

Délibération

Approbation : 29 septembre 2025

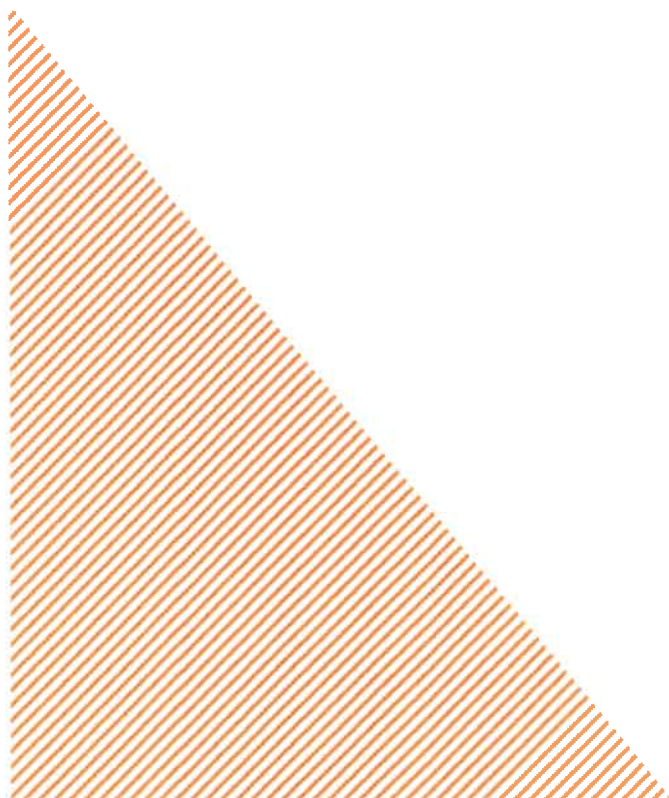


MODIFICATION N°3 DU PLUI - PIÈCE N°1

NOTE DE PRESENTATION

(Valant additif au rapport de présentation)

Secteur Bièvre Isère



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°3 de droit commun du PLUi.

Composition du dossier

Le dossier de modification de droit commun du PLUi 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 »)
- Le cas échéant, de la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale. Si cette dernière est requise le dossier évoluera pour comprendre l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 du code de l'environnement et son résumé non technique.
- Des avis émis sur le projet lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalable 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, sa justification, ainsi qu'un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu (voir partie 4. « manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences de sa mise en œuvre sur celui-ci »)

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.
- Analyse des changements apportés afin d'évaluer s'il est nécessaire de procéder à une évaluation environnementale. Estimant que cette procédure de modification de droit commun n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, Bièvre Isère communauté a choisi de recourir à une procédure d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, et ce, en application des dispositions du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles. Dans ce cadre, et à l'issue de cet examen au cas par cas, la Communauté de communes saisira l'autorité environnementale pour avis conforme (Phase 2)
- Il est précisé, conformément à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, que la procédure n'a fait l'objet d'aucun débat public ni d'aucune concertation préalable. La procédure de modification de droit commun n'y étant pas obligatoirement assujettie. Une concertation pourra être organisée si une évaluation environnementale est requise par l'autorité environnementale.

Phase 2 :

- Saisine de la CDPENAF qui dispose de 3 mois pour émettre son avis au titre des articles L151-12 et L-151-13 du Code de l'Urbanisme (*avis sur la création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées - STECAL*)
- Examen au cas par cas réalisé par la personne responsable avec un formulaire/dossier justifiant de l'absence d'incidence notable sur l'environnement, et par conséquent de la non-réalisation d'une évaluation environnementale.
- Saisine de l'autorité environnementale (DREAL - MRAe) pour avis conforme.
- 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 :

- Réponse de l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Avis favorable ou défavorable au formulaire/dossier déposé.
- Délibération du Conseil Communautaire actant de l'avis conforme (et en fonction de la réponse réalisation ou non d'une 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](#))

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. Dans le cas contraire, le délai peut être ramené à 15 jours.

- 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](#))
- 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.....	9
3. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX PIECES DU PLUI.....	11
4. MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE LA PRÉSERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT AINSI QUE LES EFFETS ET INCIDENCES DE SA MISE EN ŒUVRE SUR CELUI-CI.	105

1. EXPOSE DES MOTIFS ET OBJETS DE LA PROCÉDURE

Exposé des motifs

Le contexte de la modification n°3 du PLUi « secteur Bièvre Isère »

A l'initiative de son président, Bièvre Isère a souhaité engager une troisième procédure de modification de droit commun de ses PLUi (« secteur Bièvre Isère » et PLUi « secteur région Saint Jeannaise »). 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.

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°3 du PLUi « secteur Bièvre Isère »

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 donc globalement 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.

Objets

Apporter des évolutions aux OAP (pièce n°3)

Commune de Balbins : OAP 2

- OAP 2 : Adaptation des attentes en matière d'accès.

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

Commune de La Frette : OAP 2

- OAP 2 : Adaptation des attentes en matière d'aménagement et de desserte.

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 Saint-Hilaire de la Côte : OAP 1

- OAP 1 : Adaptation des attentes en matière de densité

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 »

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 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 Biotope par surface.

Paragraphe 4.3.1 :

- Préciser la règle applicable aux murs isolés qui ne constituent pas des clotures.
- Illustrer par un schéma les principes d'implantation des panneaux solaires en toiture

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 :

- Préciser et illustrer les principes d'installation des panneaux solaires sur les toitures plates
- 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.
- Compléter les schémas illustratifs indicatifs relatifs à l'installation panneaux solaires en toiture
- Intégrer des illustrations indicatives sur la bonne intégration paysagère des pompes à chaleur

Paragraphe 4.4.7 :

- Imposer un pourcentage minimum d'espaces verts dans les zones 1Aub et 1Auc.

Paragraphe 6.3 :

- Clarifier la règle sur les réservoirs de biodiversité « exceptionnels » et « remarquables ».

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

Paragraphe 7.1.2.1 :

- Intégrer une règle sur la taille maximale des constructions autorisées sur le secteur de PAPA nouvellement créé sur la commune de La Côte Saint-André.

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 :

- Définir et illustrer la notion d'encorbellement
- 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 7.2.1.5 :

- Préciser la notion de hauteur par un schéma illustratif afin d'expliciter les règles sur les niveaux.
- Ajouter un schéma explicatif pour illustrer la règle concernant les annexes non accolées

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.

Entête du chapitre 9

- Compléter le règlement pour créer une nouvelle sous-zone Ulds autorisant les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Paragraphe 9.1.1 :

- Permettre les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la zone Ulds.

Paragraphe 9.1.2 :

- Permettre dans la zone Ulr l'implantation des installations de panneaux photovoltaïques.

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 ».

Paragraphe 11.2.1.5 :

- Ajouter un schéma explicatif pour illustrer la règle concernant les annexes non accolées

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.

Glossaire

Glossaire du règlement selon le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015

- La définition de l'emprise au sol est complétée et illustrée afin de préciser que les rampes d'accès des véhicules doivent être comptabilisées dans l'emprise au sol.

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, 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 Bos-sieu, Brion, Chatenay, Faramans, Gillonnay, La Côte Saint-André, Marcilloles, Marnans, Porte de Bonnevaux (Commelle), Roybon, Saint-Hilaire de la Côte, Saint-Siméon de Bressieux, Sardieu 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 UIa en UC, de UR en UId, de Uid en UIds, de 1AUB en UC, de 1AUC en UC) sur les communes de Gillonnay, La Frette, La Forteresse, Roybon, Champier, Marcilloles, Porte de Bonnevaux (Commelle), Saint-Clair sur Galaure et Saint-Pierre de Bressieux.
- Effectuer le reclassement d'une zone 2AU en zone A sur la commune Saint Geoirs.
- Ajuster, ajouter ou supprimer des périmètres d'OAP sur les communes Gillonnay et Saint Claire sur Galaure.
- Créer un PAPA (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) sur la commune de La Côte Saint-André.
- Identifier un bâti agricole soumis à réciprocité sur la commune de Gillonnay.
- Ajuster une servitude de mixité sociale sur la commune de Sillans.
- Intégrer les évolutions apportées aux autres planches graphiques le cas échéant.

Planches graphiques 4.2.2 : Zoom centre

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

Planches graphiques 4.2.3 : Protections et contraintes risques.

- Corriger une erreur matérielle dans la transcription des aléas de risques naturels sur le plan de zonage sur la commune de Saint-Siméon de Bressieux.
- Corriger une erreur matérielle en retirant la protection EBC sur la partie sud (bâtie) de la parcelle B 1745 sur la commune de La Frette et sur la parcelle ZD 19 sur la commune de Sillans.
- Modification du périmètre de centralité commerciale sur la commune de Marcilloles
- Ajouter des linéaires commerciaux à protéger et ajuster des périmètres d'implantation commerciale sur les communes de La Côte Saint-André, Marcollin et 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 prélocalisation

- Supprimer des emplacements réservés ou servitudes de prélocalisation sur les communes de La Côte Saint-André, 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 prélocalisation sur les communes de Faramans, Gillonnay, La Côte Saint-André, Marcilloles, Penol, Saint-Etienne de Saint-Geoirs, Saint-Geoirs et Saint-Siméon de Bressieux.

Planches graphiques 4.2.7 : Carte des hauteurs.

- Ajuster le plan des hauteurs en cohérence avec les modifications apportées sur les OAP 1 et OAP 3 de Saint-Etienne de Saint-Geoirs.
- *Mettre à jour la planche graphique pour intégrer, le cas échéant, les évolutions apportées aux planches graphiques 4.2.1 et 4.2.2.*

Cas particuliers.

- Corriger des erreurs matérielles d'affichage sur certaines cartes.

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) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

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'avérait nécessaire) les secteurs ayant fait l'objet d'évolution.

Remarques :

Au-delà des évolutions mentionnées ci-après, et lorsque cela s'avérait nécessaire, les pièces ont pu faire l'objet de corrections de formes (pagination, notes de bas de page, corrections mineures d'orthographe, clarification de légende, suppressions ou mentions d'informations mais sans impacts réglementaire...). Ces corrections n'apparaissent pas ci-dessous.

Pour les OAP (pièce n°3) :

Des corrections de forme ont été apportées et n'apparaissent pas ci-dessous.

- La mise à jour et la simplification des cartes de localisation des OAP.
- Le cas échéant, la mise à jour des cartographies de rappel « périmètre des OAP et risques naturels en présence »

Pour les planches graphiques (pièce n°4.2) :

- Certaines planches disposent d'informations identiques. Lorsqu'une évolution a été apportée sur une planche elle a été reconduite sur l'autre planche disposant des mêmes informations.

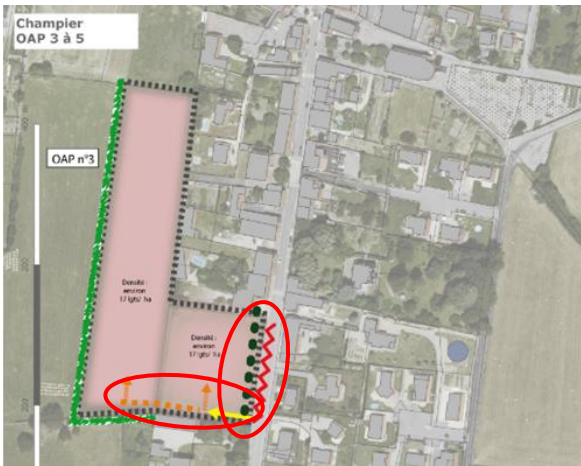
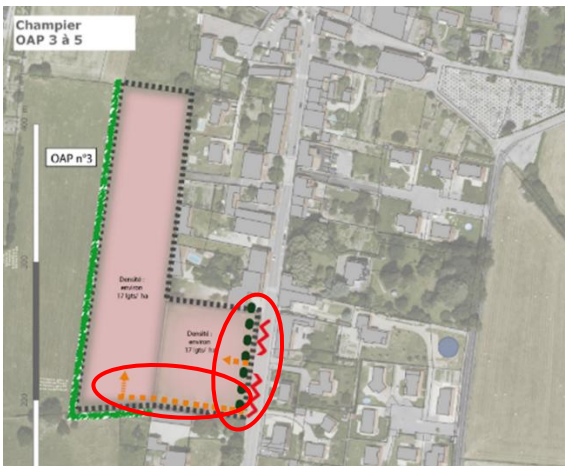
Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

10 communes ont souhaité apporter des évolutions à leurs OAP représentant **14 OAP**.

Les évolutions concernent **des ajustements** (et une suppression d'OAP) qui ne sont pas de nature à remettre en question les partis d'aménagement retenus lors de l'élaboration du PLUi. Elles restent toutes en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables.

A noter que lorsque des adaptations ont été apportées sur les densités, ou les objectifs de mixité sociale, le maintien des équilibres initiaux du PLUi a été garanti (notamment par des jeux de bascules d'objectifs entre les OAP)

Commune concernée	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
BALBINS	Evolution(s) apportée(s) au(x) texte(s) : Modifications apportées à l'OAP n°2 : <i>Sans objet. Les modifications apportées à l'OAP n°2 concernent des orientations portant uniquement sur le schéma de l'OAP qui ne sont pas traduites dans les orientations écrites.</i> Evolution(s) apportée(s) au(x) schéma(s) : Modifications apportées à l'OAP n°2 : Remplacement des figurés des voies de desserte secondaire par des figurés de principes d'accès au secteur.	Adaptation des attentes en matière de desserte de l'OAP n°2 La faisabilité opérationnelle d'un projet a été approfondie par la commune et conduit à une évolution des principes d'accès au secteur.
	BALBINS Extrait du PLUi opposable avant modification	BALBINS Extrait du PLUi suite à la modification n°3
OAP 2		
CHAMPIER	Evolution(s) apportée(s) au(x) texte(s) : Modifications apportées à l'OAP n°3 : <u>Orientations et principes d'aménagement</u> - Desservir le site par un accès unique un double accès depuis la RD1085 et créer une voirie confortable, également pour les piétons, le long de la limite sud du secteur pour desservir les deux zones AU. - Interdire d'autres accès sur la RD1085. - Depuis la voirie créée au sud, accéder à la zone 1AUB et à la zone 1AUC (...)	Adaptation des attentes de compositions de l'OAP n°3 Il était initialement prévu un accès unique depuis la RD1085. Cependant, pour assurer une meilleure gestion des flux internes de chacune des deux opérations (zone 1AUB et zone 1AUC) il est nécessaire de prévoir un accès distinct. La création d'un accès spécifique à la zone 1AUB

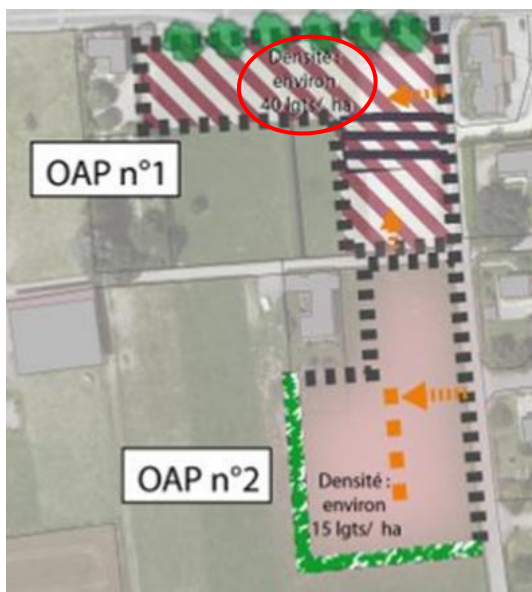
	Evolution(s) apportée(s) au(x) schéma(s) : Modifications apportées à l'OAP n°3 : • Matérialisation du maillage de voirie avec un double accès depuis la RD 1085 : un accès par le sud pour desservir la zone 1AUc (accès figurant dans l'OAP avant modification) et un nouvel accès plus au nord pour desservir la zone 1AUB. • Suppression partielle du figuré « Accès véhicules strictement interdits » au niveau de la matérialisation du nouvel accès créé. Le figuré d'interdiction d'accès est maintenu sur le reste de la séquence de la RD 1085.	garantit la sécurisation le long de la RD1085 (fluidification de la circulation).
CHAMPIER Extrait du PLUi opposable avant modification	CHAMPIER Extrait du PLUi suite à la modification n°3	
OAP 3 	OAP 3 	

GILLONNAY	Evolution(s) apportée(s) au(x) texte(s) : Modifications apportées aux OAP n°1 et 2 : <u>Densités</u> Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne : - pour l'OAP n°1 tendre vers 40 30 logements / hectare - pour l'OAP n°2 tendre vers 15 25 logements / hectare - pour les OAP n°3, 4 et 5 tendre vers 13 logements / hectare - pour l'OAP n°6 tendre vers 25 logements /hectare (calculés sur l'emprise de la zone 1Aub). Modifications apportées à l'OAP n°6 : <u>Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés</u> L'OAP n°6, classée en zone 1Aub et N, englobe les parcelles E62, 405, 406, 409, 390 et 411. Evolution(s) apportée(s) au(x) schéma(s) : Modifications apportées aux OAP n°1 et 2 : • Modification de la densité pour l'OAP n°1 qui passe de 40 à 30 logements / hectare et modification de la densité pour l'OAP n°2 qui passe de 15 à 25 logements / hectare. Modifications apportées à l'OAP n°6 : • Le périmètre de l'OAP est modifié et n'intègre plus la parcelle E 390.	Adaptation des attentes en matière de densité des OAP 1 et 2 La densité initialement prévue pour l'OAP n°1 de 40 logements / hectare est trop élevée et bloque la mise en œuvre de projets sur ce secteur. D'autant que la densité de l'OAP n°2 est de seulement 15 logements / hectare. Il est proposé de ré-équilibrer la densité entre les OAP n°1 et 2 afin de faciliter la mise en œuvre d'une dynamique de projet sur ce secteur stratégique du village, tout en maintenant un nombre équivalent de logements. Adaptation du périmètre de l'OAP 6 L'OAP 6 intègre certaines parcelles en zone N, notamment la parcelle E 390. Or cette parcelle est concernée par un projet de STECAL créé dans le cadre de la présente modification du PLUI. Il est donc nécessaire de soustraire cette parcelle du périmètre de l'OAP 6.
-------------------------	---	--

GILLONNAY

Extrait du PLUi opposable avant modification

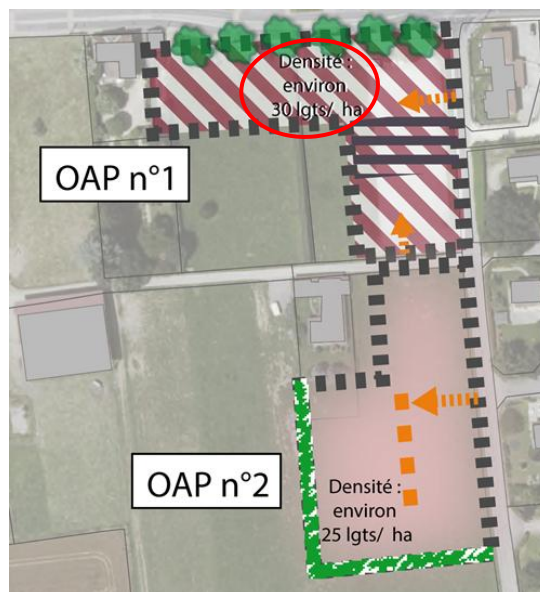
OAP 1 et 2



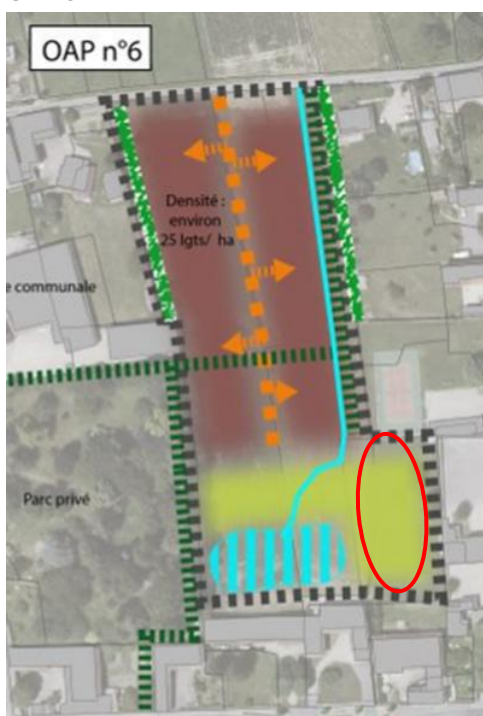
GILLONNAY

Extrait du PLUi suite à la modification n°3

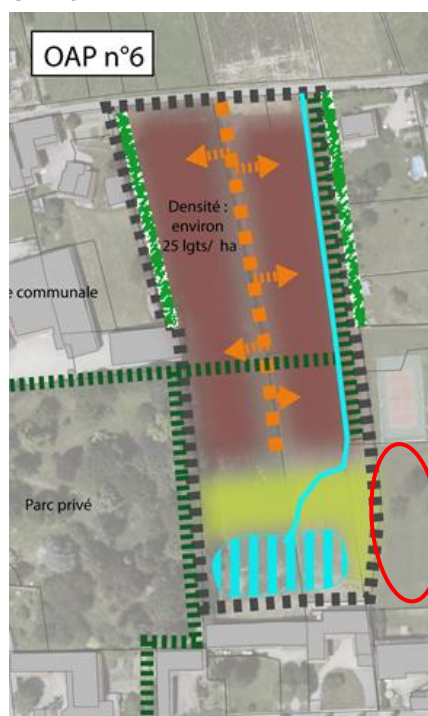
OAP 1 et 2



OAP 6



OAP 6



LA COTE SAINT ANDRE	Evolution(s) apportée(s) au(x) texte(s) : <u>Orientations et principes d'aménagement</u> OAP n°6 « Interdire tout autre accès depuis l'avenue, mais permettre de réutiliser des accès existants dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ». OAP n°9 <i>Sans objet. Les modifications apportées à l'OAP n°9 concernent des orientations portant uniquement sur le schéma de l'OAP qui ne sont pas traduites dans les orientations écrites.</i> Evolution(s) apportée(s) au(x) schéma(s) : Modifications apportées à l'OAP n°6 • Remplacement des 4 aplats à rayures par des aplats marron. • Ajout d'un principe d'accès au secteur depuis l'avenue H. Berlioz (et suppression du tracé de principe de voies secondaires) • Suppression de l'extrémité sud du « zigzag » rouge au sud-ouest de l'avenue H. Berlioz • Déplacement plus au nord de la liaison douce Modifications apportées à l'OAP n°9 (partie Nord-Ouest de l'OAP) : • Suppression de la flèche d'accès au tènement de Bricomarché. • Suppression de la façade noble à l'ouest de Bricomarché, remplacé par un traitement paysager des limites. Modifications apportées à l'OAP n°9 (croisement D518A / av. du Maréchal Foch) : • Rétrécissement de la flèche d'accès indiquant l'absence de connexion sur l'av. du Maréchal Foch.	Adaptation transversale des attentes de l'OAP 6 La faisabilité opérationnelle d'un projet a été approfondie par la commune et conduit à des ajustements transversaux (accès, desserte, ...). Adaptation en matière de desserte de l'OAP 9 (partie Nord-Ouest de l'OAP) Compte-tenu de la desserte actuelle depuis le tènement de Bricomarché, le maintien d'une « Voie de desserte secondaire » desservant la partie sud de Bricomarché depuis le chemin des Moillés n'est pas adapté. Il est proposé de supprimer la flèche « Voie de desserte secondaire » visant à créer un nouvel accès à la partie sud de Bricomarché depuis le chemin des Moillés. La desserte de la partie sud du tènement de Bricomarché se fera via la desserte interne de l'unité foncière. Adaptation des attentes d'aménagement de l'OAP 9 (partie Nord-Ouest de l'OAP) Compte-tenu de la configuration du site et des objectifs de développement de Bricomarché, le maintien d'une « Façade noble des activités » n'est pas adapté. La prise en compte des enjeux paysagers (visibilité depuis la D518A) se traduira plutôt par un « Traitement paysager des limites ».
-----------------------------------	--	---

Adaptation en matière de desserte de l'OAP 9 (croisement D518A / av. du Maréchal Foch)

Compte-tenu des enjeux de sécurité routière, l'accès à proximité du giratoire est supprimé.

