COMMUNE DE
Saint-Maurice-de-Gourdans

Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

Réunion Publique du 03 OCTOBRE 2025

Mairie de SAINT-MAURICE DE GOURDANS
1, Route de Lyon
01 800 SAINT-MAURICE DE GOURDANS

Tél. : 04 74 61 80 02
Fax : 04 74 61 63 83
urbanisme@saintmauricedegourdans.fr

LE MOT D'ACCUEIL

POUR UN DIALOGUE FRUCTUEUX :

-- > La séance sera exclusivement consacrée à la présentation et à l'examen de la modification n° 2 du PLU.

-- > La présentation sera suivie d'un échange avec les particpants (questions/réponses)

-- > Les sujets sans lien avec cette procédure, ainsi que les interventions à caractère personnel, ne pourront pas être abordés lors des questions / réponses.

SOMMAIRE

1- Contexte et démarche

2- Objectif de la modification

3- Évolution de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Cœur de village »

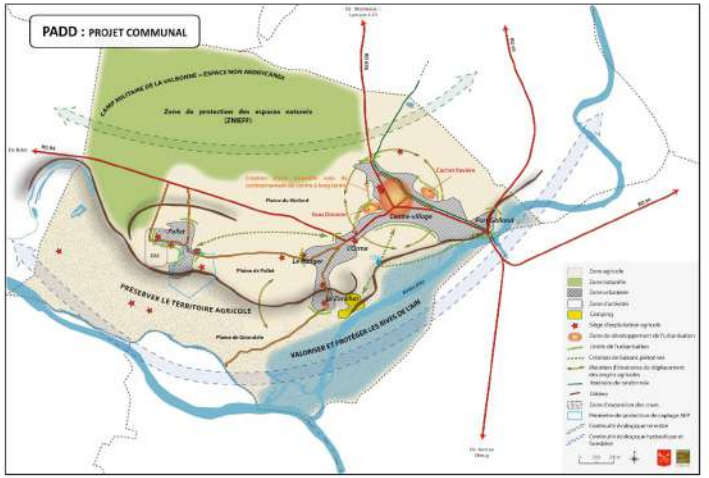
4- Modifications règlementaires

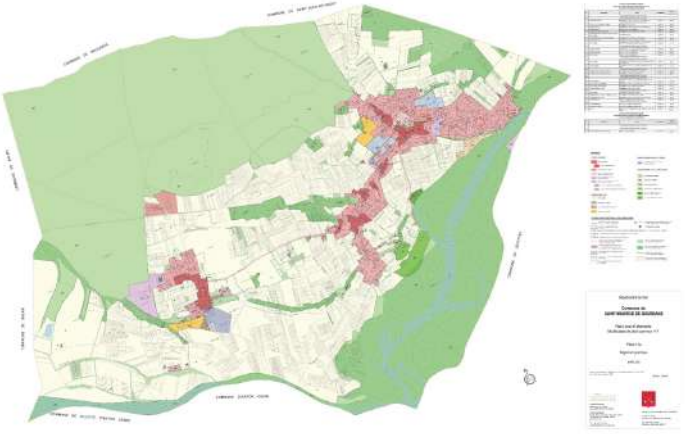
5- Conclusion et Echanges avec la salle

1. CONTEXTE ET DÉMARCHE

CONTEXTE ET DÉMARCHE

- La commune de **SAINT-MAURICE DE GOURDANS** est dotée d'un document d'urbanisme depuis plus de 30 ans :
  - **Plan d'occupation des sols (POS)** approuvé le 26 juin 1990
  - **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé le **13 avril 2013 qui est toujours en vigueur à ce jour** et qui a été adapté :
    - Une mise à jour pour intégrer le Périmètre délimité des abords autour de l'église en 2016
    - Une mise en compatibilité pour le puits d'eau potable de la Garine
    - Une modification n°1 approuvée le 05 mars 2020 pour introduire de nouveaux outils de densité et actualiser le règlement

