

Commune de Saint Romans - Révision du Plan Local d'Urbanisme





Les motifs de la révision du P.L.U.

Par délibération du 29 novembre 2011 la commune a prescrit la révision de son document d'urbanisme :

- ✓ Le PLU initial a été approuvé le 5 juillet 2007, il a fait l'objet d'une révision simplifiée n°1 et d'une modification n°1 en date du 20 février 2008 puis d'une révision simplifiée n°2 en date du 8 avril 2010 et d'une modification n°2 en date du 14 juin 2010.

- ✓ Les principaux motifs de la révision :
 1. Conforter la mixité urbaine par le renforcement des zones d'activités intercommunales de qualité et intégrées au tissu urbain,
 2. Eviter l'étalement urbain,
 3. Permettre l'installation d'un équipement public : une gendarmerie ou autre équipement public,
 4. Renforcer la protection des espaces boisés notamment sur la ripisylve de l'Isère, le bois de claix,
 5. Créer un espace protégé autour de la base de loisirs du Marandan.

- ✓ Evolutions législatives : les lois Grenelle
- ✓ Le SCoT de la région urbaine grenobloise approuvé le 21 décembre 2012. Les PLU ont un délai de 3 ans pour se mettre en compatibilité.

La démarche de révision du PLU

Phase 1 : Le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement

Réunion de concertation

Phase 2 : Etablissement du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Réunion de concertation

Phase 3 : Traduction règlementaire et formalisation du dossier de P.L.U.

Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU

Phase 4 de finalisation : durée environ 7 à 8 mois hors contrôle de légalité

Avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées (3 mois)

Enquête publique (1 mois + 1 mois de rapport du CE)

Prise en compte des remarques

Approbation du PLU

Contrôle de légalité (2 mois)

1. Le rapport de présentation
2. Le P.A.D.D : projet d'aménagement et de développement durables
3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
 - OAP des Condamines
 - OAP des Bavorgnes
4. Les pièces réglementaires : plans et règlement écrit
5. Le dossier des annexes
6. Les documents informatifs

Le Code de l'urbanisme et notamment la loi S.R.U. complétée par les lois dites Grenelle (loi ENE de juillet 2010)



La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes du Nord (pas opposable car décret non pris et depuis loi ENE transformation en DTADD)



La Charte du PNR du Vercors 2008-2020 approuvée le 22 septembre 2007



Le SCoT de la région urbaine grenobloise approuvé le 21 décembre 2012



Le programme local de l'habitat (PLH) de la CCBI, démarche juste initiée avec les PLH des Pays de Vinay et de Saint Marcellin



Le PLU de Saint-Romans

Le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain

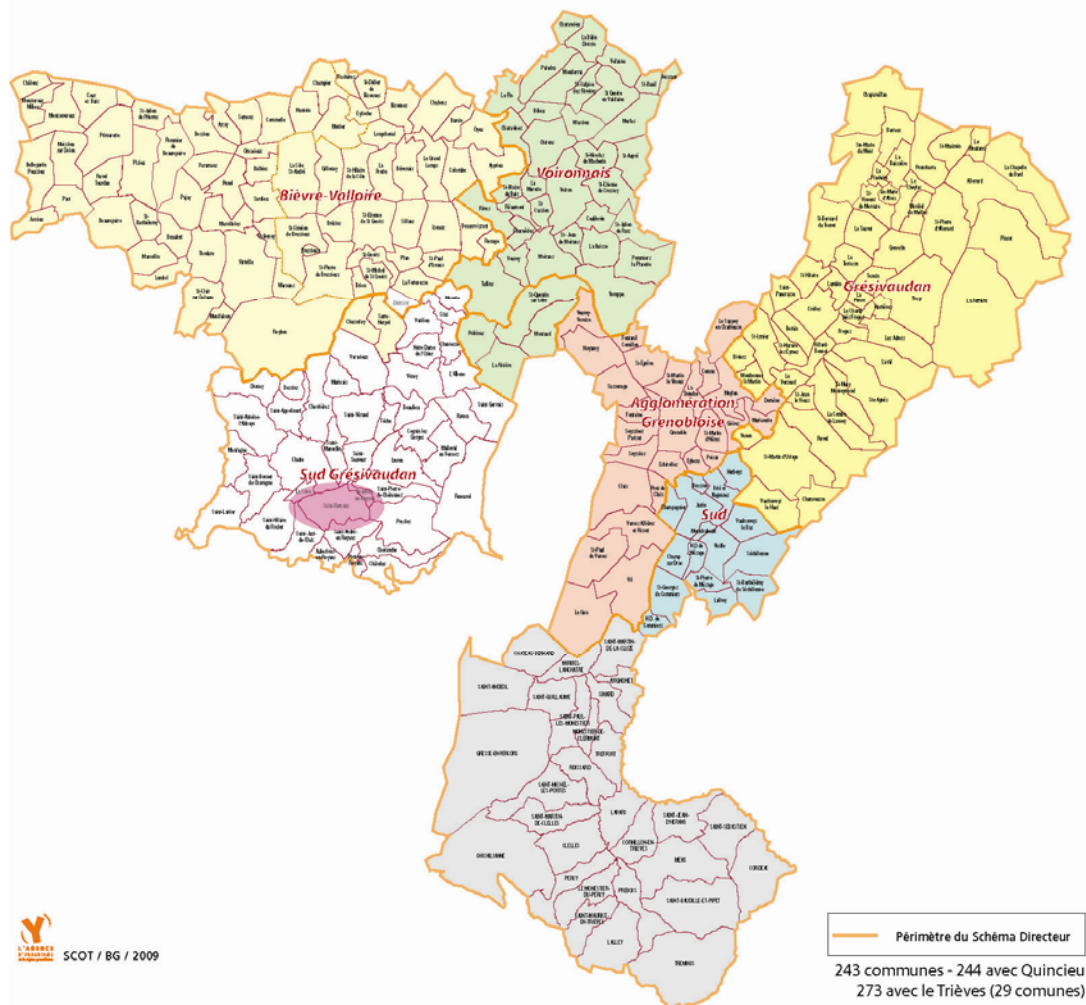
*Article L121-1 du Code de l'urbanisme modifié par la loi ENE de juillet 2010 : les plans locaux d'urbanisme **déterminent les conditions permettant d'assurer**, dans le respect des objectifs du développement durable les trois grands principes de la loi :*

1. Principe d'équilibre entre :
 - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
 - L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
2. Principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat,
3. Principe de préservation de l'environnement et de prévention des risques, des pollutions et des nuisances.



