

CHAPITRE 8 : MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX RÈGLES D'URBANISME ANTERIEURES

La commune relève aujourd'hui du POS approuvé et de l'application du règlement national d'urbanisme suite à l'annulation des zones UC et UD du POS approuvé.

Rappel :

Le jugement du tribunal administratif du 11 mars 2004, considère que, en ce qui concerne la violation de la Loi Montagne, les zones UC et UD qui n'incluent peu ou pas d'habitations ne peuvent être regardées comme en continuité avec les bourgs et les villages existants. Il y a lieu en conséquence, d'annuler les zones UC et UD.

Au total, près de 100 hectares inscrits en UC et UD ont été annulés et ont relevé de l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Au regard du RNU et du P.O.S approuvé, les principales évolutions portent sur :

1 - Le reclassement des zones urbanisées accueillant de l'habitat pavillonnaire et relevant du règlement national d'urbanisme (RNU).

Une grande partie des zones UC et UD qui ont été annulées, compte tenu de leur caractère urbanisé, ont été inscrites au P.L.U. en zones urbaines.

Toutefois, afin d'assurer leur compatibilité avec le principe de continuité édicté par la loi montagne, le PLU développe plusieurs dispositions réglementaires ou graphiques.

Ainsi, les espaces non bâtis, situés en limite des espaces naturels ont fait l'objet d'un classement en zone naturelle (N) ou en zone agricole lorsqu'ils représentent un intérêt agronomique ou appartiennent au patrimoine agricole ancien.

Ensuite, des zones non aedificandi permettent le regroupement des constructions le long des axes de desserte et en continuité des constructions existantes ainsi que le maintien de la dominante naturelle de ces secteurs.

Enfin, le PLU a revu à la baisse les densités à l'intérieur de ces quartiers d'habitat diffus. Pour la zone UC le COS est fixé à 0,20 lorsque les terrains sont raccordés au réseau public d'assainissement et 0,12 pour ceux non raccordés. A cet effet deux secteurs UCa et UCb ont été créés.

Pour la zone UD le COS est fixé à 0,10 lorsque les terrains sont raccordés au réseau public d'assainissement et 0,08 pour ceux non raccordés. Deux secteurs UD et UDa ont également été créés.

Par ailleurs, dans la zone UC et UD et plus particulièrement dans les secteurs UCb et UDa, il est fixé une superficie minimale constructible de 1500 m² pour les terrains non raccordés au réseau public d'assainissement. Cette disposition vise également à maintenir, à la fois, l'équilibre existant entre bâti et espaces non bâtis et la dominante paysagère existante qui caractérisent le secteur.

Le POS de 2002 dégagait des zones UC et UD plus importantes que dans le PLU (+ 9,18 ha) :

POS 2002 : 34,4 ha pour la zone UC et 57,9 ha pour la zone UD

PLU : zone UC 59,41 ha et zone UD : 23,75.

Sur l'ensemble des zones UC et UD destinées à l'accueil des nouveaux logements, le POS de 2002 prévoyait une capacité résiduelle d'accueil théorique de 157 nouveaux logements⁽¹⁾ pour la zone UC et 144 nouveaux logements⁽¹⁾ pour la zone UD. En appliquant un coefficient de rétention de 3, pour chacune d'entre elles, le POS de 2002 permettait, respectivement, la création de 53 et 48 nouveaux logements⁽¹⁾, soit un total de 101 unités de 200 m².

Aujourd'hui, le PLU offre une capacité d'accueil résiduelle théorique de 135 nouveaux logements⁽²⁾ sur la zone UC et 28 sur la zone UD.

Après application du coefficient de rétention de 2, les zones UC et UD offrent respectivement une capacité résiduelle d'accueil de 67 et 14 logements, soit un total de 81 unités de 130 m².

(1) pour le POS : la superficie d'un logement est estimée à 200 m² de SHON.

(2) Pour le PLU : la superficie d'un logement est estimée à 130 m².

EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

Il est important de préciser que sur l'ensemble des zones UC et UD, annulées par le tribunal administratif, et pour lesquelles le règlement national d'urbanisme s'applique, de nombreuses permis de construire ont été accordés et réalisés pour le l'habitat, soit un total de 55 constructions répartis comme suit :

La Bolline-La Roche : 15 au total
Le secteur UCa Saint Bernard : 12
Le secteur UD Chalvin : 3

Saint Dalmas : 40 au total
Le secteur UCa de Saint Sébastien : 2
Dans le secteur UCb de Ciasal, Miane : 8
Dans le secteur UCb des Vallières : 7
Dans le secteur UCb de Graveyre : 2
Le secteur UCb les Traverses : 0
Le secteur UDa Le Pioulet : 1
Le secteur UDa de Saint Sébastien : 0
Sur les versants des Grelles et de la Coussinière, un secteur UDa : 8
Secteur UCa des Mures : 12

Compte tenu de ces éléments et afin de répondre à l'ambition du projet de développement de la commune, le PLU a souhaité reprendre une partie des zones UC et UD du POS approuvé en 2002 et partiellement annulé en 2004.

2 – Adaptation des limites du centre village.

Afin de prendre en compte les caractéristiques des hameaux anciens, et de préserver leur silhouette, le PLU adapte les limites de la zone UA, au bâti ancien existant. Les jardins sont inclus en zone naturelle (N).

3 – L'identification de secteurs de renouvellement urbain
avec la délimitation de deux secteurs classés en zones UBa et UBb.

Pour le secteur UBa situé entre la Bolline et La Roche,

Le projet de développement de la commune prévoit de compléter la structure urbaine des espaces situés entre les deux hameaux de la Bolline et La Roche. L'objectif étant d'affirmer son rôle de centre administratif et d'accueil des résidents permanents sous forme d'un habitat individuel groupé ou bien de petits collectifs.

L'implantation récente du lycée a induit la création d'emplois supplémentaires sur le territoire communal a relancé le dynamisme économique de la Bolline. De nouveaux commerces et services se sont ouverts, la création de nouveaux équipements collectifs (accueil des jeunes enfants, classes supplémentaires, etc..) est prévues à court terme.

Ces nouveaux emplois induits ont et vont générés de nouveaux besoins en terme d'habitat. Notamment, la création de logements collectifs et/ou individuels groupés accessibles aux jeunes ménages.

A cet effet, le PLU prévoit des dispositions règlementaires permettant la création de constructions sur 3 niveaux et un COS de 0,50.

Ainsi, le PLU augmente sur ce secteur la densité admise (COS de 0,50 au lieu de 0,30 en zone UB du POS).

Pour le secteur UBb, situé en continuité du hameau de Saint Dalmas, il s'agit de privilégier le renforcement des densités urbaines en continuité du pôle de centralité existant et de réaliser également des logements pour actifs.

Les limites de la zone UB sont redéfinies en fonction de la densité urbaine existante et de la nouvelle destination des zones qui la jouxte.

Une partie de la zone UCa est transformée en zone UTc à vocation d'hébergement touristique et hôtelier. En effet, dans le cadre de son projet de développement la commune a souhaité renforcer les structures d'hébergement hôtelier et touristique.

EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

Ainsi les constructions à usage d'habitation situées en limite de la zone UB, figurant en zone NA d'urbanisation future et en zone UCa du POS approuvé, sont reclassées en zone UBb du PLU.

4 – L'intégration des Plans de Prévention des Risques naturels « mouvements de terrain », « inondation », « avalanches » (PPR)

La délimitation des zones urbaines s'effectue suivant les nouvelles limites de la zone rouge des PPR. Le long des vallons, la surface des zones rouges a été sensiblement réduite par rapport à la carte d'aléa prise en compte dans le POS approuvé.

Le secteur NDr (zone exposé à un aléa de grande ampleur) a été supprimé du PLU. Dans le PLU, les terrains bâtis situés en zone rouge sont intégrés en zone urbaine et une trame spécifique indique la présence du risque.

5 - La création de deux secteurs UEa et UEb destinés aux équipements collectifs.

Le secteur UEa localisé à La Bolline, correspond aux équipements scolaires et sportifs existants, liés au lycée de la montagne. Elle permet l'extension du lycée, et plus particulièrement l'internat, ainsi que des constructions et installations sportives.

Le secteur UEb, situé à Saint Dalmas, en continuité de l'urbanisation existante du village correspond à un espace destiné à l'accueil d'équipements à vocation sanitaire, scolaires et culturelle.

