



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

FONTAINE

Note explicative

Exposé des motifs

**Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 mars 2006,
modifié le 21 novembre 2011**

Modification simplifiée n°1

Vu pour être annexé à la délibération du 17 décembre 2012

Décembre 2012

Sommaire

Préambule	p.3
Introduction	p.4
I. Procédure de modification simplifiée du PLU	p.5
1. mise à disposition du public	
2. approbation de la modification simplifiée	
3. publicité et information	
II. Contexte et objet de la modification envisagée envisagée	p. 7
1. qu'est ce qu'un emplacement réservé ?	
2. l'emplacement réservé n°8	
III. Justification de la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°8	p. 9
IV. Les pièces constitutives du dossier de PLU concernées par la modification simplifiée	p.12

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fontaine a été approuvé par le Conseil Municipal le 13 mars 2006.

Élaboré selon les grands principes issus de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.), l'approbation du PLU a permis d'offrir à Fontaine un nouveau cadre réglementaire, mais aussi un véritable projet pour son développement urbain.

Les orientations fondamentales de ce projet de développement ont été exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document à partir duquel fut décliné l'ensemble des dispositions réglementaires du PLU.

Depuis son application, le PLU a fait l'objet d'une modification n°1, approuvée par délibération du conseil municipal le 21 novembre 2011.

Introduction

La modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de FONTAINE vise l'objectif suivant : réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n° 8 :

La loi n° 209-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés a introduit une procédure de modification simplifiée, dispensant de l'enquête publique mais prévoyant néanmoins une consultation de la population (article L123-13 du Code de l'Urbanisme).

Le décret du 18 juin 2009 repris dans l'article R 123-20-1 du code de l'urbanisme, détermine les éléments mineurs pour lesquels cette procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre :

- rectification d'une erreur matérielle,
- augmentation, dans une limite de 20%, de certaines règles de constructibilité,
- diminution des obligations de recul des constructions,
- diminution, dans une limite de 20%, de la superficie minimale des terrains constructibles,
- suppression des règles interdisant la mise en place de diverses installations ou procédés de construction protégeant l'environnement,
- réduction de l'emprise ou suppression d'emplacements réservés.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées par le PLU pour protéger les éléments recensés en application du 7° de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme (éléments de paysage, quartiers et îlots à protéger...).

Ces modifications ne peuvent pas non plus, en application de l'alinéa 2 de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme :

- porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- comporter de graves risques de nuisances.

Les conditions de la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée posées par le 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme modifiée par la loi du 17 février 2009 sont ici bien respectées.

I. La procédure de modification simplifiée

A l'initiative de monsieur le Maire, le projet de modification simplifiée se déroule de la façon suivante :

- Rédaction du dossier de projet de modification et de l'exposé des motifs
- Mesures de publicités : publication par voie d'affichage huit jours au moins avant l'ouverture de consultation du public et durant toute la durée de celle-ci ; publication d'un avis, en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département, au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public
- Information faite sur le site internet de la ville et les panneaux lumineux
- Ouverture de la consultation du public : mise à disposition du public, pendant une durée d'un mois, d'un dossier présentant le projet de modification simplifiée et l'exposé de ses motifs, ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations.
- Clôture de la consultation
- Délibération du conseil municipal approuvant la modification simplifiée
- Mesures de publicité de la délibération

1-1 Mise à disposition du dossier au public

C'est une procédure qui, avant approbation du document d'urbanisme, informe le public et lui permet de mieux comprendre son opportunité, ses enjeux et ses impacts. Dans la mise à disposition du dossier, le public est invité à préciser ses appréciations, ses suggestions et ses contre-propositions en les consignant sur le registre d'enquête.

La procédure de modification simplifiée du PLU est plus particulièrement encadrée par l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme ainsi que les articles R 123-20-1 et R 123-20-2 du code de l'urbanisme suivant le décret d'application n° 2009-722 du 18 juin 2009 de la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés.

Les modalités de consultation du public ont été décidées par Monsieur le Maire, par arrêté du 19 septembre 2012. Le projet de modification, l'exposé des motifs ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations sont mis à sa disposition en mairie.

