



Commune de Saint-Georges-d'Espéranche

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

N° Affaire : 19044

Version n°3 en date du 30 mars 2021

Sommaire

PREAMBULE 4

ORIENTATION 1 – CONTINUER D’ETRE UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET POLARISANTE 6

OBJECTIF 1 - AFFIRMER LE STATUT DE BOURG-RELAIS DE SAINT GEORGES D’ESPERANCHE :..... 6

OBJECTIF 2 - RENFORCER LA FONCTION DE CENTRE-BOURG EN CONTINUANT DE DEVELOPPER DES ACTIVITES ET LA FREQUENTATION COMMERCES..... 6

OBJECTIF 3 - AFFIRMER LE POSITIONNEMENT COMMUNAL DE VILLE-ETAPE ET TOURISTIQUE PAR LA DECOUVERTE DU CHEF-LIEU 6

ORIENTATION 2 –UNE COMMUNE QUI SOUHAITE RENFORCER SON DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE 8

OBJECTIF 1 - MAINTENIR LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ACTUELLE TOUT EN OPTIMISANT LE FONCIER 8

OBJECTIF 2 - MOBILISER LES POTENTIELS FONCIERS PRIORITAIREMENT DANS LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES 8

OBJECTIF 3 - REpondre AUX PARCOURS RESIDENTIELS COMPLET DES MENAGES 8

ORIENTATION 3 - UNE COMMUNE QUI S’INSCRIT AU SEIN D’UNE STRATEGIE ECONOMIQUE GLOBALE..... 9

OBJECTIF 1 - CREER LES CONDITIONS DU MAINTIEN ET DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL..... 9

ORIENTATION 4 - CONFORTER L’ACTIVITE AGRICOLE..... 10

OBJECTIF 1 - VALORISER, PERENNISER ET PRESERVER L’IDENTITE AGRICOLE DE SAINT GEORGES D’ESPERANCHE..... 10

OBJECTIF 2 - GARANTIR LE MAINTIEN D’UNE AMBIANCE PAYSAGERE RURALE EN PRESERVANT LES VUES SUR LE GRAND PAYSAGE PAR LA MISE EN PLACE DE ZONES DEDIEES A L’AGRICULTURE. 10

ORIENTATION 5 - UN PATRIMOINE ECOLOGIQUE DIVERSIFIE A PRESERVER 10

OBJECTIF 1 - REVELER ET REDECOUVRIR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE 10

OBJECTIF 2 - PROTEGER LES POPULATIONS FACE AUX RISQUES ET ALEAS ET ANTICIPER LES AMENAGEMENTS COMMUNAUX ... 11

ORIENTATION 6 - UN CHEF-LIEU FACILEMENT ACCESSIBLE ET UN MAILLAGE DES ESPACES PUBLICS..... 11

OBJECTIF 1 - TRAVAILLER LA CONNEXION VERTE AVEC LES ESPACES RESIDENTIELS ET INVITER LES HABITANTS, TOURISTES ET VISITEURS A SE RENDRE AU CHEF-LIEU A PIEDS :..... 11

OBJECTIF 2 - ADAPTER LE PARC DE STATIONNEMENT EN FONCTION DES USAGES ET DES BESOINS DES USAGERS 11

OBJECTIF 3 - RESEAUX + ASSAINISSEMENT..... 11

PREAMBULE

Forte de son statut de pôle relais à l'échelle du SCoT Nord Dauphiné, la commune de Saint Georges d'Espéranche compte 3 354 habitants en 2017, avec une croissance de l'ordre de 0,7 % sur la période 2012 à 2017.

D'une superficie de 24,65 km², la commune de Saint Georges d'Espéranche bénéficie de l'influence liée à la proximité de la métropole Lyonnaise (30 minutes) et d'infrastructure de transports de dimension nationale gare TGV (*LGV Marseille-Lyon-Paris*) et aéroport international du Lyon-Saint-Exupéry.

