

Délibération

Approbation : 17 novembre 2025

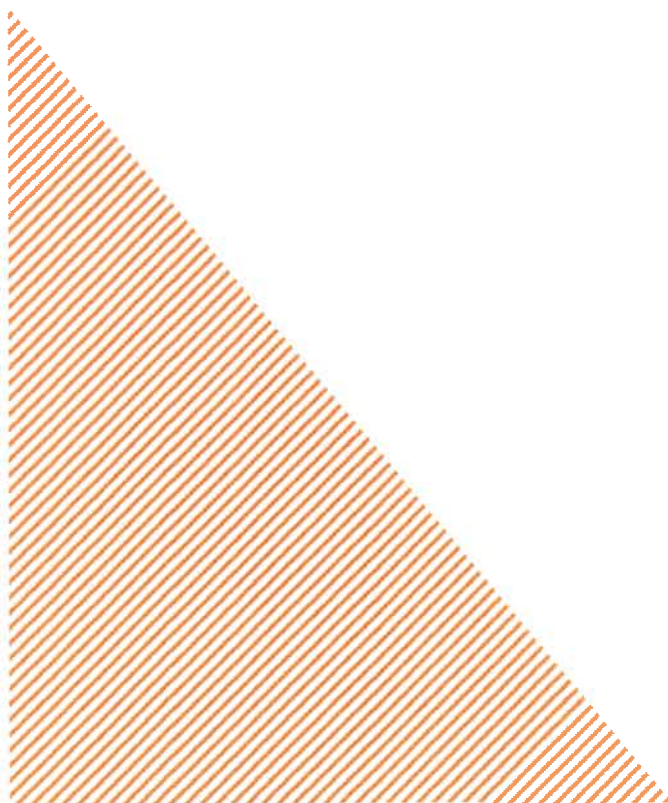


MODIFICATION N°4 DU PLUI - PIÈCE N°1

NOTE DE PRESENTATION

(Valant additif au rapport de présentation)

Secteur Bièvre Isère



Bièvreisère
communauté

PRÉAMBULE

Coordonnées du maître d'ouvrage

Bièvre Isère communauté, 1 Avenue Roland Garros,
38590 Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs
Tél : 04 76 93 51 46

Objet

Modification n°4 de droit commun du PLUi du secteur de Bièvre Isère.

Composition du dossier

Le dossier de modification n°4 du PLUi du secteur de Bièvre Isère se compose :

- De la présente note de présentation, valant additif au rapport de présentation du PLUi opposable.
- Des pièces, ou parties de pièces, ayant fait l'objet d'évolutions (ici les pièces n°3 « OAP », 4.1 « règlement écrit » et 4.2 « règlement graphique »)
- De l'évaluation environnementale de la procédure de modification de droit commun n°4 du PLUi. La procédure de Modification n°4 portant sur l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU, Bièvre Isère Communauté a souhaité réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme.
- Des avis émis sur le projet lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête publique.

Portée et contenu de la note de présentation :

- La note de présentation constitue l'exposé des motifs de la modification de droit commun.
- Elle vaut additif au rapport de présentation du PLUi, et ce, afin de répondre aux dispositions de l'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme.
- Elle présente les caractéristiques du projet et sa justification.

Déroulement synthétique de la modification de droit commun (procédure administrative)

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre de l'article L153-36 à L153-40 du Code de l'Urbanisme.

Phase 1 :

- Constitution du dossier. La procédure de modification de droit commun est engagée à l'initiative de Monsieur le Président de Bièvre Isère communauté.
- La procédure de Modification n°4 du PLUi portant sur l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU, Bièvre Isère Communauté a souhaité réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, l'autorité environnementale formule un avis dans les trois mois suivant la date de réception du dossier (Phase 2).
- La Modification n°4 du PLUi faisant l'objet d'une évaluation environnementale, la procédure a été soumise à concertation au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme. Bièvre Isère a ainsi défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable relative à la procédure de modification de droit commun n°4 du PLUi.

Phase 2 :

- Conformément à l'article R104-23 du Code de l'Urbanisme, saisine de l'autorité environnementale (DREAL - MRAe) pour avis.

- Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, notification du dossier aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées à l'article L. 132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.
- Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Phase 3 :

- Avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale.
- Enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Phase 4 :

- Approbation du projet de modification par délibération de l'organe délibérant de Bièvre Isère Communauté.

Mention des textes qui régissent l'enquête publique et indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative

La modification du PLUi est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme qui renvoie au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, c'est-à-dire aux articles L.123-1 à L.123-18 et aux articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement.

Suite à la réception de l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande au cas par cas et après notification du dossier aux personnes publiques associées, des maires des communes concernées par la modification, une enquête publique d'une durée de 15 ou 30 jours¹ est organisée. Cette enquête publique permet au public de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête publique est organisée par le président de Bièvre Isère Communauté après avoir sollicité, auprès du Président du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur. A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées - favorables ou non - sur la modification du PLUi.

Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'environnement

L'enquête publique est régie par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme qui renvoie vers les dispositions du chapitre 3, du titre 2, du livre 1^{er} du code de l'Environnement (consultable sur le site www.legifrance.gouv.fr, à la rubrique code de l'environnement) :

Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique (art. L. 123-1 et L. 123-2 ; art. R. 123-1) ;

Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique (art. L. 123-3 à L 123-19 ; art. R. 123-2)

- Sous-section 1 : Ouverture et organisation de l'enquête (art. R. 123-3)
- Sous-section 2 : Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur ([art. R. 123-4](#))
- Sous-section 3 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête ([art. R. 123-5](#))
- Sous-section 5 : Enquête publique unique ([art. R. 123-7](#))
- Sous-section 6 : Composition du dossier d'enquête ([art. R. 123-8](#))
- Sous-section 7 : Organisation de l'enquête ([art. R. 123-9](#))
- Sous-section 8 : Jours et heures de l'enquête ([art. R. 123-10](#))
- Sous-section 9 : Publicité de l'enquête ([art. R. 123-11](#))
- Sous-section 10 : Information des communes ([art. R. 123-12](#))
- Sous-section 11 : Observations, propositions du public ([art. R. 123-13](#))

¹ Selon l'article L 123-9 du Code de l'Environnement, la durée de l'enquête est fixée à 30 jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

- Sous-section 12 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur ([art. R. 123-14](#))
- Sous-section 13 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur ([art. R. 123-15](#))
- Sous-section 14 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur ([art. R. 123-16](#))
- Sous-section 15 : Réunion d'information et d'échange avec le public ([art. R. 123-17](#))
- Sous-section 16 : Clôture de l'enquête ([art. R. 123-18](#))
- Sous-section 17 : Rapport et conclusions ([Articles R123-19 à R123-21](#))
- Sous-section 18 : Suspension de l'enquête ([art. R. 123-22](#))
- Sous-section 19 : Enquête complémentaire ([art. R. 123-23](#))
- Sous-section 20 : Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique ([art. R. 123-24](#))
- Sous-section 21 : Indemnisation du commissaire enquêteur ([art. R. 123-25 à R. 123-27](#))

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique et autorité compétente pour prendre la décision d'approbation

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de Bièvre Isère Communauté. L'acte approuvant la modification de droit commun devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

SOMMAIRE

1. EXPOSE DES MOTIFS ET OBJETS DE LA PROCÉDURE	5
2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN	7
3. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX PIECES DU PLUI	8

1. EXPOSE DES MOTIFS ET OBJETS DE LA PROCÉDURE

Exposé des motifs

Le contexte de la modification n°4 du PLUi « secteur Bièvre Isère »

A l'initiative de son président, Bièvre Isère a souhaité engager une quatrième procédure de modification de droit commun de son PLUi « secteur Bièvre Isère ». Elle fait suite à deux premières modifications de droit commun des PLUi :

- La Modification de droit commun n°1 approuvée le 13 décembre 2021 qui visait principalement à des ajustements techniques sur des sujets identifiés par Bièvre Isère,
- La Modification de droit commun n°2 approuvée le 10 juillet 2023 qui visait à l'amélioration et l'ajustement continu du document mais aussi à conduire un travail plus fin sur l'adaptation de certaines dispositions garantissant une meilleure mise en œuvre du document.
- La Modification de droit commun n°3 approuvée le 29 septembre 2025 qui visait l'amélioration et l'ajustement continu du document.

Le PLUi « secteur Bièvre Isère » a également fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 1er juillet 2024.

Les objectifs du projet de modification n°4 du PLUi « secteur Bièvre Isère »

L'objectif de la quatrième modification de droit commun vise à ouvrir à l'urbanisation deux secteurs classés à ce jour dans le PLUi en zone AU stricte :

- Sur la commune de Virville, dans le cadre d'un projet d'extension de la zone d'activités « Porte de Chambaran », classement d'une zone 2AU en zone 1AUids afin de renforcer les capacités d'accueil d'entreprises à vocation industrielle sur le territoire intercommunal.
- Sur la commune de Saint-Michel de Saint-Geoirs, classement d'une zone 2AU en zone 1AUc afin de permettre à la commune de réaliser ses objectifs de production de logements fixés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) et de répondre aux objectifs de développement résidentiels fixés par le PADD.

Objets

Apporter des évolutions aux OAP (pièce n°3)

Commune de Saint-Michel de Saint-Geoirs : OAP 1

- OAP 1 : Nouvelle OAP sur une partie de la zone 2AU reclassée 1AUc.

Commune de Virville : OAP 8

- OAP 8 : Nouvelle OAP sur la zone 2AU reclassée 1AUids. Le périmètre de l'OAP est élargi, à la marge, en frange Est de la zone Uld.

