

Département de l'Isère  
***Bièvre Isère Communauté***

# ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Projet de modification n°3 des PLUi  
de Bièvre Isère et de la région Saint-Jeannaise

## CONCLUSIONS MOTIVES



Ordonnance de désignation du commissaire enquêteur du Tribunal Administratif de Grenoble  
n° E2500036 du 03/03/2025.

Arrêté d'organisation de l'enquête publique du Président de Bièvre Isère Communauté  
n° AR 2025 HAB 022 du 08/04/2025

Commissaires enquêteurs : Titulaire : Bernard GIACOMELLI  
Suppléant : Daniel TARTARIN

La présente enquête publique, diligentée par Monsieur le Président de la Communauté de communes Bièvre Isère Communauté, s'est déroulée du 28 avril 2025 à 9 H au 28 mai 2025 à 12 h.

Le commissaire enquêteur, Monsieur Bernard GIACOMELLI, été désignée par ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E24000036/38 en date du 03/03/2025, Monsieur Daniel TARTARIN étant son suppléant,

Le commissaire enquêteur,

Après avoir rencontré le maître d'ouvrage, en la personne de Monsieur Martial SIMONDANT, Vice-président chargé de la prospective et de la planification territoriale

Après avoir rencontré Monsieur David BERTRAND, Directeur du Pôle habitat et aménagement territoire et Madame Claire GELAS, chargée de mission en urbanisme,

Après avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier,

Après avoir contrôlé la régularité de la procédure d'enquête publique,

Après avoir tenu 6 permanences totalisant 18 heures pour recevoir le public,

Après avoir pris connaissance et analysé les observations des Personnes Publiques Associées et Consultées, des services de l'Etat et les avis de l'Autorité Environnementale.

Après avoir collecté et analysé les observations orales et écrites du Public,

Après avoir communiqué au maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse des observations,

Après avoir pris connaissance du mémoire en réponse du maître d'ouvrage,

Après avoir rédigé son rapport d'enquête,

a établi les conclusions motivées suivantes.

## **1. L'avis du commissaire enquêteur.**

Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur donne son avis sur la globalité du projet soumis à l'enquête. Il peut rendre un avis défavorable, ou favorable assorti ou non de réserves ou de recommandations. L'autorité compétente peut tenir compte ou non des recommandations. **Si les réserves qui assortissent un avis favorable ne sont pas prises en considération et levées, l'avis du commissaire enquêteur sera considéré comme défavorable.**

Le commissaire enquêteur s'attache prioritairement aux considérations de fait pour fonder sa décision. Ainsi, il pèse les avantages et les inconvénients du projet, donne les raisons qui déterminent son avis, prend position sur les objections les plus significatives au projet, dégage explicitement un avis personnel.

Tiers indépendant, il prononce son avis en toute liberté et objectivité.

## **2. Rappel de l'objet de l'enquête.**

Cette enquête publique porte sur la modification n°3 de PLUi du secteur Bièvre Isère et sur la modification n°3 du PLUi de la région Saint-Jeannaise. Ainsi, il s'agit d'une enquête dite « unique ».

## 2.1. Pour le PLUi de la Bièvre Isère.

### 2.2.1. Apporter des évolutions aux OAP.

#### **Commune de Champier : OAP 3**

OAP 3 : Adaptation des attentes en matière d'accès.

#### **Commune de Gillonnay : OAP 1, OAP 2 et OAP 6**

OAP 1 : Adaptation des attentes en matière de densités.

OAP 2 : Adaptation des attentes en matière de densités.

OAP 6 : Adaptation de périmètre.

#### **Commune de La Côte Saint-André : OAP 9**

OAP 9 : Adaptation des attentes en matière de composition/aménagement et d'accès.

#### **Commune de Saint-Clair sur Galaure : OAP 3**

OAP 3 : Adaptation de périmètre.

#### **Commune de Saint-Geoirs : OAP 1**

OAP 1 : Suppression de l'OAP.

#### **Commune de Saint-Etienne de Saint-Geoirs : OAP 1 et OAP 3**

OAP 1 : Adaptation des attentes en matière d'accès et de desserte, de composition/aménagement et de densités.

OAP 3 : Adaptation des attentes en matière de composition/aménagement.

#### **Commune de Sillans : OAP 4**

OAP 4 : Adaptation des attentes en matière de mixité sociale.

Plus généralement, apporter des corrections de forme :

Le cas échéant, pour les OAP mentionnées :

En cohérence avec les évolutions apportées, ajuster ou mettre à jour la présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés.

Corriger des erreurs matérielles d'écriture identifiées ou clarifier les dispositions.

#### **Pour l'ensemble de la pièce n°3 :**

Le cas échéant, mettre à jour les cartographies de rappel « périmètre des OAP et risques naturels en présence »

### 2.1.2. Apporter des évolutions au règlement écrit.

#### **Titre 1 : dispositions applicables à l'ensemble du territoire.**

##### Paragraphe 1.1 :

Ajout d'un schéma explicatif pour définir le RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable).

##### Paragraphe 1.7 :

Ajout d'un § 1.7 afin de rappeler la présence d'un aléa faible de ruissellement sur versant de type généralisé sur certaines communes.

Paragraphe 3.1 :

Compléter le règlement par une disposition visant à encadrer plus précisément la largeur des accès pour les opérations d'au moins deux logements.

Paragraphe 3.2.2 :

Supprimer la référence à la trame d'interdiction au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme.

Paragraphe 4.2.1 :

Clarifier la règle sur les enrochements pour les constructions à destination d'activité.

Préciser la règle applicable aux murs isolés qui ne constituent pas des clôtures.

Paragraphe 4.2.8 :

Clarifier la règle sur le Coefficient de Biotope par surface.

Paragraphe 4.3.1 :

Préciser la règle applicable aux murs isolés qui ne constituent pas des clôtures.

Paragraphe 4.4.1 :

Clarifier la règle sur les enrochements pour les constructions à destination d'habitat et autres constructions.