Commune du Nord Isère, Saint Georges d'Espéranche dont le chef-lieu se situe sur un promontoire, dispose d'une topographie vallonnée et variée, avec une altitude comprise entre 270m et 460m. La plaine de Lafayette constitue la partie la moins élevée et la plus plane du territoire communal.

Les cours d'eau, notamment les ruisseaux de la Péranche et de la Charantonge, le By, la Chouchère, et de la Vésonne qui traversent la commune d'Est en Ouest façonnent également le paysage et créent des coupures paysagères, formant des vallées étroites et encaissées.

L'urbanisation s'articule autour du centre-bourg ancien (médiéval), très dense, composé de nombreuses maisons mitoyennes. Plusieurs bâtiments emblématiques tels que la mairie, l'église ou les halles ainsi que le bâtiment classé) sont les témoins d'un noyau originel devenu aujourd'hui patrimonial (Tour du Château grange du Guillolet). Autour s'est progressivement développée une urbanisation plus récente, présentant, un tissu urbain plus lâche de type résidentiel.

Des équipements ont été construits en périphérie du centre avec le collège, des stades ou encore la zone artisanale des Ayes, affirmant l'attractivité de la commune. L'habitat traditionnel isolé, se compose quant à lui d'anciennes fermes. Au Nord, la zone industrielle de Lafayette occupe une fonction de pôle d'emploi, rayonnant à l'échelle du bassin de vie.

Saint-Georges-d'Espéranche est traversée par la RD 75 qui relie Vienne et la vallée du Rhône jusqu'à Saint-Quentin-Fallavier et son parc d'activités de Chesnes. A noter également la proximité des pôles urbains de Bourgoin-Jallieu, Villefontaine et la ville nouvelle de l'Isle d'Abeau. En outre, Saint-Georges-d'Espéranche se situe à proximité des aires d'influence des métropoles du Sillon Alpin de Grenoble, Chambéry ou encore Saint-Etienne et Lyon.

En 2016, 80% des actifs résidents à Saint-Georges-d'Espéranche travaillent à l'extérieur de la commune. Ce phénomène est à corréliser avec un fort taux de résidentialité ainsi que les nombreux équipements, commerces et services, permettant de répondre aux besoins des populations résidentes.

Pour autant, la commune est un pôle d'emplois, les flux entrants, sont relativement importants, l'indicateur de concentration d'emploi est de 59, à mettre en lien avec la présence de commerces et de services et à la présence de la ZAE de Lafayette.

L'attractivité communale est indéniable et se traduit par une consommation foncière importante sur la dernière période de référence (2010-2020) de l'ordre de 18 hectares pour moins de 240 logements environ.

Le diagnostic territorial a permis de dégager les enjeux suivants :

- Une commune d'influence(s) et attractive, dont le parc de logements doit répondre à la diversité des besoins et aux parcours résidentiels des ménages, tout en optimisant le foncier.
- Le maintien et la valorisation de l'identité communale, comme élément clé central du projet communal en s'appuyant sur les qualités patrimoniales et paysagères qu'elle abrite.
- La préservation et la valorisation d'un territoire essentiellement agricole et naturel aux portes de l'agglomération Lyonnaise.

CODE DE L'URBANISME L151-5-LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DEFINIT :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

ORIENTATION 1 – CONTINUER D'ETRE UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET POLARISANTE

OBJECTIF 1 - AFFIRMER LE STATUT DE BOURG-RELAIS DE SAINT GEORGES D'ESPERANCHE :

Le centre-bourg du Saint Georges d'Espérance est aujourd'hui composé de plusieurs entités :

- La Place de la Mairie et ses commerces de proximité.
- Les commerces diffus dans la trame urbaine, gravitant autour du centre-bourg, le pôle éducatif et sa superette.
- La rue marchande et la Vieille ville dans la continuité du centre-bourg.

La commune dans son projet d'aménagement souhaite :

- Structurer et maintenir le dynamisme économique et commercial du centre-bourg
- Accroître son rayonnement par la réorganisation des flux et l'implantation des commerces.