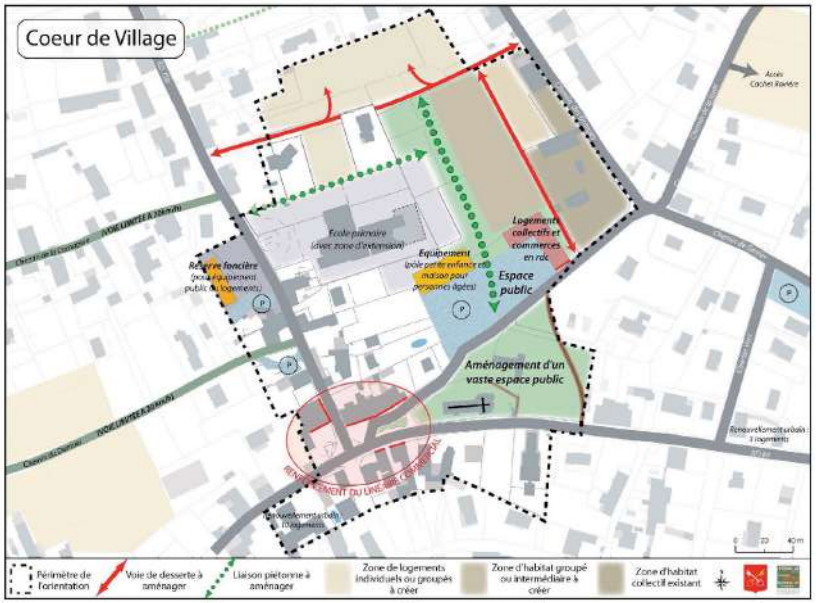




Extrait PLU en vigueur

CONTEXTE ET DÉMARCHE

- La commune a engagé la **modification n°2** du PLU par délibération du 3 septembre 2024 ayant pour objet :
  - Adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « Cœur de village » en lien avec le contexte actuel et les nouveaux enjeux du territoire
  - Mettre à jour les emplacements réservés
  - Profiter de la procédure pour améliorer certaines dispositions règlementaires, corriger des incohérences



Extrait OAP en vigueur

PROCÉDURE DE MODIFICATION D'UN PLU

Le **champ d'application de la procédure de modification** d'un PLU (articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme) délimite les cas dans lesquels on peut utiliser cette procédure, plutôt qu'une révision.

La modification d'un PLU est possible uniquement lorsque :

- il n'y a **pas atteinte aux orientations du PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durables),
- il n'y a **pas réduction d'un espace boisé classé (EBC)**, d'une zone agricole (A) ou naturelle (N), ni remise en cause d'une protection édictée en application des articles L.151-18 et suivants,
- il n'y a **pas ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU)** non encore ouverte à l'urbanisation
- il s'agit de modifier ou adapter :
  - les règles du règlement écrit (hauteur, implantation, aspect architectural, stationnement, etc.),
  - le règlement graphique (zonage), dès lors que cela reste compatible avec le PADD,
  - la liste des emplacements réservés,
  - les OAP (orientations d'aménagement et de programmation),
  - les annexes (classement sonore, servitudes d'utilité publique, etc.).

PROCÉDURE DE MODIFICATION D'UN PLU

Arrêté du Maire/Délibération du CM
Publication d'un avis dans la presse

↓

Réalisation des études

↓

Notification du dossier aux services de l'État et aux personnes publiques associées (PPA) avant enquête publique

↓

Saisine de l'autorité environnementale pour avis : examen au cas par cas « ad-hoc »

↓

Saisine par le Maire du Président du Tribunal Administratif (TA) en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur

↓

Délibération du Conseil Municipal approuvant la décision de la MRAe

↓

Arrêté du Maire soumettant le projet à enquête publique
Avis au public *(minimum 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci)*

↓

Enquête publique d'une durée minimale de 15 jours (en l'absence d'évaluation environnementale)
Dossier complété par les avis ou accords des personnes publiques associées ou consultées

↓

Transmission au Maire par le commissaire enquêteur de son rapport et ses conclusions motivées
(au plus tard 1 mois à compter de la date de clôture de l'enquête)

↓

Approbation du projet de modification (éventuellement modifiée selon les avis des PPA et les observations du public) **par délibération du conseil municipal**

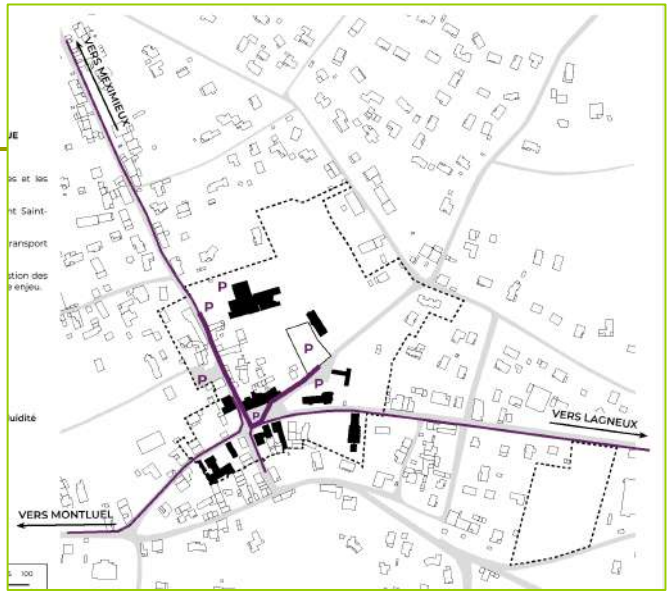
Publication d'un avis dans la presse

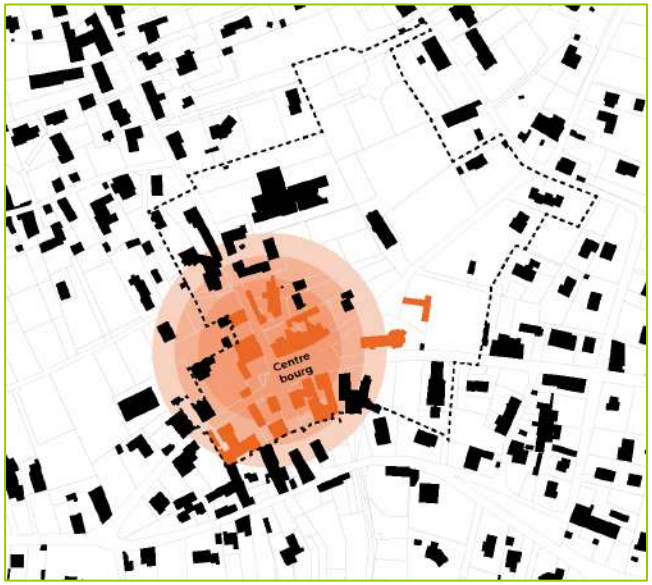
Publication du PLU sur le Géoportail de l'urbanisme

2. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

- Renforcer le centre-bourg et améliorer sa structuration autour d'une vraie centralité.
- Diversifier l'offre de logements pour répondre à différents profils (jeunes ménages, seniors, familles).
- Favoriser la mixité sociale en intégrant du logement aidé (locatif social, accession sociale, bail réel solidaire).
- Améliorer le cadre de vie : végétalisation, réduction des surfaces minérales, développement de mobilités douces.
- Optimiser le foncier et limiter l'imperméabilisation dans un objectif de sobriété foncière.
- Valoriser le patrimoine existant et intégrer de nouveaux éléments à protéger.





3. ÉVOLUTIONS PRÉVUES DANS L'OAP "CŒUR DE VILLAGE"

EVOLUTION DE L'OAP

- Implantation d'un **pôle enfance et intergénérationnel** : micro-crèche, accueil périscolaire, restauration scolaire, services pour personnes âgées.

- Création d'une **nouvelle place publique végétalisée** à la place de l'actuel centre périscolaire et du parking.

- Développement d'un **linéaire commercial** autour de cette place, en rez-de-chaussée d'immeubles (R+2).

EVOLUTION DE L'OAP

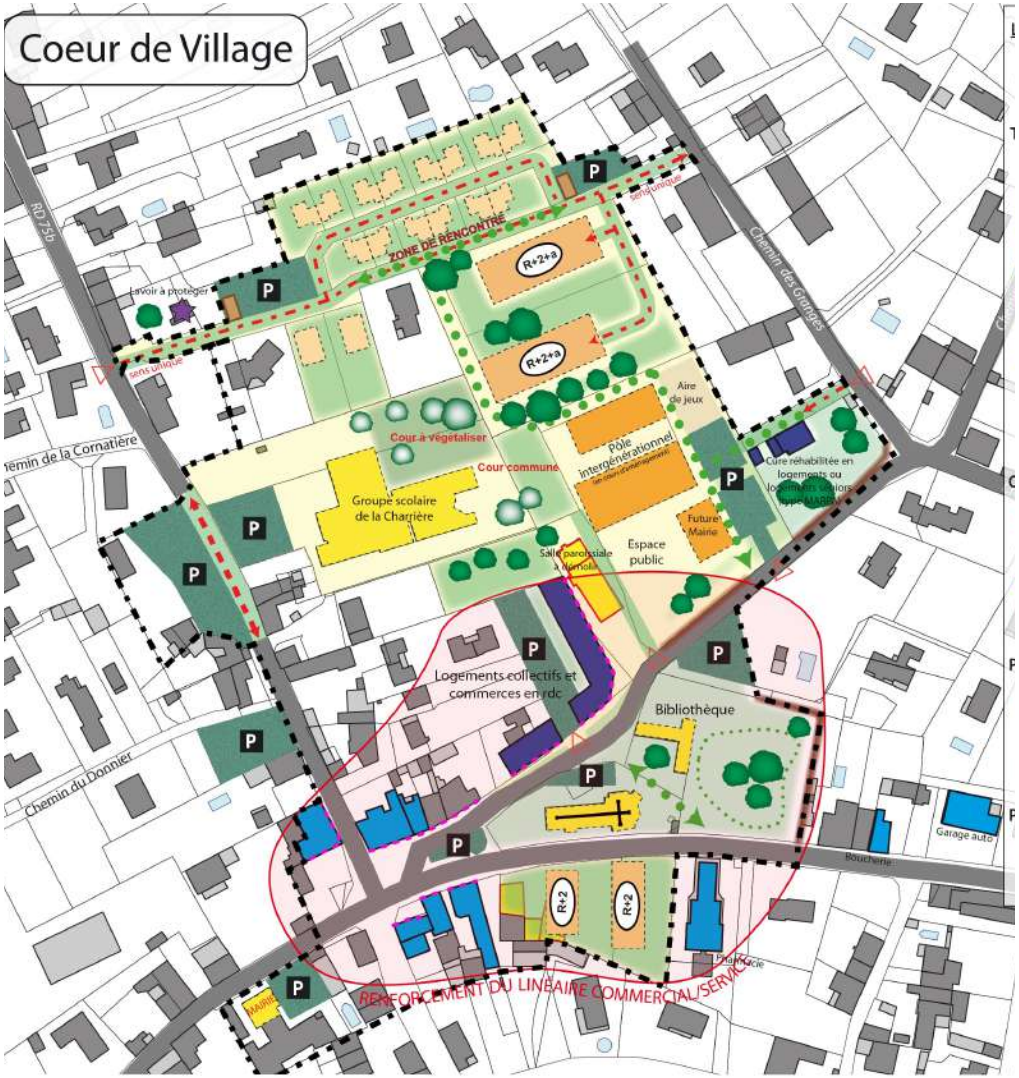
- Définition de n**ouveaux principes d'aménagement :**

