



PLU

**Saint Georges d'Espéranche
Modification simplifiée du
PLU n°2**

Rapport de présentation

**N° 19044
Décembre 2019**

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| 1. PREAMBULE | 3 |
| 1. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR | 3 |
| 2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS | 3 |
| 3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU | 3 |
| 4. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD | 5 |
| 2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU | 8 |
| 1. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE | 8 |
| ▶ CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS | 8 |
| ▶ CONSEQUENCES SUR LE PLAN DE ZONAGE | 8 |
| 3. CONCLUSION | 10 |

1. PREAMBULE

1. Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Saint Georges d'Espéranche est couverte par un PLU, approuvé le 28 février 2006 par le conseil municipal.

La commune souhaite déplacer un emplacement réservé destiné à la réalisation d'une voirie, afin d'optimiser l'urbanisation de cette parcelle, en repositionnant l'emplacement réservé en bord de parcelle.

Dans ce but, la commune a engagé une procédure de modification simplifiée de son PLU.

2. Les objectifs poursuivis

L'évolution souhaitée pour le PLU vise uniquement à faire évoluer le plan de zonage, en déplaçant un emplacement réservé inscrit au sein d'une zone Ui : Zone Urbaine destinée aux activités artisanales.

L'emplacement réservé est destiné à la réalisation d'une voirie nouvelle de jonction de la RD 53 Nord à la route de l'Amballon et au chemin du Guillolet. Il est inscrit afin de créer un axe Nord-sud au sein de la zone d'activités.

L'objectif de la présente modification simplifiée est de déplacer cet emplacement réservé en bordure de parcelle. Il est en effet situé en position centrale et contraint son urbanisation.

3. La procédure de modification simplifiée du PLU

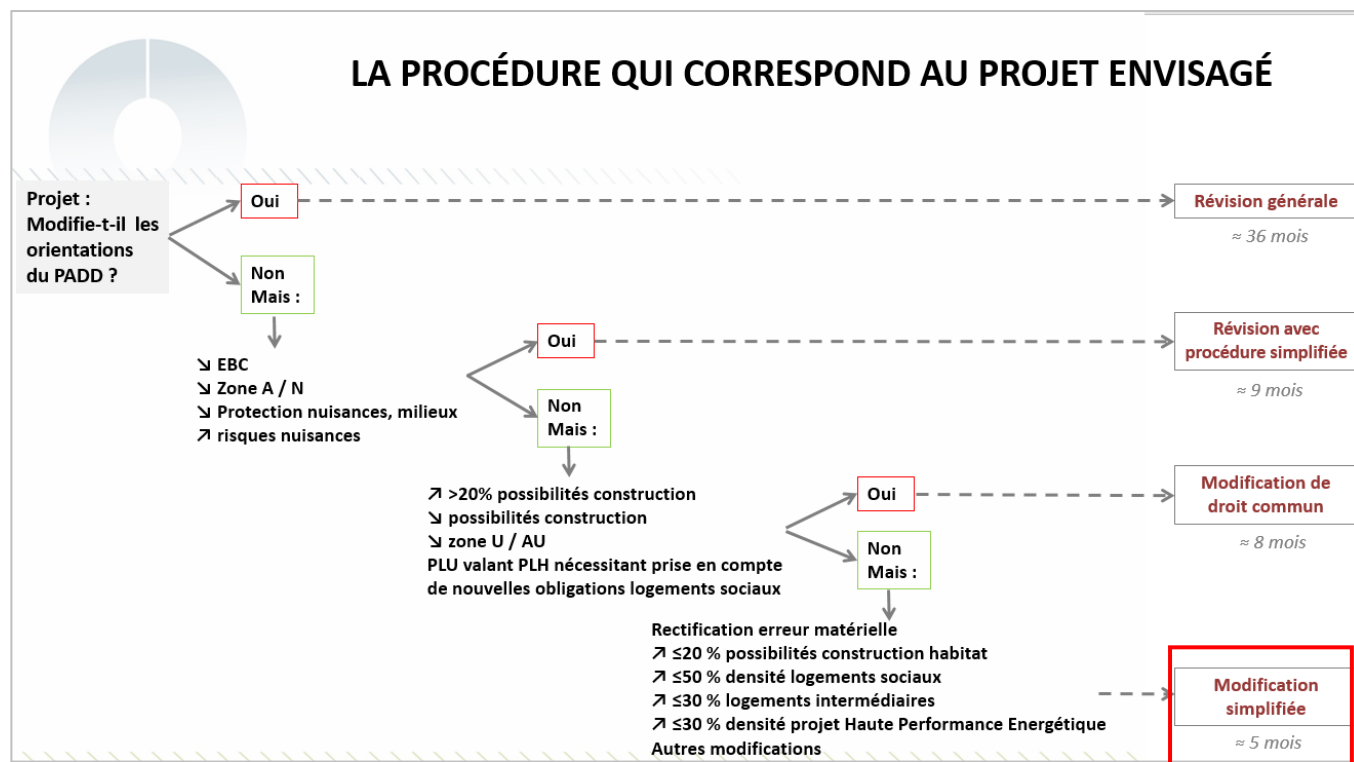
Les évolutions souhaitées :