Asseoir la position centrale de la Place de la Mairie et connecter les commerces au centre-bourg.



La place de la Mairie et ses commerces- polarité commerciale

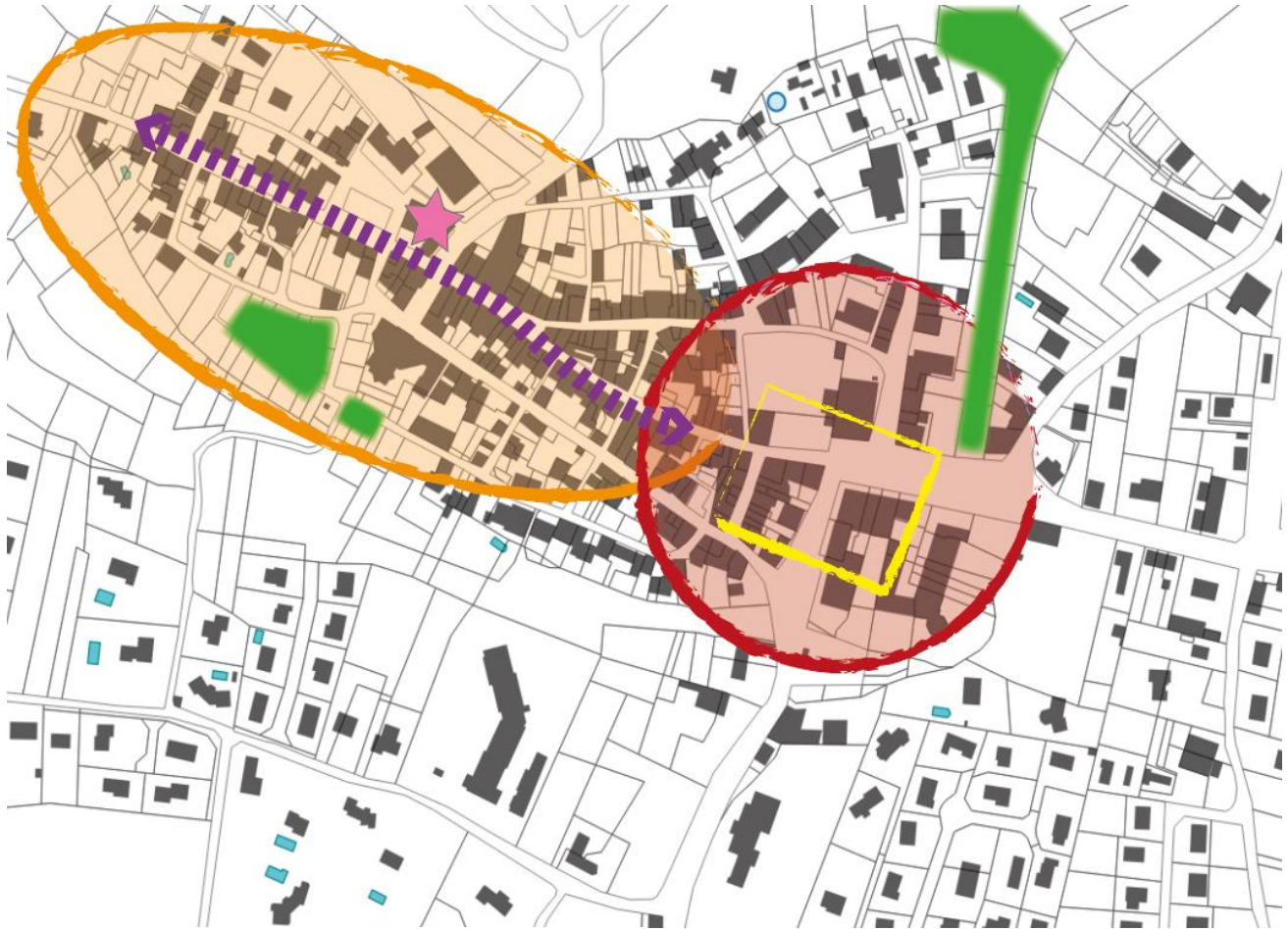
OBJECTIF 2 - RENFORCER LA FONCTION DE CENTRE-BOURG EN CONTINUANT DE DEVELOPPER DES ACTIVITES ET LA FREQUENTATION COMMERCES