1-2 Approbation de la modification simplifiée

Après la mise à disposition du dossier à la population, le conseil municipal, par délibération motivée, adopte la modification simplifiée.

La délibération doit tenir compte des observations portées sur le registre mis à la disposition du public.

1-3 Publicité et information

La délibération approuvant la modification simplifiée fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 123-25 du code l'urbanisme.

- le dossier de PLU est adressé au préfet.
- la délibération d'approbation est affichée pendant un mois en mairie.
- mention de cet affichage est inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- l'acte est, en outre, publié au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du code général des collectivités territoriales pour une délibération du conseil municipal d'une commune de plus de 3 500 habitants ou mentionné à l'article R 5211-41 du code général des collectivités territoriales pour une délibération de l'organe délibérant d'un EPCI comportant au moins une commune de plus de 3 500 habitants.
- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie.

La procédure de modification simplifiée du PLU sera exécutoire :

- après réception de la délibération d'approbation accompagnée du dossier en Préfecture
- et accomplissement des mesures de publicité (1er jour d'affichage en mairie pendant un mois et insertion dans un journal.)

II. Contexte et objet de la modification simplifiée envisagée

Le PLU de la commune de Fontaine approuvé 13 mars 2006, a fait l'objet d'une modification approuvée le 21 novembre 2011.

Le projet de modification simplifiée apportée au PLU porte uniquement sur la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé N°8 « *équipement à vocation culturelle ou de loisirs* ».

1. Qu'est ce qu'un emplacement réservé ?

Comme le prévoit l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut inscrire sur des terrains, des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les emplacements réservés n'ont pas de durée initialement fixée. Ils peuvent être supprimés à tout moment par les autorités compétentes à l'occasion d'une modification du PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé au PLU rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que l'équipement projeté, à l'exception des constructions à caractère précaire (articles L433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

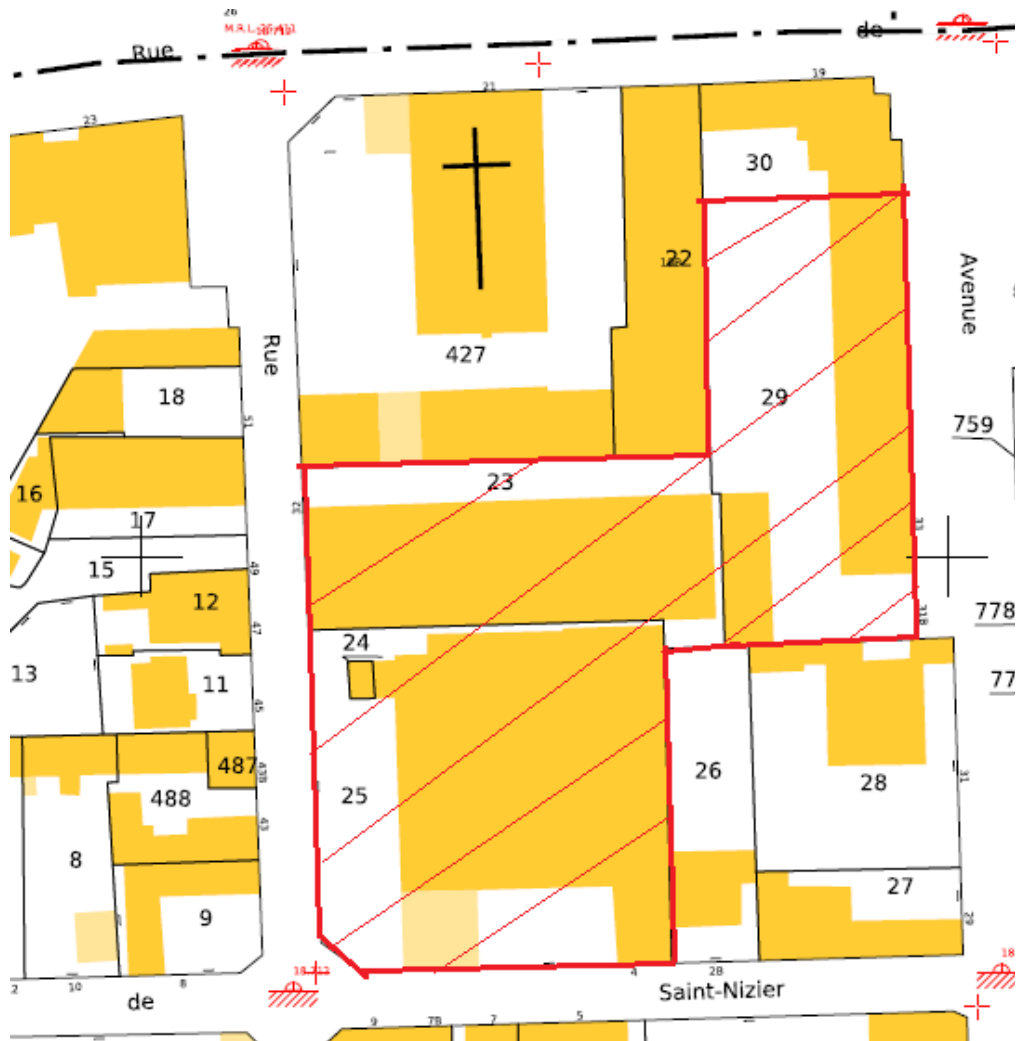
Néanmoins, l'article L 123-17 du code de l'urbanisme prévoit que le propriétaire d'un terrain bâti ou non réservé par le PLU peut, dès que le plan est opposable aux tiers, mettre la collectivité en demeure d'acquérir son terrain conformément aux dispositions de l'article L 230-1 et suivants.

