

COMMUNE DE CREYS-MÉPIEU - DÉPARTEMENT DE L' ISÈRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Approuvée par délibération du conseil municipal en date
du 06 mars 2020

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 Chambéry
tel: 06.800.182.51



SOMMAIRE

1^{ÈRE} PARTIE - CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION N°1	page 1
2^{ÈRE} PARTIE - CADRE RÉGLEMENTAIRE	page 4
3^{ÈRE} PARTIE - CONTENU DE LA MODIFICATION N°1	page 6



1ÈRE PARTIE - CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION



HISTORIQUE DU PLU EN VIGUEUR

La commune de Creys-Mépieu dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 mars 2013.

Il n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis cette date.

OBJETS DE LA MODIFICATION

► **Inscrire le projet de centrale photovoltaïque** sur le site de la centrale nucléaire de Malville.

► **Procéder à différents ajustements sur les plans zonage :**

- Modifier le zonage dans le secteur de Fouillouse. Reclassez la station d'épuration dans la zone naturelle.
- Reclassez en zone agricole «A» les carrières réhabilitées suite à la fin de l'exploitation (Mépieu et Faverges).
- A Faverges : corriger une erreur matérielle afin de caler les limites de la zone U sur les limites du lotissement.
- Supprimer les «pastillages» Ah et Nh pour intégrer les habitations existantes dans le droit commun des zones A et N.
- A Pusignieu : supprimer une partie de l'emplacement réservé n°10.
- A Malville : corriger la localisation du site pollué qui se trouve sur le parcelle 341 et non 618.
- A Creys : déclasser la zone UE en zone UBa pour permettre le renouvellement urbain d'une friche industrielle.
- Réduire la zone UE de Malville : enlever le secteur non bâti.
- Enlever l'indice «rt» sur la zone UE de Malville

► **Corriger, supprimer ou compléter certaines dispositions du règlement écrit :**

- Mettre à jour les références réglementaires sur légendes des plans et dans le règlement écrit.
- Dans le règlement des zones A et N, intégrer les dispositions concernant les constructions à destination d'habitation existantes .
- Toilettier le règlement écrit.



2ÈME PARTIE - CADRE RÉGLEMENTAIRE



CHOIX DE LA PROCÉDURE

Dans la mesure où on réduit la surface d'une zone urbaine, c'est la procédure de modification dite «de droit commun» qui s'applique.

« Article L153-41 du C.U :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.»*



3ÈME PARTIE - CONTENU DE LA MODIFICATION



3.1 - Le projet de centrale photovoltaïque de Malville

EDF renouvelables porte un projet de centrale électrique photovoltaïque sur une emprise d'environ 10 ha.

La centrale atteindra une puissance totale d'environ 10 MWc. Elle permettra ainsi d'alimenter 5900 habitants et de réduire l'émission de gaz à effet de serre de 386 tonnes/an.

Le projet est localisé dans un contexte marqué par les aménagements anthropiques, du fait de la présence de la centrale nucléaire de Creys-Malville.

Le site est situé à l'écart des habitations, dans l'enceinte de la centrale nucléaire, dans une zone d'ateliers démantelés au début des années 2000.

Elle se compose alors de friches, de formations boisées récentes, quelques espaces enherbés, ainsi que des pistes.

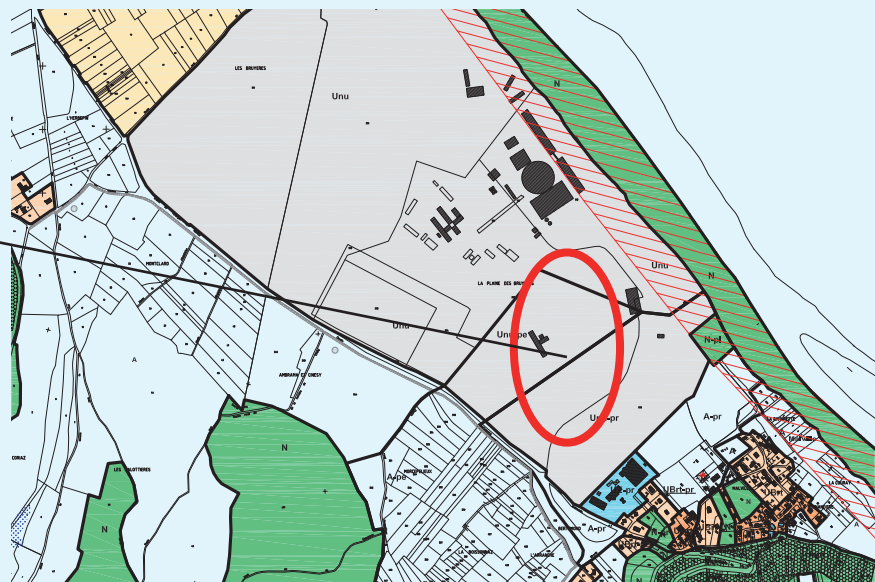
En périphérie de la zone d'étude, on trouve :

- Au nord : la centrale nucléaire de Creys-Malville, en cours de démantèlement ;
- À l'est : la route d'accès à la centrale nucléaire, des parcelles agricoles, une petite zone artisanale et le hameau de Malville ;
- À l'ouest : le poste électrique de la centrale nucléaire ;
- Au sud : la RD14a et des parcelles agricoles.