LA COTE SAINT ANDRE

Extrait du PLUi opposable avant modification

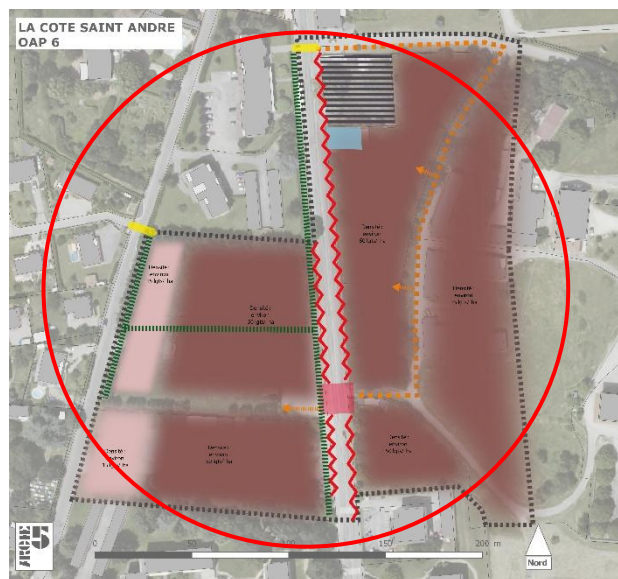
OAP 6



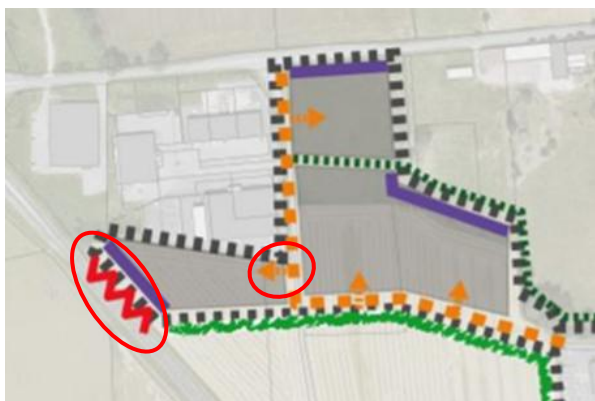
LA COTE SAINT ANDRE

Extrait du PLUi suite à la modification n°3

OAP 6



OAP 9 (partie Nord-Ouest de l'OAP)



OAP 9 (partie Nord-Ouest de l'OAP)

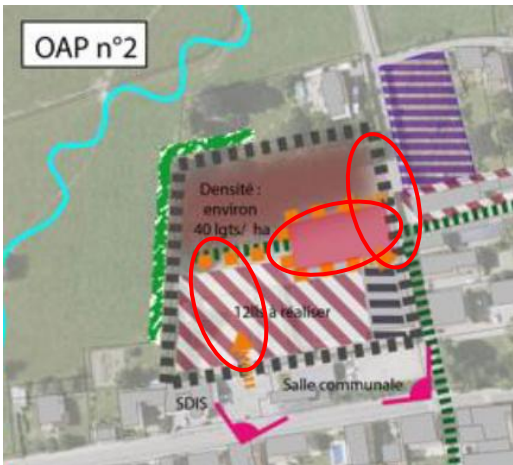
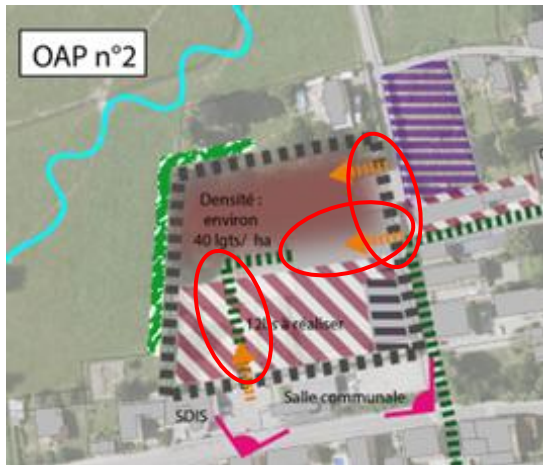


OAP 9 (croisement D518A / av. du Maréchal Foch)



OAP 9 (croisement D518A / av. du Maréchal Foch)

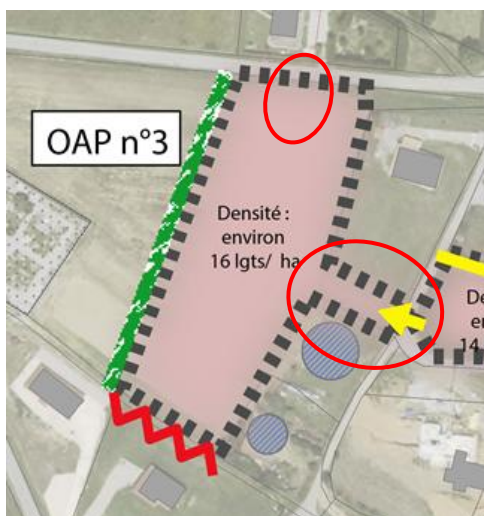


LA FRETTE	Evolution(s) apportée(s) au(x) texte(s) : OAP n°2 Supression de la phrase « Proposer un espace ouvert au public central qui marque l'entrée du secteur ».	Adaptation des attentes en matière d'aménagement de l'OAP 2 L'aménagement du nouveau quartier devra intégrer des espaces ouverts afin de respecter les dispositions du règlement écrit. Il ne semble pas opportun de définir de manière trop précise la localisation de cet espace.
	Evolution(s) apportée(s) au(x) schéma(s) : Modifications apportées à l'OAP n°2 : - Ajout de flèches de principe à l'opération afin de gérer les accès au site depuis le chemin de l'église et suppression des principes de voies de desserte secondaires - Ajustement du tracé de principe des liaisons douces à créer	Adaptation des attentes en matière de desserte de l'OAP 2 Compte-tenu de la localisation de la zone, l'enjeu majeur est gestion dles accès au site depuis le chemin de l'église. La définition des principes de desserte interne n'apparaît pas nécessaire sur ce secteur. Par contre le principe de continuité des liaisons douces est affirmé.
LA FRETTE		LA FRETTE
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi suite à la modification n°3
OAP 2		OAP 2
		

SAINT-CLAIR SUR GALAURE	Evolution(s) apportée(s) au(x) texte(s) : <u>Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés</u> L'OAP n°2 englobe la partie ouest de la parcelle AE306 AE356 et la parcelle AE357, elle et s'étend sur une superficie d'environ 3610 4400m² en zone UC. L'OAP n°3 englobe la partie est de la parcelle AE218 AE348 et une partie de la parcelle AE3, sur une superficie totale d'environ 6783 6400m². <u>Orientations et principes d'aménagement</u> OAP n°3 Créer un accès unique depuis le chemin du Serrein la route de la Chapelle. Evolution(s) apportée(s) au(x) schéma(s) : Modifications apportées à l'OAP n°3 : • Ajustement du périmètre en excluant la parcelle AE3. • Déplacement de la flèche indiquant l' « accès unique au secteur imposé » du chemin du Serrein vers la route de la Chapelle.	Correction des numéros de parcelles incluses dans les OAP n°2 et 3 Suite à de récents découpages parcellaires sur le secteur, certains n° de parcelle ont changé. Il convient de mettre à jour le § « Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés » pour tenir compte de ces évolutions. Adaptation en matière de desserte de l'OAP 3 L'OAP indique que la desserte de l'opération s'organise depuis le chemin du Serrein, mais nécessitant l'aménagement d'un accès via la parcelle AE3, en partie Est de l'OAP. Mais l'opération peut être desservie directement par la route de la Chapelle, en partie nord de l'OAP. Il apparaît donc opportun d'organiser l'accès depuis la route de la Chapelle. Adaptation à la marge du périmètre de l'OAP 3 L'OAP 3 intègre pour partie la parcelle AE 3 sur car il était initialement prévu l'aménagement d'un accès. L'opération pouvant être desservie en partie nord de l'OAP via la route de la Chapelle, il n'est plus nécessaire de maintenir la parcelle AE3 dans le périmètre de l'OAP. A ce titre, cette partie de parcelle est reclassée en zone Uc (voir les évolutions apportées en planche graphique).
	SAINT-CLAIR SUR GALAURE	SAINT-CLAIR SUR GALAURE

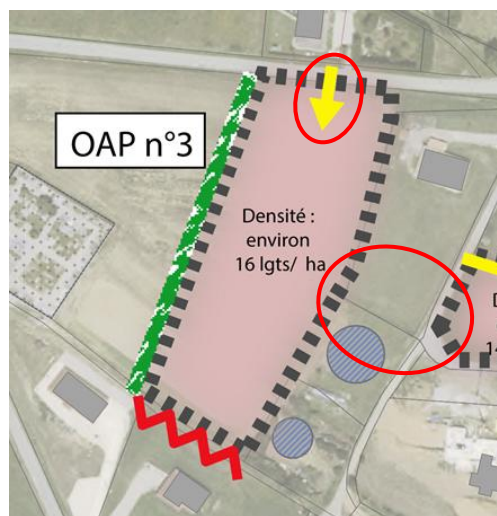
Extrait du PLUi opposable avant modification

OAP 3



Extrait du PLUi suite à la modification n°3

OAP 3



**SAINT-ETIENNE DE
SAINT-GEOIRS**

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

Orientations et principes d'aménagement

OAP n°1

- (...)
 - Un principe d'accès complémentaire sera autorisé pour le secteur réservé à l'accueil d'un futur équipement public.
 - ~~Aucun~~ Un accès sera organisé ~~ne sera autorisé~~ depuis le parking au Sud / Ouest du site.
 - A l'intérieur du site, minimiser le nombre de voiries et prévoir des cheminements piétons.
 - En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
 - Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires au Nord en limite avec les lotissements existants et plutôt type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs sur le reste du site.
 - ~~Il est à noter que la commune prévoit de réaliser un équipement scolaire sur la partie Sud / Est du site en continuité avec les équipements existants.~~

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

Modifications apportées à l'OAP n°1 :

- Modification du maillage des « Voiries de dessertes secondaires »
- Modification des « Principes de liaisons douces à créer »
- Suppression de l'aplat correspondant à un « Futur équipement »
- Suppression d'une flèche « Principe d'accès au secteur » au niveau du « Futur équipement »
- Suppression d'un linéaire de « Traitement paysager des limites »
- Création d'un nouvel aplat « Parking à créer »
- Modification du linéaire « Accès véhicules strictement interdits » au niveau du parking à créer
- Création d'une flèche « Principe d'accès au secteur » au niveau du parking à créer

Adaptation des attentes d'accès / desserte de l'OAP n°1 :

Le principe général de desserte est maintenu avec un axe principal nord-sud assurant la desserte interne du secteur de projet. En partie nord de l'OAP, le maillage est précisé pour assurer une bonne organisation de la desserte. En partie sud, un axe secondaire prévu pour desservir un futur équipement est supprimé car la commune n'envisage plus la réalisation de cet équipement.

Adaptation des attentes en matière de mobilité douce de l'OAP n°1 :

Il est précisé que l'axe principal nord-sud assurant la desserte interne du secteur de projet sera accompagné d'une liaison douce à créer non seulement dans la partie Ouest de l'axe, mais aussi dans sa partie Est. En partie nord de l'OAP, la liaison douce à créer :

- est prolongée au nord jusqu'à l'impasse existante, permettant une connexion avec l'avenue du Général de Gaulle.
- est prolongée à l'Est pour desservir la nouvelle opération dans son ensemble.

Adaptation des attentes d'aménagement de l'OAP 1 :

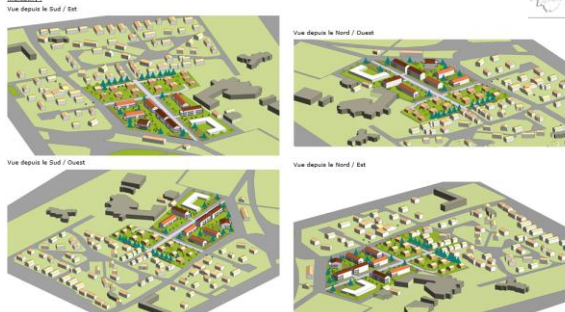
En partie sud de l'OAP, la commune ne prévoit plus de réaliser un équipement scolaire en raison

	- Suppression du schéma « Illustration d'implantation et de typologies des constructions (à titre indicatif) » Modifications apportées à l'OAP n°3 : - Elargissement de l'aplat marron représentant les « secteurs plus denses » en entrée sud de l'opération.	de l'évolution démographique et des projections réalisées sur les effectifs scolaires. Ce secteur de l'OAP accueillera donc de l'habitat. Le nombre de logements attendu dans le projet d'OAP reste cependant identique car en partie sud-ouest de l'OAP un secteur d'une superficie équivalente, initialement destiné à l'habitat, accueillera un espace de stationnement. Adaptation des attentes d'aménagement de l'OAP 3 : En partie sud de l'OAP, la commune souhaite rééquilibrer la partie de l'opération dédiée à l'activité commerciale (réduite à la marge) et celle dédiée à l'habitat (augmentée à la marge).
SAINT ETIENNE DE SAINT GEOIRS Extrait du PLUi opposable avant modification		SAINT ETIENNE DE SAINT GEOIRS Extrait du PLUi suite à la modification n°3
OAP 1 		OAP 1 
OAP 1 Illustration d'implantation et de typologies		OAP 1 Illustration d'implantation et de typologies

des constructions (à titre indicatif)

ST ETIENNE DE ST GEOIRS

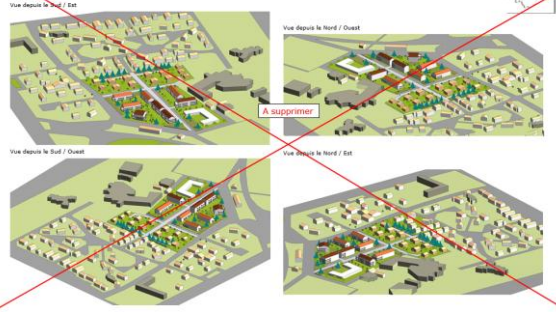
OAP n°1 : Illustration d'implantation et de typologie des constructions (à titre indicatif)



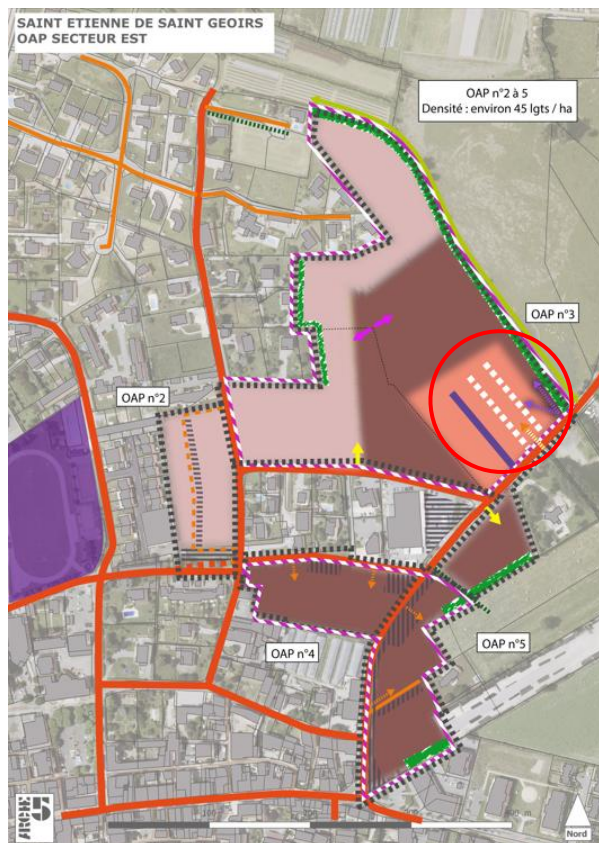
des constructions (à titre indicatif)

ST ETIENNE DE ST GEOIRS

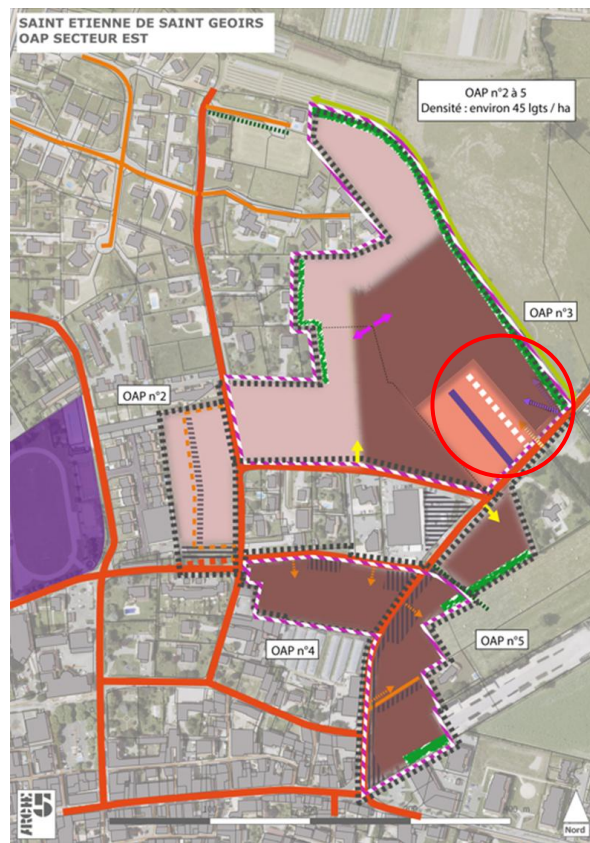
OAP n°1 : Illustration d'implantation et de typologie des constructions (à titre indicatif)



OAP 3



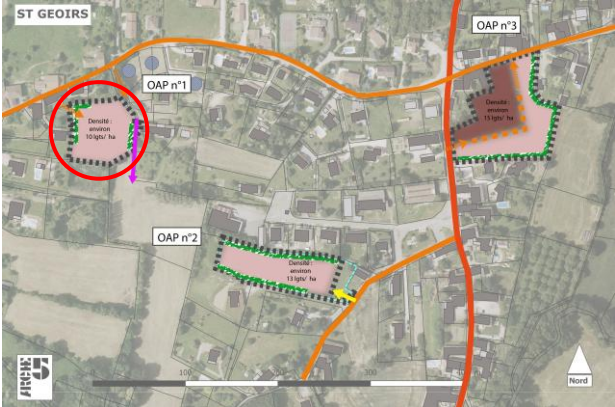
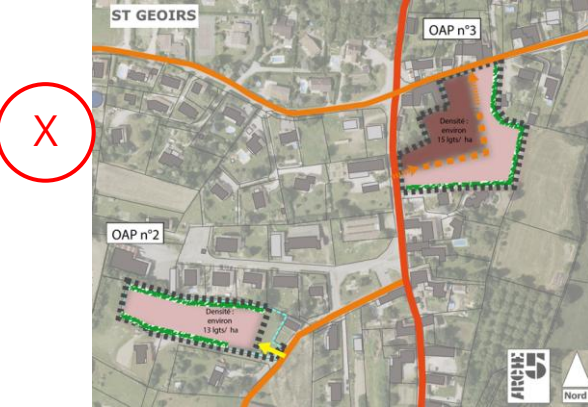
OAP 3

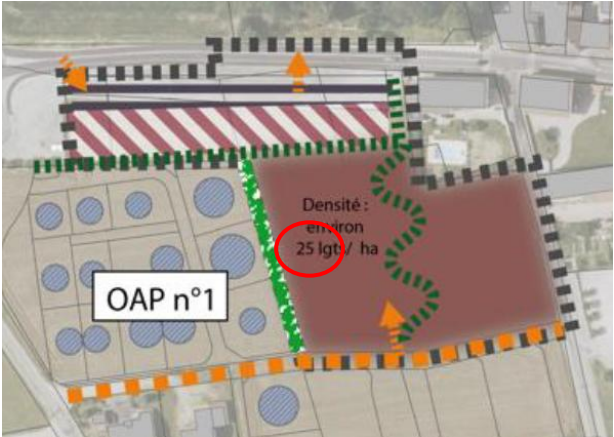
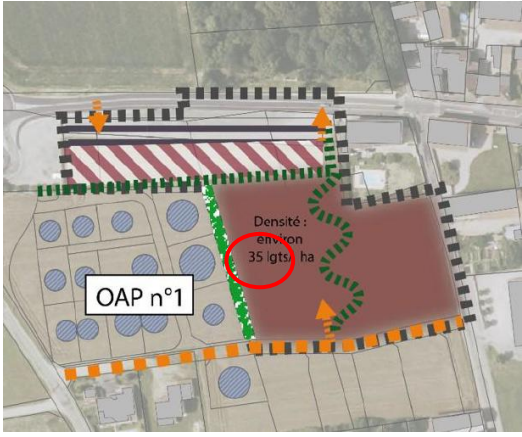


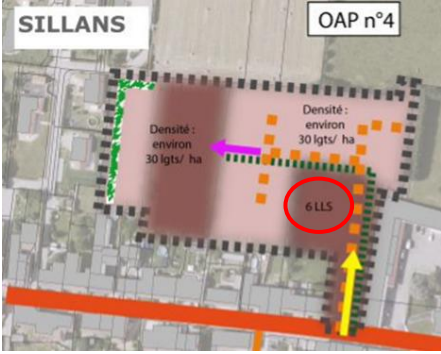
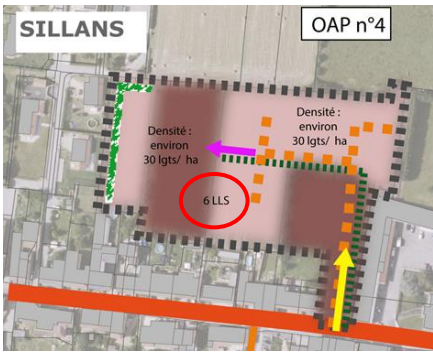
Evolution(s) apportée(s) au(x) texte(s) :

Suppression de l'OAP 1 :

SAINT-GEOIRS	<u>Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés</u> Les OAP de la commune de St Geoirs se répartissent en deux secteurs : les OAP n°1, 2 et 3 sont situées dans le hameau de Cours, qui jouxte la commune de St Etienne de St Geoirs et les OAP n°4 et 5 sont situées dans le centre-bourg au plus près des équipements structurants de la commune. (...) L'OAP n°1 nécessite la création d'un bassin de rétention au sud, justifiant son classement en zone 2AU. (...) <u>Densités</u> Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne : - pour les l'OAP n°1et 5 : tendre vers 10 logements / hectare - pour les OAP n°2 et 4 : tendre vers 13 logements / hectare - pour l'OAP n°3 : tendre vers 15 logements / hectare <u>Toutes les OAP</u> (...) • Préserver les accès à des parcelles aujourd'hui agricoles afin de ne pas les enclaver pour les l'OAP n°1et 5. Evolution(s) apportée(s) au(x) schéma(s) : Modifications apportées à l'OAP n°1 : • Suppression de l'OAP n°1	La commune souhaite supprimer la zone 2AU correspondant à l'OAP n°1 car ce secteur présente une forte sensibilité lors d'épisodes pluvieux. La pluie arrive depuis le sud jusqu'au quartier, ce qui soulève d'importantes difficultés en terme de gestion des eaux pluviales (voir les évolutions apportées en planche graphique).
----------------------------	---	---

SAINT-GEOIRS Extrait du PLUi opposable avant modification	SAINT-GEOIRS Extrait du PLUi suite à la modification n°3
OAP 1  The map shows three OAP zones: OAP n°1 (top left, circled in red), OAP n°2 (bottom center), and OAP n°3 (top right). Each zone is labeled 'Densité moyenne 13 logements/ha'. A scale bar and a north arrow are at the bottom.	OAP 1  The map shows the same three OAP zones as the previous map. A large red 'X' is superimposed over the map, indicating a significant change or cancellation. The scale bar and north arrow are at the bottom.