Le cadrage du SCoT de la région urbaine grenobloise

Situation du périmètre du Schéma Directeur de la Région Grenobloise au 1^{er} novembre 2009



- ✓ Un SCoT définit à travers un projet collectif les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire sur une période de 20 ans. Il est un cadre de référence pour des politiques plus locales (comme le PLU).
- ✓ Il assure la cohérence du développement et l'équilibre entre les enjeux de préservation et ceux d'un développement durable.
- ✓ Saint-Romans dépend du SCoT de la région urbaine grenobloise qui comprend 273 communes et 730 300 habitants.
- ✓ L'Etablissement Public responsable de son élaboration et de sa gestion a été créé en 1995 pour réviser le SDAU. Les structures intercommunales sont membres de l'Etablissement Public du SCoT et désignent leurs représentants politiques au sein du Comité syndical.

Source : <http://www.scot-region-grenoble.org>

Quelques éléments issus du SCoT

Les espaces naturels

- ✓ Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers à très long terme
- ✓ Faire du cadre naturel, un espace multifonctionnel

Les espaces urbains

- ✓ Assurer une croissance mesurée, mais plus qualitative et solidaire
- ✓ Intensifier les espaces urbains existants pour les rendre désirables

L'économie

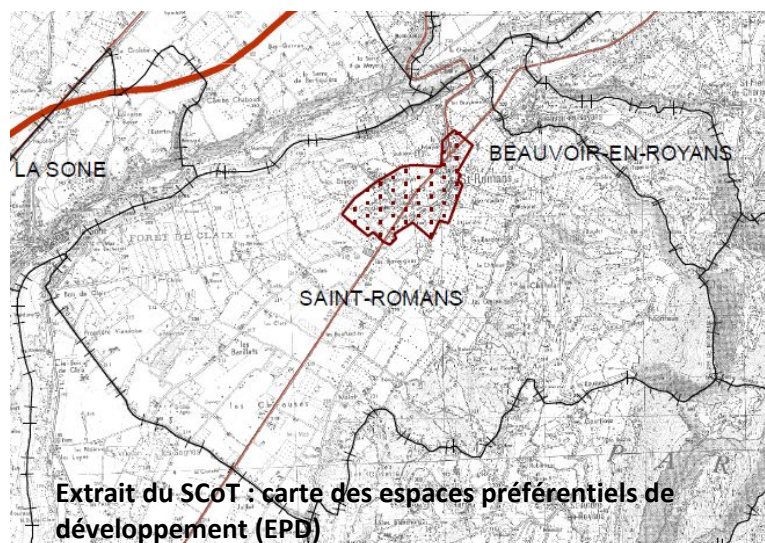
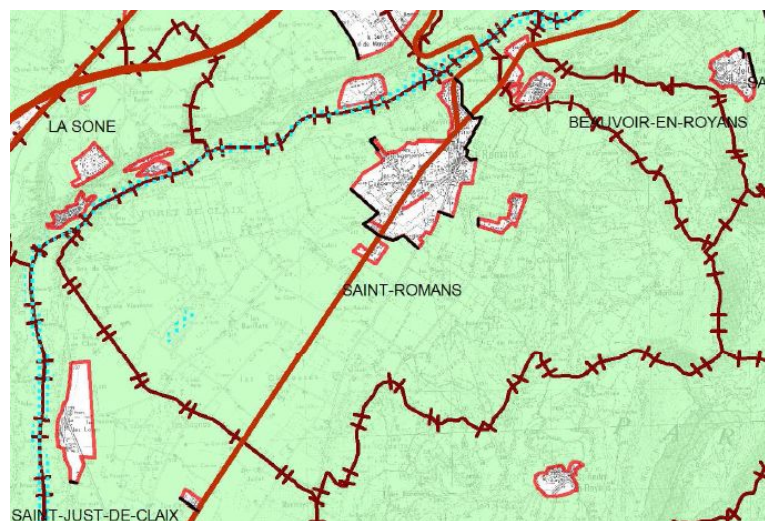
- ✓ Rapprocher l'habitat de l'emploi du commerce et des services
- ✓ Permettre un développement économique durable
- ✓ Privilégier la ville de proximité, la qualité du cadre de vie

Le SCoT sur le territoire du Sud Grésivaudan

- ✓ **Orientations pour les documents d'urbanisme :**
 - ❑ Valoriser une situation à l'articulation entre le Voironnais et le Valentinois
 - ❑ Préserver l'autonomie de fonctionnement du secteur :
 - o en favorisant le développement économique,
 - o en confortant le rôle des pôles d'appui de Poliénas, l'Albenc, Saint-Hilaire-du-Rosier, **Saint-Romans**, Saint-Just-de-Claix et Saint-Quentin-en-Isère,
 - ❑ Considérer l'agriculture comme une activité économique à part entière, essentielle à l'équilibre du territoire et source d'innovations à venir.
 - ❑ Valoriser l'attractivité touristique en s'appuyant sur la présence :
 - o de la vallée de l'Isère avec les communes de La Sône ; Vinay ; et Saint-Romans (**requalification et réaménagement du Marandan**).
 - ❑ Créer les conditions permettant de maintenir, conforter, développer et diversifier l'offre de commerces, de services et d'équipements à la hauteur des besoins actuels et futurs de leur population et de celle de leur bassin de vie ;
 - ❑ Diversifier leur offre d'habitat pour favoriser une plus grande proximité entre habitat, emplois, commerces, services et équipements.

- ✓ **Saint-Romans, un pôle d'appui** de Saint-Marcellin au sein du territoire du Sud Grésivaudan

Extrait du SCoT : carte des limites pour la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers



Le SCoT sur le territoire de Saint-Romans

- ✓ Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers :
 - ❑ Les PLU doivent transcrire les **limites stratégiques** (en noir) et les limites de principe à long terme (en rouge)
- ✓ Lutte contre l'étalement urbain : le SCoT définit des **espaces préférentiels de développement (EPD)**
 - ❑ Définition : espaces urbains mixtes qui rassemblent habitat, commerces, services et équipements
 - ❑ La moitié de l'offre nouvelle en logements doit être localisée au sein de EPD
- ✓ Economie de l'espace et densité :
 - ❑ objectifs de diversification de l'habitat : part maximale de 60% d'habitat individuel isolé
 - ❑ à l'intérieur de l'EPD : cos mini de 0,3
 - ❑ à l'extérieur de l'EPD 700 m²/logement individuel, 350 m²/logement autre
- ✓ Saint-Romans un pôle d'appui avec :
 - ❑ Un maximum de 5,5 logements/an/1000 habitants soit **9,7 logement/an** pour Saint-Romans
 - ❑ Un dimensionnement du PLU pour l'habitat de **9,8 hectares** pour les 12 prochaines années



