



Déclaration de projet PLU de Gœulzin

*Notice de mise en
compatibilité*

Document de travail

Décembre 2022

SOMMAIRE

Sommaire	2
I. Introduction.....	3
II. Cadre législatif.....	3
III. Modifications apportées	5
1. Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation	5
2. Modification du plan de zonage.....	7
3. Modification du règlement de la zone	8
IV. Conclusion	11

I. Introduction

Dans le cadre du développement de son activité, l'entreprise TG TP porte un projet de déménagement de son entrepôt localisé au sein de la commune de Gœulzin, sur une friche en entrée de ville.

Cette activité économique est actuellement située au sein du village et emploie 29 salariés. Le bail arrivant à son terme, l'entreprise devra trouver un nouveau lieu d'implantation. Le souhait est de permettre son maintien sur le territoire communal de Gœulzin, et plus particulièrement sur un espace délaissé (ancienne casse automobile inhabitée depuis quelques mois), dénaturant l'entrée de village, et actuellement classée en zone agricole.

La localisation à l'écart du tissu urbain principal permettra en outre de limiter les nuisances de l'activité par rapport aux riverains (trafic de poids lourds et engins de BTP). En effet, l'activité est actuellement située dans une rue passante reliant Gœulzin à Férin, pouvant gêner la circulation et les riverains. En effet, la rue Jules Ferry permet de rejoindre la D65 et traverse les villages de Gœulzin et Férin. En outre, les véhicules génèrent des nuisances sonores (radars de reculs, évacuation de gravats, nettoyage des véhicules, compresseurs), de 5h au plus tôt à 22h au plus tard.

Le nouveau site d'implantation, situé à l'écart des habitations, présente l'avantage de ne générer aucune nuisance pour le voisinage, de limiter le trafic et réduire la production de poussière en centre-ville. Il s'agit du seul site disponible sur le territoire communal.

Ce site est actuellement occupé par une friche, qui n'est pas intégrée dans un zonage d'inventaire (ZNIEFF, zone à dominante humide...). Il présente une superficie de 0,7 ha environ et permet également de s'inscrire dans une dynamique de renouvellement urbain.

C'est dans ces conditions que la commune a décidé de mettre en œuvre cette procédure de déclaration de projet, prévue à l'article **L.300-6** du code de l'Urbanisme, permettant ainsi de procéder aux adaptations du Plan Local d'Urbanisme.

II. Cadre législatif

Selon l'article **L.153-54 du Code de l'Urbanisme**, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présente un caractère d'intérêt général et nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, celui-ci peut faire l'objet d'une déclaration de projet d'intérêt général.

La déclaration de projet d'intérêt général permet de mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le projet et non l'inverse. Cependant, cela nécessite de démontrer le caractère d'intérêt général du projet.

La procédure de mise en compatibilité du PLU à travers une déclaration de projet était initialement conduit par le code de l'Urbanisme. Cette possibilité a été étendue en 2002 à la déclaration de projet prise en application du code de l'environnement. La déclaration de projet du code de l'environnement constitue une obligation renforcée de motivation pesant sur les maîtres d'ouvrage public, avant toute autorisation de travaux publics soumis à enquête publique. Elle répond ainsi à un souci de démocratie et de transparence : les décideurs publics prennent leurs responsabilités publiquement et formellement, par des décisions clairement identifiées, sur les projets dont ils sont les auteurs.

La loi du 1er août 2003 a entendu permettre "aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération".

La finalité première de cette procédure, régie par l'article **L. 300-6 du code de l'urbanisme**, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

La déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme était initialement réservée aux collectivités territoriales, avant d'être étendue à l'Etat et à ses établissements publics par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et son décret d'application ont quant à eux élargi le recours à l'article L. 300-6 aux programmes de construction. Enfin, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a encore étendu les possibilités offertes par la déclaration de projet lorsqu'elle est mise en œuvre par l'Etat, celui-ci pouvant désormais procéder en même temps qu'à la mise en compatibilité du PLU, aux "adaptations nécessaires" d'autres documents d'urbanisme et plans/programmes.

Selon l'article **L.300-6 du code de l'urbanisme** : « *L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.* ».

