REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Saint Georges d'Espéranche
Salve vita

Réunion publique n°3

Jeudi 19 octobre 2023

epoda

○ Ordre du jour

- Planning et point d'avancement du projet de révision générale du PLU

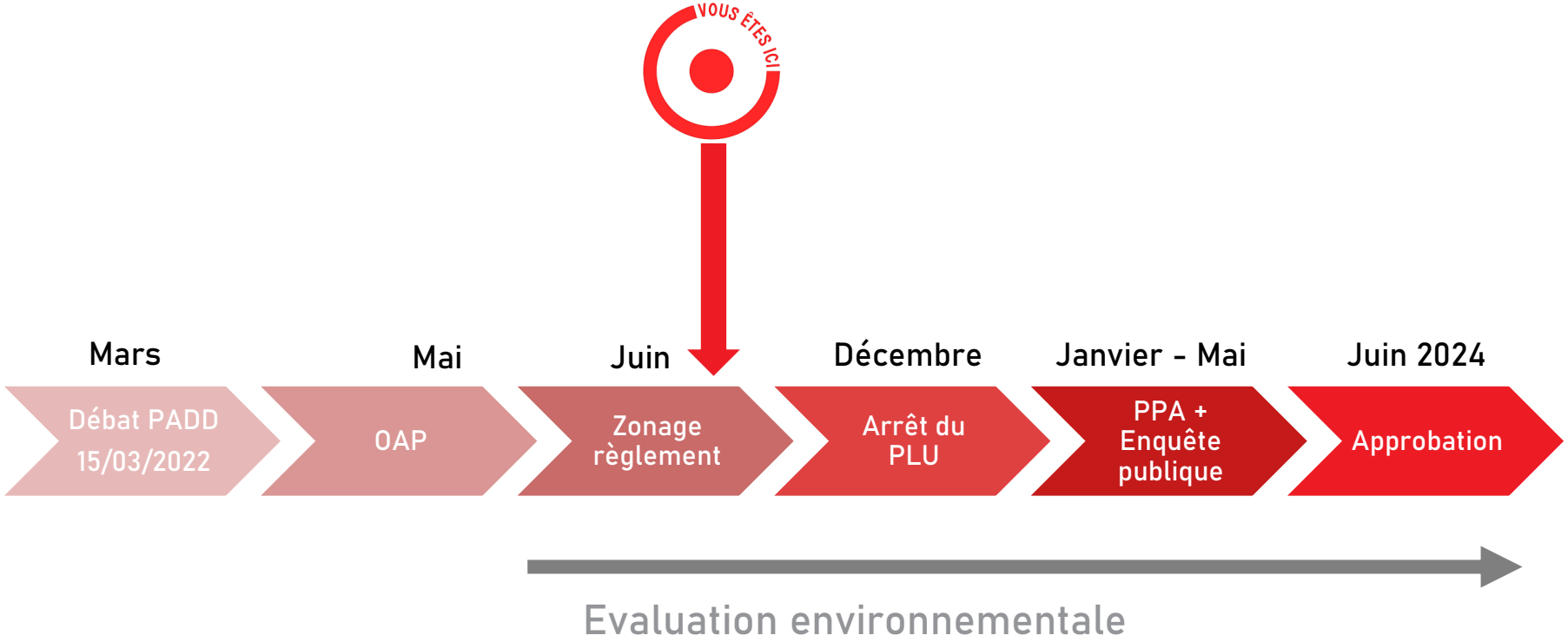
- Cadre règlementaire autour de la révision du PLU

- La déclinaison règlementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Débat avec vous

PLANNING & POINT D'AVANCEMENT

LE PLANNING



→ A ce stade comment puis-je m'exprimer sur le projet ?

1 Le cahier de consultation

Pendant toute la durée de la démarche de révision en Mairie. Il est aussi possible de s'exprimer par :

Courrier : Montée de l'Hôtel de ville, 38790 Saint-Georges-d'Espéranche

Courriel : *plu@saintgeorgesdesperanche.fr*

2 L'enquête publique

Lorsqu'une collectivité ou une entreprise a un projet susceptible d'avoir des conséquences sur la propriété privée, la population et son environnement, tout citoyen doit pouvoir en prendre connaissance et donner son avis : l'enquête publique le permet.

Courant Mars/Avril

3 Les réunions publiques

Des réunions organisées pendant toute la durée de la démarche de révision. Aussi, le révision du PLU a mis en œuvre 3 réunions publiques :

1er réunion : 18/08/2021

2ème réunion : Diffusion en ligne

3ème réunion : 18/10/2023

LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA REVISION DU PLU

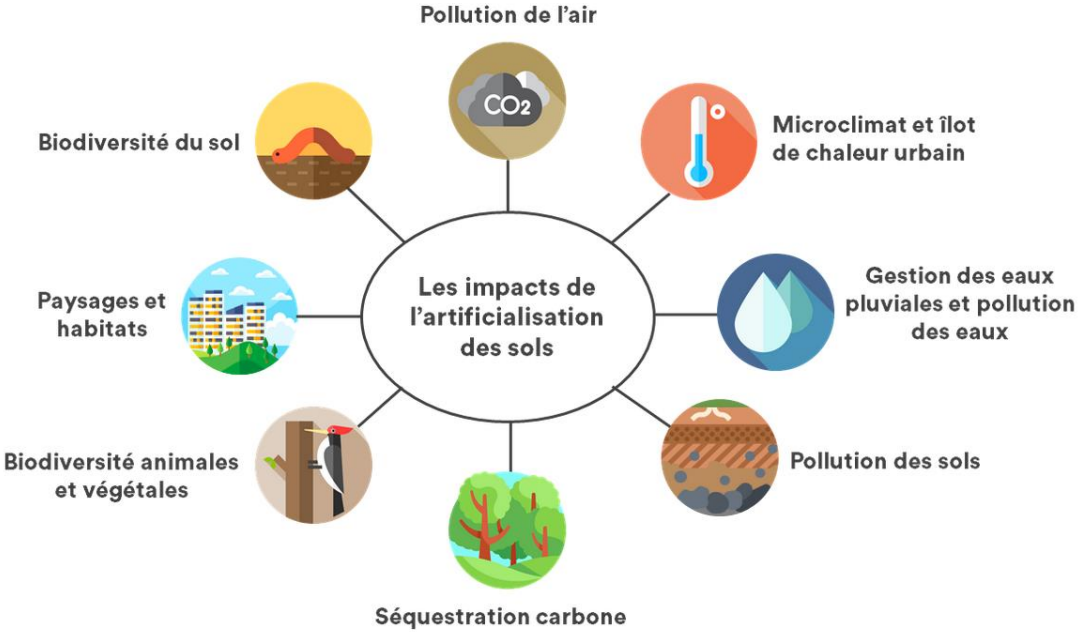
UN CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE QUI SE DURCIT : POURQUOI ?

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

OBSERVATOIRE DES TERRITOIRES

En France, entre 20 000 et 30 000 hectares sont artificialisés chaque année.
Soit **+ de 30 000 à 40 000 terrains de foot par an.**

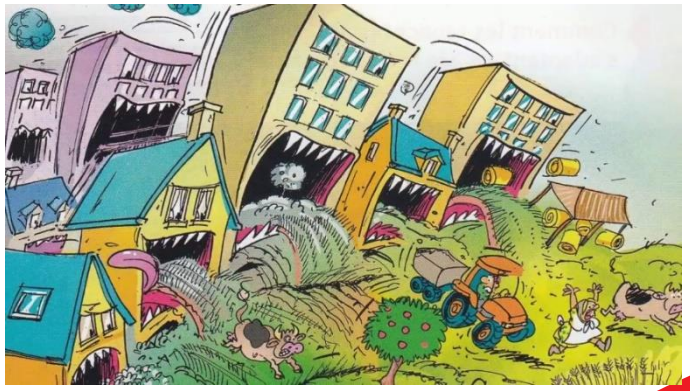
Cette artificialisation augmente **presque 4 fois plus vite que la population**, et a des répercussions directes sur la qualité de vie des citoyens mais aussi sur l'environnement.