→ **favorisant la place du piéton en :**

- o limitant la circulation automobile au sein de quartier
- o créant des liaisons piétonnes et des voies limitées (zones de rencontre)
- o intégrant les stationnements aux bâtiments

→ **limitant l'imperméabilisation des sols et évitant les ilots de chaleur en :**

- o aménageant des espaces publics perméables
- o imposant une forte végétalisation (arbres, herbacées, surface en pleine terre)
- o favorisant des formes urbaines compactes



EVOLUTION DE L'OAP

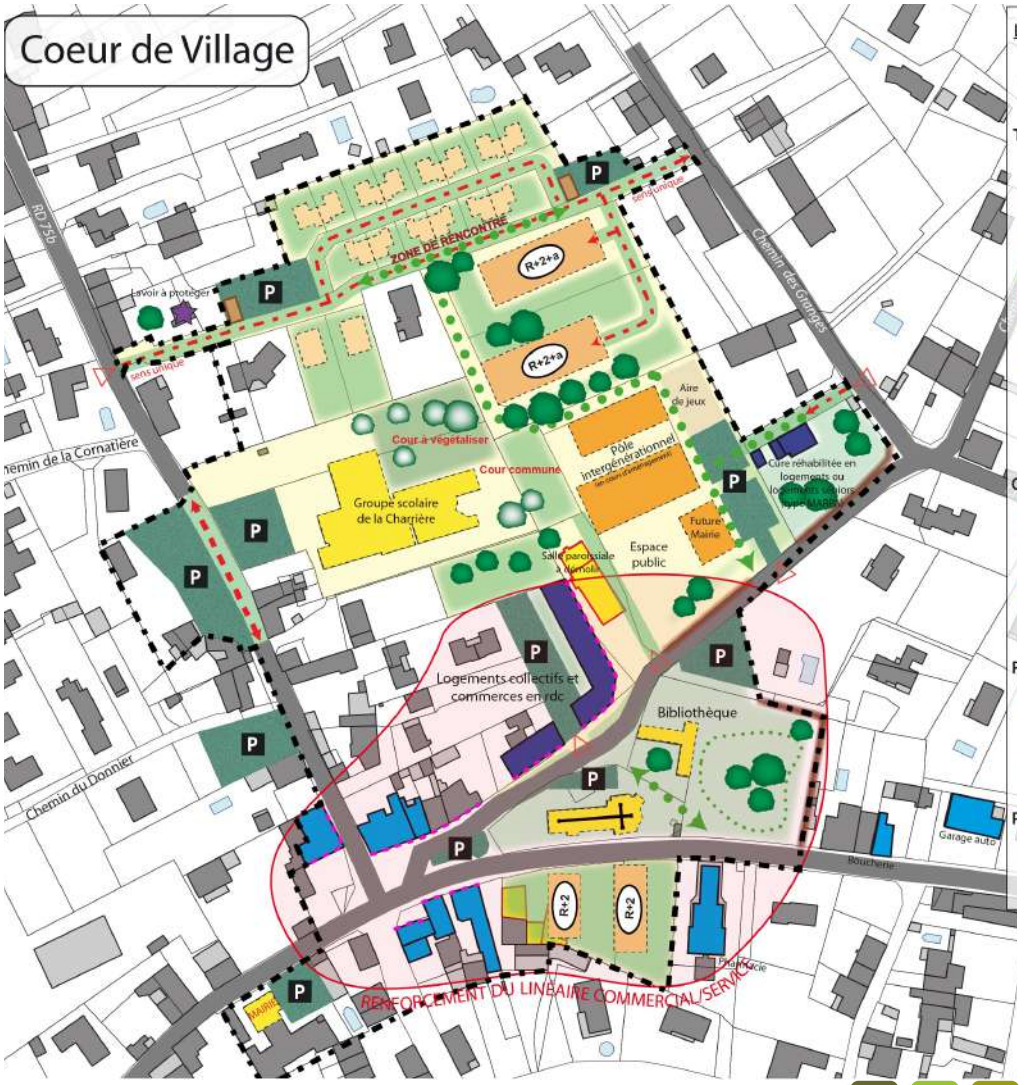
- Aménagement d'un **quartier intergénérationnel et multifonctionnel :**

→ Diversification des fonctions urbaines :

