

Département de l'Isère
Bièvre Isère Communauté

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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

RAPPORT et ANNEXES



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

SOMMAIRE

Petit Glossaire

Page 5

1° GENERALITES.

PAGE 06

1.1. Demande et désignation

Page 06

1.1.1. Saisine du Tribunal Administratif.

Page 06

1.1.2. Décision de désignation.

Page 06

1.2. Le pétitionnaire, l'organisateur, le bénéficiaire de l'EP.

Page 06

1.3. Deux PLUi pour le même EPCI.

Page 06

1.4. Objet de l'enquête publique.

Page 08

1.4.1. Objectif général et motivations principales

Page 08

1.4.2. Pour le PLUi du secteur Bièvre Isère

Page 08

1.4.2.1. Apporter des évolutions aux OAP.

Page 08

1.4.2.2. Apporter des évolutions au règlement écrit

Page 09

1.4.2.3. Apporter des évolutions au règlement graphique

Page 11

1.4.3. Pour le PLUi de la région Saint-Jeannaise.

Page 13

1.4.3.1. Apporter des évolutions aux OAP

Page 13

1.4.3.2. Apporter des évolutions au règlement écrit.

Page 13

1.4.3.3. Apporter des évolutions au règlement graphique

Page 16

1.5. Le contexte juridique.

Page 17

1.5.1. Pour le PLUi.

Page 17

1.5.2. Pour la modification.

Page 18

1.5.3. Pour l'enquête publique.

Page 18

1.5.4. Pour la communauté de communes.

Page 19

1.6. Le contexte territorial.

Page 19

1.6.1. Les communes et la population.

Page 19

1.6.2. Genèse.

Page 22

1.6.3. Situation/Localisation.

Page 22

1.6.4. Géographie.

Page 23

1.6.5. Un territoire qui monte.

Page 23

1.7. Composition du dossier soumis à l'EP.

Page 24

1.7.1. Généralités.

Page 24

1.7.2. Les éléments constitutifs.

Page 24

1.7.2.1. Chemises et documents divers.

Page 24

1.7.2.2. Un dossier cartonné à sangles. BI.

Page 25

1.7.2.3. Un dossier cartonné à sangles. RSJ.

Page 25

1.7.2.4. Un dossier à sangles. RSJ.

Page 26

1.7.2.5. Un dossier à sangles. BI.

Page 27

1.7.2.6. Un dossier à élastiques. BI.

Page 27

1.7.2.7. Un dossier à angles. BI.

Page 27

1.7.2.8. Une chemise. BI.

Page 28

1.7.2.9. Une chemise. BI.

Page 28

1.7.2.10. Un dossier à sangles. BI.

Page 28

1.7.2.11. Une chemise. BI.

Page 28

2° LES MODIFICATIONS PROJETEES.

Page 29

2.1. Historique des PLUi de Bièvre Isère Communauté

Page 29

2.1.1. PLUi du secteur Bièvre Isère.

Page 29

2.1.2. PLUi de la région Saint-Jeannaise.

Page 29

2.1.3. Les modifications antérieures.	Page 29
2.2. Une modification de droit commune n°3.	Page 29
2.3. Vue générale des modifications.	Page 30
2.4. Les modifications proposées pour le PLUI du secteur Bièvre Isère.	Page 31
2.4.1. Apporter des évolutions aux OAP.	Page 31
2.4.2. Apporter des évolutions au règlement écrit	Page 32
2.4.3. Apporter des évolutions au règlement graphique	Page 35
2.5. Les modifications proposées pour le PLUI de la région Saint-Jeannaise.	Page 37
2.5.1. Apporter des évolutions aux OAP.	Page 37
2.5.2. Apporter des évolutions au règlement écrit	Page 39
2.5.3. Apporter des évolutions au règlement graphique	Page 41
<u>3° ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.</u>	<u>Page 43</u>
3.1. Organisation	Page 43
3.1.1. Rencontres avec le maître d'ouvrage.	Page 43
3.1.2. L'arrêté d'organisation.	Page 43
3.1.3. Les modalités de l'enquête publique.	Page 43
3.1.3.1. Dates.	Page 43
3.1.3.2. Sièges de l'enquête publique.	Page 43
3.1.3.3. Réunions d'information et d'échanges.	Page 44
3.1.3.4. Permanences	Page 44
3.1.3.5. Accès au dossier.	Page 44
3.1.3.6. Expression des observations du public.	Page 45
3.1.4. L'information du public.	Page 45
3.1.4.1. L'avis.	Page 45
3.1.4.2. Les publications.	Page 45
3.1.4.3. Affichages.	Page 45
3.2. Déroulement.	Page 46
3.2.1. Conditions matérielles et relationnelles.	Page 46
3.2.2. Comptes-rendus des permanences.	Page 46
3.2.3. Comptes-rendus des réunions d'information et d'échange.	Page 53
3.2.3.1. Réunion du 30/04/25 à St Jean de Bournay.	Page 53
3.2.3.2. Réunion du 07/05/25 à St Etienne de St Geoirs.	Page 58
3.2.4. Visite des lieux accompagnée.	Page 62
3.2.5. Visite des lieux non-accompagnée.	Page 63
3.2.6. Régularité de l'enquête publique.	Page 64
3.2.6.1. Information du public.	Page 64
3.2.6.1.1. Publications	Page 64
3.2.6.1.2. Affichages	Page 64
3.2.6.2. Accès au dossier.	Page 65
3.2.6.3. Recueil des observations.	Page 66
<u>4° LES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET LE MEMOIRE EN REPONSE DU MO.</u>	<u>Page 66</u>
4.1. Les avis de l'autorité environnementale	Page 66
4.1.1. Pour le projet de modification n°3 du PLUi du secteur BI	Page 66
4.1.2. Pour le projet de modification n°3 du PLUI de la région SJ	Page 66
4.2. Avis de l'Etat dont la CDPENAF.	Page 66
4.3. Avis des Personnes Publiques Associées.	Page 67
4.3.1. Avis du Département de l'Isère.	Page 67
4.3.2. Avis du SCoT de la Grande Région Grenobloise.	Page 68

4.3.3. Avis de la Chambre d'Agriculture.	Page 68
4.4. Avis des Personnes Publiques Consultées.	Page 68
4.4.1. Pour le PLUi de la région Saint-Jeannaise.	Page 69
4.4.2. Pour le PLUi du secteur Bièvre Isère.	Page 70
4.5 Bilan des observations orales et écrites du public.	Page 73
4.5.1. Préambule.	Page 73
4.5.2. Statistiques.	Page 73
4.5.2.1. Les observations orales.	Page 73
4.5.2.2. Les observations écrites.	Page 74
4.6. Les observations sur le projet de modification du PLUi de Bièvre Isère.	Page 74
4.7. Les observations sur le projet de modification du PLUi de la région SJ.	Page 77
4.8. Commentaires et synthèse des observations.	Page 82
4.8.1. Pour l'ensemble des observations.	Page 82
4.8.2. Les principaux thèmes.	Page 82
4.9. Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Page 83
4.9.1. Le procès-verbal de synthèse des observations	Page 83
4.9.2. Le mémoire en réponse du MO.	Page 83
4.9.3. Analyse des réponses du MO.	Page 83
4.9.3.1. Pour les Personnes Publiques Associées.	Page 83
4.9.3.2. Pour les Personnes Publiques Consultées.	Page 84
4.9.3.3. Pour les observations du public.	Page 84
4.9.3.4. Les réponses aux questions du commissaire enquêteur	Page 84
<u>5°. BILAN ET CONCLUSION.</u>	Page 86

ANNEXES :

Attestation de publicité	Page 89
Procès-verbal de synthèse des observations.	Page 90
Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Page 120

PETIT GLOSSAIRE

BIC	Bièvre Isère Communauté.
CBS	Coefficient de Biotope par Surface.
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.
CDPENAF	Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale.
MRAe	Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.
OAP	Opération d'Aménagement Programmé.
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAPA	Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement.
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
RESI	Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable.
RSJ	Région Saint-jeannaise.
STECAL	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité.
TA	Tribunal Administratif.

Définitions.

Biotope : Aire géographique de dimension variable, souvent petite, offrant des conditions environnementales constantes ou cycliques aux espèces constituant la biocénose (animaux et plantes dont elle est l'habitat). Le biotope et la biocénose donnent un écosystème.

Enquête unique : L'enquête publique dite « unique » permet de traiter dans une même enquête plusieurs projets ayant une relation.

Desserte : Voie de communication permettant la liaison de différents lieux.

Intercommunalité : Mode de coopération entre les communes qui permet de rationaliser l'utilisation d'un territoire et conduire des projets de développement et d'aménagements locaux.

Pastillage : 1. Procédé d'agglomération de particules solides par compression. 2. Ornement en relief d'une céramique en forme de pastille. 3. Pâte non comestible utilisée comme décors en pâtisserie. 4. Fabrication de pastilles.

Pétitionnaire : Personne qui expose ses opinions, formule une plainte ou une demande.

Saisine : Formalité auprès d'une juridiction.

1° GENERALITES.

1.1. Demande et désignation.

1.1.1. Saisine du Tribunal Administratif.

Le 10 février 2025, Monsieur Joël GULLON, Président de Bièvre Isère saisissait monsieur Jean-Paul WYSS, Président du Tribunal Administratif de Grenoble pour désigner un commissaire enquêteur afin de conduire une **enquête unique** portant sur :

- . La procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi du secteur Bièvre Isère.
- . La procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi du secteur de la région Saint-Jeannaise.

1.1.2. Décision de désignation.

Pour conduire l'enquête publique n°E25000036/38, le Tribunal Administratif de Grenoble, le 03.03.2025, a désigné sous seing de son Président, Monsieur Jean-Paul WYSS, Monsieur GIACOMELLI Bernard, titulaire, et Monsieur Daniel TARTARIN, suppléant.

1.2. Le pétitionnaire, l'organisateur, le bénéficiaire de l'enquête publique.

La communauté de communes Bièvre Isère a été créée à partir du 1^{er} janvier 2014 par la fusion de la communauté de communes Bièvre-Chambaran et de la communauté de communes du Pays de Bièvre-Liers. Elle connaît une nouvelle fusion au 1^{er} janvier 2016 avec la communauté de communes de la Région Saint-Jeannaise.

Le 1^{er} janvier 2018, la commune de Meyssiez rejoint la communauté d'agglomération Vienne-Condrieu-Agglomération. Par ailleurs, les communes d'Arzay, Commelle, Semons et Nantoin fusionnent le 1^{er} janvier 2019 pour donner la commune Porte-des-Bonnevaux. De plus, à la même date, Balbins et Ornacieux fusionnent également. Elle regroupe désormais 50 communes du Nord-Isère.

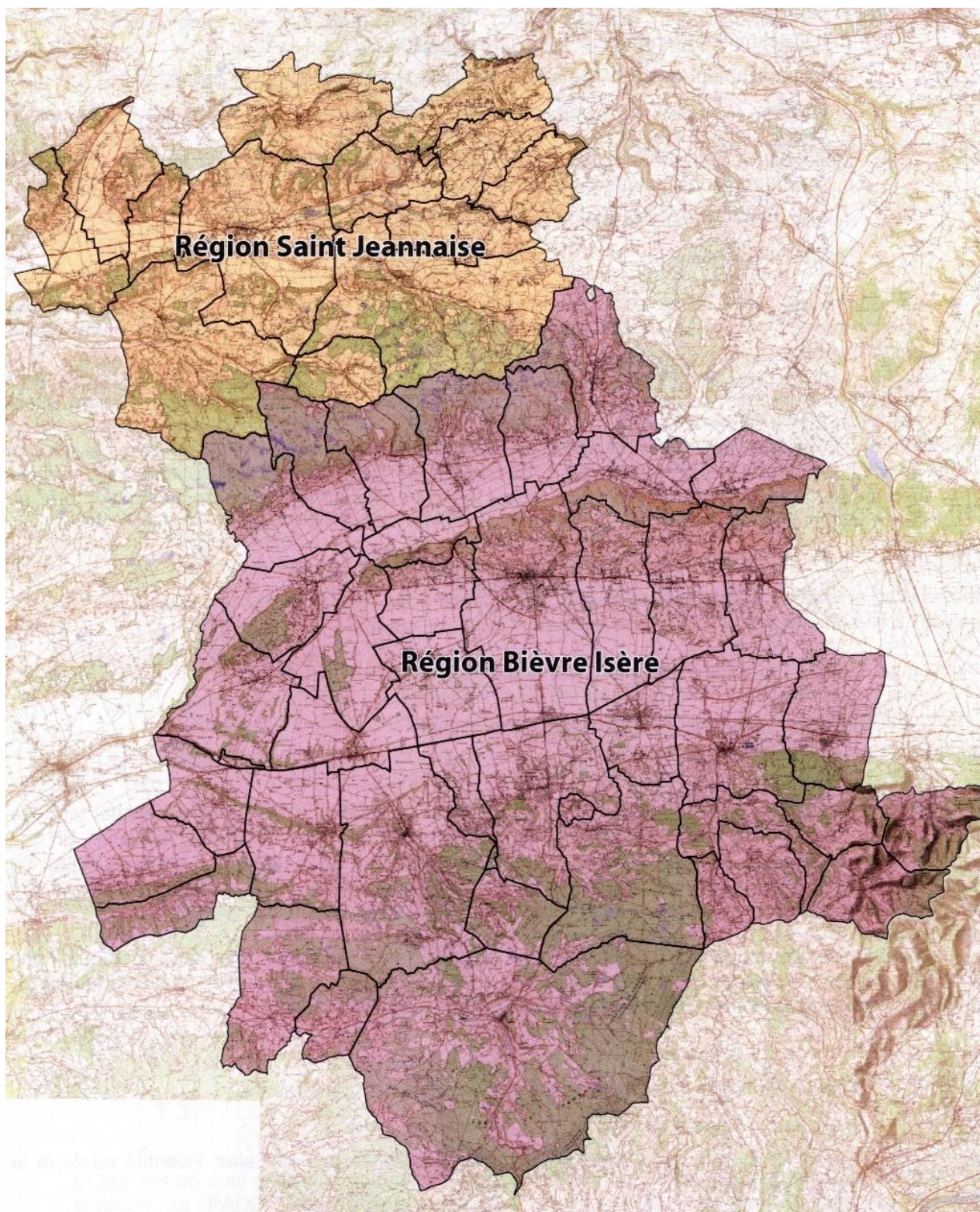
La communauté de communes Bièvre Isère qui détient la compétence document d'urbanisme est donc le pétitionnaire et l'organisateur de la présente enquête publique. S'agissant de son double PLUi elle en est aussi le bénéficiaire.

1.3. Deux PLUi pour le même EPCI.

La communauté de communes Bièvre Isère Communauté dispose de deux PLUi distincts élaborés à des dates différentes. En effet, avant leur fusion en 2016, les deux EPCI avaient engagé l'élaboration d'un PLUi.

- Le PLUi du secteur « Bièvre Isère » concernant 37 communes, approuvé le 26 novembre 2019.
- Le PLUi du secteur « Région Saint-Jeannaise » concernant 13 communes, approuvé le 17 décembre 2019.

Les différentes modifications projetées concernent l'un et l'autre PLUi. Il s'agit donc d'une enquête publique dite « unique ».



1.4. Objet de l'enquête publique.

1.4.1. Objectifs et motivations principales.

« La troisième modification de droit commun s'inscrit dans la stratégie d'évolution régulière que souhaite mener Bièvre Isère sur ses PLUi. Comme la précédente, elle vise l'amélioration et l'ajustement continu du document. Ces objectifs et objets d'évolution sont relativement similaires.

Parallèlement, cette procédure d'évolution se donne aussi pour objectifs d'améliorer et de compléter les PLUi afin de répondre à des enjeux spécifiques d'amélioration de l'intégration paysagère des constructions et d'une meilleure prise en compte des énergies renouvelables. »
(Notes de présentation)

1.4.2. Pour le PLUi du secteur Bièvre Isère.

1. Apporter des évolutions aux OAP. (pièce n°3)

Afin de faciliter la mise en œuvre de certaines opérations d'aménagement en cours ou à venir, il est proposé d'apporter des ajustements à certaines OAP et d'en supprimer une.

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

Il est proposé d'apporter des évolutions au règlement écrit du PLUi afin de corriger des erreurs matérielles, de clarifier certaines règles afin d'en faciliter leur application ou encore de modifier le règlement afin de lever certains points de blocage pour les projets.

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 clotures.

Paragraphe 4.2.8 :

- . Clarifier la règle sur le Coefficient de Biotopie 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.

3. Apporter des évolutions au règlement graphique. (Pièce n°4.2)

Il est proposé d'apporter des évolutions aux différents règlements graphiques du PLUi essentiellement pour corriger des erreurs matérielles, pour ajuster certains zonages à la marge, pour ajouter des STECAL ou des changements de destination, pour modifier les périmètres de centralités commerciale ou encore pour faire évoluer la liste des Emplacements Réservés dans certaines communes.

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 Uld, 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 Geoires.

. 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-Geoires.

. 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-Geoires, Saint-Geoires 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.*

1.4.3. Pour le PLUi de la région Saint-Jeannaise.

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. 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.

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

Observations n° 01 du Commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur remarque l’extrême diversité des modifications proposées qui touchent tous les aspects des PLUi : règlement graphique et règlement écrit avec remaniements de nombreuses OAP, création et modifications de STECAL, modifications de zonage en zone urbaine... etc.

Les motivations et objectifs déclarés sont inévitablement très généraux. En effet, la réalité va très au-delà de ceux-ci. Le commissaire enquêteur relève 146 (69+77) rubriques de modifications sans compter le détail de celles qui concernent les 11 OAP de St Jean de Bournay ce qui pourrait monter leur nombre à près de 200.

1.5. Le contexte juridique.

1.5.1. Pour le PLUi.

Le plan local d’urbanisme est régi par le code de l’urbanisme, notamment les articles :

- L.101- à L.101-3 relatifs aux principes et aux objectifs à poursuivre en matière d’urbanisme.
- L.131-4 à L.131-5 relatifs aux obligations de compatibilités et de prise en compte.
- L.151-1 à L.153-60 relatifs au contenu, effets, et procédure d’élaboration du plan local d’urbanisme.
- R.101 à R.104-33 relatifs à l’évaluation environnementale.
- R.111-1 à R.111-53 relatifs au règlement national d’urbanisme.
- R.113.1 à R.113.29 relatifs aux espaces protégés.

- R.151-1 à R.153-22 relatifs au contenu, effets, et procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme.

1.5.2. Pour la modification.

Cette procédure est initiée au titre des articles L. 153-36 et L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme dans la mesure où les modifications envisagées :

- Ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
 - Ne réduisent pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole, forestière ou naturelle.
 - Ne réduisent pas une protection des nuisances pour la préservation des sites, paysages et milieux naturels.
 - Ne comportent pas une évolution pouvant induire de graves risques de nuisance.
- Elle est encadrée par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41, L.153-43, L.153-44 du Code de l'urbanisme.

Article L 153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale...

1.5.3. Pour l'enquête publique.

- L. 123-1 et L. 123-2, R. 123-1 : Champ d'application
- L. 123-3 à L. 123-19, R. 123-2 : Procédure et déroulement.
 - Ouverture et organisation de l'enquête : R. 123-3.
 - Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur : R. 123-4.
 - Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête : R. 123-5.
 - Enquête publique unique : R. 123-7.
 - Composition du dossier d'enquête : R. 123-8.
 - Organisation de l'enquête : R. 123-9.
 - Jours et heures de l'enquête : R. 123-10.
 - Publicité de l'enquête : R. 123-11.
 - Information des communes : R. 123-12.
 - Observations, propositions du public : R. 123-13.
 - Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur : R. 123-14.
 - Visite des lieux par le commissaire enquêteur : R. 123-15.
 - Audition de personnes par le commissaire enquêteur : R. 123-16.
 - Réunion d'information et d'échange avec le public : R. 123-17.
 - Clôture de l'enquête : R. 123-18.
 - Rapport et conclusions : Articles R123-19 à R123-21.
 - Suspension de l'enquête : R. 123-22.
 - Enquête complémentaire : R. 123-23.

- Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique : R. 123-24.

1.5.4. La communauté de communes.

Le président de la communauté de communes est Monsieur Joël GULLON, également maire de La Côte Saint André. Le vice-président en charge « de la prospective et de la planification territoriale » est Monsieur Martial SIMONDANT, également maire d'Artas. Une commission « Aménagement du territoire, urbanisme, PLUi, habitat et logement » Le conseil communautaire est constitué de 73 membres dont 16 vice-présidents. Les compétences de la communauté de communes sont :

Compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace, notamment par le PLUi.
- Développement économique avec la création et la gestion de zones d'activités.
- Gestion des déchets ménagers et assimilés.

Compétences facultatives volontairement acquises :

- Protection et mise en valeur de l'environnement.
- Politique de l'habitat.
- Construction et gestion d'équipements culturels, sportifs, éducatifs.

1.6. Le contexte territorial.

1.6.1. Les communes et la population.



Liste des communes de l'intercommunalité

Nom	Code Insee	<u>Gentilé</u>	Superficie (km²)	Population (dernière <u>pop.</u> <u>légal</u>)	Densité (hab./km²)
<u>Artas</u>	<u>38015</u>	Artasiens	<u>14,15</u>	<u>1 815</u> (2022)	128
<u>Beaufort</u>	<u>38032</u>	Beaufortois	<u>8,69</u>	<u>576</u> (2022)	66
<u>Beauvoir-de-Marc</u>	<u>38035</u>	Beauvoisards	<u>11,27</u>	<u>1 103</u> (2022)	98
<u>Bossieu</u>	<u>38049</u>	Bossiérots	<u>13,48</u>	<u>327</u> (2022)	24
<u>Bressieux</u>	<u>38056</u>	Bressieurots	<u>0,89</u>	<u>91</u> (2022)	102
<u>Brézins</u>	<u>38058</u>	Brézinois	<u>8,26</u>	<u>2 282</u> (2022)	276
<u>Brion</u>	<u>38060</u>	Brionnais	<u>3,94</u>	<u>142</u> (2022)	36
<u>Champier</u>	<u>38069</u>	Champérois	<u>14,43</u>	<u>1 583</u> (2022)	110
<u>Châtenay</u>	<u>38093</u>	Chatenois	<u>4,62</u>	<u>432</u> (2022)	94
<u>Châtonnay</u>	<u>38094</u>	Chatonnois	<u>31,84</u>	<u>1 958</u> (2022)	61
<u>Culin</u>	<u>38141</u>	Culinois	<u>7,32</u>	<u>785</u> (2022)	107
<u>Faramans</u>	<u>38161</u>	Faramantois	<u>10,79</u>	<u>1 148</u> (2022)	106

Liste des communes de l'intercommunalité

Nom	Code Insee	Gentilé	Superficie (km ²)	Population (dernière <u>pop. légale</u>)	Densité (hab./km ²)
Gillonnay	38180	Gillonnois	14,29	1 020 (2022)	71
La Côte-Saint-André	38130	Côtois	27,93	4 793 (2022)	172
La Forteresse	38171	Fortariaux	9,22	337 (2022)	37
La Frette	38174	Frettards	11,8	1 092 (2022)	93
Lentjol	38209	Lentiois	7,6	247 (2022)	32
Lieudieu	38211	Lieudiéros	5,94	347 (2022)	58
Longechenal	38213	Longechenots	8,12	605 (2022)	75
Marcilloles	38218	Marcillolais	9,5	1 186 (2022)	125
Marcollin	38219	Marcollinois	10,69	613 (2022)	57
Marnans	38221	Marnanchots	6,6	132 (2022)	20
Meyrieu-les-Étangs	38231	Meyruyards	8,54	1 029 (2022)	120
Montfalcon	38255	Montfalconnais	5,82	131 (2022)	23
Mottier	38267	Mottiérots	10,72	843 (2022)	79
Ornacieux-Balbins	38284		12,15	878 (2022)	72
Pajay	38291	Pajaytois	14,32	1 052 (2022)	73
Penol	38300	Penolois	12,16	377 (2022)	31
Plan	38308	Planots	6,1	296 (2022)	49
Porte-des-Bonnevaux	38479		43,88	2 085 (2022)	48
Royas	38346	Royassois	5,48	410 (2022)	75
Roybon	38347	Roybonnais	67,31	1 103 (2022)	16
Saint-Agnin-sur-Bion	38351	Saint-Agneaux	9,7	1 161 (2022)	120
Saint-Clair-sur-Galaure	38379	Saint-Clairois	15,3	261 (2022)	17
Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs (siège)	38384	Stéphanois	18,62	3 352 (2022)	180
Saint-Geoirs	38387	Saint-Geoirdeaux	6,93	487 (2022)	70
Saint-Hilaire-de-la-Côte	38393	Saint-Hilairois	13,75	1 598 (2022)	116
Saint-Jean-de-Bournay	38399	Saint-Jeannais	26,87	4 762 (2022)	177

Liste des communes de l'intercommunalité

Nom	Code Insee	Gentilé	Superficie (km ²)	Population (dernière pop. légale)	Densité (hab./km ²)
Saint-Michel-de-Saint-Geoirs	38427	Saint-Micharauds	7,14	290 (2022)	41
Saint-Paul-d'Izeaux	38437	Saint-Pautois	7,63	303 (2022)	40
Saint-Pierre-de-Bressieux	38440	Saint-Pierrois	23,08	778 (2022)	34
Saint-Siméon-de-Bressieux	38457	Saint-Siméonais	18,79	3 107 (2022)	165
Sainte-Anne-sur-Gervonde	38358	Trablinots	7,67	757 (2022)	99
Sardieu	38473	Sardieurots	11,2	1 184 (2022)	106
Savas-Mépin	38476	Savasiens	10,43	879 (2022)	84
Sillans	38490	Sillannais	12,61	1 923 (2022)	152
Thodure	38505	Thodurois	14,47	789 (2022)	55
Tramolé	38512	Tramoliens	6,99	802 (2022)	115
Villeneuve-de-Marc	38555	Villeneuveois	26,18	1 162 (2022)	44
Viriville	38561	Virivillois	30,42	1 704 (2022)	56

Au total la population en 2025 est d'environ 57.400 habitants pour une superficie de 695,6 km² soit une densité d'environ 82 hab. au km² ce qui signe un secteur à forte dominante rurale.

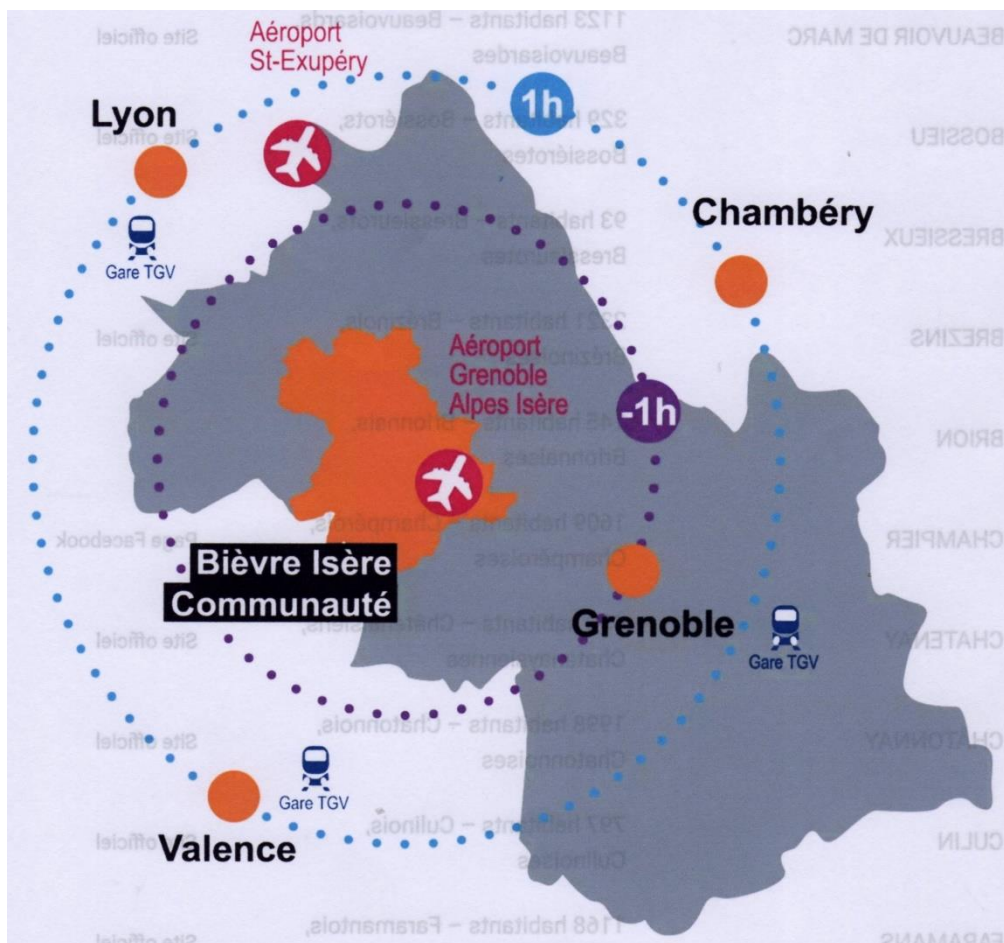
1.6.2. Genèse.

Bièvre Isère Communauté est née d'une première fusion au 1^{er} janvier 2014 de la communauté de communes Bièvre-Chambaran et la communauté de communes du pays de Bièvre-Liers, puis, au 1^{er} janvier 2016 avec la fusion avec la communauté de communes de la région Saint-Jeannaise.

Succèdent ensuite des adaptations :

- Au 1^{er} janvier 2018 la commune de Meyssiez rejoint Vienne-Condrieu-Agglomération
- Au 1^{er} janvier 2019 deux fusions de communes sont enregistrées :
 - La création de Porte-des-Bonnevaux qui regroupe Arzay, Semons, Commelle et Nantoin.
 - La nouvelle commune d'Ornacieux-Balbins qui regroupe les deux communes.

1.6.3. Situation, localisation.

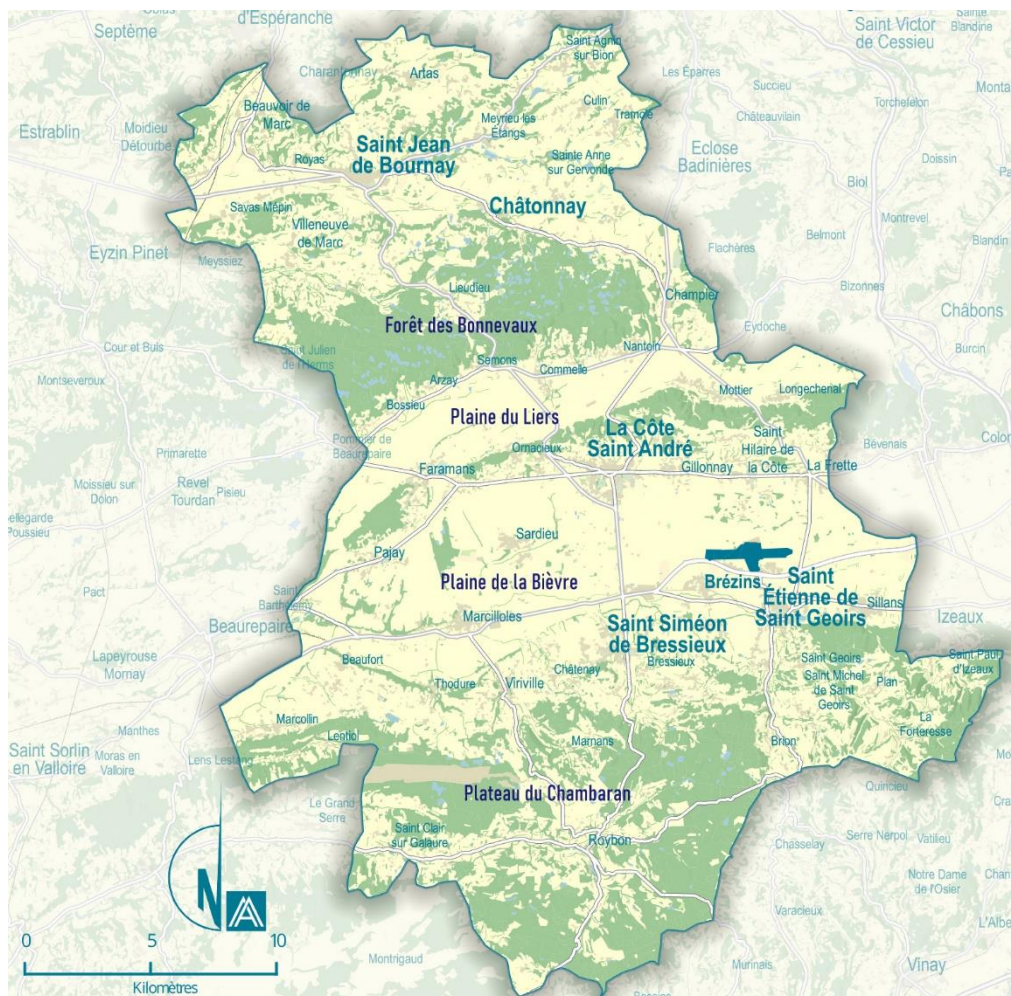


Entre Alpes et Vallée du Rhône, le vaste territoire de Bièvre Isère Communauté se trouve au croisement des aires d'influence des métropoles lyonnaise et grenobloise mais aussi du voironnais (Rives/Voirion), du beaurepairois, de Bourgoin-Jallieu et de Vienne. Elle occupe une situation favorable à son développement. Elle est traversée par l'autoroute Lyon-Grenoble et comporte un aéroport (passagers et fret) à Saint Etienne de Saint Geoirs.

1.6.4. Géographie.

Le territoire intercommunal englobe la partie Est de la vaste plaine de la Bièvre, une partie de la plaine du Liers, du plateau du Chambaran au sud et des Terres froides au Nord. Si le territoire d'organise autour des plaines de la Bièvre et du Liers séparées par les collines du Banchet, fermées au sud par les collines et forêts du Chambaran et au nord par les forêts de Bonnevaux ainsi que par les collines riches en étangs de la région Saint-jeannaise.

C'est un territoire essentiellement rural avec 60% de terres cultivées et 1/3 de couvert forestier. Sa topographie variée et complexe et ses paysages verdoyants, ses forêts et ses étangs, sa biodiversité, son patrimoine architectural sont des atouts pour un tourisme vert et campagnard.



1.6.5. Un territoire qui monte.

Le territoire s'est développé au tout d'un maillage de villes (Saint Jean de Bournay, La Côte Saint André) et de bourgs (Saint Etienne de Saint Geoirs, Saint Siméon de Bressieux, Brézins, Sillans, Viriville, Saint Hilaire de la Côte) situés en plaine ou en pied de coteaux, centres de services et de commerces.

La population globale a cru régulièrement passant de 30.000 en 1965, à plus de 40.000 en 2000 pour atteindre plus de 55.000 en 2020 et 57.500 en 2025.

On dénombre 670 exploitations agricoles en activités, la plupart en polyculture pour 5,6% des emplois.

Avec ses 17 zones d'activités économiques, les 400 entreprises industrielles offrent 22% des emplois, Bièvre Isère Communauté a été retenue en 2019 « Territoire d'industrie ».