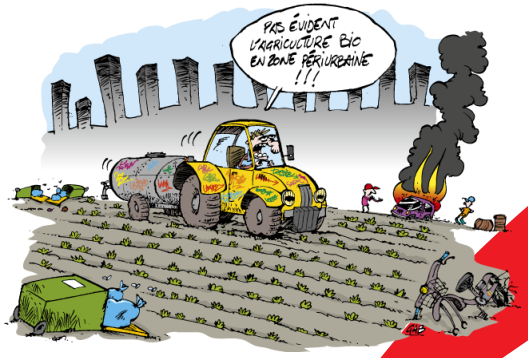


Source : Sinteo

UN CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE QUI SE DURCIT : POURQUOI ?

L'équivalent de 30 à 40 000 terrains de foot urbanisés par an !!





2009
PLU approuvé

2010 Grenelle de l'environnement

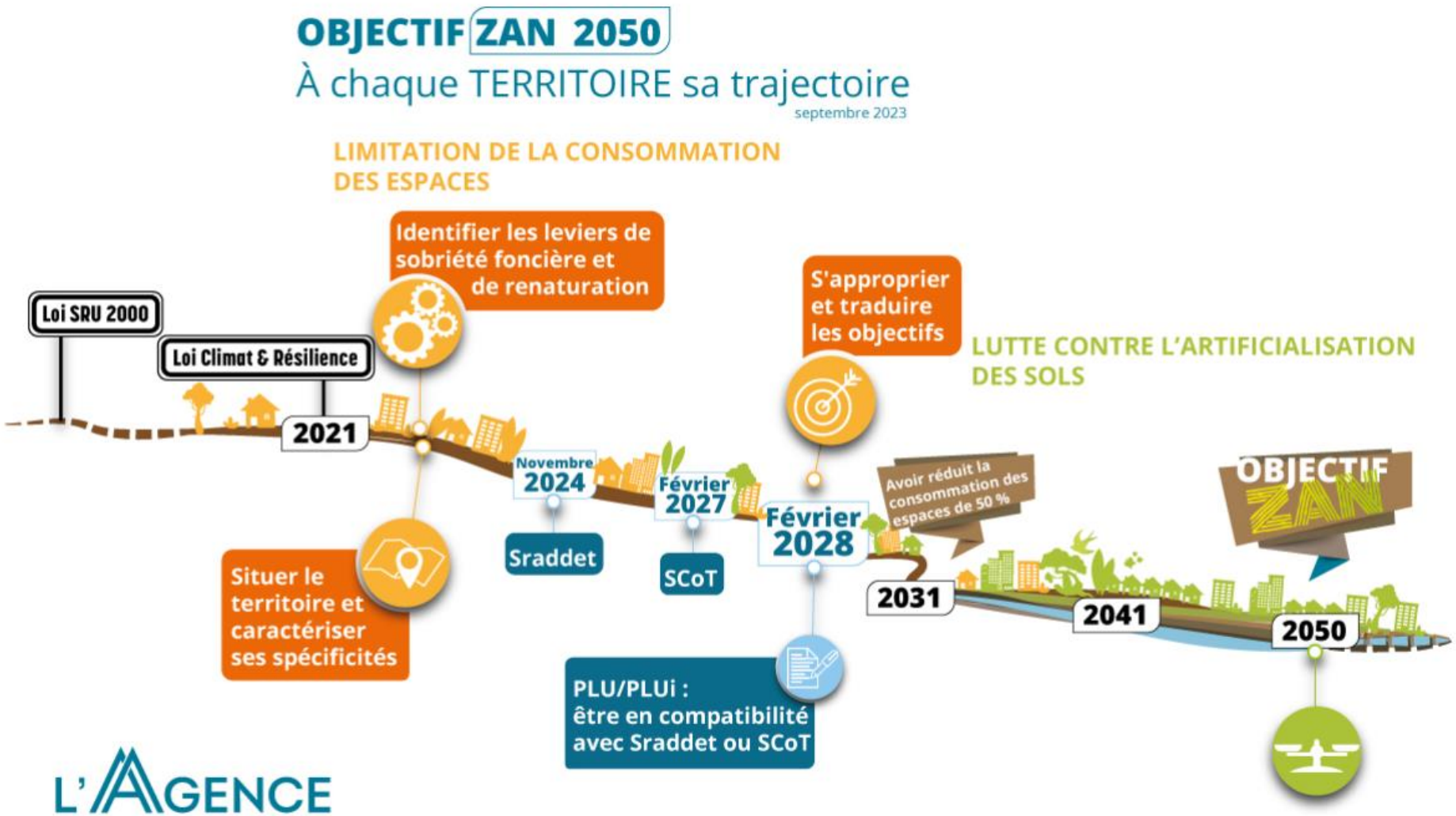
2014 Loi ALUR
Modérer la consommation foncière

2018 Le Plan Biodiversité

2021 Loi Climat et Résilience
Réduire la consommation foncière

Freiner le rythme, optimiser le foncier et préserver les sols agricoles et naturels

UN CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE ÉVOLUTIF QUI SE DURCIT : L'OBJECTIF ZAN