- Accompagner par le projet urbain la lisibilité de l'offre commerçante,
- Encourager le maintien et l'installation de commerces et services, favorisant la mixité fonctionnelle du centre-bourg autour de la Place de la Mairie et les commerces.

OBJECTIF 3 - AFFIRMER LE POSITIONNEMENT COMMUNAL DE VILLE-ETAPE ET TOURISTIQUE PAR LA DECOUVERTE DU CHEF-LIEU

- **FAIRE DES ESPACES PUBLICS DU CHEF-LIEU, DES LIEUX DE RENCONTRE ET INTERGENERATIONNELS EN TRAVAILLANT SUR :**
 - les places et leurs connexions grâce au maillage des espaces publics
 - les espaces de respiration
 - les jardins familiaux et les liaisons vertes
 - la vieille ville : un secteur à redynamiser par la révélation du patrimoine bâti
 - la rue marchande : une colonne vertébrale à affirmer entre les polarités touristiques et commerces
- **PRESERVER, METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES COMMUNAUX, COMME ELEMENTS PARTICIPANT DE LA DECOUVERTE DU CHEF-LIEU ET A L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE**
 - Préserver les structures traditionnelles bâties par l'identification des petits patrimoines et la mise à jour l'inventaire des changements de destination.
- **SE Doter d'un PLU qui dit ce qu'il veut**
 - Travailler sur l'aspect qualitatif des bâtiments, volumétrie, taille, implantation, choix des matériaux, colorimétrie.
 - Définir des prescriptions de nature à assurer la préservation, la conservation ou la restauration du patrimoine bâti.

- Identifier les potentiels de réhabilitation dans le centre-bourg.



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | <i>Asseoir la position centrale de la place de la Mairie</i> |  | <i>La vieille ville, un espace à redynamiser par la révélation du patrimoine bâti</i> |
|  | <i>Connecter les commerces au centre-bourg</i> |  | <i>La rue marchande, colonne vertébrale entre les polarités commerciales et touristiques</i> |
|  | <i>Renforcer la fonction de centre-bourg en continuant de développer des activités et la fréquentation commerces</i> |  | <i>Envisager de rendre à la halle sa fonction de lieu de rencontre et d'usage</i> |
|  | <i>Affirmer le positionnement communal de ville étape et touristique par la découverte du chef-lieu</i> |  | <i>Jardins familiaux et liaison vertes</i> |

Principes d'aménagement du centre-bourg

ORIENTATION 2 –UNE COMMUNE QUI SOUHAITE RENFORCER SON DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE

OBJECTIF 1 - MAINTENIR LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ACTUELLE TOUT EN OPTIMISANT LE FONCIER

Sur la période 2021-2033, la commune de Saint-Georges d'Espéranche vise un scénario démographique un peu plus ambitieux que sur les périodes Insee précédentes (1,5%/an sur 2007-2012 et 0,7%/an 2012-2017). La croissance démographique projetée est de l'ordre de **1.47%/an**, dans l'objectif de pérenniser les équipements publics, commerces et services en place.

- **TENDRE VERS UN OBJECTIF DE MODERATION FONCIERE DE L'ORDRE DE 40% PAR RAPPORT A LA TENDANCE PASSEE :**

Sur les 10 dernières années (2010-2020), la commune a consommé pour le logement neuf, environ 18 hectares, pour 238 logements construits, soit 23,8 logements/an, induisant une densité moyenne de 13 logements par hectare.