Apporter des évolutions au règlement écrit (pièce n°4.1)

Titre 1 : dispositions applicables à l'ensemble du territoire

Chapitre 3 – Equipements et réseaux

- Le 2.2. (eaux pluviales) est complété pour imposer un traitement des eaux pluviales à l'échelle du projet à l'ensemble des espaces extérieurs (hors de toiture) qui sont imperméabilisés.

Chapitre 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère – Construction à destination d'activités

- Le 4.2.8. est complété pour intégrer un % minimum de pleine terre dans le secteur 1AUids.

Titre 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser

Entête du Titre 3 :

- Le § introductif est complété pour indiquer la création d'un sous-secteur « 1AUids » sur la commune de Viriville sur lequel s'appliquent des règles spécifiques.

Chapitre 14 - Dispositions applicables à la zone AU activités :

- Le § introductif est complété afin d'intégrer le sous-secteur 1AUids nouvellement créé.
- Le § 4.I.1. est modifié pour intégrer une disposition visant à interdire les projets et activités présentant un risque d'atteinte, sur le plan qualitatif, à la ressource en eau dans la zone de sauvegarde.
- Le § 4.I.1. est complété par l'ajout d'une trame graphique au plan de zonage 4.2.1 afin d'interdire les forages au sein la zone 1AUids.
- Le § 14.II.1.1 est complété pour réglementer le recul dans le sous-secteur 1AUids : les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 519.
- Le § 14.II.1.4 est complété afin d'intégrer le sous-secteur 1AUids nouvellement créé.
- Le § 14.II.1.5 est complété afin de limiter à 15 mètres, dans le sous-secteur 1AUids, la hauteur maximale des constructions autres que les entrepôts.

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

Planches graphiques 4.2.1 : Plan d'ensemble

- Modifier l'indice du zonage d'une partie de la zone 2AU à Saint-Michel de Saint Geoires de « 2AU » à « 1AUc » et ajouter un périmètre délimitant l'OAP n°1.
- Modifier l'indice du zonage relatif à l'extension de la zone d'activités « Porte de Chambaran » à Viriville de « 2AU » à « 1AUids » et ajouter un périmètre délimitant l'OAP n°8.
- Modifier le zonage de la zone « 1AUids » nouvellement créée par l'ajout d'une trame graphique au plan de zonage 4.2.1 au titre de l'article R151-34 1° du code de l'urbanisme.

Planches graphiques 4.2.6 : Emplacements réservés / servitudes de prélocalisation

- Supprimer une partie de l'emprise de l'emplacement réservé n°1 de Saint-Michel de Saint-Geoires.

Planches graphiques 4.2.7 : Carte des hauteurs.

- Ajuster le plan des hauteurs en cohérence avec le reclassement de « 2AU » à « 1AUc » à Saint-Michel de Saint Geoires.

Apporter des évolutions aux Annexes (pièce n°5)

Ajout d'une nouvelle Annexe 5.9

- Ajouter une nouvelle Annexe au PLUI : l'annexe 5.9 « Etude d'entrée de ville au titre de l'article L111.8 du code de l'urbanisme » afin de justifier la réduction du recul de 75 m le long de la RD519 à Viriville.

2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Le PLUi peut être modifié dans les conditions définies aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification de droit commun du PLUi a été retenue dans la mesure où les évolutions envisagées ne rentrent pas dans le cadre d'une procédure de révision telle que le définit l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et répondent aux dispositions des articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

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 (ici graphique et écrit), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les Annexes.

Compte tenu des changements apportés, le choix a été de retenir 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.
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. (Ce point ne concerne que les PLU intercommunaux tenant lieu de programme local de l'habitat, ce qui n'est pas le cas du PLUi secteur Bièvre Isère).

3. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUI ET JUSTIFICATIONS

Préalable : code de lecture

Pour les évolutions de texte :

- Apparaissent en rouge « barré » les éléments supprimés.
- Apparaissent en vert les éléments ajoutés.

Pour les évolutions graphiques :

- Apparaissent en cercles rouges (lorsque cela s'avérerait nécessaire) les secteurs ayant fait l'objet d'évolution.

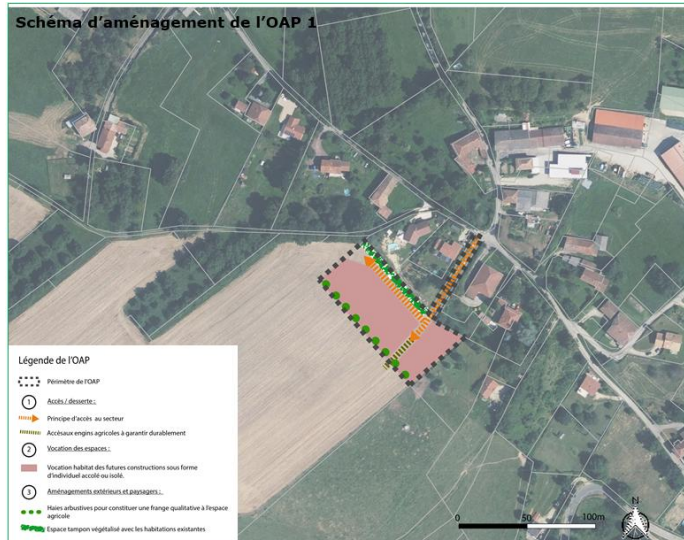
Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Deux nouvelles OAP ont été élaborées sur les communes de **Saint-Michel de Saint-Geoirs et Viriville** dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation deux zones 2AU :

- Sur la commune de Viriville, dans le cadre d'un projet d'extension de la zone d'activités « Porte de Chambaran », afin de renforcer les capacités d'accueil d'entreprises à vocation industrielle sur le territoire intercommunal.
- Sur la commune de St Michel de St Geoirs afin de permettre à la commune de réaliser ses objectifs de production de logements fixés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) et de répondre aux objectifs de développement résidentiels fixés par le PLUI.

Ces **deux créations d'OAP** ne sont pas de nature à remettre en question les partis d'aménagement retenu lors de l'élaboration du PLUi car elles portent sur des zones identifiées au PLUI. Elles restent donc en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
SAINT-MICHEL DE SAINT-GEOIRS	Evolution(s) apportée(s) au(x) texte(s) : Création de l'OAP n°1 : <u>Localisation des OAP dans la commune</u>  <u>Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés</u> L'OAP de la commune de Saint-Michel de Saint-Geoirs se situe en continuité du centre-bourg. Elle correspond à une zone 1AUc dans le zonage du PLUi. D'une superficie de 5000 m², l'OAP n°1 englobe une partie des parcelles OA 0754, OA 0746, OA 0755 et OA 0756 qui ont actuellement un usage agricole. <u>Sensibilités environnementales</u> Pas de sensibilité environnementale recensée sur ce site. <u>Densité</u> Dans le respect des objectifs de densité projetée selon l'armature urbaine des polarités du PADD visant à réduire la consommation foncière les objectifs de densité moyenne à atteindre pour l'OAP n°1 sont de 13 logements / hectare. <u>Orientations et principes d'aménagement</u> • Prévoir un accès unique à l'opération par le chemin de Suel. • L'aménagement interne de la voirie devra : - Garantir un accès agricole au champ situé au sud du périmètre ;	Création de l'OAP n°1 La création de l'OAP n°1 résulte de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU dont la justification est précisée au chapitre « Pièce 4.2. Règlement graphique ». Rappel : lors de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, l'élaboration d'une OAP est nécessaire (art. R151-20 du code de l'urbanisme). Une OAP est donc proposée sur la partie de la zone 2AU ouverte qui devient la zone « 1AUc ».

	- Desservir l'ensemble des constructions par une voie en impasse. • En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de type arbustif assurant la transition et une greffe urbaine de qualité. • Mettre en œuvre un programme composé de logements et déclinant une densité adaptée leur environnement bâti de type rural : maisons de préférence accolées deux à deux. • En limite avec les zones agricoles, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Evolution(s) apportée(s) au(x) schéma(s) : Création de l'OAP n°1 : • Intégration d'un schéma d'aménagement de l'OAP 1. • Intégration d'une coupe associée à un schéma de principe du traitement de la frange entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.	
SAINT-MICHEL DE SAINT-GEOIRS Extrait du PLUi opposable avant modification	SAINT-MICHEL DE SAINT-GEOIRS Extrait du PLUi suite à la modification n°4	
<i>Pas d'OAP avant la modification n°4 du PLUi</i>	Création d'une OAP n°1 	