SAINT-HILAIRE DE LA CÔTE	Evolution(s) apportée(s) au(x) texte(s) : « Densités : Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne : pour l'OAP n°1 tendre vers 25 35 logements / hectare ». Evolution(s) apportée(s) au(x) schéma(s) : Modifications apportées à l'OAP n°1 : La mention « Densité : environ 25 lgts / ha » est modifiée pour indiquer « Densité : environ 35 lgts / ha »	Adaptation des attentes en matière de densité sur l'OAP n°1 : Les objectifs de densité de l'OAP 1 sont renforcés compte-tenu notamment de la proximité immédiate des équipements publics (école, city stade, ...) et de la qualité de la desserte.
SAINT-HILAIRE DE LA CÔTE Extrait du PLUi opposable avant modification	SAINT-HILAIRE DE LA CÔTE Extrait du PLUi suite à la modification n°3	
OAP 1 	OAP 1 	

SILLANS	Evolution(s) apportée(s) au(x) texte(s) : <i>Sans objet. Les modifications apportées à l'OAP n°4 concernent des orientations portant uniquement sur le schéma de l'OAP qui ne sont pas traduites dans les orientations écrites.</i> Evolution(s) apportée(s) au(x) schéma(s) : Modifications apportées à l'OAP n°4 : Décalage vers la gauche de la mention « 6 LLS »	Adaptation des attentes en matière de mixité sociale sur l'OAP n°4 : Les objectifs de mixité sociale de l'OAP n°4 consistent à réaliser 6 LLS à minima. L'OAP n°4 comprend une zone 1Aub et une zone 2AU et la servitude de mixité sociale porte actuellement uniquement sur la zone 1Aub. Le règlement graphique est modifié dans le cadre de la présente modification afin d'élargir la servitude de mixité sociale à la zone 2AU (voir les évolutions apportées en planche graphique). Or le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser est indiqué dans l'OAP sur le secteur correspondant au périmètre de la zone 1Aub, avec la mention « 6 LLS ». Cette mention est décalée vers la gauche afin de signifier, en cohérence avec le règlement graphique, que l'objectif de mixité sociale porte sur les 2 zones (1Aub et 2AU).
SILLANS Extrait du PLUi opposable avant modification	SILLANS Extrait du PLUi suite à la modification n°3	
OAP 4 	OAP 4 	

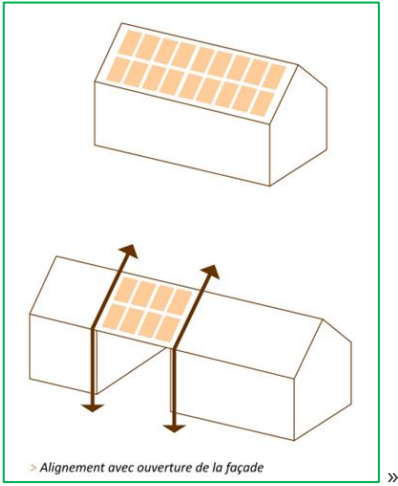
Pièce 4.1. Règlement écrit

Titre 1 : dispositions applicables à l'ensemble du territoire

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 1 – Secteurs soumis aux risques naturels 1.1. Définition	(...) Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI. Emprise au sol d'un projet = • surfaces générales de la construction et surfaces des poteaux • toutes les surfaces sous plots, quelle que soit la hauteur des plots • exhaussements (remblais) Ne sont pas intégrées au calcul d'emprise au sol d'un projet : • les dispositifs d'accès pour les personnes en situation de handicap (PSHP) sous conditions • les débords de toitures non soutenues, les ornements ainsi que les débords de toiture / auvents soutenus par des poteaux largement espacés, sous réserve que la surface de leur projection soit inférieure à 20 m², que les poteaux soient largement espacés et que l'espace ainsi ne soit pas remblayé dans le cadre du projet et que l'espace soit transparent hydrauliquement Figure 1 : Définition du rapport d'emprise au sol en zone inondable Source : 2017 de l'Isère	La définition du RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable) est complétée par un schéma explicatif.
Nouveau §	1.7. Communes concernées par un aléa faible de ruissellement sur versant de type généralisé Les communes suivantes sont concernées par un aléa faible de ruissellement sur versant de type généralisé : Beaufort, Bressieux (sauf deux secteurs), La Forteresse, Lentiol, Marnans, Montfalcon, Plan, Roybon (sauf un secteur), Saint Clair Sur Galaure, Saint Geoirs (sauf cinq secteurs), Saint Hilaire de la Côte, Saint Michel de Saint Geoirs et Saint Pierre de Bressieux.	Plusieurs communes sur le territoire sont concernées par un aléa Bv (ruissellement sur versant généralisé). Ce risque apparaît sur les cartes d'aléas annexées au rapport de présentation du PLUI mais ne sont pas traduites dans le plan de zonage. Il convient donc de compléter le règlement écrit afin de mentionner la présence de ce risque sur les communes concernées.
CHAPITRE 3 – Equipements et réseaux. 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées	Les projets peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des	Le règlement en vigueur ne fixe pas de largeur minimum pour la réalisation de voiries desservant de nouvelles opérations de logements. Cela peut poser une difficulté lors de l'instructions d'autorisations d'urbanisme dans le cas où des projets proposent des opérations avec des voiries sous-dimensionnées. Il est proposé d'imposer une largeur minimum de 4,5 mètres aux voiries desservant de nouvelles opérations

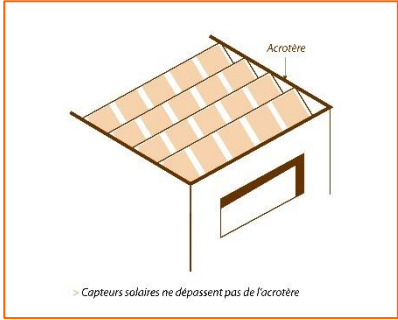
Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
	ordures ménagères. Pour les opérations comprenant plus de 2 logements ou plus de 160 m ² de surface de plancher, la voie de desserte interne desservant ces opérations sera d'une largeur minimum 4,5 mètres. Il est exigé sur au moins un côté de la voie de desserte ou d'accès l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes actifs d'une largeur minimale d'1,5 m dégagée de tout obstacle. (...)	comprenant plus de 2 logements afin de garantir une desserte de qualité. Cette règle est complétée par une disposition imposant la réalisation d'un accès modes doux (piétons, ...) de 1,5 mètres minimum afin d'assurer la sécurisation des usagers.
3.2. Desserte par les réseaux	2.1. Eaux usées Secteurs couverts par la trame d'interdiction au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme (mentionnée sur les plans 4.2.4) : Roybon : toutes les constructions nouvelles génératrices d'eaux usées supplémentaires sont interdites dans l'attente de l'ordre de service (par l'organe concerné) de lancement effectif des travaux sur la mise en séparatif permettant une mise en conformité de la station d'épuration, dont le délai est estimé en 2021. (...) Dans les secteurs identifiés en zone d'assainissement non collectif (cf. annexes sanitaires et carte 4.2.4. du règlement graphique), les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif autonome soumis à l'avis favorable du SPANC. (...)	Sur la commune de Roybon, la trame d'inconstructibilité a été levée le 4 septembre 2023. Dès lors, la mention relative à la trame d'interdiction au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme (mentionnée sur les plans 4.2.4) doit être supprimée du règlement écrit. Aucune autre commune n'est concernée par une trame d'inconstructibilité. Parallèlement, le zonage d'assainissement est en cours d'actualisation dans le cadre du Schéma directeur d'assainissement sur le territoire de Bièvre Isère. Cette actualisation va conduire à faire évoluer les annexes sanitaires du PLUI (annexe 5.2.2 « Zonage d'assainissement des eaux usées »). Les nouveaux zonages d'assainissement seront donc prochainement intégrés en annexe du PLUI par une procédure de mise à jour. Les planches graphiques 4.2.4 relatives à l'assainissement des eaux usées faisant "doublet" avec les planches de l'annexe 5.2.2 « Zonage d'assainissement des eaux usées », elles seront supprimées. Dès lors, la mention relative aux cartes 4.2.4 doit donc être supprimée du règlement écrit.
CHAPITRE 4 – Qualité architecturale, environnementale, et paysagère 4.2.1. Insertion,	(...) Les talus (exhaussements et affouillements) excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées. Les enrochements cyclopéens, qui sont des dispositifs routiers, hors d'échelle dans le paysage, sont interdits	La règle sur les enrochements pour les constructions à destination d'habitat (et autres constructions) est reformulée et complétée afin d'améliorer leur intégration paysagère.

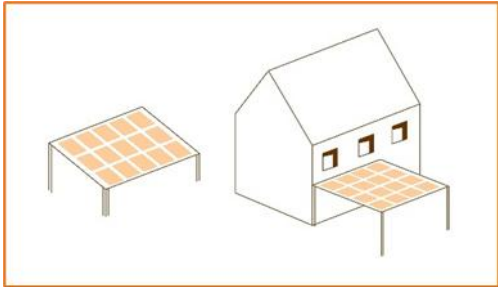
Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
terrassement et accès	dans les secteurs sensibles de coteaux. Les enrochements de hauteur importante et utilisant de gros blocs de pierre sont interdits en raison de leur fort impact visuel. Les enrochements doivent être constitués d'une association de pierres aux teintes proches de celles utilisées dans les murs anciens, sur de faibles hauteurs. Les terrassements et les enrochements non justifiés par la nature du terrain ou de la construction sont interdits. (...)	
	(...) Pour les murs isolés n'entraînant pas d'exhaussement / affouillement, en dehors de ceux strictement nécessaires aux clôtures et ceux relevant d'une construction ou d'un bâtiment, il est demandé : que leur implantation, aspects, volume et proportions soient déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment en minimisant l'impact de leurs perceptions proches et lointaines. (...)	La règle est précisée. Ce § concerne les constructions à destination d'activités.
4.2.8. Les aménagements paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions	2. Quantités requises <u>Règle générale :</u> Il est demandé un Coefficient de Biotope par surface (CBS) de 0,2 minimum. (...) Il est demandé également : <u>Arbres à planter :</u> Au moins un arbuste ou arbre (tige ou cépée) devra être planté tous les 100 m2 de pleine terre, déduction faite des arbres existants qui seront conservés dans la mesure du possible, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels. Les arbres à planter entrent dans le calcul du CBS. (...)	Les mentions « Il est demandé également » et « Les arbres à planter entrent dans le calcul du CBS » ont été ajoutées afin de clarifier la règle qui impose à la fois le respect du Coefficient de Biotope par surface et l'obligation d'implanter des arbres.

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
4.3.1. Insertion et volumes	(...) Pour les murs isolés n'entraînant pas d'exhaussement / affouillement , en dehors de ceux strictement nécessaires aux clôtures et ceux relevant d'une construction ou d'un bâtiment, il est demandé : que leur implantation, aspects, volume et proportions soient déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment en minimisant l'impact de leurs perceptions proches et lointaines.	La règle est précisée. Ce § concerne les constructions à destination agricole, forestière ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
4.3.3. Toitures	« Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont tolérés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment. Ils doivent être intégrés à la toiture de la construction afin de minimiser l'impact visuel de cet élément sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage et être regroupés. Les schémas ci-dessous illustrent les principes d'intégration de ces dispositifs :	La règle est illustrée par un un schéma de principe.
	 » Alignement avec ouverture de la façade »	
4.4.1. Insertion des constructions	(...) Les terrassements et les enrochements non justifiés par la nature du terrain ou de la	Ce § concerne les constructions à destination d'habitat et autres constructions. La règle sur les enrochements est reformulée et complétée afin d'améliorer leur intégration paysagère.

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
	construction sont interdits. Les enrochements également. Tout apport de terre matériau à moins de 2 m des limites séparatives devra faire l'objet d'un talutage destiné en particulier à réduire la hauteur des murs de soutènement éventuels. Les talus (exhaussements et affouillements) sont limités à 1m 1,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel (TN) avant construction. Les trémies d'accès aux garages enterrés ne sont pas soumises à cette limitation (sauf prescriptions du PPR). Des terrassements pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels. Si la pente de terrain est supérieure à 10%, l'implantation devra respecter le TN : talus de +/- 20% autorisés les talus (exhaussements et affouillements) sont limités à 1,80 m de hauteur par rapport au terrain naturel (TN) avant construction (accès non concernés). (...) Pour les murs isolés n'entraînant pas d'exhaussement / affouillement, en dehors de ceux strictement nécessaires aux clôtures et ceux relevant d'une construction ou d'un bâtiment, il est demandé : que leur implantation, aspects, volume et proportions soient déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment en minimisant l'impact de leurs perceptions proches et lointaines. Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètres. (...)	La règle sur le remodelage des terrains à moins de 2 m des limites séparatives est ajustée afin de prendre en compte non seulement les apports de terre mais, plus largement, les apports de matériaux. La règle sur la hauteur des talus est modifiée car des exhaussements et affouillements limités à 1 mètre peut se révéler insuffisant. La proposition de faire évoluer la hauteur maximale des talus à 1,5 m offre un peu de souplesse pour faciliter la réalisation de certains projets tout en assurant leur bonne intégration paysagère. La règle concernant les terrains présentant une pente > 10% est clarifiée en indiquant la hauteur limite des talus par une valeur (1,80 m) plutôt qu'un pourcentage. Les 20% supplémentaires autorisés s'appliquent à partir de la hauteur des talus modifiée (1,50 m). La règle est précisée.
4.4.3. Aspect des façades	(...) Pour les menuiseries, le « blanc pur » est autorisé, sauf si le bâtiment est protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	Lorsque le patrimoine bâti n'est pas protégé au PLUI, alors qu'il présente des qualités patrimoniales (maisons en pisé, ...), le « blanc pur » est autorisé. Cela questionne

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
	nisme ou s'il présente des qualités patrimoniales typiques du patrimoine local (maisons en pisé, ...). (...)	la préservation de la qualité patrimoniale du bâti. Le § 4.4.3. est complété en ce sens afin de mieux préserver de la qualité patrimoniale du bâti.
4.4.5. Les Clôtures	(...) CLOTURE DE TYPE B : Clôtures pleines sur toute la hauteur du dispositif (murs , panneaux toutes matières,...). (...)	Le règlement distingue plusieurs types de clôture. Les clôtures de type A concernent les « Murs maçonnés ou gabions d'une hauteur minimum de 1,50m ». Les clôtures de type B concernent les « Clôtures pleines sur toute la hauteur du dispositif » : cela concerne notamment les panneaux, mais pas les murs qui relèvent des clôtures de type A. Il est donc proposé de supprimer la mention « mur » pour illustrer les clôtures de type B.
	(...) A Clôture sur espaces publics et voies publiques et privé (...) Lorsqu'il existe un talus ou un mur de soutènement à la limite entre un terrain et l'emprise publique, la clôture du terrain qui surplombe l'emprise publique est obligatoirement de type D (clôtures à claire voie) ou E (haies végétales).	A la suite des tableaux précisant les clôtures autorisées ou non autorisées par commune et zone du PLUI, une règle écrite est ajoutée sur le type de clôture autorisée afin d'améliorer l'intégration paysagère des terrains qui surplombent l'emprise publique.
4.4.6. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables	Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont acceptés sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée. En ce sens, leur implantation, forme, aspect, volume ou proportions devront être adaptés à la construction et au terrain, minimiser leur impact visuel sur le paysage et sur les équilibres du bâti. Lorsqu'ils sont implantés en toiture terrasse, les panneaux solaires ne doivent pas dépasser l'acrotère (cf. schéma ci-dessous).	La règle est précisée et illustrée.

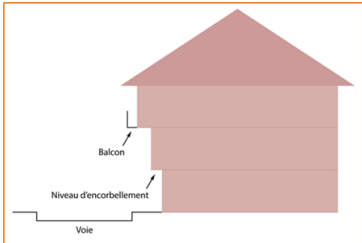
Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
		
	(...) L'implantation en toiture devra : • Respecter l'orientation ainsi que la pente générale de la toiture de la construction et sans créer de surélévation excessive (dans la limite d'une surépaisseur qui ne devra pas excéder 15 20 cm). Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les dispositifs devront être regroupés en une seule nappe par pan. • Tenir compte de l'ordonnancement des ouvertures en recherchant avec elles alignements et symétries. Implantation hors bâti (au sol) : • L'importance devra être proportionnée au site d'implantation et sera comptabilisée dans le CES. Les panneaux solaires au sol sont autorisés (systèmes solaires thermiques et installations photovoltaïques) à condition que les systèmes de production d'énergie correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. (...)	La règle de surimposition limitée à 15 cm peut être contraignante pour certaines installations, notamment les panneaux solaires thermiques. Il est proposé d'augmenter la surépaisseur autorisée à 20 cm. La règle actuelle d'implantation des panneaux solaires au sol est imprécise. Il est proposé de préciser la règle en indiquant que les panneaux solaires au sol sont autorisés (systèmes solaires thermiques et installations photovoltaïques) à condition que les systèmes de production d'énergie correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, ce qui correspond à de l'autoconsommation.

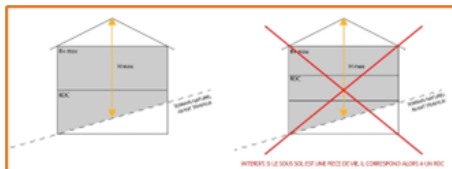
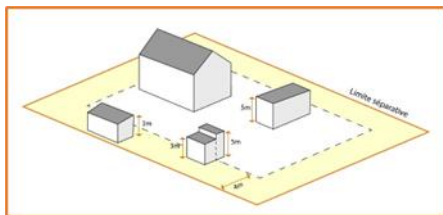
Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
	Schémas illustratifs indicatifs sans valeur réglementaire 	Les illustrations de la règle sont complétées.
	Les installations domestiques (éoliennes domestiques, pompes à chaleurs...) devront être implantées afin de limiter leur impact visuel et sonore (il est rappelé que le décret 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage du code de la santé publique s'applique pour ce type d'équipements). Illustrations indicatives d'intégration des pompes à chaleur 	Des illustrations de la règle d'intégration paysagère des pompes à chaleur sont intégrées.
4.4.7. Les aménagements paysagers	(...) • Dans les zones UB, 1AUB et UR, 20% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum : 10% de pleine terre (les espaces collectifs aménagés seront organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès). • Dans la les zones UC et 1AUc, 30% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum 20% de pleine terre (...)	Le règlement définit un § de pleine terre pour les zones urbaines mais ne réglemente pas les zones à urbaniser. Il est proposé d'imposer un % de pleine terre aux zones à urbaniser. Le % imposé se cale sur les règles existantes pour les zones urbaines.

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 6 – Protection du patrimoine naturel 6.3. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ	Au sein des réservoirs de biodiversité « exceptionnels » identifiés au document graphique. A condition de préserver la qualité écologique du site, ne sont autorisés que : (...) - Les installations, ouvrages, travaux et aménagements d'intérêt publics (dont la réalisation est assujettie à l'étude environnementale et à l'application de la doctrine ERC) lorsqu'ils ne peuvent pas prendre place ailleurs (...) Au sein des réservoirs de biodiversité « remarquables » identifiés au document graphique. A condition de préserver la qualité écologique du site, ne sont autorisés que : (...) - Les installations, ouvrages, travaux et aménagements d'intérêt publics (dont la réalisation est assujettie à l'étude environnementale et à l'application de la doctrine ERC) lorsqu'ils ne peuvent pas prendre place ailleurs (...)	La rédaction de la règle est simplifiée et clarifiée : le principe de la doctrine ERC (éviter – réduire – compenser) suppose en effet que les mesures d'évitement ont été étudiées. Dès lors, il va de soi que le projet ne peut pas prendre place ailleurs.

Titre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 7 – Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes 7.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières	7.1.2.1. Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, sont autorisés sous conditions : Dans le secteur de projet en attente d'un projet global d'aménagement (PAPA) délimité au règlement graphique (plan 4.2.1 : commune de La Côte Saint-André) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisées pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, que les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 5 m²	La création d'un PAPA sur la commune de La Côte Saint-André impose de réglementer la taille maximale des constructions autorisées.
7.1.2.3. Densité minimale	Le § 7.1.2.3. Densité minimale est complété par : <u>Compensation de la hauteur minimum :</u> Un bâtiment d'une hauteur inférieure à la hauteur minimum exigée peut être autorisé dans la mesure où la hauteur manquante peut être compensée par celle d'un autre bâtiment dépassant la hauteur exigée, à condition que : • la destination des niveaux concernés soit de l'habitation, • la compensation concerne des bâtiments situés sur la même unité foncière ou dans la même opération d'aménagement d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble sont définies comme des opérations d'aménagement de type ZAC, lotissement (soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable), permis valant division, ...	Dans les secteurs de densité minimale identifiés au règlement graphique (plan 4.2.8), des règles de densité minimale s'appliquent aux nouvelles constructions ou opérations d'aménagement d'ensemble. La règle combinée de CES (mini = 0,14) et de hauteur minimum (R+1 ou R+2) permet d'atteindre la densité souhaitée. Mais cette règle pose une difficulté lorsqu'on l'applique aux lots individuels. Par exemple pour un lot de 650 m² : une maison à R+1 suppose un CES mini de 0,20. Donc une habitation de 130 m² d'emprise au sol + la réalisation d'un étage. Cela ne correspond pas toujours aux produits-logements attendus. Il est donc proposé de compléter la règle afin de compenser la hauteur minimum. Parallèlement, il est proposé de définir la notion d'« opérations d'aménagement d'ensemble ».

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
7.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	1. Définitions (...) L'encorbellement qualifie l'étage d'une bâtisse qui s'avance sur une rue ou sur une place, de sorte que le rez-de-chaussée a une surface inférieure à celle de l'étage, qui lui-même a une surface moins grande que celle de l'étage supérieur et ainsi de suite. 	La notion d'encorbellement est définie et illustrée.
	(...) • Dans la zone UA, les constructions nouvelles devront être implantées : - Soit sur la limite de fait entre le terrain et la voie, - Soit à l'alignement des constructions contiguës. A titre exceptionnel, un recul de 5 m maximum par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie peut être autorisé pour raison paysagère, pour l'aménagement d'espaces verts, pour la réalisation de stationnement. Ce recul s'applique alors à l'ensemble de la construction. (...)	Il est précisé que le recul de 5 m s'applique à titre exceptionnel, dans les conditions définies par le règlement (raisons paysagère, ...). Lorsqu'il peut être autorisé, ce recul doit s'appliquer à l'ensemble de la construction afin d'éviter que seuls les garages s'implantent en limite de l'emprise publique.
7.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	Ajout d'un nouveau § : Dans les zones UB / UR, UC, UD et UN, en cas d'extension et/ou de surélévation d'une construction existante, une implantation différente peut être admise dans le respect des marges de reculs et des conditions des autres articles, sans aggraver la non-conformité de l'immeuble.	Il est proposé une règle d'implantation différente pour tenir compte des constructions existantes.