Les dispositions réglementaires sont adaptées à la vocation de ces secteurs.

Les hauteurs sont définies en fonction du type d'équipements envisagé et de la morphologie bâtie existante. Dans le secteur UBa de la Bolline, secteur d'extension du lycée de la montagne et des équipements sportifs, la hauteur est limitée à 12 m. Dans le secteur UBb, à Saint Dalmas, la hauteur est limitée à 9 mètres, en cohérence avec la typologie bâtie existante.

6 - La création d'un secteur UTc destinés à l'accueil de l'hébergement hôtelier et d'accueil de lits banalisés.

Ce secteur est situé le long de la RD 2565 à la sortie Nord de Saint Dalmas.

Ce secteur accueille les hôtels les plus anciens de la commune. Les dispositions du PLU visent à pérenniser la vocation d'hébergement touristique de ce secteur. A cet effet toutes les constructions et les installations qui ne sont pas liées aux activités touristiques sont interdites.

La hauteur maximale est fixée en cohérence avec la typologie du bâti existant : 9m avec une adaptation à 12 m en hauteur frontale pour tenir compte de la déclivité des terrains. Le PLU augmente également les densités bâties admises. A cet effet, le COS est fixé à 0,40.

Alors que dans le POS, ce secteur est classé en zone UCa à vocation mixte habitat, hébergement hôtelier. La hauteur est limitée à 7m et le COS est fixé à 0,30.

7 - Création de trois sous secteurs NL à dominante naturelle autorisant des activités, installations et aménagements de loisirs, sportives et de tourisme.

- **Sous secteur NL1** : situé à l'entrée ouest de la Bolline, il est destiné à des manifestations festives (rencontres sportives, animations culturelles,...). Il accueille également un parking et un jardin public. L'été, la commune y installe un chapiteau. Aucune construction n'est autorisée.
- **Sous secteur NL2** : situé à Saint Dalmas, à proximité du parc résidentiel de loisirs. Il accueille un centre de vacances. En réponse aux besoins du centre de vacances, la commune inscrit dans le PLU, la possibilité de créer une salle polyvalente de 200 m² de SHON maximum. Elle sera destinée aux activités dispensées par le centre de vacances.
- **Sous secteur NL3** : situé à la Colmiane il correspond aux activités d'accrobranche existantes. Aucune construction n'est autorisée.

EXPLICATION DU REGLEMENT – LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES

8 - Création de deux zones à urbaniser.

La première (zone AUb) concerne les terrains situés entre les vallons de Sainte Catherine et de Saint Bernard à l'Est de La Roche. Cette zone mal desservie par les équipements d'infrastructure permettra l'accueil d'une zone habitat plus structurée, destinée aux futurs actifs de la commune.

La seconde concerne la Colmiane (zone AUd). Elle intègre une partie de la zone UCb du POS approuvé et englobe les terrains situés en zone naturelle l'Est du centre urbain.

Elle répond aux objectifs d'accueil touristique du PADD. Sa mise en œuvre s'effectuera dès que les principes de desserte en infrastructure et un parti d'aménagement précisera les orientations d'aménagement.

9- Modification des limites des zones à urbaniser de la Bolline et des Graveyres

Les limites de la zone NA des Barches (AUa dans le PLU), située au Nord de Saint Dalmas sont réduites.

Ainsi, le PLU reclasse en zone urbaine à vocation habitat (UBb) l'ensemble des constructions à usage d'habitation existantes qui figuraient dans la zone NA.

Le PLU prévoit également une réduction de la zone NA située en continuité du hameau de la Bolline.

Les nouvelles limites de la zone AUc tiennent compte de la topographie du site. Ainsi, les terrains trop pentus et difficilement accessibles ont été reclassés en zone naturelle (N).

10 – Suppression de la zone NA de la Colmiane située au lieu dit Le Suc.

La totalité des terrains est reclassée en zone naturelle. Dans le cadre de cette révision du PLU, la commune a choisi de développer la Colmiane en continuité du centre existant.

11 – Intégration d'emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics et pour la réalisation et l'aménagement de voirie.

Conformément aux objectifs du PADD, le P.L.U. inscrit une série d'emplacements réservés pour permettre la réalisation :

- d'équipements collectifs et publics,
- d'aménagement de voirie permettant notamment de sécuriser les déplacements.