VIRIVILLE	Evolution(s) apportée(s) au(x) texte(s) : Création de l'OAP n°8 : <u>Localisation des OAP dans la commune</u>  <u>Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés</u> Les 7 OAP de la commune de Viriville se décomposent en « familles » : ▪ [...] Les OAP n°6 et 7 présentent surtout des enjeux en termes de densité, de gestion des accès et de traitement paysager des franges. ▪ L'OAP n°8 concerne l'extension de la ZAE intercommunale Porte de Chambaran qui intègre des enjeux liés à la présence de risques naturels et d'une zone de sauvegarde. <u>Sensibilités environnementales</u> OAP n°1, 2, 3, 4, 5, et 7 et 8 : présence de risques naturels à prendre en compte dans l'aménagement de ces secteurs. [...] <u>Orientations et principes d'aménagement</u> <u>Orientations et principes d'aménagement de l'OAP n°8.</u> VOCATION DES ESPACES ET CONTRAINTES - Les constructions et aménagements devront garantir une transparence visuelle depuis la RD519 vers le grand paysage et en particulier les collines de Chambaran aux points localisés le schéma d'aménagement. - Les constructions et installations réalisées devront s'intégrer au mieux dans le paysage et respecter les principes préexistants : ▪ Façades neutres en nuances de gris, sans enseignes trop voyantes ;	Création de l'OAP n°8 La création de l'OAP n°8 résulte de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi dont la justification est précisée au chapitre « Pièce 4.2. Règlement graphique ». Rappel : lors de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, l'élaboration d'une OAP est nécessaire (art. R151-20 du code de l'urbanisme). Une OAP est donc proposée sur la zone 2AUi ouverte qui devient la zone « 1AUids ». A noter : le § « Localisation des OAP sur la commune » est complété par un extrait de la carte des risques afin d'illustrer la sensibilité environnementale sur le secteur de l'OAP 8. L'OAP 8 intègre plusieurs principes afin de prendre en compte l'impact sur la faune : - une orientation vise à créer une prairie sur le secteur situé au nord-est de la zone 1AUids afin de permettre une gestion favorable aux espèces des milieux ouverts, - des principes de traitement des clôtures (associés à des schémas) sont ajoutés avec pour maintenir ou aménager des perméabilités pour la petite faune au niveau des clôtures (exemple : passage de 15 à 20 cm au niveau du sol), - le rôle des haies figurant sur l'OAP est précisé avec pour orientation de favoriser les espèces des haies et arbres isolés.
-------------------------	--	---

	▪ Volumes principalement implantés en peigne vis-à-vis de la RD519, dont le décalage permet de maintenir des ouvertures visuelles ; ▪ Gabarits homogènes sans grandes hauteurs. - En cas d'implantation de constructions dans une bande 75m par rapport à l'axe de la RD519, ces dernières devront respecter l'alignement tracé sur le schéma d'aménagement. ACCES ET DESSERT - Aucun accès possible directement depuis la RD519, les accès se feront depuis la contre-allée réalisée en parallèle de cet axe ou en prolongement du rond-point. Les façades d'accès possibles sont figurées sur le schéma d'aménagement (les flèches sont indicatives). - Les constructions, installations, aire de stationnements et mouvements de terrains pourront être réalisés sur le périmètre délimité sur l'espace à vocation économique, à l'exception du périmètre concerné par un risque fort RC (cf. carte et règlement des risques du PLUi). - La voie modes doux déjà réalisée le long de la contre-allée sera valorisée et mise en connexion avec le réseau du territoire pour favoriser ces modes de déplacements. AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET PAYSAGERS - Les espaces non utilisés seront en partie arborés et en partie maintenus en herbe, afin notamment de répondre aux besoins de la faune locale. - L'espace en herbe entre la RD519 et la contre-allée participera à la gestion naturelle des eaux pluviales. De manière générale, il est recommandé mettre en place des systèmes d'économie des besoins en eau et d'utilisation des eaux pluviales, notamment pour l'arrosage des espaces verts. - Les abords de la zone d'activité seront plantés, comme précisé dans le schéma d'aménagement, de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement. Les plantations déjà réalisées dans la zone d'activité serviront de référence.	
--	--	--

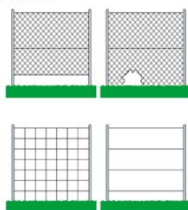
BIODIVERSITE : HABITATS FAVORABLES A LA FAUNE LOCALE

- Maintenir un secteur en prairie sur la partie nord-est de la zone afin de permettre une gestion favorable aux espèces des milieux ouverts. Ce secteur ne doit pas être construit ni aménagé.
- Créer des haies arbustives peu denses, constituées d'essences locales et variées favorables aux espèces volantes (oiseaux, chiroptères, ...).

Maintenir ou aménager des perméabilités petite faune sur les clôtures (exemple : passage de 15 à 20 cm au niveau du sol).

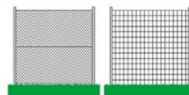
A favoriser

Exemples de clôtures permettant le libre passage de la petite faune. Ces méthodes (espace ou trous au pied) peuvent également être appliquées aux murs et palissades.



A éviter

Exemples de délimitations ne permettant pas le déplacement de la petite faune.



Evolution(s) apportée(s) au(x) schéma(s) :

Création de l'OAP n°8 :

- Intégration d'un schéma d'aménagement de l'OAP 8.

VIRIVILLE Extrait du PLUi opposable avant modification	VIRIVILLE Extrait du PLUi suite à la modification n°4
<i>Pas d'OAP n°8 avant la modification n°4 du PLUi</i>	Création d'une OAP n°8 

Pièce 4.1. Règlement écrit

Les évolutions relatives au règlement écrit concernent uniquement la zone 1AUids nouvellement créée correspondant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Viriville. La zone 1AUC, correspondant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Saint-Michel de Saint-Geoirs, ne fait pas l'objet d'évolutions.

Titre 1 : dispositions applicables à l'ensemble du territoire

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 3 – Equipements et réseaux	Au § 2. « Assainissement », le 2.2. (Eaux pluviales) est complété. [...] Il conviendra également de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes pour les éventuelles prescriptions complémentaires liées à la gestion des eaux pluviales. Dans la zone 1AUids, les surfaces imperméables liées à la desserte (voirie, aires de retournement, ...), au stationnement (aires de stationnement des véhicules légers et de véhicules lourds, aires de retournement, ...) et au stockage (produits, matériaux, ...) doivent être dotées de dispositifs de collecte et de prétraitement des eaux de pluie avant leur infiltration sur la parcelle.	Compte-tenu de la sensibilité environnementale liée à la présence d'une zone de sauvegarde, il est décidé d'interdire d'aménager des stationnements perméables. Le règlement est modifié pour imposer un traitement des eaux pluviales à l'échelle du projet à l'ensemble des espaces extérieurs (hors de toiture) qui sont imperméabilisés. 
CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale et paysage – Construction à destination d'activités 4.2.8. Les aménagements paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions	Au § 2. « Quantités requises », le 4.2.8. est complété. <u>Règle alternative :</u> Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) demandé (0,2 minimum) pourra être porté à 0,1 minimum lorsque que la surface d'une unité foncière dispose, avant travaux ou division, d'un pourcentage de pleine terre inférieur ou égal à 20%. Les dispositions concernant les CBS ci-dessus (règle générale et alternative) ne s'appliqueront pas :	L'imperméabilisation des sols est limitée sur certains secteurs du territoire couverts par l'actuel règlement du PLUi. Un enjeu spécifique concerne la zone 1AUids de Viriville car elle se situe au droit de la zone de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable du captage du Poulet.

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
	▪ En cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume. ▪ Aux unités foncières déjà bâties, dans la limite d'une augmentation d'emprise au sol inférieure ou égale à 30% du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi. ▪ Aux unités foncières déjà bâties, dans la limite d'une augmentation d'emprise au sol supérieure à 30% et jusqu'à 50% inclus du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, et uniquement lorsque que la surface de l'unité foncière dispose, avant travaux ou division, d'un pourcentage de pleine terre inférieur ou égal à 20%. Dans le secteur 1AUids, au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre. [...]	 Afin de favoriser la recharge de la nappe par infiltration des eaux pluviales, la modification prévoit dans le règlement écrit d'imposer qu'au moins 20% de la superficie de l'unité foncière sera traitée en espace de pleine terre. Compte-tenu de la sensibilité environnementale du site liée à la présence de la zone de sauvegarde, il est décidé de limiter à 20% les espaces de pleine terre, offrant un bon équilibre entre l'enjeu d'infiltrer à la source les eaux pluviales propres et l'enjeu de limiter le risque de vulnérabilité de la nappe aux pollutions.

Titre 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
Entête du Titre 3	Le § introductif est complété. [...] « Les zones à urbaniser « 1AUi » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation d'activités économiques. Elle comprend des sous-secteurs « 1AUia » et « 1AUid » en fonction de la vocation dominante de la zone, artisanale ou industrielle, ainsi qu'un sous-secteur « 1AUids » sur la commune de Viriville sur lequel s'appliquent des règles spécifiques. [...]	Pour tenir compte des enjeux spécifiques liés à la présence d'une zone de sauvegarde, la zone 1AUids fait l'objet de règles spécifiques.
Chapitre 14 - Dispositions applicables à la zone AU activités Entête du chapitre 14	Le § introductif est complété. Les zones à urbaniser « 1AUia » et « 1AUid » sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à dominante d'activités économiques. La vocation des zones 1AUia correspond à celle de la zone UIa et celle de la zone 1AUid et du sous-secteur 1AUids à celle de la zone UId. Leur localisation s'appuie sur l'urbanisation existante et vient conforter les zones « UI » afin de permettre leur extension. [...]	L'entête du chapitre 14 est complété afin d'intégrer le sous-secteur 1AUids nouvellement créé.
14.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites	Le § 14.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites est complété. [...] • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en zone 1AUia, • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, déclaration, enregistrement correspondant aux rubriques de la nomenclature des ICPE suivantes, en zone 1AUids :	Le règlement écrit est modifié pour intégrer une disposition visant à interdire les projets et activités présentant un risque d'atteinte, sur le plan qualitatif, à la ressource en eau dans la zone de sauvegarde. Il est décidé de compléter le § « 14.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites » afin d'interdire certaines rubriques d'ICPE telles que mentionnées dans le règlement du SAGE Bièvre Liers Valloire.