Il est nécessaire d'établir un bilan coût/avantage pour justifier l'intérêt général du projet. La jurisprudence soumet logiquement ce bilan au même contrôle de proportionnalité qu'en matière de déclaration d'utilité publique (CE, 23 oct. 2013, DROIT ADMINISTRATIF - REVUE MENSUELLE LEXISNEXIS JURISCLASSEUR - JUILLET 2015 34 Fiche pratique n° 350077, Commune Crolles. – CAA Bordeaux, 10 juin 2010, n° 09BX00943 : JurisData n° 2010-009019).

- **Procédure**

Selon l'article **R.153-15 du code de l'Urbanisme** : « *Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :*

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. ».

C'est le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire qui mène la procédure de mise en compatibilité. C'est-à-dire que l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

Une fois le dossier constitué, une réunion d'examen conjoint doit avoir lieu. L'objectif est de présenter le dossier aux personnes publiques associées (mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme) et présenter les dispositions proposées pour assurer la mise en comptabilité du PLU avec la déclaration de projet (cf. article L.153-54 2° du code de l'urbanisme). A l'issue de cette réunion, un procès-verbal devra être établi, et joint au dossier d'enquête publique.

Une **enquête publique** sera alors réalisée. **L'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification nécessaire des documents d'urbanisme** (cf. article L.153-54 1° du code de l'urbanisme).

Ensuite, selon l'article L.153-57 du code de l'urbanisme, **à l'issue de l'enquête publique, la collectivité compétente décide la mise en compatibilité du plan. La proposition de mise en compatibilité** du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête **est approuvée par délibération du conseil municipal.**

- **Composition du dossier de déclaration de projet**

Le dossier comporte les motifs et considérations justifiant l'intérêt général du projet (objet de la présente notice), le dossier de mise en compatibilité ainsi que les pièces du document d'urbanisme modifiées, soit le plan de zonage, le règlement et l'OAP.

III. Modifications apportées

Etant donné que le projet se situe dans des zones ne permettant pas les activités économiques, il est nécessaire de modifier le plan de zonage. Par ailleurs, une modification du règlement intégrant un sous-secteur Ae ainsi que la réalisation d'une OAP (présentée ci-dessous) seront ajoutées. L'OAP sera ajoutée aux OAP existantes dans le PLU.

1. *Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation*

Une OAP a donc été réalisée sur l'emprise du site reprenant l'ensemble des prescriptions d'aménagement :



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
« LE LONG DE LA RD65 »

- Site d'étude : env. 0,7 ha
- ARCHITECTURE, URBANISME ET PAYSAGE**
- Aménager une bande végétalisée de 5m de large accueillant a minima une haie haute et dense d'intégration le long de la frange - ZNT (Zone de non traitement) - la végétation haute existante peut-être maintenue et confortée si nécessaire au sein de cette bande
- Conservier au maximum la haie existante - percement autorisés pour la création éventuelle d'un accès
- Toutes les essences végétales plantées devront être locales
- Emplacement privilégié pour l'implantation des constructions
- Conservier la construction existante
- Prendre en compte et préserver le fonctionnement hydraulique
- TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**
- Aménager un accès sécurisé routier et doux en double-sens de circulation
- PROGRAMMATION, RISQUES ET SERVITUDES**
- La zone est dédiée à l'activité économique
- La zone est concernée par des nuisances sonores liées à la RD65 (100m de part et d'autre de l'axe central)
- La zone est potentiellement sujette aux inondations de caves

Axe primaire existant

0 10m

urbxcom
URBANISME
PAYSAGE
ENVIRONNEMENT

GOEULZIN

Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter.