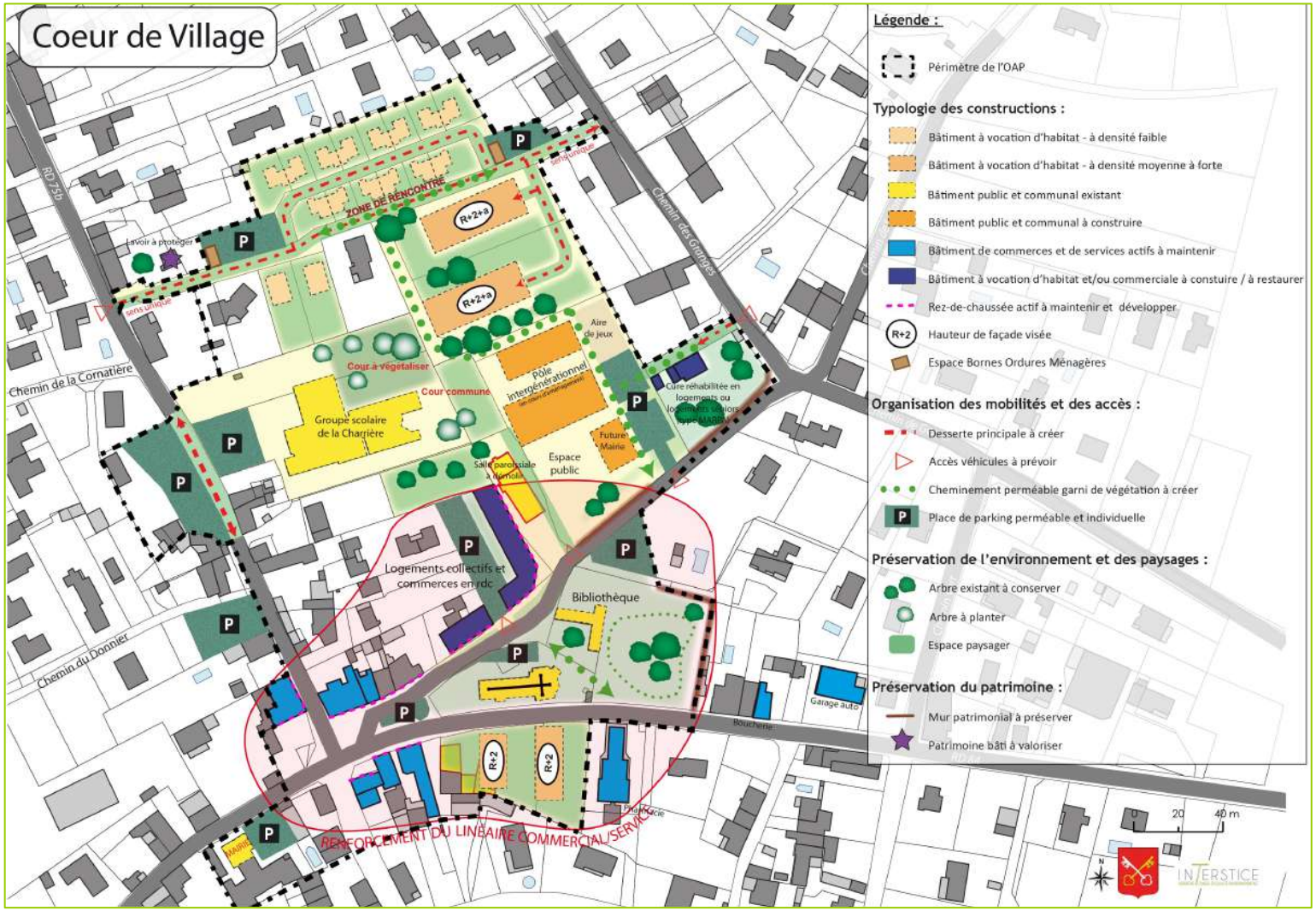
- Logements : offre diversifiée
- Commerces : prolongement du linéaire
- Equipements et espaces publics

→ Diversification résidentielle :

- Logements collectifs : deux petits immeubles (environ 30 logements)
- Maisons groupées / logements intermédiaires (environ 15 logements)
- Résidence séniors (ancienne cure rénovée)
- Réhabilitation / reconversion d'une ferme : 8 à 10 logements maximum.