Ajuster la règle sur l'aménagement des talus en limite séparative.

Clarifier la règle sur l'aménagement des talus pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%.

Préciser la règle applicable aux murs isolés qui ne constituent pas des clôtures.

Modifier la hauteur maximale des talus (exhaussements et affouillements).

Paragraphe 4.4.3 :

Préciser la règle sur l'aspect des façades pour les constructions à caractère patrimonial.

Paragraphe 4.4.5 :

Préciser le règlement des clôtures sur espaces publics et voies publiques et privées lorsqu'il existe un talus ou un mur de soutènement à la limite entre un terrain et l'emprise publique.

Clarifier la règle applicable aux clôtures de type B.

Paragraphe 4.4.6 :

Adapter les dispositions pour faciliter l'implantation des panneaux solaires en toiture.

Préciser la règle d'implantation des panneaux solaires au sol en lien avec les besoins d'autoconsommation.

Paragraphe 4.4.7 :

Imposer un pourcentage minimum d'espaces verts dans les zones 1AUb et 1AUc.

**Titre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines et titre 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser.**

Paragraphe 7.1.2.3 :

Préciser les conditions d'application des règles portant sur les secteurs de densité minimale dans les zones urbaines mixtes.

Paragraphe 7.2.1.1 :

Préciser la règle sur les implantations par rapport aux voies et emprises publiques en zone Ua.

Paragraphe 7.2.1.2 :

Ajouter une règle sur l'implantation par rapport aux limites séparatives pour permettre une implantation différente en cas d'extension et/ou de surélévation d'une construction existante.

Paragraphe 7.2.2.1 :

Elargir la règle sur les parkings intégrés aux parkings accolés.

Ajouter dans le tableau relatif aux normes de stationnement que le nombre de places pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics est défini en fonction des besoins.

Supprimer la règle spécifique s'appliquant en zone UA sur la commune de La Côte Saint André concernant le nombre de places de stationnement à réaliser en cas d'aménagement d'un bâtiment existant.

Paragraphe 9.2.1.4 :

Modifier l'emprise au sol maximale autorisée en zone Uia / UIaL pour les industries et les entrepôts autorisés.

Paragraphe 11.1.2.3 :

Préciser les conditions d'application des règles portant sur les secteurs de densité minimale dans les zones à urbaniser mixte.

Définir la notion d'« opérations d'aménagement d'ensemble ».

**Titre 4 : dispositions applicables à la zone agricole.**

Paragraphe 15.1.2 :

Autoriser les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Suppression d'un terme en doublon.

**Titre 4 : dispositions applicables à la zone agricole et titre 5 : dispositions applicables aux zones naturelles.**

Paragraphe 15.1.2 et 16.1.2 :

Préciser que les voiries et les réseaux autorisés en zone A et N concernent les voiries et les réseaux publics.

Préciser que les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole ne doivent pas être accolés à une habitation.

Paragraphe 15.2.1.1 et 16.2.1.1 :

Préciser la règle sur l'isolation des bâtiments existants implantés en alignement.

**Titre 6 : dispositions applicables aux STECAL**

Tableaux généraux :

Compléter le tableau détaillant les éléments relatifs au STECAL suite à l'ajout de 2 nouveaux STECAL.

Paragraphe 17.1 et 17.2 :

Pour les STECAL créés ou modifiés, des règles de constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières sont mises en place en cohérence avec les projets portés sur les STECAL. Il en est de même pour les volumétries et implantations des constructions.

### 2.1.3. Apporter des évolutions au règlement graphique.

#### **Planches graphiques 4.2.1 : Plan d'ensemble**

Ajouter ou modifier des STECAL (Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées) sur les communes de Gillonnay, Marnans, Saint Siméon de Bressieux et Viriville

Réduire de manière limitée des périmètres de zones Ai sur les communes de Champier et Sillans.

Ajouter et supprimer des changements de destination possibles en zones A et N sur les communes de Gillonnay, La Côte Saint-André, Marcilloles, Marnans et Viriville.

Effectuer des changements d'indices de zonages au sein de la zone U (changements d'indices de zonages de UA en UB, de UB en UE, de 1AUe en UA, de Uia en UIaL, de UR en UId, de 1AUC en UC sur les communes de Gillonnay, La Frette, Roybon, Champier et Saint-Clair sur Galaure.

Effectuer le reclassement d'une zone 2AU en zone A sur la commune Saint Geoirs.

Ajuster, ajouter ou supprimer des périmètres d'OAP sur les communes Gillonnay et Saint Claire sur Galaure.

Créer un PAPA (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) sur la commune de La Côte Saint-André.

Identifier un bâti agricole soumis à réciprocité sur la commune de Gillonnay.

Ajuster une servitude de mixité sociale sur la commune de Sillans.

Intégrer les évolutions apportées aux autres planches graphiques le cas échéant.

#### **Planches graphiques 4.2.2 : Zoom centre**

Mettre à jour la planche graphique pour intégrer, le cas échéant, les évolutions apportées aux autres planches graphiques du PLUi.

#### **Planches graphiques 4.2.3 : Protections et contraintes risques.**

Corriger une erreur matérielle dans la transcription des aléas de risques naturels sur le plan de zonage sur la commune de Saint Siméon de Bressieux.

Corriger une erreur matérielle en retirant la protection EBC sur la partie sud (bâtie) de la parcelle B 1745 sur la commune de La Frette.

Modification d'un périmètre de centralité commerciale sur la commune de Marcilloles

Ajouter des linéaires commerciaux à protéger sur les communes de Marcollin et de Sillans.

*Mettre à jour la planche graphique pour intégrer, le cas échéant, les évolutions apportées aux planches graphiques 4.2.1 et 4.2.2.*

#### **Planches graphiques 4.2.4 : Assainissement des eaux usées.**

Supprimer les planches graphiques 4.2.4 relatives à l'assainissement des eaux usées (se référer uniquement au zonage d'assainissement qui figure dans les annexes sanitaires du PLUI - Annexe 5.2.2 « Zonage d'assainissement des eaux usées »).