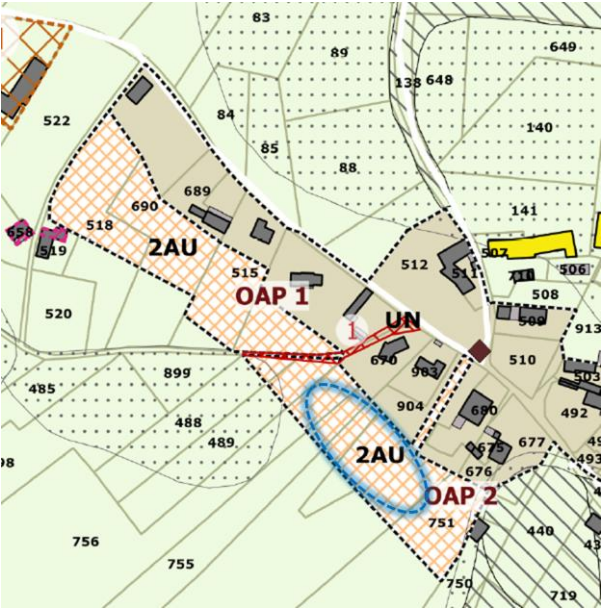
Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)														
	<table><tr><th>Rubriques ICPE interdites</th><th>Exceptions à la règle : rubriques et projets non interdits</th></tr><tr><td>1xxx - Substances toxiques, combustibles, explosifs inflammables, combustibles, corrosives, radioactives et réagissant avec l'eau</td><td>1413 - Installation de remplissage de réservoirs de gaz naturel ou biogaz, sous pression 1530 - Dépôts de papiers, cartons ou matériaux combustibles analogues 1532 - Stockage de bois ou de matériaux combustibles analogues</td></tr><tr><td>2510-1 - Exploitation de carrières</td><td>Projet d'exploitation de nouvelles carrières dans une zone de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable d'intérêt actuel (ZSA) ou une zone de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable d'intérêt futur (ZSAF) et pour lequel le pétitionnaire, dans le cadre de son document d'incidence ou de son dossier d'étude d'impact, démontre l'absence d'impact négatif sur la nappe des alluvions de Bièvre Liers Valloire</td></tr><tr><td>2521 - Stations d'enrobage au bitume de matériaux routiers</td><td>-</td></tr><tr><td>26xx - Activité chimique, parachime, caoutchouc, et matières plastiques</td><td>-</td></tr><tr><td>27xx - Activités déchets</td><td>2716 - Transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux non inertes 2730 - Traitement des sous-produits d'origine animale, sauf pour l'activité d'équarrissage, qui reste interdite 2731 - Dépôt ou transit de sous produits animaux, sauf pour l'activité d'équarrissage, qui reste interdite 2760-3 - Installation de stockage de déchets inertes 2780 - Compostage de déchets non dangereux ou matière végétale 2791 - Méthanisation de déchets non dangereux ou de matière végétale brute 2792 - Autres traitements biologiques de déchets non dangereux Aires de remplissage, lavage des pulvérisateurs comprises dans la rubrique 2795</td></tr><tr><td>4xxx - Substances et mélanges dangereux</td><td>-</td></tr></table>	Rubriques ICPE interdites	Exceptions à la règle : rubriques et projets non interdits	1xxx - Substances toxiques, combustibles, explosifs inflammables, combustibles, corrosives, radioactives et réagissant avec l'eau	1413 - Installation de remplissage de réservoirs de gaz naturel ou biogaz, sous pression 1530 - Dépôts de papiers, cartons ou matériaux combustibles analogues 1532 - Stockage de bois ou de matériaux combustibles analogues	2510-1 - Exploitation de carrières	Projet d'exploitation de nouvelles carrières dans une zone de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable d'intérêt actuel (ZSA) ou une zone de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable d'intérêt futur (ZSAF) et pour lequel le pétitionnaire, dans le cadre de son document d'incidence ou de son dossier d'étude d'impact, démontre l'absence d'impact négatif sur la nappe des alluvions de Bièvre Liers Valloire	2521 - Stations d'enrobage au bitume de matériaux routiers	-	26xx - Activité chimique, parachime, caoutchouc, et matières plastiques	-	27xx - Activités déchets	2716 - Transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux non inertes 2730 - Traitement des sous-produits d'origine animale, sauf pour l'activité d'équarrissage, qui reste interdite 2731 - Dépôt ou transit de sous produits animaux, sauf pour l'activité d'équarrissage, qui reste interdite 2760-3 - Installation de stockage de déchets inertes 2780 - Compostage de déchets non dangereux ou matière végétale 2791 - Méthanisation de déchets non dangereux ou de matière végétale brute 2792 - Autres traitements biologiques de déchets non dangereux Aires de remplissage, lavage des pulvérisateurs comprises dans la rubrique 2795	4xxx - Substances et mélanges dangereux	-	Les ICPE interdites sont les suivantes (sauf exception) : 1xxx - Substances toxiques, combustibles, explosives inflammables, combustibles, corrosives, radioactives et réagissant avec l'eau, 2510-1 - Exploitation de carrières, 2521 - Stations d'enrobage au bitume de matériaux routiers, 26xx - Activité chimique, parachimie, caoutchouc et matières plastiques et 27xx - Activités déchets.
Rubriques ICPE interdites	Exceptions à la règle : rubriques et projets non interdits															
1xxx - Substances toxiques, combustibles, explosifs inflammables, combustibles, corrosives, radioactives et réagissant avec l'eau	1413 - Installation de remplissage de réservoirs de gaz naturel ou biogaz, sous pression 1530 - Dépôts de papiers, cartons ou matériaux combustibles analogues 1532 - Stockage de bois ou de matériaux combustibles analogues															
2510-1 - Exploitation de carrières	Projet d'exploitation de nouvelles carrières dans une zone de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable d'intérêt actuel (ZSA) ou une zone de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable d'intérêt futur (ZSAF) et pour lequel le pétitionnaire, dans le cadre de son document d'incidence ou de son dossier d'étude d'impact, démontre l'absence d'impact négatif sur la nappe des alluvions de Bièvre Liers Valloire															
2521 - Stations d'enrobage au bitume de matériaux routiers	-															
26xx - Activité chimique, parachime, caoutchouc, et matières plastiques	-															
27xx - Activités déchets	2716 - Transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux non inertes 2730 - Traitement des sous-produits d'origine animale, sauf pour l'activité d'équarrissage, qui reste interdite 2731 - Dépôt ou transit de sous produits animaux, sauf pour l'activité d'équarrissage, qui reste interdite 2760-3 - Installation de stockage de déchets inertes 2780 - Compostage de déchets non dangereux ou matière végétale 2791 - Méthanisation de déchets non dangereux ou de matière végétale brute 2792 - Autres traitements biologiques de déchets non dangereux Aires de remplissage, lavage des pulvérisateurs comprises dans la rubrique 2795															
4xxx - Substances et mélanges dangereux	-															
	Le § 14.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites est complété. [...] • en zone 1AUids, dans le secteur identifié au titre de l'article R.151-31 2° du Code de l'urbanisme par une trame sur le document graphique 4.2.1Règlement graphique, « où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols », les nouveaux prélèvements dans la nappe sont interdits.	Le règlement est complété par l'ajout d'une trame graphique au plan de zonage 4.2.1 afin d'interdire les forages au sein la zone 1AUids. Cette modification permet de répondre à l'enjeu du SAGE Bièvre Liers Valloire d'interdire les nouveaux prélèvements autres que pour l'usage « alimentation en eau potable » dans la nappe de la Molasse. La trame graphique est inscrite au titre de l'article R151-34 1° du code de l'urbanisme qui dispose que dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu « Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ». Le règlement écrit précise que dans la zone 1AUids couverte par cette														

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
		trame graphique, les forages autres que pour l'usage « alimentation en eau potable » sont interdits.
14.II.1.1. Implantation et emprise des constructions	Le § sur le Règle générale est complété. Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de fait des emprises publiques, sauf dans le sous-secteur 1AUids où les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 519. Les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourront s'implanter dans la continuité du recul du bâti existant. [...]	La zone 1AUids se situe le long de la RD519, route départementale classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés. En application de l'article L111.6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites, sauf exceptions listées à l'article L111.7, sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Cependant, le PLUI peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 du code de l'urbanisme lorsqu'il comporte une étude justifiant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. L'étude réalisée au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, annexée au PLUI, justifie une réduction de la bande d'inconstructibilité de 75m à 50m depuis l'axe de la RD519 (cf. § « Pièce 5. Annexes » ci-après).
14.II.1.4. Emprise au sol des constructions	Le § est complété. [...] <u>Dans la zone 1AUId et le sous-secteur 1AUids :</u> ▪ 500 m² minimum d'emprise au sol pour les industries. [...]	Le § 14.II.1.4. est complété afin d'intégrer le sous-secteur 1AUids nouvellement créé.

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
14.II.1.5. Hauteurs des constructions	Le § 2 « Règles » est complété. [...] <u>Dans la zone 1AUid et le sous-secteur 1AUids :</u> ▪ La hauteur maximale des constructions à destination d'entrepôts ne doit pas dépasser 12 mètres hors tout. ▪ Dans le sous-secteur 1AUids, la hauteur maximale des autres constructions ne doit pas dépasser 15 mètres hors tout. [...]	Le règlement de la zone 1AUid fixe une hauteur maximale uniquement pour les constructions à destination d'entrepôts (12 m). Pour les autres destinations, la hauteur des constructions n'est pas limitée. Compte-tenu des enjeux d'intégration paysagère spécifique à la situation d'entrée de ville de la zone 1AUids, la hauteur des autres constructions est limitée à 15 m. Il s'agit notamment de maintenir l'ouverture sur le grand paysage et l'effet de transition avec la plaine agricole.