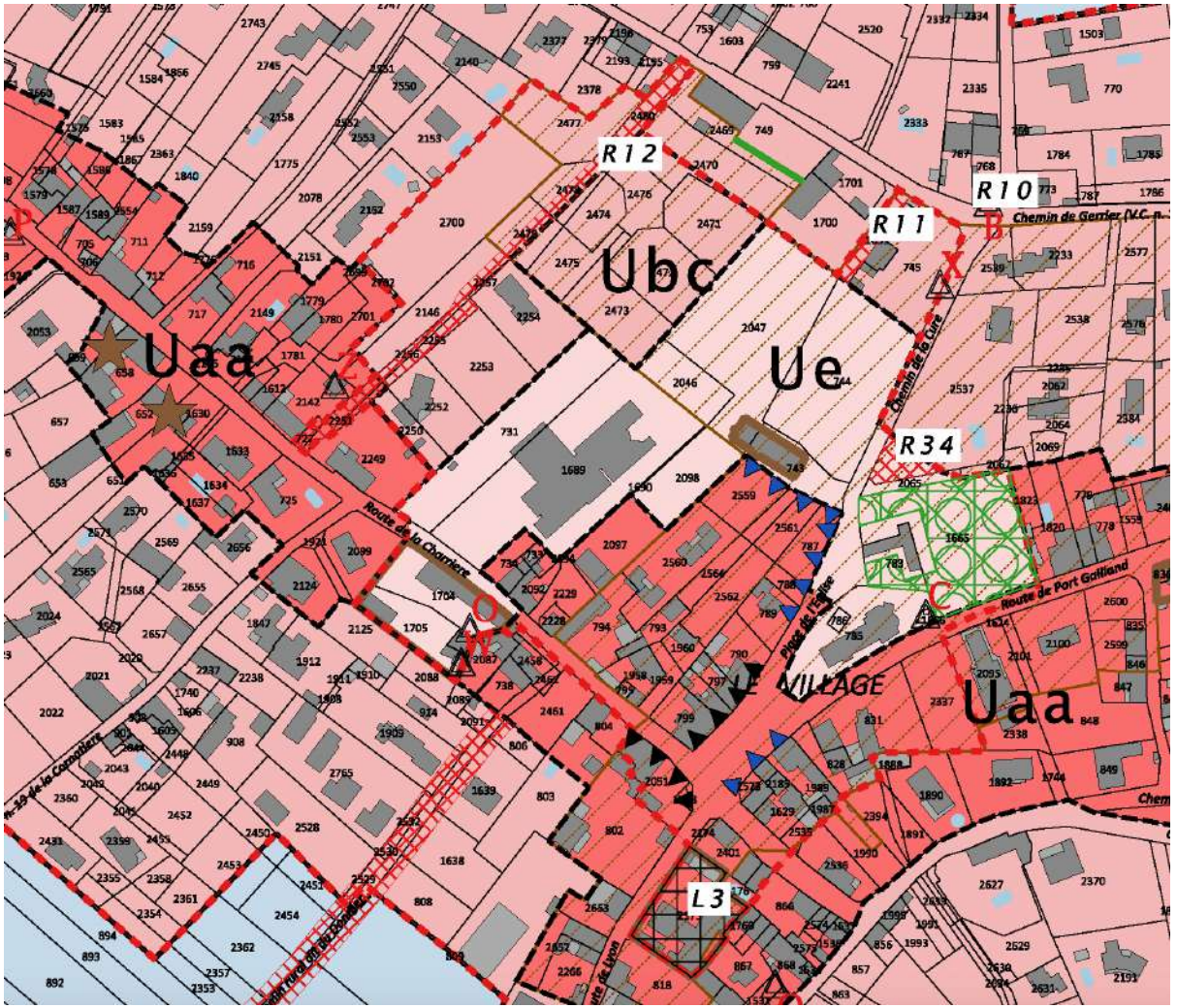
UNE NÉCESSAIRE ÉVOLUTION DE L'OAP



4. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES ASSOCIÉES

MODIFICATIONS RÈGLEMENTAIRES ASSOCIÉES

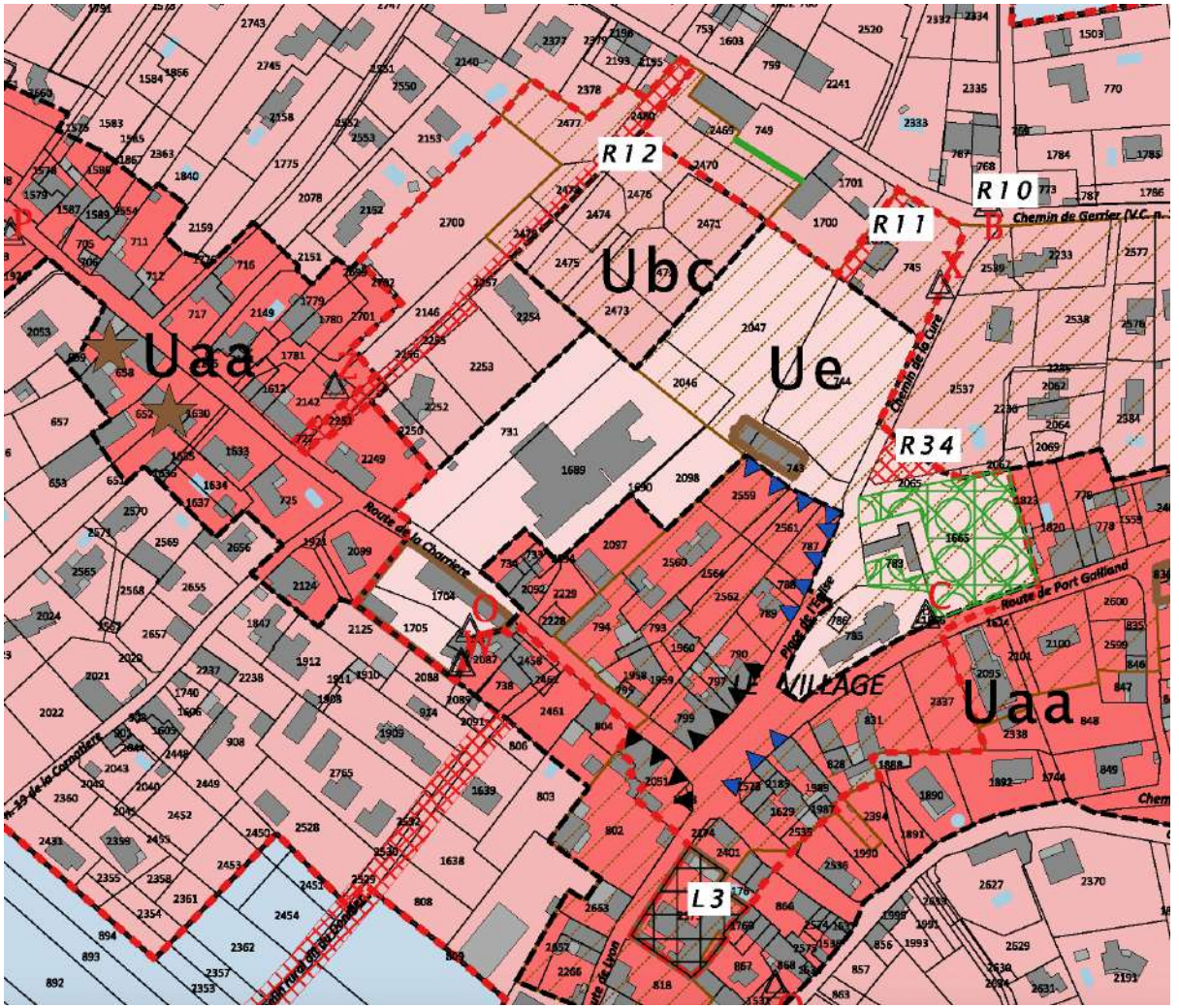
- **Ajustements de zonage** pour intégrer les nouveaux accès, exclure les parcelles déjà aménagées et mettre en œuvre le projet :
  - Extension de la zone Ub au nord de l'OAP qui couvre toute la zone résidentielle située au nord de la voie nouvelle
  - Création d'un secteur Ubc pour accueillir les logements collectifs (hauteur max. 12 m).
  - Réduction de la zone Ue sur la partie résidentielle du programme de l'OAP
  - Extension de la zone Uaa sur les futurs immeubles dotés de rez-de-chaussée actifs



Extrait plan de zonage modifié

MODIFICATIONS RÈGLEMENTAIRES ASSOCIÉES

- **Adaptation du périmètre de l'OAP**
- Prolongement de **l'emplacement réservé** (R12)
- Extension de la **servitude «commerces et services obligatoire en rez-de-chaussée»** autour de la nouvelle place.
- Création d'une **servitude de renouvellement** urbain sur le centre de loisirs à démolir.
- Ajout d'un **nouvel élément patrimonial**.
- Mise en cohérence du **règlement écrit.**



Extrait plan de zonage modifié

AUTRES POINTS D'ÉVOLUTIONS RÈGLEMENTAIRES MINEURS

Toilettage du règlement écrit :

- Mise à jour des **emplacements réservés**
- Modification de l'article relatif aux **clôtures**.
- Précision relative à la **servitude de mixité** sociale