En lien avec les prescriptions du SCoT qui préconise une densité de 30 logements par hectare et du scénario démographique défini, la commune prévoit, un rythme constructif de l'ordre de 26 logements par an sur 10 ans, soit de l'ordre de **9 hectares** prioritairement en renouvellement urbain.

OBJECTIF 2 - MOBILISER LES POTENTIELS FONCIERS PRIORITAIREMENT DANS LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES

- **DENSIFIER LE CHEF-LIEU**

Urbaniser les **dents creuses** et tendre vers l'optimisation des tènements fonciers libres en les mobilisant en priorité.

- **OPTIMISER LE FONCIER CONSTRUCTIBLE EN EXTENSION A TRAVERS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Les secteurs de projets visent l'accueil d'habitants nouveaux, au sein d'espaces faisant l'objet d'une réflexion communale.

Secteurs de projets à préciser.

OBJECTIF 3 - REpondre AUX PARCOURS RESIDENTIELS COMPLET DES MENAGES

- **ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS AUX EVOLUTIONS SOCIETALES ET S'ASSURER QUE TOUTES LES POPULATIONS AIENT ACCES AUX LOGEMENTS**

Diversifier le parc de logements et le dimensionner pour les familles, les jeunes ménages, les personnes âgées, les personnes seules.

Rendre le parc de logements accessible et adapté à tous types de ménages, au sein des secteurs de projets en réponse à la diversité des besoins et des parcours résidentiels locatif, accession.

- **DEVELOPPER DES LOGEMENTS NOUVEAUX SUR LE POLE DE VIE**

L'affirmation du centre-bourg en tant que pôle de vie passe par la création de logements nouveaux proches des commerces et services, assurant par là même leur pérennité et répondant aux besoins des habitants.

ORIENTATION 3 - UNE COMMUNE QUI S'INSCRIT AU SEIN D'UNE STRATEGIE ECONOMIQUE GLOBALE

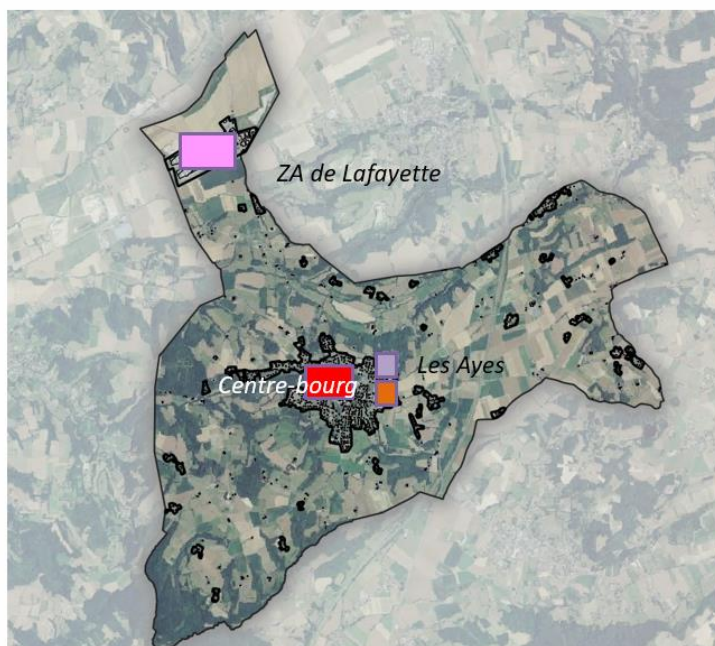
OBJECTIF 1 - CREER LES CONDITIONS DU MAINTIEN ET DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

■ PORTER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AMBITIEUX

- Permettre en lien avec la CCND, le maintien voire le développement des activités économiques non logistiques en place ou à venir sur la zone d'activités de Lafayette, afin de maintenir et créer des emplois localement.
- Réorganiser l'extension et le développement des zones d'activités sur la commune de Saint Georges d'Espérance.
- Encourager la réhabilitation de la zone artisanale des Ayes par une extension, en vue de permettre l'installation de nouveaux équipements publics et d'activités économiques (artisanat, services). Encourager la mixité fonctionnelle au sein de cet espace.