**Planches graphiques 4.2.6 : Emplacements réservés/servitudes de pré localisation.**

Supprimer des emplacements réservés ou servitudes de prélocalisation sur les communes de Penol, Marcilloles, Roybon, Saint-Clair sur Galaure et Saint-Etienne de Saint-Geoirs.

Redéfinir (réduire/repositionner/ augmenter) ou créer des emprises d'emplacements réservés ou servitudes de pré localisation sur les communes de Faramans, Gillonnay, La Côte Saint-André, Marcilloles, Penol, Saint-Etienne de Saint-Geoirs, Saint-Geoirs et Saint Siméon de Bressieux.

**Planches graphiques 4.2.7 : Carte des hauteurs.**

Ajuster le plan des hauteurs en cohérence avec les modifications apportées sur les OAP 1 et OAP 3 de Saint-Etienne de Saint-Geoirs.

*Mettre à jour la planche graphique pour intégrer, le cas échéant, les évolutions apportées aux planches graphiques 4.2.1 et 4.2.2.*

**2.2. Pour le PLUi de la région Saint-Jeannaise.**

2.2.1. Apporter des évolutions aux OAP. (Pièce n°3)

**Commune d'Artas : OAP 1**

- OAP 1 : Adaptation des attentes d'accessibilité.

**Commune de Saint Jean de Bournay : OAP n°1, OAP n°2, OAP n°3, OAP n°5, OAP n°6, OAP n°7, OAP n°9, OAP n°12, OAP n°14 (dominante habitat) et OAP n°12 et OAP n°13 (dominante activité).** Les modifications apportées par la commune de Saint-Jean de Bournay s'inscrivent dans une réflexion prospective transversale au regard des dispositions du PLUi applicables au territoire communal.

Plus généralement, apporter des corrections de forme :

Le cas échéant, pour les OAP mentionnées :

- En cohérence avec les évolutions apportées, ajuster ou mettre à jour la présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés.
- Corriger des erreurs matérielles d'écriture identifiées ou clarifier les dispositions.

Pour l'ensemble de la pièce n°3 :

- Le cas échéant, mettre à jour les cartographies de rappel « périmètre des OAP et risques naturels en présence.

2.2.2. Apporter des évolutions au règlement écrit. (Pièce n°4.1.)

**Titre 1 : dispositions applicables à l'ensemble du territoire**

Paragraphe 1.1 :

- Ajout d'un schéma explicatif pour définir le RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable).

Paragraphe 1.7 :

- Ajout d'un § 1.7 afin de rappeler la présence d'un aléa faible de ruissellement sur versant de type généralisé sur la commune de Saint-Agnin sur Bion.

Paragraphe 3.1 :

- Compléter le règlement par une disposition visant à encadrer plus précisément la largeur des accès pour les opérations d'au moins deux logements.

Paragraphe 3.2.2 :

- Supprimer la référence à la trame d'interdiction au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme.
- Supprimer la référence aux cartes 4.2.4 du règlement graphique

Paragraphe 4.2.1 :

- Clarifier la règle sur les enrochements pour les constructions à destination d'activité.
- Préciser la règle applicable aux murs isolés qui ne constituent pas des clôtures.

Paragraphe 4.2.8 :

- Clarifier la règle sur le Coefficient de Biotope par surface.

Paragraphe 4.3.1 :

- Préciser la règle applicable aux murs isolés qui ne constituent pas des clôtures.

Paragraphe 4.4.1 :

- Clarifier la règle sur les enrochements pour les constructions à destination d'habitat et autres constructions.
- Ajuster la règle sur l'aménagement des talus en limite séparative.
- Clarifier la règle sur l'aménagement des talus pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%.
- Préciser la règle applicable aux murs isolés qui ne constituent pas des clôtures.
- Modifier la hauteur maximale des talus (exhaussements et affouillements).

Paragraphe 4.4.3 :

- Préciser la règle sur l'aspect des façades pour les constructions à caractère patrimonial.

Paragraphe 4.4.5 :

- Préciser le règlement des clôtures sur espaces publics et voies publiques et privées lorsqu'il existe un talus ou un mur de soutènement à la limite entre un terrain et l'emprise publique.
- Clarifier la règle applicable aux clôtures de type B.
- Corriger une erreur matérielle sur Villeneuve de Marc dans le tableau des clôtures en indiquant zone UC à la place de zone UB.
- Corriger une erreur matérielle sur Lieudieu dans le tableau des clôtures en indiquant zone 1AUb à la place de zone 1AUc, et modifier le règlement pour autoriser seulement les clôtures de type B en zone 1AUb.
- Modifier le règlement pour autoriser les clôtures de type A en limites séparatives sur Savas-Mépin.

Paragraphe 4.4.6 :

- Adapter les dispositions pour faciliter l'implantation des panneaux solaires en toiture.
- Préciser la règle d'implantation des panneaux solaires au sol en lien avec les besoins d'autoconsommation.

Paragraphe 4.4.7 :

- Imposer un pourcentage minimum d'espaces verts dans les zones 1AUb et 1AUc.

**Titre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines et titre 3 :  
dispositions applicables aux zones à urbaniser**

Paragraphe 7.1.2.3 :

- Préciser les conditions d'application des règles portant sur les secteurs de densités minimales dans les zones urbaines mixtes.

Paragraphe 7.2.1.1 :

- Préciser la règle sur les implantations par rapport aux voies et emprises publiques en zone Ua.

Paragraphe 7.2.1.2 :

- Ajouter une règle sur l'implantation par rapport aux limites séparatives pour permettre une implantation différente en cas d'extension et/ou de surélévation d'une construction existante.

Paragraphe 7.2.2.1 :

- Elargir la règle sur les parkings intégrés aux parkings accolés.
- Ajouter dans le tableau relatif aux normes de stationnement que le nombre de places pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics est défini en fonction des besoins.

Paragraphe 8 :

- Ajout d'une sous-zone UEh sur la commune de Saint-Jean de Bournay.