Analyse de la consommation d'espace

✓ Article L123-1-2 Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#)

« Le rapport de présentation [...] présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

✓ Article L123-1-3 Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#)

*« Le projet d'aménagement et de développement durables [...] **fixe** des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Enjeux et contenu de l'analyse

✓ **Les enjeux**

1. L'artificialisation : l'équivalent d'un département français tous les 10 ans entre 1999 et 2003, d'un département tous les 7 ans entre 2006 et 2009
2. Une artificialisation qui progresse plus vite que la population
3. Des territoires sous influence urbaine toujours plus importants : en 2010, 95% de la population vit sous l'influence des villes (INSEE)
4. Objectif : réduire de moitié le rythme de consommation des terres agricoles d'ici 2020

✓ **L'analyse de la consommation d'espace :**

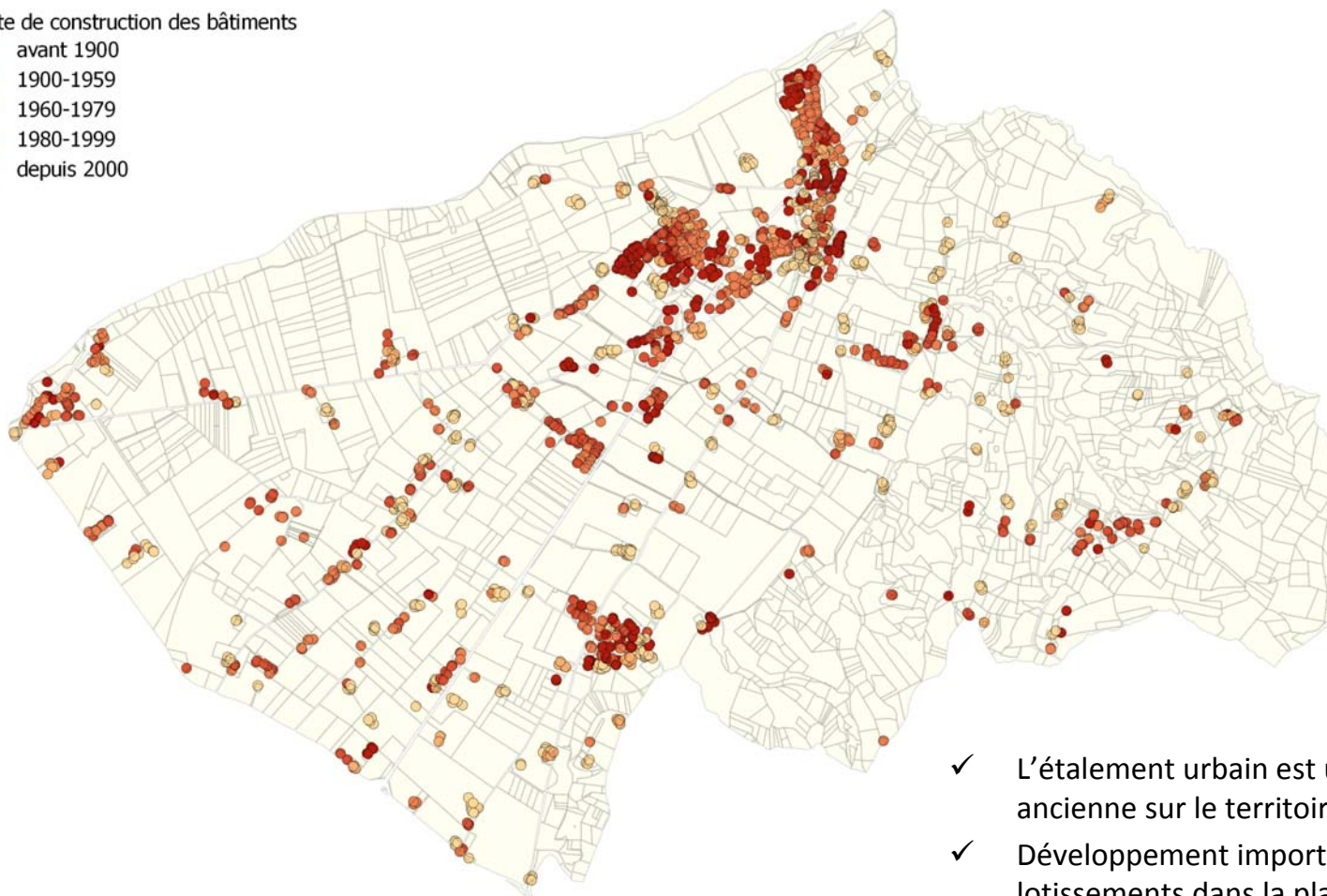
1. C'est le constat d'une situation de fait. Elle est indépendante du zonage du document d'urbanisme.
2. Elle doit être effectuée rétrospectivement sur une dizaine d'années,
3. Elle doit être quantitative (surface consommée),
4. Elle doit être aussi qualitative : type d'espaces agricoles ou naturels consommés, typologie de logements réalisés, densité réelle, ... de façon à pouvoir mieux « juger » des objectifs de modération de cette consommation.

✓ **Les objectifs de consommation de l'espace (PADD) doivent être définis au regard des dynamiques économiques et démographiques.**