■ AFFIRMER LES FONCTIONS DES DIFFERENTES POLARITES COMMUNALES

- En lien avec l'orientation 1 du centre-bourg, garantir par le PLU, le maintien et le développement des fonctions commerciales et administratives.
- Permettre l'évolution de la polarité administrative constituée par l'ensemble Collège et équipements sportifs, par un zonage adapté.



Armature économique

Les polarités communales

- Pôle d'emploi
- Polarité commerciale
- Pôle éducatif
- Pôle d'emploi à vocation économique
- Pôle d'emploi secondaire à vocation artisanale

OBJECTIF 2 - TENDRE VERS UN DEVELOPPEMENT PLUS QUALITATIF DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES :

■ TRAITER LES FRANGES DES ZONES D'ACTIVITES

Accompagner la végétalisation des franges bâties pour une meilleure insertion des grandes emprises bâties, des aires de stockage ou de stationnement dans le grand paysage.

ORIENTATION 4 - CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE

OBJECTIF 1 - VALORISER, PERENNISER ET PRESERVER L'IDENTITE AGRICOLE DE SAINT GEORGES D'ESPERANCHE

Préserver de l'urbanisation les espaces à fort enjeux agricoles et gérer la transition entre espaces agricoles et espaces bâtis.

Permettre le développement et l'évolution des exploitations et filières agricoles en place ainsi que leur adaptation.

OBJECTIF 2 - GARANTIR LE MAINTIEN D'UNE AMBIANCE PAYSAGERE RURALE EN PRESERVANT LES VUES SUR LE GRAND PAYSAGE PAR LA MISE EN PLACE DE ZONES DEDIEES A L'AGRICULTURE.

La prédominance de terres agricoles permet une vue ouverte sur les paysages alentours. Il s'agira de préserver la vue sur le grand paysage.

A compléter / ajuster en fonction du diagnostic agricole complet

ORIENTATION 5 - UN PATRIMOINE ECOLOGIQUE DIVERSIFIE A PRESERVER

OBJECTIF 1 - REVELER ET REDECOUVRIR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

▪ **PROTEGER LE RESERVOIR DE BIODIVERSITE DE LA CHARANTONGE**

Il s'agira de préserver cet espace de tout aménagement pouvant impacter ce réservoir de biodiversité, cœur vert et naturel de la commune de Saint Georges d'Espérance.

▪ **PROTEGER LES ZONES HUMIDES DE LA COMMUNE PAR UN ZONAGE ADAPTE**

Préserver et valoriser le ruisseau de Péranche, alimentant la Combe du Loup par un classement en zone naturelle stricte.

▪ **CONCILIER PRESERVATION DES ETANGS ET COURS D'EAU DE SAINT GEORGES D'ESPERANCHE AVEC LES ACTIVITES HUMAINES ET/OU DE LOISIRS :**

Les étangs situés entre le chemin de Comberousse et le chemin de Féline (Etangs du Tillet, étang Féline) constituent des espaces naturels supports d'activités de loisirs (balade, pêche...). Il s'agira de pérenniser la fonction de ces espaces.

Préserver les ripisylves associées aux ruisseaux présents sur la commune.

Permettre la création de passerelles traversant les cours d'eau, destinées à valoriser la trame bleue et optimiser les déplacements doux au sein de la commune.

▪ **PRESERVER LES ESPACES ECOLOGIQUES ORDINAIRES :**

Identifier les haies, pré-bois qui jouent un rôle essentiel dans le maintien de la biodiversité et de la mosaïque paysagère.

Accompagner le maintien voire la restauration des corridors écologiques identifiés au SCoT.

OBJECTIF 2 - PROTEGER LES POPULATIONS FACE AUX RISQUES ET ALEAS ET ANTICIPER LES AMENAGEMENTS COMMUNAUX

▪ **RISQUES NATURELS : MAITRISER L'URBANISATION DANS LES ZONES A RISQUE**

Prendre en compte les risques naturels dans les choix de développement de l'urbanisation, afin de ne pas augmenter le risque d'exposition de la population.