- Ne changent pas les orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas 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.

De ce fait, les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de révision.

C'est pourquoi, la procédure de modification est adaptée afin de faire évoluer le PLU. En effet, le code de l'urbanisme indique que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » (article L153-36 du code de l'urbanisme).

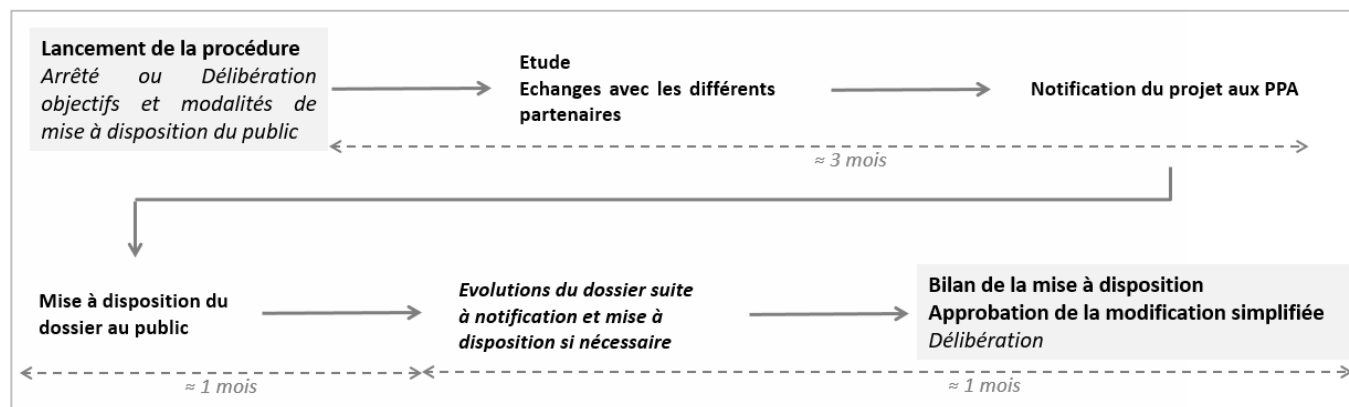
C'est la procédure de modification simplifiée qui est menée, régie par les articles L153-45 à L153-48. En effet, le projet n'a pas pour objet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; ni de diminuer ces possibilités de construire ; ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; ni d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.



Graphique illustrant le raisonnement suivi pour choisir la bonne procédure

Le dossier de modification a été notifié, avant la mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

La mise à disposition du public s'est déroulée du XXXX.



Graphique illustrant le déroulement de la procédure de modification simplifiée

Par ailleurs, la présente procédure a fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, qui a conclu que la modification simplifiée du PLU XXXX.