Le règlement de la zone Unu n'autorise que les constructions et installations relevant de la législation sur les installations nucléaires de base.

Une modification du règlement de la zone Unu est nécessaire pour autoriser les constructions et installations concourant à la production des énergies renouvelables.

Site d'implantation

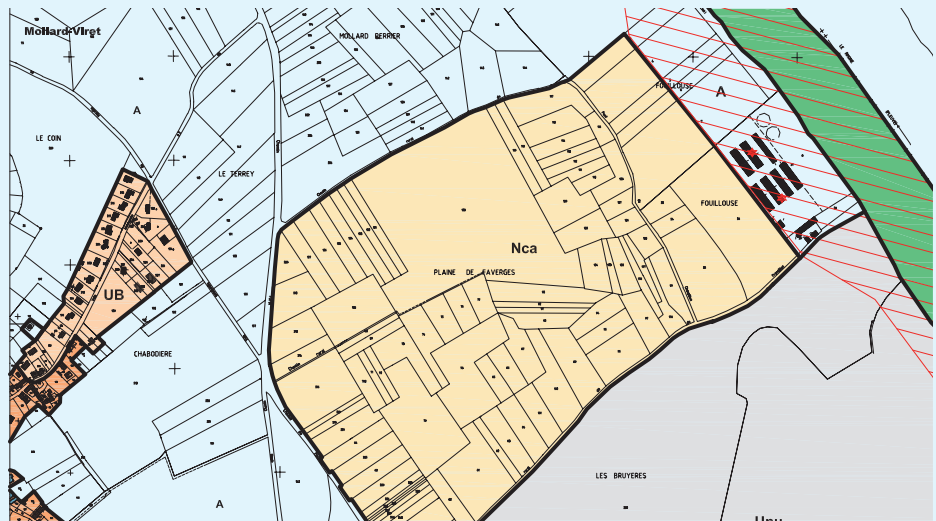


3.2 - Classement de la station d'épuration de Fouillouse en zone N et classement du secteur de la carrière de Faverges dont l'exploitation est finie en zone A

Le périmètre d'exploitation de la carrière de Faverges (zone Nca) défini dans le PLU de 2013 ne correspond plus à la réalité actuelle.

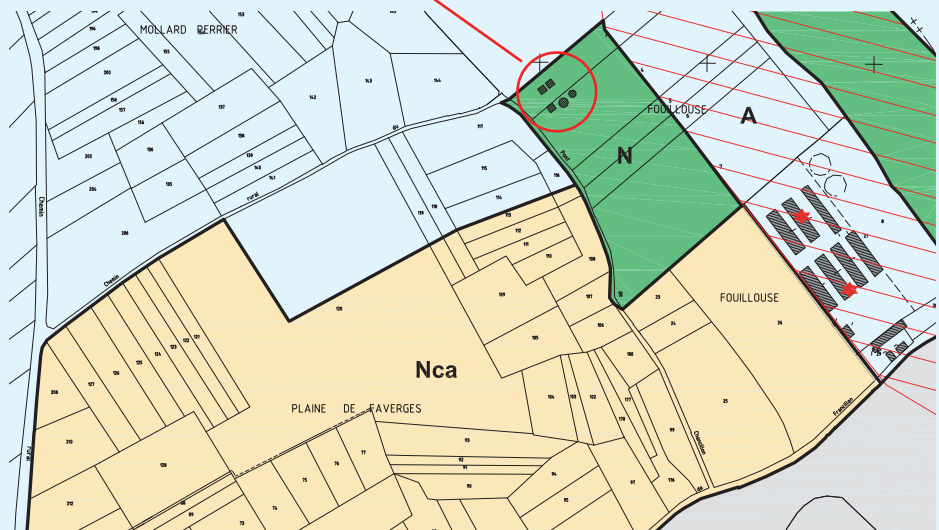
Sur une partie des terrains situés au nord, environ 5 ha, l'exploitation de la carrière est finie et les terrains ont été remis en état agricole. Ce secteur est reclassé en zone agricole A.