▪ **RISQUES TECHNOLOGIQUES :**

En lien avec la CCCND, permettre la requalification du site Chabroud Galva, par des travaux de dépollution compatibles avec le projet porté par la collectivité :

- la création d'un village artisanal pour la CCCND ;
- l'implantation d'équipements publics pour la commune.

ORIENTATION 6 - UN CHEF-LIEU FACILEMENT ACCESSIBLE ET UN MAILLAGE DES ESPACES PUBLICS

OBJECTIF 1 - TRAVAILLER LA CONNEXION VERTE AVEC LES ESPACES RESIDENTIELS ET INVITER LES HABITANTS, TOURISTES ET VISITEURS A SE RENDRE AU CHEF-LIEU A PIEDS :

▪ **INVITER A LA DECOUVERTE DU CENTRE-BOURG ET DE SES ALENTOURS EN TRAVAILLANT SUR LE MAILLAGE DES ESPACES PUBLICS**

Assurer le maillage piéton entre les espaces de respiration du chef-lieu (espaces verts, espaces publics...).

Maintenir et créer les connexions avec la trame résidentielle autour du chef-lieu (sentiers, passerelles).

OBJECTIF 2 - ADAPTER LE PARC DE STATIONNEMENT EN FONCTION DES USAGES ET DES BESOINS DES USAGERS

▪ **RESOUDRE LES PROBLEMATIQUES DE STATIONNEMENT ET D'ACCESSIBILITE :**

En se dotant de places supplémentaires à l'intérieur du centre bourg.

Envisager de rendre à la halle sa fonction de lieu de rencontre et d'usage, autre que du stationnement.

Affirmer et soutenir l'offre actuelle de transport en commun en lien avec les autorités organisatrices à l'échelle du grand territoire :

▪ **ENVISAGER LA CREATION D'UN PARKING RELAIS ET DEVELOPPER L'OFFRE DE TRANSPORT EN COMMUN, EN EXTENSION DE LA ZAE DE LAFAYETTE**

La création du parking relais s'inscrit dans une démarche intercommunale.