4. Rappel des orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU est construit autour de 7 grandes orientations, déclinées à l'échelle du territoire communal de Saint Georges d'Espérance :

| Les grandes orientations d'aménagement ... | et leur traduction à SAINT-GEORGES-D'ESPERANCHE |
|---|---|
| 1. Les dispositions intercommunales | <p>↳ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) : la commune de SAINT-GEORGES-D'ESPERANCHE fait partie du périmètre et de l'établissement public du SCOT du Nord Isère</p> <p>↳ La Communauté de Communes des Collines du Nord Dauphiné a été mise en place avec notamment des compétences importantes sur le plan de l'action économique et des infrastructures</p> |
| 2. La maîtrise du rythme d'urbanisation | <p>↳ Des hypothèses contrastées ont été étudiées à l'horizon 2015 allant de 3.115 habitants en hypothèse basse à 4.615 habitants en hypothèse haute</p> <p>↳ Rappel du RGP de Mars 1999 : 2.876 habitants</p> <p>↳ Le choix envisagé par le Conseil Municipal de SAINT-GEORGES-D'ESPERANCHE : rythme d'urbanisation maîtrisé de + 1,50 % par an sur la période</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conduisant SAINT-GEORGES-D'ESPERANCHE à 3650 habitants environ en 2015 • L'accueil de 774 nouveaux résidents, soit de 43 à 53 par an • L'édification de 260 logements, soit de 14 à 18 par an |
| 3. L'établissement d'une politique globale et progressive de l'habitat | <p>↳ La reconquête d'une partie des 47 logements vacants ou des locaux peu utilisés peut-être dans le cadre d'une nouvelle OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)</p> <p>↳ Le renouvellement d'îlots anciens dans le centre bourg : rue de Pérance, avenue de la Gare avec changement de destination (cf. aussi dispositions particulières d'aménagement).</p> <p>↳ La diversification de l'offre : accession (petits collectifs, habitat individuel), locatif en individuel ou en petites opérations (6/8 logements)</p> <p>↳ De nouvelles opérations, en concertation, sur les sites potentiellement disponibles (exemples : Les Combettes, Chouchères, Les Platières...) avec une programmation d'ensemble</p> <p>↳ Les hameaux : à considérer comme des pôles d'urbanisation complémentaires : Comberousse, Jaqueron, Le Brachet, Revoireau</p> <p>↳ La reconquête du bâti ancien ayant perdu sa vocation agricole originelle (constructions en pisé)</p> |
| 4. L'amélioration des équipements et des infrastructures | <p>↳ Des équipements complémentaires et des améliorations sont proposées : les écoles (restructuration, extension), la Poste (transfert en cours), le collège (extension), les installations sportives à conforter, le parc de loisirs communal de By à agrandir</p> <p>↳ De gros efforts pour les infrastructures ont été faits (voiries, réseaux du centre bourg), d'autres améliorations conséquentes vont concerner l'assainissement collectif du flanc Est dans un cadre intercommunal, la réorganisation de voiries et carrefours, rue des Alpes, rue de Pérance et rue des Ayes, place des Picamus et rue Sunière, et la création de voirie structurante : Les Combettes, Le Guillolet (RD53) et jusqu'au carrefour Nord de la RD 53.</p> <p>↳ Déplacements internes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des itinéraires piétons – vélo – VTT en alternative pour accès aux équipements, commerces, services • Des itinéraires en boucle pour les promenades et le tourisme vert |

5. L'évolution de la vie économique imaginée dans le cadre de l'intercommunalité

↳ **Le développement économique est devenu de la compétence intercommunale** ; le pôle d'emplois local estimé à 500 emplois

↳ **A SAINT-GEORGES-D'ESPERANCHE** :