Les terrains situés à l'angle nord-est de la zone Nca ne sont pas utilisés par la carrière. Une partie est occupée par la station d'épuration et le reste correspond à des friches. Ce secteur est reclassé en zone naturelle N.



Zonage de la carrière de Faverges et du secteur de Fouillouse
PLU de 2013

Station d'épuration de Fouillouse



Zonage de la carrière de Faverges et du secteur de Fouillouse
PLU modifié



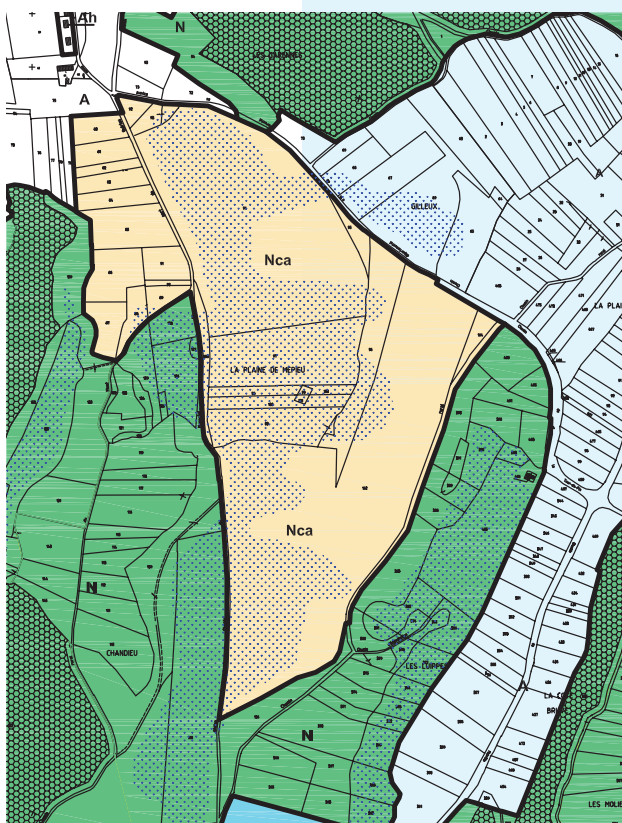
3.3 - Classement des secteurs de la carrière de Mépieu dont l'exploitation est finie en zone A et N

Le périmètre d'exploitation de la carrière de Mépieu (zone Nca) défini dans le PLU de 2013 ne correspond plus à la réalité actuelle.

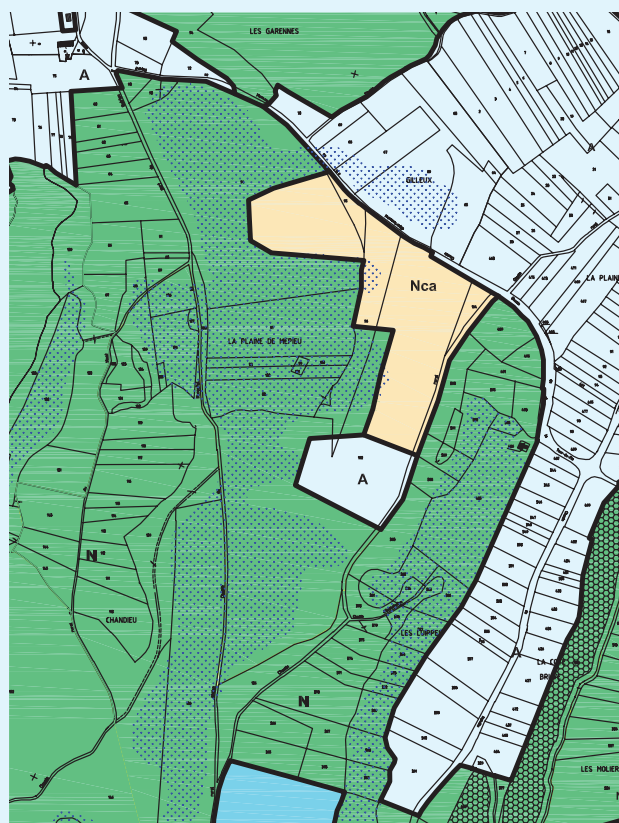
L'exploitation de la carrière est terminée. Il subsiste une activité de traitement de matériaux, localisée dans l'angle nord-est du zonage Nca du PLU de 2013.

La majeure partie du site a retrouvé un état naturel. Ces secteurs, environ 26,8 ha, sont reclassés en zone naturelle N.

Une petite partie des terrains, situés au sud-est de la carrière, ont été remis en état agricole. Ce secteur, environ 2,7 ha, est reclassé en zone agricole A.