Paragraphe 8.1.1 :

- Autoriser sous condition les hébergements et les logements dans la sous-zone UEh.

Paragraphe 8.1.2 :

- Indiquer que les logements et les hébergements sont autorisés dans la sous-zone UEh s'ils sont directement nécessaires à des constructions relevant d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Paragraphe 9 :

- Ajout d'une sous-zone Uldj où sont autorisés les salles d'art et de spectacle et les autres équipements recevant du public.

Paragraphe 9.1.1 :

- Autoriser les salles d'art et de spectacle et les autres équipements recevant du public dans la sous-zone Uldj.

Paragraphe 9.2.1.4 :

- Modifier l'emprise au sol maximale autorisée en zone Uia / UiaL pour les industries et les entrepôts autorisés.

Paragraphe 11.1.2.2 :

- Modifier et ajouter des logements dans le tableau fixant les objectifs de mixité sociale.

Paragraphe 11.1.2.3 :

- Préciser les conditions d'application des règles portant sur les secteurs de densité minimale dans les zones à urbaniser mixte.
- Définir la notion d'« opérations d'aménagement d'ensemble ».

Paragraphe 12.2.1.4 :

- Modifier l'emprise au sol maximale des constructions autorisées en zone 1AUia pour les industries et les entrepôts.

Titre 4 : dispositions applicables à la zone agricole

Paragraphe 13.1.2 :

- Autoriser les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Suppression d'un terme en doublon.

Titre 4 : dispositions applicables à la zone agricole et titre 5 : dispositions applicables aux zones naturelles

Paragraphe 13.1.2 et 14.1.2 :

- Préciser que les voiries et les réseaux autorisés en zone A et N concernent les voiries et les réseaux publics.
- Préciser que les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole ne doivent pas être accolés à une habitation.

Paragraphe 13.2.1.1 et 14.2.1.1 :

- Préciser la règle sur l'isolation des bâtiments existants implantés en alignement.

### **Titre 6 : dispositions applicables aux STECAL**

Tableaux généraux :

- Compléter le tableau détaillant les éléments relatifs au STECAL suite à l'ajout de 2 nouveaux STECAL.

Paragraphe 15.1 et 15.2 :

- Pour les STECAL créés ou modifiés, des règles de constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières sont mises en place en cohérence avec les projets portés sur les STECAL. Il en est de même pour les volumétries et implantations des constructions.

Apporter des évolutions au règlement graphique (pièce n°4.2)

Planches graphiques 4.2.1 : Plan d'ensemble

- Ajouter des STECAL (Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées) sur les communes de Meyrieu-les-Etangs et Savas-Mépin.
- Supprimer un STECAL (Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées) sur la commune de Châtonnay.
- Modifier des STECAL (Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées) sur les communes de Artas et Lieudieu.
- Effectuer des changements d'indices de zonages.
- Effectuer le reclassement d'une 2AU en zone A.
- Effectuer des changements de classement de zones.
- Ajouter et supprimer des changements de destination possibles en zones A et N.
- Supprimer ou réduire des périmètres d'OAP.
- Repositionner et ajouter des servitudes de mixité sociale.
- Intégrer les évolutions apportées aux autres planches graphiques le cas échéant.

Planches graphiques 4.2.2 : Zoom centre

- Mettre à jour la planche graphique pour intégrer, le cas échéant, les évolutions apportées aux autres planches graphiques du PLUi.

Planches graphiques 4.2.3 : Protections et contraintes risques.

- Mettre à jour la planche graphique pour intégrer, le cas échéant, les évolutions apportées aux planches graphiques

4.2.1 et 4.2.2.

Planches graphiques 4.2.4 : Assainissement des eaux usées.

- Suppression des planches 4.2.4.

Planches graphiques 4.2.6 : Emplacements réservés/servitudes de prélocalisation

- Supprimer des emplacements réservés.
- Redéfinir (réduire/repositionner/ augmenter) ou créer des emprises d’emplacements réservés ou servitudes de pré localisation.

Planches graphiques 4.2.7 : Carte des hauteurs.

- Modifier la carte des hauteurs à Artas et Saint-Jean de Bournay.
- Mettre à jour la planche graphique pour intégrer, le cas échéant, les évolutions apportées aux planches graphiques 4.2.1 et 4.2.2.

Planches graphiques 4.2.8 : Carte des secteurs de densité minimale.

- Ajouter un périmètre d’application du secteur de densité minimale sur la commune de Saint Jean de Bournay (Zone 1AUb nouvellement crée).
- Mettre à jour la planche graphique pour intégrer, le cas échéant, les évolutions apportées aux planches graphiques 4.2.1 et 4.2.2.

### 2.3. Analyse du commissaire enquêteur.

Vocabulaire utilisé par le MO pour présenter ses modifications	PLUi Secteur Bièvre Isère	PLUi Région Saint-Jeannaise
Apporter des évolutions à ...		
Adapter/Adaptation	10	2
Ajuster	5	2
Préciser	12	12
Mettre à jour	6	8
Modifier	3	7
Clarifier	6	5
Corriger	4	3
Compléter	2	2
Définir/Redéfinir	2	2
Identifier	1	0
Reclasser	1	0
Changement/Changer	1	3
Elargir	1	1
Réduire	1	0
Intégrer	0	1
Supprimer	6	7
Ajout/Ajouter	7	11
Imposer	1	1
Autoriser	1	4

Créer	1	0
-------	---	---

Le maître d'ouvrage utilise le terme générique « d'évolutions » pour qualifier les modifications projetées. Le vocabulaire utilisé pour présenter les différentes modifications montre qu'elles sont nombreuses et diverses. Ces modifications sont introduites par les verbes qui montrent bien la volonté d'améliorer les documents d'urbanisme mais qui apparaissent comme des litotes par rapport à la réalité concrète des changements apportés. Si ce sont pour la plupart des adaptations, précisions ou corrections, il s'agit aussi d'ajouts, de suppressions, d'autorisations, de création qui modifient substantiellement les règlements des PLUi.