2. L'emplacement réservé N° 8

L'emplacement réservé n°8, objet de la modification simplifiée, est situé entre la rue Maréchal Joffre, la rue de Saint Nizier et l'avenue Jean Jaurès. Il s'agit des parcelles cadastrées AI 23, AI 25, AI 24 et AI 29 pour partie représentant une superficie d'environ 2950 m².

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 mars 2006 appliquait à ces parcelles un emplacement réservé n°9 « *équipement à vocation culturelle ou de loisirs* ».

L'emplacement réservé a été conservé dans la modification n°1 du PLU approuvé le 21 novembre 2011 et désigné comme emplacement réservé n°8 « *équipement à vocation culturelle ou de loisirs* ».



(Extrait du plan cadastral)



III. Justification de la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé

La réduction de l'emprise de l'emplacement réservé se justifie au regard des orientations de la Ville pour l'aménagement du secteur Jean Macé proche. Dans le même temps, la SAFILAF et la Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH) proposent un projet d'ensemble cohérent sur cet emplacement.

Le projet immobilier porté par la SAFILAF et la SDH se situe à l'angle de la rue Maréchal Joffre et la rue de Saint Nizier, sur les parcelles AI 23, AI 25, AI 24 qui comportent l'emplacement réservé n°8.

Le projet consiste en :

- la démolition de l'ancienne usine devenue l'espace vertical et la construction d'un immeuble de 30 logements en accession par SAFILAF, comprenant 27 logements en collectif et 3 maisons individuelles.
- la réhabilitation du bâtiment accueillant des associations et notamment la Ligue d'Improvisation par l'aménagement de 16 logements sociaux et logements seniors et la remise au norme des locaux associatifs.

Le projet a été présenté aux riverains le 27 juin 2012 et en Atelier Aménagement le 5 juillet 2012. Les membres de l'atelier ont émis un avis favorable.



Plan extrait de la présentation de la SAFILAF

Ce projet permet :

- de maintenir sur le site les activités associatives
- de mettre au norme les locaux associatifs
- de mettre en valeur le patrimoine industriel de Fontaine. En effet le bâtiment, objet de la réhabilitation, est un des bâtiments des anciennes tanneries Jules Allemand installées sur ce site au début du XXIème siècle.
- de créer de la mixité sociale (logements sociaux et logements en accession) et de la mixité fonctionnelle (associations et habitat) dans l'ilot.

Le projet répond aux objectifs du PLU, notamment en matière de logement social.