L'étalement urbain

Date de construction des bâtiments

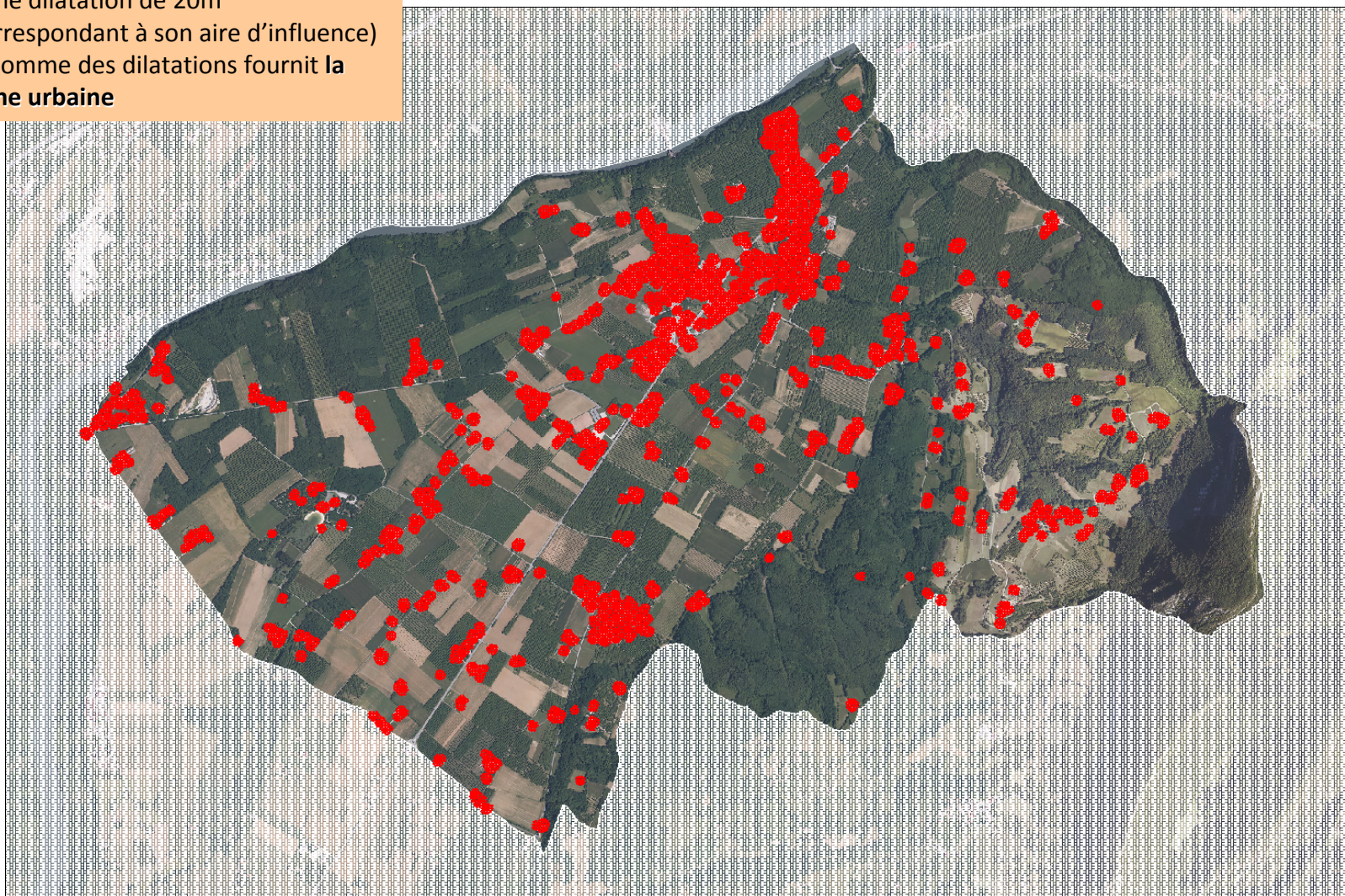
- avant 1900
- 1900-1959
- 1960-1979
- 1980-1999
- depuis 2000



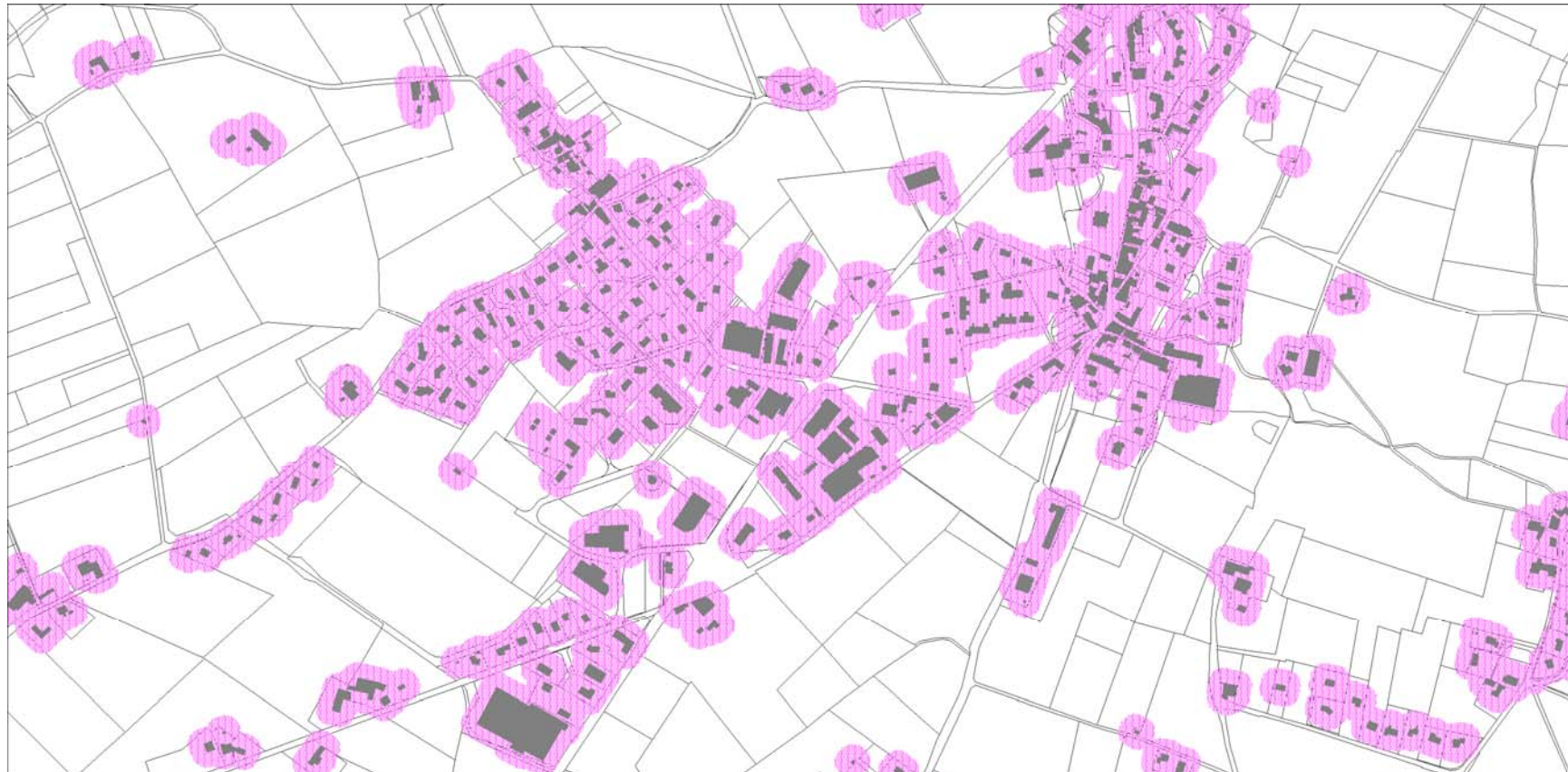
- ✓ L'étalement urbain est une pratique ancienne sur le territoire de Saint Romans.
- ✓ Développement important des lotissements dans la plaine durant les années 60 et 70
- ✓ Depuis 2000 : trois secteurs concentrent le développement : les Condamines, les Bruyères et Malot.