Zonage de la carrière de Mépieu
PLU de 2013



Zonage de la carrière de Mépieu
PLU modifié

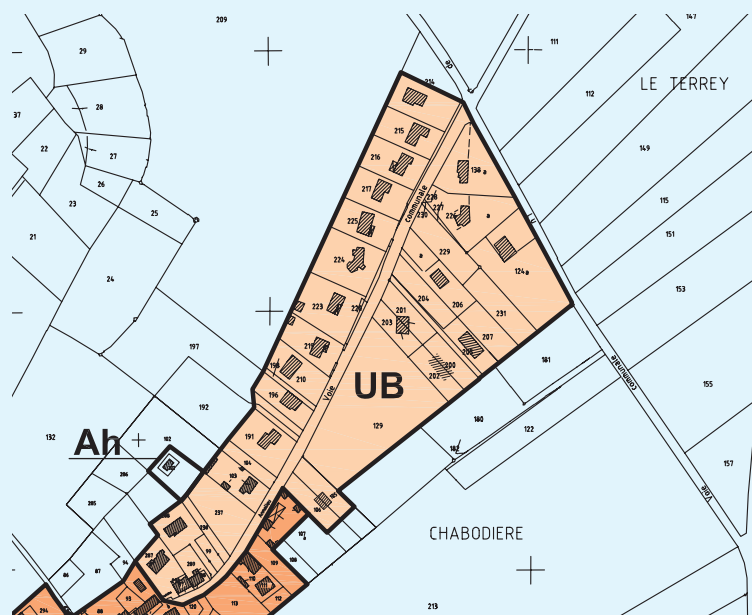
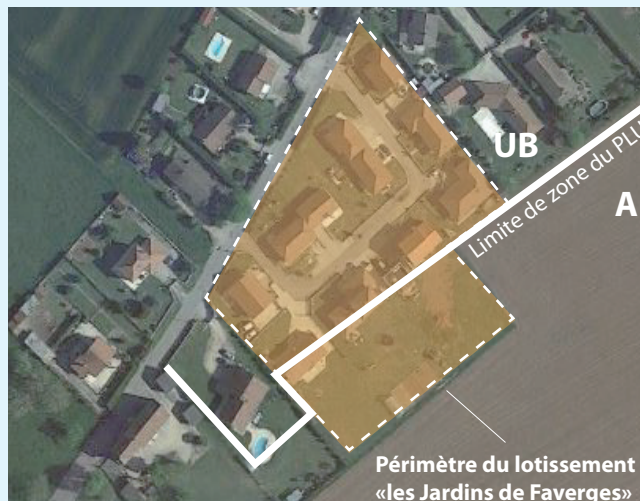


3.4 - Rectification des limites du lotissement de Faverges.

Le lotissement «les jardins de Faverges» a été autorisé par un permis d'aménager accordé le 02 octobre 2012 pour 11 lots. La totalité des constructions sont aujourd'hui réalisées.

Dans le PLU approuvé le 28 mars 2013, le trait de zonage qui délimite la zone UB n'a pas respecté le périmètre du lotissement. De ce fait les constructions sont implantées juste sur la limite du trait. Les fonds des jardins se trouvent classés en zone A. Il est donc impossible pour les propriétaires du lotissement de pouvoir construire une annexe ou une piscine.

Prenant acte de cette erreur matérielle, la modification du PLU concerne le décalage de la limite de la zone UB d'une quinzaine de mètres pour intégrer les constructions existantes et une partie des fonds de jardins dans la zone UB. La surface déclassée de zone A en zone UB est d'environ 1.200 m².