Les différentes modifications proposées correspondent à des évolutions non négligeables des deux PLUi, parfois importantes pour ce qui concerne les OAP et les règlements écrits, avec mise à jour des règlements graphiques. On peut effectivement dénombrer au moins 145 projets de modifications. En réalité ceux-ci sont beaucoup plus nombreux si l'on rentre dans leur détail, certains étant constitués de plusieurs sujets. Le volume des deux notes de présentation, écrites en petits caractères, de 82 et 88 pages confirme le nombre réel des modifications proposées.

On imagine facilement que l'exercice a été techniquement difficile à maîtriser vu l'abondance, la complexité, la conformité nécessaire avec les options intangibles du PADD et le maintien d'une cohérence d'ensemble.

Après la modification n°2, approuvée le 10 juillet 2023, « *qui visait à l'amélioration et l'ajustement continu du document mais aussi à conduire un travail plus fin sur l'adaptation de certaines dispositions garantissant une meilleure mise en œuvre du document* », le commissaire enquêteur s'interroge sur la nécessité de faire une telle quantité de modifications visant les mêmes objectifs deux ans plus tard. Ces PLUi sont-ils à ce point perfectibles ? Seront-ils encore insatisfaisants après cette enquête publique ?

### **3. Régularité de l'enquête publique.**

#### **3.1. Qualité du dossier.**

Le dossier technique réalisé par l'Agence d'Urbanisme de Grenoble est de grande qualité. Très bien présenté, il comporte toutes les pièces nécessaires pour comprendre les modifications proposées et leur insertion dans le règlement écrit et le règlement graphique. On peut regretter d'absence du PADD qui est une référence majeure pour le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

Les notes/rapports de présentation sont très complètes et agréablement présentées sur trois colonnes. La première est l'identification de la commune concernée, la seconde présente la modification et la troisième présente les explications/justifications. Ce qui est supprimé est indiqué en rouge barré et ce qui est ajouté est en vert. On peut regretter qu'il n'en soit pas de même pour le règlement écrit. L'explication et la justification sont systématiquement fournies en regard des projets de modifications qui sont classés par commune ce qui facilite leur consultation. Des plan ou schémas explicatifs (comme pour les OAP modifiées) accompagnent les explications. Ces notes de présentation comportent 82 pages pour le PLUi du secteur Bièvre Isère et 88 pages pour le PLUi de la région Saint-Jeannaise.

Rédigées en petits caractères, vu l'abondance et la diversité des modifications proposées, ces notes de présentation sont assez fastidieuses à lire. Il semble que le public ait eu des difficultés à prendre tout le temps nécessaire pour les examiner, au moins celles concernant leur commune.

### 3.2. Respect des procédures.

Le maître d'ouvrage a respecté scrupuleusement les procédures législatives ou réglementaires imposées par le code de l'environnement qui régit la présente enquête : Articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-27.

#### 3.2.1. Accès au dossier.

A. L'ensemble des pièces du dossier est déposé sous forme papier accompagné d'un ordinateur dédié permettant d'accéder à une version dématérialisée du dossier a été mis à disposition pendant les heures d'ouverture au public :

Au siège de l'Intercommunalité à Saint Etienne de Saint Geoirs

A la Maison de l'Intercommunalité à Saint Jean de Bournay

Du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h.

Le vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 30.

B. Le dossier d'enquête publique a été mis en ligne aux adresses suivantes :

<https://www.bievre-isere.com/les-services/urbanisme/les-pluis/plui-bievre-isere/>

<https://www.bievre-isere.com/les-services/urbanisme/les-pluis/region-saint-jeannaise/>

#### 3.2.2. Expression des observations du public.

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu exprimer des observations, positives ou négatives, formuler des propositions ou contre-propositions, selon trois possibilités :

- En les notant sur les registres déposés avec les dossiers papier au siège de l'Intercommunalité à St Etienne de Saint Geoirs, ou à la maison de l'intercommunalité à St Jean de Bournay pendant leurs heures d'ouverture au public.

- Par courrier postal ou remis à l'adresse « Modification n°3 du PLUi du secteur Bièvre Isère » (ou « du secteur de la région Saint Jeannaise ») à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur. Bièvre Isère Communauté. ZAC Grenoble Air Parc. 1, avenue Roland Garros. 38590. St ETIENNE DE St GEOIRS.

- Par courriel aux adresses dédiées :

[plui.ccbi@bievre-isere.com](mailto:plui.ccbi@bievre-isere.com) (Pour la région Bièvre-Isère)

[plui.ccrsj@bievre-isere.com](mailto:plui.ccrsj@bievre-isere.com) (Pour la région St Jeannaise)

#### 3.2.3. L'information du public.

##### 3.2.3.1. L'avis.

Deux avis ont été confectionnés, un pour chaque PLUi, pour pouvoir exposer au mieux l'objet de la modification n°3, avec en commun la procédure de l'enquête et, comme différence, les objets de l'enquête publique, très résumés à cause de leur nombre et leur diversité.

### 3.2.3.2. Les publications.

Les quatre publications règlementaires dans deux journaux régionaux ont été faites dans le Dauphiné Libéré et Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné quinze jours avant le début de l'enquête et lors de sa première semaine.

### 3.2.3.3. Affichages.

Les affichages ont été réalisés aux deux sièges de la communauté de commune, à Saint Etienne de Saint Geoirs et à Saint Jean de Bournay ainsi que sur les panneaux d'affichages officiels des 50 mairies quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée.

### 3.2.4. PV de synthèse et mémoire en réponse.

Le procès-verbal de synthèse des observations de 29 pages a été remis en présentiel au maître d'ouvrage le mercredi 04 juin 2025. Le maître d'ouvrage a produit son mémoire en réponse de 17 pages par courriel le mercredi 18 juin 2025.

