

# SAINT-GEORGES-D'HURTIÈRES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

**Document débattu au conseil municipal  
du 02 mai 2018**

Projet arrêté  
par délibération  
en date du :

Projet approuvé  
par délibération  
en date du:

Vincent BIAYS - urbaniste  
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



# **Table des matières**

## **PRÉAMBULE**

## **LA PROJET POLITIQUE DE LA COMMUNE**

## **LE PADD PAR THÈMES**

1. Démographie, urbanisation et objectifs de modération de la consommation d'espace
2. Habitat, logement et mixité sociale
3. Équipements publics
4. Déplacement, stationnement et transport
5. Ressources, continuités écologiques, patrimoine et paysage
6. Activités économiques

# PRÉAMBULE

- **L'élaboration du PLU** (Plan Local d'Urbanisme) est l'occasion pour la commune de formuler dans un document unique l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement sur son territoire pour les années à venir.
  
- **Le PADD s'appuie sur le diagnostic** de la commune établi à l'occasion de la révision du PLU et duquel découlent les enjeux à venir pour la commune. Le PADD relève ces enjeux et traduit une série de volontés pour Saint-Georges-d'Hurtières

## LE PROJET POLITIQUE : TROIS GRANDES ORIENTATIONS

### 1/ **Préserver le cadre de vie attractif de la commune.**

- **Garantir la pérennité de l'économie agricole et forestière.**
- **Prévoir un pôle de densification en extension urbaine** au Plan de la Tour.
- **Conserver la dynamique démographique** observée depuis quelques décennies.
- **Concilier le développement** de la commune **avec la préservation** des sites et paysages.
- **Renforcer les services à la population.**

2/ **offrir une diversité de l'habitat** pour permettre aux différentes générations et catégories de population d'habiter au village.

- **Poursuivre le développement d'une offre locative sociale et privée.**

3/ **Engager la commune dans une perspective de développement durable** respectueuse du site et des paysages, des milieux naturels et de son patrimoine bâti.

- **Protéger et valoriser les sites** à valeur écologique, paysagère et patrimoniale.
- **Développer la filière bois.**

# 1 Démographie, urbanisation et modération de la consommation d'espace

## Constat:

- Saint-Georges-d'Hurtières : une commune rurale caractérisée par une urbanisation éclatée entre de nombreux hameaux et des secteurs d'habitat diffus.
- Une démographie qui connaît une croissance continue depuis une vingtaine d'années (moyenne de 2,3% par an depuis 1990) : 330 habitants en 2016.
- Un développement exclusivement sous forme individuelle avec une consommation d'espace modérée :
  - environ 2,7 ha au cours de la dernière décennie.
  - densité moyenne constatée = 10 logements à l'hectare.

## Objectifs :

- **Maintenir la croissance démographique autour de 2 % par an**, soit à l'horizon 10 ans environ 65 habitants supplémentaires.
- **Organiser la densification dans un pôle de densification au chef-lieu qui regrouperait environ 1/3 du programme global de construction.**
- **Freiner la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain** en fixant un objectif de densité moyenne de 12 à 15 logements/ha et en limitant les surfaces constructibles pour l'habitat aux environs de 3,4 ha : environ 2.75 ha dans les zones U (dents creuses + divisions parcellaires + petites extensions urbaines ponctuelles) et 0,65 ha dans les zones AU (en extension urbaine).

## Moyens :

- **Organiser le développement urbain dans les hameaux du plateau (sur l'axe de la RD 73 depuis le Clavaire jusqu'à la Chaisaz) et dans le pôle de densification du chef-lieu.**
- **Limiter l'urbanisation à l'existant dans les secteurs périphériques d'habitat diffus sur les bas et les hauts de versants.**

## 2 Habitat, logement et mixité sociale

### Constat:

- Développement majoritairement conçu sous forme d'habitat individuel isolé qui ne permet pas d'accompagner le parcours résidentiel des familles en leur proposant des solutions de logements diversifiées.
- Pas de vacance observée dans le parc locatif public (OPAC et Commune).
- Manque de petits logements abordables pour les jeunes primo-accédants et les personnes âgées.
- 33 logements construits au cours de la dernière décennie.