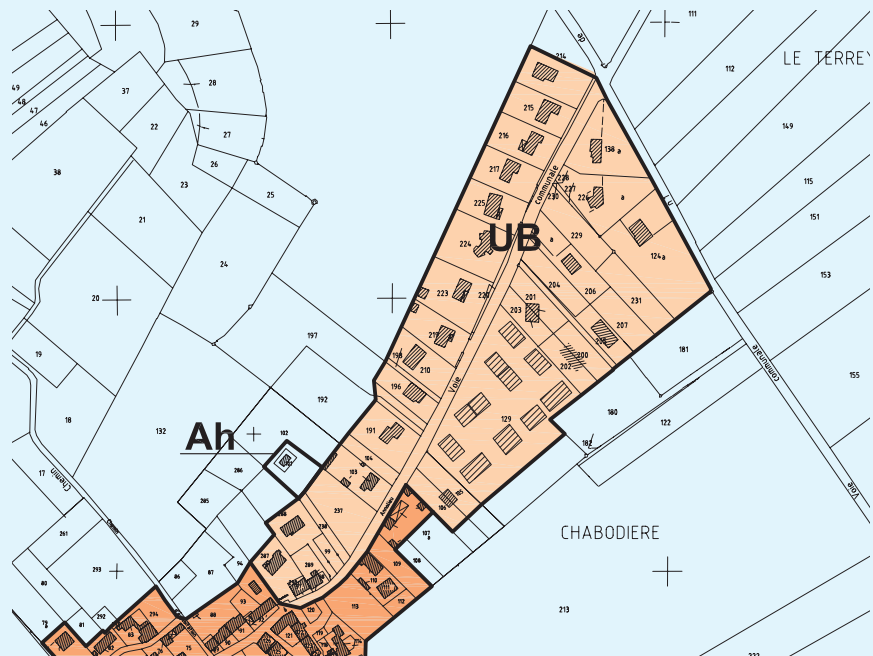


Zonage du secteur du lotissement «les jardins de Faverges» PLU de 2013





Périmètre du lotissement des Jardins de Faverges



Zonage du secteur du lotissement «les jardins de Faverges» PLU modifié



3.5 - Rectification des limites de l'emplacement réservé n°10 à Pusignieu.

L'emplacement réservé n°10 ,dans le centre du hameau de Pusignieu, est destiné à l'aménagement d'un espace public.

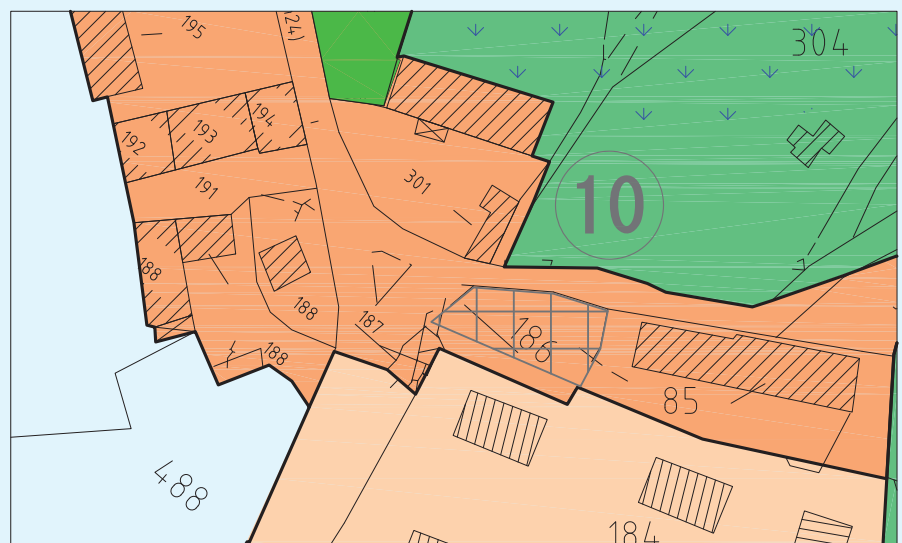
Une petite emprise, au sud de l'emplacement réservé, a été intégré par erreur dans l'emplacement réservé alors qu'elle fait partie du lotissement réalisé sur la parcelle 184.

Cette petite bande de terrain d'environ 100 m² est soustraite de l'emprise de l'ER10.

Emplacement réservé n°10 à Pusignieu
PLU 2013



Emplacement réservé n°10 à Pusignieu
PLU modifié



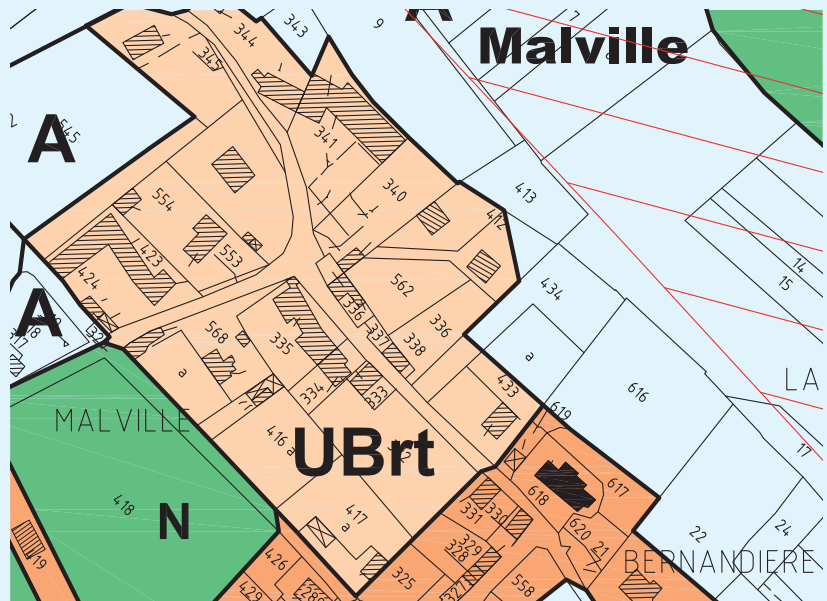
3.6 - Rectification de l'emplacement du site pollué de Malville.