1.7. Composition du dossier soumis à l'enquête publique.

1.7.1. Généralités.

Le dossier constitué pour présenter la modification n°3 des PLUi du secteur Bièvre Isère (37 communes) et du PLUi de la région Saint-Jeannaise (13 communes) est assez volumineux. Il pèse plus de 17 kilogrammes. Les études ont été réalisées par l'Agence d'Urbanisme de la Grande Région Grenobloise et les nombreuses cartes produites par Arche 5.

1.7.2. Éléments constitutifs.

1.7.2.1. Chemises et documents divers.

Un document agrafé « enquête publique unique » présentant un sommaire des pièces du dossier. (3 pages)

Un document agrafé « modification de droit commun n°3 des plans locaux d'urbanisme intercommunal ». Note de présentation. (13 pages)

Chemise « documents administratifs » contenant :

- Reproduction des 2 avis d'information du public (4 pages)
- La décision de désignation du commissaire enquêteur (1 page)
- La délibération n° 060-2025 de la CC. Avis conforme de la MRAe pour le secteur de Bièvre-Isère. (8 pages)
- La délibération n° 061-2025 de la CC. Avis conforme de la MRAe pour la région Saint-Jeannaise. (8 pages)
- L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n° AR 2025 HAB22 (10 pages)

Chemise « MRAE » contenant :

- Document agrafé « examen au cas par cas ». Bièvre-Isère. (15 pages)
- Document agrafé « autoévaluation ». Bièvre-Isère. (31 pages)
- Document agrafé : avis conforme de la MRAe n° 2025-ARA-AC-3714. Bièvre-Isère. (7 pages)
- Document agrafé « examen au cas par cas ». Région St Jeannaise. (14 pages)
- Document agrafé « autoévaluation ». Région St Jeannaise. (29 pages)
- Document agrafé : avis conforme de la MRAe n° 2025-ARA-AC-3713. Région St Jeannaise. (7 pages)

Chemise « Avis des Personnes Publiques Associées » contenant :

- Avis de la Chambre d'Agriculture. (1 page)
- Avis du Département pour Bièvre-Isère. (2 pages)
- Avis du Département pour région St Jeannaise. (1 page)
- Avis du SCoT de la Grande Région Grenobloise. (1 page)

Chemise « avis de la CDPENAF »

- Un document. (3 pages)

Chemise « observations des communes » comprenant :

- Une sous-chemise pour la **région St Jeannaise** :
 - Saint Jean de Bournay :

- Un courrier. (3 pages)
- Une demande de permis de construire. (80 pages)
- Trois mails de la Communauté de Communes aux Maires d'Artas, Beauvoir de Marc, Villeneuve de Marc. (3 pages)
- Une sous-chemise pour la **région Bièvre-Isère**.
 - Lettres des Maires de :
 - Chatenay
 - Faramans
 - La Forteresse
 - La Frette
 - La Côte Saint André
 - Marciolles
 - Plan
 - Portes de Bonnevaux
 - Sillans
 - Saint Etienne de Saint Geoirs
 - Saint Hilaire de la Côte
 - Saint Pierre de Bressieux
 - Saint Siméon de Bressieux
 - Sardieu (Total 25 pages)

1.7.2.2. Un dossier cartonné à sangles.

Comportant pour le secteur « **Bièvre Isère** » :

Un dossier relié de format A4 « Note de présentation » valant additif au rapport de présentation (82 pages)

Un dossier relié de format A3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » présentant les OAP de chaque commune. (97 pages)

Un dossier relié « Règlement Ecrit » (147 pages)

1.7.2.3. Un dossier cartonné à sangles.

Comportant pour le secteur « **région saint-jeannaise** » :

Un dossier relié de format A4 « Note de présentation » valant additif au rapport de présentation (88 pages)

Un dossier relié de format A3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » présentant les OAP de chaque commune. (47 pages)

Un dossier relié « Règlement Ecrit » (137 pages)



1.7.2.4. Un dossier à sangles RSJ.

Comportant pour le secteur de la « **région saint-jeannaise** » 7 sous-chemises :

- « Règlement graphique. Plan d'ensemble »

Comporte les plans des 13 communes dont 10 à l'échelle 1/5.000^e. Les plans sont à l'échelle 1/7.500^e pour les communes de Chatonnay, St Jean de Bournay, Villeneuve de Marc.

- « Règlement graphique. Zoom centre »

Comporte 4 cartes à l'échelle 1.2500^e pour les communes d'Artas, Chatonnay, St Jean de Bournay, Villeneuve de Marc.

- « Règlement graphique. Protections, contraintes et risques »

Comporte les cartes des 13 communes généralement à l'échelle 1/5.000^e sauf pour Chatonnay, St Jean de Bournay, Villeneuve de Marc à l'échelle 1/7.500^e.

- « Règlement graphique. Assainissement eaux pluviales et secteurs où l'infiltration est possible »

Comporte 13 cartes à l'échelle 1/15.000^e.

- « Emplacements réservés »

Comporte 13 cartes à diverses échelles comportant la liste numérotée et la justification des emplacements réservés.

- « Cartes des hauteurs ».

Comporte 13 cartes dont 10 au 1/5.000^e et 3 à l'échelle 1/7.500^e.

- « Cartes des secteurs de densité minimale ».

Comporte 3 cartes format A4 pour les communes d'Artas, Chatonnay, St Jean de Bournay.

1.7.2.5. Un dossier à sangles BI.

Pour le **secteur Bièvre-Isère**, les cartes « Règlement graphique. Plan d'ensemble » pour les 37 communes. Elles sont en général à l'échelle 1/5.000^e sauf :

- Echelle 1/4.000^e : Bressieux.
- Echelle 1/6.000^e : Bossieu, Commelle (Porte des Bonnevaux), Pajay, Saint Siméon de Bressieux.
- Echelle 1/6.500^e : La Côte St André, St Etienne de St Geoires, Viriville.
- Echelle 1/7.500^e : Champier, Penol, St Pierre de Bressieux.
- Echelle 1/10.000^e : Roybon.

1.7.2.6. Un dossier à élastiques BI.

Pour le **secteur Bièvre Isère**. Il comporte 11 cartes « règlement graphique. Zoom Centre » à l'échelle 1/ 2.500^e : Bossieu, Champier, Commelle, La Côte Saint André, Pajay, Penol, Roybon, St Etienne de St Geoires, St Pierre de Bressieux, St Siméon de Bressieux, Viriville.

1.7.2.7. Un dossier à sangles BI.

Pour le **secteur Bièvre Isère**, il contient pour chaque commune un carte « règlement graphique. Protections, contraintes et risques » à l'échelle 1/5.000^e. Sauf pour les communes suivantes :

- Echelle 1/4.000^e. Bressieux.
- Echelle 1/6.000^e : Bossieu, Pajay, Commelle, St Siméon de Bressieux.
- Echelle 1/6.500^e : La Côte St André, Viriville.
- Echelle 1/7.500^e : Champier, St Pierre de Bressieux, Penol.
- Echelle 1/10.000^e : Roybon.

1.7.2.8. Une chemise BI.

Pour le **secteur Bièvre Isère**, elle rassemble les cartes « règlement graphique. Assainissement eaux pluviales et secteurs où l'infiltration est possible ». 37 cartes à l'échelle 1/15.000^e au format A3.

1.7.2.9. Une chemise BI.

Pour le **secteur Bièvre Isère**, 37 cartes « emplacements réservés » assorties de leur liste numérotée et commentée.

1.7.2.10. Un dossier à sangles BI.

Pour le **secteur Bièvre Isère**, il rassemble les 37 « cartes des hauteurs en général à l'échelle 1/5.000^e sauf :

- Echelle 1/4.000^e. Bressieux.
- Echelle 1/6.000^e : Bossieu, Pajay, Commelle, St Siméon de Bressieux.
- Echelle 1/6.500^e : La Côte St André, Viriville.
- Echelle 1/7.500^e : Champier, St Pierre de Bressieux, Penol.
- Echelle 1/10.000^e : Roybon.

1.7.2.11. Une chemise BI.

Pour le **secteur Bièvre Isère**, elle contient les cartes des « secteurs de densité minimale » pour 11 communes : Brézins, Champier, Faramans, La Côte St André, La Frette, Roybon, St Etienne de St Geoirs, St Hilaire de la Côte, St Siméon de Bressieux, Sillans, Viriville.

Observations n° 02 du commissaire enquêteur.

L'ensemble du dossier est bien organisé et plaisant à consulter. Il comporte les avis de l'autorité environnementale, des Personnes Publiques Associées et Consultées. A noter que l'Etat n'a pas formulé d'avis (à part la CDPENAF sur les STECAL). Les cartes de zonage sont parfois difficiles à déchiffrer. En effet, dans les légendes les nombreuses couleurs sont difficiles à différencier et comparer avec la carte. Il est aussi difficile de différencier les emplacements réservés des STECAL.

2. LES MODIFICATIONS PROJETEES.

2.1. Historiques des PLUi de Bièvre-Isère-Communauté.

Avant la fusion du 1^{er} janvier 2016 les deux communautés de communes avaient engagé chacune leur PLUi. Ainsi les procédures engagées ont continué pour aboutir à 2 PLUi. Seule une future révision pourrait aboutir à un seul PLUi pour la totalité des 50 communes de Bièvre Isère Communauté.

2.1.1. Le PLUi du secteur de Bièvre Isère.

Le PLUi de la région Bièvre-Isère, après une enquête publique conduite par une commission de 5 commissaires enquêteurs, a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 26 novembre 2019.

2.1.2. Le PLUi de la région Saint-Jeannaise.

Le PLUi de la région Saint-Jeannaise, après une enquête publique conduite par une commission de 3 commissaires enquêteurs, a été approuvé le 17 décembre 2019.

2.1.3. Les modifications antérieures.

Une modification de droit commun n°1 approuvée le 13 décembre 2021 commune aux deux PLUi. Elle concernait des « *ajustements techniques* » sur quelques sujets identifiés.

Une modification de droit commun n°2, commune aux deux PLUi, 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.* »

Pour le PLUi de la région Saint-Jeannaise, une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 11 juillet 2022.

Le PLUi de Bièvre Isère a également fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 1^{er} juillet 2024.

2.2. Une modification de droit commun n°3.

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, les évolutions apportées n'ont pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création de zone d'aménagement concerté (art L. 153-36 du Code de l'Urbanisme.).

Aussi, conformément à l'article L. 153-36 les évolutions envisagées rentrent dans le cadre d'une procédure de modification car elles concernent :

Le règlement (graphique et écrit) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les changements apportés justifient une procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement). En effet, certaines des évolutions envisagées entrent dans le champ d'application de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

Rappel de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme :

« 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 :

- *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.*
- *Soit de diminuer ces possibilités de construire.*
- *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

2.3. Vue simplifiée des modifications projetées.

2.3.1. Des évolutions concernant les Opérations d'Aménagement Programmé.

Cela concerne 9 Communes : Artas, Champier, Gillonnay, La Côte Saint André, Saint Clair sur Galaure, Saint Geoires, Saint Etienne de Saint Geoires, Saint Jean de Bournay, Sillans pour un total de 22 OAP.

2.3.2. Ajouter ou modifier des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité. (STECAL)

Cela concerne les communes d'Artas, Chatonnay, Gillonnay, Lieudieu, Marnans, Meyrieu les Etangs, Saint Siméon de Bressieux, Savas-Mépin, Viriville.

2.3.3. Ajouter/supprimer des changements de destination.

Il s'agit de changements de destination en zone agricole ou naturelle pour les communes de Beauvoir de Marc, Culin, Gillonnay, La Cote Saint André, Marciolles, Saint Jean de Bournay, Villeneuve de Marc, Viriville.

2.3.4. Emplacements réservés.

Ajouter, supprimer, modifier des emplacements réservés à Artas, Faramans, Gillonnay, La Côte St André, Marciolles, Penol, Roybon, St Clair sur Galaure, St Etienne de St Geoires, St Jean de Bournay, St Siméon de Bressieux.

2.3.5. Faire évoluer la carte des hauteurs maximum de construction.

Cela concerne les communes d'Artas, Saint Etienne de Saint Geoires, Saint Jean de Bournay.

2.3.6. Ajuster les zonages des zones déjà constructibles.

Cela concerne les zones indicées Ua, Ub, Uc ... etc, dans les zones U.
 Pour faire évoluer les périmètres des linéaires commerciaux à Marciolles, Marcollin, Sillans.

2.3.7. Hauteurs minimales.

Modifier la carte des hauteurs minimales à Artas et St Jean de Bournay.

2.3.8. Evolution des plusieurs règles pour :

Mieux encadrer les talus, enrochements et déblai-remblais.
 Préciser la règle pour les murs isolés et les clôtures.
 Encadrer l'implantation des panneaux solaires.
 Préciser les règles d'implantation des constructions en zones Ua.
 Autoriser les constructions en zone agricole pour des projets d'intérêt général.
 Clarifier la règle concernant les accès et voiries en zones agricole et naturelle.
 Clarifier la règle sur le Coefficient de Biotope par Surface.
 Préciser la règle sur les façades des constructions patrimoniales.
 Règles sur les parkings et normes de stationnement.
 Modifier le tableau d'objectifs de mixité sociale.
 Ajouter des schémas explicatifs.

2.3.9. Corriger des erreurs matérielles.

En particulier à La Frette, Lieudieu ; St Siméon de Bressieux, Villeneuve de Marc et plus globalement sur certaines OAP.

2.4. Les modifications projetées pour le PLUi Bièvre Isère.

2.4.1. Apporter des évolutions aux OAP.

2.4.1.1. **Commune de Champier : OAP 3.**

OAP 3 : Adaptation des attentes en matière d'accès. *Création de deux accès au lieu d'un à partir de la RD 1085.*

2.4.1.2. **Commune de Gillonnay : OAP 1, OAP 2 et OAP 6.**

OAP 1 : Adaptation des attentes en matière de densités. *Tendre vers 30 logements/ha au lieu de 40.*

OAP 2 : Adaptation des attentes en matière de densités. *Tendre vers 25 logements/ha au lieu de 15.*

OAP 6 : Adaptation de périmètre. *La parcelle E 390 n'est plus englobée dans l'OAP.*

2.4.1.3. **Commune de La Côte Saint-André : OAP 9.**

OAP 9 : Adaptation des attentes en matière de composition/aménagement et d'accès. *La voie de desserte secondaire est supprimée.*

2.4.1.4. **Commune de Saint-Clair sur Galaure : OAP 3.**

OAP 2 et OAP 3 : Adaptation de périmètre. *Correction des numéros de parcelles et des surfaces.* OAP 3 : *Ajustement du périmètre : exclusion de la parcelle AE3 et déplacement de l'accès unique.*

2.4.1.5. Commune de Saint-Geoires : OAP 1.

OAP 1 : Suppression de l'OAP.

2.4.1.6. Commune de Saint-Etienne de Saint-Geoires : OAP 1, OAP 3.

OAP 1 : Adaptation des attentes en matière d'accès et de desserte, de composition/aménagement et de densités. *En partie sud, un axe secondaire de desserte est supprimé. La voirie nord-sud sera accompagnée d'une liaison douce. L'équipement scolaire est remplacé par de l'habitat.*

OAP 3 : Adaptation des attentes en matière de composition/aménagement. *Elargissement de la zone plus dense en entrée sud de l'opération.*

2.4.1.7. Commune de Sillans : OAP 4.

OAP 4 : Adaptation des attentes en matière de mixité sociale. *Elargir la zone de mixité sociale à la zone 2AU.*

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 »

2.4.2. Apporter des évolutions au règlement écrit.

2.4.2.1. 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 certaines communes. *Beaufort, Bressieux, La Forteresse, Lentiol, Marnans, Montfalcon, Plan, Roybon, St Clair sur Galaure, St Geoires, St Hilaire de la Côte, St Michel de St Geoires, St Pierre de Bressieux.*

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. *Largeur minimum des voiries d'accès de 4,5 m.*

Paragraphe 3.2.2 :

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

Paragraphe 4.2.1 :

Clarifier la règle sur les enrochements pour les constructions à destination d'activité. *Reformulation complète de la règle.*

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. *Elle est complétée et reformulée.*

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. *Pour les menuiseries, le blanc pur n'est pas autorisé.*

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. *Suppression de « murs » qui concerne les clôtures de type A.*

Paragraphe 4.4.6 :

Adapter les dispositions pour faciliter l'implantation des panneaux solaires en toiture. *Une surépaisseur de 20 cm est autorisée.*

Préciser la règle d'implantation des panneaux solaires au sol en lien avec les besoins d'autoconsommation. *Il s'agit de panneaux solaires au sol. Eviter les centrales photovoltaïques.*

Paragraphe 4.4.7 :

Imposer un pourcentage minimum d'espaces verts dans les zones 1Aub et 1AUc. *Dans les zones 1Aub, 10%, dans les zones UC et 1AUc 30% réservés aux espaces verts dont 20% de pleine terre.*

2.4.2.2. 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. *Règle nouvelle de compensation de la hauteur minimale. Est ajoutée la définition de « opération d'aménagement ».*

Paragraphe 7.2.1.1 :

Préciser la règle sur les implantations par rapport aux voies et emprises publiques en zone Ua. *A titre exceptionnel, un recul de 5 m pour la réalisation d'espaces verts ou des stationnements.*

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. *Pour les opérations de logements neufs uniquement.*

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. *Augmentation de 1.200 m² à 1.500 m².*

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. *Compensation de la hauteur minimum.*

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

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

Paragraphe 15.1.2 :

Abris pour animaux non liés à une exploitation agricole : limitation de hauteur et non accolés à une habitation. Autoriser les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. *En zone Ai, soumis à condition.*

Suppression d'un terme en doublon.

2.4.2.4. 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 *ainsi que la desserte forestière*.

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

Paragraphes 15.2.1.1 et 16.2.1.1 :

Préciser la règle sur l'isolation des bâtiments existants implantés en alignement. *40 cm autorisés sauf s'il y a alignement*.

2.4.2.5. Titre 6 : dispositions applicables aux STECAL.

Tableaux généraux :

Compléter le tableau détaillant les éléments relatifs aux STECAL suite à l'ajout de 2 (3 ?) nouveaux STECAL.

Paragraphes 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.

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

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 (*STECAL de type T ; ajout d'un nouveau site, suppression d'un site existant, modification de l'emprise au sol globale et de la hauteur des constructions ; ajout d'un STECAL n°103 de type F*), Marnans (*STECAL de type S1 ajustement de la hauteur des constructions portée à 10 m*), Saint Siméon de Bressieux (*Ajout du STECAL n°101 pour création d'un camping chez l'habitant*) et Viriville (*Ajout d'un STECAL de type S1 pour la création d'une ferme associative sur 2.503 m² et 1.500 m² de nouvelles constructions. ; modification du STECAL n°27 de type E, permettant la création d'un manège équestre pour y organiser des concours*).

Réduire de manière limitée des périmètres de zones Ai sur les communes de Champier *pour permettre l'installation d'une construction agricole*, et Sillans *pour reclasser en zone A des habitations existantes*.

Ajouter et supprimer des changements de destination possibles en zones A et N sur les communes de Gillonnay (*1 ajout*), La Côte Saint-André (*2 ajouts*), Marcilloles (*1 ajout*), Marnans (*1 ajout*) et Viriville (*2 ajouts*), *Porte de Bonnevaux/Commelle (2 ajouts)*.

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 (*classement en zone UB des parcelles E9 et E10 initialement en UA*), La Frette (*classement en zone UE des parcelles B284, B279, B282, B283, initialement en UB*), Roybon (*classement en zone UA des parcelles AY 268, 262, et 263, 265 pour partie, en 1AUe*), Champier (*classement en zone UiaL des parcelles B158 et B411 initialement en zone UB ; classement en Uid les parcelles AB 710, 458, 709 initialement en UR*)),

et Saint-Clair sur Galaure (*Classement en UC d'une partie de la parcelle AE3 initialement en 1AUc*).

Effectuer le reclassement d'une zone 2AU (*trop humide*) en zone A sur la commune Saint Geoirs.

Ajuster, ajouter ou supprimer des périmètres d'OAP sur les communes Gillonnay (*Réduction de l'OAP6 suite à la création du STECAL 103*) et Saint Claire sur Galaure (*Réduction du périmètre de l'OAP3*).

Créer un PAPA (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) sur la commune de La Côte Saint-André. (*Ancienne usine Rocher datant de 1705. Emprise de 7.500 m2. Quel devenir pour ce bâtiment patrimonial et son musée ?*)

Identifier un bâti agricole soumis à réciprocité sur la commune de Gillonnay. (*Parcelle A96 en concertation avec la Chambre d'Agriculture*)

Ajuster une servitude de mixité sociale sur la commune de Sillans (*Elargir la zone de mixité sociale au secteur 2AU*) et de St Etienne de St Geoirs. (*Elargir sur le sud de l'OAP3*)

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 (*Extension*).

Ajouter des linéaires commerciaux à protéger sur les communes de Marcollin et de Sillans *pour limiter ou interdire le changement de destination des cellules commerciales*.

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 pré localisation sur les communes de Pénol, 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 (*Créer l’ER24*), Gillonnay (*Réduire l’ER14*), La Côte Saint-André (*Création des ER 27 et 28*), Marcilloles (*Repositionnement de l’emprise de l’ER12*), Penol (*Création de l’ER9*), Saint-Etienne de Saint-Geoirs (*Modification de l’emprise de l’E16 et création de l’ER33*), Saint-Geoirs (*Augmentation de l’emprise de l’ER2*) et Saint Siméon de Bressieux (*Réduction de l’emprise de l’ER7*).

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

2.5. Les modifications projetées pour le PLUi de la région St Jeannaise.

2.5.1. Apporter des évolutions aux OAP.

Deux communes ont souhaité apporter des évolutions à leurs OAP : ARTAS et St JEAN DE BOURNAY.

Commune d’**Artas** : OAP 1

- OAP 1 : Adaptation des attentes d’accessibilité : *ajout d’un accès secondaire.*

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.

Il s’agit de modifier les textes de présentation du contexte des sites, de l’environnement et des enjeux avec le maintien de l’équilibre de la programmation logements et sa réorganisation à l’échelle du bourg, le renforcement et la diversification des objectifs de mixité sociale, une meilleure prise en compte du contexte et de la configuration des sites :

2. Suppression de l’OAP n°2.

3. Modification de la rédaction des descriptifs des OAP n° 4, 6, 7, 9, 14

4. Modification des densités : OAP3 : tendre vers 30 logements/ha

OAP1 et 11 : tendre vers 35 log./ha

OAP7 : tendre vers 35 log./ha en partie nord et 28 log./ha en partie sud.

OAP6 et 14 : tendre vers 40 log./ha

5. Modifications de la mixité sociale : OAP5 : 0 LLS

OAP6 : 10 LLS

OAP7 : 12 LLS en secteur nord

OAP10 : au moins 18 LLS

OAP14 : 10 LLS et 10 LAA

Un total de 72 LLS et 30 LLA pour les OAP.

6. Modification de la rédaction de la sensibilité environnementale. (Simplification)

7. Modification de la rédaction des orientations et principes d'aménagement pour les OAP 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9 et 14. Ces modifications portent sur :

7.1. OAP1 : ajout des aménagements nécessaires pour la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

7.2. OAP2 : suppression de l'OAP et du texte.

7.3. OAP3 : suppression de plusieurs paragraphes : forte réduction du périmètre et réduction du nombre de logements.

7.4. OAP5 et OAP6 fusionnées. Suppression de l'OAP5 et de son descriptif.

7.5. OAP6. Création de 2 sous-secteurs Est et Ouest. Périmètre élargi à la parcelle AV273. Prise en compte de la présence de la Gervonde et de la RD518. Création d'une liaison transversale en mode doux. Modification de l'accès des formes architecturales. 30 log./ha à l'est et 45 log./ha à l'ouest et 20 LLS.

7.6. OAP7. Intégration de la Gervonde et de ses abords. Aménagement d'une liaison « modes doux » le long du chemin di Battoir. Ajustement des densités de logements. Adapter les stationnements.

7.7. OAP9. Nombreuses précisions(nouvelles) apportées pour son organisation. Deux sous-secteurs Est et Ouest.

7.8. OAP14. Nouvelle OAP. Description de son aménagement.

Modification des schémas d'intention des OAP n° 1, 3, 5, 6, 7, 9.

8. Evolutions apportés aux seuls textes des OAP et à leurs schémas :

8.1. OAP12 : Le périmètre est supprimé sur la zone 2AU. Suppression du maillage.

8.2. OAP13 : Le chapitre « desserte, sécurité des accès et stationnement est en grande partie supprimée.

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 »

2.5.2. 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. *Imposer une largeur minimum de 4,5 m pour les voiries desservant de nouvelles opérations. Il est exigé sur un côté de la voie un parcours matérialisé adapté aux modes doux.*

Paragraphe 3.2.2 :

- Supprimer la référence à la trame d'interdiction au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme *sur les communes de Villeneuve de Marc, Culin, Saint Jean de Bournay, Sainte Anne sur Gervonde, Châtonnay, Meyrieu les Etangs et Beauvoir de Marc.*
- 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 *est reformulée et complétée.*
- 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 et des arbres à planter.

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 *pour en préserver la qualité.*

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 *en supprimant le mot « mur ».*
- 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 *en augmentant la surépaisseur autorisée à 20 cm.*
- Préciser la règle d'implantation des panneaux solaires au sol en lien (*proportionnels*) avec les besoins d'autoconsommation.

Paragraphe 4.4.7 :

- Imposer un pourcentage minimum d'espaces verts dans les zones 1AUb (10%) et 1AUc (20%).

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 *sur les hauteurs minimums* portant sur les secteurs de densités minimales dans les zones urbaines mixtes. *Possibilité de compensation.*

Paragraphe 7.2.1.1 :

- Préciser la règle sur les implantations par rapport aux voies et emprises publiques en zone Ua. *Recul de 5 m minimum sur l'ensemble de la construction.*

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. *Pour le Pré de la Barre à St Jean de Bournay.*

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 (*de 1.200 m² à 1.500 M²*) 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 *de la commune de St Jean de Bournay.*

Paragraphe 11.1.2.3 :

- Préciser les conditions d'application des règles portant sur *la compensation des hauteurs minimum* des 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 *de 1.200 m² à 1.500 m²*.

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 *par rapport aux voies et emprises publiques. Autorisation d'une surépaisseur de 40 cm sauf pour les bâtiments* implantés en alignement.

Titre 6 : dispositions applicables aux STECAL.

Tableaux généraux :

- Compléter le tableau détaillant les éléments relatifs aux 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.

2.5.3. 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 Meyrieu les Etangs (*Type TV. Base de loisirs*) et Savas-Mépin (*Type C. Cabane de chasse*).

- 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 (*Type T : augmentation d'emprise. « Maison bleue »*) et Lieudieu (*Type A : réduction d'emprise*).

- Effectuer des changements d'indices de zonages. (*Nombreux changements*)
- Effectuer le reclassement d'une 2AU en zone A.
- Effectuer des changements de classement de zones. (*Nombreux changements*)
- Ajouter et supprimer des changements de destination possibles en zones A et N. *Ce sont 21 ajouts et 1 modification pour Beauvoir de Marc (1), Culin (1), St Jean de Bournay (19), Villeneuve de Marc (1).*

- 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 et 4.2.5 : Assainissement des eaux usées et pluviales.

- Suppression des planches 4.2.4. et 4.2.5.

Planches graphiques 4.2.6 : Emplacements réservés/servitudes de prélocalisation.

- Supprimer des emplacements réservés. (*ER3 à St Jean de Bournay*)
- Redéfinir (réduire/repositionner/ augmenter) ou créer des emprises d’emplacements réservés (*ER28 à Artas ; ER 20, ER 21 à St Jean de Bournay*) ou servitudes de pré localisation.

Planches graphiques 4.2.7 : Carte des hauteurs.

- Modifier la carte des hauteurs à Artas (*R+3+toit ; 14,50 m*) et Saint-Jean de Bournay (*extension sur la zone 1AUb OAP14 sur le centre bourg*).
- 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 créée ; *OAP14*).
- Mettre à jour la planche graphique pour intégrer, le cas échéant, les évolutions apportées aux planches graphiques.

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE.

3.1. Organisation.

3.1.1. Rencontres avec le maître d’ouvrage.

Le lundi 17 mars 2025, de 14 à 16 heures, au siège de la communauté de communes à Saint Jean de Bournay, 366, rue Stéphane Hessel, ZAC Les Basses Echarrières, le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur David BERTRAND, Directeur Habitat et Aménagement du Territoire, et Madame Claire GELAS, chargée de mission urbanisme et aménagement du territoire, afin de prendre connaissance du dossier et organiser l’enquête publique. Celle-ci a

été organisée sous réserve d'une dispense d'évaluation environnementale par la MRAe dont l'avis n'est pas encore connu.

Le jeudi 17 avril 2025 à 14 h au siège du service urbanisme de la communauté de communes à Saint Jean de Bournay le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur David BERTRAND et Madame Claire GELAS afin de régler le détail du fonctionnement de l'enquête publique à venir afin qu'elle puisse se dérouler dans les meilleures conditions. L'ensemble du dossier lui a été présenté et il a pu récupérer la partie « Bièvre Isère », l'autre partie étant encore en impression.

Le jeudi 24 avril 2025 à 9 h, le commissaire enquêteur, au même endroit a rencontré les mêmes personnes afin de parapher les deux registres des observations et le dossier qui sera mis à disposition du public sur les deux sites officiels de la communauté de communes (Saint Etienne de Saint Geoires et Saint Jean de Bournay) et récupérer le reste de son dossier personnel.

3.1.2. L'arrêté d'organisation.

Ainsi, le Président de Bièvre Isère Communauté, Monsieur Joël GUILLON, le 08 avril 2025, a pris l'arrêté AR 2025 HAB 022, « portant ouverture de l'enquête publique unique sur la modification de droit commun n°3 du PLUi du secteur de Bièvre Isère et sur la modification de droit commun n°3 du PLUi du secteur de la région saint-jeannaise. »

3.1.3. Les modalités de l'enquête publique.

Le 17 mars 2025, ont été fixés d'un commun accord l'ensemble des modalités de l'enquête publique.

3.1.3.1. Dates.

L'enquête publique unique se déroulera du lundi 28 avril 2025 à 9 heures au mercredi 28 mai à 12 heures.

3.1.3.2. Sièges de l'enquête.

Deux sièges d'enquête publique où seront déposés un registre et un dossier papier sont fixés aux sièges officiels de Bièvre Isère Communauté :

- à Saint Jean de Bournay, maison de l'Intercommunalité, ZAC des Basses Echarrières. 336, rue Stéphane Hessel. 38440 St JEAN DE BOURNAY. Siège secondaire de l'enquête.
- à Saint Etienne de Saint Geoires, siège de Bièvre Isère Communauté, ZAC Grenoble Air Parc. 1, avenue Roland Garros. 38590 St ETIENNE DE St GEOIRS. Siège principal de l'enquête.

3.1.3.3. Réunions d'information et d'échange.

Deux réunions d'information et d'échanges sont programmées à la demande du commissaire enquêteur (Article R 123-17 du Code de l'Environnement)

- Le 30 avril 2025 à 18 h 30 à la maison de l'intercommunalité à Saint Jean de Bournay.

- Le 07 mai 2025 à 18 h 30 au siège de Bièvre Isère Communauté à Saint Etienne de Saint Geoirs.

3.1.3.4. Permanences.

Les permanences du commissaire enquêteur afin de recevoir le public sont au nombre de 6 et sont organisées de la façon suivante :

	Date	Horaire	Lieu
Permanence n°1	Mercredi 07 mai 2025	14 h à 17 h	Siège de Bièvre Isère St Etienne de St Geoirs
Permanence n°2	Lundi 12 mai 2025	9 h à 12 h	Maison de l'intercommunalité St Jean de Bournay
Permanence n°3	Jeudi 15 mai 2025	14 h à 17 h	Maison de l'intercommunalité St Jean de Bournay
Permanence n°4	Mardi 20 mai 2025	14 h à 17 h	Siège de Bièvre Isère St Etienne de St Geoirs
Permanence n°5	Vendredi 23 mai 2025	9 h à 12 h	Maison de l'intercommunalité St Jean de Bournay
Permanence n°6	Mercredi 28 mai 2025	9 h à 12 h	Siège de Bièvre Isère St Etienne de St Geoirs

3.1.3.5. 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 est mis à la 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 sera 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/>

3.1.3.6. Expression des observations du public.

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

9. 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 (Pour la région Bièvre-Isère)

plui.ccrsj@bievre-isere.com (Pour la région St Jeannaise)

3.1.4. L'information du public.

3.1.4.1. L'avis.

Deux avis ont été confectionnés, un pour chaque PLUi, 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 de leur diversité.

3.1.4.2. Les publications.

Il a été convenu que les quatre publications dans deux journaux régionaux se feront dans le Dauphiné Libéré et Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné.

3.1.4.3. Affichages.

Les affichages se feront aux deux sièges de la communauté de commune, à Saint Etienne de Saint Geoires et à Saint Jean de Bournay ainsi que sur les panneaux d'affichages officiels des 50 mairies.

Observation n° 04 du commissaire enquêteur.

L'enquête publique ne comportant qu'un seul dossier il aurait été préférable qu'il ne soit mis en ligne que sur un seul site comportant la totalité du dossier et non pas sur deux sites, un par PLUi. Les avis différencient deux dossiers, un par PLUi, ce qui est contraire à l'unicité du dossier.

La différenciation des adresses des courriers et des courriels n'est pas utile mais moins gênante dans la mesure où cela facilite l'attribution des observations et leur classement. Cependant ces doubles adresses auraient dû figurer sur chacun des avis qui sont différenciés uniquement pour pouvoir noter précisément les objets de l'enquête publique pour chaque PLUi

3.2. Déroulement.

3.2.1. Les conditions matérielles et relationnelles.

Les réunions publiques d'information et d'échange ainsi que les permanences se sont déroulées dans de vastes salles accessibles aux handicapés moteur et dotées d'un équipement audio-visuel. Les responsables du service urbanisme et les agents d'accueil étaient mobilisés à toutes les permanences pour accueillir le public et apporter leur aide au commissaire enquêteur. Les relations avec ces personnels ont toujours été très courtoises et confiantes. Le public, dans sa diversité a toujours été d'une parfaite correction.

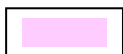


Salle des permanences à la maison de l'Intercommunalité de St Jean de Bournay.

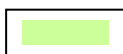
3.2.2. Comptes-rendus des permanences.