- Evolution de l'application de l'article R 123-10-1 (devenu article R 151-21) du code de l'urbanisme
  .

5. CONCLUSION ET SUITE DE LA PROCÉDURE

CONCLUSION ET SUITE DE LA PROCÉDURE

- La modification n°2 ne modifie pas les orientations du PADD mais les précise et les actualise.

- Elle permet de moderniser l'OAP « Cœur de village » pour :
  - répondre à la croissance démographique,
  - offrir une centralité conviviale,
  - diversifier l'habitat et intégrer du logement social,
  - améliorer le cadre de vie et la qualité urbaine.

- Un projet qui s'inscrit dans la logique de développement durable, équilibré et solidaire de la commune.

- Un projet qui n'a pas d'impact sur l'environnement et sur la santé humaine et qui ne requiert pas d'évaluation environnementale (Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnement)

- Un projet qui a reçu un avis favorable des personnes publiques associées

LES PIÈCES CONSULTABLES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet de PLU tel qu'il a été arrêté par le Conseil Municipal (6 pièces) :

Pièce 1 : La note de présentation – exposé des motifs

Pièce 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pièce 4 : Le règlement graphique (plan de zonage)

Pièce 5 : Le règlement écrit

Les autres pièces du PLU sont inchangées

+

Les avis des personnes publiques associées sur le projet arrêté (Préfecture, Conseil Régional, Conseil Départemental, SM en charge du Scot du BUCOPA, Chambre d'Agriculture, MRAE…)