Tâche urbaine en 2012

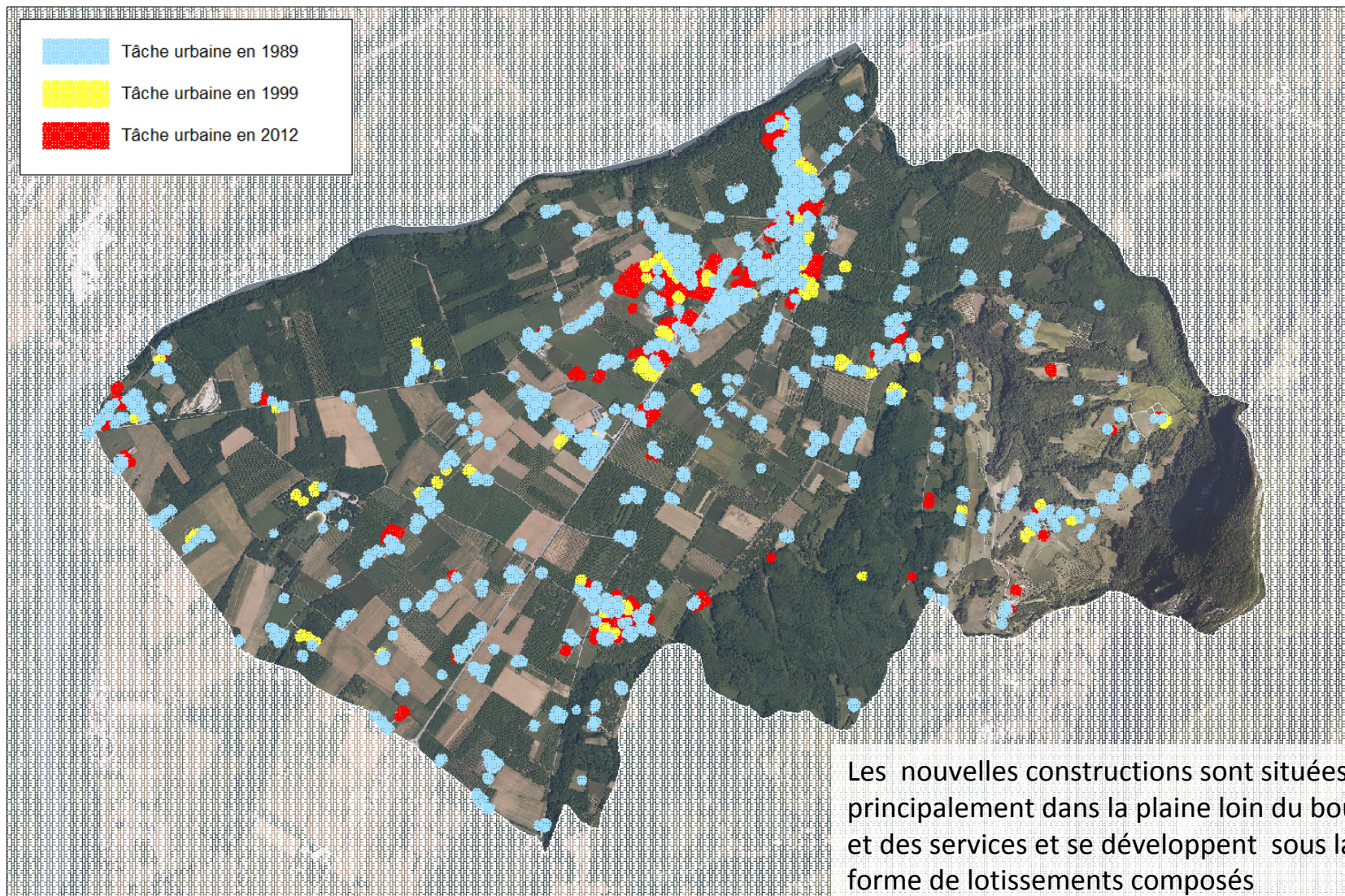
Chaque construction est affectée
d'une dilatation de 20m
(correspondant à son aire d'influence)
La somme des dilatations fournit la
tache urbaine



Tâche urbaine 2012 : zoom sur le bourg



Tache urbaine cumulée



Les nouvelles constructions sont situées principalement dans la plaine loin du bourg et des services et se développent sous la forme de lotissements composés principalement d'habitat individuel

Analyse quantitative méthode par dilatation

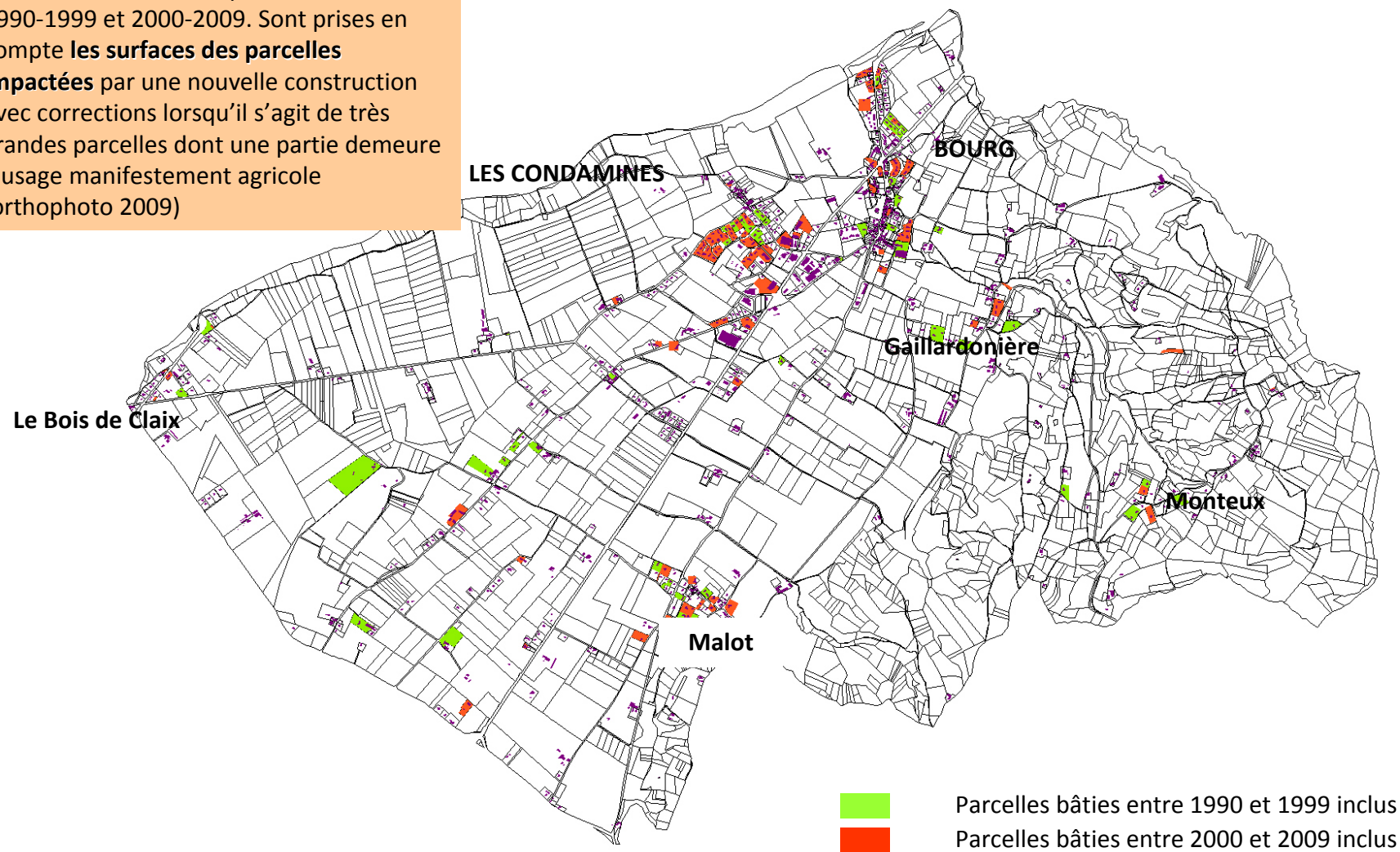
Année	1990	1999	2009	2012
Aire de la tache urbaine en ha	131,1	146,7	166,1	170,3
Pourcentage de la surface communale	7,7	8,6	9,8	10,0