Légende :

Hors sujet de l'enquête publique :



Observation recevable :



PERMANENCE n°1 (Mercredi 07 mai 2025 de 14 h à 17 h)		
NOM (S)	OBJET	THEMES
FUZIER Marguerite	Possède une parcelle à La Frette dont elle ignore le n°. Proche des HLM et classée en zone agricole Souhaite que ce terrain devienne constructible.	Demande de mise en zone constructible d'une parcelle agricole.
BARDIN Martial et Nadia	Sur la commune de Royas , sur les parcelles A 1171, A 1168, A 1169 ont un ancien poulailler dont ils demandent le changement de destination. Feront un courrier.	Demande de changement de destination
PIOLAT Frédéric DANZO Myrtille	Note : Mme DANZO est architecte. Monsieur PIOLAT possède sur la commune de Penol une maison en zone agricole qu'il souhaite réhabiliter en plusieurs logements. Un changement de destination sur des hangars à proximité le permet. Voudrait l'assouplissement ou le changement de la règle qui interdit de réhabiliter une habitation en plusieurs logements en zone A.	Assouplissement de la règle de réhabilitation d'une maison en zone agricole par rapport aux changements de destination.
CHOLLIER Florian et Malaure DANZO Myrtille	Sur la commune de Bossieu , possèdent la parcelle AL 09 en zone agricole sur laquelle ils ont une ancienne ferme. A proximité, une grange. Ne sont pas agriculteurs. Demandent le changement de destination de la grange et la possibilité de faire plusieurs logements dans la maison.	Demande de changement de destination Assouplissement de la règle de réhabilitation d'une maison en zone agricole par rapport aux

		changements de destination.
DUC Monique	Sur la commune de Penol a sa maison sur la parcelle AP 49 à la Chapolière et une parcelle voisine AP 200 classée en agricole pour 2.207 m2 et en UD pour 588 m2 Demande que toute la parcelle soit constructible.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
GUILLET Colette	Le Bricannier. Sa parcelle AP 170 est en zone agricole. Demande de constructibilité. (Saint Pierre de Bressieux ?)	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
RABILLOUD Jean-Philippe	Possède un terrain (parcelles A 187 et A 186 classé en EBC) à Champier au lieu-dit Les Bruyères/La Combe. Demande leur constructibilité.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
ROBIN-BROSSE	Habite La Frette . Vient s'assurer que la lettre (ou la mail) envoyé par son frère Christian pour solliciter la constructibilité d'un terrain est bien arrivée/	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
CROUHENNEC Serge	A une maison à St Etienne de St Geoires dans un lotissement en zone Uig. Suite à un refus de piscine demande de modifier ou de clarifier la règle.	Modification de règle
REVOL Gérard	Possède un terrain dans la commune de Saint Siméon de Bressieux à la Jalinière. Terrain de 6.000 m2 avec maison et parc. Non constructible car inscrit en zone inondable. Est-il possible de supprimer cette zone inondable ?	Modification de la carte des aléas.

PERMANENCE n°2 (Lundi 12 mai 2025 de 09 h à 12 h)		
NOM (S)	OBJET	THEMES
BARDIN Nadia	De Royas . Me remet un courrier suite à sa visite lors de la permanence du 07 Mai 2025.	Changement de destination
BENZI Gilbert	A un terrain sur la commune d' Artas à La Freydière, parcelle E 463, classée en NC. Souhaite qu'elle devienne constructible	Demande de constructibilité d'un terrain
GUILLON Charles	Sur la commune de Saint Jean de Bournay possède un terrain, parcelle 573 route de Carronnière, classé en zone naturelle et corridor prioritaire. Demande son passage en zone constructible.	Demande de constructibilité d'un terrain en zone naturelle
ROSTAING Philippe et Véronique	A Saint Jean de Bournay , disposent sur une parcelle AHO1 562 d'un bâtiment agricole qui est répertorié comme « actif ». Ayant pris leur retraite, ce bâtiment qui a abrité des animaux n'est plus utilisé. Doivent régulariser la situation avec la Chambre d'Agriculture pour pouvoir solliciter un changement de destination.	Changement de destination
ALLAIN-DELARBE Marie	A Saint Etienne de Saint Geoires , avec son père. Sont propriétaires de la grande parcelle de 6.000 m2 OD 616, en centre-ville, classée Ub (zone urbaine à dominante d'habitat mixte) avec une maison et un grand parc arboré et dans une	Réduction de l'emplacement réservé n°6

	zone de protection des monuments historique. Le terrain est préempté par la Mairie. Souhaitent revoir cette préemption pour conserver plus de terrain autour de la maison. Sont prêts à céder la partie arborée (environ 4.500 m2).	
GRANGEON Roger BONNEVAY Rachel (fille)	Sur la commune de Meyrieu les Etangs , au lieu-dit La Petite Forêt, ont une parcelle 626 en partie en zone UD (avec maison) et en partie en zone naturelle. Veulent étendre la zone UD à toute la parcelle.	Demande de constructibilité d'un terrain en zone naturelle
FRIZON Michèle BOUVIER Jean-Baptiste	(Frère et sœur) Sur la commune de Saint Jean de Bournay au lieu-dit Le Château/Charbonnière possèdent un terrain classé en zone agricole AYD 497. Souhaitent qu'il devienne constructible.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
BOSSY Jean-Claude	Sur la commune de Saint Agnin sur Bion , ses parcelles 371 et 372 sont classée en zone agricole. Voudrait qu'elles soient constructibles. Pour l'emplacement réservé n°22 qui le concerne, doit consulter le PLU.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
CHAUVIN Christian	Sur la commune d' Artas possède la parcelle B 821 à la Grande Forêt, classée en zone naturelle. Souhaite son classement en zone constructible.	Demande de constructibilité d'un terrain en zone naturelle
LEDAN Karine	A Villeneuve de Marc , 33 chemin de la Tuilière, sur la parcelle C 540, a une maison flanquée de deux granges. L'une bénéficie d'un changement de destination. Souhaite que ce soit l'autre.	Ajustement de changement de destination

PERMANENCE n°3 (Jeudi 15 mai 2025 de 14 h à 17 h)		
NOM (S)	OBJET	THEMES
FRIZON Christiane	A Saint Agnin sur Bion possède la parcelle B 1664, classée en zone agricole, proches des parcelles B 1663 et B 1665 construites au centre du village. Demande sa constructibilité.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
CHOLIER Françoise GAUDIN Hubert et Christiane Et LATASSA Eddy	Commune d' Ornacieux-Balbins . Monsieur LATASSA est agent immobilier. Madame CHOLIER est propriétaire des parcelles AD 374 et AD 379 dans l'OAP n°2. Monsieur et Madame GAUDIN de la parcelle AD 378 dans cet OAP. Sont d'accord pour vendre et permettre la réalisation de cette OAP (lotissement). Le 3 ^e propriétaire concerné par l'OAP ne veut pas vendre pour l'instant mais ne s'y oppose pas. Demande de phasage de l'OAP n°2 en attente du 3 ^e propriétaire ou réduire l'OAP aux 3 parcelles des requérants.	Modification d'une OAP
REPLAT Yves Elisabeth	Commune du Mottier . Ont une parcelle C 432 d'environ 10.000 m2 classée en zone agricole. Souhaitent sa constructibilité ?	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
PLASSARD Didier	Sur la commune de Villeneuve de Marc Possède une ferme ancienne en zone agricole. Demande un changement de destination pour faire une affaire de pizza à emporter.	Changement de destination pour activité

JACQUET Marie-Annick	Commune de Culin . Comment sont zonés ses terrains ? Ne sait pas vraiment quelle observation.	Dossier à consulter par l'intéressée
ARGOUD Martine	Possède un terrain à la Cantonnière à Saint Jean de Bournay AH 569 classée en zone protégée. Voudrait qu'elle soit constructible.	Demande de constructibilité
CASADO Laurent	Est riverain de l'OAP du centre village de la commune d' Artas de densité de 55 logements à l'hectare. Ce taux lui semble excessif. Un immeuble sera-t-il construit ? Le document du PLUi sur cet OAP ne donne aucune précision sur son urbanisation.	Interrogations sur une OAP dont l'aménagement doit être précisé

PERMANENCE n°4 (Mardi 20 Mai 2025 de 14 h à 17 h)		
NOM (S)	OBJET	THEMES
PETIT Bruno	A Saint Siméon de Bressieux , possède la parcelle E 906 où se trouve une maison habitée en indivision flanquée d'un bâtiment agricole pour lequel il demande un changement de destination pour créer un gîte. A envoyé un courrier.	Changement de destination
ROZIER Georges BAÏLO Michel	Habitent Saint Paul d'Izeaux . Leurs parcelles B 775, B776, B 777, B 778 sont classées en zone agricole. Souhaitent qu'elles deviennent constructibles.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
EHRLER Bernard et Nicole	A Nantoin (Porte des Bonnevaux) , sont propriétaires de la parcelle B 929, classée en zone agricole. Souhaitent qu'elle devienne constructible.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
CRETINON Michel et Bernard	Frères qui habitent Nantoin (Porte des Bonnevaux) . Ont la parcelle 1204, chemin du Grand Nantoin classée en zone agricole. Autour il y a des parcelles construites ou constructibles. Demandent sa constructibilité.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
REVOL Gérard	Possède à Saint Siméon de Bressieux le terrain B 1517 de 6.000 m2, rue des Chênes. Est classé en zone agricole. Souhaite sa constructibilité, au moins en partie.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
GATTEL Eric	Réside à Brion . Pour un abri bois et foin, veut le transformer pour créer un gîte. Parcelles OB 257 et OB 258. Demande son changement de destination.	Changement de destination
DEWILDE Thierry	Vient pour son père André qui possède la parcelle A 80 classée en zone agricole à La Côte Saint André . Demande sa constructibilité.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
PEZZETTI Philippe	Possède la parcelle 1138 à La Frette classée en zone agricole sur laquelle il y a une maison transformée en gîtes et où est prévu le STECAL 44. Ce terrain était autrefois un dépôt de matériaux et matériels. Souhaite que ce terrain soit zoné en zone artisanale.	Demande de changement de zonage.

PERMANENCE n°5 (Vendredi 23 mai 2025 de 09 h à 12 h)		
NOM (S)	OBJET	THEMES
MILLAT Jacques	Exploitant agricole à Culin . Sur la parcelle 1166 en zone agricole et de réciprocité souhaite un changement des destination habitation pour une ancienne étable. Par ailleurs, sue la parcelle C 845 a une maison ancienne non habitée qu'il souhaite rénover. Il demande un changement de destination habitation.	Changements de destination pour habitation.
CARVAHLO-LAVALDIER Marika	A déjà fait un courriel. Sur la commune de Saint Jean de Bournay possède les parcelles AV 157 et AV 154 où il y a sa maison dans un lotissement. Au nord la parcelle AV 153, également sa propriété est en zone agricole et en zone non constructible car exposée à un risque naturel. Demande sa constructibilité.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
BARDIN Jean-Michel BICHET Valérie	Pour la commune de Saint Jean de Bournay . Habitent Charbonnière. Agriculteur à la retraite. A un bout de terrain en zone agricole. Demande sa constructibilité.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
ARGOUD Ludovic	Sur la commune de Saint Jean de Bournay possède les parcelles AB 488 et AB 583 classées en zone agricole. Demande sa constructibilité. Même demande de ses parents pour la parcelle AB 584.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
VICARD Cyril MOULIN Jean-Michel	Pour la commune de Royas . Monsieur VICARD est victime de geines et nuisances de voisinage suite à des autorisations divers de construite délivrée par le maire et en contradiction avec les règles du PLUi. Projet de classement de parcelles voisines de A1 en A pour faciliter la construction d'annexes aux habitations. S'oppose au classement en A de la parcelle XXXX car il n'y a pas d'habitation mais un atelier de carrosserie. Un changement de zonage est injustifié et ne répond pas aux objectifs.	Changement de zonage autorisé en zone agricole (A1 vers A) et proposé dans le projet de modification.
GROLEAS Claude	Vient pour St Jean de Bournay et Meyrieu-les-Etangs . Il a un problème de permis de construire annulé pour un lotissement sur les parcelles AX 19, AX 20, AX 21, AX 35, AX 32 en zone UB. Sa parcelle P 1883 est dans l'OAP n°1. Demande son retrait pour construire librement sur celle-ci.	Lotissement en zone urbanisable. Modification d'une OAP
VIROCHON Christian	Il possède les parcelles AB 500, AB 498, AB 496 en zonage agricole sur Saint Jean de Bournay . Réclame leur constructibilité pour faire 2 lots.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
MONTANIER Timothée	Possède une maison avec plusieurs granges au hameau du Gonnet à Saint Jean de Bournay sur les parcelles A 1339 et A 1343. Demande un changement de destination pour la grange	Changements de destination pour activité

	accollée à l'habitation pour créer une activité de mécanique générale.	
MONIN Gilles	Concerne La Porte des Bonnevaux (Commelle) . A un terrain de taille modeste et en triangle classé zone artisanale. Souhaite qu'il passe en Uc.	Changement possible et prévu dans la modification.
LARDIERE Christian et Béatrice	Ont des parcelles dans l'OAP 12 de Saint Jean de Bournay . Ne connaissent pas les numéros des parcelles. S'inquiètent pour l'accès au terrain situé au sud de l'OAP.	Organisation d'une OAP
REVELIN Michel	Elu de Saint Jean de Bournay . Veut savoir s'il y a des oppositions aux demandes de modification proposées par et pour la commune.	Attendre le rapport et les conclusions. Voir le site Internet.
ARGOUD Stéphane	Est propriétaire à Saint Jean de Bournay de la parcelle AB 354 située en zone agricole et dans un couloir remarquable non constructible. Souhaite sa constructibilité.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.

PERMANENCE n°6 (Mercredi 28 mai 2025 de 09 h à 12 h)		
NOM (S)	OBJET	THEMES
SIMIAN Denis	Sur la commune de Brézins détient les parcelles C 231 et C 678 en zone agricole. Demande leur constructibilité.	Demande de constructibilité de terrains classés en zone agricole.
SEYCHELLES Véronique	Sur la commune de Saint Agnin sur Bion , a une parcelle n° C 1014 au Pont Guillon, le long de la départementale proche de services de proximité récemment créés. Demande la constructibilité de cette parcelle classée en zone naturelle.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone naturelle
GALAMAND Denis	Sur la commune de Royas possède les parcelles 66 et 65 en zone agricole inconstructible pour risques naturels. Demande la suppression des emplacements réservés n° 7 et n°8 pour réaliser un cheminement qui gêneraient le passage de ses vaches.	Contestation d'emplacements réservés.
RIBAN Raymond	Possède les parcelles ZA 493 et ZA 494 dans l'OAP 2 de la commune de Gillonnay . Il prévoit de faire des logements participatifs et partagés. Le taux de logements est passé de 15 à 25 logements à l'hectare. Ce taux lui semble trop élevé pour réaliser son projet.	Modification d'OAP
PELLET Pierre	A Saint Siméon de Bressieux pour ses parcelles C 1515, C 1517, C 15 20, C 1522 demande leur constructibilité.	Demande de constructibilité de terrains classés en zone agricole.
SERVONNET Amélia	Habite Marciolles . Vient voir si ses parcelles D 614 ou D 618 sont constructibles. Elles sont classées en zone Uc. Constructibilité acquise et certaine.	

PELISSON Denis Odile	Sur la commune de Thodure ont une ancienne habitation flanquée de 2 granges. Demandent le changement de destination de la maison pour la rénover et d'au moins une des granges pour créer une habitation.	Demande de changement de destination
-------------------------	--	--------------------------------------

Bilan des observations orales :

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 GEOIRS	1
SAINT PAUL D'IZEAUX	1
SAINT PIERRE DE BRESSIEU	1
SAINT SIMEON DE BRESSIEU	4
THODURE	1

Observation n° 05 du commissaire enquêteur.

De nombreux requérants n'ont pas compris que l'enquête porte sur une liste de modifications précise et limitée et non pas sur tous les sujets. Pour connaître cette liste, il faut prendre connaissance du dossier ce que la plupart ne fait pas.

Dans le cadre d'une enquête publique de modification et les surfaces urbanisables ne peuvent être augmentées aux dépens des zones agricoles (A) ou naturelles (N). Cela rend

irrecevables de nombreuses observations orales. Le commissaire enquêteur en dénombre 28 pour un total de 54 (BI=25 ; RSJ=29)

3.2.3. Comptes-rendus des réunions d'information et d'échanges.

3.2.3.1. Réunion du 30/04/2025 à Saint Jean de Bournay.

Lieu : salle de réunion au siège de la Communauté de Communes de Saint Jean de Bournay.

Information avec un support Power Point par Monsieur Martial SIMONDANT, vice-président en charge de la prospective territoriale et de l'urbanisme et Madame Claire GELAS chargée de mission urbanisme.

Le commissaire enquêteur dénombre 17 personnes présentes.

Compte-rendu de la réunion publique

Ce document fait office de compte-rendu de la réunion publique qui s'est tenue le 30 avril 2025 à 18h30.

I. Objectifs de la réunion

La réunion avait pour but de créer un espace d'information, d'écoute et d'échanges entre la population et Bièvre Isère Communauté. Il est rappelé que, bien qu'elle ne soit pas obligatoire dans le cadre de l'enquête publique relative aux modifications de droit commun des PLUi, elle constitue un moment fort permettant aux citoyens de dialoguer avec l'intercommunalité (élu et technicienne).

Les objectifs spécifiques étaient de :

- Présenter les PLUi du secteur de Bièvre Isère et de la Région Saint Jeannaise.
- Exposer les grands axes des modifications envisagées. □ Encourager les échanges avec la population.

II. Animateurs de la réunion

- **Monsieur Bernard Giacomelli** – Commissaire enquêteur
- **Monsieur Martial Simondant** – Vice-Président de Bièvre Isère, chargé de la prospective et de la planification territoriale
- **Madame Claire Gelas** – Chargée de missions en urbanisme à Bièvre Isère

III. Public présent

La réunion a rassemblé 17 personnes issues du territoire de Bièvre Isère. Certaines dépendaient du PLUi du secteur de la Région Saint Jeannaise, tandis que d'autres (mais en nombre moins important) relevaient du PLUi du secteur de Bièvre Isère.

IV. Déroulement de la réunion

Introduction

La séance a été ouverte par Monsieur Bernard Giacomelli, qui a rappelé brièvement l'objet de l'enquête publique et la procédure permettant de formuler des doléances (par courrier, mail, registre ou lors d'une rencontre avec le commissaire enquêteur).

Présentation Powerpoint

Monsieur Martial Simondant a ensuite pris la parole et présenté le support Powerpoint, abordant successivement divers points :

Ci-dessous les diapositives présentées ayant suscitées des réactions.

Diapo 6



Rappel de ce que l'on peut faire (ou pas) dans le cadre des modifications du PLUi

Ce que l'on peut faire	Ce que l'on ne peut pas faire
▪ Faire évoluer le règlement (sous réserve de ne pas augmenter de + 20% les possibilités de construire dans les zones déjà constructibles) ▪ Réduire la surface des zones constructibles ▪ Ajuster les zonages, sans augmenter les surfaces constructibles	▪ Classer des terrains agricoles ou naturels en zone constructible ▪ Changer les grandes orientations stratégiques (PADD) ▪ Réduire : ○ un espace boisé classé (EBC), ○ une zone agricole (zone A) ou naturelle et forestière (zone N) ○ une protection environnementale, paysagère..

 **C'est la REVISION qui permet ce type d'évolutions**






6

Une participante a demandé s'il était envisageable de réduire une surface constructible dans le cadre de la modification. Martial Simondant a confirmé que c'était possible.

Par la suite, un accompagnateur de la participante a interrogé sur l'obligation, pour la commune ou Bièvre Isère, d'avertir les propriétaires. En réponse, Martial Simondant a expliqué qu'aucun texte n'impose une telle démarche.

Bernard Giacomelli a précisé que cette modification n'impliquait pas des changements de zonage.

Il a également rappelé que le maître d'ouvrage de la procédure de modification du PLUi est Bièvre Isère Communauté et non les communes.

Il a indiqué que le public n'était pas le seul acteur pouvant intervenir : les Personnes Publiques Associées (PPA) sont elles aussi invitées à donner leur avis. Toutes les remarques reçues seront prises en compte dans son rapport final.

Diapo 9



PLUi
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal
Bièvre Isère Communauté

**DES EVOLUTIONS CONCERNANT LES REGLES
D'URBANISME**

Des évolutions de règles pour :

- Mieux encadrer les enrochements, les talus, les déblai-remblais autorisés...
- Faciliter et encadrer l'implantation de panneaux solaires
- Préciser les règles d'implantation des constructions dans les zones UA
- Autoriser les constructions en zone agricole pour les projets d'intérêt général
- Clarifier la règle concernant les accès et voiries en zone agricole et naturelle
- Etc...



RÉUNIONS PUBLIQUES – ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION 3



L'AGENCE **Bièvre isère**
COMUNAUTÉ DE LA RÉGION SAINT-JEANNAISE

9

Le commissaire a abordé la notion d'intérêt général (quatrième point de la diapo), soulignant l'importance pour le maître d'ouvrage de bien définir ce concept, celui-ci n'étant pas légalement défini.

Diapo 10

Les STECAL :

Bernard Giacomelli a complété les explications de Martial Simondant en précisant que le STECAL constitue une dérogation exceptionnelle autorisant ponctuellement certains projets.

Madame Claire Gelas a ensuite évoqué plusieurs projets à venir concernant la création, la modification ou la suppression de STECAL, citant notamment :

- Meyrieux : transformation de la base de loisirs de l'étang de Meyrieux
- Savas Mépin : installation d'un local de chasse
- Lieudieu : modification de périmètre
- Artas : développement de la Maison Bleue
- Chatonnay : suppression d'un périmètre

Changements de destination :

Bernard Giacomelli a expliqué que le changement de destination vise à augmenter la densité de population sans urbaniser de nouveaux terrains (souvent en transformant d'anciennes granges agricoles). Il a insisté sur le respect de nombreuses conditions.

Martial Simondant a précisé que les ruines ne sont pas concernées par cette procédure.

Un participant originaire de Saint-Hilaire de La Côte a indiqué qu'un bâtiment, anciennement une maison et transformé en gîte sans autorisation, nécessiterait l'ajout d'un pastillage dans le cadre de la procédure, ainsi que l'intégration d'un STECAL pour des constructions de type tonneaux en zone N. Martial Simondant a répondu qu'il n'était pas possible d'ajouter un STECAL à ce stade de la procédure, une future évolution du PLUi étant nécessaire pour envisager cette possibilité.

Une autre participante a souligné que seules quelques communes étaient évoquées concernant le changement de destination. Bernard Giacomelli a confirmé que, bien que quelques communes aient été mentionnées, il existait de nombreux cas similaires dans d'autres communes. Madame Claire Gelas a ajouté qu'il était tout à fait possible de déposer une demande sur une commune non préalablement citée et Martial Simondant a rappelé que toutes les demandes de changement de destination ne sont pas systématiquement acceptées.

Diapo 11

DES EVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONAGES

Des ajustements de zonage pour :

- **Faire évoluer les périmètres ou linéaires commerciaux** de certaines communes (**Marcilloles, Marcollin, Sillans**)
- Ajouter, modifier, supprimer des **Emplacements Réservés (ER)** dans plusieurs communes
- Faire évoluer la carte des hauteurs maximum des constructions dans certaines communes (**Artas, St Jean de Bournay, St Etienne de St Geoires**)
- Corriger des **erreurs matérielles**

RÉUNIONS PUBLIQUES – ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION 3

L'AGENCE Bièvre isère

11

Emplacements réservés :

Bernard Giacomelli a expliqué que les emplacements réservés concernaient principalement :

1. La création de cheminements doux et de pistes cyclables.
2. ○ L'aménagement de carrefours jugés dangereux.

Il a également indiqué qu'ils pouvaient concerner également l'aménagement d'espaces publics. Il a expliqué l'intérêt de mettre en places des emplacements réservés, à savoir, faciliter leur acquisition par la commune.

Les hauteurs

Bernard Giacomelli a souligné l'importance de maîtriser les hauteurs des constructions afin de préserver et mettre en valeur le patrimoine existant.

V Conclusions

Première conclusion – Vice-Président (Martial Simondant) :

Il a rappelé que chaque demande est légitime et que le Commissaire enquêteur est présent pour en prendre note. Il a également précisé que si la demande concernait un objet inclus dans la modification (comme le changement de destination), elle aurait de meilleures chances d'être prise en compte.

Deuxième conclusion – Commissaire enquêteur (Bernard Giacomelli) :

Il a insisté sur son indépendance vis-à-vis du maître d'ouvrage, Bièvre Isère Communauté, et a indiqué que son rapport pourrait être favorable sous réserve (réserves devant être levées par Bièvre Isère avant l'approbation du document). Il a enfin rappelé que la note de présentation constituait un élément clé dans le dossier de modification.

VI Échanges avec le public

Interrogations sur le suivi des demandes :

Une participante a demandé si elle recevrait un retour concernant sa demande et quand. Bernard Giacomelli a expliqué qu'il disposait d'un mois pour rédiger son rapport et que la réponse définitive interviendrait lors de l'approbation de la modification par le Conseil Communautaire. Martial Simondant précise que celle-ci est prévue pour fin septembre 2025.

Délais pour le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme :

Un participant de Saint-Hilaire de La Côte a souhaité connaître le moment opportun pour déposer sa demande de permis de construire. Madame Claire Gelas lui a conseillé de contacter le service urbanisme de Bièvre Isère début septembre afin de suivre l'avancement du dossier. Il est possible de déposer la demande avant l'approbation, mais la décision ne sera rendue qu'après celle-ci.

Cas spécifique d'une demande de pastillage :

Une participante a présenté son courrier pour une demande de pastillage de changement de destination. Toutefois, faute de photos et de plans, il a été convenu qu'elle complète d'abord son dossier. *Pour information*, elle est revenue le vendredi 2 mai pour déposer son courrier accompagné des pièces complémentaires.

3.3.3.2. Réunion du 07/05/2025 à Saint Etienne de Saint Geoires.

Le commissaire enquêteur dénombre 7 personnes présentes.

Compte-rendu de la réunion publique

Ce document fait office de compte-rendu de la réunion publique qui s'est tenue le 7 mai 2025 à 18h30.

I. Objectifs de la réunion

La réunion avait pour but de créer un espace d'information, d'écoute et d'échanges entre la population et Bièvre Isère Communauté. Il est rappelé que, bien qu'elle ne soit pas obligatoire dans le cadre de l'enquête publique relative aux modifications de droit commun des PLUi, elle constitue un moment fort permettant aux citoyens de dialoguer avec l'intercommunalité (élu et technicienne).

Les objectifs spécifiques étaient de :

- Présenter les PLUi du secteur de Bièvre Isère et de la Région Saint Jeannaise.
- Exposer les grands axes des modifications envisagées. □ Encourager les échanges avec la population.

II. Animateurs de la réunion

- **Monsieur Bernard Giacomelli** – Commissaire enquêteur
- **Monsieur Martial Simondant** – Vice-Président de Bièvre Isère, chargé de la prospective et de la planification territoriale
- **Monsieur David Bertrand** – Directeur du Pôle habitat et de l'aménagement du territoire.
- **Madame Claire Gelas** – Chargée de missions en urbanisme à Bièvre Isère

III. Public présent

La réunion a rassemblé 7 personnes issues du territoire de Bièvre Isère.

IV. Déroulement de la réunion

Introduction

La séance a été ouverte par Monsieur Martial Simondant, qui a rapidement cédé la parole à Monsieur Bernard Giacomelli.

Ce dernier a commencé par définir ce qu'est une enquête publique, en précisant le cadre de la modification n°3 des deux PLUi.

Il a rappelé que l'enquête publique permet de poser des questions et de formuler des observations, qu'elles soient positives ou négatives.

Il a ensuite présenté les principaux sujets de cette modification : les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) et le règlement graphique.

Il a souligné que cette modification ne concerne pas l'ensemble du PLUi, mais uniquement certains points ciblés.

Il a invité les personnes présentes à consulter les deux rapports de présentation (BI et RSJ).

Présentation PowerPoint

Monsieur Martial Simondant a ensuite pris la parole pour dérouler la présentation PowerPoint, abordant successivement plusieurs thèmes.

Voici les diapositives qui ont suscité des réactions : *Diapositive 6*



**Rappel de ce que l'on peut faire (ou pas)
dans le cadre des modifications du PLUI**

Ce que l'on peut faire	Ce que l'on ne peut pas faire
Faire évoluer le règlement (sous réserve de ne pas augmenter de + 20% les possibilités de construire dans les zones déjà constructibles) Réduire la surface des zones constructibles Ajuster les zonages, sans augmenter les surfaces constructibles	Classer des terrains agricoles ou naturels en zone constructible - Changer les grandes orientations stratégiques (PADD) Réduire : - un espace boisé classé (EBC), - une zone agricole (zone A) ou naturelle et forestière (zone N) - une protection environnementale, paysagère..

 **C'est la REVISION qui permet ce type d'évolutions**

 RÉUNIONS PUBLIQUES – ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION 3

6

M. Simondant précise qu'il n'est pas possible, dans le cadre de cette modification, de demander un changement de zonage, notamment pour passer de zone A ou N à zone U.

Diapositive 10 – Les STECAL



DES EVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONAGES

Des ajustements de zonage pour :

- Ajouter ou modifier des **STECAL** (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) au sein des zones agricoles et naturelles
 - Gillonnay / Marnans / St Siméon de Bressieux / Virville
 - Meyrieu les Etangs / Savas-Mépin / Lieudieu / Artas / Chatonnay
- Ajouter ou supprimer des « **changements de destination possibles** » sur des bâtiments en zone agricole ou naturelle
 - Gillonnay / La Côte St André / Marcilloles / Virville
 - Beauvoir de Marc / Culin / St Jean de Bournay / Villeneuve de Marc
- Ajuster les « indices » des zonages déjà constructibles (UA, UB, UC...)** dans plusieurs communes

 RÉUNIONS PUBLIQUES – ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION 3

10

Madame Claire Gelas présente plusieurs projets concernant la création, la modification ou la suppression de STECAL, notamment :

- Gillonnay : création d'un préau pour l'école communale
- Marnans : construction d'une nouvelle mairie
- Saint-Siméon-de-Bressieux : aménagement d'une aire touristique
- Viriville : développement d'une activité de maraîchage par une association

Diapositive 14 – Les OAP

PLUi
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal
Bièvre Isère Communauté

DES EVOLUTIONS CONCERNANT LES OAP

Quelques exemples
à St Jean de Bournay

Création d'une nouvelle OAP

Actuellement
OAP n°14
Pas d'OAP 14 dans le PLUi en vigueur

Modification 3
OAP n°14

Actuellement
OAP n°7

Modification 3
OAP n°7

Evolution du périmètre et orientations d'une OAP

REUNIONS PUBLIQUES – ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION 3

L'AGENCE Bièvre Isère COMMUNAUTÉ

14

M. Giacomelli rappelle qu'un projet en OAP suppose que les propriétaires acceptent de vendre leur terrain. Si l'un d'eux refuse, le projet ne peut aboutir. Il explique également que les projets doivent être compatibles et pas forcément conformes aux OAP. Par exemple, le nombre de logements prévu doit être respecté, mais la position des bâtiments peut faire l'objet d'ajustements.

M. Simondant complète en rappelant que l'OAP est un outil de densification, visant à éviter la rétention foncière. Il évoque également la loi Climat et Résilience et le principe du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), qui impose à terme 0 m² de consommation d'espace naturel. Il reconnaît que le PLUi n'est pas parfait et qu'actuellement, trop de terrains sont classés en zone U. Il faudra donc réduire encore les zones constructibles et privilégier le potentiel existant dans les centres-bourgs, représentant environ 100 hectares à l'échelle intercommunale. Il insiste sur le fait qu'il deviendra très difficile à l'avenir de faire passer un terrain en constructible.

Échanges avec le public

Un participant évoque des anciennes vignes situées sur des coteaux en friche et se demande s'il ne vaudrait pas mieux les urbaniser, surtout qu'un accès existe déjà.

M. Simondant répond que la priorité actuelle est de se recentrer sur les centres-bourgs, même s'il existe peu de leviers pour inciter les propriétaires à vendre. Une réflexion est d'ailleurs en cours sur la fiscalité, notamment en lien avec les logements vacants.

Il précise que les terrains du participant ne pourraient passer éventuellement constructibles que si la loi venait à évoluer.

Une agente immobilière de Sillans demande s'il faut attendre une modification pour faire évoluer une OAP, citant celle située derrière la mairie.

M. Simondant lui répond que tout propriétaire peut formuler des remarques dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Elle demande ensuite s'il est possible de supprimer une OAP. Il lui est répondu que n'importe qui peut en faire la demande. Elle précise que l'OAP de Sillans est trop contraignante, notamment au sujet du nombre de logements sociaux exigé, pour un village de moins de 3 000 habitants (la loi n'impose pas de création de logements sociaux).

M. Giacomelli précise que les demandes doivent être adressées au commissaire enquêteur, qui décidera de leur suite. Il indique que l'approbation de la modification permettra de valider ou non ces propositions.

La participante demande confirmation qu'elle doit s'adresser au commissaire enquêteur.

M. Giacomelli répond par l'affirmative, précisant que celui-ci devra rendre un avis (favorable ou favorable avec réserves) à l'issue de l'enquête. Il rappelle qu'un recours est toujours possible. Il signale également que :

- 5 permanences sont encore prévues, dont 2 au siège de Bièvre Isère à Saint-Étienne de-Saint-Geoirs
- Le dossier est consultable en ligne et en version papier, avec plusieurs cartes disponibles
- Pour bien les interpréter, il est conseillé de se référer aux règlements écrit et graphique

Il précise que les observations peuvent être formulées par courrier, par mail, remis en main propre lors des permanences ou sur le registre. Elles ne sont pas forcément des contestations, mais peuvent être des contre-propositions aux règles du PLUi.

M Simondant invite l'agente immobilière à faire ses remarques au commissaire enquêteur, par le moyen qu'elle jugera le plus adapté.

Elle demande ensuite quel délai est à prévoir.

M. Simondant indique que l'enquête publique se termine le 28 mai 2025. Le commissaire enquêteur disposera ensuite d'un mois pour remettre son rapport, suivi de quelques semaines pour intégrer d'éventuelles modifications. L'approbation est prévue en septembre, en conseil communautaire.

M. Giacomelli rappelle qu'il n'y aura pas de réponse individuelle, mais que toutes les observations seront rendues publiques, consultables notamment sur le site Internet.

Un participant demande si une présentation spécifique des modifications est prévue pour la commune de Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs.

M. Giacomelli répond que les procédures portent sur 50 communes, ce qui rend impossible l'organisation d'une réunion publique dans chacune.

M. David Bertrand ajoute que les modifications propres à chaque commune sont détaillées dans la note de présentation.

M. Giacomelli confirme que ce document est très bien conçu, avec les justifications des modifications.

L'agente immobilière demande si les modifications interviennent régulièrement, notamment après les élections municipales.

M. Simondant répond qu'il y a eu cinq procédures d'évolution depuis 2019, mais qu'aucune régularité n'est imposée par les textes. Il souligne que l'échelle intercommunale facilite néanmoins ces

évolutions. Il ajoute que les prochains élus devront se pencher sur une révision du PLUi, sans garantie qu'une nouvelle modification classique soit menée. Peut-être s'agira-t-il d'une modification simplifiée. La prochaine révision sera envisagée plus tard dans le temps, sous réserve de la décision des élus d'engager la procédure. Il rappelle qu'une procédure de modification de droit commun dure au minimum 18 mois, en raison du nombre d'acteurs à consulter.

M. Giacomelli conclut en rappelant que tous les avis institutionnels (Département, Région, SCoT, etc.) sont consultables dans le dossier de modification.

Conclusion

Aucune autre question n'a été soulevée.