En effet le PLU impose la réalisation de 35% de logements sociaux pour toute opération de plus de 400m² de surface de plancher. Ainsi, le projet respectera cette règle en prévoyant 2165 m² de surface de plancher pour les logements en accession (soit 30 logements) et 1101 m² pour les logements sociaux (soit 16 logements).

Toutefois, du fait de la réalisation de logements sur le tènement, le projet ne répond pas à la destination prévue dans l'emplacement réservé (« *équipement à vocation culturelle ou de loisirs* »).

Afin de garantir le maintien des locaux associatifs dans le bâtiment qui fera l'objet de la réhabilitation, l'emplacement réservé est conservé sur une partie de la parcelle AI 23.

Par ailleurs, une partie de la parcelle AI 29 comporte l'emplacement réservé. Il s'agit d'une erreur matérielle car l'emplacement réservé est en partie inscrit au niveau des garages de la copropriété le Groupe Jean Jaurès, sise 33, 33 bis et 33 ter avenue Jean Jaurès.

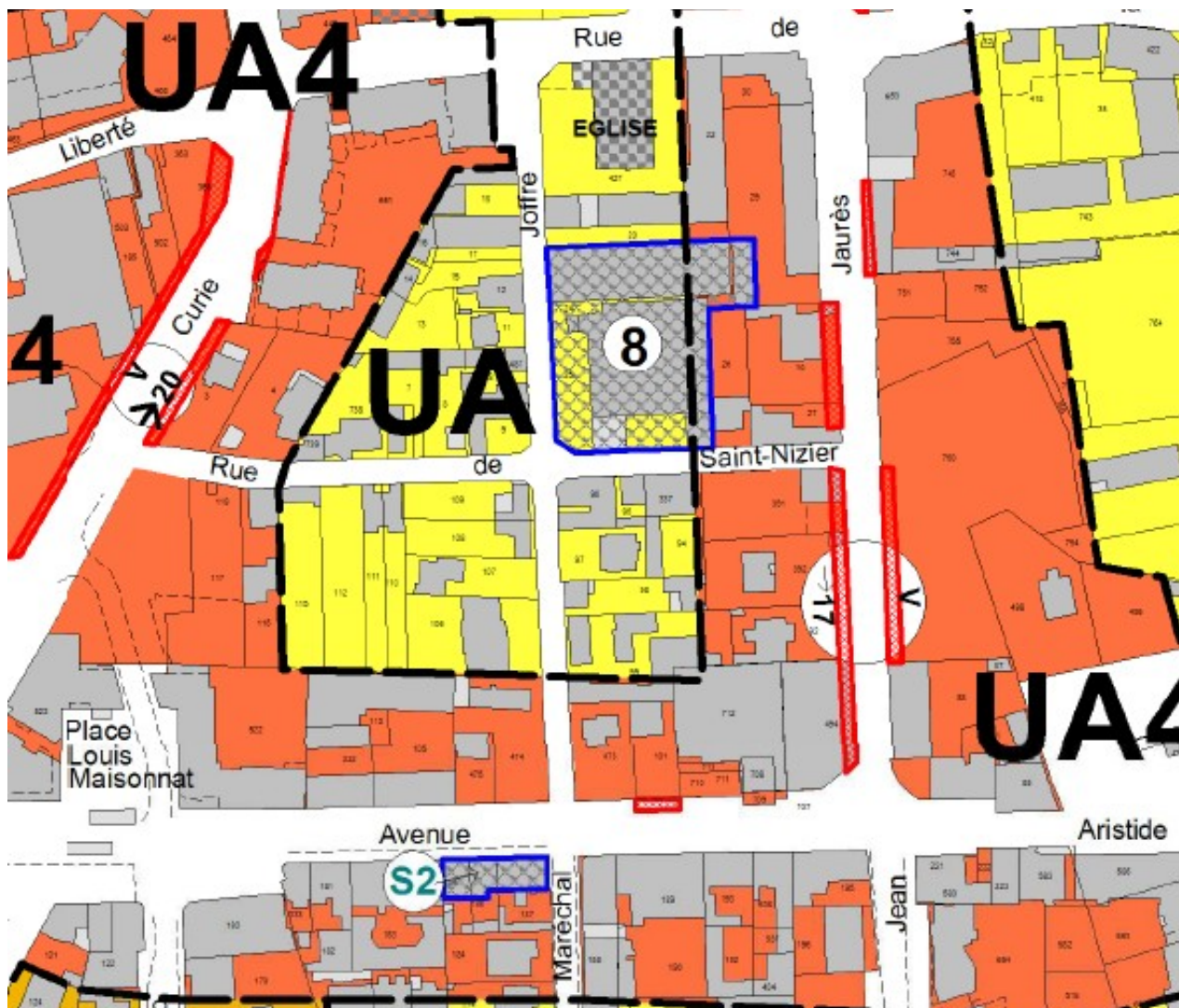
Cette modification simplifiée ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et enfin ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elle ne modifie pas le règlement du plan local d'urbanisme.