Périodes	1990-1999	2000-2009	1990-2009	2009-2012
Croissance de l'aire de la tache urbaine en ha	15,5	19,5	35,0	4,2
Consommation annuelle sur la période en m2	15 548	19 476	17 512	13 950
Nb d'habitants supplémentaires sur la période (source INSEE)	44	318	362	
Consommation moyenne par habitant en m2	3 534	612	968	

- ✓ La tache urbaine représente 10% de la surface du territoire communal en 2012. Elle a augmenté de près de 30% en 22 ans.
- ✓ La tache urbaine a cru de 39,2 ha en 22 ans soit 2,3% de la surface du territoire.
- ✓ La croissance de la tache urbaine est 1,25 fois plus importante sur la période 2000-2009 que sur la période précédente mais elle est à corréliser avec une production de logements 1,5 fois supérieure et une augmentation de la population qui est 7 fois plus importante. La consommation d'espace par habitant est quasiment divisée par 6 sur la même période.
- ✓ La consommation d'espace moyenne par nouvel habitant sur les 20 dernières années est de 968 m2.

Parcelles bâties entre 1990 et 2009

Somme de toutes les surfaces consommées par les nouvelles constructions sur deux périodes de 10 ans : 1990-1999 et 2000-2009. Sont prises en compte **les surfaces des parcelles impactées** par une nouvelle construction avec corrections lorsqu'il s'agit de très grandes parcelles dont une partie demeure à usage manifestement agricole (orthophoto 2009)



Analyse quantitative méthode des parcelles

Périodes	1990-1999	2000-2009	1990-2009
Croissance de l'aire de la tache urbaine en ha	17,8	14,9	32,7
Consommation annuelle sur la période en m2	17 754	14 935	16 344
Nb d'habitants supplémentaires sur la période	44	318	362
Consommation moyenne par habitant en m2	4 035	470	903
Nb d'habitants par logement nouveau	0,6	2,8	1,9

Nombre de logements créés	78	113	191
dont maisons	54	101	155
dont appartements	24	12	36
Nombre de locaux commerciaux ou industriels	8	17	25

Total des surfaces des parcelles de logements créés en m2	127 512	110 577	238 089
dont surface des parcelles occupées par des maisons en m2	118 260	107 800	226 060
dont surface des parcelles occupées par les appartements en m2	9 252	2 777	12 029
Total des surfaces des parcelles de locaux commerciaux, industriels et mixte en m2	35 470	29 524	64 994

Surface moyenne par logement en m2	1 635	979	1 247
soit densité en nb de logement/ha	6,1	10,2	8,0
Surface moyenne par maison en m2	2 190	1 067	1 458
soit densité à l'ha	4,6	9,4	6,9
Surface moyenne par appart. en m2	386	231	334
soit densité à l'ha	25,9	43,2	29,9
Surface moyenne par local d'activité commercial, industriel ou mixte en m2	4 434	1 737	2 600
soit densité à l'ha	2,3	5,8	3,8

✓ Les chiffres de consommation d'espace des deux méthodes sont proches 33 ha et 35 ha en 20 ans et les tendances sont identiques : **une très forte diminution de la consommation moyenne par habitant.**

- ✓ 78% de l'espace consommé l'est pour l'habitat.
- ✓ 75% de l'espace consommé l'est pour des maisons.
- ✓ **La surface moyenne consommée par logement diminue mais demeure très élevée avec près de 1000m2, soit une densité de 10 logements/ha.**

Analyse qualitative : typologie des logements

Périodes	1990-1999	2000-2009	1990-2009
Nombre de logements créés	78	113	191
dont maisons	54	101	155
dont appartements	24	12	36
Maisons	54	101	155
dont individuel isolé	54	89	143
dont groupé, jumelé	0	12	12
Total autres types d'habitat hors individuel isolé	24	24	48
Part sur la totalité de l'habitat créé en %	31%	21%	25%

- ✓ Sur la période 2000-2009, le bilan en terme de diversification de l'habitat est beaucoup moins bon que sur la période précédente. Il est principalement dû à la réalisation de deux fois plus de maisons.
- ✓ **Il faut doubler la part d'habitat collectif, jumelé et groupé** pour atteindre l'objectif fixé par le SCoT : réduire la part d'habitat individuel isolé à 60%.
- ✓ L'analyse des permis de construire sur la période 2004-2012 :
 - 82 nouveaux logements
 - dont 61 maisons neuves individuelles = part de 74%
 - dont 14 réhabilitations = part de 17% (dont part de 28% d'appartements réhabilités)
 - dont 7 appartements neufs = 9%



Lotissements « le hameau des Condamines »
et les « jardins de Noémie » : 22 maisons
individuelles, un lot non encore bâti.