M. Simondant remercie les participants pour leur présence.

M. Giacomelli rappelle que les observations écrites ne seront recevables que jusqu'au 28 mai.

V Après la réunion

Madame Claire Gelas a présenté le rapport de présentation à un participant de Saint Étienne-de-Saint-Geoirs.



Réunion publique à Saint Etienne de Saint Geoirs le 07 mai 2025



Réunion publique à Saint Etienne de Saint Geoirs

3.2.4. Visite des lieux accompagnée.

Le lundi 26 mai 2025 de 10 h à 12 h, accompagné de Madame Claire GELAS, le commissaire enquêteur a visité les OAP d'Artas et quelques OAP de Saint Jean de Bournay.

La visite a commencé par l'OAP 13 destinée à une future zone d'activités (développement de la zone du « Dépôt »), proche de l'ancienne usine Calor et face à l'actuel super marché Auchan (anciennement Casino). C'est un terrain plat desservi par le Chemin des Echarrières. De là, nous sommes allés à l'OAP7 de part et d'autre du chemin du Battoir jusqu'à l'avenue Nelson Mandela au nord et proche de la Gervonde au sud. Elle englobe le centre technique des routes du département, un centre médico-social et deux maisons. Le centre technique devrait être en partie démoli et réaménagé. Ensuite nous avons observé l'OAP 14, nouvelle création. C'est un vaste champ à l'Est du collège Fernand Bouvier et terrain d'entraînement de rugby. Cette OAP, bordée par le chemin de Croulas est vouée à accueillir des commerces et des logements. Le terrain est en partie sud en zone humide et l'eau de ruissellement devra être traitée.

Nous avons ensuite pris la route d'Artas où nous avons vu l'OAP2 au centre village, proche du centre historique, en coteau mais sur un espace plat en prolongement de l'urbanisation. Cette OAP encore mal définie accueillera des logements collectifs. Nous sommes montés sur le plateau nord de la commune pour voir l'OAP5 dont la partie nord est en cours de construction. Puis nous avons traversé les lotissements par le chemin du Métras, vu les emplacements réservés 11 et 12 et vu l'OAP4 en cours de lotissement. Le commissaire enquêteur a été frappé par la faible surface des parcelles et l'hétérogénéité des constructions libres déjà édifiées.



Saint Jean de Bournay OAP 13 et OAP 07



Artas : OAP 05 et OAP 04

3.2.5. Visite des lieux non-accompagnée.

Le mardi 17 Juin 2025 le commissaire enquêteur s'est rendu à Royas pour voir l'emplacement réservé n°8 au carrefour de la RD 41 avec la RD 518. La sortie est en effet dangereuse et son déport semble pertinent.

Puis le commissaire enquêteur s'est rendu à Saint Jean de Bournay pour revoir l'OAP n°14 pour confirmer ses observations.



Royas ER8



St Jean de Bournay OAP 14

A Commelle (Porte de Bonnevaux) il a pu trouver les OAP n° 4 et 5 ainsi que l'OAP n°3 qui sont des dents creuses en zone pavillonnaire (UC). Il a également trouvé l'OAP2 classée en zone UB au bord d'un ravin humide.

A La Frette, il a pu voir les sites des OAP1, dent creuse en zone urbanisée sur la route de St Etienne de St Geoirs, et 5 en prolongement d'une UB.

A Saint Siméon de Bressieux le commissaire enquêteur a trouvé difficilement l'OAP5, vaste terrain inclus entre trois zones pavillonnaires UC et UA. Il a pu voir le site de l'OAP7 dévolue à l'extension de la zone d'activité du Temple.

A Saint Pierre de Bressieux, au centre village, le commissaire enquêteur a pu voir le terrain plat et bien desservi support de l'OAP1. Cet OAP permettra la liaison de 2 zones pavillonnaires UC, puis l'emplacement réservé 5 voisin mitoyen de l'OAP3, dent creuse dans une zone UC.

3.2.6. Régularité de l'enquête publique.

Le maître d'ouvrage, Bièvre Isère Communauté, a scrupuleusement respecté les procédures imposées par le Code de l'Environnement dans le déroulement de l'enquête publique. (Voir 3.1.3. et 3.1.4.)

Il a été conseillé par le commissaire enquêteur. Monsieur BERTRAND et Madame GELAS avaient déjà une bonne expérience de l'enquête publique et la concertation de préparation de l'enquête publique unique a été facile.

3.2.6.1. Information du public.

3.2.6.1.1. Publications.

Les publications sont intervenues dans les délais réglementaires :

Dauphiné Libéré : Le 11 avril 2025 et le 02 mai 2025.

Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné : Le 11 avril et le 02 mai 2025.

Bièvre isère communauté

Avis d'enquête publique
ARRETE PORTANT OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU SECTEUR DE BIEVRE ISERE

Le président de Bièvre Isère Communauté par arrêté n°AR 2025 HAB 022 du 8 avril 2025, fait connaître qu'il sera procédé, du 28 avril 2025 à 9h au 28 mai 2025 à 12h, soit un total de 31 jours consécutifs, à une enquête publique sur la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) du secteur de Bièvre Isère conformément à la modification n°3 du PLUI du secteur de la Région Saint-Jeannaise.

La présentation de l'ensemble des modifications projetées est précisée dans l'annexe d'ouverture d'enquête, ainsi que dans la note de présentation incluse dans le dossier soumis à enquête publique.

Pour le secteur de Bièvre Isère, les modifications porteront sur :

- **Le règlement écrit** : des modifications sont apportées pour l'ensemble des communes concernées par ce PLUI (soit 37 communes).
- **Le règlement graphique** :
 - o Cartes 4.2.1 et 4.2.2 : Plan d'ensemble et zoom centre : des modifications sont apportées pour les communes de Champier, Gillyonay, La Côte Saint-André, La Frette, Marciolles, Mamet, Porte des Bonnevaux, Roybon, Saint-Clair sur Galure, Saint-Geoirs, Saint-Simon de Bressieux, Sillans, Viville.
 - o Cartes 4.2.3 : Protections et contraintes riques : des modifications sont apportées pour les communes de La Frette, Marciolles, Marcollin, Saint-Simon de Bressieux, Sillans.
 - o Cartes 4.2.4 : Assainissement des eaux usées : cette carte est supprimée pour l'ensemble des communes (soit 37 communes).
 - o Cartes 4.2.6 : Emplacements réservés et servitudes de pré-localisation : des modifications sont apportées pour les communes de Champier, Faramens, Gillyonay, La Côte Saint-André, Marciolles, Pénol, Porte des Bonnevaux, Roybon, Saint-Clair sur Galure, Saint-Etienne de Saint-Geoirs, Saint-Geoirs, Saint-Simon de Bressieux.
 - o Cartes 4.2.7 : hauteurs : des modifications sont apportées pour la commune de Saint-Etienne de Saint-Geoirs.
 - **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : des modifications sont apportées pour les communes de Champier, Gillyonay, La Côte Saint-André, Saint-Clair sur Galure, Saint-Etienne de Saint-Geoirs, Saint-Geoirs, Sillans.

Après un examen au cas par cas, l'Autorité Environnementale n'a pas soumis le dossier de modification n°3 du PLUI du secteur de Bièvre Isère à évaluation environnementale.

Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête publique peuvent être consultées dans le dossier de modification soumis à enquête publique.

Monsieur Bernard GIACOMELLI a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Président du tribunal administratif de Grenoble.

Les pièces du dossier, ainsi que des registres d'enquête seront tenus à disposition du public en version papier dans les lieux suivants :

- BIEVRE ISERE COMMUNAUTE : Siège de l'intercommunalité (Siège de l'enquête) : ZAC Grenoble Air Parc - 1 avenue Roland GARROS - 38 590 ST ETIENNE DE ST GEORIS
- Horaires : du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h / Le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30
- BIEVRE ISERE COMMUNAUTE - Maison de l'intercommunalité : 360 rue Stéphane Hessel - ZAC des Basses Echarnières - 38440 ST JEAN DE BOURNAY
- Horaires : du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h / Le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30

Un ordinateur avec le dossier dématérialisé consultable, sera mis à disposition dans ces deux lieux d'enquête. Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête sur le site : <https://www.bievre-isere.com/les-services/urbanisme/les-plus/plui-bievre-isere/>

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- Par courriel, à l'adresse mail dédiée : plui.cob@bievre-isere.com
- Par écrit, sur le registre papier ouvert à cet effet dans chacun des 2 lieux d'enquête
- Par courrier postal, avec pour objet : « Enquête publique Modification n°3 du PLUI du secteur de Bièvre Isère » à l'adresse suivante : A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur Bièvre Isère Communauté ZAC Grenoble Air Parc - 1 avenue Roland Garros 38 590 ST ETIENNE DE ST GEORIS

La commissaire enquêteur sera présente lors de permanences pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales, favorables ou défavorables, les propositions et contre-propositions du public aux dates et heures suivantes :

Siège de Bièvre Isère Communauté à St Etienne de St Geoirs
Mardi 7 mai de 14h à 17h
Jeudi 15 mai de 14h à 17h
Mardi 20 mai de 14h à 17h
Mardi 28 mai de 9h à 12h

Maison de l'intercommunalité à St Jean de Bournay
Lundi 12 mai de 9h à 12h
Jeudi 15 mai de 14h à 17h
Vendredi 23 mai de 9h à 12h

Deux réunions publiques auront lieu pendant la durée de l'enquête publique :
Le 30 avril 2025 à 18h30 à la maison de l'intercommunalité à Saint Jean de Bournay.
Le 7 mai 2025 à 18h30 au siège de Bièvre Isère Communauté à Saint Etienne de Saint Geoirs.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rendra un rapport et ses conclusions qui seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, au siège de l'enquête publique dans les locaux de Bièvre Isère Communauté à St Etienne de St Geoirs ainsi qu'à la maison de l'intercommunalité à St Jean de Bournay. Une copie sera également mise à disposition pendant cette même durée sur le site <https://www.bievre-isere.com/les-services/urbanisme/les-plus/plui-region-saint-jeannaise/>

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur le Président de Bièvre Isère Communauté ou au 04 74 20 98 30.

Bièvre isère communauté

Avis d'enquête publique
ARRETE PORTANT OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU SECTEUR DE LA REGION SAINT-JEANNAISE

Le président de Bièvre Isère Communauté, par arrêté n° AR 2025 HAB 022

du 8 avril 2025, fait connaître qu'il sera procédé, du 28 avril 2025 à 9h au 28 mai 2025 à 12h, soit un total de 31 jours consécutifs, à une enquête publique sur la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) du secteur de la région Saint-Jeannaise conformément à la modification n°3 du PLUI du secteur Bièvre Isère.

La présentation de l'ensemble des modifications projetées est précisée dans l'annexe d'ouverture d'enquête, ainsi que dans la note de présentation Pour le secteur de la région Saint-Jeannaise ces modifications portent sur :

- **Le règlement écrit** : des modifications sont apportées pour l'ensemble des communes concernées par ce PLUI (soit 13 communes).
- **Le règlement graphique** :
 - o Cartes 4.2.1 et 4.2.2 : Plan d'ensemble et zoom centre : des modifications sont apportées pour les communes de Artas, Beauvoir de Marc, Châtigny, Culin, Laviolle, Meyrieu les Etangs, Royas, Saint-Agrin sur Blon, Saint-Jean de Bourras, Sasse-Maison, Tremol, Villeneuve de Marc.
 - o Cartes 4.2.4 : Assainissement des eaux usées : cette carte est supprimée pour l'ensemble des communes (soit 13 communes).
 - o Cartes 4.2.6 : Emplacements réservés et servitudes de pré-localisation : des modifications sont apportées pour les communes d'Artas et Saint-Jean de Bourras.
 - o Cartes 4.2.7 : hauteurs : des modifications sont apportées pour la commune d'Artas et Saint-Jean de Bourras.
 - o Cartes 4.2.8 : secteurs de densité minimale : des modifications sont apportées pour la commune de Saint-Jean de Bourras.
 - **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : des modifications sont apportées pour les communes d'Artas et Saint-Jean de Bourras.

Après un examen au cas par cas, l'Autorité Environnementale n'a pas soumis le dossier de modification n°3 du PLUI du secteur de la région Saint-Jeannaise à évaluation environnementale.

Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête publique peuvent être consultées dans le dossier de modification soumis à enquête publique.

Monsieur Bernard GIACOMELLI a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Président du tribunal administratif de Grenoble.

L'ensemble des pièces du dossier, ainsi que des registres d'enquête, seront tenus à disposition du public en version papier dans les lieux suivants :

- BIEVRE ISERE COMMUNAUTE : Siège de l'intercommunalité (Siège de l'enquête) : ZAC Grenoble Air Parc - 1 avenue Roland GARROS - 38 590 ST ETIENNE DE ST GEORIS
- Horaires : du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h / Le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30
- BIEVRE ISERE COMMUNAUTE - Maison de l'intercommunalité : 360 rue Stéphane Hessel - ZAC des Basses Echarnières - 38440 ST JEAN DE BOURNAY
- Horaires : du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h / Le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30

Un ordinateur avec le dossier dématérialisé consultable, sera mis à disposition dans ces deux lieux d'enquête. Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête sur le site : <https://www.bievre-isere.com/les-services/urbanisme/les-plus/plui-region-saint-jeannaise/>

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- Par courriel, à l'adresse mail dédiée : plui.cob@bievre-isere.com
- Par écrit, sur le registre papier ouvert à cet effet dans chacun des 2 lieux d'enquête
- Par courrier postal, avec pour objet : « Enquête publique Modification n°3 du PLUI du secteur de la région Saint-Jeannaise » à l'adresse suivante : A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur Bièvre Isère Communauté ZAC Grenoble Air Parc - 1 avenue Roland Garros 38 590 ST ETIENNE DE ST GEORIS

La commissaire enquêteur sera présente lors de permanences pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales, favorables ou défavorables, les propositions ou contre-propositions du public aux dates et heures suivantes :

Siège de Bièvre Isère Communauté à St Etienne de St Geoirs
Mardi 7 mai de 14h à 17h
Jeudi 15 mai de 14h à 17h
Mardi 20 mai de 14h à 17h
Mardi 28 mai de 9h à 12h

Maison de l'intercommunalité à St Jean de Bournay
Lundi 12 mai de 9h à 12h
Jeudi 15 mai de 14h à 17h
Vendredi 23 mai de 9h à 12h

Deux réunions publiques auront lieu pendant la durée de l'enquête publique :
Le 30 avril 2025 à 18h30 à la maison de l'intercommunalité à Saint Jean de Bournay.
Le 7 mai 2025 à 18h30 au siège de Bièvre Isère Communauté à Saint Etienne de Saint Geoirs.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rendra un rapport et ses conclusions qui seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, au siège de l'enquête publique dans les locaux de Bièvre Isère Communauté à St Etienne de St Geoirs ainsi qu'à la maison de l'intercommunalité à St Jean de Bournay. Une copie sera également mise à disposition pendant cette même durée sur le site <https://www.bievre-isere.com/les-services/urbanisme/les-plus/plui-region-saint-jeannaise/>

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur le Président de Bièvre Isère Communauté ou au 04 74 20 98 30.

Bièvre isère communauté

Avis d'enquête publique
ARRETE PORTANT OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU SECTEUR DE LA REGION SAINT-JEANNAISE

Le président de Bièvre Isère Communauté, par arrêté n° AR 2025 HAB 022

Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné du 13 avril 2025

3.2.6.1.2. Affichages



Saint Etienne de Saint Geoirs



La Frette



Saint Jean de Bournay. Maison de l'intercommunalité.

3.2.6.2. Accès au dossier.

Les accès au dossier unique concernant les deux PLUi a été règlementairement ouvert pendant toute la durée de l'enquête publique. Sous forme papier au siège de Bièvre Isère Communauté à St Etienne de St Geoirs, et à la Maison de l'Intercommunalité à St Jean de

Bournay, accompagnés d'un ordinateur dédié. De plus, le dossier était consultable sous forme dématérialisée

3.2.6.3. Recueil des observations.

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

Pendant le déroulé de l'enquête publique il a également pu s'exprimer par courriers et par mails qui ont été les principaux supports des observations écrites au nombre de 54.

Les observations orales viennent des rencontres lors des permanences bien fréquentées. Le commissaire enquêteur en dénombre aussi 54.

Toutes les observations ont été jointes aux registres et mises en ligne au fur et à mesure de leur arrivée.

4° LES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET LE MEMOIRE EN REPONSE DU M.O.

4.1. Les avis de l'autorité environnementale.

4.1.1. Pour le projet de modification n°3 du PLUi de Bièvre Isère.

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a délibéré le 25 mars 2025 pour rendre l'avis n° 2025-ARA-AC-3714 sous seing de Madame Emilie RASOOLY, membre de la commission. Après avoir récapitulé l'ensemble des modifications, en particulier les évolutions des OAP et du règlement écrit, et s'être penché plus précisément sur les évolutions des STECAL, l'autorité environnementale conclut que *« la modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Bièvre Isère Communauté (38) concernant le secteur « Bièvre Isère » n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine... Elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale. »*

4.1.2. Pour le projet de modification n°3 du PLUi de la région St Jeannaise.

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a délibéré le 25 mars 2025 pour rendre l'avis n° 2025-ARA-AC-3713 sous seing de Madame Emilie RASOOLY, membre de la commission. Après avoir récapitulé l'ensemble des modifications concernant les OAP, les STECAL et le règlement écrit, l'autorité environnementale conclut que *« la modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Bièvre Isère Communauté (38) concernant le secteur « Région Saint-Jeannaise » n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine... Elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale. »*

4.2. L'avis de l'Etat dont la CDPENAF.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de l'Isère, service Agriculture et Développement Rural. Unité Foncier et Territoires,

a rendu un avis le 20 novembre 2024 sur saisine de Bièvre Isère Communauté, sous seing de Monsieur François GORIEU, Directeur Départemental des Territoires et par délégation du Secrétaire Général de la Préfecture, Monsieur Laurent SIMPLICIEN.

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 STACAL à Gillonnay, Marnans et Viriville.

La DDT propose un avis favorable pour les 3 modifications proposées et la création de 2 STECAL avec une proposition d'avis défavorable pour la création du STECAL de type E (activités équestres) à Viriville qui doit rester limité à l'emprise existante et ne pas impacter la surface actuellement cultivée.

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.**

4.3. Les avis des Personnes Publique Associées.

4.3.1. Le département de l'Isère.

Le Département de l'Isère a rendu le 31 mars 2025 deux avis, un pour chaque PLUi.

Pour le PLUi de la région Saint-Jeannaise :

- Concernant les OAP :

. Le Département rappelle que tout aménagement aux abords des routes départementales devra faire l'objet d'un échange avec les services du Département.

. 5 OAP de la commune de Saint Jean de Bournay font l'objet d'observations.

OAP n°7. Elle comporte des équipements départementaux (centre d'entretien routier et centre médico-social) sur lesquels une réflexion sur leur évolution est en cours.

OAP n° 10 et 11. Une voirie reliant la RD522 à la RD126 n'est pas envisageable.

OAP n°12. L'accès depuis le RD502 doit faire l'objet d'une étude avec le Département pour améliorer la visibilité.

OAP n°14. Le Département souhaite être associé pour le réaménagement du carrefour de l'accès principal avec la RD518.

- Concernant les emplacements réservés :

Le département demande de nouveau la suppression des emplacements réservés n°9 et 11 relatifs à la déviation de la RD126.

Au total, le Département émet un **avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations.**

Pour le PLUi du secteur Bièvre Isère :

- Concernant les OAP :

. Le Département rappelle que tout aménagement aux abords des routes départementales devra faire l'objet d'un échange avec les services du Département.

. A Champier, sur l'OAP n°3 la création d'un double accès depuis la RD1085 devra faire l'objet d'une consultation préalable avec le Département.

. A la Côte-Saint-André, pour l'OAP n°9 (zone d'activités des Meunières) le département demande la révision des principes d'aménagement et de desserte estimant l'accès/sortie depuis le giratoire de la RD518A insuffisamment sûr.

- Concernant les emplacements réservés :

. Sur Montfalcon, demande de la suppression de l'ER n°3 pour l'aménagement d'un carrefour.

. Sur Marciolles, pour le carrefour de la RD157/RD156, le Département ne souhaite pas la réduction du périmètre de l'ER n°12. Il souhaite par ailleurs des précisions sur l'ER n°15, relatif à la création d'une voie débouchant sur la RD157.

- Concernant le règlement.

. Pour la zone Uir (ZAC Air Parc/aéroport) modifier le règlement écrit pour qu'il puisse permettre l'installation de parcs photovoltaïques.

Au total, le département émet un **avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations.**

4.3.2. Avis du SCoT de la Grande Région Grenobloise.

Le Président de l'établissement du SCoT de la Grande Région Grenobloise, Monsieur Joël GULLON, par courrier du 03 mars 2025, signifie à Monsieur Joël GULLON, Président de Bièvre Isère Communauté « *qu'il ressort de leur analyse que les évolutions portées par le projet de modification ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du SCoT. J'émet par conséquent un avis favorable à la modification n°3 du PLUi de Bièvre Isère Communauté.* »

4.3.3. Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Isère.

Concernant les procédures d'évolution PLUi Bièvre Isère et région Saint-Jeannaise, la Chambre d'Agriculture n'a pas de remarques particulières à formuler sur ces changements.
« Notre compagnie émet donc un avis favorable à ce projet tel qu'il est présenté. »

Note : Avis de la CCI Nord-Isère arrivée en cours d'enquête. Voir les observations du public.

4.4. Les avis des personnes publiques consultées.

Il s'agit des observations des communes la plupart du temps exprimées par le Maire. Ces courriers ou courriels sont émanent en général des maires, parfois des adjoints.

4.4.1. Pour le PLUi de la région Saint-Jeannaise.

Commune d'Artas : 1. Changements de destination. Ajout sur la parcelle E540. Suppression sur la parcelle E547.

2. Les STECAL : Suppression des STECAL 88 et 86.

3. Les emplacements réservés : Supprimer l'ER2.

4. Rectifications graphiques : Ajuster le périmètre nord de la zone humide au nord du coteau. Ajuster des limites parcellaires sur l'OAP1.

5. Remarques sur le règlement écrit :

Pour faciliter sa compréhension :

Au chapitre 4 : 4.3. Pour les constructions à destination agricole, forestières ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ajouter des schémas pour la bonne intégration des panneaux solaires sur les bâtiments agricoles...

4.4. Pour les constructions à destination d'habitat et autres constructions : . Ajouter une règle écrite et un schéma expliquant que lorsque les panneaux solaires sont sur une toiture terrasse, ils ne doivent pas dépasser l'acrotère.

. Ajouter un schéma sur l'intégration des panneaux solaires sur les aménagements extérieurs

. Ajouter des photographies montrant des intégrations de pompes à chaleur

. Ajouter des exemples sur les sous-sols autorisés.

Au chapitre 7 : Ajouter une définition et un schéma de « encorbellement »

Ajouter des schémas explicatifs de l'emprise au sol

Pour les annexes non accolées : ajouter un schéma explicatif sur la règle d'implantation des annexes hors limites séparatives (hors UA)

Glossaire : Ajouter dans la définition de l'emprise au sol que les rampes d'accès au sous-sol sont à comptabiliser dans le calcul de l'emprise.

6. Erreurs matérielles sur certaines cartes :

Rétablir la bonne orientation des cônes de vue qui ont effectué une rotation de 45°, 90° voire 180°.

Rétablir les réservoirs de biodiversité qui ont disparu et inversement.

Revoir les haies, certaines ont disparu, d'autres sont passées d'intéressantes à remarquables.

Rétablir les lignes à haute tension.

Relocaliser les cimetières.

Recartographier les aléas : certains ont disparu, d'autres apparaissent en bleu au lieu d'être en rouge et inversement.

Réindiquer les bâtiments agricoles soumis à réciprocité et en enlever d'autres qui ne le sont pas. (Mauvaises identifications).

Commune de Beauvoir de Marc : 1. Réduire de 11 m à 5 m l'emplacement réservé, situé sur la parcelle ZC308.

2. De nombreuses erreurs sur le plan d'assainissement de la commune à rectifier (les $\frac{3}{4}$ sont faux entre assainissement collectif et assainissement individuel).

Commune de Culin : Modification de la rédaction page 72 du règlement écrit sur les places de stationnement.

Commune de Saint Jean de Bournay : Pour l'OAP6, demande de la suppression d'un changement de destination habitation. Transformer le parking en espace vert. Suppression de la destination résidentielle à l'Est et des 61 logements prévus pour les redistribuer sur les autres OAP.

Pour le sud de l'OAP7, la densité souhaitée est de 41 logements/ha avec un maximum de 24 logements. Un agrandissement de la zone construite est prévu. IL est proposé de revenir à 41 logements par hectare au lieu de 28 (gain de 7 logements)

Pour l'OAP10, porter la densité de 45 à 55 logements à l'hectare (gain de 15 logements)

Pour l'OAP11, l'ouverture à l'urbanisation est repoussée à 2029-2031. Passer de 35 à 55 logements par hectare. (gain de 15 logements)

Pour l'OAP 14, plusieurs commerces sont prévus au lieu d'un seul et déplacement d'une enseigne commerciale. Le texte doit être revu et la partie aménagement supprimée.

Concernant le zonage Uldj, il est proposé d'intégrer les pompes funèbres Colombier.

Suppression d'un EBC sur la parcelle AZ626 déjà construite en 2019.

Clarifier la règle sur le Coefficient de Biotope par surface (CBS) et les arbres à planter. Les arbres à planter calculés en fonction de la surface de pleine terre, peuvent-ils entrer dans le calcul du CBS ?

Commune de Villeneuve de Marc : Inscrire comme changement de destination en habitation, la grange de la parcelle A914, route du Gonnet.

Modification de l'OAP n°5 : Dans le descriptif, supprimer 3 phrases aux points 3, 4 et 8. « Réaliser au nord du site un espace commun ouvert à l'échelle du quartier ». Réaliser un cheminement piéton qui traverse le site du nord au sud et permet de mailler les futurs cheminements piétons qui seront réalisés de part et d'autre de l'OAP. » « Afin de proposer une implantation harmonieuse des futures constructions, les implanter selon les axes dessinés sur l'OAP. Supprimer dans le schéma l'espace vert matérialisé en rose et le remplacer par la couleur marron pour le logement.

Pour l'ER06, ajouter sur la carte 4.2.6. : « et cheminement piéton ».

4.4.2. Pour le PLUi du secteur Bièvre Isère.

Commune de Chatenay : demande de changement de destination du bâtiment de Monsieur LATIL sur la parcelle A0389. Demande de destruction du cabanon érigé sans autorisation sur la parcelle A 0388.

Commune de Faramans : demande qu'un changement de destination concerne la totalité du bâtiment d'habitation de la parcelle ZE91 en zone A pour favoriser sa vente.

La Côte-Saint-André : 1. Modification du règlement écrit, chapitre 7 concernant le périmètre PAPA (Projet en Attente d'un Projet Global d'Aménagement).

2. Modification le Périmètre d'Implantation Commercial dans le sens d'une augmentation de surface.

3. Supprimer les ER 8 et 9 (Voiries)

4. Modifications de l'OAP 6 :

Réaliser une voirie interne non traversante, accès à l'Est. Accès mutualisé à l'Ouest.

Décaler le cheminement piéton au milieu du tènement nord.

Remplacer l'indication « secteur où privilégier la mixité habitat/commerces/services/bureaux » par « secteurs plus denses où les types de maisons groupées, intermédiaires, petits collectifs sont à prioriser.

Supprimer l'accès strictement interdit aux véhicules en laissant l'accès existant et modification du texte en conséquence (possibilité de réutiliser les accès existants).

5. Changement de destination : ajouter sur le bâtiment agricole de la parcelle ZD50.

Commune de La Forteresse : Passer une partie du centre village en classement UB, actuellement en UA.

Commune de La Frette : 1. Ajouter un emplacement réservé pour créer un cheminement piéton.

2. Supprimer la placette prévue dans l'OAP n°2.

Commune de Marciolles : 1. Modification du zonage : passer en U mixte sur les parcelles ZE 349, 350, 352, 410, 411, 428. Etendre le périmètre de la centralité commerciale aux parcelles AD0051, 0185, 0188 sur la totalité de leur surface.

2. Remarques sur le règlement écrit :

Pour faciliter sa compréhension :

Au chapitre 4 : 4.3. Pour les constructions à destination agricole, forestières ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ajouter des schémas pour la bonne intégration des panneaux solaires sur les bâtiments agricoles...

4.2. Pour les constructions à destination d'activités, clarifier la règle sur le CBS et les arbres à planter. Les arbres à planter calculés en fonction de la surface de pleine terre peuvent-ils entrer dans le calcul du CBS ?

4.4. Constructions à destination d'habitat et autres constructions :

. Ajouter une règle écrite et un schéma expliquant que lorsque les panneaux solaires sont sur une toiture terrasse, ils ne doivent pas dépasser l'acrotère.

. Ajouter un schéma sur l'intégration des panneaux solaires sur les aménagements extérieurs

- . Ajouter des photographies montrant des intégrations de pompes à chaleur
- . Ajouter des exemples sur les sous-sols autorisés.

Au chapitre 7 :

- . Ajouter une définition et un schéma de « encorbellement »
- . Ajouter des schémas explicatifs de l'emprise au sol
 - . Pour les annexes non accolées : ajouter un schéma explicatif sur la règle d'implantation des annexes hors limites séparatives (hors UA)

Glossaire : Ajouter dans la définition de l'emprise au sol que les rampes d'accès au sous-sol sont à comptabiliser dans le calcul de l'emprise.

3. Erreurs matérielles sur certaines cartes :

Rétablir la bonne orientation des cônes de vue qui ont effectué une rotation de 45°, 90°, voire 180°.

Rétablir les réservoirs de biodiversité qui ont disparu et inversement.

Sur la Côte-Saint-André, erreur dans la légende de la carte 4.2.7., des hauteurs (15,50 hors tout au lieu de 14,50).

Revoir les haies : certaines ont disparu, les rétablir ; d'autres sont passées d'intéressantes à remarquables.

Rétablir les lignes à haute tension.

Relocaliser les cimetières.

Carte des aléas : certains ont disparu, d'autres ne correspondent pas à la bonne couleur.

Revoir les bâtiments agricoles soumis à réciprocité ou non (mauvaises identifications).

Commune de Plan : Le Maire et le conseil municipal n'ont aucune remarque à formuler.

Commune Porte des Bonnevaux : Sur la parcelle 121AB0076 classée en U1a, l'activité de montage et transport de chapiteaux a définitivement cessé. Elle est en cœur de village et devrait être classée en Uc (construction d'habitations), à la demande des propriétaires, comme les parcelles voisines.

Commune de Saint Hilaire de la Côte : 1. Supprimer le changement de destination mis sur le bâtiment agricole sur la parcelle B1468.

2. Sur l'OAP communale augmenter la densité du nombre de logements à l'hectare de 25 à 35.

Commune de Saint Pierre de Bressieux : 1. Ajustement du périmètre de l'OAP1 entre la zone 1AUb (réduire) et la zone UC (augmenter de 3 m) pour désenclaver une parcelle.

2. Modification du règlement en zone UD pour permettre des annexes (Carports, garages, abris divers).

Commune de Saint Siméon de Bressieux : Ajouter un changement de destination pour le bâtiment de la parcelle n° 906.

Commune de Saint Etienne de Saint Geoirs : Pas de remarque.

Commune de Sardieu : Demande de changement de destination du bâtiment de la parcelle ZA n°169.

Commune de Sillans : Sur la carte 4.2.3., erreur graphique sur la mise en place d'un linéaire commercial et ajout d'un linéaire commercial sur de nouvelles constructions.

Observations n° 6 du commissaire enquêteur.

14 communes sur 37 pour le secteur Bièvre Isère et 5 sur 13 pour la région Saint-Jeannaise ont émis un avis. La plupart du temps ces avis sont assortis de demandes de modifications supplémentaires comportant souvent plusieurs aspects. Le commissaire enquêteur en dénombre environ 29 pour la région Saint-Jeannaise et 31 pour la région Bièvre Isère d'importance variable.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur la teneur des observations communales : sont-elles de l'initiative personnelle du Maire ? Ont-elles été délibérées par les Conseils Municipaux ?

Certaines de ces observations pointent simplement des erreurs.

L'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales est une annexe au PLUi qui ne peut être traitée dans le cadre de présente enquête publique.

4.5. Bilan des observations orales et écrites du public.

4.5.1. Préambule.

En cours d'enquête le maître d'ouvrage a eu connaissance, comme le commissaire enquêteur, de l'intégralité des observations écrites et les connaît donc déjà toutes. Il a également organisé et participé aux réunions d'information et d'échange.

Les observations orales ont été recueillies lors des 6 permanences. (Voir XXX XXX)

Le commissaire enquêteur présente les observations écrites sous forme résumé en dégagant l'essentiel de ce qu'il a compris et retenu.

IMPORTANT : Le commissaire enquêteur n'est ni un spécialiste de l'urbanisme, ni un juriste, ni un juge. Il n'a pas une connaissance suffisante du territoire et des règlements graphiques et écrits de l'un et l'autre PLUi pour émettre un avis documenté sur les cas particuliers. Ainsi, il ne donnera pas d'avis sur les demandes individuelles. Seule la communauté de communes a la compétence et la capacité, à travers son service urbanisme, d'y répondre favorablement ou défavorablement. Le code de l'environnement demande au commissaire enquêteur de formuler un avis global sur l'ensemble du projet. Dans le cadre de cette enquête unique il donnera deux conclusions, une sur le projet de modification n°3 du PLUi de la région Saint-Jeannaise, l'autre sur le projet de modification n°3 du secteur Bièvre Isère.