Le projet reste en cohérence avec le développement de Fontaine pour les années à venir tout en valorisant les atouts de la ville dans le respect des principes d'aménagement durable et répond aux objectifs fixés par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvée le 13 mars 2006, modifié le 21 novembre 2011.

IV. Les pièces constitutives du dossier de PLU concernées par la modification simplifiée

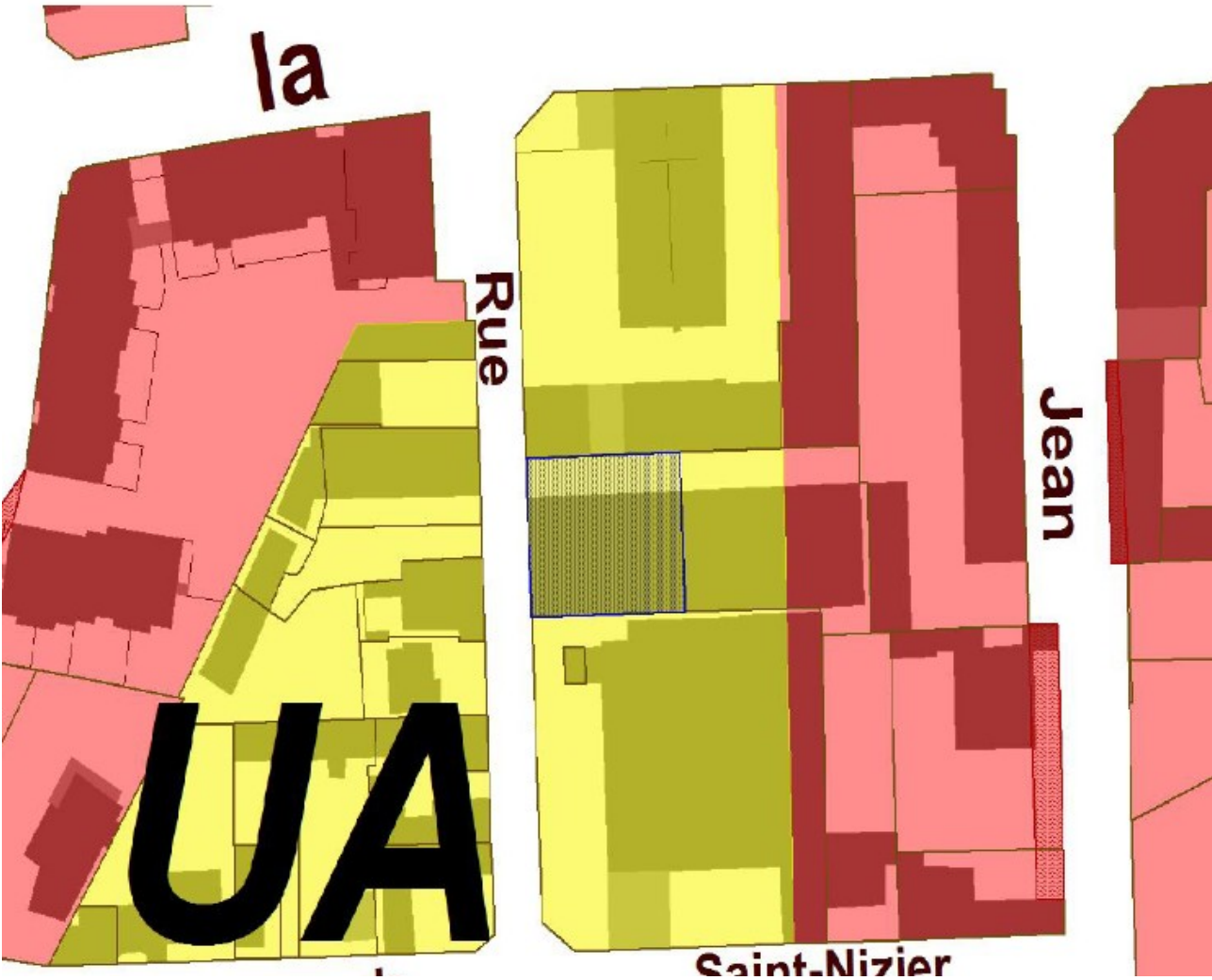
- Le document graphique

Situation actuelle



(Extrait du document graphique du PLU, approuvé le 13 mars 2006 et modifié le 21 novembre 2011)

modification projetée

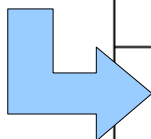


- La liste des emplacements réservés est mise à jour

Situation actuelle

Emplacements réservés aux ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

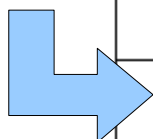
Numéro	Destination	Adresse	Superficie en m ²	Bénéficiaire
1	Place publique	Boulevard Paul Langevin	8 341 m ² environ	commune
2	Espace vert public de la falaise des Vouillands	Bois des Vouillands	13 ha 32 environ	commune
3	Parking relais de rabattement sur le tram	Boulevard Paul Langevin	2668 m ² environ	commune
4	Terrain de rugby	Rue de Sassenage	4700 m ² environ	commune
5	Parking public	Entre le Mail Marcel Cachin et rue Yves farge	1730 m ² environ	commune
6	Équipement public locaux associatifs	Entre l'avenue du Vercors et la rue de la Liberté	5930 m ² environ	commune
7	Extension d'un équipement culturel	Angle de l'avenue Lénine et avenue Ambroise Croizat	1697 m ² environ	commune