## 3. Bilan des observations recueillies.

*(Voir chapitre 4 du rapport)*

### 3.1. Avis de la CDPENAF

Pour le PLUi de la région Saint-Jeannaise, le projet de modification n°3 prévoit la création de 2 STECAL à Meyrieu-les-Etangs et à Savas-Mépin, la suppression d'un STECAL à Chatonnay, la modification de 2 STECAL à Lieudieu et Artas.

Sur proposition d'avis favorables de la DDT, la CDPENAF accorde un **avis simple favorable** aux STECAL :

Tourisme et évènementiel de Meyrieu-les-Etangs.

Tourisme à Artas.

Cabanes de chasse et abris à Savas-Mépin.

Activité à Lieudieu.

Pour le PLUi du secteur de Bièvre Isère, le projet de modification n°3 prévoit la création de 3 nouveaux STECAL à Gillonnay, Saint Siméon de Bressieux et Viriville et la modification de trois STECAL à Gillonnay, Marnans et Viriville.

La CDPENAF rend un **avis simple favorable** aux STECAL :

Tourisme et Loisirs de Saint Siméon de Bressieux.

Tourisme et Loisirs de Gillonnay.

Formation à Gillonnay.

Equipement d'intérêt collectif à Marnans.

Equipements d'intérêt collectif à Viriville.

Activités équestres à Viriville **sous réserve de ne pas impacter la surface actuellement cultivée.**

Au total, 5 créations, 5 modifications, 1 suppression.

### **3.2. Les observations de l'autorité environnementale et des PPA.**

#### **3.2.1. Avis de la MRA.**

Les deux projets de modification n°3 des deux PLUi ont été examinés par la commission le 25 mars 2025. Le commissaire enquêteur prend acte qu'après avoir examiné l'un et l'autre projet concernant les deux PLUi, ceux-ci ne requièrent pas la réalisation d'une évaluation environnementale. *(Voir rapport : partie 4.1. page 66)*

#### **3.2.1. Avis du Département.**

Le commissaire enquêteur relève le souci du Département d'assurer la sécurité entre les voiries secondaires et les routes départementales principales. Ces liaisons concernent essentiellement des OAP. A St Jean de Bournay, le commissaire enquêteur note le refus du Département de la déviation de la RD 126 et de la liaison RD 522-RD 126. Pour le secteur Bièvre Isère des sorties d'OAP de zones d'activités à la Côte St André et Marciolles ainsi que d'autres débouchés à Champier, Montfalcon, Marciolles doivent être revus et concertés.

Il demande par ailleurs que le zonage de « Air Parc/aéroport » de St Etienne de St Geoirs autorise l'installation de parcs photovoltaïques.

#### **3.2.2. Autres avis.**

Le SCoT de la Grande Région Grenobloise, la Chambre d'Agriculture et la Chambre de Commerce et d'Industrie Nord Isère délivrent des avis favorables sans observation négative.

### **3.3. Les avis des Maires. (PPC)**

*(Voir rapport partie 4.4., page 68)*

Le commissaire enquêteur prend acte des avis émis par 5 maires pour le PLUi du secteur Bièvre Isère et par 14 maires pour le PLUi de la région Saint-Jeannaise. Le commissaire enquêteur ignore si ces interventions sont issues ou non de délibérations municipales.

#### **3.3.1. Aperçu des demandes des maires au titre des PPC.**

Pour le PLUi de la Région Saint-Jeannaise								
Communes	Changements de destination	Emplacements réservés	OAP	STECAL	Règlement écrit	Règlement graphique	Zonage	Autre
Artas	X	X	X	X	X	X	X	
Beauvoir de Marc		X						X
Culin					X			

St Jean de Bournay	X		X		X	X		X
Villeneuve de Marc	X	X	X					
Pour le PLUi du secteur Bièvre Isère								
Chatenay	X							
Faramans	X							
La Côte St André	X	X	X		X			X
La Forteresse							X	
La Frette		X	X					
Marciolles					X	X	X	X
Plan								
Porte des Bonnevaux							X	
St Hilaire de la Côte	X		X					
St Pierre de Bressieux			X		X			
St Siméon de Bressieux	X							
St Etienne de St Geoirs								
Sardieu	X							
Sillans						X		

### 3.3.2. Les changements de destination.

Pour la région Saint-Jeannaise on enregistre 2 ajouts et 2 suppressions.

Pour le secteur Bièvre Isère, les maires demandent 5 ajouts et 1 suppression.

### 3.3.3. Les emplacements réservés.

Pour la région Saint-Jeannaise il est demandé 1 ajout, 1 suppression, 1 réduction.

Pour le secteur Bièvre Isère il est demandé 1 ajout et 2 suppressions.

### 3.3.4. Les OAP.

Pour la région Saint-Jeannaise c'est principalement Saint Jean de Bournay qui modifie 5 OAP. Le Maire justifie ces importantes modifications dans le courriel MXX Au total : 6 modifications d'OAP.

Pour le secteur Bièvre Isère, 3 communes demandent des modifications de 3 OAP.

### 3.3.5. Modifications de zonage.

4 modifications de zonage sont demandées par Saint Jean de Bournay, La Côte Saint André, Marciolles. Porte de Bonnevaux.

### 3.3.6. Règlement écrit.

Les deux règlements écrits sont concernés. Des propositions identiques sont faites par les maires d'Artas et de Marciolles, réitérées par courriels lors de l'enquête publique et les maires. Les propositions d'accompagner l'intégration des panneaux solaires, les pompes à chaleur ou les annexes d'un schéma explicatif semblent pertinentes.

### 3.3.7. Le règlement graphique. Erreurs matérielles.

De nombreux points sont évoqués de façon imprécise et de façon identique par les maires d'Artas et de Marciolles. Un gros travail de vérification et de mise à jour améliorera beaucoup l'exactitude des cartes.

A ces demandes déposées au titre des Personnes Publiques consultées plusieurs maires sont de nouveau intervenus en cours d'enquête publique.