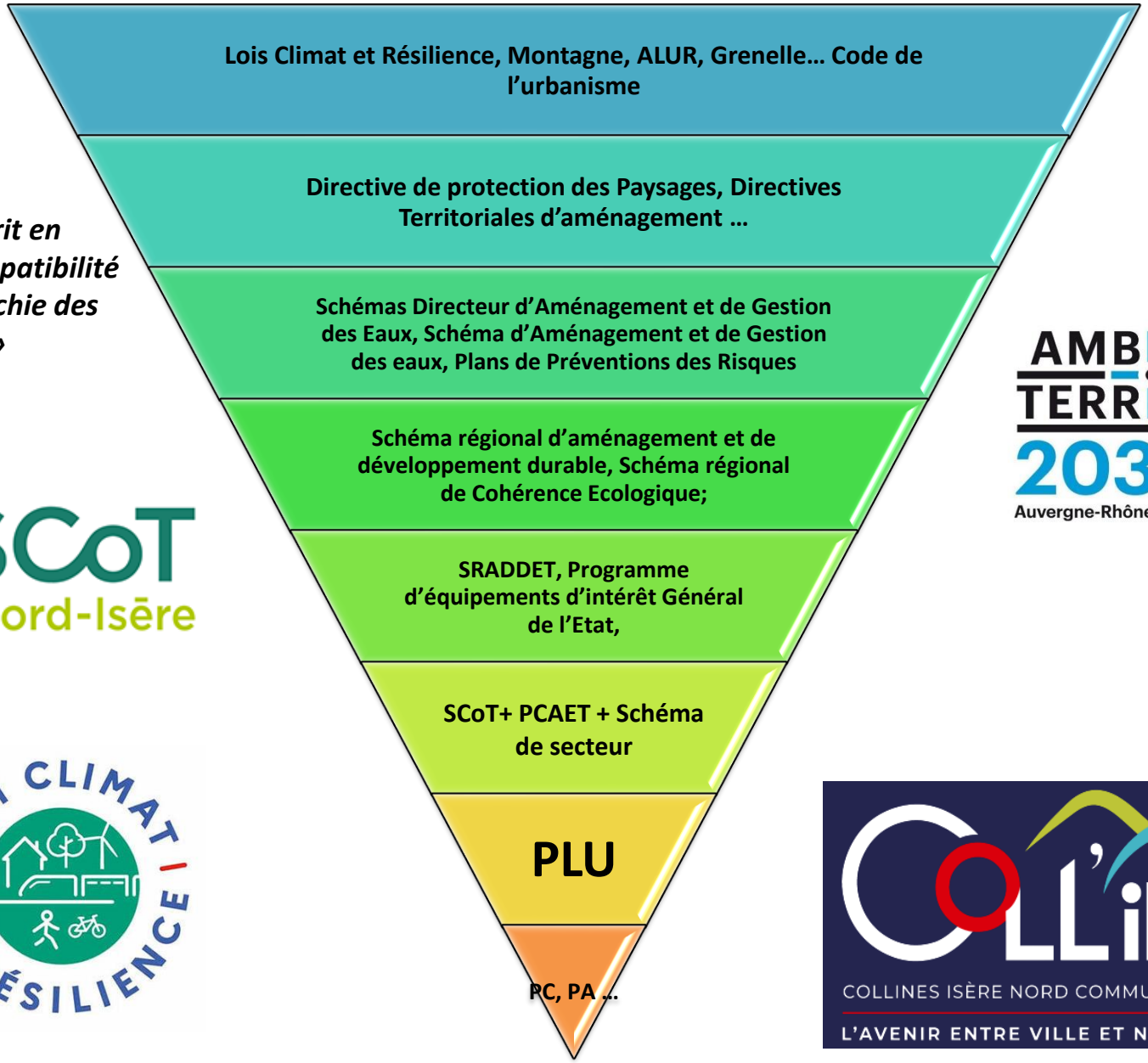


L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER

UN CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE QUI SE DURCIT

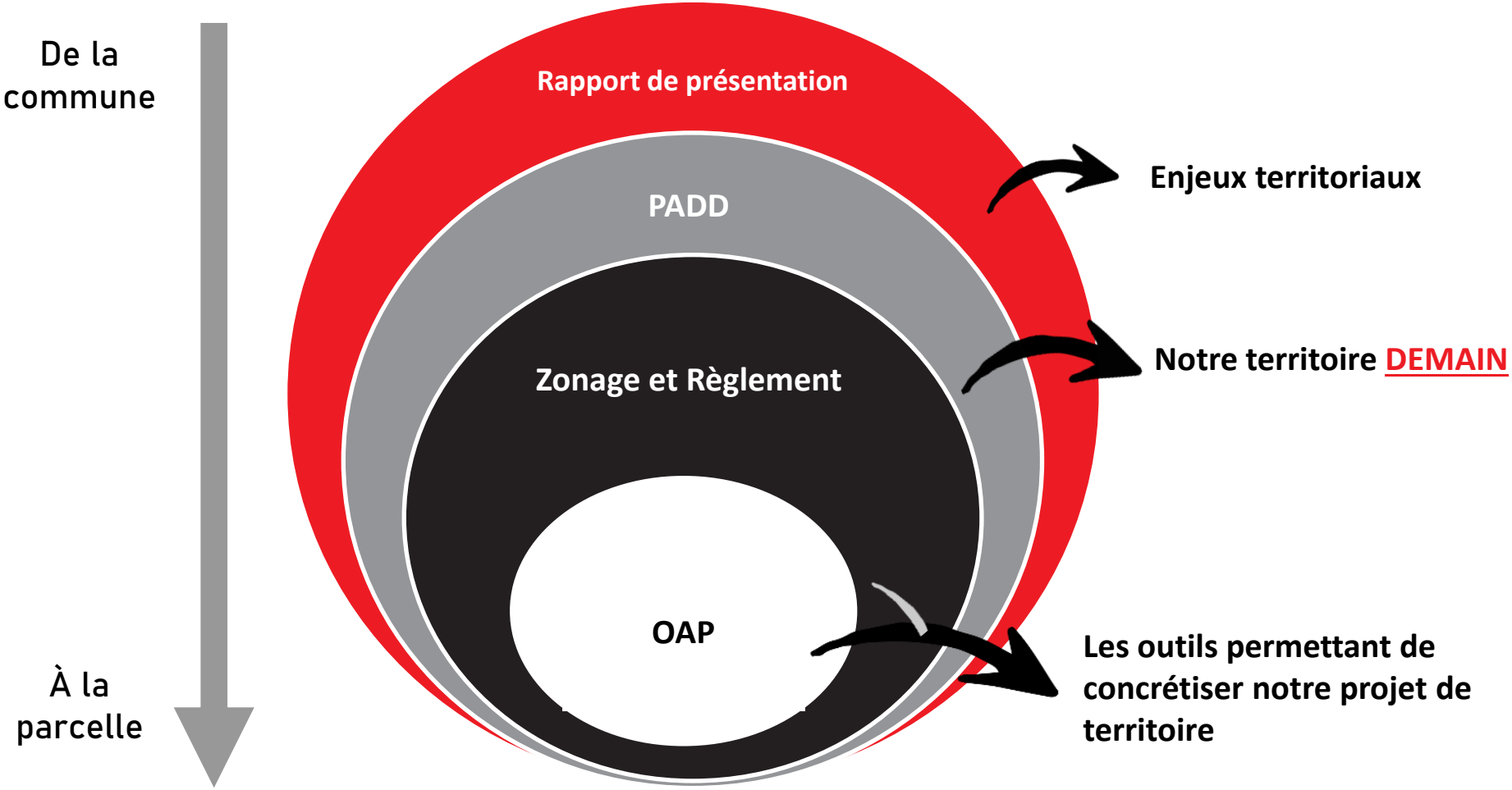
Le PLU s'inscrit en cohérence et compatibilité avec la « hiérarchie des normes »



LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?

LA FINALITE DU PLU : LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- C’est la formalisation de votre projet communal
- C’est le cap que vous vous donnez pour les 10/12 ans à venir



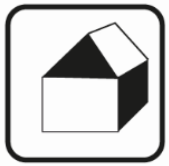
LA FINALITE DU PLU : LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

ORIENTATIONS DU PADD

ZONAGE

Le plan de zonage *énumère les différentes zones de la commune. Elles sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.*

REGLEMENT



Le règlement écrit *« fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones » (Code de l'urbanisme, art.R.123-4). Il est donc subdivisé en autant de « règlements de zone » qu'il y a de zones."*

OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) *visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives sur une zone ou bien une thématique*

TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD

1 CONTINUER D'ETRE UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET POLARISANTE

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

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

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

QUELLE TRADUCTION REGLEMENTAIRE ?

ZONAGE

REGLEMENT

OAP

1 Maintien des commerces :

Prescription au titre du L151-16 du CU

Interdiction des changements de destination sur la colonne vertébrale sur centre-bourg

2 Préservation des composantes paysagères :

Identification des bâtiments remarquables au titre du L.151-19 du CU

La halle, le mur d'enceinte gothique et la tour du château.

La création d'une zone Naturelle Jardin (Nj)

Dédiée au jardin partagés présents sur le fond de ville

Règlement écrit et zonage UA

Visant à pérenniser l'identité du bourg.

3 Apaiser le centre-bourg:

Emplacements réservés au titre du L151-41

Pour relocaliser le stationnement à l'extérieur du centre-bourg.

4 Conserver les spécificités patrimoniales :

OAP Patrimoine

Permet d'encadrer les palettes de couleurs, la morphologie des bâtiments, les densités, l'implantation .....

5 Renforcer l'attractivité du centre-bourg:

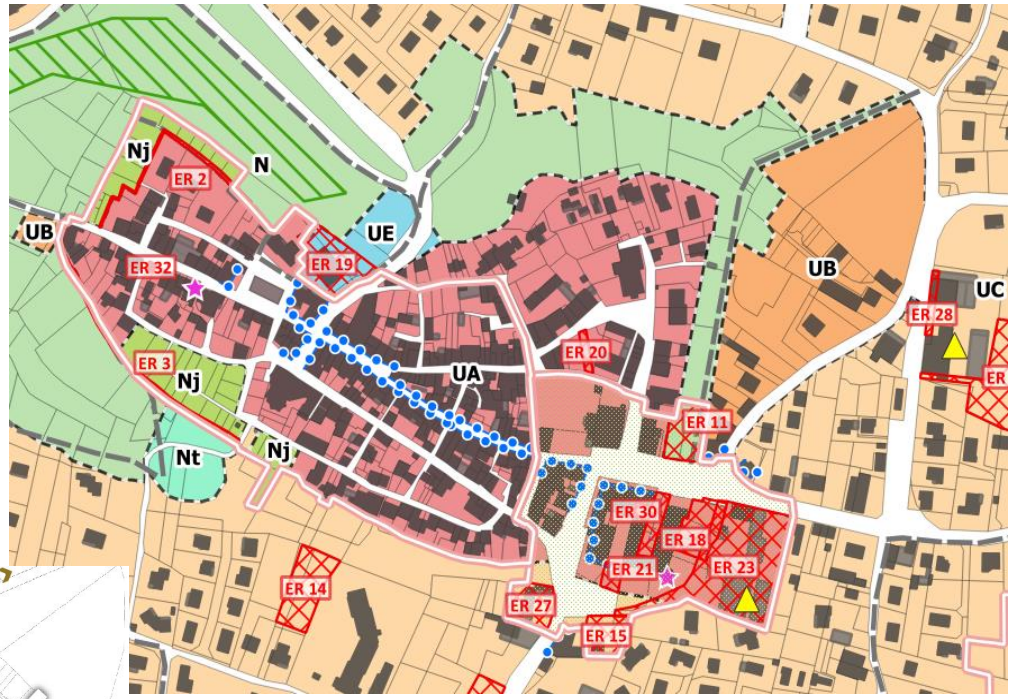
OAP organisationnelle

Permet de donner une cohérence d'ensemble aux orientations du PADD.