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)																
7.II.1.5. Hauteurs des constructions	1. Généralités (...) Schéma illustratif 	La notion de hauteur est précisée par un schéma illustratif afin d'explicitier le fait que le nombre de niveaux autorisés doit prendre en compte l'aménagement des pièces de vie en sous-sol. Ainsi, lorsqu'une zone impose par exemple un maximum de 2 niveaux (R+1), il est interdit d'aménager un sous-sol comprenant des pièces de vie car cela reviendrait à aménager un 3^{ème} niveau.																
	3. Dispositions particulières - En ce qui concerne les annexes non accolées, dans toutes les zones, leur hauteur est limitée à 5m hors tout. Hors zone UA, la hauteur des annexes ne pourra excéder 3 m sur limite séparative ainsi que dans une bande d'une largeur de 4 m des limites séparatives.  (...)	La règle est complétée par un schéma illustratif.																
7.II.2.1 - Stationnement des véhicules motorisés (autre que deux roues)	§ 2. Quantités requises : <table><tr><th>Destination</th><th>Normes</th></tr><tr><td>Habitations</td><td> - Dans les zones UA, UN et UD, 1 place pour 60m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement. - Dans les zones UB / UR et UC, 1 place pour 50m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement. </td></tr><tr><td>Hébergements</td><td> 1 place par logement locatif social. 1 place pour 3 hébergements </td></tr><tr><td>Restauration</td><td>1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle</td></tr><tr><td>Hébergements hôteliers et touristiques</td><td>1 place pour 1 chambre d'hôtel</td></tr><tr><td>Bureaux</td><td>1 place par tranche de 50m² de surface de plancher</td></tr><tr><td>Equipement d'intérêt collectif et services publics</td><td>En fonction des besoins</td></tr><tr><td>Artisanat et Commerce de détail</td><td></td></tr></table>	Destination	Normes	Habitations	- Dans les zones UA, UN et UD, 1 place pour 60m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement. - Dans les zones UB / UR et UC, 1 place pour 50m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement.	Hébergements	1 place par logement locatif social. 1 place pour 3 hébergements	Restauration	1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle	Hébergements hôteliers et touristiques	1 place pour 1 chambre d'hôtel	Bureaux	1 place par tranche de 50m² de surface de plancher	Equipement d'intérêt collectif et services publics	En fonction des besoins	Artisanat et Commerce de détail		Dans le § « 2. Quantités requises » le tableau est complété pour réglementer les normes de stationnement pour la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». La norme définie est « En fonction des besoins ».
Destination	Normes																	
Habitations	- Dans les zones UA, UN et UD, 1 place pour 60m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement. - Dans les zones UB / UR et UC, 1 place pour 50m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement.																	
Hébergements	1 place par logement locatif social. 1 place pour 3 hébergements																	
Restauration	1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle																	
Hébergements hôteliers et touristiques	1 place pour 1 chambre d'hôtel																	
Bureaux	1 place par tranche de 50m² de surface de plancher																	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	En fonction des besoins																	
Artisanat et Commerce de détail																		

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
	§ 3. Dispositions particulières : Dans la zone UA, en cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, les présentes dispositions seront adaptées avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins trois nouveaux logements. Ce seuil sera porté à deux nouveaux logements uniquement pour la commune de La Côte Saint André. Opérations comprenant plus de 1500 m² de SP : - Parkings intégrés ou accolés : sauf impossibilité technique dûment justifiée (risque naturel par exemple), 50% minimum du stationnement (y compris les garages) des logements devra être intégré dans la construction principale (parking semi-enterré ou enterré) ou accolé à la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'une opération de réhabilitation. (...)	La commune de La Côte Saint André constate que cette règle spécifique qui s'applique uniquement à son territoire peut limiter les projets de réhabilitation en zone UA. Il est donc proposé de lever ce frein à la réhabilitation en supprimant la phrase « Ce seuil sera porté à deux nouveaux logements uniquement pour la commune de La Côte Saint André ». Le règlement est complété pour élargir l'application de la règle aux parkings accolés.

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
Chapitre 9 - Dispositions applicables à la zone urbaine activités Entête du chapitre	« La zone urbaine activités est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'activités économiques. Elle se décompose en 5 zones selon leurs vocations dominantes respectives et selon la nature des activités qu'elles peuvent accueillir : • Une zone Ula (activités artisanales) correspondant à des zones d'activités 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 petite envergure. • Une zone UlaL (activités de loisirs) correspondant à une zone spécifique, limitée en emprise, située au sein de la zone Ula de Saint Etienne de Saint Geoirs (secteur Super U). Elle a pour vocation de permettre, notamment, l'accueil d'activités de loisirs. • Une zone Uld (activités industrielles) correspondant à des zones d'activités à dominante industrielle et productive (non compatibles avec la proximité de l'habitat) destinées principalement à l'accueil d'établissement de production. • Une zone Ulds (activités industrielles) correspondant à des zones d'activités à dominante industrielle et productive (non compatibles avec la proximité de l'habitat) destinées principalement à l'accueil d'établissement de production, où les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées. • Une zone Ulg (GAP) correspondant au Parc d'Activité de Grenoble Air Parc à Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs (aéroport) et constituant une zone économique à vocation mixte (services, industrie, scientifique et technique, transports...) [...] »	Le règlement est complété pour créer une nouvelle sous-zone Ulds autorisant les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
9.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites	« 9.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites : - Les exploitations agricoles autres que celles existantes. - Les logements en zone Ula/UlaL, Uld et Uig - Les hébergements en zone Ula/UlaL et Uld - Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf en zone Ula, UlaL, Uir, Ulds et Uig - L'hébergement hôtelier et touristique en zone Ula/UlaL et Uld (...) »	Le règlement est complété pour permettre les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la zone Ulds.
9.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières	« Dans la zone Uir : - Les constructions, installations, usages des sols et activités autorisées doivent être liés à l'activité aéroportuaire ; - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les installations non liées à l'activité aéroportuaire à condition qu'ils permettent la transformation d'énergie produite par des installations de panneaux photovoltaïques » (...)	Le règlement est complété pour permettre l'implantation d'un parc photovoltaïque en zone Uir.
9.II.1.4. Emprise au sol des constructions	Dans la zone Ula/UlaL : 1200 1500 m² maximum d'emprise au sol pour les industries et les entrepôts autorisés.	Dans les zones Uia accueillant des activités artisanales, l'emprise au sol maximum des constructions sera limitée à 1500 m ² (au lieu de 1200 m ²) pour faciliter la mise en œuvre des projets , en lien avec les dynamiques économiques observées sur le territoire.

Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 11 Dispositions applicables aux zones à urbaniser mixte 11.I.2.3. Densité minimale	Le § 11.I.2.3. Densité minimale est complété par : <u>Compensation de la hauteur minimum :</u> Un bâtiment d'une hauteur inférieure à la hauteur minimum exigée peut être autorisé dans la mesure où la hauteur manquante peut être compensée par celle d'un autre bâtiment dépassant la hauteur exigée, à condition que : • la destination des niveaux concernés soit de l'habitation, • la compensation concerne des bâtiments situés sur la même unité foncière ou dans la même opération d'aménagement d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble sont définies comme des opérations d'aménagement de type ZAC, lotissement (soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable), permis valant division, ...	Dans les secteurs de densité minimale identifiés au règlement graphique (plan 4.2.8), des règles de densité minimale s'appliquent aux nouvelles constructions ou opérations d'aménagement d'ensemble. La règle combinée de CES (mini = 0,14) et de hauteur minimum (R+1 ou R+2) permet d'atteindre la densité souhaitée. Mais cette règle pose une difficulté lorsqu'on l'applique aux lots individuels. Par exemple pour un lot de 650 m² : une maison à R+1 suppose un CES mini de 0,20. Donc une habitation de 130 m² d'emprise au sol + la réalisation d'un étage. Cela ne correspond pas toujours aux produits-logements attendus. Il est donc proposé de compléter la règle afin de compenser la hauteur minimum. Parallèlement, il est proposé de définir la notion d'« opérations d'aménagement d'ensemble ».
11.II.1.5 Hauteurs des constructions	3. Dispositions particulières - En ce qui concerne les annexes non accolées, dans toutes les zones, leur hauteur est limitée à 5m hors tout. Hors zone UA, la hauteur des annexes ne pourra excéder 3 m sur limite séparative ainsi que dans une bande d'une largeur de 4 m des limites séparatives. (...)	La règle est complétée par un schéma illustratif.

CHAPITRE 14 Dispositions applicables à la zone AU activités 14.II.1.4. Emprise au sol des constructions	<u>Dans la zone 1AU1a :</u> • 1200 1500 m² maximum d'emprise au sol pour les industries et les entrepôts autorisés. 600 m² minimum d'emprise au sol pour les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle. Cette disposition ne s'appliquera pas dans le cadre d'une réhabilitation dans le volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la surface de plancher des activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sera fixée à 300 m² minimum.	Dans les zones 1AU1a accueillant des activités artisanales, l'emprise au sol maximum des constructions sera limitée à 1500 m² (au lieu de 1200 m²) pour faciliter la mise en œuvre des projets, en lien avec les dynamiques économiques observées sur le territoire.
---	---	--

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

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 15 – Dispositions applicables à la zone agricole 15.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières	(...) Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole, à condition : • De se limiter à un seul abri par unité foncière, • Qu'ils soient ouverts au moins sur une face et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m², • Que leur hauteur n'excède pas 4m, • Qu'ils ne soient pas accolés à une habitation, • Qu'ils soient adossés dans la mesure du possible à un boisement existant (...) Les voiries et réseaux publics ainsi que les infrastructures de desserte forestière dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'ensemble des constructions, installations, ouvrages et équipements techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Dans la zone Ai, seuls sont seuls autorisés et soumis à condition :	Le règlement est complété pour préciser que les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole sont autorisés à condition également qu'ils ne soient pas accolés à une habitation. Le règlement est précisé pour indiquer que les voiries et réseaux ainsi que les infrastructures de desserte forestière autorisées sont les voiries et réseaux publics. Le règlement est complété d'un nouveau § pour autoriser les constructions, installations, ouvrages et équipements techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Correction d'une erreur matérielle (mot en doublon).
15.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	4. Dispositions particulières : ajout d'un nouveau § Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette	L'objectif est d'élargir la prise en compte de la rénovation thermique des bâtiments en zone agricole (disposition aujourd'hui en vigueur dans les zones urbaines du PLUI).

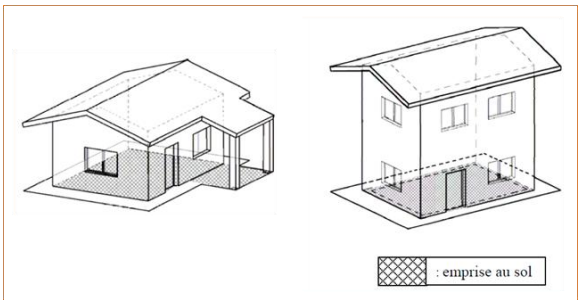
47

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
16.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	3. Dispositions particulières : ajout d'un nouveau § Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique , permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.	L'objectif est d' élargir la prise en compte de la rénovation thermique des bâtiments en zone naturelle (disposition aujourd'hui en vigueur dans les zones urbaines du PLUI).
16.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives	3. Dispositions particulières : ajout d'un nouveau § Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique , permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.	

Titre 6 : dispositions applicables aux STECAL

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAPITRE 17 - Dispositions applicables aux STECAL Tableaux généraux	Le tableau détaillant des éléments sur ces STECAL (commune, destination, n° d'identification au plan, type de STECAL, surface, zone du PLUi, présence de risques et parcelles concernées) est complété par l'identification de 3 STECAL créés.	Actualisation du tableau au regard des STECAL créés (cf. évolution apportée à la pièce 4.2 règlement graphique)
17.1. - Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières Et 17.2. Volumétrie et implantation des constructions	Pour les STECAL créés ou ajustés les règles de constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières ont été mises en place en cohérence avec les projets portés sur les STECAL. Il en est de même pour les volumétries et implantations des constructions.	Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme les règles mise en place visent : • A préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. • A fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la CDPENAF (que la commune ou l'EPCI soit couvert ou non par un SCOT). Il s'agit d'un avis simple, réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF (article R.151-26).

Glossaire

Chapitre et paragraphe concerné	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
I – Glossaire du règlement selon le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015	Emprise au sol L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise. Les rampes d'accès sont également à comptabiliser dans l'emprise au sol. Schéma illustratif  <i>Source : Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme</i>	La définition de l'emprise au sol est complétée et illustrée afin de préciser que les rampes d'accès des véhicules doivent être comptabilisées dans l'emprise au sol.

Pièce 4.2. Règlement graphique

Planche graphique 4.2.1 : Plan d'ensemble

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
GILLONNAY	Modification du STECAL multisites n°89 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	Le STECAL n°89 est localisé en zone N. Il s'agit d'un STECAL de type « T » destiné au tourisme / loisirs (Hébergement insolite dans des arbres). Le STECAL n°89 est un STECAL multisites comprenant 6 sites (chaque site correspond à un hébergement insolite dans des arbres). Dans le cadre du projet d'hébergement insolite, il est nécessaire d'ajouter un nouveau site au STECAL n°89, d'environ 200 m², afin de permettre la construction d'un bâtiment d'accueil d'une 20aine de mètres carrés à proximité des futures cabanes. A contrario, l'un des sites du STECAL n°89 est supprimé puisqu'il n'est plus nécessaire à la réalisation du projet. La superficie ainsi soustraite est d'environ 420 m². L'emprise actuelle du STECAL est de 6 338m² et passera après modification à 6 122m². Le STECAL n°89 multisites comprendra donc au total toujours 6 sites. Pour une meilleure lisibilité, les sites sont dorénavant numérotés : • Sites existants, maintenus : 89.1, 89.2, 89.3, 89.4 et 89.5 • Site nouvellement créé : 89.7 • Site supprimé : 89. 6 Afin de limiter au maximum la consommation de l'espace l'emprise est strictement définie en rapport avec les besoins du projet. Par ailleurs, suite à une évolution du projet, l'emprise au sol des cabanes doit être supérieure à ce qui est actuellement autorisé. L'emprise au sol globale passera de 115 m² à 300 m². En effet, la bonne réalisation du projet nécessite l'ajout de terrasses aux cabanes afin de pouvoir prendre les repas à l'extérieur. Ces terrasses étant surélevées, elles doivent être prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol. Parallèlement, une emprise au sol maximale pour chacun des sites est définie. Enfin, il est indiqué actuellement « 5 m de hauteur maximum » pour les cabanes. En réalité, ce n'est pas

	Ajout d'un STECAL n°103 de type « F »	la hauteur totale de la cabane en tant que telle qui est à 5 m, mais la hauteur du premier plancher par rapport au terrain naturel. C'est pourquoi une évolution de la hauteur maximale autorisée est également nécessaire. La hauteur maximum autorisée pour ce STECAL n°89 passera de 5 m à 15 m. Pour tous les STECAL, le règlement définit également les règles d'implantation et les conditions de raccordements aux réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'électricité et d'eau potable (cf. Pièce 4.2 règlement écrit). Rappel : les STECAL sont délimités après l'avis systématique de la CDPENAF. Il s'agit d'un avis simple, réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF (article R.151-26). L'avis de la CDPENAF sur le STECAL mentionné ci-avant est joint au dossier d'enquête publique. Le STECAL n°103 est localisé en zone N. La commune de Gillonnay, suite à l'augmentation des effectifs scolaires et la création d'une 5ème classe a besoin d'étendre le groupe scolaire actuel. Un réaménagement du bâtiment existant, la fermeture de l'auvent existant ainsi qu'une extension permettraient de structurer le groupe scolaire qui n'est plus en phase avec les besoins des services scolaires et périscolaires. Plus particulièrement, le projet d'extension consiste à agrandir la cantine scolaire et créer une salle de motricité. La parcelle E390, objet de la demande, est située en zone N au PLUi. Elle est actuellement enherbée et sert de terrain de jeu pour les enfants dans le prolongement de la cour de l'école. Elle n'a donc pas d'usage agricole. Le projet consiste en la construction d'un bâtiment de 300m² et d'une avancée de toit de 150m². D'autres possibilités d'extension (dans la cour d'école ou sur le parking derrière) ont été étudiées mais, il s'est avéré qu'elle n'était possible techniquement qu'à cet endroit (notamment en raison de différences de niveaux altimétriques). Afin de limiter au maximum la consommation de l'espace l'emprise est strictement définie en rapport avec les besoins du projet. • N°103 : la superficie du STECAL est limitée à 600 m² et l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 450 m².
--	--	---

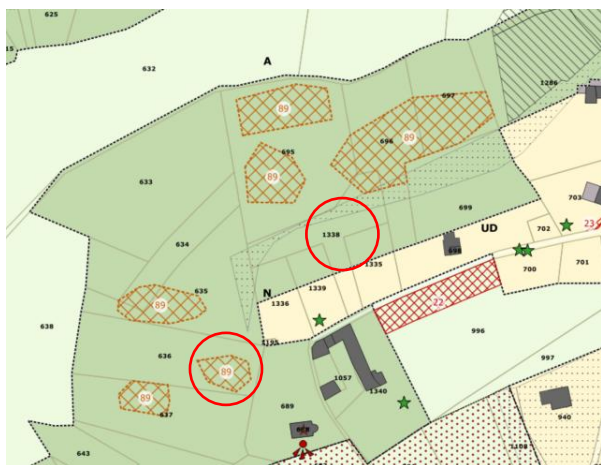
Pour tous les STECAL, le règlement définit également les règles de hauteurs, d'implantation et les conditions de raccordements aux réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'électricité et d'eau potable (cf. Pièce 4.2 règlement écrit).

Rappel : les STECAL sont délimités **après l'avis systématique de la CDPENAF**. Il s'agit d'un avis simple, réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF (article R.151-26). L'avis de la CDPENAF sur le STECAL mentionné ci-avant est joint au dossier d'enquête publique.

GILLONNAY

Extrait du PLUi opposable avant modification

STECAL multisites n°89



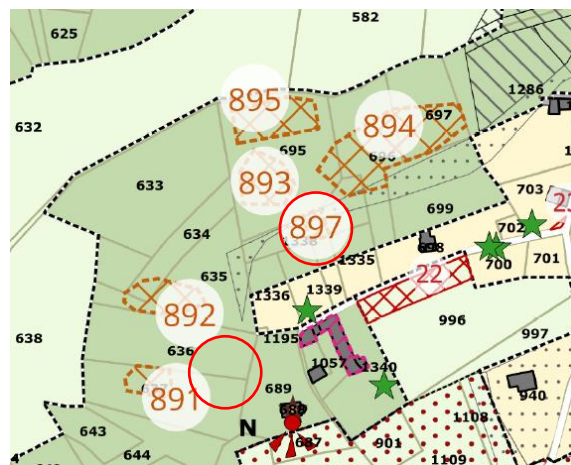
STECAL n°103

Inutile / non exposé

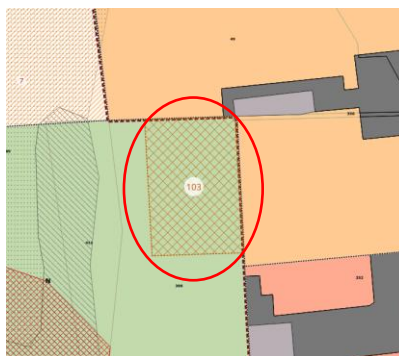
GILLONNAY

Extrait du PLUi modification n°3

STECAL multisites n°89



STECAL n°103



Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
MARNANS	Modification du STECAL n°79 de type « S1 » portant sur la hauteur des constructions	Le STECAL n°79 est localisé en zone A. La modification du STECAL 79 porte sur des ajustements de hauteur. Il s'agit de porter la hauteur maximale des constructions à 10 mètres (aujourd'hui limitées à 5 mètres) afin de permettre à la commune de réaliser une extension du bâtiment communal. Ce bâtiment abritant actuellement la mairie se situe sur la place centrale du village. La mairie, actuellement présente dans le bâtiment mais vétuste sera déplacée dans cette nouvelle extension. La hauteur étant réglementée au § 17.2. « Volumétrie et implantation des constructions », elle n'est dorénavant plus mentionnée au § 17.1 « Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières ». La réalisation du projet nécessite aussi d'ajouter une sous-destination aux constructions autorisées : la sous destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ». Pour tous les STECAL, le règlement définit également les règles d'implantation et les conditions de raccordements aux réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'électricité et d'eau potable (cf. Pièce 4.2 règlement écrit).
MARNANS Extrait du PLUi opposable avant modification		MARNANS Extrait du PLUi modification n°3
<i>Pas de modification du règlement graphique.</i>		<i>Pas de modification du règlement graphique.</i>

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
SAINT-SIMEON DE BRESSIEUX	Ajout d'un STECAL n°101 pour création d'un camping de 6 emplacements chez l'habitant	Le STECAL n°101 est localisé en zone A. Situé à l'Est de la commune de Saint-Siméon de Bressieux, à proximité d'un hameau, le projet de terrain camping chez l'habitant, s'inscrit dans un tourisme d'authenticité, de convivialité, de nature, de calme et favorisera le lien et la mixité sociale. Il est ainsi prévu sur la parcelle ZH58, six emplacements permettant l'accueil de 20 personnes et la création d'un bâtiment de 80m² maximum pour des sanitaires et une cuisine collective Afin de limiter au maximum la consommation de l'espace l'emprise est strictement définie en rapport avec les besoins du projet. • N°101 : la superficie du STECAL est limitée à 1286 m² et l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 80 m². Pour tous les STECAL, le règlement définit également les règles d'implantation et les conditions de raccordements aux réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'électricité et d'eau potable (cf. Pièce 4.2 règlement écrit). Pour le n°101 : règlement inchangé. Rappel : les STECAL sont délimités après l'avis systématique de la CDPENAF. Il s'agit d'un avis simple, réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF (article R.151-26). L'avis de la CDPENAF sur le STECAL mentionné ci-avant est joint au dossier d'enquête publique.

SAINT-SIMEON DE BRESSIEUX Extrait du PLUi opposable avant modification		SAINT-SIMEON DE BRESSIEUX Extrait du PLUi modification n°3
Inutile / non exposé		
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
VIRIVILLE	Ajout d'un STECAL n°104 de type « S1 » pour la création d'une ferme associative	Situé à l'est de la commune de Viriville, le STECAL n°104 doit permettre la réalisation d'un projet de ferme maraîchère est porté par une association. Il s'agit de mettre en place une ferme maraîchère de légumes et petits fruits dont la production est à destination des membres de l'association sous la forme de paniers hebdomadaires. L'association emploiera une salariée diplômée dans l'agriculture pour conduire les cultures. Le modèle est ainsi similaire à celui d'une AMAP (Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne). Pour la réalisation de ce projet, l'installation de serres est indispensable à la production de légumes. Elles permettront d'élargir la diversité des cultures et d'allonger la durée de production. Une réserve d'eau sera également créée pour permettre de récupérer les eaux de toiture afin d'irriguer les cultures. Le STECAL n°104 est localisé en zone A. Afin de limiter au maximum la consommation de l'espace la surface est strictement définie en rapport avec les besoins de régularisation du projet.