4.5.2. Statistiques.

4.5.2.1. Les observations orales.

Permanence	Nbre de personnes	Nbre d'observations	Obs. recevables
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
TOTAL	68	54	21

4.5.2.2. Les 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
TOTAL				
23	32	2	57	40

4.6. Les observations sur le projet de modification du PLUi de Bièvre Isère.

LEGENDE :

	Observation non recevable
	Observation recevable
	Observation d'un PPA
	Observation d'un maire
C01	Courrier
M01	Mail
R01	Registre papier

COURRIERS				
N°	Noms	Communes	Observations	Thématique
C01	ROBIN-BROSSE Christian	La Frette	<i>Six pages dont un certificat d'urbanisme et un plan.</i> Possède la parcelle B 1618 en partie constructible avant le PLUi de 2019. Située entre deux maisons, elle est désormais en zone boisée. Souhaite qu'elle soit de nouveau constructible.	Changement de zonage Demande de constructibilité en zone naturelle
C02	PETIT Bruno	St Siméon de Bressieux	<i>Une page.</i> Possède des bâtiments agricoles sur la parcelle E 906. Souhaite créer un gîte à vocation touristique (moins de 15 personnes) sur le corps de ferme très ancien. A réalisé d'importants travaux d'urgence.	Demande de changement de destination

C03	GAUDIN Hubert	Balbins	<i>Deux pages.</i> Est disposé à vendre sa parcelle A 378 de 7.760 m2 dans l'OAP n°2 comme Madame CHOLLIER Françoise (A 374 et A 379). GAUDIN Thierry et Suzanne, Sylvie HENNEQUIN, ne veulent plus vendre leur parcelle A 376 également englobée dans l'OAP ce qui gêne son aménagement par la société STARHOM. Pour pouvoir permettre une réalisation partielle de l'OAP, demandent son phasage.	Modification de l'OAP n°2 de Balbins.
C04	CHOLLIER Françoise	Balbins	<i>Trois pages dont un plan.</i> Même demande que Monsieur GAUDIN. Monsieur GAUDIN et Madame CHOLLIER veulent continuer le projet d'aménagement de l'OAP n°2.	Modification de l'OAP n°2 de Balbins.
C05	CARON Christophe	CCI Nord-Isère	<i>Une page.</i> La CCI Nord-Isère soutien votre projet : les modifications proposées permettent de conforter le commerce de proximité dans les centres-bourgs, ou sont favorables à l'extension des activités industrielles ou d'entrepôts, notamment à travers une emprise au sol maximum étendue à 1.500 m2... Concernant les OAP des ZA de Saint Jean de Bournay, la CCI Nord-Isère soulève la nécessité d'avoir une attention particulière auprès des entreprises installées, afin que les modifications n'entravent pas leur fonctionnement et leur développement.	Avis d'une Personne Publique Associée
C06	BAILO Michel ROZIER Georges et Jean-Louis	St Paul d'Izeaux	<i>Cinq pages dont deux photos.</i> Résident au « Pelisson ». Re fus du certificat d'urbanisme pour la parcelle B 702 devenue B 775, 776, 777, 778. Annulation de ce refus par le TA de Grenoble. Echanges et renvoi de balles entre le Maire et la communauté de communes. Intervention du Président/Député puis ministre qui leur conseille de refaire leur demande lors d'une révision.	Changement de zonage Demande de constructibilité d'une parcelle agricole
C07	PIERY Paul	Bossieu	<i>Trois pages dont un plan.</i> Demande le changement de destination sans préciser dans quel but d'un bâtiment agricole sur la parcelle AD 40.	Changement de destination
C08	GREGOIRE Robert et Madame	Penol	<i>Deux pages dont un plan.</i> Possèdent au « Trievoz » la parcelle AC 134 classée en zone agricole à proximité d'une ancienne et de nouvelles maisons, près du village. Demandent sa constructibilité.	Changement de zonage Demande de constructibilité d'une parcelle agricole
C09	GATTEL Eric	Brion	<i>Huit pages dont deux plans et quatre photos.</i> Demande un changement de destination du bâtiment agricole situé sur les parcelles OB 257 et OB 258 pour en faire un gîte équestre de 4 à 6 personnes.	Changement de destination pour un ancien bâtiment agricole.
C10	HANNEQUIN Alison Habitat Dauphinois	La Frette	<i>Trois pages dont deux plans.</i> OAP n°2 Projet de logements locatifs sur les anciennes usines textiles (Lotissement « Chrysalide »). Demande de création d'un second accès pour des raisons pratiques liées au phasage.	Modification de l'OAP n°2 de La Frette.
MAILS				
N°	Noms	Commune	Observation	Thématique

M01	PIERY Paul	Bossieu	<i>Une page.</i> Souhaite demander un changement de destination pour d'anciens bâtiments agricoles (aucune autre précision).	Changement de destination pour un ancien bâtiment agricole.
M02	ALLAIN Marie	Saint Etienne de Saint Geoirs	<i>Une page.</i> Demande du PLU. Parcelles OD 0616. 6.000 m2.	Impossible de comprendre l'observation.
M03	CUVELIER Thibaut Lafarge Granulat	Sillans	<i>Trois pages dont trois plans.</i> Projet de renouvellement et d'extension de carrière. Sur la parcelle ZD 19, limitrophe au périmètre de la carrière actuelle un Espace Boisé Classé à maintenir n'a aucune réalité physique et correspond à un champ. Il n'y a jamais de boisement sur cette parcelle depuis plus de 20 ans.	Rectification du règlement graphique (EBC)
M04	CROUHENNEC Serge	Saint Etienne de Saint Geoirs	<i>Une page.</i> Possède une maison sur la parcelle 384 AA 39 sur la zone urbaine d'activité « UIG » proche de l'aéroport qui interdit les piscines (y compris privés) et toute autre structure à vocation publique locative. Demande le transfert en zone U ou un changement de la règle de la zone Uig.	Modification de la règle écrite.
M05	YVON Jérôme	Saint Hilaire de la Côte	<i>Cinq pages dont un plan et trois photos.</i> Demande un changement de destination pour régulariser l'usage touristique existant sur les parcelles A 510, A 511, A 797, A 804. Prévoit de demander un STECAL pour la parcelle A 511 (habitations légères de loisir)	Demande de changement de destination
M06	PIOLLAT Frédéric DANZO Myrtille Architecte.	Penol	<i>Vingt-six pages dont vingt-deux pages de plans et croquis.</i> Monsieur PIOLLAT est propriétaire d'une ancienne ferme cadastrée AR 54, de 280 m2 plus 140 m2 de grenier. Souhaite la réhabiliter en plusieurs logements ce qu'interdit la règle en zone agricole. Demande l'assouplissement de cette règle	Modification de la règle de réhabilitation d'une habitation en zone agricole.
M07	CHOLLIER Florian DANZO Myrtille, architecte	Bossieu	<i>Six pages dont quatre de plans et croquis.</i> Possède une ancienne ferme cadastrée AL 9 de 220 m2 habitable, un grenier de 110 m2 et plusieurs granges. Envisage de réhabiliter l'habitation en plusieurs logements. En zone agricole la règle ne permet pas de créer des logements supplémentaires et donc la division en plusieurs logements. Demande l'assouplissement de la règle.	Modification de la règle de réhabilitation d'une habitation en zone agricole.
M08	SCHRECK Vincent Sté EXALLOS	Marciolles	<i>Deux pages.</i> Voudrait créer une structure de santé pluriprofessionnelle dans un ensemble de bâtiments sur les parcelles ZE 276 et ZE 278, classées en zone Uid (zone économique) dont le règlement interdit les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et les services publics. Demande la modification du zonage.	Demande de modification de zonage en zone U
M09	PRIMAT Dominique MAIRE	Marciolles	<i>Deux pages.</i> Arguant du besoin et de la nécessité des besoins en santé, Monsieur le Maire appuie la demande de la SCI du Green de Monsieur SCHRECK.	Demande de modification de zonage en zone U
M10	MAHNES Jean-Claude	La Frette	<i>Vingt-neuf pages dont 27 pour le permis d'aménager « Le Clos des Cèdres ».</i>	Modification

			Le Clos des Cèdres (OAP n°1) est composé de 7 lots dont 5 déjà occupés. Les lots 6 (680 m2) et 7 (610 m2) devraient accueillir des logements groupés, jumelés ou intermédiaires. S'inquiète sur l'édification d'un trop grand nombre de logements avec des places de stationnement insuffisantes. Voudrait une modification de l'OAP pour permettre l'édification, à la place, de deux maisons individuelles.	De l'OAP n°1 de La Frette
M11	CLET Benjamin	Roybon	<i>Trois pages dont une de photos.</i> Souhaite créer un STECAL sur les parcelles 148 en zone naturelle et 133 en zone agricole pour réaliser un projet d'éco-tourisme : mise en place d'une équipiste sur 5,5 ha (poney, moutons, poules) aménagements divers propices à la conservation et à l'observation de la faune, l'auto construction de deux dômes géodésiques de 30 m2	Demande de création de STECAL pour éco-tourisme
M12	CLET Benjamin	Roybon	<i>Six pages dont trois de plan et photos.</i> Possède la parcelle n° 148 en zone naturelle sur laquelle il y a une grange de 40 m2. Souhaite son changement de destination pour la transformer en gîte touristique. Le règlement de la zone N interdit ce changement de destination. Demande l'assouplissement du règlement.	Changement du règlement de la zone N
M13	PRIMAT Dominique MAIRE	Marciolles	<i>Une page.</i> Demande une clarification règlement écrit du PLUi au chapitre 6.3., relatif aux réservoirs de biodiversité remarquables, à savoir la suppression de « lorsqu'ils ne peuvent prendre place ailleurs » dans la phrase : « sont autorisés les installations, ouvrages, travaux et aménagements d'intérêt public (dont la réalisation est assujettie à l'étude environnementale et à l'appréciation de la doctrine ERC) lorsqu'ils ne peuvent pas prendre place ailleurs. »	Modification du règlement écrit
REGISTRES				
N°	Noms	Commune	Observation	Thématique
			AUCUNE	

4.7. Les observations sur le projet de modification du PLUi de la région St Jeannaise.

COURRIERS				
N°	Noms	Commune	Observation	Thématique
C01	CHAROUD Patricia Indivision	Chatonnay	<i>Trois pages dont un plan.</i> La parcelle AL 275 (parcelle 262 sur le règlement graphique) de 34.318 m2 est classée en zone agricole. Demandent que la partie nord, proche des constructions et de 7.470 m2 en zone agricole inconstructible, devienne constructible.	Changement de zonage Demande de constructibilité d'une parcelle agricole
C02	BARDIN Martial	Royas	<i>Dix pages dont quatre plans et cinq photos.</i> Demande le changement de destination d'un bâtiment agricole pour en faire une habitation. Parcelles A 1168, A 1169, A 1170, A 1171 en zone A.	Demande de changement de destination

C03	ROSTAING Philippe	St Jean de Bournay	<i>Six pages dont deux plans et trois photos.</i> Ancien bâtiment agricole de 400 m2 encore classé en réciprocité situé dans une zone urbanisée. Demande son changement de destination pour créer des logements.	Demande de changement de destination (sous réserve de son déclassement par la Chambre d'Agriculture)
C04	GRANGEON Roger et Madame	Meyrieu-les- Etangs	<i>Trois pages dont deux plans.</i> Souhaitent modifier la partie constructible de la parcelle 626 en l'agrandissant sur la partie restée en zonage agricole	Changement de zonage d'une partie de parcelle classée agricole
C05	BENZI Jeanine	Artas	<i>Deux pages dont un plan.</i> Division d'un terrain en trois parcelles. Les E 519 et E 520 ont été vendues en terrains constructibles en 1974. La parcelle E 463 est classée en zone agricole. Demande de reclassement en terrain constructible comme l'ont été en 1999 les parcelles voisines E 358, E 356, E 354.	Changement de zonage. Constructibilité d'une parcelle classée agricole
C06	JARDINET Simone et autres héritiers de BARDIN Raymond	Villeneuve de Marc	<i>Six pages dont deux plans et trois photos.</i> Pour régler la succession et vendre la maison et le bâtiment agricole accolé sur les parcelles A 1339, A 1343, A 1344, demandent un changement de destination	Changement de destination pour un ancien bâtiment agricole.
C07	CARON Christophe	CCI Nord- Isère	<i>Une page.</i> La CCI Nord-Isère soutien votre projet : les modifications proposées permettent de conforter le commerce de proximité dans les centres-bourgs, ou sont favorables à l'extension des activités industrielles ou d'entrepôts, notamment à travers une emprise au sol maximum étendue à 1.500 m2... Concernant les OAP des ZA de Saint Jean de Bournay, la CCI Nord-Isère soulève la nécessité d'avoir une attention particulière auprès des entreprises installées, afin que les modifications n'entravent pas leur fonctionnement et leur développement.	Avis d'une Personne Publique Associée
C08	ARGOUD Ludovic	St Jean de Bournay	<i>Huit pages dont trois plans.</i> Demande que les parcelles AB 488 et AB 583 au lieu-dit « Rocotavarot » en zone agricole de viennent constructibles.	Changement de zonage. Constructibilité d'une parcelle agricole
C09	ARGOUD Philippe et Madame	St Jean de Bournay	<i>Cinq pages dont deux plans.</i> Demande que la parcelle AB 584 au lieu-dit « Rocotavarot » En zone agricole devienne constructible.	Changement de zonage. Constructibilité d'une parcelle agricole
C10	MILLIAT Jacques	Culin	<i>Une page.</i> Agriculteur en cessation d'activité. Demande un changement de destination du bâtiment agricole situé sur la parcelle C 1166 en zone agricole.	Changement de destination pour un ancien bâtiment agricole. (sous réserve de son déclassement par la Chambre d'Agriculture)

C11	MILLAT Jacques	Culin	<i>Une page.</i> Demande que le bâtiment agricole en mauvais état (2 pièces, une grange, 2 écuries, un grenier, une remise) situé sur la parcelle C 845 change de destination pour en faire une habitation.	Changement de destination pour un ancien bâtiment agricole.
C12	ANNEQUIN Alison Habitat Dauphinois	Villeneuve de Marc	<i>Trois pages dont deux plans.</i> L'OAP n°5 serait modifiée en supprimant un espace public pour construire un neuvième logement.	Modification d'une OAP
C13	GROLEAS Claude	Meyrieu les Etangs	<i>Une page.</i> Souhaite le retrait de l'OAP n°1 de sa parcelle 1183.	Modification du périmètre d'une OAP

MAILS

N°	Noms	Commune	Observation	Thématique
M01	ARBOGAST Sabine	Tramolé	<i>Quatre pages dont un plan et une photo.</i> Demande la mise en zone constructible du terrain agricole B 803 de 4.623 m2	Changement de zonage. Constructibilité d'une parcelle agricole
M02	BERTHIER Jean-Michel	Meyrieu-les- Etangs	<i>Six pages dont trois photos.</i> Les deux OAP prévues vont amener 40 logements en plus. Actuellement quand les gens partent au travail, cette route se transforme en autoroute. Les excès de vitesse sont permanents. Au 132 route du Moulin, une écluse avec des quilles plastiques a été mise en place pour sécuriser le lieu et limiter la vitesse. Régulièrement les quilles sont arrachées... Ce secteur est très dangereux.... Dans les projets d'aménagement, il serait souhaitable de remplacer ces quilles avec des bordures béton et de prévoir un chemin sécurisé pour les piétons. La digue de l'étang de La Roche est-elle dimensionnée pour 80 véhicules en plus ? Il serait aussi souhaitable d'abattre le platane et l'érable qui pourraient tomber sur un usager de la route.	Sans rapport avec le PLUi.
M03	CHAROUD Vanessa VENTURA Antoine	St Jean de Bournay	<i>Six pages dont deux plans.</i> Demandent la constructibilité de leur parcelle AC 248 en zonage agricole.	Changement de zonage Constructibilité d'une parcelle agricole
M04	LAVANDIER Marika	St Jean de Bournay	<i>Deux pages dont un plan.</i> A sa maison sur la parcelle ZA 157 et possèdent les parcelles voisines ZA 153 et ZA 154 longées par la Gervonde en zone agricole inondable. Argumentations nombreuses. Demande la constructibilité de ces parcelles.	Changement de zonage Constructibilité d'une parcelle agricole
M05	CHARVET Xavier Indivision	Tramolé	<i>Deux pages.</i> Demande le classement en zone constructible de la parcelle 644.	Changement de zonage Constructibilité d'une parcelle agricole

			Demande de changement de destination pour un bâtiment agricole sur les parcelles 608 et 613	Changement de destination pour un ancien bâtiment agricole
M06	ROLLAND Thierry MAIRE	Royas	<i>Deux pages dont une photo aérienne.</i> Demande pour les parcelles A 1045, A 1044, A 619, A 618, A 480, A 794, A 795, A 857, A 795, A 857, A 795, A 856, A 679, A 678, A 434, A 583 le passage du zonage Ai au zonage U.	Changement de zonage Constructibilité de parcelles agricoles
M07	GROLEAS Claude	Meyrieu-les- Etangs	<i>Une page.</i> Demande le retrait de sa parcelle 1183 de l'OAP 1.	Modification d'une OAP.
M08	MONTANIER Timothée	Villeneuve de Marc	<i>Deux pages dont une photo.</i> Souhaite acheter une maison pour habiter et créer un atelier de mécanique générale dans la grange attenante. Demande un changement de destination pour la grange.	Changement de destination pour une grange.
M09	AUZEAU Jean- François et Isabelle famille CHARVET	Tramolé	<i>Trois pages.</i> Leurs maisons situées sur les parcelles 611 et 610 et la ferme sur la parcelle 613, ni la grange, ne sont pas en assainissement collectif qui existe sur le lotissement voisin. Demandent leur raccordement à l'assainissement collectif	Assainissement collectif/Individuel
M10	POURRAT Franck MAIRE	Saint Jean de Bournay	<i>Une page.</i> « La commune de Saint Jean de Bournay a apporté sa contribution dans le contenu de la modification n° 3 du PLUi dont vous êtes le commissaire enquêteur. En effet avec l'éclairage de deux bureaux d'études concernant l'urbanisme et les zones d'aléas, notamment celles inondables, nous sommes amenés à apporter des corrections aux zones OAP de notre territoire. La mise en cohérence avec les orientations de la loi ZAN dans le contexte intercommunal et ses applications sur notre commune nécessite aussi ces modifications... Enfin, figure dans la partie Saint Jeannaise de ce dossier de modification n°3 du PLUi, la poursuite (déjà engagée sur les modifications précédentes) de la demande de poursuivre et de rendre possible la transformation d'anciennes granges agricoles patrimoniales en habitations. Nous espérons vivement que ces demandes pourront aboutir. »	Modification d'OAP et changements de destination.
M11	LEVET Christophe	Châtonnay	<i>Deux pages.</i> Demande la reclassification de la parcelle AX 60 en partie inondable suite à des travaux d'aménagement sur le ruisseau La Bielle.	Hors champ de l'enquête publique.
M12	VICARD Cyril	Royas	Sept pages dont six photos. Conteste le classement en zone agricole de la parcelle A 1045 car elle ne correspond pas aux critères de ce classement. Sur cette parcelle, il y a deux locaux professionnels et pas d'habitation et elle doit rester en Ai.	Modification de zonage dans la zone agricole
M13	SIMONDANT Martial MAIRE	Artas	<i>Deux pages dont un extrait de zonage.</i>	Correction d'erreur

			Secteur Charavoux. Erreur introduite entre l'arrêt et l'approbation de la modification n°2 du réservoir de biodiversité. Supprimer des bois de taillis en forte pente.	
M14	SIMONDANT Martial MAIRE	Artas	<i>Une page.</i> Demande une clarification règlement écrit du PLUi au chapitre 6.3., relatif aux réservoirs de biodiversité remarquables, à savoir la suppression de « lorsqu'ils ne peuvent prendre place ailleurs » dans la phrase : « sont autorisés les installations, ouvrages, travaux et aménagements d'intérêt public (dont la réalisation est assujettie à l'étude environnementale et à l'appréciation de la doctrine ERC) lorsqu'ils ne peuvent pas prendre place ailleurs. »	Modification du règlement écrit
M15	PLASSARD Didier	Villeneuve de Marc	<i>Cinq pages dont trois de plans et croquis.</i> Dans une ancienne ferme, souhaite créer un commerce de vente de pizzas. Demande un changement de destination pour cette partie du bâtiment cadastré A 1275.	Changement de destination pour activité.
M16	CHORIER Bertrand	St Jean de Bournay	<i>Deux pages dont un plan.</i> Possède deux parcelles n° AE 384 et AE 388 au lieu-dit Canelière en zone agricole. Demande leur reclassement en zone U pour qu'elles soient constructibles.	Changement de zonage Constructibilité de parcelles agricoles
M17	VOUTE Alain Famille VOUTE- CADORET	Saint Agnin sur Bion	<i>Deux pages dont un plan.</i> Maison en zone agricole inconstructible. (Ai). Sur la même parcelle il y a des granges. Parcelle B 1820. Demande le changement de destination des granges formant un seul bâtiment.	Changement de destination pour des granges.
M18	LARDIERE Christian et Béatrice	Saint Jean de Bournay	<i>Quatre pages dont un plan.</i> 1. Projet concernant les parcelles AK 29, AK 305, AK 300, AK 301 au Pré de la Barre. Le projet concerne les parcelles vers l'entrée (AK 300 et AK 301, AK 29 et une partie de la AK 305. Par contre il faudra prévoir un chemin le long du canal pour aller cultiver le reliquat de la AK 305. Il y a une seule entrée route de Chatonnay, qui est devant l'ancienne laiterie écroulée. Ou bien vous achetez tout et vous pourrez faire du reliquat de la AK 305 un autre usage qu'industriel. Soit des jardins, ou une zone d'agrément ou un parking ou une aire de retournement pour les très grands camions. Vous pouvez aussi revendre après à DS SMITH, si une partie les intéresse. 2. Grange au lieu-dit « Côteau Noir ». Grange AH 28 dans la parcelle AH 549. Eau de ville en bas du terrain. Pas d'égout. Le branchement électrique est un peu loin d'où la nécessité d'un poteau électrique. Mr REVELIN, 1 ^{er} adjoint nous avait dit que c'était à la Mairie de payer le poteau et non l'acheteur mais la Mairie ne veut pas payer... maintenant la loi aurait changé. 3° Demande de mettre en constructibilité les terrains AE 380 et AE 302, AE 347 et AE 379 à « La Canelière » à Montjoux.	Modifications de l'OAP 12 ? Demande de changement de destination ?

			4° Demande de mettre en constructible la parcelle AD 162 au « Plan d'Artas ».	Changement de zonage Constructibilité d'une parcelle agricole
M19	SAGLAM Hakim URBAN CONSEIL AVOCAT	Meyrieu-les- Etangs	<i>Quatre pages.</i> Concerne les parcelles B 1097, B 1098, B 1099 (anciennement 1010) seraient en zone naturelle suite à une erreur matérielle ou d'appréciation en 2019 lors de la création du PLUi car ayant obtenu deux permis de construire en 2015. Demande de réintégration en Uc.	Rectification d'erreur matérielle.
M20	CHORIER Richard	Saint Jean de Bournay	Deux pages. A lieu-dit « La Canelière » parcelles AE 385, AE 386, AE 389 classées en zone agricole. Demande leur reclassement en zone U constructible.	Changement de zonage Constructibilité de parcelles agricoles
REGISTRES				
N°	Noms	Communes	Observations	Thématique
R01	VICARD Cyril	Royas	Propriétaire des parcelles A 618 et A 619 en zone Ai (inconstructible). Demande leur constructibilité.	Changement de zonage Constructibilité de parcelles agricoles
R02	VICARD Cyril	Royas	Demande de ne pas tenir compte de sa requête précédente car il s'aperçoit que l'enquête ne porte pas sur les changements de zonage. Souhaite que ses parcelles restent en zone Ai ainsi que sa voisine A 1044 Ne s'oppose pas à ce que la parcelle 1045 passe de Ai à A.	Nouvelles demandes.

4.8. Commentaires et synthèse des observations.

4.8.1. Pour l'ensemble des observations.

Le total brut des observations écrites est de 232 pages d'observations, 120 pour Bièvre Isère, 112 pour la région Saint Jeannaise. Par ailleurs le commissaire enquêteur note les interventions de plusieurs maires (Artas, St Jean de Bournay, Marciolles) qui ont pourtant été associés au projet de modification n°3, puis consultés. Il est vrai que certaines font doublon avec les avis des PPC.

Le nombre total respectif des observations écrites et orales est quasi identique : 57 et 54. Le commissaire enquêteur estime que pour les observations orales 39 % (21/54) sont recevables et 70 % pour les observations écrites (40/57).

La première impression est la déception car la participation est très limitée en regard du nombre d'habitants des deux territoires. Beaucoup d'observations écrites font doublons avec les observations orales recueillies lors des permanences. Il y a 29 doublons. Par ailleurs très peu d'observations portent sur les nombreux projets de modifications. Ce sont soit de nombreuses observations non recevables ou de nouvelles demandes.

4.8.2. Les principaux thèmes.

Au vu des observations orales et écrites qui se recoupent souvent, il est possible de dégager un certain nombre de thèmes :

- Demandes de classement de terrains en zone agricole ou naturelle en zone constructible. (Observations écrites : RSJ : 15 ; BI : 03)
- Demandes de changement de destination. (Observations écrites : RSJ : 10 ; BI : 05)
- Demandes de modification des OAP. (Observations écrites : RSJ : 05 ; BI : 04)
- Demandes de modification du règlement écrit. (Observations écrites : RSJ : 01 ; BI : 05)
- Demandes de modification du règlement graphique.
- Demandes de STECAL. (Observations écrites : RSJ : 00 ; BI : 01)
- Observations diverses.

4.9. Le mémoire en réponse du MO au PV de synthèse des observations.

4.9.1. Le Procès-verbal de synthèse des observations.

Le procès-verbal de synthèse des observations (annexe 2) a été remis à Monsieur David BERTRAND et à Madame Claire GELAS le mercredi 04 juin 2025 à 14 h à la Maison de l'Intercommunalité à Saint Jean de Bournay. Il comportait 29 pages.

4.9.2. Le mémoire en réponse.

Le mercredi 18 juin 2025, Monsieur David BERTRAND me faisait parvenir par courriel le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, document précis, exhaustif et de grande qualité rédactionnelle de 17 pages.

4.9.3. Analyse des réponses du MO.

4.9.3.1. Pour les Personnes Publiques Associées.

(Voir partie 4.3 du rapport page 67)

A. Le maître d'ouvrage prend acte des avis rendus par la **CDPENAF** sur les STECAL :

Pour le PLUi de la région Saint-Jeannaise : Avis simple favorable pour la création de deux STECAL à Meyrieu-les-Etangs (tourisme/événementiel) et Savas-Mépin (cabanes de chasse et abris) et modification de deux STECAL à Artas (Tourisme) et Lieudieu (Activité). Suppression d'un STECAL à Chatonnay.

Pour le PLUi du secteur Bièvre Isère : Avis simple favorable pour la création de nouveaux STECAL à Gillonnay (tourisme/loisirs), Saint Siméon de Bressieux (tourisme/loisirs) et Viriville (équipement d'intérêt collectif) et la modification de 3 STECAL à Gillonnay (formation), Marnans (équipement d'intérêt collectif) et Viriville (activités équestres). Il précise que la modification du STECAL centre équestre de Viriville « *a pour objectif de réduire l'emprise du STECAL...afin d'ajuster plus précisément (son) périmètre aux besoins du projet.* »

B. Le maître d'ouvrage prend en considération de la façon suivante les avis du **Département** qui portent principalement sur les schémas d'intention des OAP et leurs liaisons avec les routes départementales :

Pour le PLUi de la région Saint-Jeannaise : Il s'agit des OAP de Saint Jean de Bournay. D'une façon générale le maître d'ouvrage s'engage dans tous les cas à se concerter avec le

Département. Pour l'OAP n°7 les équipements départementaux sont amenés présents sur l'OAP sont amenés à muter. Pour les OAP n° 10 et 11, si la voirie ne peut se faire, ces OAP devront être soumises à une nouvelle réflexion. Pour l'OAP n°12, l'accès existe déjà. Les conditions de sécurité seront examinées avec le Département.

La suppression des emplacements réservés n°9 et 11 pour la déviation de la RD126 entraînera pour le maître d'ouvrage une nouvelle réflexion pour l'avenir du secteur.

Pour le PLUi du secteur Bièvre Isère : Pour l'OAP n°3 de Champier et l'OAP n°9 de la Côte Saint André, les accès seront concertés avec le Département. Concernant la suppression de l'ER n°12 de Montfalcon et la révision des ER n°12 et 15 sur Marciolles il y aura concertation avec les communes. La demande de modification du règlement de la zone Uir pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sera examinée.

4.9.3.2. Pour les Personnes Publiques Consultées.

(Voir partie 4.4. du rapport, page 68)

Pour les deux PLUi :

- Les demandes de changement de destination en zones agricoles et naturelles, les suppressions ou réductions d'emplacements réservés, les demandes relatives à l'évolution des OAP, les demandes relatives à l'ajustement du règlement graphique (suppression de STECAL, évolution des linéaires, centralités ou périmètres commerciaux, évolution des zonages au sein des zones U ou AU), seront toutes étudiées et satisfaites si elles vont dans le sens d'une amélioration.
- Les demandes visant à réduire les zones classées agricoles ou naturelles ou relatives à l'évolution du zonage d'assainissement ne peuvent être satisfaites car impossibles réglementairement dans le cadre d'une modification de droit commun ne portant pas sur les annexes du PLUi.
- Les demandes relatives à l'évolution du règlement écrit ne seront prises en compte que si elles contribuent à améliorer sa compréhension et son application et cohérentes avec le PADD.

4.9.3.3. Pour les observations du public.

Le maître d'ouvrage les classe en 8 thèmes.

Il précise de nouveau que les demandes de classement en zones constructibles de terrains en zones agricoles ou naturelles ne peuvent pas être satisfaites.

Les demandes de changement de destination seront étudiées et intégrées si elles répondent aux critères.

Les demandes de modification du règlement écrit, qu'elles visent une clarification et une facilitation de sa mise en application ou le développement des possibilités de construction en zone d'activité ou en zone agricole seront étudiées au regard du PADD, du code de l'urbanisme et de la procédure de modification de droit commun.

Les demandes de modification du règlement graphiques seront examinées (faire évoluer à la marge le zonage sur certains secteurs, faire évoluer certains emplacements réservés, corriger des erreurs matérielles) et étudiés. Les suppressions des protections (EBC, zone inondable) ne peuvent pas être prises en considération.

Les demandes concernant les modifications des OAP seront étudiées en lien avec les communes et les créations de nouveaux STECAL ne peuvent être satisfaites faute d'avis de la CDPENAF qui ne pourra être saisie que lors d'une future procédure de modification ou de révision.

4.9.3.4. Réponses aux questions du commissaire enquêteur.

Le maître d'ouvrage fournit des réponses argumentées avec précision qui participeront à l'élaboration des conclusions.

Sur la participation du public, il précise que le public a été bien informé et que sa participation a été proche de celle constatée lors des enquêtes précédentes de modification. De plus il remarque que l'enquête porte sur des ajustements, des adaptations, des corrections peu motivantes car ne faisant pas évoluer les grandes orientations ou les zonages. Dans les enquêtes de modification la participation est toujours moindre que dans les enquêtes d'élaboration. Par ailleurs « *le contact entre la collectivité et ses habitants ou porteurs de projets est très régulier.* »

Le PLUi est un document de planification qui garantit dans la durée ses grandes orientations. Il nécessite des ajustements réguliers qui ne remettent pas en question l'économie générale du PLUi. Il s'agit de prendre en compte les évolutions du cadre légal, les nouveaux enjeux et le rendre plus clair et opérationnel, au service des projets locaux. La conformité des modifications avec les objectifs et le cadre initial du PLUi est évaluée.

Les observations des PPA seront tout particulièrement et attentivement prises en considération. Les liens avec les communes qui sont au cœur des réalités du terrain et acteurs de l'aménagement sont essentiels vu leur connaissance du terrain. La communauté de communes reste l'autorité compétente.

Pour le maître d'ouvrage l'intérêt général est fixé par les orientations du PADD qui fixent des objectifs à atteindre, une logique d'aménagement, des principes de développement durable.

Le changement de destination des bâtiments agricoles n'est pas systématiquement accordé et doit répondre aux critères énoncés dans la justification des choix du rapport de présentation des PLUi. Il doit faire l'objet d'une déclaration de travaux ou d'un permis de construire pour être accordé. De plus, pour les zones agricole la demande est soumise à l'avis de la CDPENAF et pour les zones naturelles, de la CDNPS. Les changements de destination sont limités et représentent peu de logements et d'habitants supplémentaires. De plus il permet de préserver le patrimoine bâti remarquable.

Le code de l'urbanisme qui encadre la constructibilité impose des obligations réglementaires qui permettent de créer des logements en zone agricole ou naturelle. Le règlement des PLUi en tient compte et ne permet de ne réhabiliter qu'un seul logement.

Le maître d'ouvrage reconnaît « *le nombre conséquent de modifications proposées* ». Elles ont émergé « *des difficultés rencontrées lors de l'application des projets en phase opérationnelle* ». La correction des erreurs matérielles et la clarification des règles vont dans le sens d'une amélioration. Les modifications apportées aux OAP ont pour but de faciliter leur

mise en œuvre. « *Les évolutions apportées dans cette procédure de Modification n°3 visent donc à poursuivre l'objectif d'amélioration continue du PLUi, afin de le rendre plus opérationnel et compréhensible par le public et les porteurs de projet* ».

Le commissaire enquêteur remarque que ces intentions étaient sans doute les mêmes pour les autres modifications précédentes. Seule l'expérience future d'application des PLUi « améliorés » dira si ces objectifs sont atteints et à quel niveau.

Le maître d'ouvrage réfléchit aux suites d'un bilan à 6 ans de l'application des PLUi et de leur mise en compatibilité avec le SCoT et la Loi climat et résilience/ZAN.

Enfin le maître d'ouvrage relève quelques erreurs ou imprécisions et oublis qu'il relève dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur qui vérifiera et modifiera éventuellement son rapport en conséquence.

Observation n° 7 du Commissaire enquêteur.

Le maître d'ouvrage a fort bien enregistré toutes les remarques des PPA et s'engage à en tenir compte. Pour les demandes des maires, il a la sagesse de n'y répondre favorablement que sous condition de conformité avec les règles d'urbanisme et le PADD. Il ne donne jamais de réponse ferme et définitive. Tout étant soumis à réflexion, vérification ou négociation.

Il minore cependant les modifications qui impactent les PLUi : nombreuses et longues modifications du règlement écrit, création, modifications, suppression de STECAL, profond remaniements d'OAP, en particulier à Saint Jean de Bournay.

Le commissaire constate que le service d'urbanisme de Bièvre Isère Communauté aura à réaliser un énorme travail d'étude, de concertation et de mise au point pour aboutir aux versions des PLUi soumises à l'adoption du conseil communautaire.

5° BILAN ET CONCLUSION.

La présente enquête publique, initiée et organisée par la communauté de communes Bièvre Isère Communauté qui englobe cinquante communes de tailles variées mais à dominante rurale, concerne diverses modifications des deux PLUi qui couvrent son territoire, celui du secteur de Bièvre Isère (37 communes) et celui de la région Saint-Jeannaise (13 communes). Elle répond à la volonté de ses élus municipaux d'ajuster leurs projets d'urbanisme communaux et de les mettre à jour. Par ailleurs la communauté de commune propose également de substantielles modifications concernant différents points des règlements écrits.

Cette enquête s'est déroulée sur une durée de 31 jours. Le public a eu tout loisir de consulter le dossier soumis à son appréciation et déposé sous forme papier aux deux sièges de la communauté de communes, à Saint Etienne de Saint Geoirs et à Saint Jean de Bournay. Ce même dossier, à l'identique était accessible sous forme dématérialisé. Le public a pu s'exprimer par les trois vecteurs mis à sa disposition et lors des permanences. L'enquête s'est déroulée de façon sereine et régulière.

Le commissaire enquêteur remercie les personnes qui se sont déplacées aux permanences et qui ont déposé des observations écrites. Il les encourage à participer à l'élaboration du futur PLUi commun à l'ensemble du territoire. Il les invite à sensibiliser leurs connaissances et voisins à l'importance de s'intéresser au projet de PLUi, à participer à la future enquête publique, à formuler leurs propositions, contre-propositions, avis favorables ou défavorables, à veiller non seulement à leurs intérêts individuels mais aussi à l'intérêt général.

La participation du public a finalement été modeste, trop pour ce que l'on pouvait espérer en regard du nombre d'habitants concernés, du grand nombre de modifications et de leur impact sur la gestion du territoire communautaire. De plus, la majorité des observations était hors-sujet et non recevables par rapport à la procédure de modification. Elles devront être éventuellement renouvelées. Le commissaire enquêteur déplore que peu de personnes se donnent la peine de lire attentivement les informations sur le déroulement de l'enquête publique et que beaucoup trop ne prennent pas connaissance du dossier et particulièrement de ses notes de présentation.