- **Renforcement** des commerces, des services et du marché hebdomadaire qui animent le centre bourg ; une orientation forte : le maintien des fonds de commerces rue Marchande, places de la Mairie et Edmond Budillon
- **Diversification** des activités de taille plutôt artisanale : site de la route des Ayes (RD53F)
- **La reconquête d'îlots industriels** (pollution) : route des Ayes ; dépollution dans le contexte de l'intercommunalité ; rue de Pérance : changement de destination d'un ancien site industriel
- **L'affirmation du pôle économique** de la plaine de Lafayette : PME – PMI, plate-forme logistique dans le cadre de l'intercommunalité avec étude d'un projet urbain d'entrée de ville (RD 75 Ouest)
- **L'exploitation des carrières** : site entre la RD75 (Heyrieux) et la RD53 (Valencin)

6. La préservation des zones agricoles

↳ **Volonté de la commune de préserver les entités agricoles homogènes** : la Forêt flanc Est ; le plateau Sud entre Le Revoireau, Galop, Le Plessy, Le Fromenteau et Les Chouchères, la plaine de Lafayette et les collines vers Le Molard, Le Fayet

↳ **Un problème** qui a tendance à s'affirmer : la **déprise agricole** et la progression des friches (des actions communales aux abords du centre bourg)

↳ **Pas d'enclavement** des sièges d'exploitation agricole d'avenir par les poussées de l'urbanisation

↳ **Des mutations**, dans le temps, pour les deux sièges d'exploitation agricole situés sur le côté Est du bourg

↳ **L'amélioration des conditions de circulation** (engins agricoles), voiries, carrefours

7. protection des sites sensibles, des paysages de qualité et la prise en compte des risques naturels

↳ **Dans les grandes orientations du projet communal de SAINT-GEORGES-D'ESPERANCHE** figurent :

- **La protection des sites sensibles urbains et naturels** :

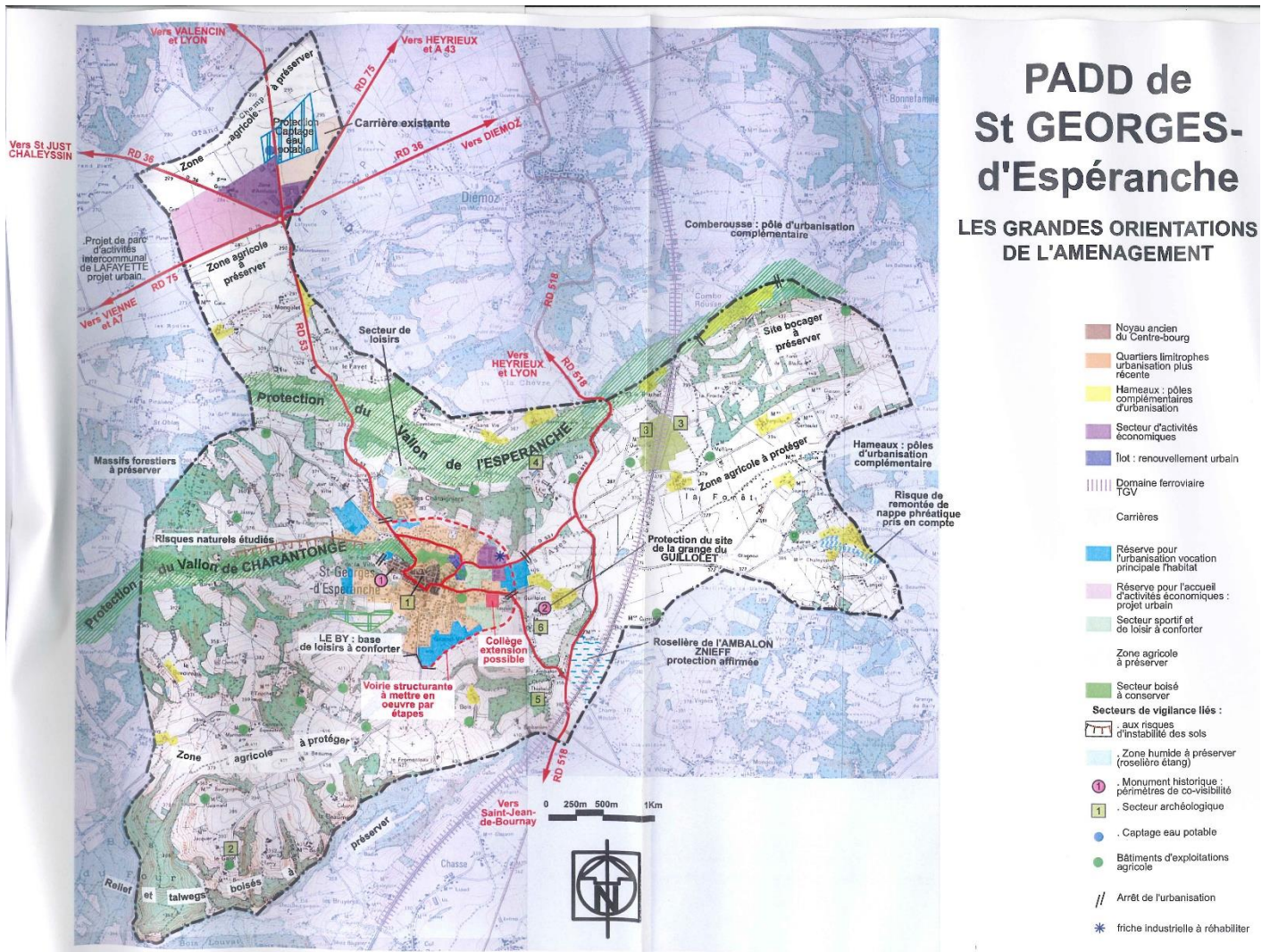
- abords du centre bourg, le vallon de Charantonge, (monument historique)
- le vallon de Pérance
- la Roselière (ZNIEFF) vers le TGV
- le secteur de Guillolet