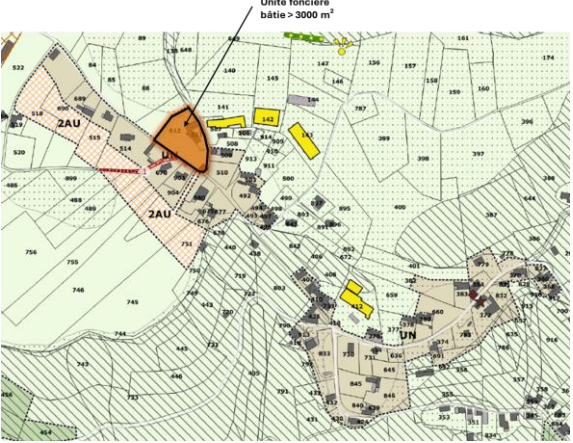
Pièce 4.2. Règlement graphique

Planche graphique 4.2.1 : Plan d'ensemble

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
SAINT-MICHEL DE SAINT-GEOIRS	Modification du zonage 2AU vers « 1AUc » et création d'un périmètre délimitant l'OAP n°1	L'évolution du zonage résulte de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU. <u>Objectifs recherchés</u> Saint-Michel de Saint-Geoirs dispose de deux zones 2AU inconstructibles localisées sur le secteur du Beu, à proximité immédiate du village et des équipements communaux. Ces deux zones 2AU sont limitrophes et s'inscrivent dans l'épaisseur du chemin du Suel : l'une est située entre le chemin de la Barbaudière et le chemin des Rivoires (la zone 2AU « nord » d'une superficie de 0,9 hectare) et l'autre est située au sud du chemin des Rivoires (la zone 2AU « sud » d'une superficie de 0,8 hectare). Il n'existe pas d'autres secteurs de développement sur la commune. Bièvre Isère Communauté engage l'ouverture partielle de la zone 2AU « sud » sur environ 0,5 hectares en cohérence avec l'orientation n°3 du PADD (« Construire des choix au service d'un développement cohérent et équilibré ») qui vise notamment à organiser le développement résidentiel. 

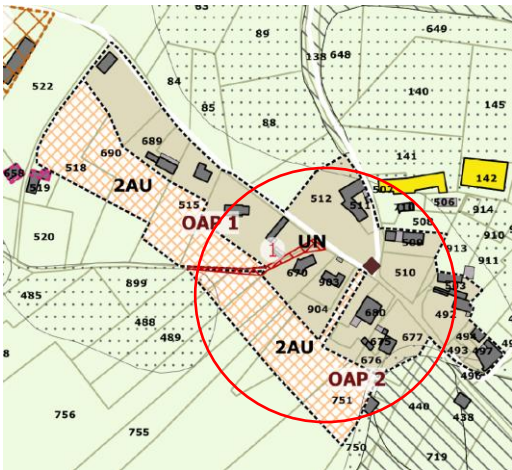
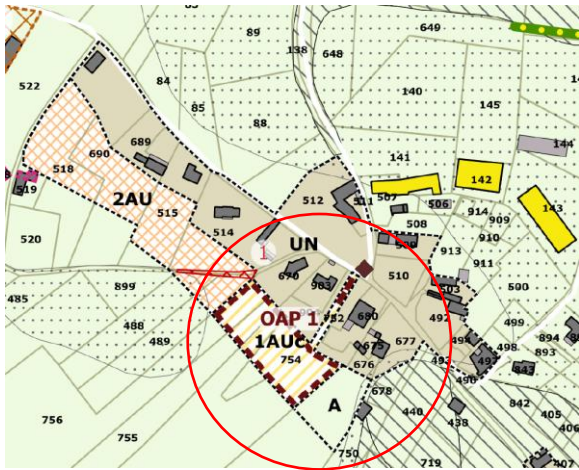
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
		A ce titre, l'ouverture partielle de la zone 2AU « sud » répond à plusieurs objectifs du PADD : ▪ Accompagner une croissance progressive et maîtrisée du territoire en tenant compte des spécificités locales Il s'agit d'accompagner cette croissance démographique et résidentielle de manière équilibrée, en permettant aux « pôles scolaires » comme Saint-Michel de Saint-Geoirs un développement résidentiel maîtrisé garantissant le maintien d'une offre de services et d'équipements nécessaire aux besoins de la population et à la qualité du cadre de vie. Depuis 2015, on observe une baisse de la population qui est passée de 307 à 293 habitants (source : INSEE). L'ouverture partielle de la zone 2AU « sud » permettra l'accueil de nouveaux ménages sur la commune et participera à redynamiser la démographie locale. ▪ S'inscrire dans un développement résidentiel respectueux du cadre de vie et du patrimoine, moins consommateur d'espace Il s'agit de conforter un développement en continuité immédiate du village à proximité des équipements (école, mairie, aire de jeux, ...) et des services. L'ouverture partielle de la zone 2AU « sud » répond également à l'objectif de privilégier le développement des secteurs déjà desservis par les réseaux puisque le secteur du Beu est desservi par les réseaux (eau potable, eaux pluviales et électricité). En cohérence avec les objectifs de développement résidentiel retenus dans le PLUI pour assurer la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, la commune de Saint-Michel de Saint-Geoirs prévoit en tant que pôle scolaire une densité de 13 logements / hectare. L'ouverture partielle de la zone 2AU « sud » permettra donc d'assurer le développement d'un programme d'environ 6 logements. Comme cela est précisé au § III de la pièce n°3 Orientations d'aménagement et de programmation, la densité définie s'applique soit à l'opération d'ensemble (dans ce cas, la densité peut être répartie sur l'ensemble de l'opération), soit à chaque permis. De plus, la zone « 1AUc » nouvellement créée est encadrée par des dispositions du règlement écrit adaptées au tissu pavillonnaire environnant de nature à permettre une évolution de l'urbanisation compatible avec les caractéristiques de l'urbanisation sur ce secteur de la commune. Elle est également encadrée par le plan des

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
		hauteurs qui impose une hauteur des constructions en cohérence par rapport à l'environnement bâti. Les objectifs de développement résidentiels sont déclinés également dans le cadre du Programme local de l'habitat 2019-2025 de Bièvre Isère Communauté. La ventilation des objectifs de production de logements pour la commune de Saint-Michel de Saint-Geoirs pour 2025 est calculée en lien avec les objectifs inscrits dans le PLUi et vise un objectif de production de 9 logements. Le programme de logements résultant de l'ouverture partielle de la zone 2AU « sud » participe à l'atteinte des objectifs de développement résidentiel inscrits au PLH. <u>Un territoire communal très contraint</u> Sur la commune, le développement du parc de logement est en diminution depuis une 15aine d'années : 150 logements en 2010, 148 logements en 2015 et 147 logements en 2021. Le territoire est en effet soumis à des freins au déploiement d'une nouvelle offre de logements : - La commune est exposée à des risques naturels avec une sensibilité particulière au risque de glissement de terrain. Elle est ainsi concernée par des aléas moyens et forts conduisant à une inconstructibilité réglementaire sur une partie significative de son territoire. - La tâche urbaine du territoire atteint d'ores et déjà un taux important de remplissage du foncier. Les tènements non bâtis sont rares. Cela explique que seulement deux projets résidentiels ont été engagés depuis l'approbation du PLUI, à savoir une maison individuelle construite en 2024 à proximité de la mairie et une maison individuelle en cours de construction le long du chemin du Suel. A l'extérieur du village, quelques bâtiments ont été repérés au PLUI au titre du changement de destination mais aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée et aucun projet n'a été porté à la connaissance de la commune depuis l'approbation du PLUI. Cette dynamique interroge la capacité de la commune à atteindre l'objectif de production de 9 logements sur la période 2019-2025 du PLH. <u>Capacités d'urbanisation</u> Les zones urbaines sont réduites sur la commune de Saint-Michel de Saint-Geoirs dont le tissu urbain s'or-

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
		ganise autour de deux uniques zones UN de taille limitée (respectivement 2,7 et 4 hectares). Pour les raisons explicitées précédemment, les capacités d'urbanisation au sein de ces deux zones urbaines du PLUi sont très limitées. Ainsi, on n'identifie aucune unité foncière non bâtie > 3 000 m². La capacité d'urbanisation liée au phénomène de division parcellaire en zone urbaine est également très limitée sur la commune et aucun projet résultant d'une division parcellaire n'a vu le jour depuis l'approbation du PLUI. On recense en zone urbaine (UN) uniquement une entité foncière bâtie > 3000 m² susceptible d'être divisée (cf. carte ci-après).  Il n'existe à ce jour aucun projet de division cette unité foncière concernées par ailleurs par des problématiques d'accès, de contraintes topographiques, avec des pentes moyennes de 13% et de proximité immédiate avec des bâtiments agricoles soumis à réciprocité. Concernant la vacance, l'INSEE recense 8 logements vacants sur la commune (RP2022 exploitations principales). Les 8 logements vacants présents sur la commune représentent seulement 5,4 % du parc de logements, ce qui est très inférieur à la moyenne observée à l'échelle de Bièvre Isère Communauté (7,9%, source INSEE). Sur la commune, la vacance permet d'assurer aux ménages la possibilité d'un parcours résidentiel. Les capacités d'urbanisation au sein des zones urbaines sont donc insuffisantes pour répondre aux objectifs de production de logements de la commune de Saint-Michel de Saint-Geoirs, d'où la nécessité de mobiliser une zone à urbaniser.