### 3.4. Les observations du public.

*(Voir rapport parties 4.5, 4.6., 4.7.)*

#### 3.4.1. Bilan statistique.

##### 3.4.1.1. Bilan des observations orales :

<b>Permanence</b>	<b>Nbre de personnes</b>	<b>Nbre d'observations</b>	<b>Obs. recevables</b>
Permanence 1	14	10	4
Permanence 2	12	10	3
Permanence 3	9	7	3
Permanence 4	11	8	2
Permanence 5	15	12	6
Permanence 6	7	7	3
<b>TOTAL</b>	<b>68</b>	<b>54</b>	<b>21</b>

Pour le secteur de la région saint-jeannaise, sur les 13 communes, les observations concernent 7 communes :

ARTAS	3
CULIN	2
MEYRIEU LES ETANGS	2
ROYAS	4
SAINT AGNIN SUR BION	3
SAINT JEAN DE BOURNAY	13
VILLENEUVE DE MARC	2

Pour le secteur Bièvre Isère, sur les 37 communes, les observations concernent 17 communes :

BALBINS	1
BOSSIEU	1
BREZINS	1
BRION	1
CHAMPIER	2
GILLONNAY	1
LA COTE SAINT ANDRE	1
LA PORTE DES BONNEVAUX	2
LA FRETTE	3
LE MOTTIER	1
MARCIOLLES	1

PENOL	2
SAINT ETIENNE DE ST G.	1
SAINT PAUL D'IZEAUX	1
SAINT PIERRE DE BRESSIEU	1
SAINT SIMEON DE B.	4
THODURE	1

### 3.4.1.2. Bilan des observations écrites.

Courriers	Mails	Registre	Total	Recevables
Secteur BIEVRE ISERE				
10	13	0	23	19
Secteur SAINT JEAN DE BOURNAY				
13	19	2	34	21
<b>TOTAL</b>				
<b>23</b>	<b>32</b>	<b>2</b>	<b>57</b>	<b>40</b>

### 3.4.1.3. Précisions.

Les observations écrites ont parfois été formulées oralement lors des permanences. Il y a donc des doublons. Le commissaire enquêteur en dénombre 21. Au total, le nombre d'observations différentes se monte à 87. Par ailleurs, parmi ces observations certaines n'émanent pas de particuliers :

- 2 observations sont les avis de la CCI Nord-Isère arrivés en cours d'enquête.
- 6 sont émises par des maires.

#### 3.4.1. Analyse des observations.

Les observations sur le PLUi du secteur Bièvre Isère :

- Orales : 25
- Ecrites : 23

Les observations sur le PLUi de la région Saint-Jeannaise :

- Orales : 29
- Ecrites : 34

Le commissaire enquêteur estime que pour les observations orales 39 % (21/54) sont recevables et 70 % pour les observations écrites (40/57).

Les doublons entre observations orales et observations écrites sont au nombre de 24.

Le commissaire enquêteur, note que le public a fait de nombreuses demandes de constructibilité pour des parcelles classées en zones agricole ou naturelle. Pour les observations orales 29 demandent que des parcelles classées en zone agricole ou naturelle soit reclassées en zones agricole. Pour les observations écrites le commissaire enquêteur en dénombre 17. Elles ne sont pas recevables dans le cadre d'une procédure de modification.

Il apparaît que le public n'a pas compris qu'on lui demandait essentiellement de régir sur des propositions de modifications exposées dans les deux notes de présentation. Ces modifications concernaient des points précis concernant toutes les communes à des degrés divers, et ils étaient nombreux. Il semble que les importantes modifications des règlements écrits aient peu attiré l'attention du public.

Le nombre très important de modifications proposées, au moins 145, la lecture fastidieuse des notes de présentation, n'ont pas motivés le public. Les intervenants ont surtout exprimé des demandes liées à leurs intérêts individuels. Ce n'est pas condamnable mais laisse loin derrière la préoccupation de l'intérêt général.

Les principales observations du public qui entrent dans le cadre de l'enquête publique sont :

- De nombreuses demandes de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, souvent des granges et parfois liés à la préservation du patrimoine bâti.
- Des modifications de périmètres d'OAP avec retrait d'une parcelle de l'opération d'ensemble ou de légères modifications du projet d'aménagement.
- Des modifications de la règle écrite (autorisation de panneaux solaires en zone Uid, rénovation de logement en zone agricole pouvant permettre plusieurs logements).
- Des modifications de la rédaction du règlement écrit pour plus de clarté.
- Des modifications de zonage à l'intérieur des zones U et A.
- Une demande de STECAL et 2 demandes de rectification d'erreurs matérielles.

Pour le commissaire enquêteur toutes ces demandes semblent raisonnables et motivées et devront être examinées par le maître d'ouvrage. Elles contribuent à bonne gestion du territoire et à l'amélioration des deux documents d'urbanisme.

#### **4. Analyse et avis final du commissaire enquêteur.**

Concernant la procédure d'enquête, le maître d'ouvrage dont le point de vue était fortement influencé par l'existence de deux PLUi a dû modifier son projet d'organisation de l'enquête publique pour être en conformité avec les textes du Code de l'Environnement régissant l'enquête publique unique, en particulier la présentation d'un seul dossier et un unique dispositif de recueil des observations. Le maître d'ouvrage bien que pris de court a finalement réussi à se conformer aux exigences rappelées par le commissaire enquêteur.

Il est apparu au fil du déroulé de l'enquête, à l'occasion des permanences et des réunions d'information et d'échange, que les relations du public avec la communauté de commune sont étroites et confiantes. Les observations orales comme écrites, spontanées, sincères et sans agressivité aucune le prouvent.

Cela expliquerait aussi une participation que le commissaire enquêteur juge médiocre compte-tenu que l'objet de l'enquête publique concerne deux PLUi pour 50 communes et plus de 57.000 habitants pour un nombre très important de projets de modifications (au moins 145). Le maître d'ouvrage à l'expérience des modifications précédentes juge la participation comparable et convenable.