8	Équipement à vocation culturelle ou de loisirs	Entre la rue Maréchal Joffre et l'avenue Jean Jaurès	2900 m ² environ	commune
9	Incorporation de la voie dans le domaine public	Rue Pierre Courtade	3000 m ² environ	commune
10	Équipement public Implantation d'un établissement scolaire	Entre la rue Eugène Charbonnier et la rue et l'avenue Ambroise Croizat	2400 m ² environ	commune



modification projetée

Emplacements réservés aux ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Numéro	Destination	Adresse	Superficie en m ²	Bénéficiaire
1	Place publique	Boulevard Paul Langevin	8 341 m ² environ	commune
2	Espace vert public de la falaise des Vouillands	Bois des Vouillands	13 ha 32 environ	commune
3	Parking relais de rabattement sur le tram	Boulevard Paul Langevin	2668 m ² environ	commune
4	Terrain de rugby	Rue de Sassenage	4700 m ² environ	commune
5	Parking public	Entre le Mail Marcel Cachin et rue Yves farge	1730 m ² environ	commune
6	Équipement public locaux associatifs	Entre l'avenue du Vercors et la rue de la Liberté	5930 m ² environ	commune
7	Extension d'un équipement culturel	Angle de l'avenue Lénine et avenue Ambroise Croizat	1697 m ² environ	commune
8	Équipement à vocation culturelle ou de loisirs	Entre la rue Maréchal Joffre et l'avenue Jean Jaurès	440 m ² environ	commune
9	Incorporation de la voie dans le domaine public	Rue Pierre Courtade	3000 m ² environ	commune
10	Équipement public Implantation d'un établissement scolaire	Entre la rue Eugène Charbonnier et la rue et l'avenue Ambroise Croizat	2400 m ² environ	commune



Les autres pièces constitutives du PLU ne sont pas modifiées.