Modification du STECAL n°27 de type « E » permettant la création d'un manège équestre pour organiser des concours

- **N°104 : la superficie du STECAL est limitée à 2503 m² et l'emprise au sol des nouvelles constructions est portée à 1500 m²**

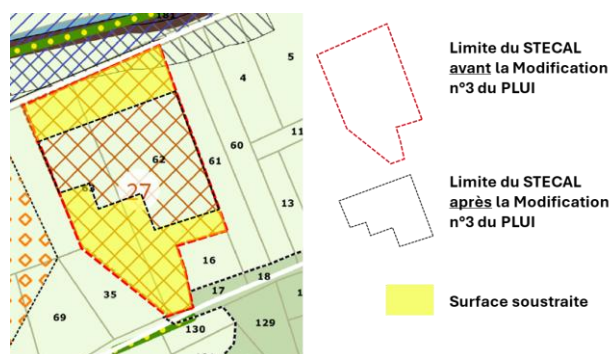
Pour ce type de STECAL, le règlement définit également les règles de hauteurs, d'implantation et les conditions de raccordements aux réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'électricité et d'eau potable (cf. Pièce 4.2 règlement écrit).

Rappel : les STECAL sont délimités **après l'avis systématique de la CDPENAF**. Il s'agit d'un avis simple, réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF (article R.151-26). L'avis de la CDPENAF sur le STECAL mentionné ci-avant est joint au dossier d'enquête publique.

Le STECAL n°27 est **localisé en zone A**.

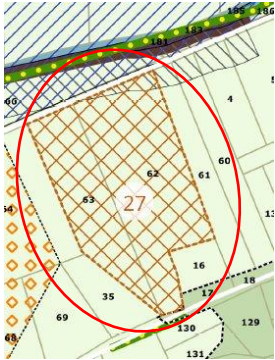
Le centre équestre de Viriville est situé à l'intérieur d'un périmètre STECAL permettant des activités de service en lien avec les équidés et en complément de son activité d'élevage. L'obtention d'un permis de construire en 2020 a permis la construction de deux hangars.

Le centre équestre souhaite diversifier son offre en construisant un manège pouvant accueillir des compétitions sportives toute l'année. Cet usage ne relève pas de la sous-destination « exploitation agricole ». Aussi, il est proposé de réduire le périmètre du STECAL pour une meilleure adaptation au projet et en excluant les bâtiments déjà réalisés. L'emprise du STECAL est réduite d'environ 1,7 ha en passant ainsi de 38 102 m² à 20 600 m² (cf. schéma ci-après).

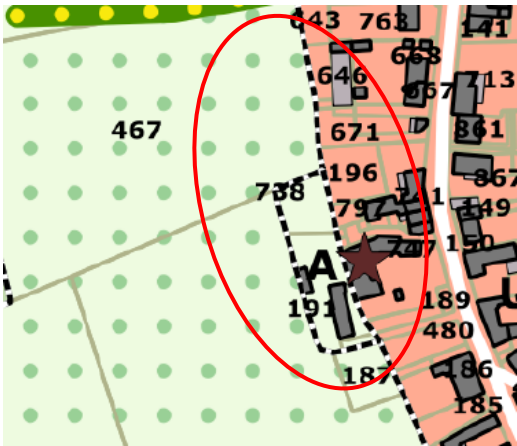
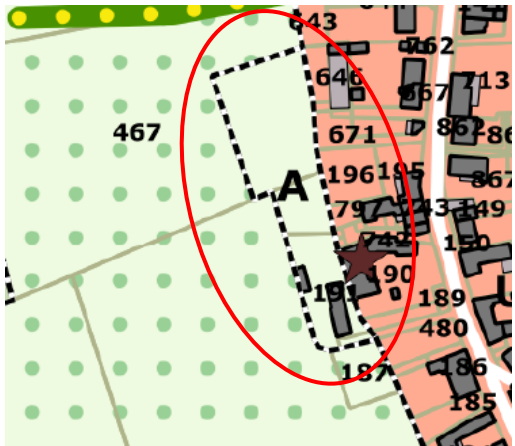


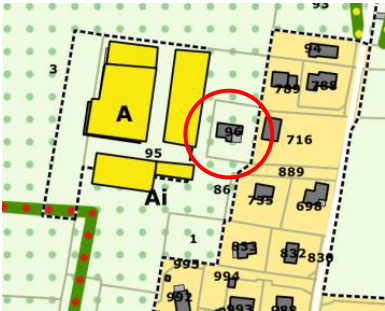
Une augmentation de l'emprise au sol de 2000m² à 3000m² des constructions est également nécessaire pour la réalisation d'un manège équestre pour organiser des concours.

		Afin de limiter au maximum la consommation de l'espace l'emprise est strictement définie en rapport avec les besoins du projet. • N°27 : la superficie du STECAL va passer de 38 102 m² à 20 600 m² suite à la modification du PLUI. L'emprise au sol actuelle des nouvelles constructions va passer de 2000 m² à 3000 m² suite à la modification du PLUI. Pour tous les STECAL, le règlement définit également les règles de hauteurs, d'implantation et les conditions de raccordements aux réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'électricité et d'eau potable (cf. Pièce 4.2 règlement écrit). Rappel : les STECAL sont délimités après l'avis systématique de la CDPENAF. Il s'agit d'un avis simple, réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF (article R.151-26). L'avis de la CDPENAF sur le STECAL mentionné ci-avant est joint au dossier d'enquête publique.
VIRIVILLE Extrait du PLUi opposable avant modification	VIRIVILLE Extrait du PLUi modification n°3	
STECAL n°104 <i>Inutile / non exposé</i>	STECAL n°104 	

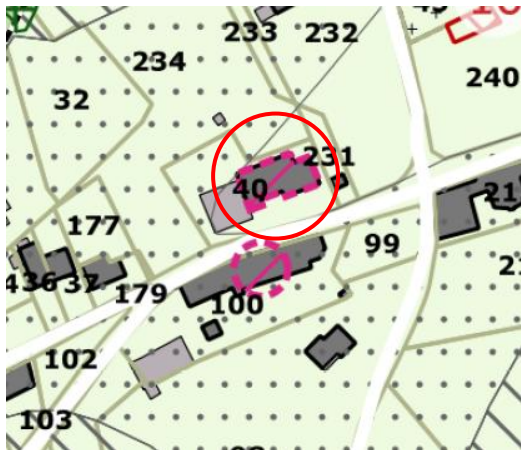
STECAL n°27 	STECAL n°27 
---	--

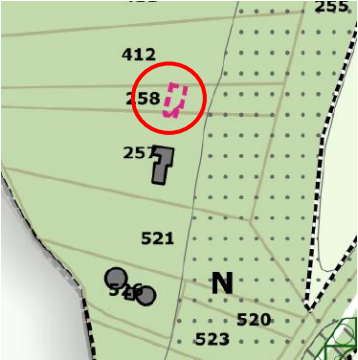
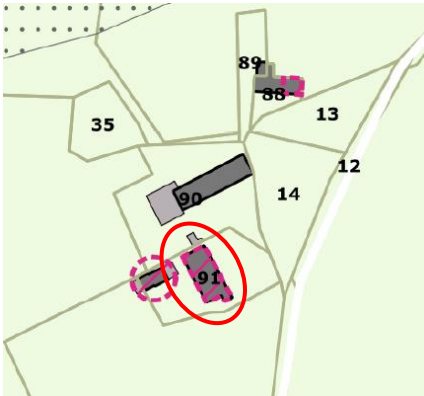
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAMPIER	Réduire de manière limitée le périmètre de zones Ai pour permettre l'installation d'une construction agricole. <u>Champier :</u> Reclassement en zone A de la parcelle D 467 (en partie).	Il s'agit de reclasser en zone A un secteurs Ai sur la commune de Champier. Cette évolution est nécessaire afin de permettre l'implantation d'un bâtiment agricole. La zone Ai a pour objectif de limiter de potentiels conflits de voisinage. Cependant l'implantation d'un bâtiment agricole d'élevage est soumise à des règles de réciprocité permettant de prévenir de potentiels conflits de voisinage. <u>Champier :</u> Le reclassement en zone A de la parcelle D 467 (en partie) doit permettre l'implantation d'un bâtiment d'élevage, avec une partie de stockage. Ce reclassement limité en zone A s'inscrit en continuité et en cohérence avec une zone A préexistante.
CHAMPIER Extrait du PLUi opposable avant modification	CHAMPIER Extrait du PLUi modification n°3	

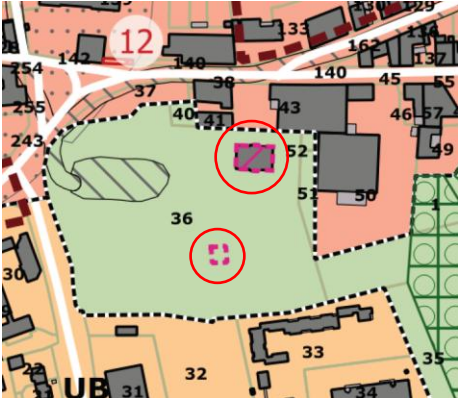
	
---	--

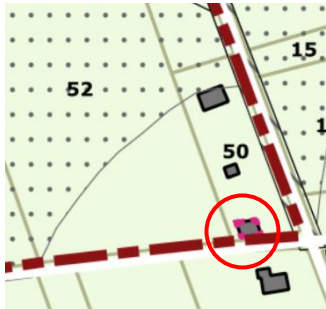
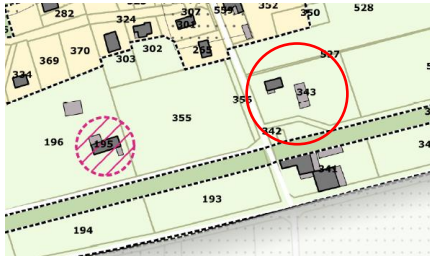
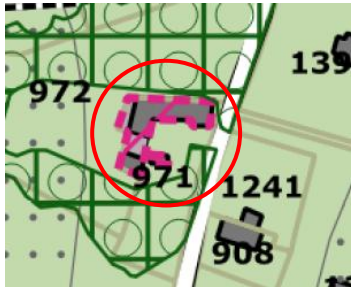
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAMPIER SILLANS	Réduire de manière limitée le périmètre de zones Ai pour permettre de faire évoluer à la marge les habitations existantes. Champier : Reclassement en zone A d'une habitation sur la parcelle AB 681. Sillans : Reclassement en zone A d'une habitation sur les parcelles ZH 96 (en totalité) et ZH 86 (en partie).	En zone A les constructions d'habitation existantes sont autorisées : réhabilitation dans le volume existant, extensions limitées des habitations existantes, annexes aux habitations existantes, ... Ces possibilités d'évolution ne sont pas autorisées en zone Ai, cette zone ayant pour objectif de limiter de potentiels conflits de voisinage. Cependant, lorsque les constructions sont d'ores et déjà existantes, leur évolution à la marge n'est pas susceptible de potentiels conflits de voisinage. Il est donc proposé de reclasser en zone A les habitations existantes initialement classées en zone Ai afin de permettre leur évolution à la marge. Ce reclassement est très limité : à l'échelle du territoire, il concerne seulement 2 habitations existantes réparties sur 2 communes.
CHAMPIER Extrait du PLUi opposable avant modification		CHAMPIER Extrait du PLUi modification n°3
		
SILLANS Extrait du PLUi opposable avant modification		SILLANS Extrait du PLUi modification n°3
		

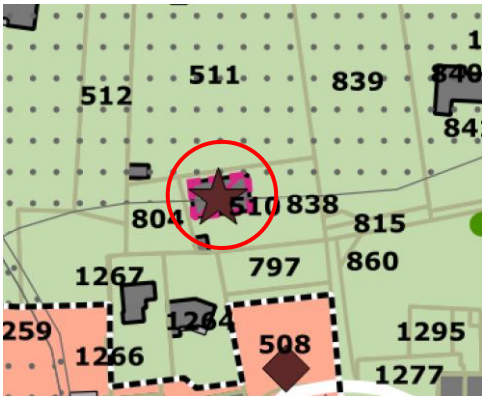
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
BOSSIEU BRION CHATENAY FARAMANS GILLONNAY LA COTE SAINT-ANDRE MARCILLOLES MARNANS PORTE DE BONNEVAUX (COMMELLE) ROYBON SAINT-HILAIRE DE LA COTE SAINT-SIMEON DE BRESSIEUX SARDIEU VIRIVILLE	Ajouter/supprimer des changements de destination possibles en zones A/N. Bossieu : 1 changement de destination complémentaire (parcelle AD 40, zone A) Brion : 1 changement de destination complémentaire (parcelles B 257 - 258, zone N) Chatenay : 1 changement de destination complémentaire (parcelle A 389, zone A) Faramans : 1 changement de destination complémentaire (parcelle ZE 91, zone A) Gillonnay : 1 changement de destination complémentaire (parcelles A 1340, 1056 et 1057, zone N). La Côte Saint-André : 3 changements de destination complémentaires (parcelles AR 36, zone N et parcelle ZD 50, zone A). Marcillolles : 1 changement de destination supprimé (parcelle C 343, zone A). Marnans : 1 changement de destination complémentaire (parcelle A 262, zone A). Porte de Bonnevaux – Commelle : 2 changements de destination complémentaires (parcelle B971, zone N).	Au regard des possibilités offertes par l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme, il s'agit ici de permettre la réhabilitation de certaines constructions situées en zones agricoles et naturelles. Pour mémoire : Conformément aux intentions du PLUi les changements de destinations ont été sélectionnés : • En veillant à ce que les projets/intentions de changement de destination ne soient pas de nature à rentrer en contradiction avec le règlement des secteurs de risques naturels forts ou soumis à des nuisances particulières. • Lorsqu'ils sont susceptibles de participer à 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). • Lorsqu'ils permettent de répondre aux différents enjeux et orientations du PADD • S'ils satisfont aux conditions minimums d'équipements et de réseaux : accessibilité satisfaisante, alimentation en eau potable (raccordés 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. De plus, les bâtiments concernés par un changement de destination sont autorisés à condition : • De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. • De ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité (ou cohabitation) de zones résidentielles ou d'activités agricoles et forestières. • Qu'il n'occasionne pas de nuisances pour l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution, ou de circulation : accès au site avec maîtrise et limitation des flux de déplacements et de stationnements) Le règlement précise en outre que tous les changements de destinations sont possibles et seront soumis : • En zone agricole (A) : à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF). La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation

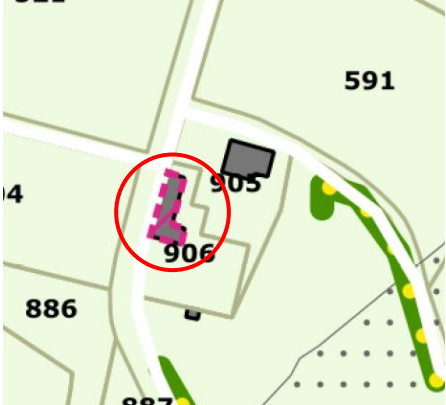
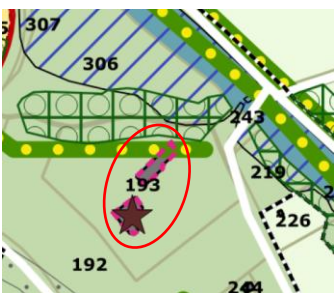
	<u>Roybon :</u> 1 changement de destination complémentaire (parcelle AN 148, zone N) <u>Saint-Hilaire de la Côte :</u> 1 changement de destination complémentaire (parcelle A 510, zone N) 1 changement de destination supprimé (parcelle B 1468, zone N) <u>Saint-Siméon de Bressieux :</u> 1 changement de destination complémentaire (parcelle E 906, zone A) <u>Sardieu :</u> 1 changement de destination complémentaire (parcelle ZA169, zone A) <u>Viriville :</u> 2 changements de destination complémentaires (parcelle AH 193, zone N).	d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-59 du code de l'urbanisme). En zone naturelle (N) : à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). La CDNPS devra se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-60 du code de l'urbanisme).
BOSSIEU Localisation du changement de destination	BOSSIEU Extrait du PLUi modification n°3	
<i>Pas de changement de destination repéré au règlement graphique</i>	Parcelle AD 40, zone A 	

BRION Localisation du changement de destination	BRION Extrait du PLUi modification n°3
<i>Pas de changement de destination repéré au règlement graphique</i>	Parcelles B 257 - 258, zone N  <i>A noter que la construction est existante et a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, bien que ne figurant pas au cadastre.</i>
CHATENAY Localisation du changement de destination	CHATENAY Extrait du PLUi modification n°3
<i>Pas de changement de destination repéré au règlement graphique</i>	Parcelle A 389, zone A 
FARAMANS Localisation du changement de destination	FARAMANS Extrait du PLUi modification n°3
<i>Pas de changement de destination repéré au règlement graphique</i>	Parcelle ZE 91, zone A 

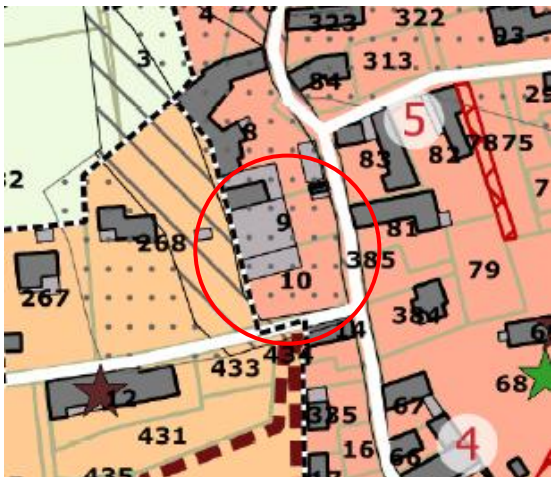
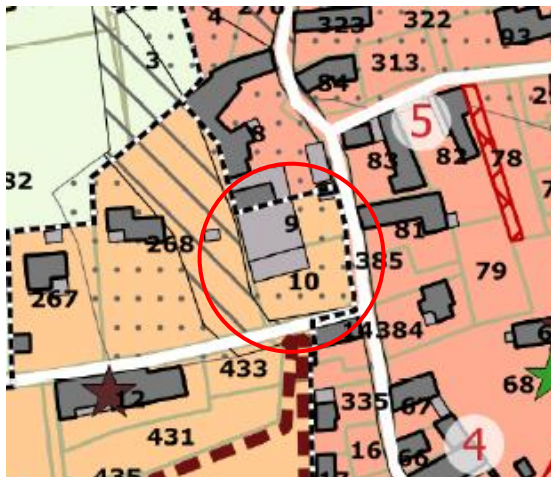
GILLONNAY Localisation du changement de destination	GILLONNAY Extrait du PLUi modification n°3
<i>Pas de changement de destination repéré au règlement graphique</i>	Parcelles A 1340, 1056 et 1057, zone N 
LA CÔTE SAINT-ANDRE Localisation du changement de destination	LA CÔTE SAINT-ANDRE Extrait du PLUi modification n°3
<i>Pas de changement de destination repéré au règlement graphique</i>	Parcelle AR 36, zone N  <i>Le changement de destination concernant le bâtiment situé sur la partie sud de la parcelle AR 36 correspond à une ancienne orangerie, non cadastrée, d'une emprise d'environ 80 m². Cf. photographie aérienne ci-dessous.</i> 

	Parcelle ZD 50, zone A 
MARCILLOLES Localisation du changement de destination 	MARCILLOLES Extrait du PLUi modification n°3 Parcelle C 343, zone A 
MARNANS Localisation du changement de destination <i>Pas de changement de destination repéré au règlement graphique</i>	MARNANS Extrait du PLUi modification n°3 Parcelle A 262, zone A 
PORTE DE BONNEVAUX - COMELLE Localisation du changement de destination <i>Pas de changement de destination repéré au règlement graphique</i>	PORTE DE BONNEVAUX - COMELLE Extrait du PLUi modification n°3 Parcelle B 971, zone N 

ROYBON Localisation du changement de destination	ROYBON Extrait du PLUi modification n°3
<i>Pas de changement de destination repéré au règlement graphique</i>	Parcelle AN 148, zone N 
SAINT-HILAIRE DE LA CÔTE Localisation du changement de destination	SAINT-HILAIRE DE LA CÔTE Extrait du PLUi modification n°3
<i>Pas de changement de destination repéré au règlement graphique</i>	Parcelle A510, zone N 
Parcelle B1468, zone N 	Parcelle B1468, zone N (suppression) 

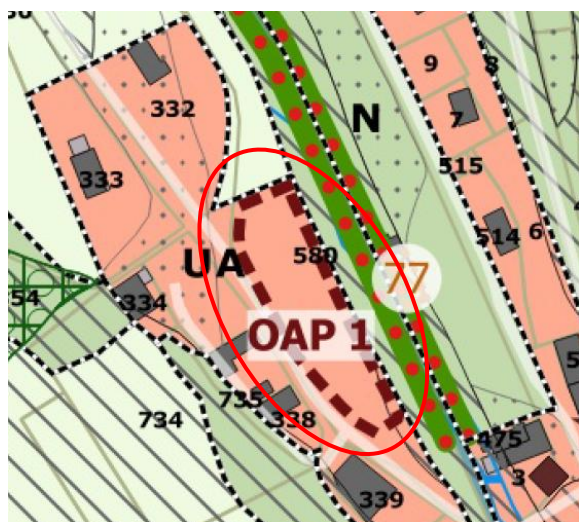
SAINT-SIMEON DE BRESSIEUX Localisation du changement de destination	SAINT-SIMEON DE BRESSIEUX Extrait du PLUi modification n°3
<i>Pas de changement de destination repéré au règlement graphique</i>	Parcelle E 906, zone A 
SARDIEU Localisation du changement de destination	SARDIEU Extrait du PLUi modification n°3
<i>Pas de changement de destination repéré au règlement graphique</i>	Parcelle ZA 169, zone A 
VIRIVILLE Localisation du changement de destination	VIRIVILLE Extrait du PLUi modification n°3
<i>Pas de changement de destination repéré au règlement graphique</i>	Parcelle AH 193, zone N 

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
PORTE DE BONNEVAUX (COMMELLE) MARCILLOLES	Changements de zonage de Ula en UC Porte de Bonnevaux (Commelle) Classement en zone UC de la parcelle AB76, initialement classée en zone Ula. Marcilloles Classement en zone UC des parcelles ZE 349, 350, 351, 352, 410, 411, 427 et 428 initialement classées en zone Ula.	Il s'agit de mettre en adéquation le zonage avec les spécificités typomorphologiques du tissu urbain environnant et ses perspectives de développement. Il s'agit d'un ajustement de choix de zonage sur les communes de Commelle et Marcilloles, sur une emprise limitée, ne remettant pas en cause le parti d'aménagement du PLUi. A Commelle, le choix de mobilisation du zonage UC s'avère plus adapté que le zonage Ula sur cette parcelle qui n'a pas vocation à accueillir d'activité . Et à Marcilloles, le choix de mobilisation du zonage UC s'avère plus adapté que le zonage Ula sur ces parcelles qui accueillent d'ores et déjà des habiattions existantes . Cette évolution mineure favorise par ailleurs les objectifs généraux de densification portés par le PADD du PLUi sur la commune.
	COMMELLE Extrait du PLUi opposable avant modification	COMMELLE Extrait du PLUi modification n°3
MARCILLOLES Extrait du PLUi opposable avant modification	MARCILLOLES Extrait du PLUi modification n°3	