Des actions de requalification de l'entrée de ville, de structuration du chef-lieu autour de la polarité commerciale et administrative, l'identification de tènements stratégiques pour le renouvellement urbain.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD

Extrait du zonage sur le centre-bourg



Extrait du plan de l'OAP thématique portant sur le réorganisation du centre-bourg

TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD

2 UNE COMMUNE QUI SOUHAITE RENFORCER SON DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE

→ MAINTENIR LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE ACTUELLE TOUT EN OPTIMISANT LE FONCIER

MOBILISER LES POTENTIELS FONCIERS PRIORITAIREMENT DANS LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES

RÉPONDRE AUX PARCOURS RÉSIDENTIELS COMPLET DES MÉNAGES

? QUELLE TRADUCTION REGLEMENTAIRE ?

ZONAGE

REGLEMENT

OAP

1 Une gestion économe du foncier :

Une réduction des consommation foncière

-10,2 ha de consommation foncière en faveur de l'habitat pour le nouveau PLU (2024-2034)

2 Favoriser le renouvellement urbain :

La zone UA du centre-bourg & l'OAP organisationnelle

La zone UA du centre-bourg est complétée par une zone Orientation d'Aménagement visant le renouvellement urbain de tènements stratégiques, aujourd'hui occupés par des activités non compatibles avec l'affirmation du pôle de vie

3 La diversité des formes urbaines :

OAP sectorielles

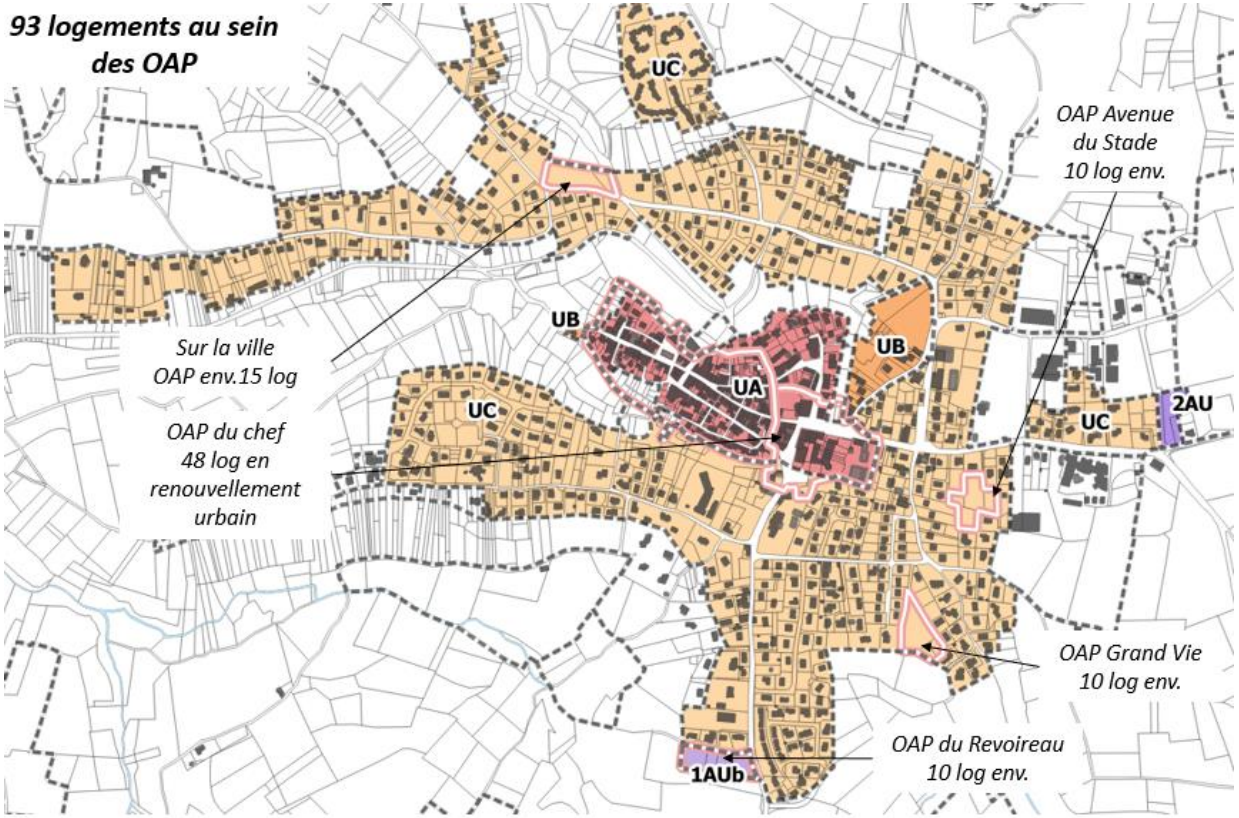
Permet la diversification des formes urbaines, la mutualisation des accès, la mixité sociale et la densification