Pour les installations classées susceptibles de présenter une pollution des sols ou des eaux souterraines, une base de sonnée «BASOL» recense l'ensemble des sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action de l'administration.

La commune est concernée par le site suivant : Copropriété Le Couray - hameau de Malville. Des PCB ont été déversés lors de la manipulation d'un transformateur dans les parties communes d'un immeuble occupé. Ce site est situé en contre haut du Rhône à proximité duquel est situé un captage AEP (captage de Malville).

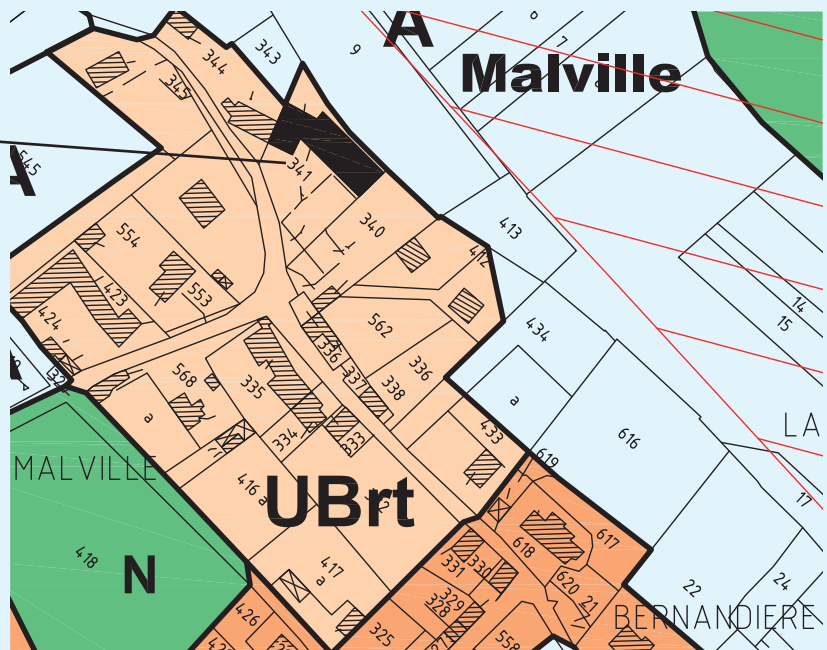
Dans le PLU de 2013, le site a été identifié sur une mauvaise parcelle de Malville. La modification localise la bonne parcelle (n° 341 et non 618).

Zonage du secteur de Malville
PLU de 2013



Localisation de la copropriété concernée par la pollution

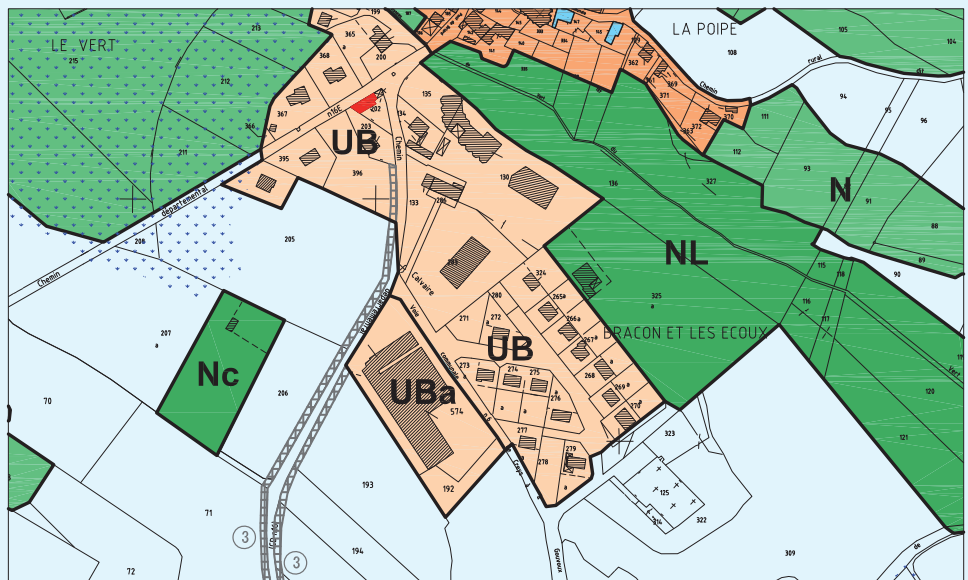
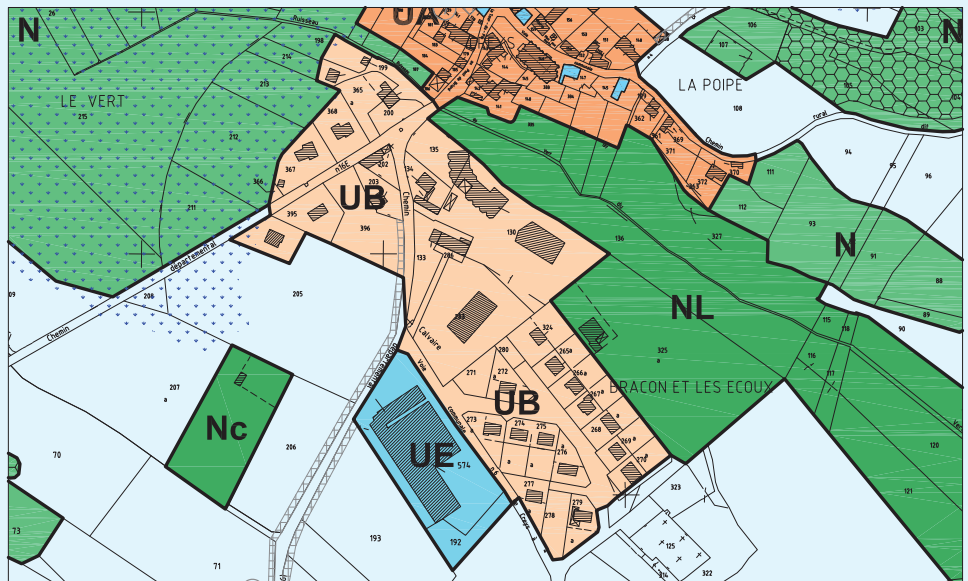
Zonage du secteur de Malville
PLU modifié