Résidence les Lavandières : 5 villas
jumelées réalisées par l'OPALE en 2001

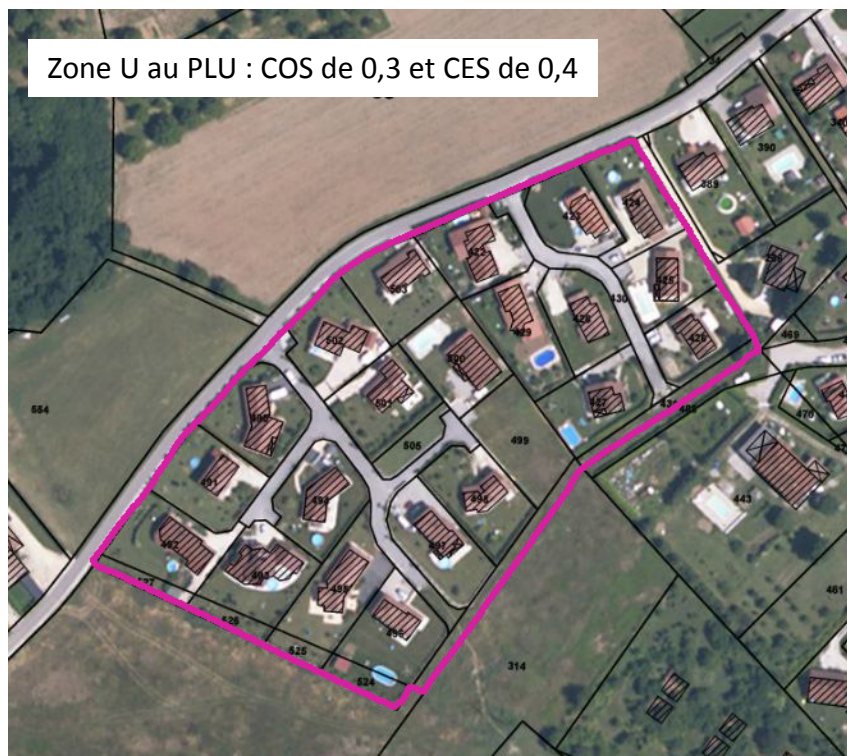


Résidence « les 4 Routes »
logement social collectif



Les HLM du village : opération mixte logement
collectif et maisons groupées

Lotissements le hameau des Condamines et les jardins de Noémie



- ✓ Surface de l'opération : 25 384 m²
- ✓ Surface bâtie au sol : 3 316 m² (estimation 3476 m² à terme)
- ✓ Surface voirie : 2947 m²
- ✓ Ratio voirie : 12%

- ✓ Typologie : 100% maisons individuelles

- ✓ **CES estimé à terme : 0,14**
- ✓ Surface de plancher estimée à terme : 3060 m²
- ✓ **COS estimé à terme : 0,12**
- ✓ Nombre de logements : 21 + 1 à venir
- ✓ **8,7 logements/ha**
- ✓ 1154 m² de foncier par logement

La résidence les Lavandières



- ✓ Surface de l'opération : 5780 m²
- ✓ Surface bâtie au sol : 756 m²
- ✓ Surface voirie : 2095 m²
- ✓ Ratio voirie : 36%

- ✓ Typologie : 100 % maisons jumelées
- ✓ 100% en locatif aidé (OPALE)
- ✓ Construction : 2001

- ✓ **CES : 0,13**
- ✓ Surface de plancher estimée : 1330 m²
- ✓ **COS estimé : 0,23**
- ✓ Nombre de logements : 10
- ✓ **17 logements/ha**
- ✓ 578 m² de foncier par logement

Opération n°6 Résidence les Quatre Routes



Zone U au PLU : COS de 0,3 et CES de 0,4

- ✓ Surface de l'opération : 3679 m²
- ✓ Surface bâtie au sol : 834 m²
- ✓ Surface voirie : 1 589 m²
- ✓ Ratio voirie : 43 %

- ✓ Typologie : immeuble collectif
- ✓ 100% en locatif aidé
- ✓ Date de construction : 1985

- ✓ **CES : 0,23**
- ✓ Surface de plancher estimée : 1980 m²
- ✓ **COS estimé : 0,54**
- ✓ Nombre de logements : 19
- ✓ **52 logements/ha**
- ✓ 194 m² de foncier par logement

Les HLM du village



- ✓ Surface de l'opération : 8344 m²
- ✓ Surface bâtie au sol : 1958 m²
- ✓ Surface voirie : 1450 m²
- ✓ Ratio voirie : 17 %

- ✓ Typologie : immeuble collectif et maisons groupées
- ✓ 100% en locatif aidé
- ✓ Date de construction : 1977

- ✓ **CES : 0,23**
- ✓ Surface de plancher estimée : 2680 m²
- ✓ **COS estimé : 0,32**
- ✓ Nombre de logements : 26
- ✓ **31 logements/ha**
- ✓ 321 m² de foncier par logement

- ✓ L'analyse sur 20 ans montre des résultats proches pour les deux méthodes :
 1. Une consommation d'espace de 35 ha,
 2. Une consommation moyenne par habitant de 970 m²
- ✓ Sur 10 ans (2000-2009), les résultats diffèrent :
 - 19,5 ha consommé méthode par dilatation
 - 14,9 ha consommé dont 11 ha pour l'habitat (méthode des parcelles)



- Quels objectifs de réduction de consommation se fixer au niveau du PADD ?**
- Réduction possible au niveau de la consommation d'espace pour l'habitat
 - Croissance de la consommation d'espace pour l'économie avec le projet des Bavorgues

- ✓ Rythme de croissance des 8 dernières années : 10,25 logement/an



- Compatibilité avec le SCoT**
- ✓ Rythme de croissance : SCoT au plus 5,5 logts/an pour 1000 habitants soit **9,7 logts/an** à St Romans
 - ✓ Localisation : La moitié de l'offre nouvelle en logements au sein de l'espace préférentiel de développement (EPD)

- ✓ La surface moyenne consommée par logement diminue mais demeure très élevée avec près de 1000m², soit une densité de **10 logements/ha**.
- ✓ La surface moyenne par maison est de **1067 m²**.