### Objectifs :

- **Retenir un programme global de construction aux environs de 30/35 logements** pour les dix prochaines années, en cohérence avec la prospective démographique.
- **Diversifier l'offre d'habitat.**
- **Adapter les règles d'urbanisme aux caractéristiques des différents secteurs de la commune.**

### Moyens :

- **Développer de nouvelles formes d'habitat** moins consommatrices d'espace et qui permettent de faciliter le parcours résidentiel. :
  - + ou - 10/12 logements individuels groupés et classiques dans le pôle de densification du «plan de la Tour».
  - + ou- 18/20 logements répartis au chef-lieu et dans les hameaux.
  - + ou - 5 logements en rénovation de bâti mutable en logement.
- Dans le programme global de construction, **promouvoir une offre nouvelle de logements locatifs (sociaux et privés)** : + ou - 4 unités.
- **Adapter les prescriptions architecturales** pour concilier l'harmonie des villages et l'innovation dans un bâti « durable ».

### 3 Equipements publics

#### Constat:

- Une offre de services publics communaux diversifiée et globalement adaptée aux besoins de la population : école, bibliothèque, mairie, aires de jeux et de sport, parcours de santé, fours à pain ...
- Une nécessité de faire évoluer l'école à moyen terme.
- Un réseau d'assainissement incomplet qui ne dessert pas tous les secteurs de la commune.

#### Objectifs :

- **Poursuivre l'aménagement du centre** autour de ses équipements et rendre les espaces de vie et de rencontre conviviaux afin de **renforcer le coeur de village**.
- **Réserver les emprises foncières** nécessaires à une éventuelle extension ou délocalisation de l'école.
- Dans le cadre du programme du schéma département, **renforcer les infrastructures de communications numériques**.
- **Poursuivre la réalisation du réseau d'assainissement**.

### 4 Déplacements, stationnement et transports

#### Constat:

- Le recours systématique à la voiture individuelle s'explique par la dépendance du territoire vis-à-vis des pôles extérieurs voisins.
- Une offre de transports en commun régulière inexistante.
- Une offre de stationnements publics un peu déficitaire dans le secteur du centre village et de l'école et dans les hameaux.

#### Objectifs :

- **Développer un cheminement doux entre le secteur de La Combe et le Reposet**.
- **Renforcer l'offre de stationnement dans le centre du village et dans les hameaux**.
- **Prévoir un petit parking de co-voiturage**.

## 5 Ressources, continuités écologiques, patrimoine et paysages

### Constat:

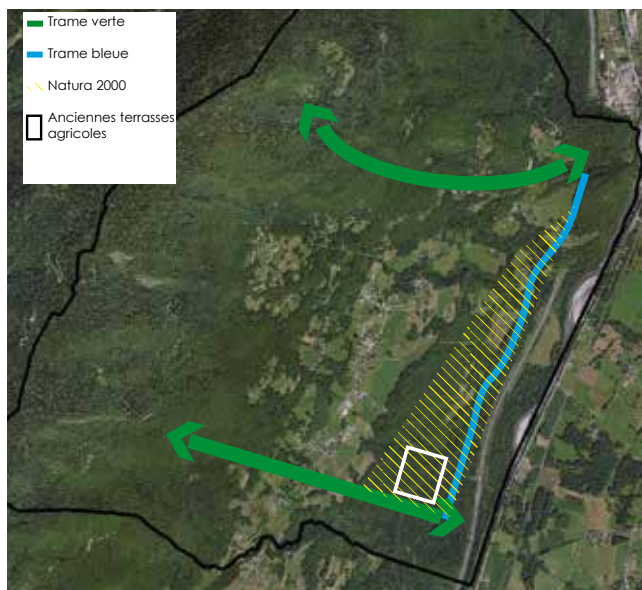
- Saint-Georges-d'Hurtières bénéficie d'un réseau écologique riche (Natura 2000, ZNIEFF ...), diversifié et préservé.
- Une occupation du sol partagée entre la forêt et l'agriculture.
- Une richesse historique et culturelle : les mines, le Plan du Bourg (site mémorial) ...
- Un territoire modérément exposé aux risques naturels.