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
GILLONNAY LA FORTERESSE	Changements de zonage de UA en UB <u>Gillonnavy</u> Classement en zone UB des parcelles E9 et E10, initialement classées en zone UA. <u>La Forteresse</u> Classement en zone UB de la parcelle B 580 dans sa partie initialement classée en zone UA.	Il s'agit d'affiner les types de zones mobilisées afin qu'elles soient plus en adéquation avec les spécificités typomorphologiques des tissus urbains et de leurs perspectives de développement. Il s'agit d'un ajustement de choix de zonage sur les communes de Gillonnay et La Forteresse, sur une emprise limitée quelques parcelles, ne remettant pas en cause le parti d'aménagement du PLUi. Le choix de mobilisation du zonage UB s'avère plus adapté que le zonage UA sur ces parcelles. En effet, les règles d'implantations des constructions en limite des voies et emprises publiques de la zone UA pouvant poser des difficultés lors de la réalisation de certains projets. Cette évolution mineure ne remet pas en cause les objectifs généraux de densification portés par le PADD du PLUi sur la commune. Les règles de la zone UB étant très proches de la zone UA en dehors de règles d'implantation des constructions.
	GILLONNAY Extrait du PLUi opposable avant modification	GILLONNAY Extrait du PLUi modification n°3
		

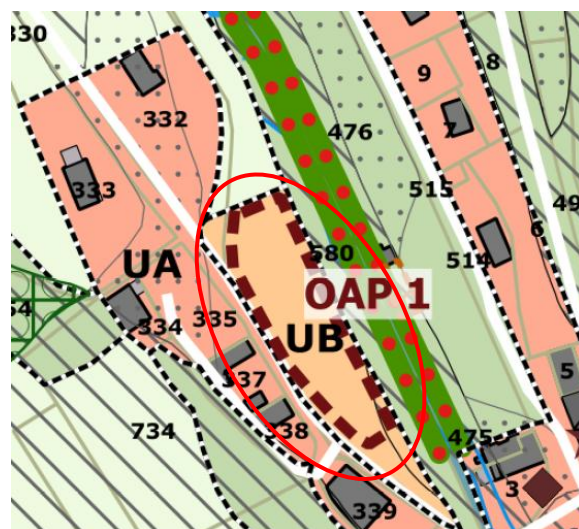
LA FORTERESSE

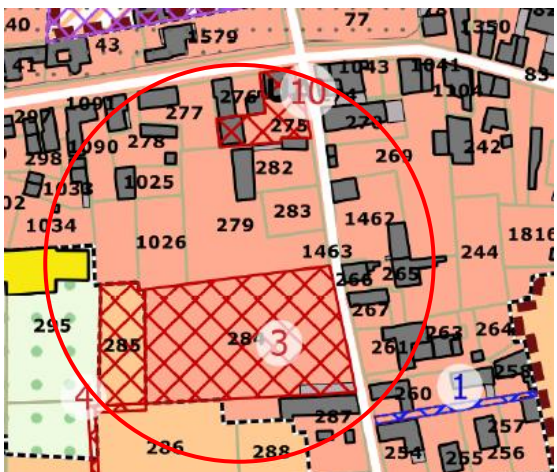
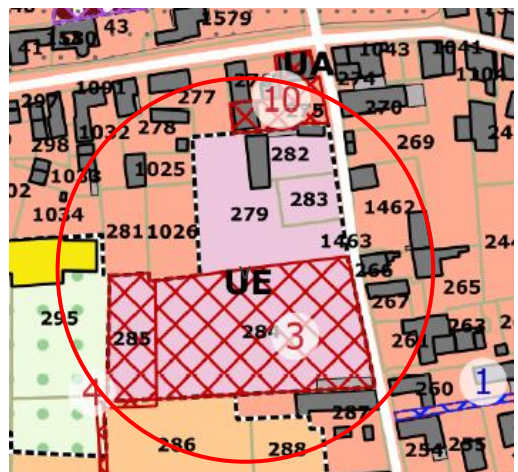
Extrait du PLUi opposable avant modification

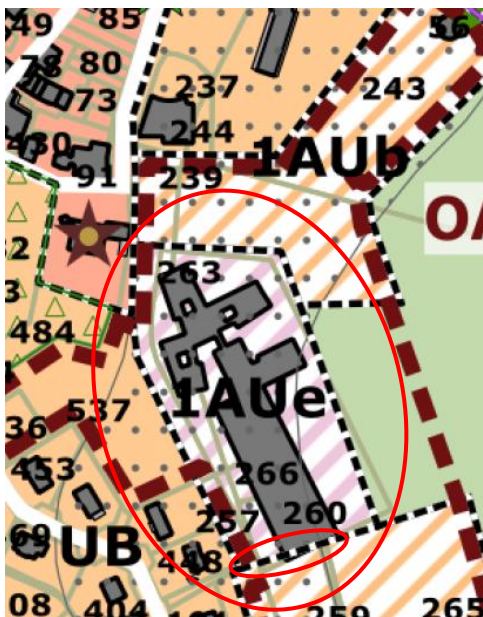
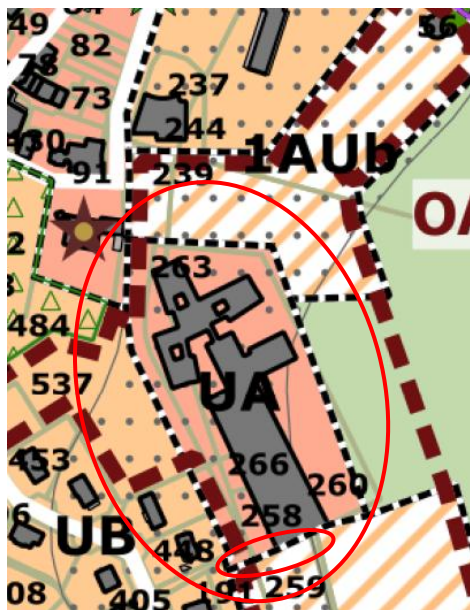


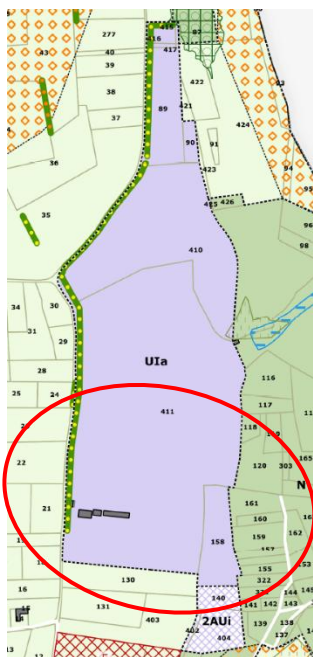
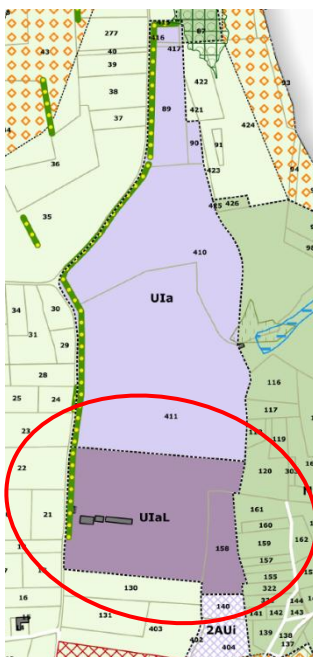
LA FORTERESSE

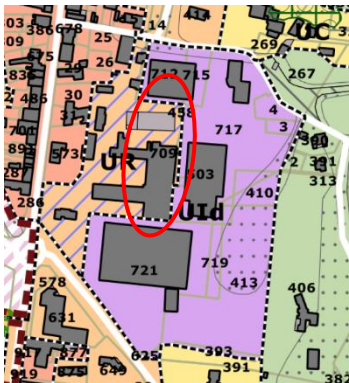
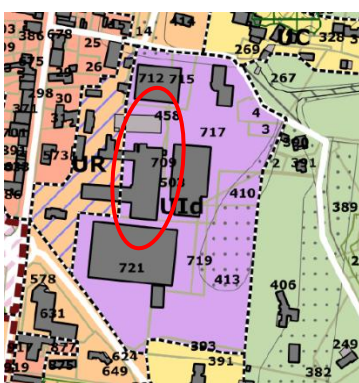
Extrait du PLUi modification n°3

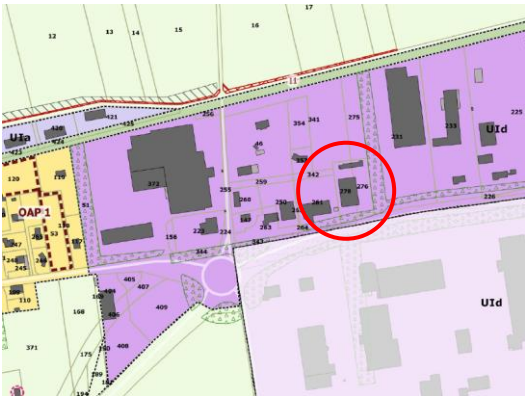
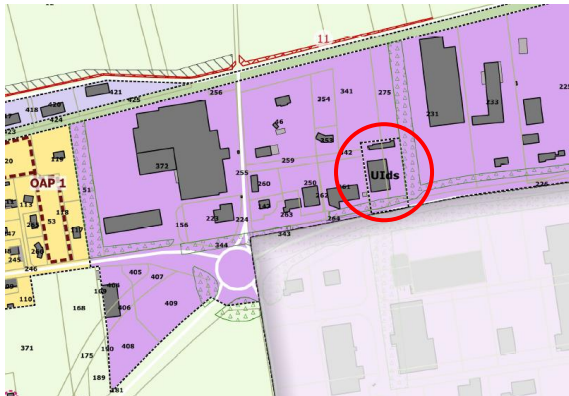


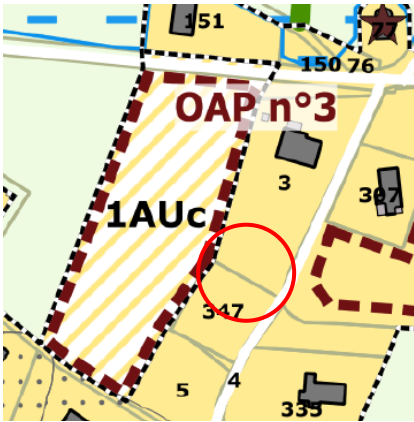
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
LA FRETTE	Changements de zonage de UB en UE Classement en zone UE des parcelles B284, B279, B282 et B283, initialement classées en zone UB	Il s'agit d'affiner les types de zones mobilisées afin qu'elles soient plus en adéquation avec la destination des constructions et des installations existantes, ainsi que leurs perspectives de développement. Il s'agit d'un ajustement de choix de zonage sur la commune de La Frette, sur une emprise limitée aux parcelles B284, B279, B282 et B283, ne remettant pas en cause le parti d'aménagement du PLUi. Le choix de mobilisation du zonage UE s'avère plus adapté que le zonage UB sur ces parcelles. En effet, il s'agit d'un secteur à vocation d'équipements existants (école, tennis, ...) et à venir (cf. l'ER n°3 dont l'objet est la réalisation d'un plateau sportif). Cette évolution mineure ne remet pas en cause les objectifs généraux de densification portés par le PADD du PLUi sur la commune puisqu'il s'agit d'un secteur à vocation d'équipements existants et à venir.
LA FRETTE Extrait du PLUi opposable avant modification		LA FRETTE Extrait du PLUi modification n°3
		

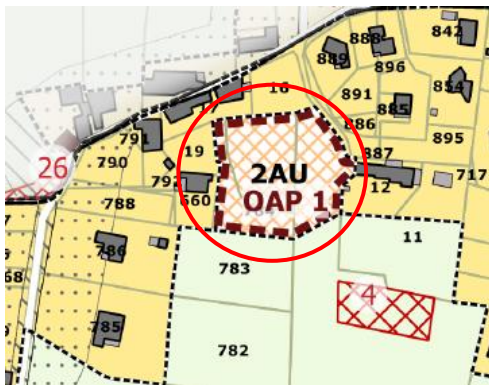
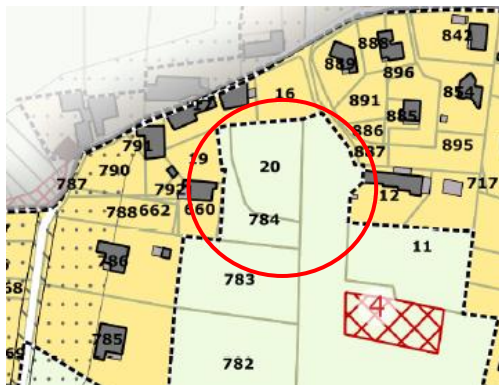
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
ROYBON	Changements de zonage de 1AUe en UA Classement en zone UA des parcelles AY 268, 262, 263 (pour partie) et 265 (pour partie), initialement classées en zone 1AUe	L'EPHAD de Roybon a initialement fait l'objet d'un classement en zone 1AUe afin de permettre sa réalisation. Suite à la réalisation de l'équipement, la zone 1AUe doit être reclassée en zone urbaine. La commune souhaite ainsi reclasser le site de l'EPHAD en zone UA. Ce choix de zonage s'avère plus adapté qu'un zonage UE sur ces parcelles. En effet, implanté dans le prolongement du cœur de village, un zonage UA permettra d'élargir les possibilités d'évolution du site de l'EPHAD en cas d'extension ou de réalisation de nouvelles constructions. Il s'agit d'un ajustement de choix de zonage sur la commune de Roybon, sur une emprise limitée aux parcelles sur lesquelles l'EPHAD est implanté, ne remettant pas en cause le parti d'aménagement du PLUi. Dans le cadre de cet ajustement de zonage, il est nécessaire d'apporter une correction suite à une erreur matérielle. En effet, il apparaît que la limite actuelle de la zone 1AUe dans sa partie sud-ouest ne se cale pas parfaitement au droit de la parcelle AY 268. Lors du passage en zone UA, la limite de la zone a été corrigée.
ROYBON Extrait du PLUi opposable avant modification		ROYBON Extrait du PLUi modification n°3
		

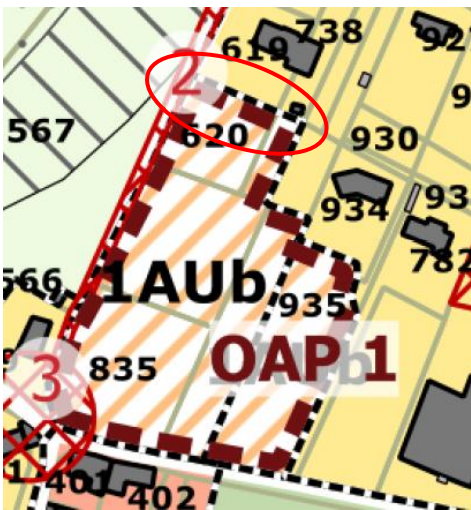
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAMPIER	Changements de zonage de UIa en UIaL Classement en zone UIaL des parcelles B 158 (en totalité) et B 411 (pour partie), initialement classées en zone UIa	Le circuit du Laquais à Champier est classé en zone UIa et accueille, sur la majeure partie de son tènement, un circuit automobile. La partie sud de la zone UIa est occupée pour partie par une piste et pour partie par des bâtiments liés à l'activité du circuit. Dans cette partie sud de la zone, il est opportun de permettre une diversification de l'activité en y autorisant les activités de loisirs. Il est donc proposé de reclasser la partie sud du site en zone UIaL (activités de loisirs). Il s'agit d'un ajustement de choix de zonage sur la commune de Champier, sur une emprise limitée, ne remettant pas en cause le parti d'aménagement du PLUi.
CHAMPIER Extrait du PLUi opposable avant modification	CHAMPIER Extrait du PLUi modification n°3	
		

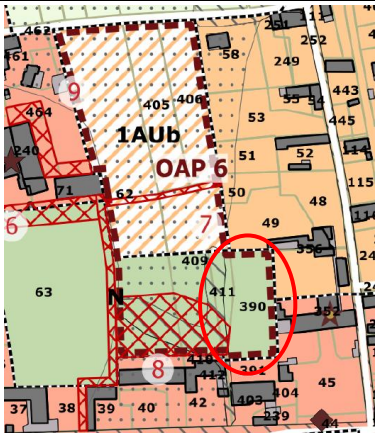
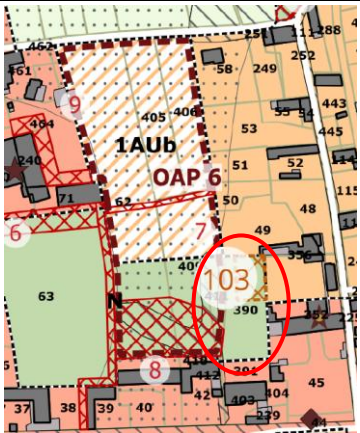
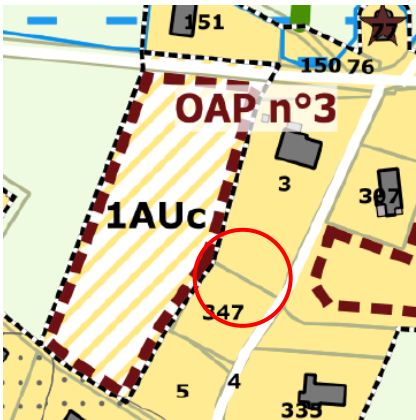
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAMPIER	Changements de zonage de UR en Uid Classement en zone Uid des parcelles AB 710, 458 et 709, initialement classées en zone UR	La zone Uid (activités industrielles) est une zone à dominante industrielle et productive destinées principalement à l'accueil d'établissement de production. A Champier, la zone Uid située en frange Est du village accueille le siège d'une entreprise qui a besoin de s'agrandir. Sur ce site, l'entreprise a un projet consistant en la construction d'un bâtiment pour le stockage de véhicules et engins de chantier. Il aura une emprise d'environ 3 000 m², ce qui correspond à l'actuelle emprise de bâtiments en friche qui vont être démolis. L'entreprise a besoin de reconstruire un bâtiment pour répondre à son usage sur le site. Cependant, l'usage des bâtiments existants (futurs démolitions) est impossible car les hauteurs ne sont pas adaptées. L'objectif est donc d'implanter, dans le prolongement ouest de la zone Uid, un nouveau bâtiment d'environ 4000 m². Cette implantation se ferait sur une partie de la zone actuellement classée UR (secteur de possible renouvellement urbain), qu'il convient de reclasser partiellement en zone Uid. Le reste de la zone UR serait maintenu dans ses limites actuelles. Le nouveau bâtiment permettra de masquer les mouvements de véhicules et convois sur site. Cette implantation limite aussi l'impact du projet concernant la pollution sonore et olfactive. Il est donc proposé de reclasser en zone Uid une partie de la zone UR (environ 4000 m²). Il s'agit d'un ajustement de choix de zonage sur la commune de Champier, sur une emprise limitée, ne remettant pas en cause le parti d'aménagement du PLUi.
CHAMPIER Extrait du PLUi opposable avant modification	CHAMPIER Extrait du PLUi modification n°3	
		

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
MARCILLOLES	Changements de zonage de Uld en Uids Classement en zone Uids des parcelles ZE 276 et 278, initialement classées en zone Uld.	La zone Uld (activités industrielles) est une zone à dominante industrielle et productive destinées principalement à l'accueil d'établissement de production. A Marcilloles, la zone Uld occupe un vaste ensemble situé le long de la D519, en partie Est de la commune. La commune de Marcilloles souhaite permettre, sur la partie de la zone Uld la plus proche du village, l'implantation d'un cabinet médical regroupant plusieurs professionnels. Cette opportunité foncière constitue une réponse aux besoins en matière d'offre de soins sur la commune. Il est donc proposé de créer un secteur Uids au sein de la zone Uld (environ 4000 m²). Il s'agit d'un ajustement de choix de zonage sur la commune de Marcilloles, sur une emprise limitée, ne remettant pas en cause le parti d'aménagement du PLUi.
MARCILLOLES Extrait du PLUi opposable avant modification		MARCILLOLES Extrait du PLUi modification n°3
		

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
SAINT-CLAIR SUR GALAURE	Changements de zonage de 1AUc en UC Classement en zone UC d'une partie de la parcelle AE 3, initialement classée en zone 1AUc	La commune fait évoluer les orientations relatives à l'OAP 3. Pour rappel, les modifications portent notamment sur l'adaptation des attentes en matière de desserte (voir le § présentant les évolutions de l'OAP 3). Sur ce secteur, l'opération devait être desservie depuis le chemin du Serrein, ce qui nécessitait l'aménagement d'un accès via une partie de la parcelle AE 3. Mais l'opération sera finalement desservie directement par la route de la Chapelle, en partie nord de l'OAP. Cette adaptation conduit à réduire le périmètre en partie Est de l'OAP 3 mais nécessite aussi de reclasser en zone UC la partie de la parcelle AE 3 initialement classée en zone 1AUc. Cet ajustement de zonage ne remet pas en cause le parti d'aménagement du PLUi.
SAINT-CLAIR SUR GALAURE Extrait du PLUi opposable avant modification	SAINT-CLAIR SUR GALAURE Extrait du PLUi modification n°3	
		

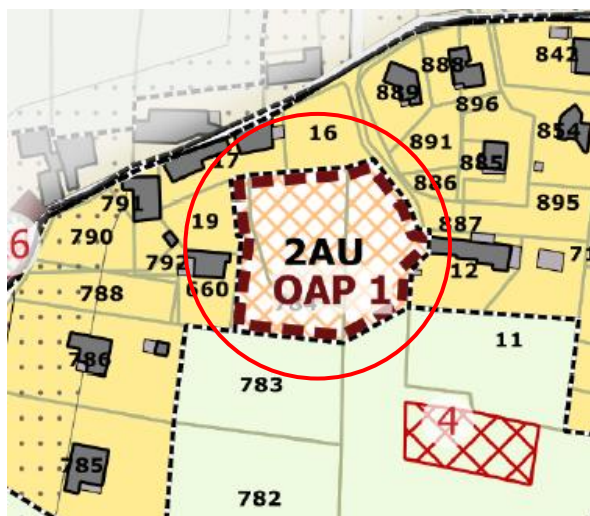
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
SAINT-GEOIRS	Reclassement d'une zone 2AU en zone A	La commune de Saint-Geoirs souhaite supprimer la zone 2AU car ce secteur présente une forte sensibilité lors d'épisodes pluvieux. La pluie arrive depuis le sud jusqu'au quartier, ce qui soulève d'importantes difficultés en termes de gestion des eaux pluviales. Il convient donc de reclasser cette zone 2AU en zone agricole. Il s'agit donc de redonner une vocation agricole ou naturelle à une zone pour laquelle l'urbanisation est rendue impossible au regard de contraintes environnementales. A noter que ce changement participera à la réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
SAINT-GEOIRS Extrait du PLUi opposable avant modification	SAINT-GEOIRS Extrait du PLUi modification n°3	
		

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
SAINT-PIERRE DE BRESSIEUX	Ajustement entre les limites de zonage (UC / 1AUB)	La commune de Saint-Pierre de Bressieux souhaite ajuster la limite du zonage entre les zones UC et 1AUB sur le secteur de l'OAP n°1. Il s'agit de décaler de 3 mètres la limite de la zone UC en limite nord de l'OAP 1 afin de permettre le désenclavement de la parcelle B 946 située en zone UC en assurant un accès depuis la route du Colombier. La limite de la zone 1AUB est en conséquence également décalée de 3 mètres. Cet ajustement très partiel n'a pas d'incidences sur les équilibres du zonage.
SAINT-PIERRE DE BRESSIEUX Extrait du PLUi opposable avant modification	SAINT-PIERRE DE BRESSIEUX Extrait du PLUi modification n°3	
		