Source : Urbxcom

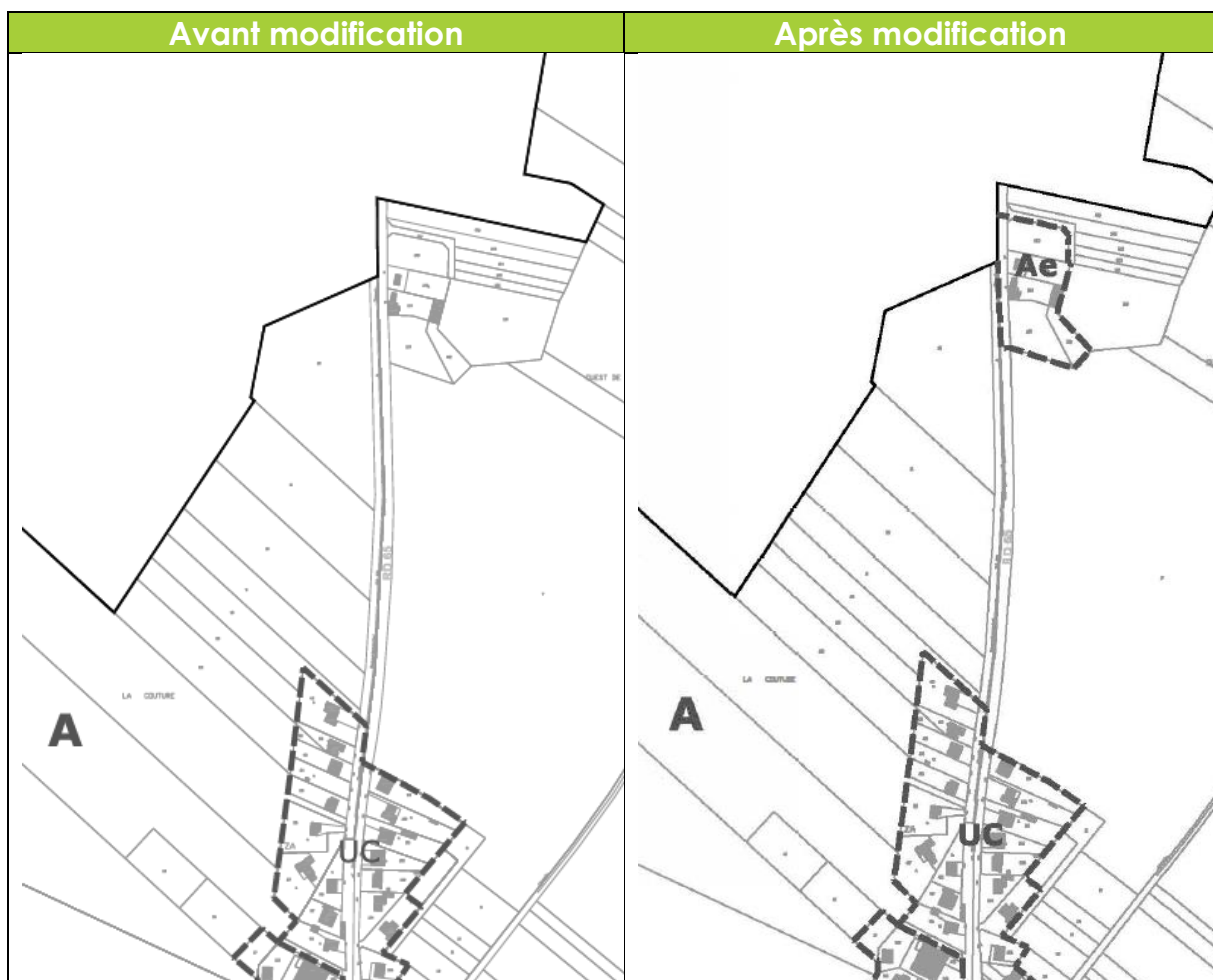
Le projet devra ainsi respecter les préconisations de ce plan, soit :

- Aménager une bande végétalisée de 5 mètres de large (haie haute et dense d'intégration) autour du site. Les boisements déjà présents seront préférentiellement maintenus voire confortés.
- La haie présente le long de la RD65 sera conservée. Un percement pourra être autorisé en vue d'un accès.
- En terme de construction, le bâtiment existant en front à rue sera conservé. De plus, l'emplacement privilégié sera en retrait de la voie.

2. Modification du plan de zonage

Le projet consiste à réhabiliter une friche économique actuellement située en zone agricole. Il est nécessaire de procéder à la modification du plan de zonage dès lors que le projet ne correspond pas à la vocation de la zone actuelle.

Ainsi, un sous-secteur Ae sera créé au sein de la zone agricole.



Ainsi, les parcelles concernées par l'emprise du projet seront désormais classées en sous-secteur Ae. Ce dernier autorise les constructions et installations à usage d'activités.