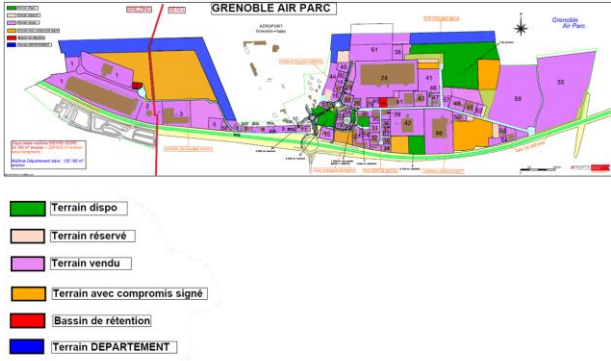
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
		Par ailleurs, il n'existe aucune zone à urbaniser de type 1AU délimitée sur la commune de Saint-Michel de Saint-Geoirs. <u>Ouverture partielle de la zone 2AU « sud »</u> Au moment de l'approbation du PLUi, deux zones avaient été classées en 2AU dans l'attente de l'amélioration de la capacité de desserte en eau potable. Les travaux réalisés en 2021 sur la commune ont permis de sécuriser et d'assurer la continuité d'approvisionnement du réseau d'eau potable sur les deux zones 2AU. Concernant les voies, seule la zone 2AU « sud » dispose d'une capacité suffisante pour assurer la desserte des constructions à implanter. La desserte de la zone 2AU « nord » n'est en effet pas assurée à ce jour car elle nécessite l'élargissement du chemin des Rivoires prévu dans le cadre de l'emplacement réservé n°1. La zone 2AU « sud » est quant à elle desservie directement depuis le chemin du Suel. L'ouverture de la zone 2AU « sud » n'intègre pas les parcelles A 488, 489 et 899. En effet, compte-tenu de la topographie du site, leur desserte ne peut être assurée que depuis le chemin des Rivoires. Il est donc proposé de maintenir leur classement en zone 2AU. Quant à la parcelle A 751, elle fait partie de la même unité foncière que la parcelle limitrophe A 750 (bâtie) dont elle constitue le jardin d'agrément. Le propriétaire des parcelles A 750 et 751 ayant exprimé l'intention de ne pas réaliser de projet de construction sur la parcelle A 751, il est proposé de la reclasser en zone agricole afin de proposer un zonage cohérent. L'objectif de la commune est donc d'ouvrir à l'urbanisation la partie de la zone 2AU « sud » couverte par une partie des parcelles A 746, 754, 755 et 756 représentant une emprise globale d'environ 0,5 hectares. <u>La faisabilité opérationnelle du projet</u> Lors de l'élaboration du PLUi, le classement en zone AU stricte de la zone 2AU « sud » avait été motivé par une capacité de desserte insuffisante en eau potable ne permettant pas de confirmer un équipement suffisant de la zone. Les travaux réalisés en 2021 sur la commune ont permis de sécuriser et d'assurer la continuité d'approvisionnement du réseau d'eau potable. Le réseau d'eau potable a donc dorénavant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone 2AU « sud » ouverte à l'urbanisation.

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
		Concernant les autres équipements : - Accès et desserte : l'accès à l'opération s'effectuera par le chemin du Suel, au niveau de l'intersection avec le chemin du Beu. Le chemin du Suel est dimensionné pour accueillir un programme de constructions nouvelles. - Electricité : un poste de transformation est implanté en limite de la zone 2AU « sud » et le réseau existant est en capacité d'alimenter les constructions nouvelles. - Eaux Usées (EU) : la zone 2AU « sud » est classée en secteur d'assainissement non collectif. L'ensemble des constructions existantes sur le secteur sont équipées d'une filière autonome adaptée. - Eaux pluviales (EP) : la zone 2AU « sud » est classée en zone de gestion préférentielle par infiltration à la parcelle. Les constructions existantes sur le secteur gèrent les eaux pluviales par infiltration à la parcelle. La zone 2AU « sud » se situe dans un contexte marqué par la présence alentours de terres agricoles et d'un tissu rural dominé par des habitations de faible densité. La partie de la zone 2AU « sud » faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation est elle-même occupée par une monoculture de maïs qui occupe au total environ 8 hectares. Les monocultures peuvent parfois accueillir une avifaune caractéristique des milieux ouverts, mais aucun corridor ni aucun cours d'eau ne sont présents à proximité de la zone. Aucun enjeu paysager n'a été identifié sur cette partie de la commune, ni aucun élément d'intérêt paysager ou patrimonial, ni aucun risque naturel. La faisabilité urbaine et architecturale a été confirmée lors de la réalisation d'un schéma de composition traduit sous la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette dernière intègre des mesures d'évitement et de réduction de l'impact sur les milieux et des principes d'implantation garantissant l'intégration paysagère d'une opération. La partie opérationnelle du périmètre sera délimitée en zone 1AUc à l'occasion de la Modification n°4 du PLUi de Bièvre Isère.

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
SAINT-MICHEL DE SAINT-GEOIRS Extrait du PLUi opposable avant modification		SAINT-MICHEL DE SAINT-GEOIRS Extrait du PLUi modification n°4
Plan 4.2.1 		Plan 4.2.1 

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
VIRIVILLE	Modification du zonage 2AU vers « 1AUids » et création d'un périmètre délimitant l'OAP n°8	L'évolution du zonage résulte de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi. <u>Objectifs recherchés</u> La commune de Viriville accueille la zone d'activités communautaire « Porte de Chambaran » au sud de la D519 qui forme, en lien avec la zone d'activités « Porte des Alpes » située au nord de la D519 sur la commune de Marcilloles, un pôle économique à l'échelle de Bièvre Isère. La zone d'activités communautaire « Porte de Chambaran » est actuellement aménagée sur une surface de 17 ha et accueille une 20aine d'entreprises et plus de 120 emplois autour d'activités tournées notamment vers le transport, le négoce et l'industrie. Bièvre Isère engage l'ouverture de la zone 2AUi de Viriville en cohérence avec l'orientation n°2 du PADD (« S'appuyer sur les atouts du territoire pour conforter l'attractivité ») qui vise notamment à structurer le devenir économique du territoire en s'appuyant sur les secteurs prioritaires de développement. Il s'agit notamment de conforter le secteur productif pour maximiser la création de richesses sur le territoire. A ce titre, l'ouverture de la zone 2AUi de Viriville répond à l'objectif du PLUI de conforter le pôle économique « Marcilloles - Viriville » et saisir l'opportunité du potentiel développement de l'axe de Bièvre vers l'ouest pour constituer un secteur de développement. Cet objectif de confortement du pôle économique « Marcilloles - Viriville » s'inscrit pleinement dans le cadre du dispositif « Territoires d'industrie » dans lequel s'est engagée Bièvre Isère Communauté en 2019 avec la signature d'un protocole d'accord avec l'Etat, les industriels et la Région Auvergne Rhône-Alpes. Les orientations retenues qui ont présidé à l'établissement d'un contrat de Territoire d'industrie 2020-2022 s'articulent autour de 4 axes : attirer, innover, recruter et simplifier. L'axe n°1 (attirer) vise à développer l'attractivité du territoire grâce notamment au déploiement d'une offre foncière nécessaire à l'installation de nouvelles entreprises. Cette stratégie industrielle territoriale se poursuit à travers la nouvelle phase du programme Territoires d'industrie (2024-2027).

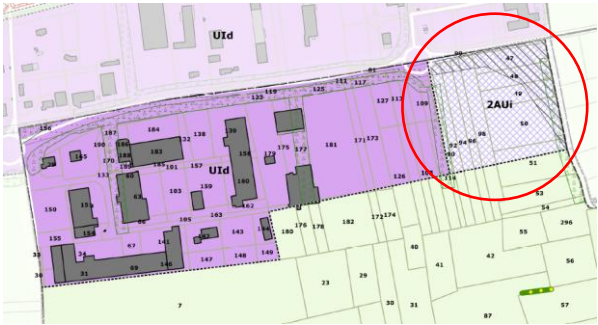
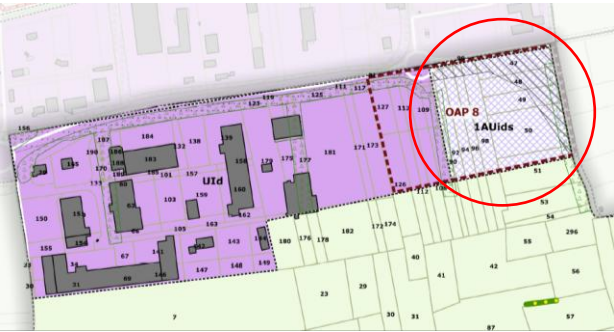
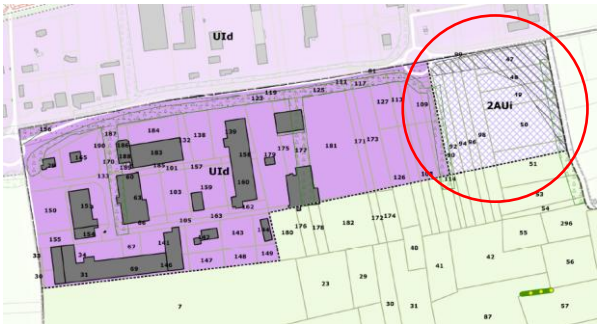
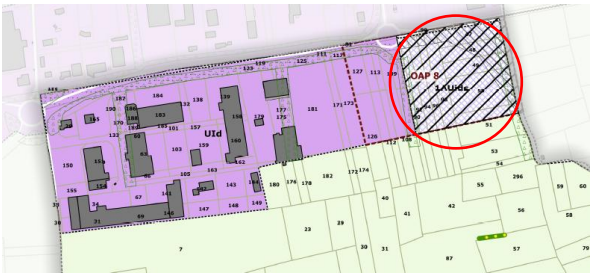
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
		Parmi les défis à relever, il s'agit notamment de mobiliser du foncier adapté aux entreprises et au territoire. Bièvre Isère n'aura très rapidement plus de capacité pour accueillir les projets de développement de ses entreprises. Malgré les dispositifs existants (Fonds friches, Sites clés en main...), les projets se complexifient. Parmi les actions prévues dans le cadre du programme Territoires d'industrie 2024-2027 sur le foncier, Bièvre Isère souhaite notamment mettre en œuvre des sites « clé en main » pour l'accueil d'activités industrielles (action n°2). L'ouverture de la zone 2AUi vise ainsi à conforter le pôle économique Marcilloles - Viriville autour de la zone d'activités « Porte de Chambaran » par le développement d'un programme permettant l'accueil d'un ou deux lots d'activité industrielle nécessitant une emprise foncière importante. <u>Capacités d'urbanisation</u> L'urbanisation de la zone 2AUi est intimement liée à la nécessité pour Bièvre Isère de conforter le développement industriel du territoire. Le projet de développement économique pour l'intercommunalité est porté de manière globale dans le PLUi à travers notamment la définition de secteurs de développement et une armature des pôles d'emplois. Sur le secteur de Bièvre Isère, l'armature économique du territoire est organisée autour d'un parc d'activités majeur (Grenoble Air Parc) et de 4 zones d'activités économiques structurantes situées à proximité des principaux axes routiers : la ZA Les Meunières (La Côte Saint-André), la ZA Pol'Artis (La Frette), la ZA Le Rival (La Côte Saint-André, Saint-Siméon de Bressieux) et le pôle économique « Marcilloles - Viriville » avec les ZA de Porte des Alpes (Marcilloles) et Porte de Chambaran (Viriville). Cependant, toutes les zones d'activités structurantes du territoire ne sont pas destinées à l'accueil d'activités industrielles d'envergure. C'est le cas notamment des ZA Les Meunières et Pol'Artis qui disposent d'un zonage spécifique avec un indice « a » au PLUi et sont destinées à recevoir l'implantation de locaux artisanaux qui ne peuvent être localisées dans le tissu urbain mixte, ainsi que des sites industriels de production de taille limitée (emprise au sol limitée à 1200 m²). La ZAC de Grenoble Air Parc présente quant à elle des enjeux spécifiques. Cet espace économique dispose