Le service urbanisme de la communauté de communes Bièvre Isère Communauté, en lien avec les communes, pourra ajuster le projet de modification n°3 des deux PLUi couvrant son territoire, conformément aux engagements pris dans son mémoire en réponse aux observations, et présentera des projets définitifs de PLUi modifiés à l'approbation du conseil communautaire.

Le commissaire enquêteur espère que cette enquête publique a été utile pour les élus et les habitants de Bièvre Isère Communauté détentrice de la compétence « document d'urbanisme ». Il espère que ses avis et son regard sur le projet de modification n°3 des PLUi du secteur Bièvre Isère et de la région Saint-Jeannaise ont permis au maître d'ouvrage d'affiner les différentes modifications en projet et dont l'approbation devrait conduire à une encore meilleure maîtrise du développement territorial. Il rappelle que l'enquête publique est une procédure de démocratie participative prévue par la Loi dont le but est d'associer la population impactée par un projet d'aménagement du territoire, avant sa réalisation, afin de l'infléchir et d'en améliorer l'acceptabilité sociale.

Rapport achevé le 24 juin 2025

Le commissaire enquêteur : *Bernard GIACOMELLI*



ANNEXES

Attestation de publicité.

Procès-verbal de synthèse des observations.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

ATTESTATION DE PUBLICITE

Avis d'enquête publique unique Modification n^o 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUD du secteur Bièvre Isère et modification n^o 3 du PLUI du secteur de la

Région Saint Jeannaise

Je soussigné, M. Joël GULLON, Président de Bièvre Isère Communauté,

certifie que les mesures annonçant l'enquête publique unique sur la modification n^o 3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) du secteur Bièvre Isère et sur la modification n^o 3 du PLUI du secteur de la Région Saint Jeannaise ont été mises en oeuvre à compter du 11 avril

2025:

– Affichage des deux avis annonçant l'ouverture de l'enquête publique unique. – Affichage de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique unique.

dans un lieu visible et lisible de la voie publique, conformément à l'article RI 23-11 du code de l'environnement.

Ces mesures de publicité ont été maintenues jusqu'au 28 mai 2025 inclus date de fin de l'enquête publique.



Fait à Saint-Etienne de Saint-Geoirs

Le 12 juin 2025

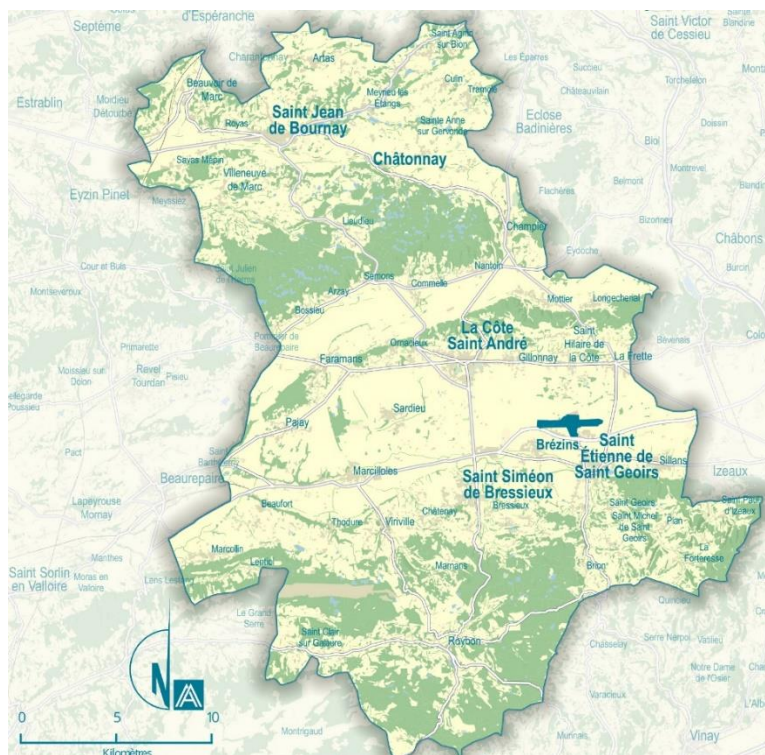
Signature,

Département de l'Isère
Bièvre Isère Communauté

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS



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

Le mercredi 04 JUIN 2025 à 14 h se sont rencontrés, dans les locaux de la communauté d'agglomération Bièvre Isère Communauté, d'une part Monsieur David BERTRAND, Directeur Habitat et Aménagement du Territoire et Madame Claire GELAS, chargée de mission Urbanisme et Aménagement du Territoire, et d'autre part le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Grenoble, Monsieur Bernard GIACOMELLI. Ceci conformément à l'article R 123-18-2 du Code de l'Environnement : *... le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine le responsable du projet, plan ou programme, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.* »

Le commissaire enquêteur a présenté la synthèse et l'analyse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique unique portant sur :

Projet de modification n°3 des Plans Locaux d'Urbanisme du secteur « Bièvre Isère » et de la région « Saint-Jeannaise » (38)

Le présent procès-verbal de synthèse a été remis à Monsieur David BERTRAND, pour le pétitionnaire, organisateur et bénéficiaire de l'enquête publique, Bièvre Isère Communauté. Le maître d'ouvrage dispose d'un délai de 15 jours pour produire son mémoire de réponse.

Fait à Saint Jean de Bournay, le, 04 juin 2025

Bernard GIACOMELLI



1. Climat et contexte général de l'enquête publique.

1.1. Organisation.

Le lundi 17 mars 2025, à 14 h dans les locaux de la Maison de l'Intercommunalité à Saint Jean de Bournay, le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur David BERTRAND, Directeur Habitat et Aménagement du Territoire et Madame Claire GELAS, chargée de mission Urbanisme et Aménagement du Territoire afin de définir les modalités de l'enquête publique.

En concertation et en accord mutuel, les dates suivantes ont été fixées : **du lundi 28 avril 2025 à 9 h au mercredi 28 mai 2025 à 12 h, soit 31 jours consécutifs**. Le siège principal de l'enquête publique est le siège de Bièvre Isère Communauté à Saint Etienne de Saint Geoirs et le siège secondaire à la Maison de l'Intercommunalité à Saint Jean de Bournay.

Un dossier papier paraphé par le commissaire enquêteur a été mis à la disposition du public au siège de l'intercommunalité, ZAC Grenoble Air Pac, 1 avenue Roland Garros. 38590 St Etienne de Saint-Geoirs, pendant les heures d'ouverture au public 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. Un autre

dossier papier a été également mis à la disposition du public au service urbanisme de la Maison de l'Intercommunalité, ZAC des Basses Echarrières, 366 rue Stéphane Hessel, 38440 St Jean de Bournay du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 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. L'ensemble des pièces du dossier a été également mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur un ordinateur dédié sur ces deux sites et à l'adresse Internet (https://www.bievre-isere.com/les_services/urbanisme/les_pluis)

Le public a pu exprimer ses observations, propositions, contre-propositions, satisfactions par trois moyens :

- . En les déposant par écrit sur le registre papier paraphé par le commissaire enquêteur mis à sa disposition en mairie de Vienne et au siège de la communauté d'agglomération pendant leurs heures respectives d'ouverture au public.

- . En les déposant par courriel sur le site dédié à la présente enquête à l'adresse suivante : plui.ccbi@bievre-isere.com.

- . En les exprimant par courrier à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur. Bièvre Isère Communauté. ZAC Grenoble Air Parc, 1, avenue Roland Garros. 38590 St Etienne de Saint-Geoirs. Les courriers pouvaient être déposés ou remis au commissaire enquêteur lors des permanences.

Afin d'aider le public à comprendre le dossier et pour recueillir ses observations orales, le commissaire enquêteur a reçu le public au cours de 6 permanences :

- Mercredi 07 mai 2025 de 14 h à 17 h à St Etienne de Saint-Geoirs.
- Lundi 12 mai de 09h à 12 h. à St Jean de Bournay
- Jeudi 15 mai 2025 de 14 h à 17 h. à St Jean de Bournay
- Mardi 20 mai 2025 de 14 h à 17 h à St Etienne de Saint-Geoirs
- Vendredi 23 mai 2025 de 9 h à 12 h à St Jean de Bournay
- Mercredi 28 mai 2025 de 9 h à 12 h à St Etienne de Saint-Geoirs

1.2. Le maître d'ouvrage, l'organisateur et le bénéficiaire de l'enquête.

Le demandeur de l'enquête publique concernant la modification n°3 des PLUi portés par l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale BIEVRE ISERE COMMUNAUTE, domiciliée : ZAC Air Parc, 1 avenue Roland Garros, 38590 St Etienne de Saint-Geoirs, détenteur de la compétence « documents d'urbanisme », qui a présenté le dossier technique réalisé par le bureau d'études de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise, consulté les Personnes Publiques Associées et l'Autorité Environnementale. C'est également l'intercommunalité qui est responsable de l'organisation et du respect des procédures de l'enquête publique.

1.3. Le commissaire enquêteur et sa mission.

Suite à la saisine du 10 février 2025 de Monsieur Joël GUILLON, Président de la communauté de communes, le Tribunal Administratif de Grenoble sous seing de son Président Monsieur Jean-Paul WYSS, désignait, par décision n° E25000036/38 du 03 mars 2025, Monsieur GIACOMELLI Bernard pour conduire l'enquête publique avec pour suppléant Monsieur Daniel TARTARIN.

1.4. Objet de l'enquête publique.

S'agissant d'une procédure de modification (modification n°3 de droit commun), proposée par Bièvre Isère Communauté pour les deux PLUi qui couvrent son territoire, le maître d'ouvrage connaît parfaitement son dossier et donc l'ensemble et le détail des modifications proposées et qu'il souhaite introduire dans ses documents d'urbanisme.

Rappel des grandes lignes de ces modifications :

A. Pour le PLUi de la Bièvre Isère.

1. Apporter des évolutions aux OAP.

Commune de Champier : OAP 3

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

Commune de La Côte Saint-André : OAP 9

Commune de Saint-Clair sur Galaure : OAP 3

Commune de Saint-Geoirs : OAP 1

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

Commune de Sillans : OAP 4

Pour l'ensemble de la pièce n°3 : mettre à jour les cartographies de rappel « périmètre des OAP et risques naturels en présence »

2. Apporter des évolutions au règlement écrit.

Titre 1 : dispositions applicables à l'ensemble du territoire

Paragraphe 1.1.

Paragraphe 1.7.

Paragraphe 3.1.

Paragraphe 3.2.2.

Paragraphe 4.2.1.

Paragraphe 4.2.8.

Paragraphe 4.3.1.

Paragraphe 4.4.1.

Paragraphe 4.4.3.

Paragraphe 4.4.5.

Paragraphe 4.4.6.

Paragraphe 4.4.7.

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

Paragraphe 7.1.2.3.

Paragraphe 7.2.1.1.

Paragraphe 7.2.1.2.

Paragraphe 7.2.2.1.

Paragraphe 9.2.1.4.
Paragraphe 11.1.2.3.

Titre 4 : dispositions applicables à la zone agricole.

Paragraphe 15.1.2.

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

Paragraphe 15.1.2 et 16.1.2.

Paragraphe 15.2.1.1 et 16.2.1.1.

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.

3. Apporter des évolutions au règlement graphique.

Planches graphiques 4.2.1. : Plan d'ensemble.

Planches graphiques 4.2.2. : Zoom centre.

Planches graphiques 4.2.3. : Protections et contraintes risques.

Planches graphiques 4.2.4. : Assainissement des eaux usées.

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

Planches graphiques 4.2.7. : Carte des hauteurs.

Planes graphiques 4.2.8. : Cartes des secteurs de densité minimale.

B. Pour le PLUi de la région Saint-Jeannaise.

1. Apporter des évolutions aux OAP.

Commune d'Artas : OAP 1

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, n°13, OAP n°14

2. Apporter des évolutions au règlement écrit.

Titre 1 : dispositions applicables à l'ensemble du territoire

Paragraphe 1.1.

Paragraphe 1.7.

Paragraphe 3.1.

Paragraphe 3.2.2.
 Paragraphe 4.2.1.
 Paragraphe 4.2.8.
 Paragraphe 4.3.1.
 Paragraphe 4.4.1.
 Paragraphe 4.4.3.
 Paragraphe 4.4.5.
 Paragraphe 4.4.6.
 Paragraphe 4.4.7.

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

Paragraphe 7.1.2.3.
 Paragraphe 7.2.1.1.
 Paragraphe 7.2.1.2.
 Paragraphe 7.2.2.1.
 Paragraphe 8 :
 Paragraphe 8.1.1.
 Paragraphe 8.1.2.
 Paragraphe 9.
 Paragraphe 9.1.1.
 Paragraphe 9.2.1.4.
 Paragraphe 11.
 Paragraphe 11.1.2.2.
 Paragraphe 11.1.2.3.
 Paragraphe 12.
 Paragraphe 12.2.1.4.

Titre 4 : dispositions applicables à la zone agricole
 Paragraphe 13.1.2.

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

Paragraphe 13.1.2. et 14.1.2.
 Paragraphe 13.2.1.1. et 14.2.1.1.

Titre 6 : dispositions applicables aux STECAL

Tableaux généraux :

Paragraphe 15.1 et 15.2.

Apporter des évolutions au règlement graphique :

Planches graphiques 4.2.1.
 Planches graphiques 4.2.2.
 Planches graphiques 4.2.3.
 Planches graphiques 4.2.4.
 Planches graphiques 4.2.6.

Planches graphiques 4.2.7.

Planches graphiques 4.2.8.

1.5. Déroulement.

1.5.1. Relations avec les principaux acteurs.

Les relations et les contacts avec Madame Claire GELAS, chargée de mission urbanisme à la communauté d'agglomération, avec Monsieur David BERTRAND, Directeur habitat et aménagement du territoire de Bièvre Isère Communauté et Monsieur Martial SIMONDANT vice-président prospective et planification territoriale ont été faciles, agréables et efficaces.

L'accueil aux sièges de la Communauté de Commune a toujours été utile et aimable. Monsieur BERTRAND ou Madame GELAS ont été disponibles, serviables et aidants. Ils ont été toujours présents lors des permanences.

Les personnes reçues lors des 6 permanences ont été d'une parfaite correction et fort aimables. Le commissaire enquêteur a pris plaisir à les recevoir.

Aucun incident pouvant porter préjudice au bon déroulement de l'enquête publique ne s'est produit.

1.5.2. Conditions matérielles de l'enquête.

Registres et dossiers paraphés par le commissaire enquêteur le 23 Avril 2025 ont été mis à la disposition du public siège de Bièvre Isère Communauté à Saint Etienne de Saint Geoirs (ZAC Air Parc) et au service urbanisme à la Maison de l'Intercommunalité de Saint Jean de Bournay (ZAC les Basses Echarières) pendant toute la durée de l'enquête, ainsi qu'un ordinateur dédié. Les adresses mail d'accès au dossier dématérialisé et du recueil des observations ont été activés sans interruption pendant l'enquête. Au fur et à mesure de leur arrivée, les observations écrites ont été mises en ligne et portées à la connaissance du public.

Les permanences se sont déroulées dans de très bonnes conditions dans de vastes salles de réunion proche de l'accueil où les personnes pouvaient attendre confortablement, d'accès facile et accessible aux handicapés moteur.

1.6.3. Régularité de l'enquête publique.

1.6.3.1. Durée de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée 31 jours consécutifs et sans interruption du lundi 28 avril 2025 à 9 h au mercredi 28 mai à 12 h.

1.6.3.2. La publicité de l'enquête publique.

Les parutions dans le « Dauphine » et « Le Progrès » ont respecté les délais légaux. Les avis d'enquête publique ont été apposés sur les panneaux d'affichage des 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'affichage de chacune des 50 mairies.

1.6.3.3. L'accès au dossier d'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête, deux dossiers papier, paraphés le 23 avril 2025 par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public, l'un au siège de la communauté de communes à Saint Etienne de Saint Geoires (ZAC Air Parc), l'autre à la Maison de l'Intercommunalité à Saint Jean de Bournay (ZAC Les Basses Echarrières) où se trouvait chaque fois un ordinateur dédié, aux heures d'ouverture au public.

Il était également en ligne sur le site de la communauté de communes (<https://www.bievre-isere.com/les-services/urbanisme/les-pluis>)

1.6.3.4. L'accès aux observations.

Les observations écrites sont restées accessibles pendant toute la durée de l'enquête publique, courriers, registre papier, ou mail dédié mis en ligne sur le site de la communauté de communes ou jointes aux registres.

1.6.3.5. Les permanences.

Les 6 permanences totalisant 18 heures se sont déroulées aux jours et horaires prévus. Il n'a pas été nécessaire de les prolonger.

2. LES OBSERVATIONS RECUEILLIES.

Remarques :

Toutes les observations écrites, qu'elles émanent des PPA, des PPC ou du public sont entièrement connues du maître d'ouvrage dès leur réception en cours d'enquête. Il n'est point besoin de les reproduire intégralement mais de les résumer. La teneur des observations orales recueillies lors des permanences n°1 à 5 lui a été également transmise.

Le commissaire enquêteur n'est ni un spécialiste de l'urbanisme, ni un juriste, ni un juge. Il n'a pas une connaissance suffisante du territoire et des règlements graphiques et écrits de l'un et l'autre PLUi pour émettre un avis documenté sur les cas particuliers. Ainsi, il ne donnera pas d'avis sur les demandes individuelles. Seule la communauté de communes a la compétence et la capacité, à travers son service urbanisme, d'y répondre favorablement ou défavorablement. Le code de l'environnement qui régit la présente enquête publique demande au commissaire enquêteur de formuler un avis global sur l'ensemble du projet. Dans le cadre de cette enquête unique il donnera deux conclusions, une sur le projet de modification n°3 du PLUi de la région Saint-Jeannaise, l'autre sur le projet de modification n°3 du secteur Bièvre Isère.

Le commissaire enquêteur réserve ses avis et analyses sur les modifications projetées, proposées dans le dossier, sur les avis et observations des personnes publiques associées et consultées et sur les observations du public, pour motiver ses conclusions.

2.1. Les observations des différentes administrations.

2.1.1. Les avis de la MRAe.

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a délibéré le 25 mars 2025 pour rendre les avis n° 2025-ARA-AC-3713 pour le projet de modification n°3 du PLUi de la région Saint-Jeannaise et n° 2025-ARA-AC-3713 pour celui de la région Bièvre Isère. Après avoir récapitulé l'ensemble des modifications, en particulier les évolutions des OAP et du règlement écrit, et s'être penché plus précisément sur les évolutions des STECAL, l'autorité environnementale conclut que « *la modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Bièvre Isère Communauté (38) concernant le secteur « Bièvre Isère » et le secteur de la « région Saint-Jeannaise » n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine... Elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.* »

2.1.2. Les avis de l'Etat et des PPA.

2.1.2.1. L'avis de l'Etat : la CDPENAF.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de l'Isère, service Agriculture et Développement Rural. Unité Foncier et Territoires, a rendu un avis le 20 novembre 2024

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 STACAL à Gillonnay, Marnans et Viriville.

La DDT propose un avis favorable pour les 3 modifications proposées et la création de 2 STECAL avec une proposition d'avis défavorable pour la création du STECAL de type E (activités équestres) à Viriville qui doit rester limité à l'emprise existante et ne pas impacter la surface actuellement cultivée.

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.**

2.1.2.2. Le département de l'Isère.

Le Département de l'Isère a rendu le 31 mars 2025 deux avis, un pour chaque PLUi.

Pour le PLUi de la région Saint-Jeannaise :

- Concernant les OAP :

. Le Département rappelle que tout aménagement aux abords des routes départementales devra faire l'objet d'un échange avec les services du Départements.

. 5 OAP de la commune de Saint Jean de Bournay font l'objet d'observations :

- OAP n°7. Elle comporte des équipements départementaux (centre d'entretien routier et centre médico-social) sur lesquels une réflexion sur leur évolution est en cours.
- OAP n° 10 et 11. Une voirie reliant la RD522 à la RD126 n'est pas envisageable.
- OAP n°12. L'accès depuis le RD502 doit faire l'objet d'une étude avec le Département pour améliorer la visibilité.
- OAP n°14. Le Département souhaite être associé pour le réaménagement du carrefour de l'accès principal avec la RD518.

- Concernant les emplacements réservés :

Le département demande de nouveau la suppression des emplacements réservés n°9 et 11 relatifs à la déviation de la RD126.

Au total, le Département émet un **avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations.**

Pour le PLUi du secteur Bièvre Isère :

- Concernant les OAP :

. Le Département rappelle que tout aménagement aux abords des routes départementales devra faire l'objet d'un échange avec les services du Départements.

. A Champier, sur l'OAP n°3 la création d'un double accès depuis la RD1085 devra faire l'objet d'une consultation préalable avec le Département.

. A la Côte-Saint-André, pour l'OAP n°9 (zone d'activités des Meunières) le département demande la révision des principes d'aménagement et de desserte estimant l'accès/sortie depuis le giratoire de la RD518A insuffisamment sûr.

- Concernant les emplacements réservés :

. Sur Montfalcon, demande de la suppression de l'ER n°3 pour l'aménagement d'un carrefour.

. Sur Marciolles, pour le carrefour de la RD157/RD156, le Département ne souhaite pas la réduction du périmètre de l'ER n°12. Il souhaite par ailleurs des précisions sur l'ER n°15, relatif à la création d'une voie débouchant sur la RD157.

- Concernant le règlement.

. Pour la zone Uir (ZAC Air Parc/aéroport) modifier le règlement écrit pour qu'il puisse permettre l'installation de parcs photovoltaïques.

Au total, le département émet **un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations.**

2.1.2.3. Avis du SCoT de la Grande Région Grenobloise.

Le Président de l'établissement du SCoT de la Grande Région Grenobloise, Monsieur Joël GUILLON, par courrier du 03 mars 2025, signifie à Monsieur Joël GUILLON, Président de Bièvre Isère Communauté « *qu'il ressort de leur analyse que les évolutions portées par le projet de modification ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du SCoT. J'émet par conséquent un avis favorable à la modification n°3 du PLUi de Bièvre Isère Communauté.* »

2.1.2.4. Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Isère.

Concernant les procédures d'évolution PLUi Bièvre Isère et région Saint-Jeannaise, la Chambre d'Agriculture n'a pas de remarques particulières à formuler sur ces changements. **« Notre compagnie émet donc un avis favorable à ce projet tel qu'il est présenté. »**

2.1.3. Avis des Personnes Publiques Consultées : Les Maires.

Pour le PLUi de la région Saint-Jeannaise.

Commune d'Artas : 1. Changements de destination. Ajout sur la parcelle E540. Suppression sur la parcelle E547.

2. Les STECAL : Suppression des STECAL 88 et 86.

3. Les emplacements réservés : Supprimer l'ER2.

4. Rectifications graphiques : Ajuster le périmètre nord de la zone humide au nord du coteau. Ajuster des limites parcellaires sur l'OAP1.

5. Remarques sur le règlement écrit :

Pour faciliter sa compréhension :

Au chapitre 4 : 4.3. Pour les constructions à destination agricole, forestières ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ajouter des schémas pour la bonne intégration des panneaux solaires sur les bâtiments agricoles...

4.2. Pour les constructions à destination d'activités, clarifier la règle sur le CBS et les arbres à planter. Les arbres à planter calculés en fonction de la surface de pleine terre peuvent-ils entrer dans le calcul du CBS ?

6. Erreurs matérielles sur certaines cartes :

- Rétablir la bonne orientation des cônes de vue.
- Rétablir les réservoirs de biodiversité.
- Sur la Côte-Saint-André, erreur dans la légende de la carte 4.2.7. des hauteurs (15,50 au lieu de 14,50).
- Revoir les haies, certaines ont disparu, d'autres sont passées d'intéressantes à remarquables.
- Rétablir les lignes à haute tension.
- Relocaliser les cimetières.

- Carte des aléas : certains ont disparu, d'autres ne correspondent pas à la bonne couleur.
- Revoir les bâtiments agricoles soumis à réciprocité ou non (mauvaises identifications).

Commune de Beauvoir de Marc : 1. Réduire de 11 m à 5 m l'emplacement réservé, situé sur la parcelle ZC308.

2. De nombreuses erreurs sur le plan d'assainissement de la commune à rectifier.

Commune de Culin : Modification de la rédaction page 72 du règlement écrit sur les places de stationnement.

Commune de Saint Jean de Bournay : Pour l'OAP6, demande de la suppression d'un changement de destination habitation. Transformer le parking en espace vert. Suppression de la destination résidentielle à l'Est et des 61 logements prévus pour les redistribuer sur les autres OAP.

Pour le sud de l'OAP7, la densité souhaitée est de 41 logements/ha avec un maximum de 24 logements. Un agrandissement de la zone construite est prévu. IL est proposé de revenir à 41 logements par hectare au lieu de 28 (gain de 7 logements)

Pour l'OAP10, porter la densité de 45 à 55 logements à l'hectare (gain de 15 logements)

Pour l'OAP11, l'ouverture à l'urbanisation est repoussée à 2029-2031. Passer de 35 à 55 logements par hectare. (gain de 15 logements)

Pour l'OAP 14, plusieurs commerces sont prévus au lieu d'un seul et déplacement d'une enseigne commerciale. Le texte doit être revu et la partie aménagement supprimée.

Concernant le zonage Uldj, il est proposé d'intégrer les pompes funèbres Colombier.

Suppression d'un EBC sur la parcelle AZ626 déjà construite en 2019.

Clarifier la règle sur le Coefficient de Biotope par surface (CBS).

Commune de Villeneuve de Marc : Inscrire comme changement de destination en habitation, la grange de la parcelle A914, route du Gonnet.

Modification de l'OAP n°5 : Dans le descriptif, supprimer 3 phrases aux points 3, 4 et 8. « Réaliser au nord du site un espace commun ouvert à l'échelle du quartier ». Réaliser un cheminement piéton qui traverse le site du nord au sud et permet de mailler les futurs cheminements piétons qui seront réalisés de part et d'autre de l'OAP. » « Afin de proposer une implantation harmonieuse des futures constructions, les implanter selon les axes dessinés sur l'OAP. Supprimer dans le schéma l'espace vert matérialisé en rose et le remplacer par la couleur marron pour le logement.

Pour l'ER06, ajouter sur la carte 4.2.6. : « et cheminement piéton ».

Pour le PLUi du secteur Bièvre Isère.

Commune de Chatenay : demande de changement de destination du bâtiment de Monsieur LATIL sur la parcelle A0389.

Commune de Faramans : demande qu'un changement de destination concerne la totalité du bâtiment d'habitation de la parcelle ZE91 en zone A pour favoriser sa vente.

La Côte-Saint-André : 1. Modification du règlement écrit, chapitre 7 concernant le périmètre PAPA (Projet en Attente d'un Projet Global d'Aménagement).

10. Modification le Périmètre d'Implantation Commercial dans le sens d'une augmentation de surface.

11. Supprimer les ER 8 et 9 (Voiries)

12. Modifications de l'OAP 6 :

- Réaliser une voirie interne non traversante, accès à l'Est. Accès mutualisé à l'Ouest.
- Décaler le cheminement piéton au milieu du tènement nord.
- Remplacer l'indication « secteur où privilégier la mixité habitat/commerces/services/bureaux » par « secteurs plus denses où les types de maisons groupées, intermédiaires, petits collectifs sont à prioriser.
- Supprimer l'accès strictement interdit aux véhicules en laissant l'accès existant et modification du texte en conséquence (possibilité de réutiliser les accès existants).

5. Changement de destination : ajouter sur le bâtiment agricole de la parcelle ZD50.

Commune de La Forteresse : Passer une partie du centre village en classement UB, actuellement en UA.

Commune de La Frette : 1. Ajouter un emplacement réservé pour créer un cheminement piéton.

3. Supprimer la placette prévue dans l'OAP n°2.

Commune de Marciolles : 1. Modification du zonage : passer en U mixte sur les parcelles ZE 349, 350, 352, 410, 411, 428. Etendre le périmètre de la centralité commerciale aux parcelles AD 0051, 0185, 0188.

2. Remarques sur le règlement écrit :

Pour faciliter sa compréhension :

Au chapitre 4 : 4.3. Pour les constructions à destination agricole, forestières ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ajouter des schémas pour la bonne intégration des panneaux solaires sur les bâtiments agricoles...

4.2. Pour les constructions à destination d'activités, clarifier la règle sur le CBS et les arbres à planter. Les arbres à planter calculés en fonction de la surface de pleine terre peuvent-ils entrer dans le calcul du CBS ?

3. Erreurs matérielles sur certaines cartes :

- Rétablir la bonne orientation des cônes de vue.
- Rétablir les réservoirs de biodiversité.
- Sur la Côte-Saint-André, erreur dans la légende de la carte 4.2.7., des hauteurs (15,50 au lieu de 14,50).
- Revoir les haies, certaines ont disparu, d'autres sont passées d'intéressantes à remarquables.
- Rétablir les lignes à haute tension.

- Relocaliser les cimetières.
- Carte des aléas : certains ont disparu, d'autres ne correspondent pas à la bonne couleur.
- Revoir les bâtiments agricoles soumis à réciprocité ou non (mauvaises identifications).

Commune de Plan : Le Maire et le conseil municipal n'ont aucune remarque à formuler.

Commune Porte des Bonnevaux : Sur la parcelle 121AB0076 classée en U1a, l'activité de montage et transport de chapiteaux a définitivement cessé. Elle est en cœur de village et devrait être classée en Uc (construction d'habitations), à la demande des propriétaires, comme les parcelles voisines.

Commune de Saint Hilaire de la Côte : 1. Supprimer le changement de destination mis sur le bâtiment agricole sur la parcelle B1468.

2. Sur l'OAP communale augmenter la densité du nombre de logements à l'hectare de 25 à 35.

Commune de Saint Pierre de Bressieux : 1. Ajustement du périmètre de l'OAP1 entre la zone 1AUb (réduire) et la zone UC (augmenter de 3 m) pour désenclaver une parcelle.

2. Modification du règlement en zone UD pour permettre des annexes (Carports, garages, abris divers).

Commune de Saint Siméon de Bressieux : Ajouter un changement de destination pour le bâtiment de la parcelle n° 906.

Commune de Saint Etienne de Saint Geoirs : Pas de remarque.

Commune de Sardieu : Demande de changement de destination du bâtiment de la parcelle ZA n°169.

Commune de Sillans : Sur la carte 4.2.3., erreur graphique sur la mise en place d'un linéaire commercial et ajout d'un linéaire commercial sur de nouvelles constructions.

2.2. Les observations du public.

i. Bilan statistique.

54 observations orales ont été recueillies lors des 6 permanences.

53 observations écrites dont 20 courriers, 31 mails et 2 sur registre ont été collectées.

2.2.2. Les observations orales.

Elles ont été recueillies lors des 6 permanences.

PERMANENCE n°1 (Mercredi 07 mai 2025 de 14 h à 17 h)		
NOM (S)	OBJET	THEMES

FUZIER Marguerite	Possède une parcelle à La Frette dont elle ignore le n°. Proche des HLM et classée en zone agricole Souhaite que ce terrain devienne constructible.	Demande de mise en zone constructible d'une parcelle agricole.
BARDIN Martial et Nadia	Sur la commune de Royas , sur les parcelles A 1171, A 1168, A 1169 ont un ancien poulailler dont ils demandent le changement de destination. Feront un courrier.	Demande de changement de destination
PIOLAT Frédéric DANZO Myrtille	Note : Mme DANZO est architecte. Monsieur PIOLAT possède sur la commune de Penol une maison en zone agricole qu'il souhaite réhabiliter en plusieurs logements. Un changement de destination sur des hangars à proximité le permet. Voudrait l'assouplissement ou le changement de la règle qui interdit de réhabiliter une habitation en plusieurs logements en zone A.	Assouplissement de la règle de réhabilitation d'une maison en zone agricole par rapport aux changements de destination.
CHOLLIER Florian et Malaurie DANZO Myrtille	Sur la commune de Bossieu , possèdent la parcelle AL 09 en zone agricole sur laquelle ils ont une ancienne ferme. A proximité, une grange. Ne sont pas agriculteurs. Demandent le changement de destination de la grange et la possibilité de faire plusieurs logements dans la maison.	Demande de changement de destination Assouplissement de la règle de réhabilitation d'une maison en zone agricole par rapport aux changements de destination.
DUC Monique	Sur la commune de Penol a sa maison sur la parcelle AP 49 à la Chapolière et une parcelle voisine AP 200 classée en agricole pour 2.207 m2 et en UD pour 588 m2 Demande que toute la parcelle soit constructible.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
GUILLET Colette	Le Bricannier. Sa parcelle AP 170 est en zone agricole. Demande de constructibilité. (Saint Pierre de Bressieux ?)	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
RABILLOUD Jean-Philippe	Possède un terrain (parcelles A 187 et A 186 classé en EBC) à Champier au lieu-dit Les Bruyères/La Combe. Demande leur constructibilité.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
ROBIN-BROSSE	Habite La Frette . Vient s'assurer que la lettre (ou la mail) envoyé par son frère Christian pour solliciter la constructibilité d'un terrain est bien arrivée/	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
CROUHENNEC Serge	A une maison dans un lotissement en zone Uig. Suite à un refus de piscine demande de modifier ou de clarifier la règle.	Modification de règle
REVOL Gérard	Possède un terrain dans la commune de Saint Siméon de Bressieux à la Jalinière. Terrain de 6.000 m2 avec maison et parc. Non constructible car inscrit en zone inondable. Est-il possible de supprimer cette zone inondable ?	Modification de la carte des aléas.