3. Modification du règlement de la zone

Le règlement de la zone A a été modifié, intégrant le sous-secteur Ae. Seuls les articles relatifs au caractère de la zone, aux occupations et utilisation du sol et à l'emprise au sol des constructions ont été modifiés.

En effet, le secteur Ae constitue un STECAL « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées ».

Le code de l'Urbanisme précise dans son article L.151-13 que :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Le règlement du PLU impose d'ores et déjà un recul d'au moins 25 mètres par rapport à la RD65, et de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. La hauteur des nouvelles constructions est fixée à 13 mètres au faitage en zone A.

Concernant l'emprise au sol, il est proposé de limiter l'emprise au sol des constructions autorisées à 30% de la superficie globale du secteur (soit 2100m² au maximum, la surface totale du STECAL représentant 0,7ha).

Les évolutions proposées du règlement sont les suivantes :

Avant modification	Après modification
<p><u>CARACTERE DE LA ZONE</u></p> <p>Il s'agit d'une zone protégée à vocation exclusivement agricole. Elle comprend un secteur Ap qui reprend la coupure d'urbanisation et le refuge intercommunal.</p> <p>N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p>La zone est concernée par le périmètre de protection autour du captage d'Estrées (cf. plan de zonage).</p>	<p><u>CARACTERE DE LA ZONE</u></p> <p>Il s'agit d'une zone protégée à vocation exclusivement agricole. Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un secteur Ap qui reprend la coupure d'urbanisation et le refuge intercommunal. - Un secteur Ae correspondant aux activités économiques isolées. <p>N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p>La zone est concernée par le périmètre de protection autour du captage d'Estrées (cf. plan de zonage).</p>
<p><u>ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Sont admis dans la zone :</p> <p>Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :</p> <p>La création, l'extension, les annexes et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises.</p> <p>Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols</p>	<p><u>ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Sont admis dans la zone :</p> <p>Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :</p> <p>La création, l'extension, les annexes et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises.</p> <p>Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols</p>

<p>autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.</p> <p>Pour les bâtiments d'habitation existants dans la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité, la réfection des constructions existantes à destination d'habitation. - Les annexes et extensions liées aux habitations existantes, dans une limite de 30% par rapport à la surface totale des constructions existantes sur l'unité foncière, dans la limite d'une emprise au sol de 50m². Les annexes devront être situées à une distance maximale de 50 mètres par rapport à la construction principale. <p>Dans le secteur Ap :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations. - Les extensions et annexes aux bâtiments existants dans la zone, dans la limite de 30% d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU. 	<p>autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.</p> <p>Pour les bâtiments d'habitation existants dans la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité, la réfection des constructions existantes à destination d'habitation. - Les annexes et extensions liées aux habitations existantes, dans une limite de 30% par rapport à la surface totale des constructions existantes sur l'unité foncière, dans la limite d'une emprise au sol de 50m². Les annexes devront être situées à une distance maximale de 50 mètres par rapport à la construction principale. <p>Dans le secteur Ap :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations. - Les extensions et annexes aux bâtiments existants dans la zone, dans la limite de 30% d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU. <p>Dans le secteur Ae :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations. - Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire de type industrie, entrepôt et bureaux.
<p><u>ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL</u></p> <p>Les annexes et extensions liées aux habitations existantes ont une emprise au sol limitée, à 30% maximum par rapport à la surface totale des constructions existantes sur l'unité foncière, et dans la limite d'une emprise au sol de 50m².</p> <p>Dans le secteur Ap :</p> <p>L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 30% par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU.</p>	<p><u>ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL</u></p> <p>Les annexes et extensions liées aux habitations existantes ont une emprise au sol limitée, à 30% maximum par rapport à la surface totale des constructions existantes sur l'unité foncière, et dans la limite d'une emprise au sol de 50m².</p> <p>Dans le secteur Ap :</p> <p>L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 30% par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU.</p> <p>Dans le secteur Ae :</p> <p>L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 30% de la surface totale du secteur.</p>

IV. Conclusion

La mise en compatibilité du PLU de Gœulzin nécessite des modifications du plan de zonage afin d'intégrer un sous-secteur Ae. Le règlement sera modifié en conséquence. Notons qu'une OAP a également été réalisée sur ce secteur afin de permettre la meilleure intégration de l'entreprise au sein du site.