4 La mobilisation de dents creuses :

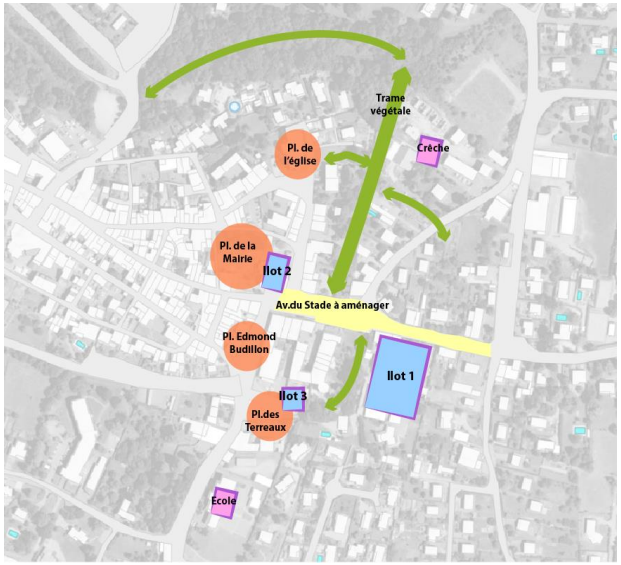
OAP sectorielles

Seule 1 OAP sur 4 est en extension

TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD



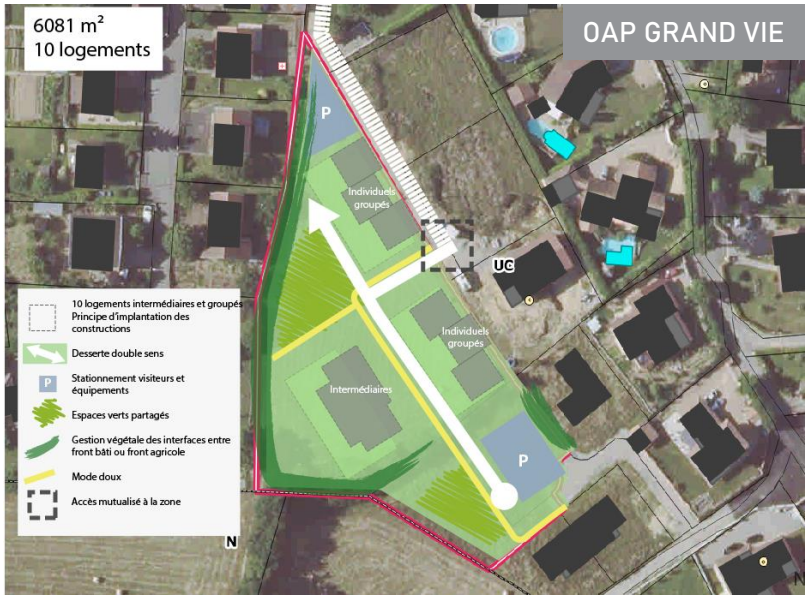
Localisation des OAP

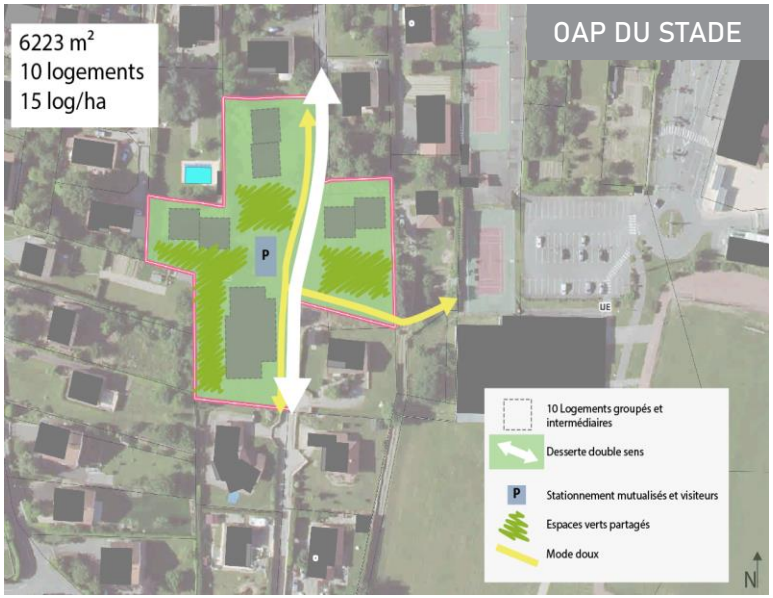


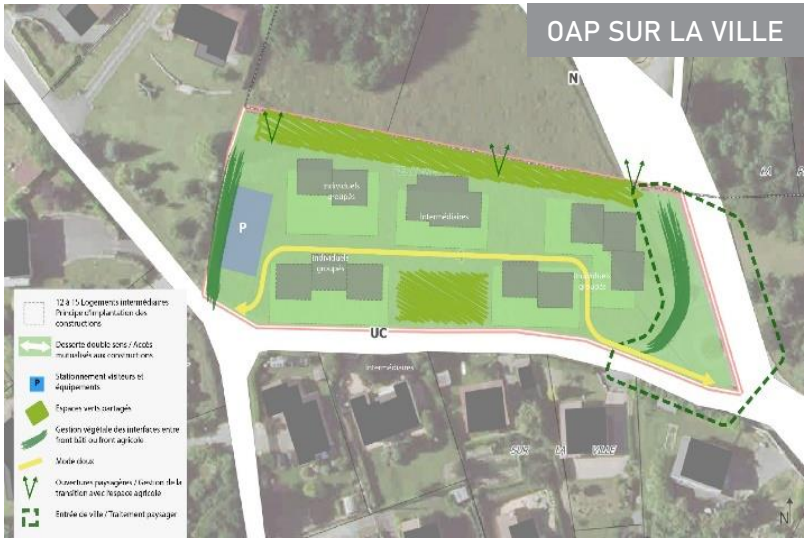
Ilots en centre-bourg identifiés pour le renouvellement urbain

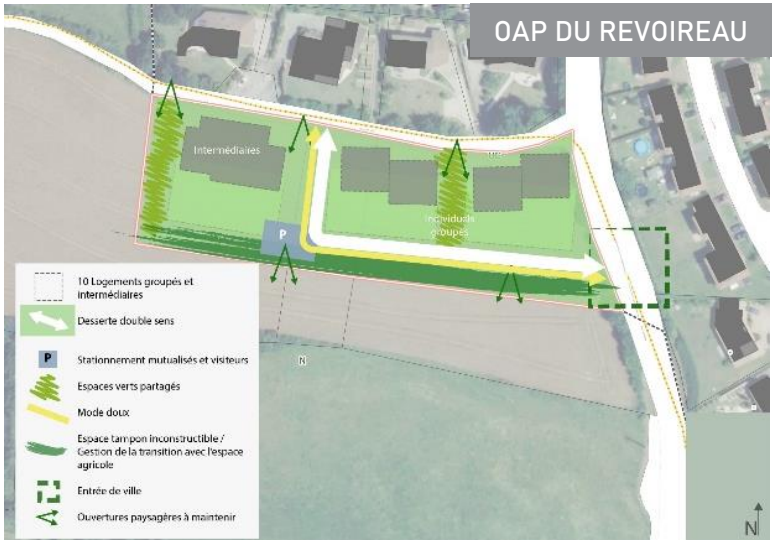
TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD

ZOOM SUR LES OAP SECTORIELLES









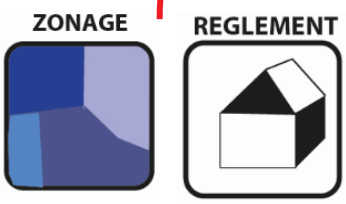
TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD

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

CRÉER LES CONDITIONS DU MAINTIEN ET DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

TENDRE VERS UN DÉVELOPPEMENT PLUS QUALITATIF DES ZAE

QUELLE TRADUCTION REGLEMENTAIRE ?



1 Maintien des activités économiques :

La zone UE et UX sur le secteur des Ayes

Une partie de la zone artisanale correspondant à l'emprise du projet EPORA est classée en zone Ue à vocation d'équipement, permettant la relocalisation du SDIS et la construction d'une salle multiactivité. La zone UX permet l'accueille d'entreprises artisanales

Prescription au titre du L151-16 du CU

Interdiction des changements de destination sur la colonne vertébrale sur centre-bourg

2 Encadrer le développement de la Zone d'activités de la Fayette :

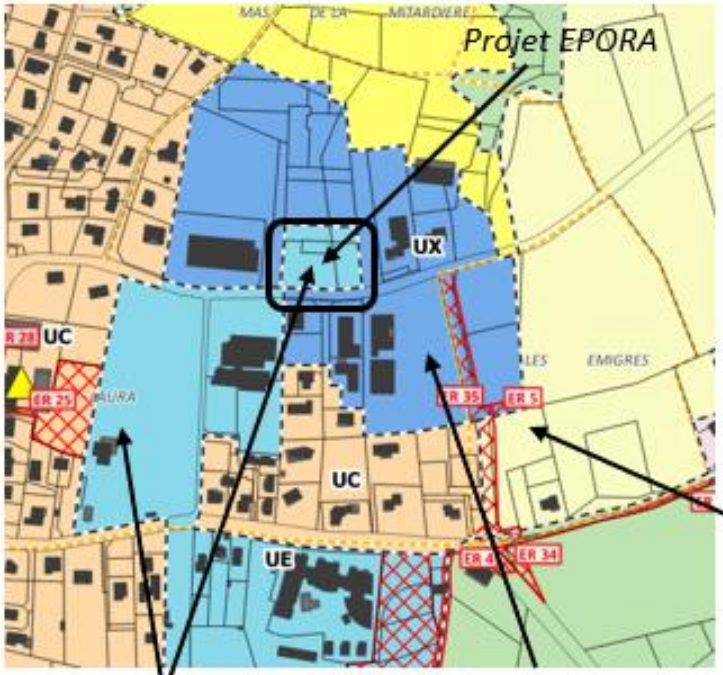
OAP sectorielle

Permet de donner une cohérence d'ensemble aux opérations dans la zone via l'optimisation du foncier, la mutualisation des équipements, l'intégration paysagère …

TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD

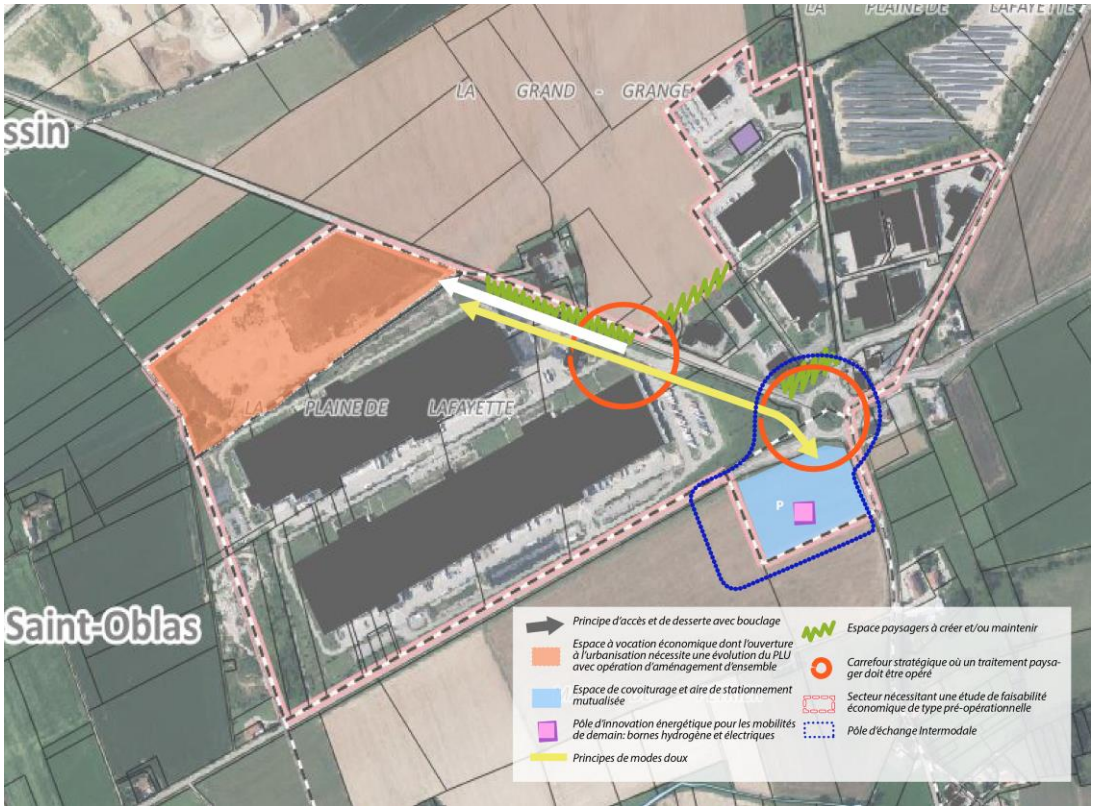
Zonage ZA des Ayes

ZA Les Ayes



Zone Ue pour les équipements publics

Zone Ux à vocation économique, artisanale



Rationalisation de l'entrée de ville et maintien des espace agricoles exploités

OAP portant sur la ZA Lafayette

TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD

4 CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE

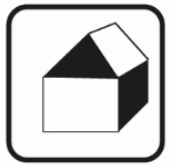
VALORISER, PÉRENNISER ET PRÉSERVER L'IDENTITÉ AGRICOLE DE SAINT GEORGES D'ESPÉRANCHE

GARANTIR LE MAINTIEN D'UNE AMBIANCE PAYSAGÈRE RURALE EN PRÉSERVANT LES VUES SUR LE GRAND PAYSAGE PAR LA MISE EN PLACE DE ZONES DÉDIÉES À L'AGRICULTURE

? QUELLE TRADUCTION REGLEMENTAIRE ?

ZONAGE

REGLEMENT



OAP

1 Le maintien des composantes paysagères du territoire :

La zone A, AP et N

Globalement, le territoire agi pour la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers puisque 91 % du territoire est classé en zone « N » ou « A » (sous-secteur non compris à l'exception de la zone AP), soit environ 2 242,34 ha, ce qui permet de conserver l'aspect péri-urbain du territoire

2 Le maintien de l'activité agricole :

Le zonage A et AP

Une distinction de zonage pour les parcelles agricoles avec :

- *La zone AP pour les parcelles avec un haut potentiel agro-écologique n'ouvrant aucun droit à la constructibilité*
- *La zone A pour les parcelles agricoles pouvant accueillir des constructions/aménagements agricoles*

Le pastillage des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 du CU)

Le pastillage de 41 bâtiments en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination

3 Limiter le mitage des espaces agricoles :

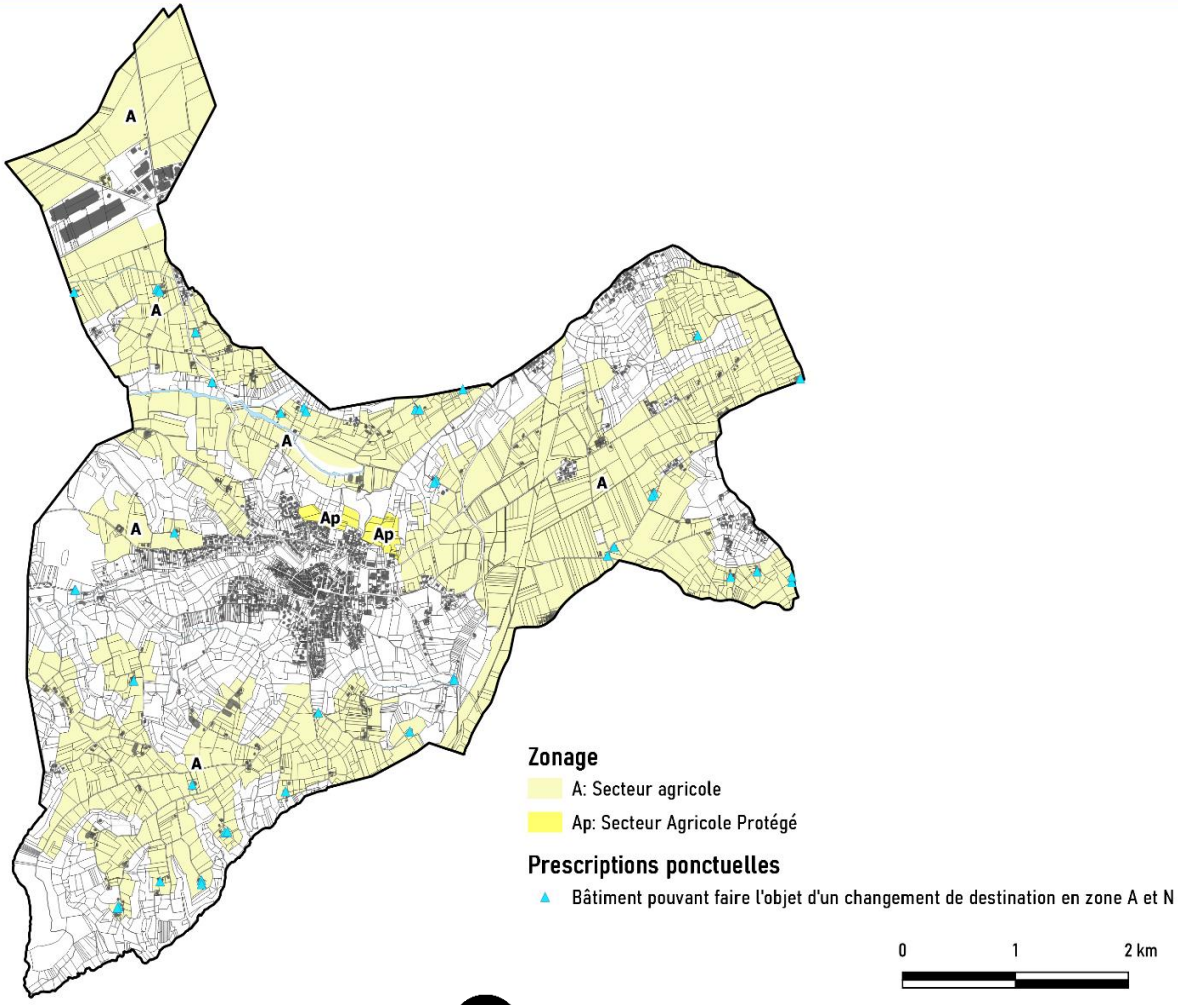
OAP sectorielle

75 % des OAP sont localisées en dents creuses ou dans des espaces interstitiels

OAP Organisationnelle

Identifie les îlots de renouvellement urbain

TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD



Zonage permettant préserver l'activité agricole

TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD

4 UN PATRIMOINE ECOLOGIQUE DIVERSIFIE A PRESERVER

RÉVÉLER ET REDÉCOUVRIR LA TRAME VERTE ET BLEUE

PROTÉGER LES POPULATION FACE AUX RISQUES ET ALÉAS ET ANTICIPER LES AMÉNAGEMENTS COMMUNAUX

QUELLE TRADUCTION REGLEMENTAIRE ?