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
GILLONNAY SAINT-CLAIR-SUR-GALAURE SAINT-GEOIRS	Ajustements, ajouts ou suppressions de périmètres d'OAP Gillonnay : Réduction du périmètre de l'OAP 6 suite à la création du STECAL 103. Saint-Clair-sur-Galaure : Réduction du périmètre de l'OAP 3 au niveau de l'accès. Saint-Geoirs : Suppression du périmètre de l'OAP 1.	<u>Gillonnay</u> : Le périmètre de l'OAP 3 est réduit suite à la création du STECAL 103 sur la parcelle E 390. <u>Saint-Clair-sur-Galaure</u> : Le périmètre de l'OAP 3 est réduit afin d'intégrer les conditions d'accessibilité formalisées dans les principes d'aménagement du site (voir évolutions apportées aux OAP).
GILLONNAY Extrait du PLUi opposable avant modification	GILLONNAY Extrait du PLUi modification n°3	
		
SAINT-CLAIR-SUR-GALAURE Extrait du PLUi opposable avant modification	SAINT-CLAIR-SUR-GALAURE Extrait du PLUi modification n°3	
		

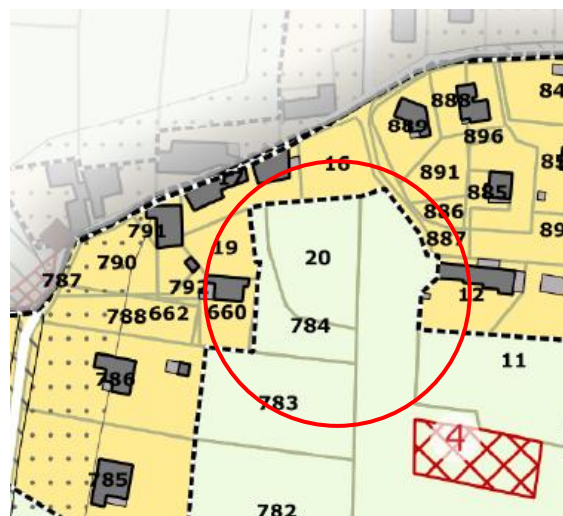
SAINT-GEOIRS

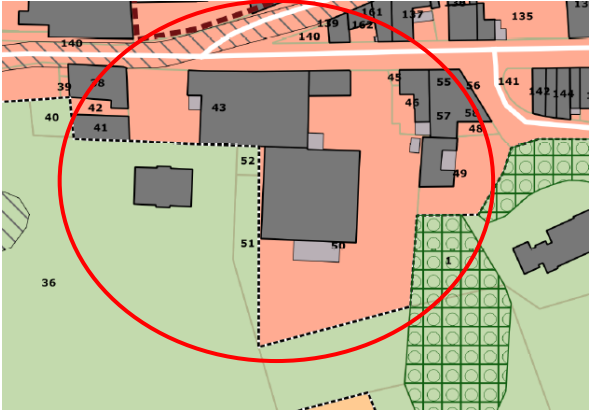
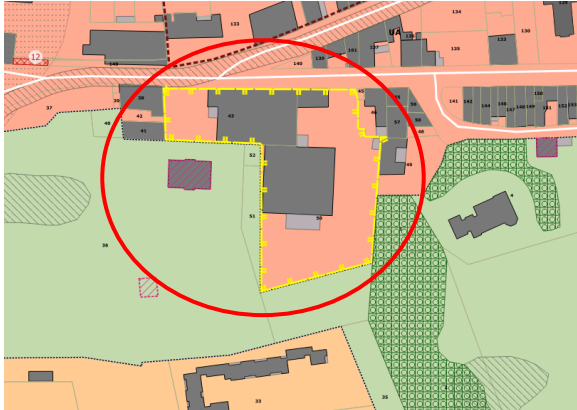
Extrait du PLUi opposable avant modification



SAINT-GEOIRS

Extrait du PLUi opposable avant modification



Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
LA COTE SAINT ANDRE	Création d'un PAPA (périmètre d'attente de projet d'aménagement global)	La commune souhaite engager une réflexion sur l'évolution du tènement de l'ancienne usine Rocher, un bâtiment historique qui date de 1705. L'usine est fermée depuis 3 ans et le musée attenant est fermé depuis 2 ans. La commune souhaite engager une réflexion sur le devenir de ce site afin de définir sa vocation et sur la prise en compte de la dimension patrimoniale du bâtiment caractérisé par des éléments remarquables (façade nord, ...). Ce site présente des enjeux d'autant plus importants qu'il représente une emprise foncière significative (environ 7500 m²) à proximité immédiate du centre-ville de La Côte Saint-André, ce qui en fait un site de renouvellement urbain stratégique. Cela justifie la mise en place d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPA) au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Le périmètre du PAPA porte sur les parcelles AR 43 (totalité) et AR 50 (pour partie).
LA COTE SAINT ANDRE Extrait du PLUi opposable avant modification		LA COTE SAINT ANDRE Extrait du PLUi modification n°3
		

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
GILLONNAY	Identification d'un bâti agricole soumis à réciprocité Ajout d'un bâtiment agricole soumis à réciprocité sur la parcelle A 96. <i>A noter que ce bâtiment, bien que non cadastré, correspond à un bâtiment existant (cf. photographie aérienne ci-après).</i>	Ce bâtiment agricole est concerné par des élevages d'ovins, de caprins et d'équins relevant du Règlement sanitaire départemental. A ce titre, il convient donc de repérer ce bâtiment agricole comme étant soumis à réciprocité. L'ajout de cette identification a été menée en concertation avec la Chambre d'Agriculture.
GILLONNAY Extrait du PLUi opposable avant modification	GILLONNAY Extrait du PLUi modification n°3	
  Source : www.geoportail.gouv.fr		

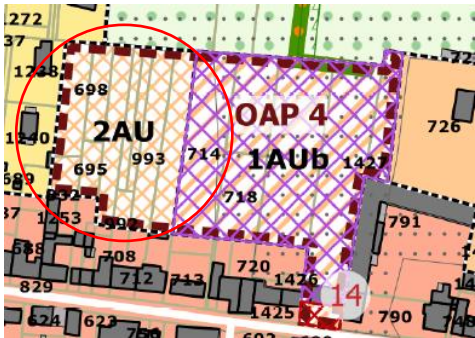
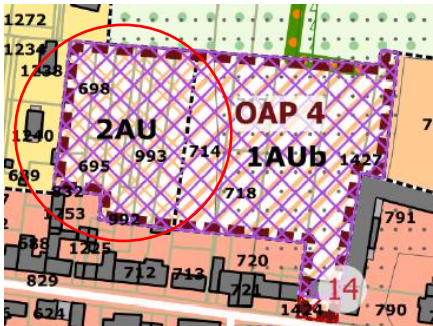
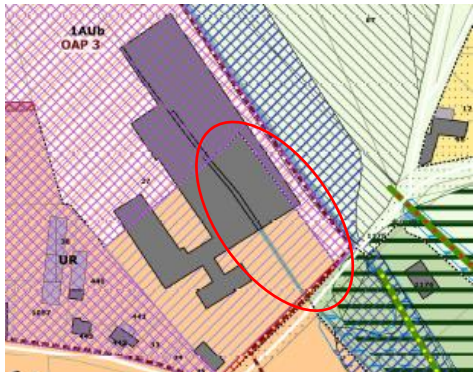
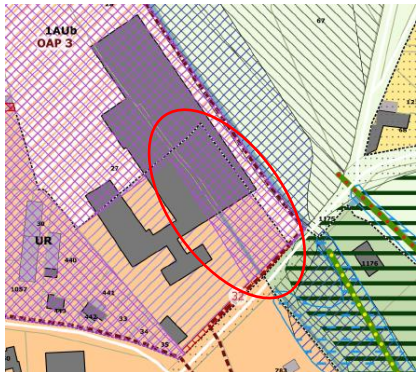
Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
SILLANS SAINT-ETIENNE DE SAINT-GEOIRS	Suppression, création ou repositionnement de servitudes de mixité sociale	<u>Sillans :</u> Les objectifs de mixité sociale de l'OAP n°4 consistent à réaliser 6 LLS a minima. L'OAP n°4 comprend une zone 1AUb et une zone 2AU et la servitude de mixité sociale porte actuellement uniquement sur la zone 1AUb. Le règlement graphique est modifié dans le cadre de la présente modification afin d'élargir la servitude de mixité sociale à la zone 2AU. <u>Saint-Etienne de Saint-Geoirs :</u> Suite à la modification de l'OAP 3 (cf. § sur les OAP), le règlement graphique est modifié afin d'élargir la servitude de mixité sociale en partie sud de l'OAP.
SILLANS Extrait du PLUi opposable avant modification	SILLANS Extrait du PLUi modification n°3	
		
SAINT-ETIENNE DE SAINT-GEOIRS Extrait du PLUi opposable avant modification	SAINT-ETIENNE DE SAINT-GEOIRS Extrait du PLUi modification n°3	
		

Planche graphique 4.2.2 : Zoom centre

Il n'y a **pas de corrections sur le fond**. Les évolutions concernent :

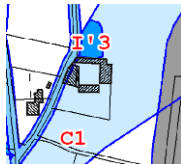
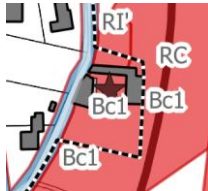
- Une **mise à jour pour intégrer en cohérence, le cas échéant, les évolutions apportées aux autres planches graphiques du PLUi.**

Planche graphique 4.2.3 : Protections et contraintes risques

Préalable :

Sur toutes les planches graphiques 4.2.3 il a été opéré :

- Une **mise à jour pour intégrer en cohérence, le cas échéant, les évolutions aux planches graphiques 4.2.1 et 4.2.2.** Ces mises en cohérences ne sont pas mentionnées ci-dessous car il s'agit d'un simple report des évolutions apportées sur les planches 4.2.3. Le tableau ci-dessous s'attache à mettre en lumière les évolutions réglementaires qui sont propres à la planche 4.2.3.
- Certaines informations (et les évolutions apportées) à la planches 4.2.3 sont également présentes et intégrées en planches 4.2.1 et 4.2.2

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
SAINT-SIMEON DE BRESSIEUX	Correction d'une erreur matérielle dans la transcription des aléas de risques naturels sur le plan de zonage	En Isère, la DDT Isère a édité un guide pour aider à la traduction des aléas en risques. La version utilisée dans le cadre du PLUi est la « grille de correspondance aléas-zonage risques - annexe 1 du guide PLU et risques version 3.10 du 17/12/2009 ». Sur la commune de Saint-Siméon de Bressieux, la parcelle C 1084 est concernée par un aléa faible C1 « crues rapides des rivières ». <i>Aléa faible C1</i>  Cet aléa faible a été traduit sur le secteur par un zonage de risque rouge (secteurs interdits à la construction) au plan graphique 4.2.3. <i>Plan 4.2.3</i>  Cette traduction graphique se traduit au plan graphique 4.2.1 par une trame hachurée correspondant à un secteur d'interdiction.

Plan 4.2.1



Cette traduction graphique est erronée sur la parcelle C 1084. En effet, le guide de la DDT indique qu'un aléa faible C1 en zone urbanisée (hors centre urbain) correspond à une zone bleue, c'est-à-dire une zone constructible soumise à des conditions spéciales.

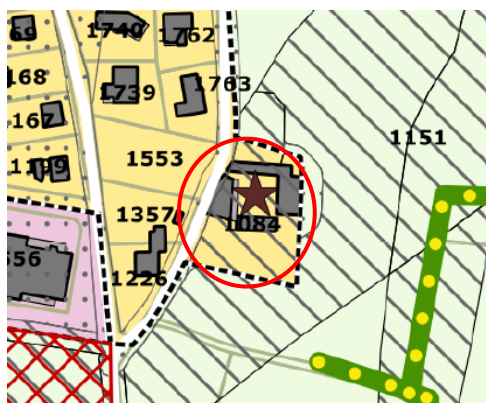
Extrait du guide de la DDT

	Aléa faible C1 hors bandes de précautions
Centre urbain*	Bc1
Zone urbanisée** hors centre urbain	Bc1
Zone non urbanisée**	RCn

Compte-tenu du caractère urbanisé de la parcelle C 1084, il convient de la traduire au plan graphique 4.2.1 par une trame de pointillés (et non pas une trame hachurée) correspondant à un secteur constructible soumise à des conditions spéciales.

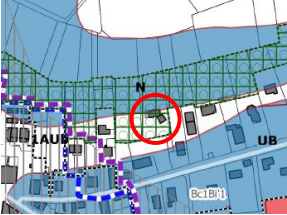
Cette modification relève de la correction d'une erreur matérielle.

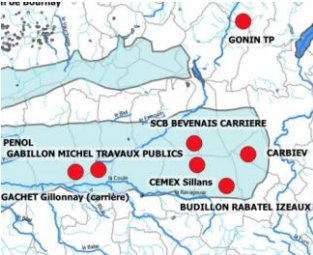
SAINT-SIMEON DE BRESSIEUX
Extrait du PLUi opposable avant modification

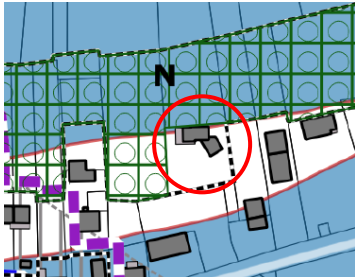


SAINT-SIMEON DE BRESSIEUX
Extrait du PLUi modification n°3



Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
LA FRETTE SILLANS	Correction d'une erreur matérielle sur les communes de La Frette et de Sillans.	<u>Commune de La Frette</u> Sur la commune de La Frette, une protection EBC (espace boisé classé) a été définie sur la parcelle bâtie B 1745, située en zone UB du PLUI. <i>Localisation de la parcelle B 1745</i>  Le PLUI a classé en EBC les secteurs boisés à enjeux du territoire (enjeu paysager, patrimonial, écologique, ...), notamment les massifs inférieurs à 4 ha où les boisements ont un intérêt identifié ou encore les zones boisées se trouvant sur une zone d'aléa « Mouvement de terrain », pour le maintien des sols. Une construction existante ne peut pas être classée en EBC. Or l'habitation située sur la partie sud de la parcelle B 1745 a été construite en 2013 (achèvement des travaux en 2014), avant la mise en place d'un EBC. Il s'agit donc de corriger cette erreur matérielle en retirant la protection EBC sur la partie sud (bâtie) de la parcelle B 1745. <u>Commune de Sillans</u> Sur la commune de Sillans, une protection EBC (espace boisé classé) de 0,1 ha a été définie sur la parcelle ZD 19, située en zone A du PLUI.

		<i>Localisation de la parcelle ZD 19</i>  Le PLUI a classé en EBC les secteurs boisés à enjeux du territoire (enjeu paysager, patrimonial, écologique, ...), notamment les massifs inférieurs à 4 ha où les boisements ont un intérêt identifié ou encore les zones boisées se trouvant sur une zone d'aléa « Mouvement de terrain », pour le maintien des sols. La parcelle ZD 19 fait partie d'un secteur exploité dans le cadre d'une activité de carrière dont le périmètre d'exploitation figure au plan de zonage.  Périmètre de carrière Cette carrière fait l'objet d'une autorisation préfectorale et est identifiée au titre du Schéma régional des carrières approuvé le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes le 08 décembre 2021. <i>Implantation des carrières en fonctionnement, Préfecture de l'Isère</i>  Il n'existe aucun boisement sur la parcelle ZD 19 et aucun boisement n'a été observé comme l'indique les
--	--	--

		photographies aérienne de 1998 et de 2025. <i>Photographies aérienne de 1998 et de 2025</i>  Sur la parcelle ZD 19 il n'existe donc aucun boisement ni aucun enjeu paysager, patrimonial ou écologique. La parcelle ne se trouve pas non plus sur une zone d'aléa « Mouvement de terrain ». Il ressort que cette emprise d'EBC relève d'une erreur matérielle. Il s'agit donc de corriger cette erreur matérielle en retirant la protection EBC sur la parcelle ZD 19.
LA FRETTE Extrait du PLUi opposable avant modification		LA FRETTE Extrait du PLUi modification n°3
		
SILLANS Extrait du PLUi opposable avant modification		SILLANS Extrait du PLUi modification n°3
		

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
MARCILLOLES	Modification d'un périmètre de centralité commerciale à Marcilloles.	Les secteurs de centralité commerciale fait partie des outils du PLUI pour maintenir et protéger l'implantation des commerces. La présence d'une centralité commerciale est nécessaire pour permettre l'accueil de commerce. Son périmètre couvre en général la partie la plus centrale de la commune. Un ajustement a été apporté pour étendre le périmètre de centralité commerciale à Marcilloles afin de répondre aux besoins identifiés par la commune. Elle souhaite étendre le périmètre de centralité commerciale aux parcelles AD 44 et 45 pour y développer des commerces à installer (position optimum proche centre village). L'élargissement du périmètre d'implantation commerciale sur la commune de Marcilloles s'inscrit dans la perspective de transfert d'une activité économique qui va rendre possible une opération mixte (logements, commerces et services). Il s'agit d'un ajustement à la marge.

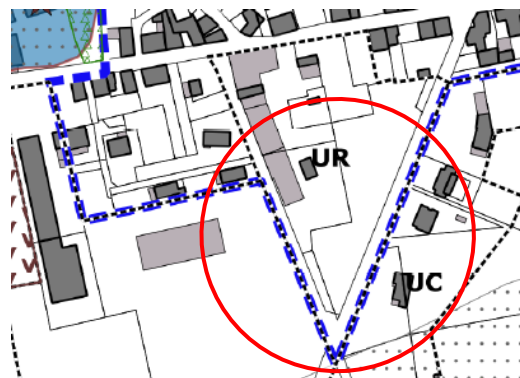
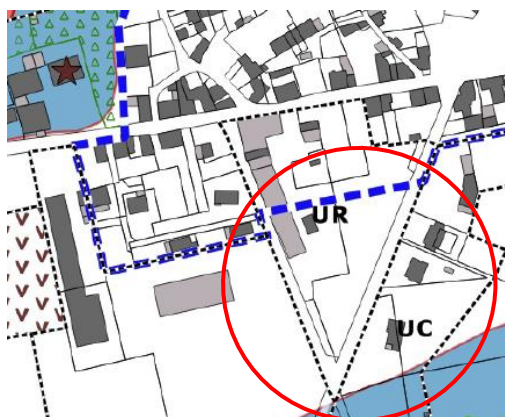
MARCILLOLLES

Extrait du PLUi opposable avant modification



MARCILLOLLES

Extrait du PLUi modification n°3



Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
LA CÔTE SAINT-ANDRÉ MARCOLLIN SILLANS	Ajout de linéaires commerciaux à protéger sur les communes de Marcollin et de Sillans.	Outil de sauvegarde de la diversité commerciale, les linéaires commerciaux ont pour but de limiter ou d'interdire le changement de destination des cellules commerciales à une (ou plusieurs) sous-destinations choisies et ce, en respectant les dispositions du règlement écrit. Ces linéaires commerciaux sont identifiés (ou non) pour répondre aux besoins des communes de protéger et maintenir (ou non) les commerces existants. La création d'un linéaire commercial à Marcollin se situe au niveau du bar tabac et a pour objectif de maintenir une activité commerciale dans le centre-bourg. Sur la commune de Sillans, ce sont plusieurs linéaires commerciaux qui sont créés afin de pérenniser les commerces de proximité du centre-bourg.
	Réduction du périmètre d'implantation commerciale sur la commune de La Côte Saint-André.	La réduction du périmètre d'implantation commerciale sur la commune de <u>La Côte Saint-André</u> s'inscrit en cohérence avec la mise en place d'un PAPA et le lancement d'une réflexion sur la programmation attendue sur ce secteur.
	Élargissement du périmètre d'implantation commerciale sur la commune de Sillans.	L'élargissement du périmètre d'implantation commerciale sur la commune de <u>Sillans</u> permet d'accompagner le développement d'un linéaire commercial en entrée Est du village.

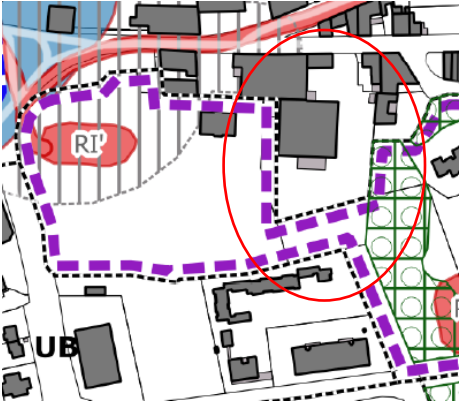
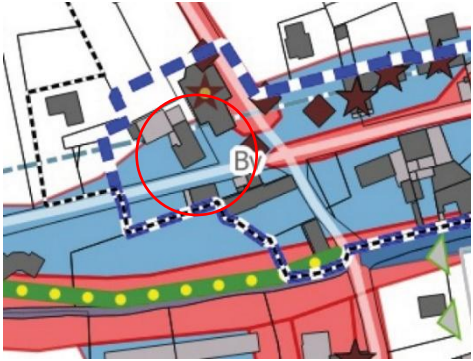
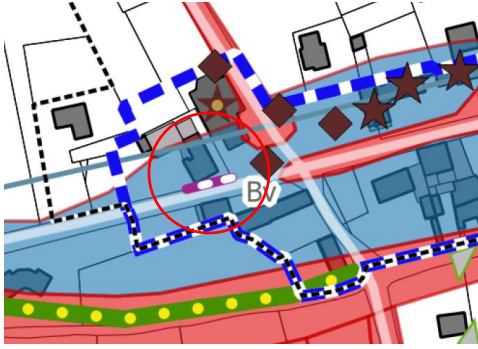
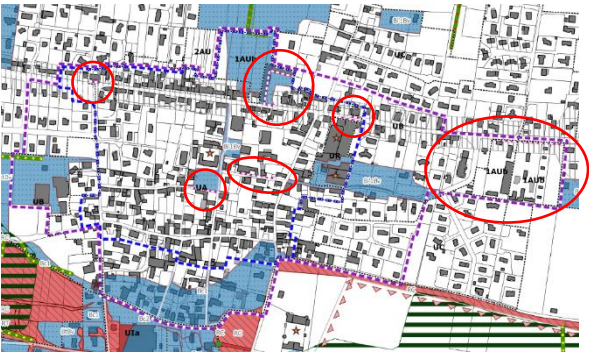
LA CÔTE SAINT-ANDRÉ Extrait du PLUi opposable avant modification 	LA CÔTE SAINT-ANDRÉ Extrait du PLUi modification n°3 
MARCOLLIN Extrait du PLUi opposable avant modification 	MARCOLLIN Extrait du PLUi modification n°3 
SILLANS Extrait du PLUi opposable avant modification 	SILLANS Extrait du PLUi modification n°3 

Planche graphique 4.2.4 : Assainissement des eaux usées

Les planches graphiques 4.2.4 relatives à l'assainissement des eaux usées font apparaître deux natures d'information :

- Un **zonage des secteurs relevant de l'assainissement collectif** actuel et futur.
Le zonage d'assainissement figure dans les annexes sanitaires du PLUi : **Annexe 5.2.2 « Zonage d'assainissement des eaux usées »**. Ce même zonage d'assainissement a été également intégré au règlement graphique du PLUi dans les planches 4.2.4 relatives à l'assainissement des eaux usées.