3.7 - Déclasser la zone UE en zone UBa pour permettre le renouvellement urbain d'une friche industrielle

L'entrée du village était occupé par une usine. Ce site a été abandonné et le bâtiment a été démoli récemment. A présent, la commune souhaite profiter de l'opportunité foncière et de la qualité de la localisation (à côté de l'école et du coeur du village) pour réaliser un programme de renouvellement urbain.

Les terrains actuellement classés en zone économique (UE) sont déclassés en zone UBa. Ce sous-secteur de la zone UB permet de densifier un peu plus.



3.8 - Réduction de la zone UE de Malville et suppression de l'indice «rt».

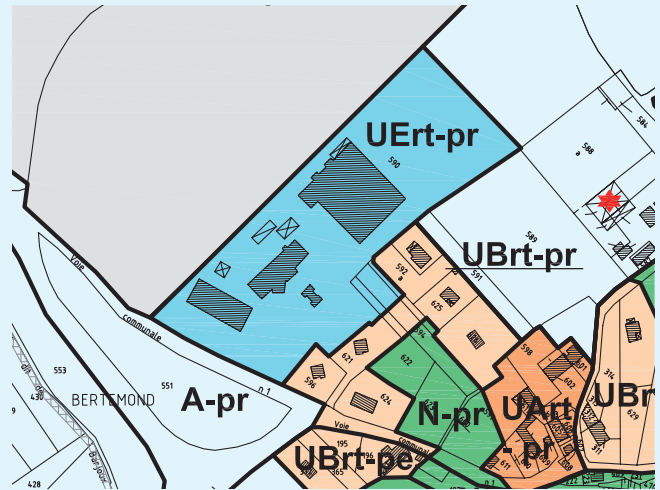
La zone artisanale de Malville a été classée en zone UE indexée «rt» pour mentionner les risques technologiques liés aux installations nucléaires.

Il se trouve que les contraintes de maîtrise de l'urbanisation à proximité de la centrale sont plutôt destinées aux constructions à destination d'habitat. Il est donc envisageable de supprimer l'index «rt» pour permettre aux constructions artisanales existantes d'évoluer.