- **La préservation des paysages de qualité** : les paysages villageois du centre bourg (Les Halles, Mur Gothique, l'homogénéité du bâti moyenâgeux), les paysages naturels des collines au Sud (La Platière, Bois du Four), à l'Ouest (Bois Raillard), les paysages bocagers vers Vignieu, Comberousse et les belvédères

- **La prise en compte des risques naturels** :

- instabilité des versants (vallon de Charentonge avec étude spécifique)
- les ruissellements d'eau sur versant
- les remontées de nappe phréatique : Jaqueron,
- les risques technologiques : la maîtrise de la dépollution d'un ancien site industriel (galvanisation) par la Communauté de Commune

- **L'étude d'un schéma directeur d'assainissement** et l'établissement d'un zonage d'assainissement et d'une étude spécifique des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.



Carte de synthèse du PADD

2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

1. Modification du plan de zonage

► Contexte et justifications

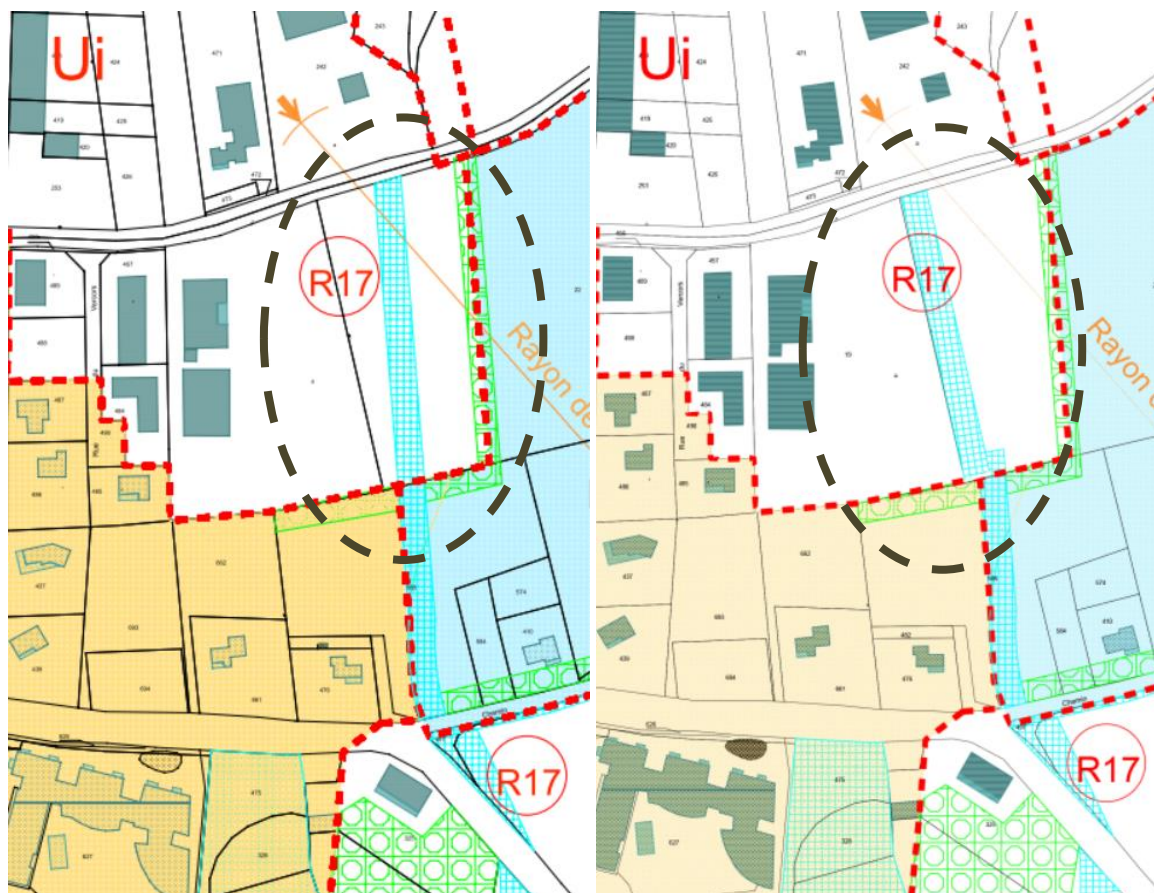
Le tracé de l'emplacement réservé occupant le centre de la parcelle AR 22, l'urbanisation de celle-ci est assez contrainte. Le déplacement de l'emplacement réservé en bordure de parcelle permettrait de libérer le centre et de permettre l'optimisation de la parcelle.

La zone Ui étant destinée aux activités artisanales, l'emprise au sol des futures constructions est règlementée par un Coefficient d'Emprise au Sol de 50% (pouvant être majoré à 70% en fonction de la nature de l'activité). Le recul imposé aux constructions par rapport aux limites séparatives est de 5 mètres.