- ✓ Densité :
- à l'intérieur de l'EPD : cos mini de 0,3 soit l'équivalent de **30 logements/ha**
 - à l'extérieur de l'EPD **700 m²/logement individuel**, 350 m²/logement autre

- ✓ Diversification de l'habitat
 1. La maison individuelle isolée domine à **79%** (2000-2009)
 2. La maison individuelle isolée domine à **74%** (2004-2012)
 3. La part d'habitat collectif, jumelé et groupé : 21 à 26%



- ✓ Diversification de l'habitat :
- maxi 60% d'habitat individuel isolé
 - Mini 40% d'habitat collectif, jumelé et groupé



Méthode de calcul du potentiel pour l'habitat

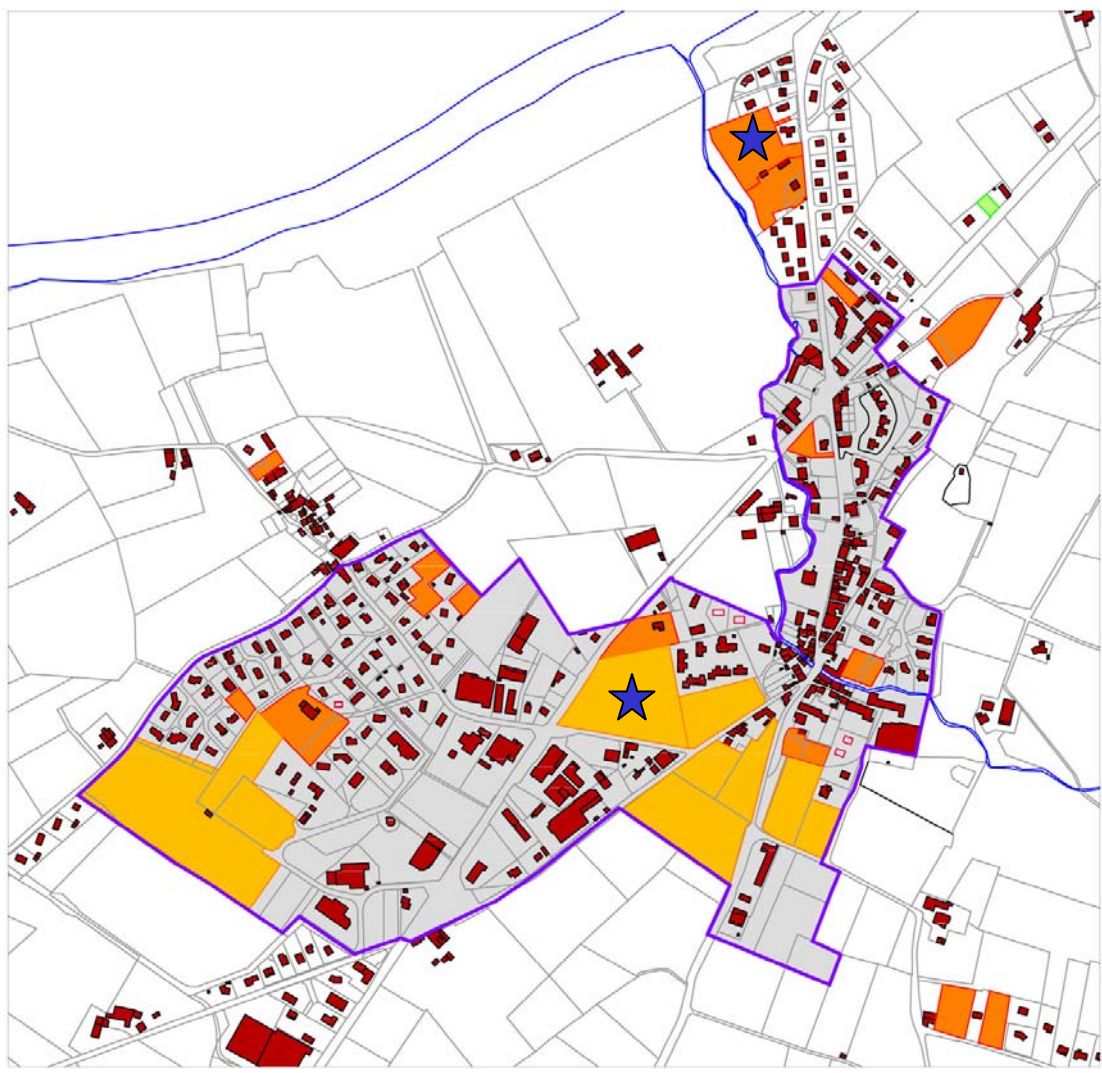
- ✓ Sont comptabilisés :
 - ❑ Tous les tènements constructibles non bâtis et ceux bâtis de plus de 3000m² à la date d'approbation du SCoT = 21 décembre 2012 :
 - Les tènements en zones U et AU, ceux en zones Nh et Ne
 - Les tènements bâtis de plus de 3000 m² : est comptabilisée la surface au-delà du seuil de 3000m²
 - Les tènements où un permis d'aménager a été déposé avant le 21 décembre 2012

- ✓ Ne sont pas comptabilisés :
 - ❑ Les tènements non bâtis où un permis de construire a été déposé avant le 21 décembre 2012

- ✓ La compatibilité du futur projet de PLU avec le SCoT sera examinée au 21 décembre 2012
 - ❑ L'habitat réalisé depuis le 21 décembre ne sera pas soustrait du potentiel du projet

- ✓ Selon les règles du SCoT, Saint-Romans dispose d'un **potentiel maximal de 9,8 ha** pour les 12 prochaines années

Potentiel pour l'habitat du PLU en vigueur sur le bourg



★ Lotissements des Mayettes et des Marronniers : ont été déduites des surfaces du potentiel les parcelles construites et celles où un PC a été déposé avant le 21.12.12.

- proposition de contour de l'EPD
- potentiel des zones U
- potentiel des zones AU
- potentiel des zones Ne et Nh

Bilan du PLU en vigueur

	Surface des tènements constructibles* dans le PLU en vigueur	Potentiel habitat du PLU en vigueur
Potentiel diffus en zone naturelle	38 017	16 096
Potentiel diffus en zone urbaine hors EPD	111 206	69 492
Potentiel des zones AU hors EPD	10 884	10 884
<i>Total potentiel hors EPD</i>	<i>160 107</i>	<i>96 472</i>
Potentiel diffus en zone urbaine dans l'EPD	25 542	15 191
Potentiel pour l'habitat des zones AU dans l'EPD	103 217	92 804
<i>Total potentiel dans l'EPD</i>	<i>128 759</i>	<i>107 995</i>
BILAN HABITAT	288 866	204 467

*Tènements constructibles non bâtis et tènements bâtis de plus de 3000m2

- ✓ Le potentiel du PLU pour l'habitat est de 20,4 hectares.
- ✓ C'est plus du double de l'objectif SCoT : 9,8 hectares.
- ✓ Le potentiel diffus avec 10,1 hectares dépasse à lui seul l'objectif.
- ✓ **Le PLU actuel n'est pas compatible avec le SCoT**