### Objectifs :

- **Préserver et valoriser l'ensemble du patrimoine naturel, bâti et historique** pour conserver un cadre de vie rural, élément fort de l'identité communale.
- **Conserver les qualités paysagères** liées à l'équilibre entre les secteurs bâtis des hameaux et les séquences naturelles et agricoles.
- **Protéger les continuités écologiques** en reconnaissant le maillage fonctionnel des espaces naturels.
- **Valoriser les ressources d'énergies renouvelables.**

### Moyens :

- **Envisager la réhabilitation paysagère et agricole des anciennes terrasses viticoles** au lieu-dit «fond de Jouthien».





## 6 Activités économiques

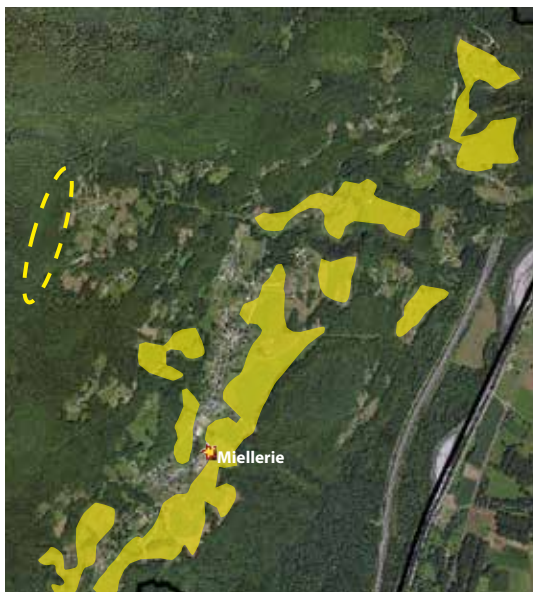
### ■ AGRICULTURE



#### Constat:

- L'agriculture ne comporte plus de sièges d'exploitation sur la commune mais le potentiel agricole reste important : plusieurs exploitants implantés sur les communes voisines travaillent sur le territoire de Saint-Georges.

- Une activité agricole spécifique dynamique, en développement : la miellerie.

- Des demandes régulières d'installation agricole de type maraîchage bio, aviculture bio, élevage canin ...



 Secteur agricole stratégique du plateau  
 Projet de remise en pâturages

#### Objectifs :

- **Assurer la pérennité du développement agricole dans sa diversité** et dans les meilleures conditions possibles.

#### Moyens :

● **Consolider l'activité agricole** en garantissant la destination des terres, en protégeant la miellerie de tout risque d'enclavement, en prenant en compte les projets de développement à court et moyen terme.

● **Mise en place de limites claires entre les parties urbanisées et les zones agricoles** s'appuyant le plus possible sur des éléments physiques du paysage (routes, chemins, haies, boisements, cours d'eau).

● **Remise en pâturages de près de 5 ha de zone boisée** aux lieux-dits «Le Biollay» et «La Minière».

## 6 Activités économiques

### ■ ENTREPRISES, COMMERCE ET TOURISME

#### Constat:

- Une activité commerciale de proximité très modeste : 1 restaurant + 1 loueur de vélo électrique et matériel de sport.
- Un site touristique de rayonnement régional: «le Grand Filon» à la Minière (6.000 entrées annuelles environ) + le musée des 4 saisons au Reposet.
- Une petite zone artisanale de niveau communal.
- Quelques structures d'hébergement touristique qui fonctionnent plutôt bien (l'essentiel des capacités d'hébergement touristique de l'intercommunalité).
- Un réseau de sentier de randonnée important, entretenu et balisé (GR 738 ...).