ZONAGE

REGLEMENT

OAP

1 L'identification d'une Trame Verte et Bleue règlementaire :

UNE TVB REGLEMENTAIRE (L.151-19, L.151-23 du CU, zone A et N…)

- *Pour les réservoirs de biodiversité : zones humides protégées au titre de l'article L.151-23 du CU et la ZNIEFF de type I fait l'objet d'une prescription surfacique au titre de l'article L.151-23 du CU*
- *Pour les corridors écologiques : La trame des zones A et N représentent 91 % du territoire, les cours d'eau se voit être en grande partie classé N et certains espaces ayant une qualité agroécologique font l'objet d'un zonage plus restrictif soit AP*
- *Pour les espaces de transition : La mise en place dans certains cas d'un zonage N jardin sur les franges des enveloppes urbaines et un règlement écrit qui prévoit d'autoriser les clôtures ouverte/poreuse (claire-voie, haies …)*

2 L'intégration de la nature en ville :

Favoriser les espaces végétales

- *Mise en œuvre d'un coefficient de pleine-terre en fonction du zonage*
- *Autorisation des toitures/mur végétalisés*

3 Prise en compte des risques :

Intégration de la carte d'aléa au zonage et règlement

- *Annexée au PLU*
- *SUP*

3 L'intégration de la nature en ville :

OAP Organisationnelle

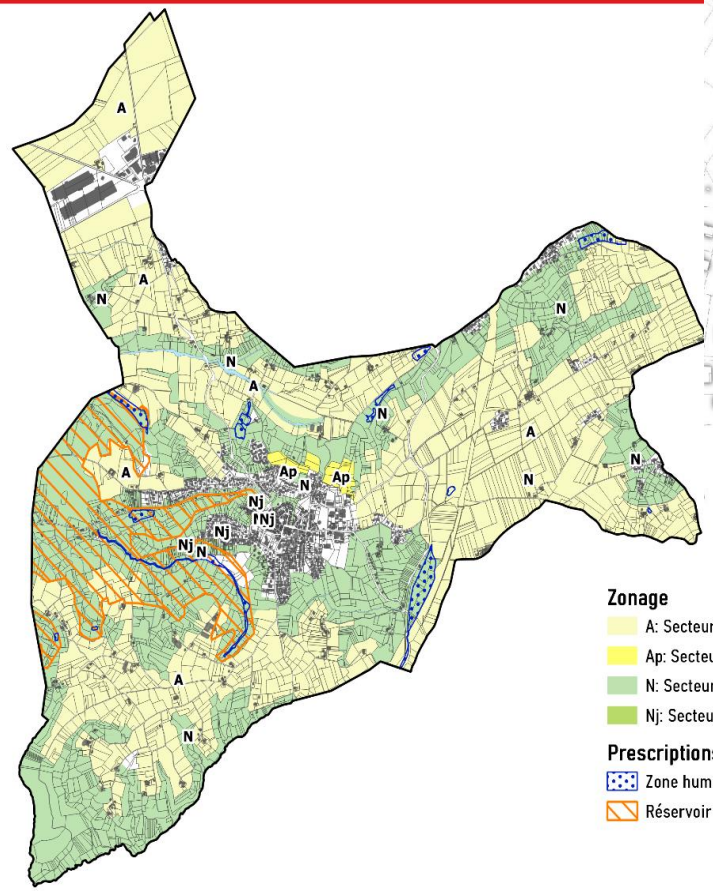
Identifie les îlots de renouvellement urbain L'OAP portent sur le centre bourg identifie :

- *Une armature végétale à préserver*
- *Les espaces de désimperméabilisation*
- *Protège les espaces verts remarquables*

TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD

epode

Identification de la Trame Verte et Bleue règlementaire



Zonage

- A: Secteur agricole
- Ap: Secteur Agricole Protégé
- N: Secteur naturel
- Nj: Secteur naturel à vocation paysagère de type "jardins"

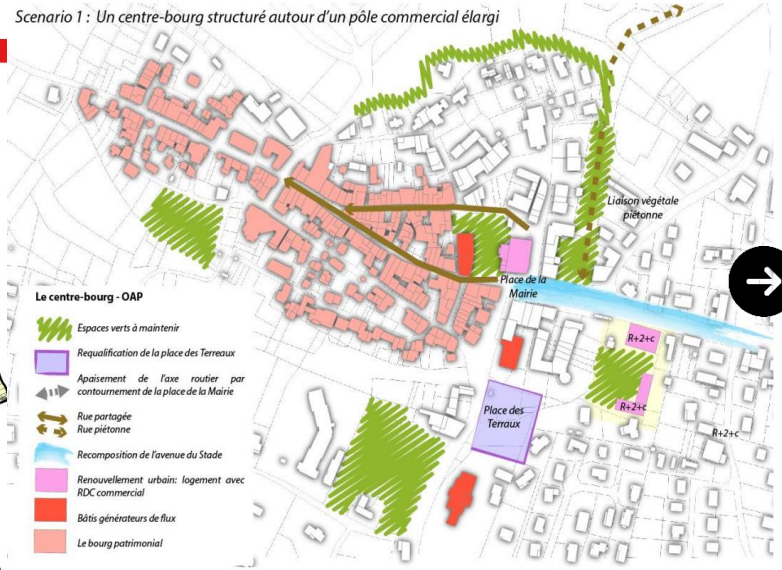
Prescriptions surfaciques

- Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Réservoir de biodiversité

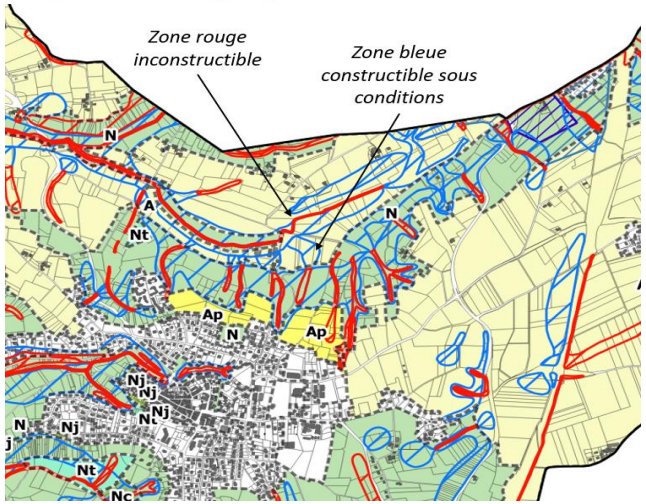
0 1 2 km

Matérialisation de la TVB règlementaire

Scenario 1 : Un centre-bourg structuré autour d'un pôle commercial élargi



Prescription OAP Organisationnelle



Traduction règlementaire de la carte d'aléas

TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD

6 UN CHEF-LIEU FACILEMENT ACCESSIBLE

TRAVAILLER LA CONNEXION VERTE AVEC LES ESPACES RÉSIDENTIELS ET INVITER LES HABITANTS, TOURISTES ET VISITEURS À SE RENDRE AU CHEF-LIEU À PIED

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

? QUELLE TRADUCTION REGLEMENTAIRE ?

1 Sécuriser les déplacements doux et alternatifs :

Identification des cheminement doux à préserver (L.151-38 du CU)

Le PLU sanctuarise 48 632 m/L d'itinéraires de modes de déplacements doux existants. Aussi, une grande partie des espaces bâties sont connectés par un maillage de voiries favorisant les déplacements quotidiens et de proximité sans utilisation de véhicules motorisés

La mobilisation des Emplacements Réservés (ER) – L.151-41 du CU

- *6 (22 % des ER) Emplacements Réservés en faveur des mobilités douces afin notamment de connecter les derniers espaces à la trame viaire existante*
- *8 (26,6 % des ER) Emplacements Réservés en faveur de la relocalisation des espaces de stationnement*
- *1 emplacement pour le développement d'une aire de covoiturage et le développement des transports en communs sur le secteur de Lafayette conformément à la stratégie multimodale de la Communauté de Communes Collin.*