Le projet sur la parcelle AR 22 correspond à la réalisation d'un garage automobile. Ce type d'activités nécessite une emprise au sol d'un seul tenant, qu'une voirie centrale ne permettrait pas. Le CES fixé, les règles de recul imposées, couplées à la position centrale de l'emplacement réservé contraignent l'urbanisation de la parcelle en l'état.

► Conséquences sur le plan de zonage

La modification du tracé de cet emplacement réservé n'entraîne pas de modification de la numérotation des emplacements réservés. La largeur de l'emplacement réservé reste la même, seule l'implantation est décalée vers l'ouest, en limite de la parcelle AR 22 (limite avec la parcelle AR 19).



Extrait du plan de zonage avant (à gauche) et après (à droite) modification du PLU

Le rapport de présentation, le PADD, les OAP et le règlement écrit ne subiront aucune modification.
Les annexes ne seront pas modifiées.

3. CONCLUSION

Cette modification ne constitue qu'une adaptation mineure du PLU et ne modifie pas l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

En outre le projet est conforme aux articles L153 45 à 48 puisqu'il n'a pas pour objet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; ni de diminuer ces possibilités de construire ; ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; ni d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

La présente modification permet au document d'urbanisme communal d'évoluer afin de permettre la réalisation d'un projet dont la réalisation serait difficilement mise en œuvre dans la version en vigueur.

Les modifications envisagées restent mineures et entrent pleinement dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.