PERMANENCE n°2 (Lundi 12 mai 2025 de 09 h à 12 h)

NOM (S)	OBJET	THEMES
BARDIN Nadia	De Royas . Me remet un courrier suite à sa visite lors de la permanence du 07 Mai 2025.	Changement de destination

BONZI Gilbert	A un terrain sur la commune d' Artas à La Freydière, parcelle E 463, classée en NC. Souhaite qu'elle devienne constructible	Demande de constructibilité d'un terrain
GUILLON Charles	Sur la commune de Saint Jean de Bournay possède un terrain, parcelle 573 route de Carronnière, classé en zone naturelle et corridor prioritaire. Demande son passage en zone constructible.	Demande de constructibilité d'un terrain en zone naturelle
ROSTAING Philippe et Véronique	A Saint Jean de Bournay , disposent sur une parcelle AHO1 562 d'un bâtiment agricole qui est répertorié comme « actif ». Ayant pris leur retraite, ce bâtiment qui a abrité des animaux n'est plus utilisé. Doivent régulariser la situation avec la Chambre d'Agriculture pour pouvoir solliciter un changement de destination.	Changement de destination
ALLAIN-DELARBE Marie	A Saint Etienne de Saint Geoires , avec son père. Sont propriétaires de la grande parcelle de 6.000 m2 OD 616, en centre-ville, classée Ub (zone urbaine à dominante d'habitat mixte) avec une maison et un grand parc arboré et dans une zone de protection des monuments historique. Le terrain est préempté par la Mairie. Souhaitent revoir cette préemption pour conserver plus de terrain autour de la maison. Sont prêts à céder la partie arborée (environ 4.500 m2).	Réduction de l'emplacement réservé n°6 ?
GRANGEON Roger BONNEVAY Rachel (fille)	Sur la commune de Meyrieu-les-Etangs , au lieu-dit La Petite Forêt, ont une parcelle 626 en partie en zone UD (avec maison) et en partie en zone naturelle. Veulent étendre la zone UD à toute la parcelle.	Demande de constructibilité d'un terrain en zone naturelle
FRIZON Michèle BOUVIER Jean-Baptiste	(Frère et sœur) Sur la commune de Saint Jean de Bournay au lieu-dit Le Château/Charbonnière possèdent un terrain classé en zone agricole AYD 497. Souhaitent qu'il devienne constructible.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
BOSSY Jean-Claude	Sur la commune de Saint Agnin sur Bion , ses parcelles 371 et 372 sont classées en zone agricole. Voudrait qu'elles soient constructibles. Pour l'emplacement réservé n°22 qui le concerne, doit consulter le PLU.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
CHAUVIN Christian	Sur la commune d' Artas possède la parcelle B 821 à la Grande Forêt, classée en zone naturelle. Souhaite son classement en zone constructible.	Demande de constructibilité d'un terrain en zone naturelle
LEDAN Karine	A Villeneuve de Marc , 33 chemin de la Tuilière, sur la parcelle C 540, a une maison flanquée de deux granges. L'une bénéficie d'un changement de destination. Souhaite que ce soit l'autre.	Ajustement de changement de destination

PERMANENCE n°3 (Jeudi 15 mai 2025 de 14 h à 17 h)		
NOM (S)	OBJET	THEMES

FRIZON Christiane	A Saint Agnin sur Bion possède la parcelle B 1664, classée en zone agricole, proches des parcelles B 1663 et B 1665 construites au centre du village. Demande sa constructibilité.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
CHOLIER Françoise GAUDIN Hubert et Christiane Et LATASSA Eddy	Commune d'Ornacieux- Balbins . Monsieur LATASSA est agent immobilier. Madame CHOLIER est propriétaire des parcelles AD 374 et AD 379 dans l'OAP n°2. Monsieur et Madame GAUDIN de la parcelle AD 378 dans cet OAP. Sont d'accord pour vendre et permettre la réalisation de cette OAP (lotissement). Le 3 ^e propriétaire concerné par l'OAP ne veut pas vendre pour l'instant mais ne s'y oppose pas. Demande de phasage de l'OAP n°2 en attente du 3 ^e propriétaire ou réduire l'OAP aux 3 parcelles des requérants.	Modification d'une OAP
REPLAT Yves Elisabeth	Commune du Mottier . Ont une parcelle C 432 d'environ 10.000 m2 classée en zone agricole. Souhaitent sa constructibilité ?	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
PLASSARD Didier	Sur la commune de Villeneuve de Marc Possède une ferme ancienne en zone agricole. Demande un changement de destination pour faire une affaire de pizza à emporter.	Changement de destination pour activité
JACQUET Marie- Annick	Commune de Culin . Comment sont zonés ses terrains ? Ne sait pas vraiment quelle observation.	Dossier à consulter par l'intéressée
ARGOUD Martine	Possède un terrain à la Cantonnière à Saint Jean de Bournay AH 569 classée en zone protégée. Voudrait qu'elle soit constructible.	Demande de constructibilité
CASADO Laurent	Est riverain de l'OAP du centre village de la commune d' Artas de densité de 55 logements à l'hectare. Ce taux lui semble excessif. Un immeuble sera-t-il construit ? Le document du PLUi sur cet OAP ne donne aucune précision sur son urbanisation.	Interrogations sur une OAP dont l'aménagement doit être précisé

PERMANENCE n°4 (Mardi 20 Mai 2025 de 14 h à 17 h)		
NOM (S)	OBJET	THEMES
PETIT Bruno	A Saint Siméon de Bressieux , possède la parcelle E 906 où se trouve une maison habitée en indivision flanquée d'un bâtiment agricole pour lequel il demande un changement de destination pour créer un gîte. A envoyé un courrier.	Changement de destination
ROZIER Georges BAÏLO Michel	Habitent Saint Paul d'Izeaux . Leurs parcelles B 775, B776, B 777, B 778 sont classées en zone agricole. Souhaitent qu'elles deviennent constructibles.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
EHRLER Bernard et Nicole	A Nantoin (Porte des Bonnevaux) , sont propriétaires de la parcelle B 929, classée en zone agricole. Souhaitent qu'elle devienne constructible.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.

CRETINON Michel et Bernard	Frères qui habitent Nantoin (Porte des Bonnevaux) . Ont la parcelle 1204, chemin du Grand Nantoin classée en zone agricole. Autour il y a des parcelles construites ou constructibles. Demandent sa constructibilité.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
REVOL Gérard	Possède à Saint Siméon de Bressieux le terrain B 1517 de 6.000 m ² , rue des Chênes. Est classé en zone agricole. Souhaite sa constructibilité, au moins en partie.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
GATTEL Eric	Réside à Brion . Pour un abri bois et foin, veut le transformer pour créer un gîte. Parcelles OB 257 et OB 258. Demande son changement de destination.	Changement de destination
DEWILDE Thierry	Vient pour son père André qui possède la parcelle A 80 classée en zone agricole à La Côte Saint André . Demande sa constructibilité.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
PEZZETTI Philippe	Possède la parcelle 1138 à La Frette classée en zone agricole sur laquelle il y a une maison transformée en gîtes et où est prévu le STECAL 44. Ce terrain était autrefois un dépôt de matériaux et matériels. Souhaite que ce terrain soit zoné en zone artisanale.	Demande de changement de zonage.

PERMANENCE n°5 (Vendredi 23 mai 2025 de 09 h à 12 h)		
NOM (S)	OBJET	THEMES
MILLAT Jacques	Exploitant agricole à Culin . Sur la parcelle 1166 en zone agricole et de réciprocité souhaite un changement des destination habitation pour une ancienne étable. Par ailleurs, sur la parcelle C 845 a une maison ancienne non habitée qu'il souhaite rénover. Il demande un changement de destination habitation.	Changements de destination pour habitation.
CARVAHLO-LAVALDIER Marika	A déjà fait un courriel. Sur la commune de Saint Jean de Bournay possède les parcelles AV 157 et AV 154 où il y a sa maison dans un lotissement. Au nord la parcelle AV 153, également sa propriété est en zone agricole et en zone non constructible car exposée à un risque naturel. Demande sa constructibilité.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
BARDIN Jean-Michel BICHET Valérie	Pour la commune de Saint Jean de Bournay . Habitent Charbonnière. Agriculteur à la retraite. A un bout de terrain en zone agricole. Demande sa constructibilité.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
ARGOUD Ludovic	Sur la commune de Saint Jean de Bournay possède les parcelles AB 488 et AB 583 classées en zone agricole. Demande sa constructibilité. Même demande de ses parents pour la parcelle AB 584.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
VICARD Cyril MOULIN Jean-Michel	Pour la commune de Royas . Monsieur VICARD est victime de geïnes et nuisances de voisinage suite à des autorisations divers de construite délivrée par le maire et en contradiction	Changement de zonage autorisé en zone agricole (A1 vers

	avec les règles du PLUi. Projet de classement de parcelles voisines de A1 en A pour faciliter la construction d'annexes aux habitations. S'oppose au classement en A de la parcelle XXXX car il n'y a pas d'habitation mais un atelier de carrosserie. Un changement de zonage est injustifié et ne répond pas aux objectifs.	A) et proposé dans le projet de modification.
GROLEAS Claude	Vient pour St Jean de Bournay et Meyrieu-les-Etangs . Il a un problème de permis de construire annulé pour un lotissement sur les parcelles AX 19, AX 20, AX 21, AX 35, AX 32 en zone UB. Sa parcelle P 1883 est dans l'OAP n°1. Demande son retrait pour construire librement sur celle-ci.	Lotissement en zone urbanisable. Modification d'une OAP
VIROCHON Christian	Il possède les parcelles AB 500, AB 498, AB 496 en zonage agricole sur Saint Jean de Bournay . Réclame leur constructibilité pour faire 2 lots.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.
MONTANIER Thimothée	Possède une maison avec plusieurs granges au hameau du Gonnet à Saint Jean de Bournay sur les parcelles A 1339 et A 1343. Demande un changement de destination pour la grange accolée à l'habitation pour créer une activité de mécanique générale.	Changements de destination pour activité
MONIN Gilles	Concerne La Porte des Bonnevaux (Commelle) . A un terrain de taille modeste et en triangle classé zone artisanale. Souhaite qu'il passe en Uc.	Changement possible et prévu dans la modification.
LARDIERE Christian et Béatrice	Ont des parcelles dans l'OAP 12 de Saint Jean de Bournay . Ne connaissent pas les numéros des parcelles. S'inquiètent pour l'accès au terrain situé au sud de l'OAP.	Organisation d'une OAP
REVELIN Michel	Elu de Saint Jean de Bournay . Veut savoir s'il y a des oppositions aux demandes de modification proposées par et pour la commune.	Attendre le rapport et les conclusions. Voir le site Internet.
ARGOUD Stéphane	Est propriétaire à Saint Jean de Bournay de la parcelle AB 354 située en zone agricole et dans un couloir remarquable non constructible. Souhaite sa constructibilité.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone agricole.

PERMANENCE n°6 (Mercredi 28 mai 2025 de 09 h à 12 h)		
NOM (S)	OBJET	THEMES
SIMIAN Denis	Sur la commune de Brézins détient les parcelles C 231 et C 678 en zone agricole. Demande leur constructibilité.	Demande de constructibilité de terrains classés en zone agricole.
SEYCHELLES Véronique	Sur la commune de Saint Agnin sur Bion , a une parcelle n° C 1014 au Pont Guillon, le long de la départementale proche de services de proximité récemment créés. Demande la constructibilité de cette parcelle classée en zone naturelle.	Demande de constructibilité d'un terrain classé en zone naturelle

GALAMAND Denis	Sur la commune de Royas possède les parcelles 66 et 65 en zone agricole inconstructible pour risques naturels. Demande la suppression des emplacements réservés n° 7 et n°8 pour réaliser un cheminement qui gêneraient le passage de ses vaches.	Contestation d'emplacements réservés.
RIBAN Raymond	Possède les parcelles ZA 493 et ZA 494 dans l'OAP 2 de la commune de Gillonnay . Il prévoit de faire des logements participatifs et partagés. Le taux de logements est passé de 15 à 25 logements à l'hectare. Ce taux lui semble trop élevé pour réaliser son projet.	Modification d'OAP
PELLET Pierre	A Saint Siméon de Bressieux pour ses parcelles C 1515, C 1517, C 15 20, C 1522 demande leur constructibilité.	Demande de constructibilité de terrains classés en zone agricole.
SERVONNET Amélia	Habite Marciolles . Vient voir si ses parcelles D 614 ou D 618 sont constructibles. Elles sont classées en zone Uc. Constructibilité acquise et certaine.	
PELISSON Denis Odile	Sur la commune de Thodure ont une ancienne habitation flanquée de 2 granges. Demandent le changement de destination de la maison pour la rénover et d'au moins une des granges pour créer une habitation.	Demande de changement de destination

2.2.3. Les observations écrites.

Les observations sur le projet de modification du PLUi de Bièvre Isère.

COURRIERS				
N°	Noms	Communes	Observations	Thématique
C01	ROBIN-BROSSE Christian	La Frette	Possède la parcelle B 1618 en partie constructible avant le PLUi de 2019. Située entre deux maisons, elle est désormais en zone boisée. Souhaite qu'elle soit de nouveau constructible.	Changement de zonage Impossible dans le cadre d'une modification
C02	PETIT Bruno	St Siméon de Bressieux	Possède des bâtiments agricoles sur la parcelle E 906. Souhaite créer un gîte à vocation touristique sur le corps de ferme très ancien (moins de 15 personnes). A réalisé d'importants travaux d'urgence.	Demande de changement de destination
C03	GAUDIN Hubert	Balbins	Est disposé à vendre sa parcelle A 378 de 7.760 m2 dans l'OAP n°2 comme Madame CHOLLIER Françoise (A 374 et A 379). GAUDIN Thierry et Suzanne, Sylvie HENNEQUIN, ne veulent plus vendre leur parcelle A 376 également	Modification de l'OAP n°2 de Balbins.

			englobée dans l'OAP ce qui gêne son aménagement par la société STARHOM. Pour pouvoir permettre une réalisation partielle de l'OAP, demandent son phasage.	
C04	CHOLLIER Françoise	Balbins	Même demande que Monsieur GAUDIN. Monsieur GAUDIN et Madame CHOLLIER veulent continuer le projet d'aménagement de l'OAP n°2.	Modification de l'OAP n°2 de Balbins.
C05	CARON Christophe	CCI Nord-Isère	La CCI Nord-Isère soutien votre projet : les modifications proposées permettent de conforter le commerce de proximité dans les centres-bourgs, ou sont favorables à l'extension des activités industrielles ou d'entrepôts, notamment à travers une emprise au sol maximum étendue à 1.500 m2... Concernant les OAP des ZA de Saint Jean de Bournay, la CCI Nord-Isère soulève la nécessité d'avoir une attention particulière auprès des entreprises installées, afin que les modifications n'entravent pas leur fonctionnement et leur développement.	Avis d'une Personne Publique Associée
C06	GREGOIRE Robert et Madame	Penol	Possèdent au « Trievoz » la parcelle AC 134 classée en zone agricole à proximité d'une ancienne et de nouvelles maisons, près du village. Demandent sa constructibilité.	Changement de zonage Impossible dans le cadre d'une modification
C07	GATTEL Eric	Brion	Demande un changement de destination du bâtiment agricole situé sur les parcelles OB 257 et OB 258 pour en faire un gîte équestre de 4 à 6 personnes.	Changement de destination pour un ancien bâtiment agricole.
C08	HANNEQUIN Alison Habitat Dauphinois	La Frette	OAP n°2 Projet de logements locatifs sur les anciennes usines textiles (Lotissement « Chrysalide »). Demande de création d'un second accès pour des raisons pratiques liées au phasage.	Modification de l'OAP n°2 de La Frette.

MAILS

N°	Noms	Commune	Observation	Thématique
M01	PIERRY Paul	Bossieu	Souhaite demander un changement de destination pour d'anciens bâtiments agricoles (aucune précision).	Changement de destination pour un ancien bâtiment agricole.
M02	ALLAIN Marie	Saint Etienne de Saint Geoirs	Demande du PLU. Parcelles OD 0616. 6.000 m2.	Impossible de comprendre l'observation.
M03	CUVELIER Thibaut Lafarge Granulat	Sillans	Projet de renouvellement et d'extension de carrière. Sur la parcelle ZD 19, limitrophe au périmètre de la carrière actuelle un Espace Boisé Classé à maintenir n'a aucune réalité physique et correspond à un champ. Il n'y a jamais de boisement sur cette parcelle depuis plus de 20 ans.	Rectification du règlement graphique (EBC)
M04	CROUHENNEC Serge	Saint Etienne de Saint Geoirs	Possède une maison sur la parcelle 384 AA 39 sur la zone urbaine d'activité « UIG » proche de l'aéroport qui interdit les piscines (y compris privés) et toute autre structure à vocation publique locative. Demande le transfert en zone U ou un changement de la règle de la zone UIG.	Modification de la règle écrite.

M05	YVON Jérôme	Saint Hilaire de la Côte	Cinq pages dont un plan et trois photos. Demande un changement de destination pour régulariser l'usage touristique existant sur les parcelles A 510, A 511, A 797, A 804. Prévoit de demander un STECAL pour la parcelle A 511 (habitations légères de loisir)	Demande de changement de destination
M06	PIOLLAT Frédéric DANZO Myrtille Architecte.	Penol	Vingt-six pages dont vingt-deux pages de plans et croquis. Monsieur PIOLLAT est propriétaire d'une ancienne ferme cadastrée AR 54, de 280 m2 plus 140 m2 de grenier. Souhaite la réhabiliter en plusieurs logements ce qu'interdit la règle en zone agricole. Demande l'assouplissement de cette règle	Modification de la règle de réhabilitation d'une habitation en zone agricole.
M07	CHOLLIER Florian DANZO Myrtille, architecte	Bossieu	Possède une ancienne ferme cadastrée AL 9 de 220 m2 habitable, un grenier de 110 m2 et plusieurs granges. Envisage de réhabiliter l'habitation en plusieurs logements. En zon agricole la règle ne permet pas de créer des logements supplémentaires et donc la division en plusieurs logements. Demande l'assouplissement de la règle.	Modification de la règle de réhabilitation d'une habitation en zone agricole.
M08	SCHRECK Vincent Sté EXALLOS	Marciolles	Voudrait créer une structure de santé pluriprofessionnelle dans un ensemble de bâtiments sur les parcelles ZE 276 et ZE 278, classées en zone Uid (zone économique) dont le règlement interdit les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et les services publics. Demande la modification du zonage.	Demande de modification de zonage en zone U
M09	PRIMAT Dominique MAIRE	Marciolles	Arguant du besoin et de la nécessité des besoins en santé, Monsieur le Maire appuie la demande de la SCl du Green de Monsieur SCHRECK.	Demande de modification de zonage en zone U
M10	MAHNES Jean-Claude	La Frette	Le Clos des Cèdres (OAP n°1) est composé de 7 lots dont 5 déjà occupés. Les lots 6 (680 m2) et 7 (610 m2) devraient accueillir des logements groupés, jumelés ou intermédiaires. S'inquiète sur l'édification d'un trop grand nombre de logements avec des places de stationnement insuffisantes. Voudrait une modification de l'OAP pour permettre l'édification, à la place, de deux maisons individuelles.	Modification De l'OAP n°1 de La Frette
M11	CLET Benjamin	Roybon	Souhaite créer un STECAL sur les parcelles 148 en zone naturelle et 133 en zone agricole pour réaliser un projet d'éco-tourisme : mise en place d'une équipiste sur 5,5 ha (poney, moutons, poules) aménagements divers propices à la conservation et à l'observation de la faune, l'auto construction de deux dômes géodésiques de 30 m2	Demande de création de STECAL pour éco-tourisme
M12	CLET Benjamin	Roybon	Possède la parcelle n° 148 en zone naturelle sur laquelle il y a une grange de 40 m2. Souhaite son changement de destination pour la transformer en gîte touristique. Le règlement de la zone N interdit ce changement de destination. Demande l'assouplissement du règlement.	Changement du règlement de la zone N
M13	PRIMAT Dominique MAIRE	Marciolles	<i>Une page.</i> Demande une clarification règlement écrit du PLUi au chapitre 6.3., relatif aux réservoirs de biodiversité remarquables, à savoir la suppression de « lorsqu'ils ne peuvent prendre place ailleurs » dans la phrase : « sont	Modification du règlement écrit

			autorisés les installations, ouvrages, travaux et aménagements d'intérêt public (dont la réalisation est assujettie à l'étude environnementale et à l'appréciation de la doctrine ERC) lorsqu'ils ne peuvent pas prendre place ailleurs. »	
REGISTRES				
N°	Noms	Commune	Observation	Thématique
	X	X	AUCUNE	X

Les observations sur le projet de modification du PLUi de la région St Jeannaise.

COURRIERS				
N°	Noms	Commune	Observation	Thématique
C01	CHAROUD Patricia Indivision	Chatonnay	La parcelle AL 275 (parcelle 262 sur le règlement graphique) de 34.318 m2 est classée en zone agricole. Demandent que la partie nord, proche des constructions et de 7.470 m2 en zone agricole inconstructible, devienne constructible.	Changement de zonage Impossible dans le cadre d'une modification.
C02	BARDIN Martial	Royas	Demande le changement de destination d'un bâtiment agricole pour en faire une habitation. Parcelles A 1168, A 1169, A 1170, A 1171 en zone A.	Demande de changement de destination
C03	ROSTAING Philippe	St Jean de Bournay	Ancien bâtiment agricole de 400 m2 encore classé en réciprocity situé dans une zone urbanisée. Demande son changement de destination pour créer des logements.	Demande de changement de destination (sous réserve de son déclassement par la Chambre d'Agriculture)
C04	GRANGEON Roger et Madame	Meyrieu-les-Etangs	Souhaitent modifier la partie constructible de la parcelle 626 en l'agrandissant sur la partie restée en zonage agricole	Changement de zonage Impossible dans le cadre d'une modification.
C05	BENZI Jeanine	Artas	Division d'un terrain en trois parcelles. Les E 519 et E 520 ont été vendues en terrains constructibles en 1974. La parcelle E 463 est classée en zone agricole. Demande de reclassement en terrain constructible comme l'ont été en 1999 les parcelles voisines E 358, E 356, E 354.	Changement de zonage Impossible dans le cadre d'une modification
C06	JARDINET Simone et autres héritiers de BARDIN Raymond	Villeneuve de Marc	Pour régler la succession et vendre la maison et le bâtiment agricole accolé sur les parcelles A 1339, A 1343, A 1344, demandent un changement de destination	Changement de destination pour un ancien bâtiment agricole.
C07	CARON Christophe	CCI Nord-Isère	« La CCI Nord-Isère soutien votre projet : les modifications proposées permettent de conforter le commerce de proximité dans les centres-bourgs, ou sont favorables à l'extension des activités industrielles ou d'entrepôts, notamment à travers une emprise au sol	Avis d'une Personne Publique Associée

			maximum étendue à 1.500 m2... Concernant les OAP des ZA de Saint Jean de Bournay, la CCI Nord-Isère soulève la nécessité d'avoir une attention particulière auprès des entreprises installées, afin que les modifications n'entravent pas leur fonctionnement et leur développement ».	
C08	ARGOUD Ludovic	St Jean de Bournay	Demande que les parcelles AB 488 et AB 583 au lieu-dit « Rocotavarot » en zone agricole de viennent constructibles.	Changement de zonage Impossible dans le cadre d'une modification
C09	ARGOUD Philippe et Madame	St Jean de Bournay	Demande que la parcelle AB 584 au lieu-dit « Rocotavarot » En zone agricole devienne constructible.	Changement de zonage Impossible dans le cadre d'une modification
C10	MILLIAT Jacques	Culin	Agriculteur en cessation d'activité. Demande un changement de destination du bâtiment agricole situé sur la parcelle C 1166 en zone agricole.	Changement de destination pour un ancien bâtiment agricole. (sous réserve de son déclassement par la Chambre d'Agriculture)
C11	MILLAT Jacques	Culin	Demande que le bâtiment agricole en mauvais état (2 pièces, une grange, 2 écuries, un grenier, une remise) situé sur la parcelle C 845 change de destination pour en faire une habitation	Changement de destination pour un ancien bâtiment agricole.
C12	ANNEQUIN Alison Habitat Dauphinois	Villeneuve de Marc	L'OAP n°5 serait modifiée en supprimant un espace public pour construire un neuvième logement.	Modification d'une OAP
MAILS				
N°	Noms	Commune	Observation	Thématique
M01	ARBOGAST Sabine	Tramolé	Demande la mise en zone constructible du terrain agricole B 803 de 4.623 m2	Changement de zonage Impossible dans le cadre d'une modification.
M02	BERTHIER Jean-Michel	Meyrieu-les- Etangs	Les deux OAP prévues vont amener 40 logements en plus. Actuellement quand les gens partent au travail, cette route se transforme en autoroute. Les excès de vitesse sont permanents. Au 132 route du Moulin, une écluse avec des quilles plastiques a été mise en place pour sécuriser le lieu et limiter la vitesse. Régulièrement les quilles sont arrachées... Ce secteur est très dangereux.... Dans les projets d'aménagement, il serait souhaitable de remplacer ces quilles avec des bordures béton et de prévoir un chemin sécurisé pour les piétons. La digue de l'étang de La Roche est-elle dimensionnée pour 80 véhicules en plus ? Il serait aussi souhaitable	Sans rapport avec le PLUi.

			d'abattre le platane et l'érable qui pourraient tomber sur un usager de la route.	
M03	CHAROUD Vanessa VENTURA Antoine	St Jean de Bournay	Demandent la constructibilité de leur parcelle AC 248 en zonage agricole.	Changement de zonage Impossible dans le cadre d'une procédure de modification.
M04	LAVANDIER Marika	St Jean de Bournay	A sa maison sur la parcelle ZA 157 et possèdent les parcelles voisines ZA 153 et ZA 154 longées par la Gervonde en zone agricole inondable. Argumentations nombreuses. Demande la constructibilité de ces parcelles.	Changement de zonage Impossible dans le cadre d'une procédure de modification.
M05	CHARVET Xavier Indivision	Tramolé	Demande le classement en zone constructible de la parcelle 644. Demande de changement de destination pour un bâtiment agricole sur les parcelles 608 et 613	Changement de zonage Impossible dans le cadre d'une procédure de modification. Changement de destination pour un ancien bâtiment agricole.
M06	ROLLAND Thierry MAIRE	Royas	Demande pour les parcelles A 1045, A 1044, A 619, A 618, A 480, A 794, A 795, A 857, A 795, A 857, A 795, A 856, A 679, A 678, A 434, A 583 le passage du zonage Ai au zonage U.	Changement de zonage Impossible dans le cadre d'une procédure de modification.
M07	GROLEAS Claude	Meyrieu-les-Etangs	Demande le retrait de sa parcelle 1183 de l'OAP 1.	Modification d'une OAP.
M08	MONTANIER Timothée	Villeneuve de Marc	Souhaite acheter une maison pour habiter et créer un atelier de mécanique générale dans la grange attenante. Demande un changement de destination pour la grange.	Changement de destination pour une grange.
M09	AUZEAU Jean-François et Isabelle famille CHARVET	Tramolé	Leurs maisons situées sur les parcelles 611 et 610 et la ferme sur la parcelle 613, ni la grange, ne sont pas en assainissement collectif qui existe sur le lotissement voisin. Demandent leur raccordement à l'assainissement collectif	Assainissement collectif/Individuel
M10	POURRAT Franck MAIRE	Saint Jean de Bournay	« La commune de Saint Jean de Bournay a apporté sa contribution dans le contenu de la modification n° 3 du PLUi dont vous êtes le commissaire enquêteur. En effet avec l'éclairage de deux bureaux d'études concernant l'urbanisme et les zones d'aléas, notamment celles inondables, nous sommes amenés à apporter des corrections aux zones OAP de notre territoire. La mise en cohérence avec les orientations de la loi ZAN dans le contexte intercommunal et ses applications sur notre commune nécessite aussi ces modifications... Enfin, figure dans la partie Saint Jeannaise de ce dossier de modification n°3 du PLUi, la poursuite (déjà engagée sur	Modification d'OAP et changements de destination.

			les modifications précédentes) de la demande de poursuivre et de rendre possible la transformation d'anciennes granges agricoles patrimoniales en habitations. Nous espérons vivement que ces demandes pourront aboutir. »	
M11	LEVET Christophe	Chatonnay	Demande la reclassification de la parcelle AX 60 en partie inondable suite à des travaux d'aménagement sur le ruisseau La Bielle.	Hors champ de l'enquête publique.
M12	VICARD Cyril	Royas	Conteste le classement en zone agricole de la parcelle A 1045 car elle ne correspond pas aux critères de ce classement. Sur cette parcelle, il y a deux locaux professionnels et pas d'habitation et elle doit rester en Ai.	Modification de zonage dans la zone agricole
M13	SIMONDANT Martial MAIRE	Artas	Secteur Charavoux. Erreur introduite entre l'arrêt et l'approbation de la modification n°2 du réservoir de biodiversité. Supprimer des bois de taillis en forte pente.	
M14	SIMONDANT Martial MAIRE	Artas	Demande une clarification règlement écrit du PLUi au chapitre 6.3., relatif aux réservoirs de biodiversité remarquables, à savoir la suppression de « lorsqu'ils ne peuvent prendre place ailleurs » dans la phrase : « sont autorisés les installations, ouvrages, travaux et aménagements d'intérêt public (dont la réalisation est assujettie à l'étude environnementale et à l'appréciation de la doctrine ERC) lorsqu'ils ne peuvent pas prendre place ailleurs. »	Modification du règlement écrit
M15	PLASSARD Didier	Villeneuve de Marc	Dans une ancienne ferme, souhaite créer un commerce de vente de pizzas. Demande un changement de destination pour cette partie du bâtiment cadastré A 1275.	Changement de destination pour activité.
M16	CHORIER Bertrand	St Jean de Bournay	Possède deux parcelles n° AE 384 et AE 388 au lieu-dit Canelière en zone agricole. Demande leur reclassement en zone U pour qu'elles soient constructibles.	Changement de zonage Impossible dans le cadre d'une procédure de modification.
M17	VOUTE Alain Famille VOUTE- CADORET	Saint Agnin sur Bion	Maison en zone agricole inconstructible. (Ai). Sur la même parcelle il y a des granges. Parcelle B 1820. Demande le changement de destination des granges formant un seul bâtiment.	Changement de destination pour des granges.
M18	LARDIERE Christian et Béatrice	Saint Jean de Bournay	1. Projet concernant les parcelles AK 29, AK 305, AK 300, AK 301 au Pré de la Barre. Le projet concerne les parcelles vers l'entrée (AK 300 et AK 301, AK 29 et une partie de la AK 305. Par contre il faudra prévoir un chemin le long du canal pour aller cultiver le reliquat de la AK 305. Il y a une seule entrée route de Chatonnay, qui est devant l'ancienne laiterie écroulée. Ou bien vous achetez tout et vous pourrez faire du reliquat de la AK 305 un autre usage qu'industriel. Soit des jardins, ou une zone d'agrément ou un parking ou une aire de retournement pour les très grands camions. Vous pouvez aussi revendre après à DS SMITH, si une partie les intéresse.	Modifications de l'OAP 12 ?

			2. Grange au lieu-dit « Côteau Noir ». Grange AH 28 dans la parcelle AH 549. Eau de ville en bas du terrain. Pas d'égout. Le branchement électrique est un peu loin d'où la nécessité d'un poteau électrique. Mr REVELIN, 1 ^{er} adjoint nous avait dit que c'était à la Mairie de payer le poteau et non l'acheteur mais la Mairie ne veut pas payer... maintenant la loi aurait changé. 3° Demande de mettre en constructibilité les terrains AE 380 et AE 302, AE 347 et AE 379 à « La Canelière » à Montjoux. 4° Demande de mettre en constructible la parcelle AD 162 au « Plan d'Artas ».	Demande de changement de destination ? Changement de zonage Impossible dans le cadre d'une procédure de modification.
M19	SAGLAM Hakim URBAN CONSEIL AVOCAT	Meyrieu-les-Etangs	Concernes les parcelles B 1097, B 1098, B 1099 (anciennement 1010) seraient en zone naturelle suite à une erreur matérielle ou d'appréciation en 2019 lors de la création du PLUi car ayant obtenu deux permis de construire en 2015. Demande de réintégration en Uc.	Rectification d'erreur matérielle.
M20	CHORIER Richard	Saint Jean de Bournay	A lieu-dit « La Canelière » parcelles AE 385, AE 386, AE 389 classées en zone agricole. Demande leur reclassement en zone U constructible.	Changement de zonage Impossible dans le cadre d'une procédure de modification.
REGISTRES				
N°	Noms	Communes	Observations	Thématique
R01	VICARD Cyril	Royas	Propriétaire des parcelles A 618 et A 619 en zone Ai (inconstructible). Demande leur constructibilité.	Changement de zonage Impossible dans le cadre d'une procédure de modification.
R02	VICARD Cyril	Royas	Demande de ne pas tenir compte de sa requête précédente car il s'aperçoit que l'enquête ne porte pas sur les changements de zonage. Souhaite que ses parcelles restent en zone Ai ainsi que sa voisine A 1044. Ne s'oppose pas à ce que la parcelle 1045 passe de Ai à A.	Nouvelles demandes.

3. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Ces questions n'ont pas vocation à être polémiques ou inquisitoires. Elles ne sont pas exhaustives. Elles sont apparues en cours d'enquête au contact du public à la collecte des observations orales ou écrites. C'est l'occasion pour le maître d'ouvrage de s'exprimer et d'éclairer le commissaire enquêteur sur des points complémentaires concernant sa démarche.

- 3.1. Que pensez-vous de la participation du public et de ses observations compte-tenu du nombre important de modifications proposées et d'une population de plus de 50.000 ? Pensez-vous que la démocratie participative, fondement de l'enquête publique, a bien fonctionné ?

- 3.2. Un total minimum de 145 modifications proposées (70 pour Bièvre Isère et 75 pour la région Saint-Jeannaise), auxquelles il convient d'ajouter celles réclamées par les Maires signe-t-il des PLUi encore insatisfaisants après une adoption il y a cinq ans et deux modifications de droit commun ?
- 3.3. Avez-vous l'intention de répondre favorablement à toutes les remarques des Personnes Publiques Associées ?
- 3.4. Avez-vous l'intention de répondre favorablement à toutes les nouvelles et parfois nombreuses demandes de modification des maires, y compris au titre des observations du public ? N'êtes-vous pas quelque peu surpris dans la mesure où les modifications proposées par la communauté de communes à travers le dossier soumis à l'enquête publique ont été en très grande partie suggérées par les maires ? Le maire est-il « un monsieur (ou une dame !) toujours plus », qui parraine les intérêts privés, souvent financiers, de ses concitoyens ?
- 3.5. Où trouve-t-on dans ces projets ou ces demandes de modifications l'idée de préserver l'intérêt général ?
- 3.6. Concernant les demandes de STECAL pour habitations légères (Dômes, cabanes dans les arbres ...) et de changements de destination pour gîtes, quelle politique la communauté de communes a-t-elle ? L'attraction touristique du territoire peut-elle justifier et absorber toutes les demandes ? Sont-elles économiquement viables ?
- 3.7. Accordez-vous systématiquement le pastillage en changement de destination des anciens bâtiments agricoles ? Comment pouvez-vous maîtriser les autorisations d'augmentation de la population ou de logements par type de commune édictées par le SCoT de la région grenobloise ?
- 3.8. Pourquoi la rénovation d'une grange permet de créer plusieurs logements alors que celle de l'habitation une ferme l'interdit ?
- 3.9. Pensez-vous que les PLUi seront améliorés par l'adoption des modifications proposées ? Seront-ils plus clairs pour le public et plus opérationnels pour l'aménagement du territoire ?
- 3.10. Avez-vous en perspective et à brève échéance une modification de droit commun n°5 ou une révision ?

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement le commissaire enquêteur attend dans un délai de quinze jours, avant le vendredi 20 juin 2025, un mémoire

en réponse de la part du détenteur de la « compétence document d'urbanisme » pour les deux PLUi du secteur Bièvre Isère et de la région Saint-Jeannaise, à savoir la communauté de communes Bièvre Isère Communauté. Il concerne à la fois les avis des Personnes Publique Associées et les observations du public sur l'objet de la présente enquête.

La forme du mémoire en réponse est libre et non réglementée. Il n'a pas de cadre formel préalable. Il n'est pas forcément exhaustif. Cependant le commissaire enquêteur ne souhaite pas que son procès-verbal de synthèse serve de trame au mémoire en réponse qui devrait être un document nouveau.

Le commissaire enquêteur se permet d'espérer une réponse rapide à son Procès-Verbal de Synthèse des Observations afin de pouvoir rendre ses conclusions dans le délai prévu. Il invite le maître d'ouvrage à toute la prudence nécessaire sachant que ses réponses écrites l'engagent.