2 Apaiser le centre bourg :

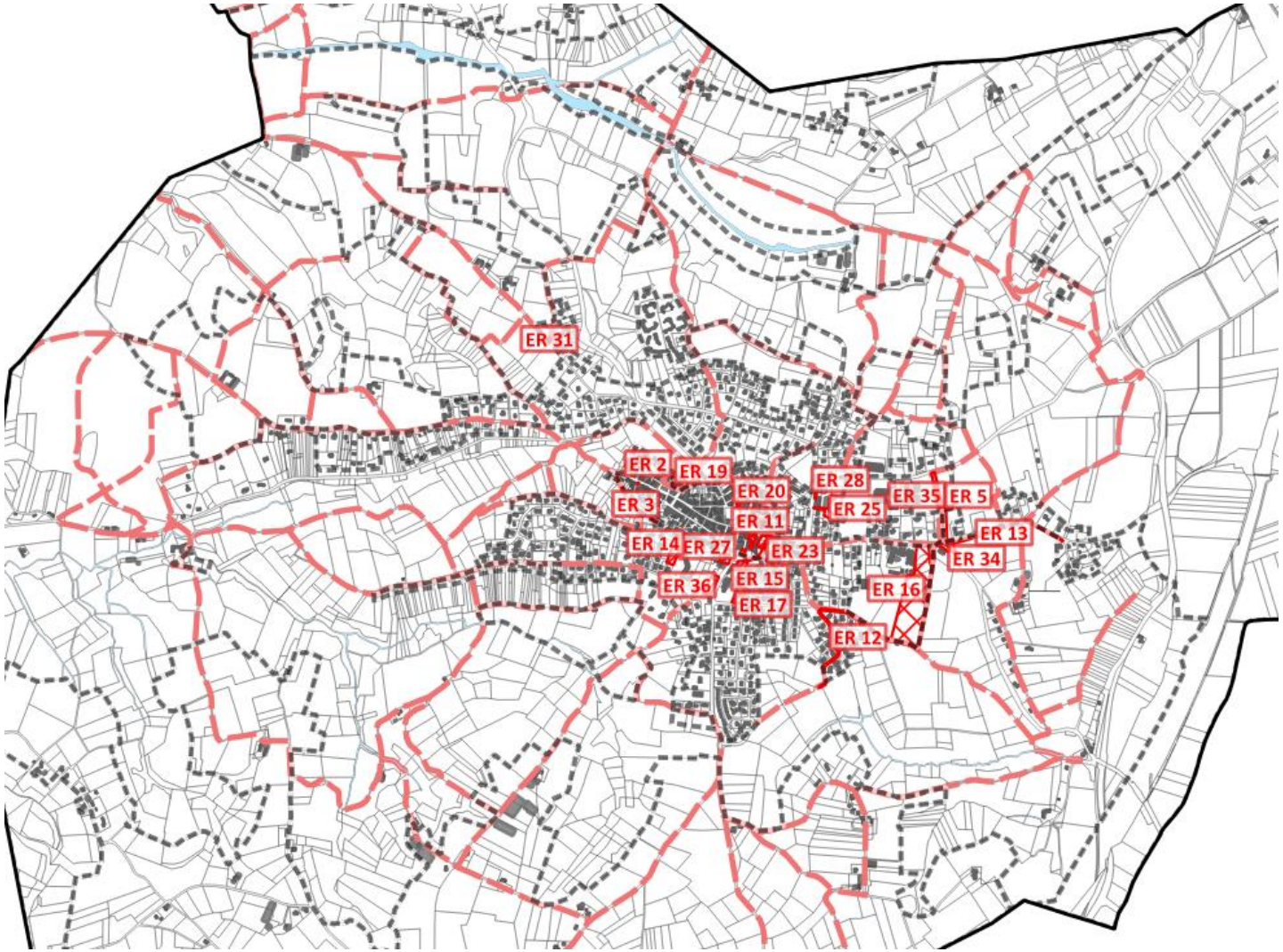
OAP Organisationnelle

L'OAP prévoit la piétonisation de certains secteurs via l'élargissement des trottoirs, la réduction des emprises en faveur du stationnement et non en nombre.

OAP sectorielles

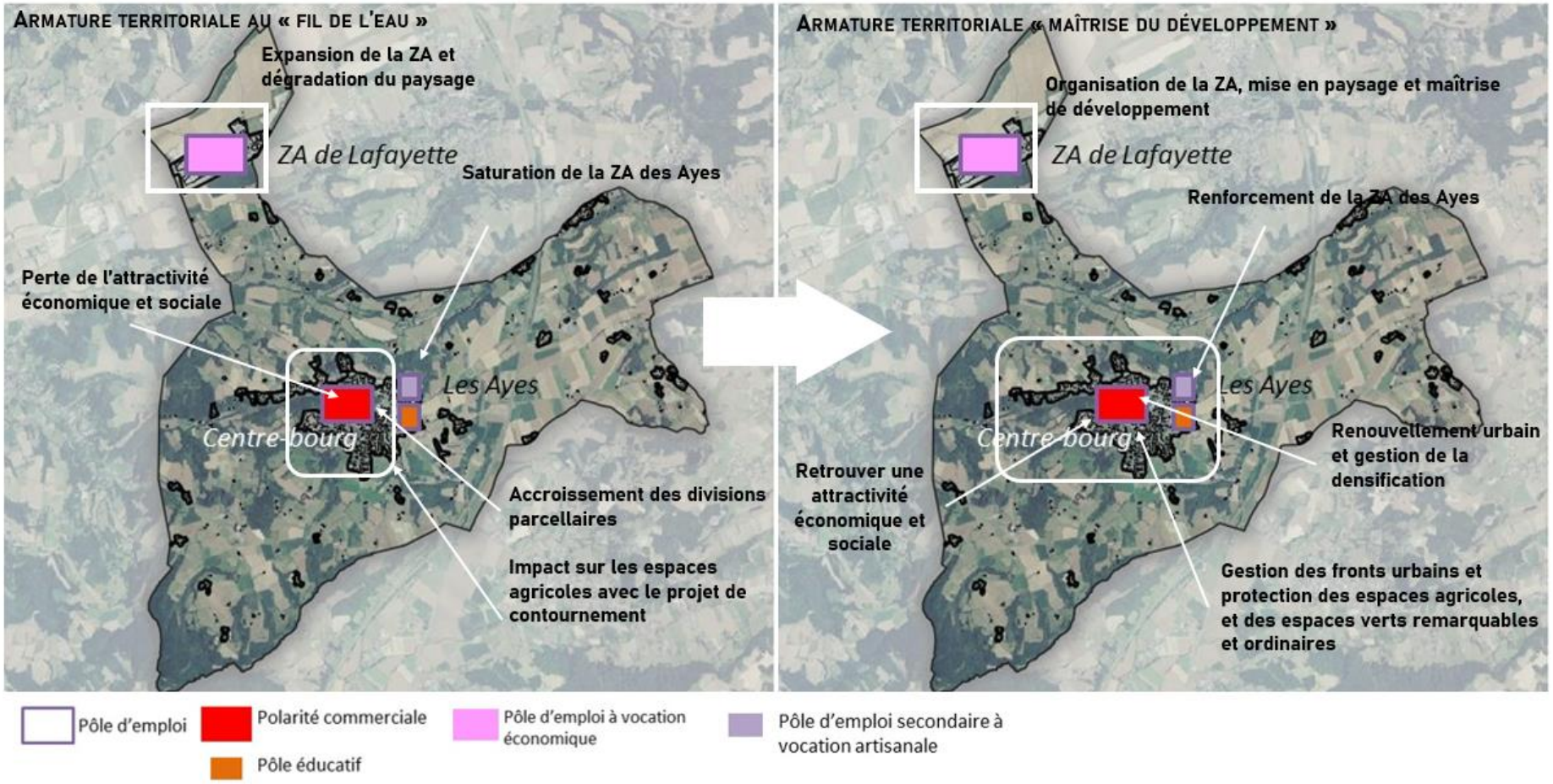
4 secteurs en continuité des différents espaces bâtis présents sur le territoire (dans une logique de rapprochement des lieux)

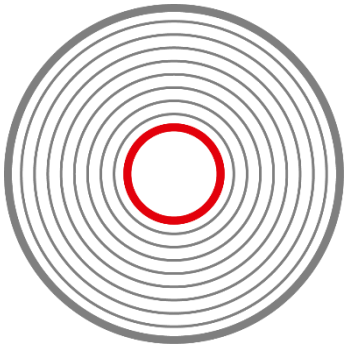
TRADUCTION REGLEMENTAIRE AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD



Cheminement et ER en faveur de la mobilité

UNE ARMATURE TERRITORIALE BLABLA



Le débat – les questions

Merci pour votre attention