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
		d'un zonage spécifique « Ulg » correspondant à une vocation mixte autorisant les services, les activités scientifiques et techniques, les transports, l'industrie, etc. Les destinations des constructions sont donc plus diverses. Si les activités industrielles y sont bien évidemment autorisées, la ZAC de Grenoble Air Parc présente un caractère stratégique compte-tenu de la proximité immédiate avec l'aéroport de Grenoble-Isère et l'axe routier de Bièvre, ce qui lui confère une capacité à attirer des entreprises très variées ou ayant un rayonnement supra-territorial. Le potentiel foncier disponible au sein de cet espace économique prioritaire à l'échelle de Bièvre Isère est limité (cf. carte ci-après) et doit donc être considéré au regard de la diversité, mais aussi de la spécificité du type d'activités économiques en mesure d'y être accueillies.  Dans les zones d'activité Le Rival, Porte des Alpes et Porte de Chambaran, l'objectif est de poursuivre l'implantation d'activités industrielles nécessitant souvent une emprise foncière importante (emprise au sol autorisée de minimum de 500 m²). Cette vocation industrielle a été traduite au PLUi par un zonage spécifique. La zone « Uid » correspond à des zones d'activités à dominante industrielle et productive, non compatibles avec la proximité de l'habitat et destinées principalement à l'accueil d'établissements de production de taille importante. Cependant, les disponibilités foncières y sont limitées. Les activités industrielles de grande envergure peuvent donc être accueillies principalement au sein de trois espaces économiques structurants (zones d'activité Le Rival, Porte des Alpes et Porte de Chambaran) dont les disponibilités foncières sont limitées, ce qui est de nature à remettre en cause la capacité du territoire à mettre en œuvre les actions inscrites notamment dans le cadre du programme Territoires d'industrie 2024-2027.

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
		<u>Les capacités d'urbanisation au sein des zones Uid</u> La zone d'activités du Rival (La Côte-Saint-André, Saint-Siméon-de-Bressieux) est orientée autour des secteurs du BTP et de l'agroalimentaire. Développée sur 27 ha sous la forme d'une zone d'aménagement concertée, on y dénombre une trentaine d'établissements représentant plus de 350 emplois. On y trouve essentiellement des constructions de grand volume (entrepôts, silos de stockage, ateliers de production) sur des parcelles de grande taille dans les secteurs de l'industrie manufacturière et de la construction qui sont porteurs sur la zone. La zone d'activités est presque totalement commercialisée et les disponibilités foncières sont très limitées. On recense sur la zone 2 lots d'environ 3000 m² en partie ouest de la zone, destinés à l'accueil de petits lots d'activité, ainsi qu'un lot d'environ 2000 m², en partie est. En zone Uid, la zone d'activités du Rival offre donc principalement des potentialités de densification. Les zones d'activités Porte des Alpes à Marcilloles et Porte de Chambaran à Viriville, situées de part et d'autre de la RD519, constituent un pôle pour le développement d'activités de transports, de négoce et d'industrie. La zone d'activités Porte des Alpes à Marcilloles s'est développée sur une trentaine d'hectares. La zone est presque totalement commercialisée et les disponibilités foncières se limitent à deux lots contigus d'une superficie respectivement de 3000 et 4600 m² situés en limite nord de la zone. Compte-tenu des superficies limitées de ces tènements, ils ont vocation à accueillir des activités de taille limitée. La zone d'activités Porte de Chambaran à Viriville s'est développée sur environ 17 hectares et on y dénombre une vingtaine d'établissements représentant plus d'une centaine d'emplois. La zone d'activités est presque totalement commercialisée et les disponibilités foncières se limitent à une extension de 1,5 ha à l'extrémité Est de la zone. En zone Uid, les zones d'activités Porte des Alpes à Marcilloles et Porte de Chambaran à Viriville offrent donc un potentiel contraint (configuration et taille des tènements) pour l'accueil d'activités industrielles. Les capacités d'urbanisation au sein des zones Uid ne permettent donc pas de répondre à l'objectif d'accueillir des lots d'activité industrielle de grande envergure,

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
		d'où la nécessité de mobiliser la zone 2AUi sur la commune de Viriville. <u>La faisabilité opérationnelle du projet</u> Lors de l'élaboration du PLUi, le classement de la zone 2AUi de Viriville avait été motivé par une capacité de desserte insuffisante des réseaux. Les travaux d'accès et de desserte réalisés en 2023 par le Conseil Départemental de l'Isère le long de la RD519, dans le cadre d'un programme global d'aménagement entre le carrefour du Rival et l'entrée de Marcilloles, permettent dorénavant d'assurer la capacité de desserte de la zone 2AUi. Plus précisément, concernant la desserte en terme de réseaux : - Accès et desserte : pour améliorer la sécurité des différents usagers, une contre-allée a été aménagée le long de la RD519, prenant « accroche » au giratoire d'accès à la zone d'activités Porte de Chambaran. La contre-allée créée est accompagnée d'une voie dédiée aux cycles et des piétons. Cette desserte nouvelle est à présent dimensionnée pour accueillir un programme de constructions à vocation économique sur la zone 2AUi. - Eaux pluviales (EP) : la zone 2AUi est classée en zone de gestion préférentielle par infiltration à la parcelle. Dans le cadre du projet global d'aménagement de la RD519, le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales permet d'une part de gérer sur place les eaux de voirie, d'autre part de rétablir un volume de stockage et de transit pour les eaux de ruissellement. A ce titre, un exutoire des ruissellements sur versant a été aménagé au nord-ouest de la zone 2AUi, au droit du giratoire. - Eaux Usées (EU) : la zone 2AUi est classée en secteur d'assainissement collectif et le réseau existant est en capacité d'alimenter les constructions nouvelles. - Electricité : le réseau existant est en capacité d'alimenter les constructions nouvelles. La zone 2AUi s'inscrit dans un contexte d'extension de la zone d'activités Porte de Chambaran, en articulation avec la zone d'activités de Porte des Alpes, confortant le pôle économique de Marcilloles – Viriville. La zone 2AUi ouverte à l'urbanisation est actuellement occupée par des zones cultivées et talus herbacés participant à la fonctionnalité des milieux ouverts agricoles de la plaine. Concernant le milieu naturel, les habitats natu-

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
		rels correspondent à des habitats communs anthropisés et aucune flore protégée n'a été identifiée. Des habitats d'espèces seront préservés sur la zone qui est également concernée en partie par un risque naturel (secteur non constructible) et une zone de sauvegarde nécessitant de favoriser la perméabilité. Un enjeu paysager a été identifié en lien avec la situation d'entrée de ville de la zone 2AU, nécessitant de prendre en compte des règles de recul des constructions. Aucune servitude d'urbanisme n'a été identifiée concernant le patrimoine culturel et archéologique. La faisabilité urbaine et architecturale a été confirmée lors de la réalisation d'un schéma de composition traduit sous la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de prescriptions réglementaires à travers un zonage spécifique (zone 1AUids). L'OAP et le règlement écrit intègrent des mesures d'évitement et de réduction de l'impact sur les milieux et des principes d'implantation garantissant l'intégration environnementale et paysagère d'une opération. La partie opérationnelle du périmètre sera délimitée en zone 1AUids à l'occasion de la Modification n°4 du PLUi de Bièvre Isère.
	Modification du zonage avec l'ajout d'une trame graphique au plan de zonage 4.2.1 au titre de l'article R151-34 1° du code de l'urbanisme	Le règlement est complété par l'ajout d'une trame graphique au plan de zonage 4.2.1 afin d'interdire les forages au sein la zone 1AUids. Cette modification permet de répondre à l'enjeu du SAGE Bièvre Liers Valloire d'interdire les nouveaux prélèvements autres que pour l'usage « alimentation en eau potable » dans la nappe de la Molasse. La trame graphique est inscrite au titre de l'article R151-34 1° du code de l'urbanisme qui dispose que dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu « Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ». Le règlement écrit précise que dans la zone 1AUids couverte par cette trame graphique, les forages autres que pour l'usage « alimentation en eau potable » sont interdits.