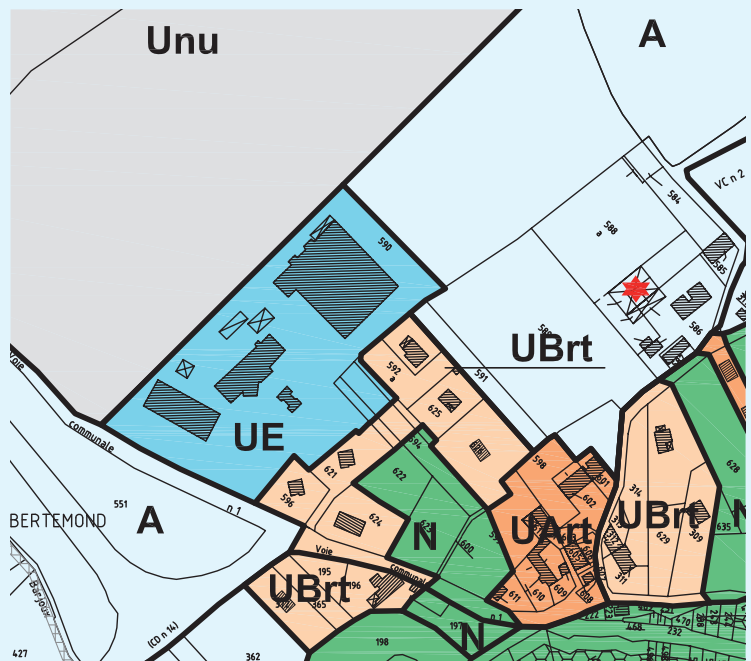
En raison de la valeur agricole et de la proximité avec le captage d'eau potable, la commune ne souhaite pas étendre la zone UE sur le terrain non bâti situé au nord du dernier bâtiment. La limite de zone UE est ramenée en limite du bâti existant.

La surface de la zone UE reclassée est zone A représente environ 0.9 ha.

Zonage du secteur de Malville
PLU de 2013



Zonage du secteur de Malville
PLU modifié



3.9 - ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Dans le document «4.0 RÈGLEMENT ÉCRIT» (joint au présent dossier) :

- Les textes barrés en rouge correspondent aux éléments du règlement qui sont supprimés.
- Les textes en vert correspondent aux éléments du règlement qui seront corrigés ou ajoutés.

Les modifications apportées au règlement du PLU portent sur les éléments suivant :

- **Ajout d'une zone UBa**, destiné à une opération de renouvellement urbain d'une friche industrielle.

La spécificité réglementaire de ce secteur concerne la hauteur des constructions. Dans le secteur UBa, la hauteur autorisée est de 8 mètres au lieu de 6 mètres en zone UB. Il s'agit de permettre une densification avec une opération de petits collectifs, à proximité du centre du village et des équipements publics (école ...).

- **Modification du règlement des articles Unu 1 et Unu 2** pour autoriser les constructions et installations concourant à la production des énergies renouvelables.

- **Suppression de la zone UErT et de son règlement.**

- **Suppression des zones Ah et Nh et de leur règlement.**

La suppression des «pastillages» Ah et Nh a pour objectif d'intégrer les habitations existantes dans le droit commun des zones A et N.

- **Suppression des index liés à la protection des sources.**

Les index sont remplacés par la phrase :

«Dans le périmètre de la DUP relative à la protection du puits de Malville, reporté sur le document graphique du PLU, les prescriptions énoncées dans l'arrêté préfectoral du 02 octobre 2016 s'appliquent.»

- **Toutes les références au Coefficient d'Occupation des Sols sont supprimés** dans la mesure où celui-ci n'existe plus.

- **Mise à jour des références réglementaires des articles du code de l'urbanisme.**



- **Modification de l'article UB7** pour permettre l'implantation sur les limites séparatives, dans un objectif d'optimisation de la constructibilité des parcelles.

- **Ajout d'une disposition pour les locaux de surveillance en zone A.**

Cette disposition permet de s'adapter à la doctrine départementale relative à la maîtrise de l'implantation des logements pour les agriculteurs en zone A.

- **Ajout de dispositions pour les constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N.**

Ces dispositions (extension limitée, construction des annexes) permettent d'adapter le règlement du PLU de Creys-Mépieu aux principes relatifs à la maîtrise de l'évolution de l'habitat existant en zone A et N.

3.9 - BILAN DES SURFACES DU PLU MODIFIÉ

La modification du PLU se solde globalement par une légère diminution des zones constructibles (U et AU), au profit d'une légère augmentation des zones non constructibles (A et N).

Dans le détail, on note :

- Une diminution de la zone naturelle N et une augmentation de la zone agricole A.
- Une diminution de la zone UE (destination économique) et une augmentation de la zone UB (destination habitat).

Surface en hectare PLU 2013		Surface en hectare PLU modifié		Evolution des surfaces en hectare dans le PLU modifié	
Zone N	1 536,70	Zone N	1 529,00		-7,70
Zone A	1 079,00	Zone A	1 087,50		8,50
Sous Total	2 615,70	Sous Total	2 616,50		0,80
Zone UA	32,30	Zone UA	32,30		0,00
Zone UB	68,20	Zone UB	69,30		1,10
Zone UE	11,60	Zone UE	9,70		-1,90
Zone Unu	171,20	Zone Unu	171,20		0,00
Sous Total	283,30	Sous Total	282,50		-0,80
Total	2 899,00	Total	2 899,00		