Si l'exercice de démocratie participative est apparu insuffisant au commissaire enquêteur avec moins de 80 observations réelles du public pour un bassin de plus de 57.000 habitants, il est impossible d'imputer une quelconque responsabilité au maître d'ouvrage. Il a réalisé avec l'Agence d'Urbanisme de Grenoble un dossier exhaustif, bien présenté et finalement facile d'accès avec des notes de présentations claires et précises et un classement par communes.

Il a scrupuleusement respecté toutes les procédures imposées par les codes de l'urbanisme et de l'environnement. Le public a bénéficié de toutes les informations réglementaires et au-delà. Le dossier mis à sa disposition sous forme papier et sous forme dématérialisé était complet et fort bien réalisé.

Tout au long de l'enquête publique les responsables du service urbanisme, Monsieur David BERTRAND et Madame Claire GELAS et le vice-président Martial SIMONDANT, chargé de la prospective et planification territoriale ont été attentifs au déroulement de l'enquête publique et n'ont pas négligé leurs efforts pour son bon déroulement et sa réussite. La belle qualité du mémoire en réponse en témoigne.

Les projets de modification n°3 qui portent essentiellement sur les OAP, le règlement écrit et le règlement graphique permettent effectivement d'affiner, d'améliorer, de rendre plus compréhensibles les documents des PLUi et de gommer quelques erreurs.

Les observations recueillies, qu'elles viennent des PPA, des PPC ou du public vont dans le sens de l'amélioration pour rendre les PLUi plus opérationnels et conformes aux réalités. Le commissaire enquêteur ne relève ni critique ni contestation du public à l'égard des projets de modification sinon des propositions d'amélioration ou de correction d'erreurs. Les suggestions d'accompagner certaines règles de schémas explicatifs ou de définitions plus précises sont pertinentes. Certes, le public profite de l'enquête publique pour relancer, ou formuler de nouvelles demandes d'intérêt personnel. Beaucoup n'entrent pas dans le cadre de la procédure de modification de droit commun.

Le commissaire enquêteur a l'impression globale que les règlements graphiques et écrits, dans leur conception, relèvent plus de l'organisation d'un territoire à forte densité urbaine que d'un territoire à dominante rurale. Le recours au bureau d'étude de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise l'explique peut-être.

Plus on réglemente et plus les risques d'erreurs graphiques ou d'insuffisances de rédaction se multiplient. Et de toute évidence les abondants projets de modifications proposés par la communauté de communes ou les nombreux « ajustements » proposés par les maires montrent à quel point vouloir tout réglementer dans les moindres détails et multiplier les règles nécessite toujours plus de règles et encore plus de précisions dans les règles et imposent des remaniements d'écriture qui semblent sans limite. Au vu des deux modifications précédentes et d'une modification n°4, cette escalade n'est-elle pas déjà enclenchée ?

Trop réglementer est finalement ne pas réglementer pour un public non averti qui doit pouvoir comprendre l'aménagement de leur territoire et maîtriser les règles qui leurs sont imposées par le PLUi, fondement essentiel de la démocratie. Ces PLUi risquent de rester

l'affaire de spécialistes et d'initiés, services de l'Etat, les Personnes Publiques Associées, maires et aménageurs.

La remise en cause trop fréquente et multiple nuit à un instrument de planification qui par définition doit être stable dans la durée pour être conforme à sa vocation. Le maître d'ouvrage voit cette stabilité dans le respect de ses grandes orientations. Vouloir « répondre aux attentes des habitants » et satisfaire avec une bienveillance excessive les demandes des maires, risque de privilégier les intérêts individuels au détriment de la notion essentielle d'intérêt général et collectif sachant que l'intérêt général n'est pas en France, la somme des intérêts individuels.

La réponse du maître d'ouvrage semble montrer que sa doctrine est celle de PLUi évolutifs, adaptatifs, où les élus communaux jouent un rôle central. La communauté de commune estime être garante de l'intérêt général énoncé par le PADD et de l'amélioration des documents d'urbanisme.

Enfin le commissaire enquêteur rappelle qu'il n'est ni un expert en urbanisme, ni un juriste et encore moins un « sheriff ». Ainsi il se refuse à juger des demandes individuelles et laisse au maître d'ouvrage, et au cabinet d'études sur lequel il s'appuie, l'initiative de répondre favorablement ou défavorablement aux cas particuliers. Il recommande de le faire de façon équitable et avec bienveillance.

### AVIS FINAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

1°. Au vu de la régularité du dossier, de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique, compte-tenu des modifications proposées, des avis émis par l'autorité environnementale, la CDPENAF, les Personnes publiques Associées et les Maires, compte-tenu des observations orales et écrites recueillies auprès du public, le commissaire enquêteur rend pour **le projet de modifications n°3 du PLUi du secteur Bièvre Isère :**

**Un AVIS FAVORABLE.**

2°. Au vu de la régularité du dossier, de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique, compte-tenu des modifications proposées, des avis émis par l'autorité environnementale, la CDPENAF, les Personnes publiques Associées et les Maires, compte-tenu des observations orales et écrites recueillies auprès du public, le commissaire enquêteur rend pour **le projet de modifications n°3 du PLUi du secteur de la région Saint-Jeannaise :**

**Un AVIS FAVORABLE.**

#### Recommandations communes aux deux PLUi :

Le commissaire enquêteur se permet de relever quelques points qui mériteraient amélioration lors d'une future révision :

1. Pour le règlement graphique : plus lisible avec couleurs et des signes mieux différenciés.
2. Carte du zonage général des communes : ajouter deux tableaux présentant la liste des emplacements réservés et la liste des STECAL présents sur la carte.
3. Pour la présentation des OAP : Améliorer, préciser, les schémas d'intention qui restent souvent difficiles à déchiffrer et à comprendre. Indiquer les surfaces.
4. Suggestion : Réaliser de petits opuscules simples et précis qui rassemblent toutes les règles et conseils, renvoient aux règlements et expliquent : le changement de destination, l'emplacement réservé, le STECAL, modification et révision...etc.

Le jeudi 26 juin 2025

Le commissaire enquêteur, Bernard GIACOMELLI.