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
VIRIVILLE Extrait du PLUi opposable avant modification	VIRIVILLE Extrait du PLUi modification n°4	
		
	 Protections au titre de l'article R151-34 1° du CU ▨ Secteurs soumis à des conditions spéciales	

Focus sur la consommation d'espace liée à l'évolution du zonage

La modification n°4 du PLUI vise à ouvrir à l'urbanisation deux zones 2AU :

- Saint-Michel de Saint-Geoirs : ouverture partielle de la zone 2AU « sud » qui devient une zone 1AUc, pour une superficie d'environ 0,5 hectares,
- Viriville : ouverture de la zone 2AU qui devient une zone 1AUids, pour une superficie d'environ 5 hectares.

L'argumentaire ci-avant précise pour chacune de ces deux zones en quoi **l'insuffisance des capacités encore inexploitées dans le tissu existant justifie la nécessité de les ouvrir à l'urbanisation**. Leur ouverture à l'urbanisation est justifiée mais va se traduire par une consommation d'espaces agricoles.

Cette consommation d'espaces agricoles doit cependant être mise en perspective à l'échelle du territoire de Bièvre Isère Communauté, en lien avec les attendus de la loi Climat et Résilience qui prévoit au niveau national un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 2021 à 2031 par rapport à la décennie passée.

Dans le cadre de cette loi, Bièvre Isère Communauté a établi un rapport triennal de l'artificialisation sur la période 2021-2023, conformément à l'article L. 2231-1 du Code Général des Collectivités Territoriales. Ce rapport permet de mesurer le rythme de la consommation d'ENAF afin d'anticiper et de suivre la trajectoire et sa réduction. Cette trajectoire progressive sera déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme (SCoT et PLUi).

Le rapport triennal présente le bilan de la consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) et a permis d'identifier qu'**environ 307 ha ont été consommés sur des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers entre 2010 et 2020** inclus. Cette consommation d'ENAF se décompose plus précisément de la manière suivante :

- 230 ha d'ENAF ont été consommés pour des projets en zones mixtes, liés à l'habitat et aux équipements publics communaux,
- 54 ha d'ENAF ont été consommés pour des projets liés au développement économique,
- 23 ha d'ENAF ont été consommés pour des projets liés à des Equipements Publics dont le rayonnement dépasse le périmètre communal (ex : collèges, centre de tri des déchets, stations d'épuration, gendarmerie, ...).

Cette superficie consommée en ENAF pour la période 2010-2020 sera donc la superficie de référence permettant de définir la trajectoire de consommation au titre des objectifs du ZAN pour la période 2021-2031. La trajectoire « théorique » prévue par la loi Climat et Résilience (-54,5%) permet d'**estimer, en l'état actuel, à environ 138 ha la consommation d'espaces à l'horizon 2031**.

Dans le cadre du 1^{er} bilan triennal, l'analyse réalisée a permis d'identifier que **78,5 hectares d'ENAF ont été consommés sur les années 2021, 2022 et 2023** sur le territoire de Bièvre Isère. Le rythme de consommation d'ENAF observée entre 2021 et 2023 (26ha/an) est en diminution par rapport à celui observé entre 2010 et 2020 (30,7 ha/an).

Si les deux zones 2AU ouvertes à l'urbanisation voient le jour à l'horizon 2031, la consommation d'espaces induite (environ 5,5 ha) sera décomptée du solde sur la période 2024-2031. Ces 5,5 ha représentent cependant moins de 10% du potentiel foncier mobilisable au titre de la trajectoire ZAN à l'échelle de Bièvre Isère Communauté. Et elle se justifie essentiellement (5 ha) par l'accueil d'activités industrielles qui fait partie des priorités portées par le territoire et justifie le projet de confortement du pôle économique Marcilholes - Viriville autour de la zone d'activités « Porte de Chambaran ». Quant au confortement du bourg de Saint-Michel de Saint-Geoirs, il représente une consommation d'espaces très limitée (0,5 ha) tout en s'inscrivant dans les objectifs de développement résidentiels portés par le cadre du Programme local de l'habitat 2019-2025 de Bièvre Isère Communauté.

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones s'inscrit donc dans une trajectoire globale encore en construction, en cohérence avec les objectifs portés par Bièvre Isère Communauté et avec les orientations qui seront retenues par le SCoT (Schéma de cohérence territoriale) de la Grande Région de Grenoble.

Planche graphique 4.2.6 : Emplacements réservés/servitudes de prélocalisation

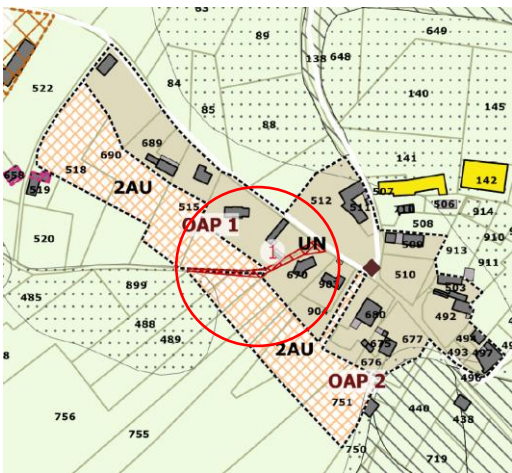
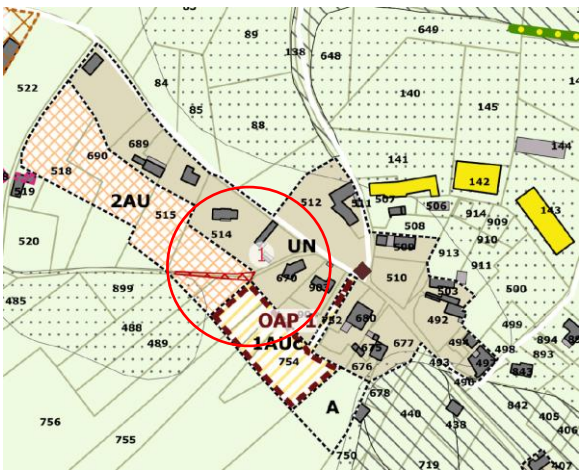
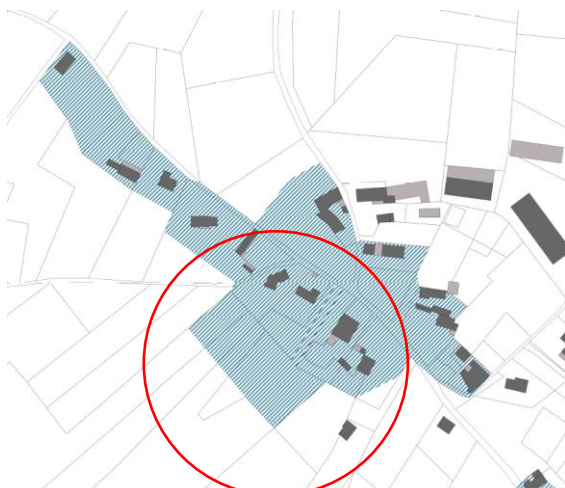
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
SAINT-MICHEL DE SAINT-GEOIRS	Réduire l'emprise de l'emplacement réservé ER n°1.	L'ER n°1 a pour objet un élargissement de voirie. La partie de l'ER n°1 situé en zone UN a fait l'objet d'une acquisition par la commune. Il convient donc d' ajuster l'emprise de l'ER n°1 en conséquence.
SAINT-MICHEL DE SAINT-GEOIRS Extrait du PLUi opposable avant modification		SAINT-MICHEL DE SAINT-GEOIRS Extrait du PLUi modification n°4
		

Planche graphique 4.2.7 : Carte des hauteurs

Préalable :

Les évolutions relatives à la Carte des hauteurs concernent uniquement la zone 1AUc nouvellement créée correspondant à l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU de Saint-Michel de Saint-Geoirs.

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
SAINT-MICHEL DE SAINT-GEOIRS	En cohérence avec les modifications apportées au zonage (création d'une zone 1AUc), le plan des hauteurs est modifié.	La modification de la Carte des hauteurs résulte de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU dont la justification est précisée au chapitre « Pièce 4.2. Règlement graphique ».
SAINT-MICHEL DE SAINT-GEOIRS Extrait du PLUi opposable avant modification		SAINT-MICHEL DE SAINT-GEOIRS Extrait du PLUi modification n°4
		

Pièce 5. Annexes

Annexe n°5.9 - Etude d'entrée de ville au titre de l'article L111.8 du Code de l'Urbanisme

Préalable :

Le PLUI est composé de 8 annexes numérotées de 5.1 à 5.8. Une nouvelle annexe 5.9 est ajoutée au PLUI correspondant à l'Annexe n°5.9 « Etude d'entrée de ville au titre de l'article L111.8 du Code de l'Urbanisme » justifiant la réduction du recul à 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 519.

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
VIRIVILLE	Création d'une annexe 5.9.	L'annexe 5.9 correspond à l'Etude entrée de ville (L111.8 du Code de l'Urbanisme) qui justifie la réduction du recul à 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 519.

Maîtrise d'ouvrage



Maîtrise d'œuvre