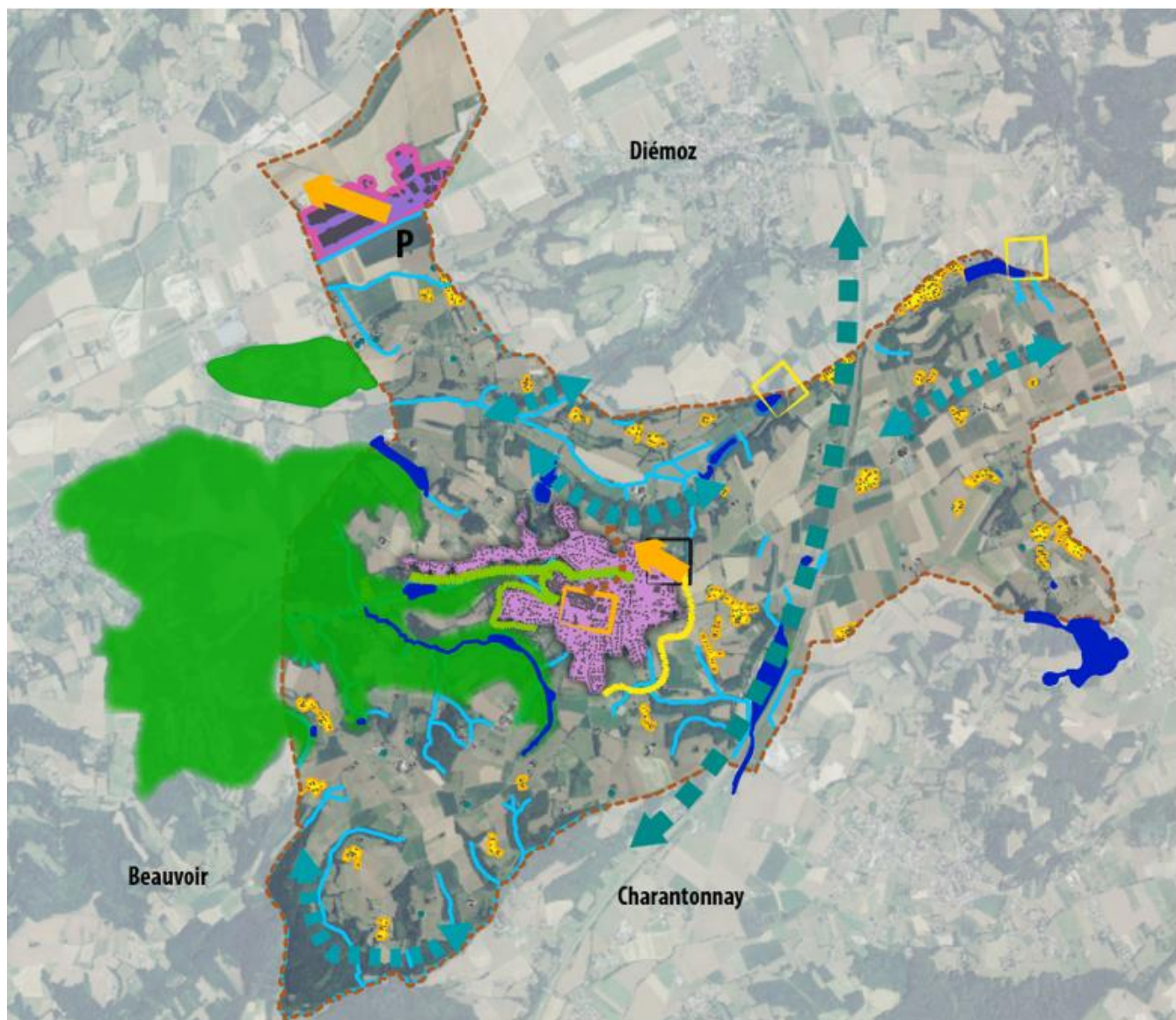
La commune, dans son PLU soutien également la possibilité de développer une offre de transport en commun au niveau du parking relais de Lafayette.

La commune soutien l'intercommunalité dans l'emploi d'une station d'énergie durable, hydrogène, GPL et électricité au niveau du futur parking relais de Lafayette.

OBJECTIF 3 - RESEAUX + ASSAINISSEMENT...

▪ **RENDRE L'ACCESSION A LA FIBRE POUR TOUS**

Permettre le raccordement au réseau fibre optique et poursuivre les démarches engagées



Représentation cartographique du

Un patrimoine écologique diversifié à préserver

- Réservoir de biodiversité à protéger
- Cours d'eau existant
- Zone humides à protéger, élément de la trame bleu
- Zone humide support d'activités de loisirs
- Trame verte à maintenir et/ou restaurer
- Site pollué à réhabiliter

Affirmer le positionnement communal de ville-étape par la découverte du chef-lieu

- Enveloppe urbaine du chef-lieu
- Centre historique patrimonial: formes urbaines et architecture
- Hameaux et habitat isolé dont le patrimoine est à préserver

Travailler sur la connexion verte entre les espaces résidentiels et le chef-lieu

- Maintenir et créer des connexions entre la trame résidentielle et le chef-lieu
- Retrouver la continuité de la ceinture verte du chef-lieu et maintenir les espaces de restauration au sein du chef-lieu

Garantir le maintien d'une ambiance paysagère rurale

- Maintenir les espaces agricoles ouverts

Porter un développement économique ambitieux

- ZAE Lafayette
- Organiser l'extension et/ou la structuration des zones d'activité de Saint Georges d'Espéranche

- Traitement qualitatif des franges économiques

- P Parking relais