Le 04/06/ 2025.



Bernard GIACOMELLI
Commissaire enquêteur



Modification de droit commun n°3 des PLUi des secteurs de Bièvre Isère et de la région St Jeannaise

Enquête Publique

Mémoire en réponse

au Procès-Verbal de synthèse du commissaire enquêteur

18 juin 2025

1/ Préambule

Bièvre Isère Communauté a engagé une procédure de Modification de droit commun n°3 de ses 2 PLUi du secteur de Bièvre Isère (37 communes) et de la région St Jeannaise (13 communes). Monsieur Bernard GIACOMELLI a été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble pour conduire l'enquête publique liée à cette procédure, avec pour suppléant Monsieur Daniel TARTARIN.

Conformément à l'article R 123-18-2 du Code de l'Environnement : « ... le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine le responsable du projet, plan ou programme, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. »

Aussi, le PV de synthèse a été remis par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage le 4 juin 2025. Bièvre Isère Communauté disposait donc de 15 jours maximum pour produire un

mémoire en réponse. Ce mémoire a été remis au commissaire enquêteur par le maître d'ouvrage le 18 juin 2025.

Ces éléments de réponse sont reportés dans le présent document par **un texte de couleur « orange »**.

2/ Contexte de l'enquête publique

La présentation de l'ensemble des modifications projetées est précisée dans l'arrêté d'ouverture d'enquête, ainsi que dans la note de présentation incluse dans le dossier soumis à enquête publique.

Les modifications envisagées portent sur :

- Le règlement écrit : des modifications sont apportées pour l'ensemble des communes concernées par ces deux PLUi
- Le règlement graphique
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Après un examen au cas par cas, l'Autorité Environnementale n'a pas soumis le dossier de modification n°3 du PLUi du secteur de Bièvre Isère à évaluation environnementale.

L'enquête publique s'est ainsi déroulée du lundi 28 avril 2025 à 9 h au mercredi 28 mai 2025 à 12 h, soit 31 jours consécutifs. Le siège principal de l'enquête publique était le siège de Bièvre Isère Communauté à Saint Etienne de Saint Geoires et la Maison de l'Intercommunalité à Saint Jean de Bournay.

Un dossier papier paraphé par le commissaire enquêteur a été mis à la disposition du public au siège de l'intercommunalité à St Etienne de Saint-Geoires, pendant les heures d'ouverture au public. Un autre dossier papier a été également mis à la disposition du public au service urbanisme de la Maison de l'Intercommunalité à St Jean de Bournay. L'ensemble des pièces du dossier a été également mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur un ordinateur dédié sur ces deux sites et à l'adresse Internet (<https://www.bievre-isere.com/les-services/urbanisme/les-pluis>)

Le public a pu exprimer ses observations, propositions, contre-propositions, satisfactions par trois moyens :

- En les déposant par écrit sur le registre papier paraphé par le commissaire enquêteur
- En les déposant par courriel
- En les exprimant par courrier

Afin d'aider le public à comprendre le dossier et pour recueillir ses observations orales, le commissaire enquêteur a reçu le public au cours de 6 permanences.

3/ Observations du maître d'ouvrage sur les observations recueillies

A. Observations des différentes personnes publiques consultées

➤ Concernant les observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

• Avis 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.**

Le projet de Modification n°3 du PLUi a pour objectif de réduire l'emprise du STECAL déjà existant à la date d'approbation du PLUi, afin d'ajuster plus précisément le périmètre du STECAL aux besoins du projet.

• Avis du Département de l'Isère

Le Département de l'Isère a rendu le 31 mars 2025 deux avis, un pour chaque PLUi.

Pour le PLUi de la région Saint-Jeannaise :

- Concernant les OAP :

. Le Département rappelle que tout aménagement aux abords des routes départementales devra faire l'objet d'un échange avec les services du Département.

. 5 OAP de la commune de Saint Jean de Bournay font l'objet d'observations :

- OAP n°7. Elle comporte des équipements départementaux (centre d'entretien routier et centre médico-social) sur lesquels une réflexion sur leur évolution est en cours.

- OAP n° 10 et 11. Une voirie reliant la RD522 à la RD126 n'est pas envisageable.
- OAP n°12. L'accès depuis le RD502 doit faire l'objet d'une étude avec le Département pour améliorer la visibilité.
- OAP n°14. Le Département souhaite être associé pour le réaménagement du carrefour de l'accès principal avec la RD518.

- Concernant les emplacements réservés :

Le Département demande de nouveau la suppression des emplacements réservés n°9 et 11 relatifs à la déviation de la RD126.

Au total, le Département émet un **avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations.**

- **Concernant l'OAP n°7 sur la commune de Saint-Jean de Bournay :** cette OAP a pour objectif de requalifier à terme ce secteur, dans l'hypothèse où, sur la partie Nord de l'OAP, les bâtiments du Département seraient amenés à muter.
- **Concernant l'OAP n°10 et 11 sur la commune de Saint-Jean de Bournay :** dans l'hypothèse où la voirie concernée ne serait pas réalisée, il conviendra d'engager une réflexion plus globale sur le devenir de ces 2 secteurs. Cette réflexion trouvera sa traduction lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.
- **Concernant l'OAP n°12 sur la commune de Saint-Jean de Bournay :** La Modification n°3 ne modifie pas l'accès prévu pour cette OAP 12. Il s'agit d'un accès déjà existant au site. Il conviendra de se rapprocher du Département lors de la mise en œuvre du projet sur cette OAP, afin d'étudier les conditions de sécurité autour de cet accès.
- **Concernant l'OAP n°14 sur la commune de Saint-Jean de Bournay :** le Département sera associé en phase opérationnelle lors de la réalisation des projets sur cette OAP.
- **Concernant la suppression des emplacements réservés n°9 et 11 sur la commune de Saint-Jean de Bournay :** dans l'hypothèse où la voirie concernée ne serait pas réalisée par le Département, il conviendra d'engager une réflexion plus globale sur le devenir de ces 2 secteurs. Cette réflexion trouvera sa traduction lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

Pour le PLUi du secteur Bièvre Isère :

- Concernant les OAP :

. Le Département rappelle que tout aménagement aux abords des routes départementales devra faire l'objet d'un échange avec les services du Département.

. A Champier, sur l'OAP n°3 la création d'un double accès depuis la RD1085 devra faire l'objet d'une consultation préalable avec le Département.

. A la Côte-Saint-André, pour l'OAP n°9 (zone d'activités des Meunières) le département demande la révision des principes d'aménagement et de desserte estimant l'accès/sortie depuis le giratoire de la RD518A insuffisamment sûr.

- Concernant les emplacements réservés :

. Sur Montfalcon, demande de la suppression de l'ER n°3 pour l'aménagement d'un carrefour.

. Sur Marciolles, pour le carrefour de la RD157/RD156, le Département ne souhaite pas la réduction du périmètre de l'ER n°12. Il souhaite par ailleurs des précisions sur l'ER n°15, relatif à la création d'une voie débouchant sur la RD157.

- Concernant le règlement.

. Pour la zone Uir (ZAC Grenoble Air Parc/aéroport) modifier le règlement écrit pour qu'il puisse permettre l'installation de parcs photovoltaïques.

Au total, le Département émet **un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations.**

Eléments de réponse :

- **Concernant l'OAP n°3 sur Champier** : Un échange préalable a été réalisé avec le service Voirie du Département afin de déterminer la localisation de ce 2nd accès prévu sur cette OAP dans le cadre de la Modification n°3 du PLUi. Le Département sera de nouveau consulté lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme lorsqu'il y aura création/modification d'un accès.
- **Concernant l'OAP n°9 sur la commune de La Côte Saint-André** : cette demande permettrait en effet de sécuriser la gestion des accès sur ce site. Elle pourrait donc être prise en compte dans le cadre de cette procédure
- **Concernant l'emplacement réservé n°3 sur Montfalcon** : cette demande fera l'objet d'un échange avec la commune avant de décider de sa prise en compte.
- **Concernant l'emplacement réservé n°12 et 15 sur Marciolles** : cette demande fera l'objet d'un échange avec la commune avant de décider de sa prise en compte.
- **Concernant le règlement écrit sur l'installation de parcs photovoltaïques sur la zone Uir autour de l'aéroport à St Etienne de St Geoires** : s'agissant d'une demande visant à pouvoir développer les énergies renouvelables, Bièvre Isère examinera avec attention les possibilités d'ajustement du règlement sur cette zone spécifiquement dédiée à l'activité aéroportuaire. Cette analyse s'effectuera en tenant compte notamment des différents enjeux à prendre en compte dans le cadre de ce type de projet (impact foncier, environnemental, sécurité liée à l'activité d'aviation...)

➤ **Concernant les observations des Personnes Publiques Consultées (PPC)**

Plusieurs communes ont exprimé des observations sur le dossier de Modification n°3 des PLUi. Elles peuvent être regroupées en plusieurs thèmes appelant les réponses suivantes :

- ✓ **Les demandes de changement de destination de bâtiments en zones agricoles et naturelles**
 - Les demandes **d'ajout de changement de destination** seront étudiées et pourraient être intégrées sous réserve que les conditions précisées dans la note de présentation du dossier de modification n°3 soient réunies.

- Les demandes de **suppression de changement de destination** seront également étudiées et pourraient également être prises en compte dans cette procédure.

✓ **Les demandes relatives à l'évolution des emplacements réservés**

- Les demandes de **suppression ou de réduction des emplacements réservés existants** pourraient être prises en compte, afin de mettre à jour le PLUi en cas de projet déjà réalisé, ou d'adapter plus précisément l'emplacement réservé aux besoins et à la réalité des projets.
- Les demandes **d'ajout de nouvel emplacement réservé** feront l'objet d'une analyse détaillée afin d'évaluer les conditions de création d'un ER à ce stade de la procédure.

✓ **Les demandes relatives à l'évolution des OAP**

Toutes ces demandes pourront être prises en compte si elles s'inscrivent dans les orientations générales du PADD, respectent les dispositions du code de l'urbanisme et permettent d'améliorer les conditions de réalisation des projets prévus.

✓ **Les demandes relatives à l'ajustement du règlement graphique**

- **Les demandes de suppression de STECAL** seront étudiées et pourraient être prises en compte si les projets envisagés ont été réalisés ou sont abandonnés par le porteur de projet
- **Les demandes d'évolution des linéaires, centralités ou périmètres commerciaux** seront étudiées et pourraient être prises en compte si leur objectif est de contribuer à maintenir ou renforcer le commerce en centre-bourg, conformément aux orientations du PADD.
- **Les demandes d'ajustement de zonage au sein des zones U ou AU** seront étudiées et pourraient être prises en compte, afin d'adapter plus fortement le règlement graphique à la configuration des sites concernés et faciliter la réalisation de certains projets. Ces évolutions devront néanmoins respecter les orientations du PADD ainsi que les dispositions du code de l'urbanisme.
- **Les demandes visant à réduire des zones classées Agricoles ou Naturelles** ne pourront pas être prises en compte puisque ne relevant pas des évolutions possibles réglementairement dans une Modification de droit commun du PLUi. Elles pourront être reformulées dans le cadre d'une procédure de type Révision du PLUi.
- **Les demandes relatives à l'évolution du zonage d'assainissement des eaux usées** ne pourront pas être prises en compte car il s'agirait d'engager une modification de l'annexe sanitaire « zonage d'assainissement ». Une fois cette procédure réalisée, le nouveau zonage d'assainissement adopté pourra être intégré au PLUi par voie de « mise à jour ».

✓ **Les demandes relatives à l'évolution du règlement écrit**

- Les demandes d'évolution visant à **améliorer la compréhension et l'application du règlement écrit** seront étudiées et pourraient être prises en compte, sous réserve de

respecter les orientations du PADD, les dispositions du code de l'urbanisme et les possibilités d'évolutions permises pour les procédures de Modification de droit commun (Article L 153-41 du code de l'urbanisme).

- Les demandes visant à **modifier les objectifs initiaux du règlement** feront l'objet d'une analyse approfondie afin d'évaluer leur impact à l'échelle du territoire et leur cohérence avec les orientations du PADD. Elles pourraient être prises en compte, sous réserve de respecter les orientations du PADD, les dispositions du code de l'urbanisme et les possibilités d'évolutions permises pour les procédures de Modification de droit commun (Article L 153-41 du code de l'urbanisme).

✓ **Les demandes relatives aux corrections d'erreurs matérielles**

S'agissant d'erreurs matérielles, elles pourront être corrigées afin d'améliorer la qualité du PLUi.

B. Observations du public

Les observations orales et écrites (transmises par mail, courrier ou écrites dans le registre) peuvent être regroupées par thème.

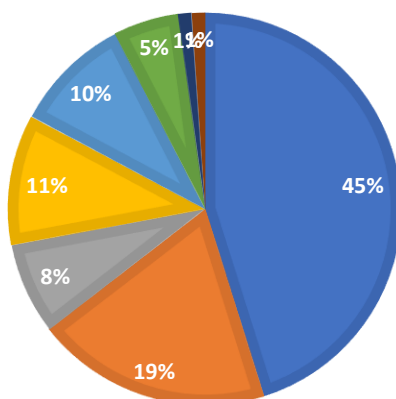
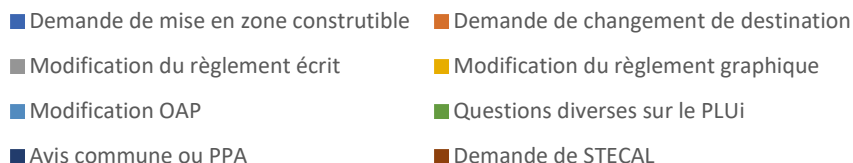
Elles ont été classées en huit thèmes.

- 1/ Demande de classement de terrain en zone constructible
- 2/ Demande de changement de destination
- 3/ Demande de modification du règlement écrit
- 4/ Demande de modification du règlement graphique
- 5/ Demande d'évolution d'OAP
- 6/ Demande de STECAL
- 7/ Avis PPA arrivé pendant la durée de l'enquête publique
- 8/ Questions diverses sur le PLUi et/ou la procédure d'évolution

Un certain nombre de personnes s'étant rendu à une des permanences a également fait un courrier, un mail ou une observation sur le registre en parallèle. Il y a ainsi 19 doublons.

Répartition des demandes :

RÉPARTITION NOMBRE DEMANDE EN FONCTION DU TYPE DE DEMANDE



Analyse des demandes :

1/ Concernant les demandes de classement de terrains en zone constructible

Près de la moitié des demandes correspondent à des demandes de constructibilité (passage d'une zone A/N en zone U/AU). Conformément au code de l'urbanisme, ces demandes ne peuvent pas être satisfaites dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi. Elles pourront être reformulées lors d'une procédure de type révision du PLUi.

2/ Concernant les demandes de changement de destination de bâtiments existants au sein des zones Agricoles et Naturelles :

Les demandes de changement de destination seront étudiées et pourront être intégrées sous réserve que les conditions précisées dans la note de présentation du dossier de modification n°3 soient réunies

3/ Concernant les demandes de modification du règlement écrit

Ces demandes ont des objectifs variés :

- Certaines visent à **améliorer et clarifier les termes du règlement pour faciliter sa compréhension et sa mise en œuvre**. Elles pourront être prises en compte sous réserve de respecter les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions du code de l'urbanisme et des possibilités d'évolutions permises pour les procédures de modification de droit commun (art. L153-41 du code de l'urbanisme).
- Certaines demandes visent à **assouplir le règlement écrit afin de développer les possibilités de construction en zone urbaine d'activité et en zone agricole**. Elles seront

analysées au regard du respect des orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions du code de l'urbanisme et des possibilités d'évolutions permises pour les procédures de modification de droit commun (art. L153-41 du code de l'urbanisme).

4/ Concernant les demandes de modification du règlement graphique

Ces demandes ont des objectifs variés :

- Certaines visent à **faire évoluer à la marge le zonage sur certains secteurs**. Elles pourront être prises en compte sous réserve de respecter les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions du code de l'urbanisme et des possibilités d'évolutions permises pour les procédures de modification de droit commun (art. L153-41 du code de l'urbanisme).
- Certaines visent à **faire évoluer certains emplacements réservés**. Bièvre Isère Communauté analysera ces demandes en lien avec les communes concernées et rappelle que les emplacements réservés constituent des servitudes d'urbanisme destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation de projets d'intérêt général.
- Certaines visent à **corriger des erreurs matérielles**. Il pourra en être tenu compte sous réserve que l'analyse de ces demandes d'évolution confirme qu'elles s'inscrivent dans ce cadre.
- Certaines concernent la **suppression de protections** (zone inondable, espace boisé classé, ...). Conformément au code de l'urbanisme, ce type de demandes ne peut pas être satisfait dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi. Elles pourront être reformulées lors d'une procédure de type révision du PLUi.

5/ Concernant les demandes d'évolution d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Ces demandes peuvent porter sur **le périmètre ou les orientations des OAP** (principes d'aménagement, accès, densité, ...). Sont également évoquées des questions de phasage. Bièvre Isère Communauté analysera ces demandes en lien avec les communes concernées au regard notamment du respect des orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et des dispositions du code de l'urbanisme.

6/ Concernant la demande de STECAL

Plusieurs demandes portent sur la création de nouveaux STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées). Les STECAL font l'objet d'un avis la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) au moment de l'élaboration du projet de modification et en amont de l'enquête publique. L'avis de la CDPENAF est d'ailleurs joint au dossier d'enquête publique. Cette demande ne peut donc pas être satisfaite dans le cadre de la modification n°3 du PLUi. Elle pourra être reformulée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

7/ Concernant l'avis PPA arrivé pendant la durée de l'enquête publique

Certains avis des Personnes publiques associées (PPA) sont arrivés en cours d'enquête publique. Il s'agit de l'avis de la CCI (Chambre du commerce et de l'industrie) de l'Isère qui a donné un avis favorable aux deux projets de modification du PLUi.

Elle indique soutenir l'évolution apportée au règlement de la zone U1a, à savoir l'augmentation de l'emprise au sol maximale. Elle précise que la densification doit être encouragée notamment à travers la hauteur des constructions.

Elle souhaite également une bonne prise en compte des entreprises déjà implantées dans les OAP. Cette remarque n'appelle pas de traduction particulière dans les OAP mais une attention particulière pourra être portée lors de nouveaux projets dans ces zones.

8/ Concernant les questions diverses sur le PLUi et/ou la procédure d'évolution

Ces remarques portent sur de nombreux sujets dont la réponse dépasse le cadre du PLUi. Elles concernent aussi bien des demandes de renseignement sur des parcelles, que des craintes liées à la circulation automobile en cas de densification du quartier, qu'une demande de raccordement à l'assainissement collectif etc.

4/ Réponses du maître d'ouvrage aux questions soulevées par le commissaire enquêteur

- 3.11. Que pensez-vous de la participation du public et de ses observations compte-tenu du nombre important de modifications proposées et d'une population de plus de 50.000 ? Pensez-vous que la démocratie participative, fondement de l'enquête publique, a bien fonctionné ?

Le public a été informé de l'organisation de cette enquête publique selon les modalités règlementaires prévues à cet effet. **La participation a été globalement proche de celle constatée lors des précédentes procédures** de Modification des PLUi. **Deux réunions publiques d'explication/information ont été organisées** durant les premiers jours de l'enquête afin d'éclairer la population sur les objectifs et le contenu d'une telle procédure.

Par ailleurs, **les évolutions apportées aux PLUi relèvent essentiellement d'ajustements, de corrections ou d'adaptations** afin de mieux tenir compte des besoins, projets, ou nouveaux enjeux pour le territoire. En aucun cas la procédure de Modification de droit commun ne permet de faire évoluer les grandes orientations du PLUi, ni de classer des parcelles en zones constructibles. Cet aspect explique probablement pourquoi la mobilisation du public lors des enquêtes sur une procédure de Modification est bien moins importante que la mobilisation qui a pu être constatée en 2019 lors de l'élaboration des 2 PLUi.

Enfin, **le contact entre la collectivité et ses habitants ou porteurs de projets est très régulier en dehors des démarches spécifiques de Modification du PLUi ou des enquêtes publiques.** Les informations relatives au PLUi sont apportées au

public, par l'intermédiaire des communes ou du service Urbanisme de Bièvre Isère, lors de RDV ou demandes de renseignements d'urbanisme divers.

Il convient toutefois de noter que l'enquête publique est un moment clé qui est très souvent l'occasion d'accentuer ces échanges et l'apport d'information au public, en marge des permanences du commissaire enquêteur ou lors des réunions publiques d'information.

- 3.12. Un total minimum de 145 modifications proposées (70 pour Bièvre Isère et 75 pour la région Saint-Jeannaise), auxquelles il convient d'ajouter celles réclamées par les Maires signe-t-il des PLUi encore insatisfaisants après une adoption il y a cinq ans et deux modifications de droit commun ?

Le PLUi est un document de planification qui doit garantir dans la durée le respect des grandes orientations fixées par le territoire en matière d'aménagement. Toutefois, ce document, réalisé pour la 1^{ère} fois en 2016-2019 à une échelle intercommunale et dans un délai extrêmement resserré, **nécessite des ajustements relativement réguliers.**

Ces adaptations, qui ne remettent pas en question l'économie générale du PLUi, et qui sont réalisées sous forme de « trains de modifications », sont nécessaires afin de :

- Tenir compte des évolutions du cadre légal, souvent très « riche » en matière d'urbanisme
- Mieux prendre en compte les enjeux qui n'étaient pas encore aussi prégnants en 2016-2019 lors de l'élaboration du document (exemples liés à la Modification n°3 : règlementation liée au solaire thermique, projets d'hébergements ou habitat léger, déploiement de la collecte des ordures en Point d'Apport Volontaire dans le cadre d'Emplacements Réservés au PLUi, ...)
- D'améliorer le PLUi, le rendre plus clair dans certaines de ses dispositions (ex : intégration de schémas explicatifs dans le Règlement écrit, reformulations...), corriger certaines erreurs matérielles, ...

Chaque proposition d'évolution est évaluée, afin de s'assurer qu'elle ne vienne pas à l'encontre des objectifs et du cadre initial du PLUi. Le PLUi est par essence un outil de planification, mais aussi un outil au service des projets locaux et du dynamisme territorial.

- 3.13. Avez-vous l'intention de répondre favorablement à toutes les remarques des Personnes Publiques Associées ?

Les observations des PPA seront analysées avec une grande attention, car elles s'avèrent souvent très riches et permettent d'avoir un point de vue « extérieur ». Une analyse au cas par cas sera effectuée, afin d'évaluer les possibilités de prise en compte des remarques qui, pour certaines, ne dépendent pas toujours

exclusivement du PLUi. Plusieurs premières observations sont proposées en partie 3 de ce mémoire en réponse.

- 3.14. Avez-vous l'intention de répondre favorablement à toutes les nouvelles et parfois nombreuses demandes de modification des maires, y compris au titre des observations du public ? N'êtes-vous pas quelque peu surpris dans la mesure où les modifications proposées par la communauté de communes à travers le dossier soumis à l'enquête publique ont été en très grande partie suggérées par les maires ? Le maire est-il « un monsieur (ou une dame !) toujours plus », qui parraine les intérêts privés, souvent financiers, de ses concitoyens ?

Bièvre Isère Communauté est l'autorité compétente pour élaborer et faire évoluer les PLUi. Elle est notamment garante du respect du cadre dans lequel les demandes d'évolutions du PLUi peuvent s'inscrire.

Toutefois, tout comme cela a été fait lors de l'élaboration du document, le lien avec les communes est indispensable pour apporter les évolutions souhaitées au PLUi. En effet, les communes sont au cœur des réalités de terrain. Elles appliquent et mettent en œuvre au quotidien les dispositions du PLUi. Leur connaissance des projets locaux, des difficultés rencontrées lors de certains projets, mais également leurs propositions d'améliorations du document sont analysées avec une grande attention, tout en s'assurant que ces ajustements s'inscrivent dans le cadre légal et les objectifs de la Modification du PLUi.

Enfin, les communes sont aussi des acteurs de l'aménagement, au regard des nombreux projets qu'elles peuvent porter (mobilités douces, espaces publics, opérations de logements, infrastructures, maintien du commerce local, ...). Ces projets doivent pouvoir s'inscrire pleinement dans les objectifs recherchés par le PLUi.

- 3.15. Où trouve-t-on dans ces projets ou ces demandes de modifications l'idée de préserver l'intérêt général ?

Toutes les modifications apportées dans cette procédure s'inscrivent dans l'une des orientations fixées par le PADD. Une démarche d'analyse approfondie des demandes d'évolution du PLUi a été réalisée par Bièvre Isère en amont de la préparation du dossier, afin d'évaluer si elles respectent le PADD et le cadre réglementaire. Ces orientations visent à atteindre des objectifs variés (préservation des ressources et de l'environnement, développement de l'emploi ou des services, développement du parc de logements pour favoriser le parcours résidentiel, etc...) qui conduiront à inscrire le territoire, ses acteurs et sa population dans une logique d'aménagement et de développement plus durables.

- 3.16. Concernant les demandes de STECAL pour habitations légères (Dômes, cabanes dans les arbres ...) et de changements de destination pour gîtes, quelle politique

la communauté de communes a-t-elle ? L'attraction touristique du territoire peut-elle justifier et absorber toutes les demandes ? Sont-elles économiquement viables ?

Le territoire de Bièvre Isère présente un déficit d'hébergements touristiques. Le développement sur certains secteurs du territoire, d'une offre de petits hébergements de type gîte ou habitats légers, s'inscrit dans l'orientation n°4 du PADD, qui vise à « *Développer l'attractivité touristique et de loisirs (...), en permettant le confortement des capacités d'accueil et d'hébergement touristique et en confortant une offre d'hébergement événementiel sur le territoire* ».

Cette offre, qui s'inscrit souvent dans le cadre de STECAL, reste relativement limitée, et permet de répondre notamment à des demandes d'hébergement pour des clients originaires des agglomérations proches. Ces hébergements assurent un rôle dans le maintien ou le développement du tourisme « vert » ou culturel (Festival Berlioz, Patrimoine remarquable à La Côte St André, tourisme lié à la pratique de la pêche dans les très nombreux étangs, randonnée ou vélo dans les massifs des Chambarans ou Bonnevaux ...). Une attention devra toutefois être apportée à la diversification de cette offre, mais aussi à sa répartition géographique sur ce vaste territoire. Cette réflexion plus globale pourrait être engagée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

3.17. Accordez-vous systématiquement le pastillage en changement de destination des anciens bâtiments agricoles ? Comment pouvez-vous maîtriser les autorisations d'augmentation de la population ou de logements par type de commune édictées par le SCoT de la région grenobloise ?

La demande d'inscription dans le règlement graphique du PLUi d'un « changement de destination sur un bâtiment agricole » n'est pas systématique. Elle relève d'une analyse fine, basée sur le respect de différents critères préétablis et inscrits dans le Rapport de Présentation du PLUi. Ces critères, précisés page 110 du Livret 3 « Justifications des Choix », sont les suivants :

- « *Parce que les bâtiments étaient situés dans des secteurs non grevés de contraintes environnementales fortes ou non soumis à des risques naturels importants ;*
- *Permettait souvent la mise en valeur et la sauvegarde de constructions intéressantes du point de vue du patrimoine (mais les bâtiments ne doivent pas être à l'état de ruine).*
- *Permettait de répondre à l'enjeu du PADD qui prévoit le développement touristique en ouvrant les possibilités de destination à l'hébergement et à la restauration.*
- *Satisfont aux conditions minimum d'équipements et de réseaux : accessibilité satisfaisante, alimentation en eau potable (raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes suivant le règlement de service eau potable en vigueur sur la commune), électricité assurée, traitement des eaux usées et de pluie possible. »*

Par ailleurs, le repérage d'anciens bâtiments agricoles au titre du changement de destination en zone A ou N est un outil réglementaire important sur le territoire car il permet de préserver le patrimoine bâti existant tout en préservant les usages agricoles. Ce repérage des bâtiments au PLUI offre la possibilité pour un pétitionnaire de faire une demande de changement de destination. Pour obtenir l'autorisation de faire un changement de destination, le porteur de projet doit faire une déclaration préalable de travaux ou une demande de permis de construire en mairie. Cette procédure est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) en zone agricole et à l'avis conforme de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) en zone naturelle. Cet avis est donc contraignant et doit être obligatoirement suivi par le service urbanisme qui délivre l'autorisation.

Depuis l'approbation des deux PLUI fin 2019, le nombre de bâtiments ayant changé de destination pour de l'habitat est donc limité et représente une part minime du nombre de logements créés sur cette période. Les changements de destination en zone A ou N ont donc une incidence très faible sur la population ou les logements.

De plus, les objectifs de production de logements fixés par les documents cadres (SCoT de la région grenobloise, PLH, ...) portent uniquement sur la réhabilitation ou le renouvellement de logements existants **en zone urbaine** ainsi que sur la création d'une offre de logements neufs en zone urbaine ou à urbaniser.

3.18. Pourquoi la rénovation d'une grange permet de créer plusieurs logements alors que celle de l'habitation une ferme l'interdit ?

Dans les zones naturelles et agricoles, la constructibilité est très encadrée par le code de l'urbanisme, avec des possibilités très restreintes concernant les habitations :

- les bâtiments d'habitation existants peuvent, sous condition, faire l'objet d'extensions ou d'annexes ;
- certains bâtiments peuvent, sous condition, faire l'objet d'un changement de destination. Selon le volume du bâtiment, il est possible de réaliser plusieurs logements.

Le règlement du PLUI tient compte de ces obligations réglementaires. Cela explique pourquoi la partie d'une ferme correspondant à la partie habitée peut faire l'objet uniquement d'extensions ou d'annexes tandis que la partie non habitée d'une ferme (ancienne grange, ...) peut, sous condition, faire l'objet d'un changement de destination.

3.19. Pensez-vous que les PLUi seront améliorés par l'adoption des modifications proposées ? Seront-ils plus clairs pour le public et plus opérationnels pour l'aménagement du territoire ?

Le nombre conséquent de modifications proposées, ainsi que leur diversité, peuvent interroger quant à l'effort de simplification souvent recherché dans les documents d'urbanisme. **Néanmoins, l'inscription de ces évolutions dans le dossier fait suite à une solide évaluation des difficultés rencontrées dans l'application des projets en phase opérationnelle.** Avec près de 9 000 autorisations d'urbanisme instruites depuis l'adoption du PLUi en 2019 par son service Urbanisme, Bièvre Isère a pu identifier avec précision les marges d'amélioration du document.

Il convient de distinguer plusieurs types d'évolutions visant à améliorer le PLUi :

- **La correction de plusieurs erreurs matérielles** identifiées par le service urbanisme, les communes et le grand public pour plusieurs d'entre elles.
- **L'amélioration et la clarification de plusieurs points du règlement écrit** (intégration de schémas illustratifs, apport de définitions, précisions quant à l'application de certaines règles, ...)
- Les évolutions apportées au règlement écrit et graphique, mais aussi à certaines OAP, **afin de faciliter la mise en œuvre de projets.**

Les évolutions apportées dans cette procédure de Modification n°3 visent donc à poursuivre l'objectif d'amélioration continue du PLUi, afin de le rendre plus opérationnel et compréhensible par le public et les porteurs de projet, alors même que la réglementation nationale en matière d'urbanisme évolue rapidement et tend parfois à complexifier certaines dispositions dans les documents d'urbanisme... L'effort de simplification du document pourrait être engagé dans le cadre d'une refonte plus globale du PLUi, à l'occasion d'une Révision générale.

3.20. Avez-vous en perspective et à brève échéance une modification de droit commun n°5 ou une révision ?

Bièvre Isère a réalisé plusieurs procédures d'évolution du PLUi depuis son adoption fin 2019. Elles ont permis de prendre en compte de nombreux besoins d'ajustements ou améliorations du document. Bièvre Isère va désormais réaliser le bilan d'application du PLUi à 6 ans et s'appuyer sur ses conclusions pour décider de l'opportunité d'engager une Révision générale des PLUi. Cette éventuelle décision devra être également prise au regard des obligations de mise en compatibilité du PLUi avec le SCOT et la loi Climat et Résilience/ZAN notamment.

5/ Observations complémentaires du maître d'ouvrage sur le procès-verbal de synthèse

Observations relatives aux imprécisions, erreurs ou compléments à apporter dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur :

- Concernant l'organisation de l'enquête : Quelques imprécisions se sont glissées dans le paragraphe 1.1 du PV de synthèse. Aussi, Bièvre Isère rappelle que :
 - Des registres papier étaient mis à disposition au siège de Bièvre Isère à Saint-Etienne de Saint-Geoirs et à la maison de l'intercommunalité à Saint-Jean de Bournay et non pas à la mairie de Vienne et au siège de l'agglomération.
 - Il était également possible de déposer des remarques par mail à l'adresse suivante : plui.ccrsj@bievre-isere.com.
- Concernant les avis des PPA : une erreur s'est glissée dans le nom du Président de l'EP SCOT indiqué dans le PV de synthèse. Il s'agit de la commune de Monsieur Joël GULLON et non de Monsieur Joël GUILLON.
- Concernant les avis des PPC (Communes) :
 - Une partie de la demande de la commune **d'Artas** transmise par mail n'a pas été reprise dans le PV de synthèse. Ces remarques concernaient :
 - La commune d'Artas n'a pas fait la demande nommée 4.2 concernant le calcul du CBS.
 - Des demandes sur le règlement écrit :
 - Chapitre 4.4 : ajouter une règle sur les panneaux solaires sur les toitures terrasses, ajouter un schéma sur l'intégration des panneaux solaires sur les aménagements extérieurs, ajouter des photos des pompes à chaleur intégrées et ajouter des schémas des sous-sols autorisés.
 - Chapitre 7 : ajouter une définition d'encorbellement, des schémas explicatifs sur l'emprise au sol, un schéma explicatif sur l'implantation des annexes en limite séparatives (hors zone UA)
 - Glossaire : indiquer que les rampes d'accès au sous-sol entrent dans le calcul du CES.
 - Une partie de la demande de la commune de **Saint-Jean de Bournay** transmise par mail n'a pas été reprise dans le PV de synthèse. Cette remarque concernait la prise en compte des arbres à planter dans le calcul du CBS.
 - Une partie de la demande de la commune de **Marcilloles** transmise par mail n'a pas été reprise dans le PV de synthèse. Ces remarques concernaient des demandes sur le règlement écrit :
 - Chapitre 4.4 : ajouter une règle sur les panneaux solaires sur les toitures terrasses, ajouter un schéma sur l'intégration des panneaux solaires sur les aménagements extérieurs, ajouter des photos des pompes à chaleur intégrées et ajouter des schémas des sous-sols autorisés.
 - Chapitre 7 : ajouter une définition d'encorbellement, des schémas explicatifs sur l'emprise au sol, un schéma explicatif sur l'implantation des annexes en limite séparatives (hors zone UA)

- Glossaire : indiquer que les rampes d'accès au sous-sol entrent dans le calcul du CES.
- Une partie de la demande de la commune de **Sillans** transmise par mail n'a pas été reprise dans le PV de synthèse. Cette remarque concernait l'agrandissement du Périmètre d'Implantation Commerciale.