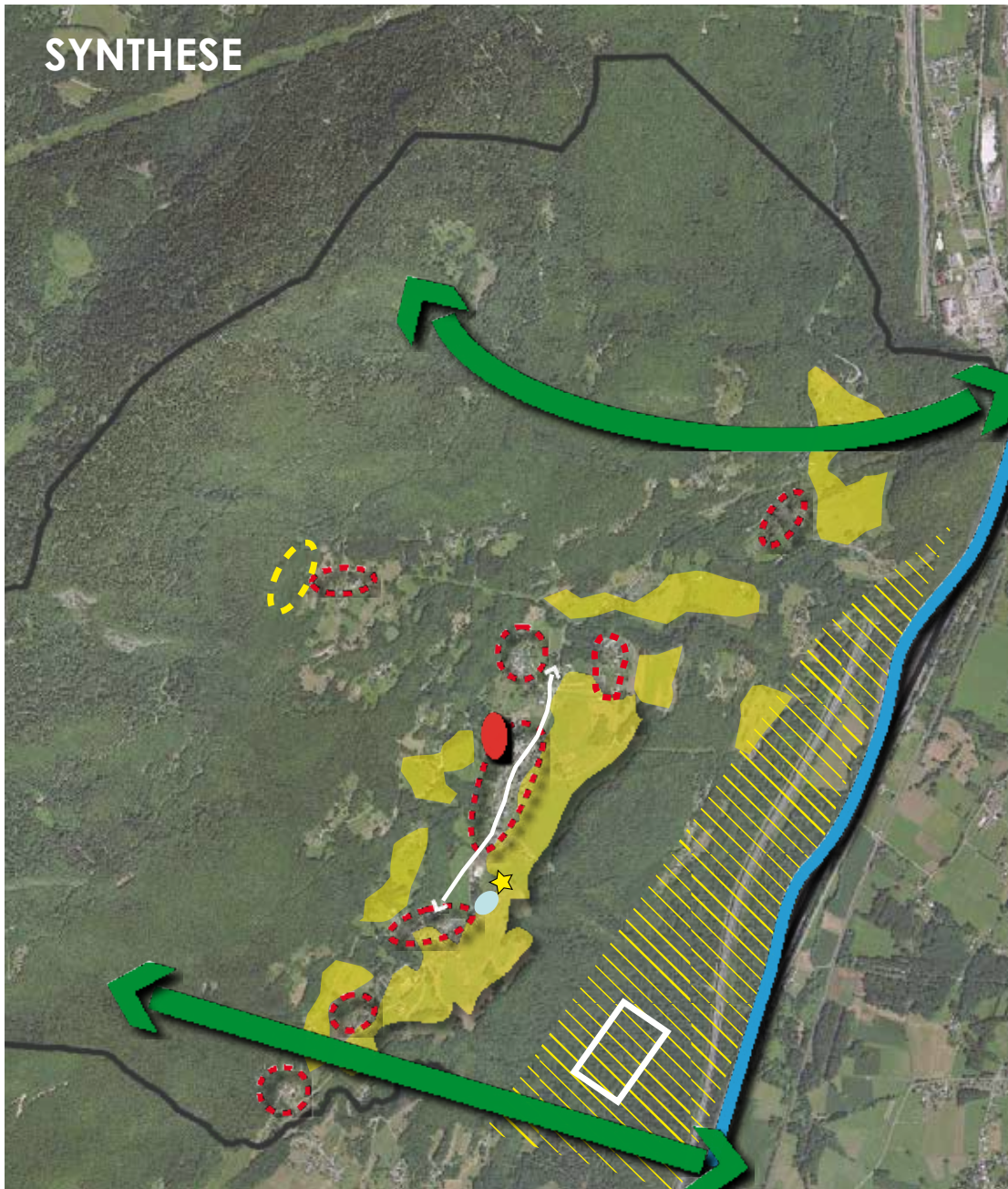
#### Objectifs :

- **Renforcer l'économie locale** : services et commerces de proximité.
- **Favoriser la mixité des fonctions urbaines** : autoriser les activités non nuisantes dans les secteurs d'habitat.
- **Valoriser le potentiel touristique**, promouvoir le tourisme vert de moyenne montagne, le cyclotourisme, les sports de nature ...
- **Renforcer le pôle touristique** autour du Grand Filon à la Minière.

#### Moyens :


- Optimiser et densifier les **terrains disponibles dans le secteur artisanal**.
- **Développer une offre d'hébergement touristique complémentaire** : quelques nouveaux gîtes et hébergements insolites sur le plateau et à la Minière.
- **Protéger et valoriser les éléments du patrimoine** naturel et bâti, pour la promotion d'un tourisme de proximité.
- **Réfléchir à la création d'un commerce associatif**.
- **Aménager une «halte cycliste»** au lieu-dit la Bresse.

# SYNTHESE



## Enjeux environnementaux





-  Trame verte
-  Trame bleue
-  Natura 2000

 Réhabilitation paysagère et agricole des anciennes terrasses agricoles au lieu-dit "Jouthier"

## Enjeux agricoles

-  Espaces agricoles stratégiques
-  Miellerie
-  Projet de remise en pâturages

## Enjeux d'urbanisation

-  Urbanisation limitée
-  Espace de densification
-  zone artisanale
-  Liaison douce à créer