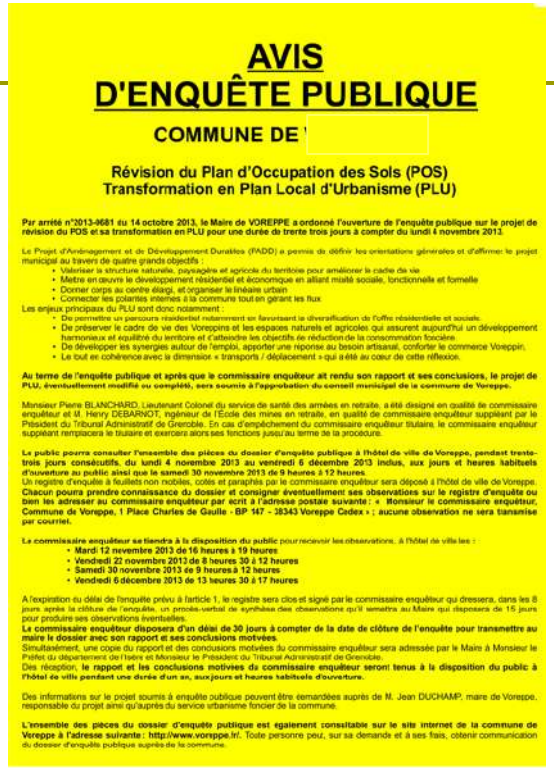
LE DÉROULÉ DE L'ENQUÊTE

Avant l'enquête publique :

- Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
- Arrêté de mise à l'enquête publique avec affichage en Mairie
- Publication dans deux journaux du département + sites Internet de la Mairie + affichages sur les panneaux de la commune

Pendant l'enquête publique (15 jours minimum) :

- Consultation du dossier complet en Mairie
- Registre d'enquête publique mis à disposition du public en Mairie et sous forme numérique
- Organisation de plusieurs permanences avec le commissaire enquêteur
- Remarques qui doivent nécessairement être inscrites dans le registre pendant la période d'enquête publique pour pouvoir être étudiées



AVIS
D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE

Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS)
Transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par arrêté n°2013-9681 du 14 octobre 2013, le Maire de VOREPPE a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du POS et sa transformation en PLU pour une durée de trente trois jours à compter du lundi 4 novembre 2013.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a permis de définir les orientations générales et d'affirmer le projet municipal au travers de quatre grands objectifs :

- Valoriser la structure naturelle, paysagère et agricole du territoire pour améliorer le cadre de vie
- Mettre en œuvre le développement résidentiel et économique en alliant mixité sociale, fonctionnelle et formelle
- Donner corps au centre élargi, et organiser le linéaire urbain
- Connecter les polarités internes à la commune tout en gérant les flux

Les enjeux principaux du PLU sont donc notamment :

- De permettre un parcours résidentiel notamment en favorisant la diversification de l'offre résidentielle et sociale.
- De préserver le cadre de vie des Voreppins et les espaces naturels et agricoles qui assurent aujourd'hui un développement harmonieux et équilibré du territoire et d'atteindre les objectifs de réduction de la consommation foncière
- De développer les synergies autour de l'emploi, apporter une réponse au besoin artisanal, conforter le commerce Voreppin.
- Le tout en cohérence avec la dimension « transports / déplacement » qui a été au cœur de cette réflexion.

Au terme de l'enquête publique et après que le commissaire enquêteur ait rendu son rapport et ses conclusions, le projet de PLU, éventuellement modifié ou complété, sera soumis à l'approbation du conseil municipal de la commune de Voreppe.

Monsieur Pierre BLANCHARD, Lieutenant Colonel du service de santé des armées en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et M. Henry DEBARNOT, ingénieur de l'Ecole des mines en retraite, en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble. En cas d'empêchement du commissaire enquêteur titulaire, le commissaire enquêteur suppléant remplacera le titulaire et exercera alors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.

Le public pourra consulter l'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique à l'hôtel de ville de Voreppe, pendant trente-trois jours consécutifs, du lundi 4 novembre 2013 au vendredi 6 décembre 2013 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ainsi que le samedi 30 novembre 2013 de 9 heures à 12 heures.
Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur sera déposé à l'hôtel de ville de Voreppe.
Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou bien les adresser au commissaire enquêteur par écrit à l'adresse postale suivante : « Monsieur le commissaire enquêteur, Commune de Voreppe, 1 Place Charles de Gaulle - BP 147 - 38343 Voreppe Cedex » ; aucune observation ne sera transmise par courriel.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations, à l'hôtel de ville les :

- **Mardi 12 novembre 2013 de 16 heures à 19 heures**
- **Vendredi 22 novembre 2013 de 8 heures 30 à 12 heures**
- **Samedi 30 novembre 2013 de 9 heures à 12 heures**
- **Vendredi 6 décembre 2013 de 13 heures 30 à 17 heures**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui dressera, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remettra au Maire qui disposera de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.
Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.
Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée par le Maire à Monsieur le Préfet du département de l'Isère et Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.
Dès réception, **le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à l'hôtel de ville pendant une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture.**

Des informations sur le projet soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès de M. Jean DUCHAMP, maire de Voreppe, responsable du projet ainsi qu'auprès du service urbanisme foncier de la commune.

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique est également consultable sur le site internet de la commune de Voreppe à l'adresse suivante : http://www.vorppe.fr/. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune.

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Questions/réponses