Le zonage d'assainissement est en cours d'actualisation dans le cadre du Schéma directeur d'assainissement sur le territoire de Bièvre Isère. Cette actualisation va conduire à faire évoluer les annexes sanitaires du PLUI (annexe 5.2.2 « Zonage d'assainissement des eaux usées »). Les nouveaux zonages d'assainissement seront donc prochainement intégrés en annexe du PLUI par une procédure de mise à jour.

- Une **trame définissant les secteurs de restriction de la construction** dans l'attente de l'ordre de service de lancement effectif des travaux de mise en conformité des dispositifs d'assainissement.
Sur la commune de Champier, la trame d'inconstructibilité a été levée à la suite de l'ordre de service de lancement effectif des travaux permettant une mise en conformité de la station d'épuration, signé le 6 septembre 2022. Sur la commune de Roybon, la trame d'inconstructibilité a été levée le 4 septembre 2023.
Aucune autre commune n'est concernée par une trame d'inconstructibilité.

Dès lors, il n'est pas nécessaire de maintenir au règlement graphique les planches graphiques 4.2.4 relatives à l'assainissement des eaux usées : celles-ci seront donc supprimées. Le zonage d'assainissement reste défini à partir des annexes sanitaires du PLUI (annexe 5.2.2 « Zonage d'assainissement des eaux usées ») qui seront actualisées en 2025 dans le cadre d'une procédure de mise à jour du PLUI.

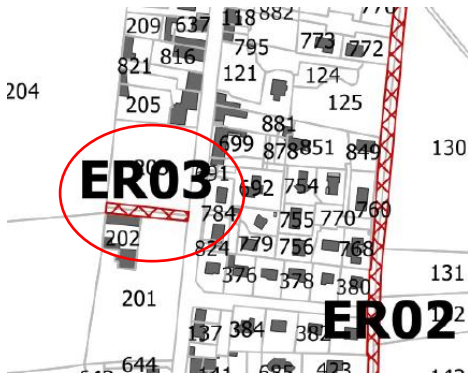
Planche graphique 4.2.5 : Assainissement eaux pluviales

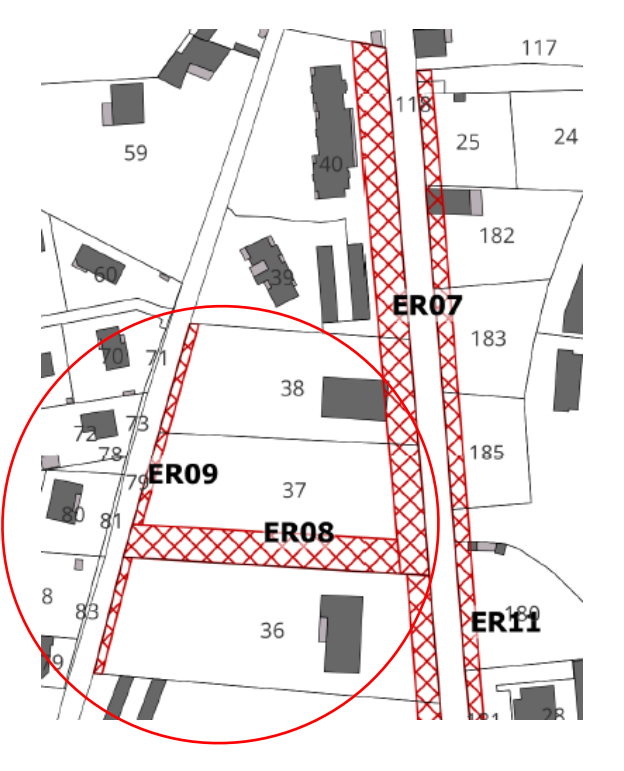
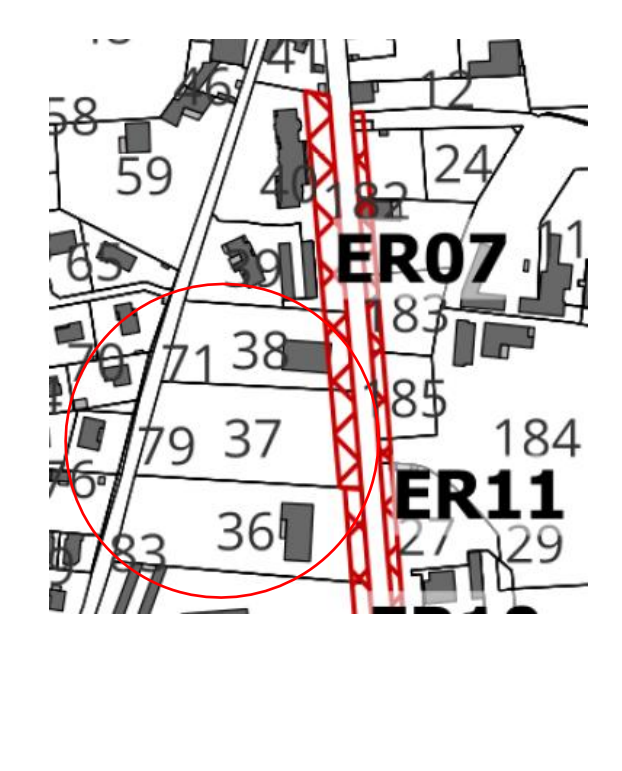
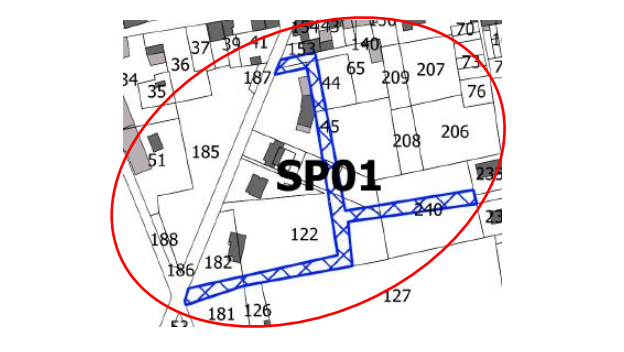
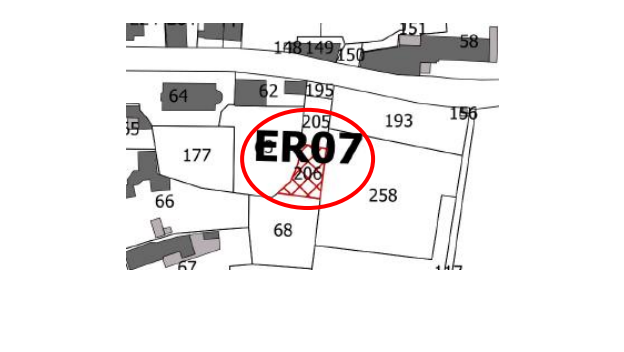
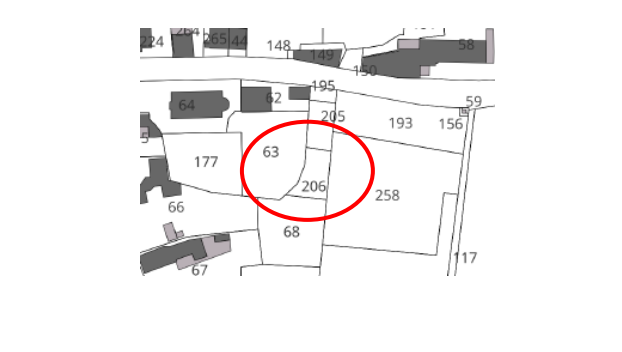
Il n'y a **pas de corrections**.

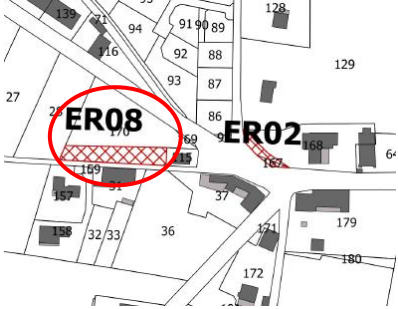
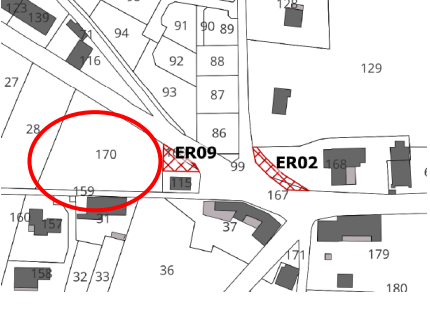
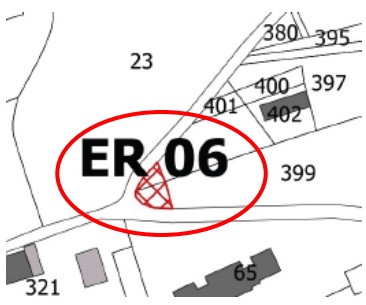
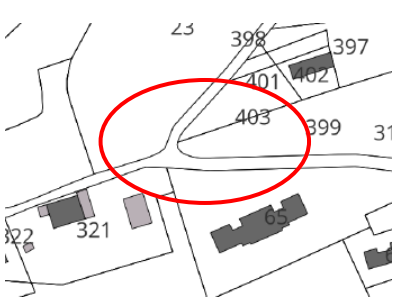
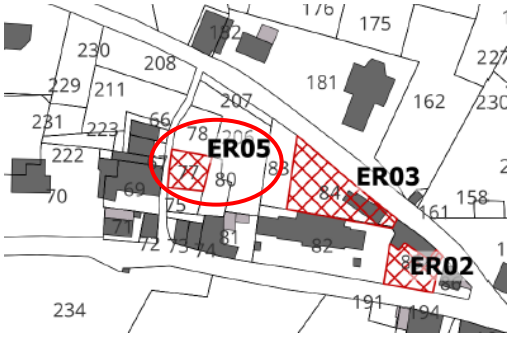
Planche graphique 4.2.6 : Emplacements réservés/servitudes de prélocalisation

Pour information :

- Lorsque des emplacements réservés/servitudes de prélocalisation ont été supprimés, le tableau de référencement a été mis à jour mais le numéro est maintenu dans la liste avec l'indication « supprimé » (Pour éviter une renumérotation de ces derniers et garder l'historique des corrections).
- Les évolutions apportées aux servitudes de mixités sociales à la planche 4.2.1 (et/ou 4.2.2) sont intégrées à la planche 4.2.6. S'agissant d'une simple mise en cohérence entre les pièces, elles ne sont pas à nouveau mentionnées ci-dessous.
- Les informations inutiles et sans valeur réglementaires qui étaient mentionnées sur la carte sont supprimées

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
CHAMPIER LA CÔTE SAINT-ANDRÉ MARCILLOLES PENOL PORTE DE BONNEVAUX - ARZAY ROYBON SAINT-CLAIR SUR GALAURE SAINT-ETIENNE DE SAINT-GEOIRS	Supprimer des emplacements réservés et des servitudes de prélocalisation. Champier : Suppression de l'emplacement réservé ER3. La Côte Saint-André : Suppression des emplacements réservés ER8 et ER9. Marcilloles : Suppression de la servitude de prélocalisation SP1. Pénol : Suppression des emplacements réservés ER7 et ER8. Porte de Bonnevaux - Arzay : Suppression de l'emplacement réservé ER6. Roybon : Suppression des emplacements réservés ER4 et ER6. Saint-Clair sur Galaure : Suppression des emplacements réservés ER5 et ER8. Saint-Etienne de Saint-Geoirs : Suppression de l'emplacement réservé ER5.	Il s'agit ici d'assurer une mise à jour des emplacements réservés et des servitudes de prélocalisation. Ils sont supprimés lorsque ces derniers ont été acquis, réalisés, ou bien que la commune renonce à leur réalisation. Pour Marcilloles, la servitude de prélocalisation est supprimée mais se transforme en un emplacement réservé (voir le § sur la création des emplacements réservés).
CHAMPIER Extrait du PLUi opposable avant modification	CHAMPIER Extrait du PLUi modification n°3	
		

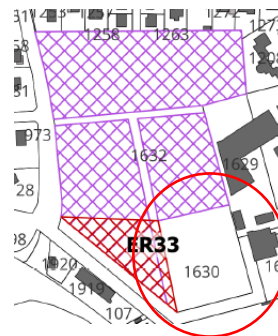
LA CÔTE SAINT-ANDRÉ Extrait du PLUi opposable avant modification 	LA CÔTE SAINT-ANDRÉ Extrait du PLUi modification n°3 
MARCILLOLES Extrait du PLUi opposable avant modification 	MARCILLOLES Extrait du PLUi modification n°3 
PENOL Extrait du PLUi opposable avant modification 	PENOL Extrait du PLUi modification n°3 

	
PORTE DE BONNEVAUX - ARZAY Extrait du PLUi opposable avant modification	PORTE DE BONNEVAUX - ARZAY Extrait du PLUi modification n°3
	
ROYBON Extrait du PLUi opposable avant modification	ROYBON Extrait du PLUi modification n°3
	
SAINT-CLAIR SUR GALAURE Extrait du PLUi opposable avant modification	SAINT-CLAIR SUR GALAURE Extrait du PLUi modification n°3
	

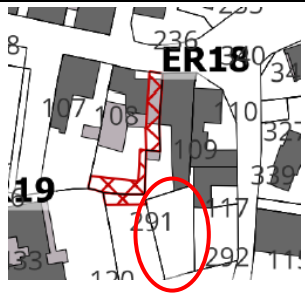
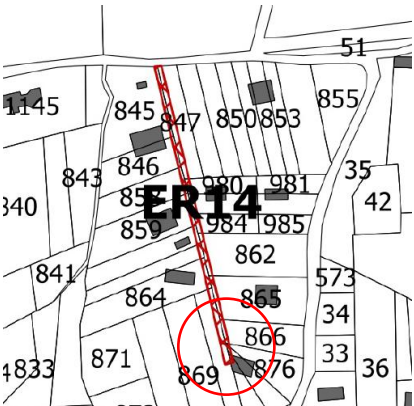
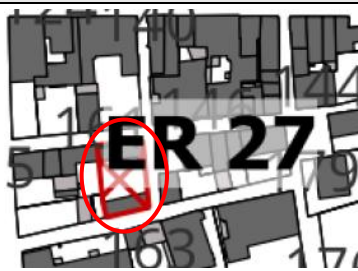
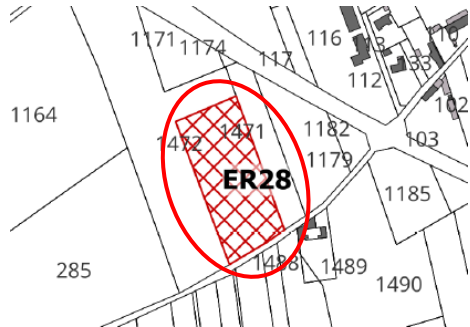


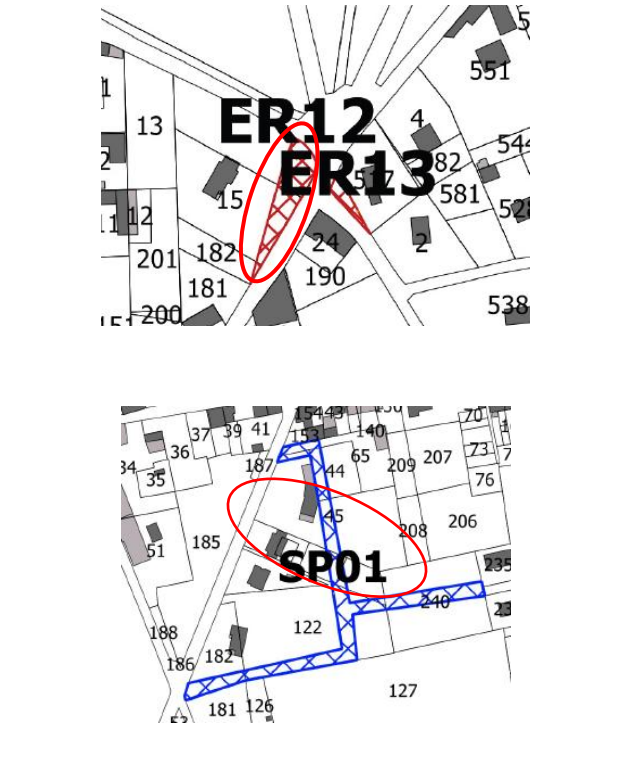
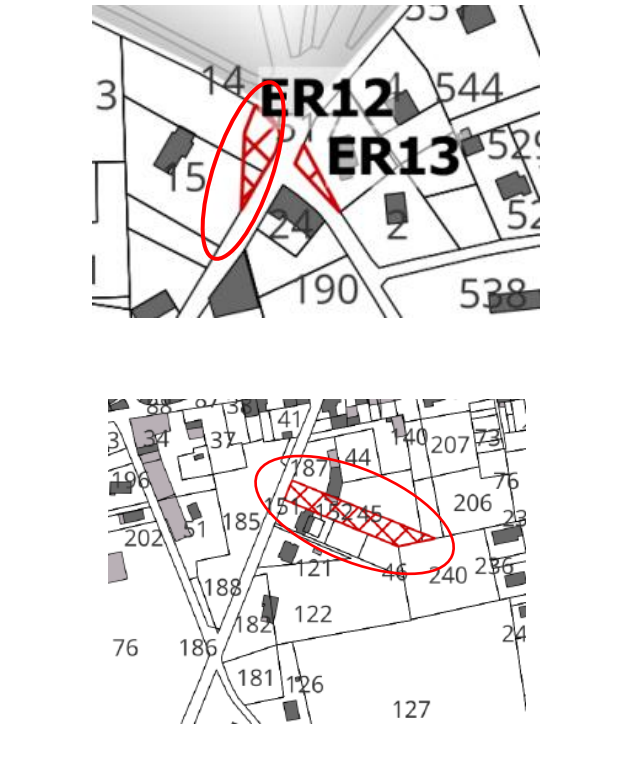
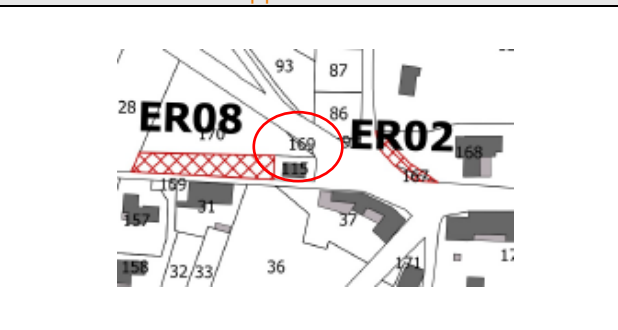
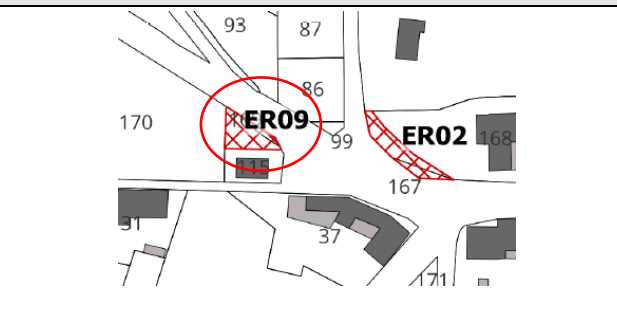
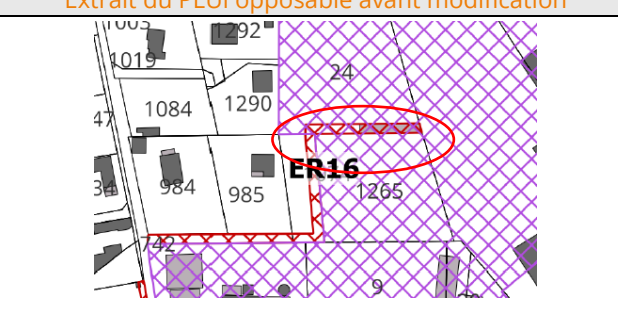
SAINT-ETIENNE DE SAINT-GEOIRS
Extrait du PLUi opposable avant modification

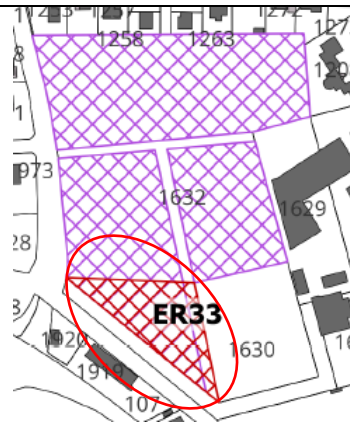
SAINT-ETIENNE DE SAINT-GEOIRS
Extrait du PLUi modification n°3



Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
FARAMANS GILLONNAY LA COTE SAINT-ANDRE MARCILLOLES PENOL SAINT-ETIENNE DE SAINT-GEOIRS SAINT-GEOIRS SAINT-SIMEON DE BRESSIEUX	Redéfinir (réduire/repositionner/ augmenter) ou créer des emprises d'emplacements réservés. Faramans : La création de l'emprise de l'ER24 ayant pour objet « cheminement piéton et stationnement ». Gillonnav : La réduction de l'emprise de l'ER14 ayant pour objet « création voie communale pour désenclavement de la parcelle et desserte de construction ». La Côte Saint-André : La création de l'emprise de l'ER27 ayant pour objet « espace public ». La création de l'emprise de l'ER28 ayant pour objet « création de bassins de rétention ». Marcilloles : Le repositionnement de l'emprise de l'ER12 ayant pour objet « aménagement du carrefour ». La création de l'emprise de l'ER15 ayant pour objet « espace public ». Penol : La création de l'emprise de l'ER9 ayant pour objet « sécurisation de carrefour ». Saint-Etienne de Saint-Geoirs : La modification de l'emprise de l'ER16 ayant pour objet « maillage voirie inter-quartier ». La création de l'emprise de l'ER33 ayant pour objet « parking ». Saint-Geoirs : L'augmentation de l'emprise de l'ER2 ayant pour objet « cheminement doux ». Saint-Siméon de Bressieux : La réduction de l'emprise de l'ER7 ayant pour objet « extension cimetière + parking ».	Il s'agit ici d'assurer une mise à jour des emprises. Il s'agit d'une part d'emplacements réservés actuels qui sont maintenus mais dont les emprises ont nécessité d'être adaptées (soit ces derniers ont été acquis, réalisés ou abandonnés en partie, soit ils méritaient d'être agrandis en rapport aux projets et besoins identifiés par les communes) Il s'agit d'autre part d'inscrire de nouvelles emprises pour l'acquisition de foncier et/ou la réalisation de voiries, ouvrages publics, installation d'intérêt général, espaces verts, logements...) et que la commune estime nécessaire de réaliser. <i>NB : l'ensemble de précisions est apporté sur le tableau de la planche graphique 4.2.6 concernant les bénéficiaires et les surfaces de ces emplacements réservés.</i>

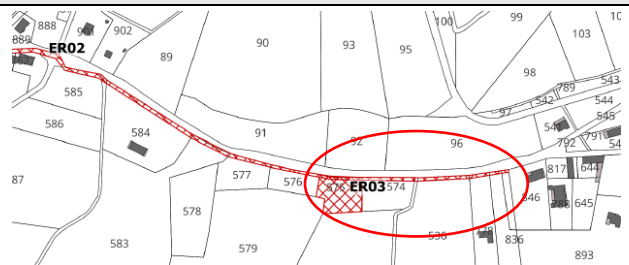
FARAMANS Extrait du PLUi opposable avant modification 	FARAMANS Extrait du PLUi modification n°3 
GILLONNAY Extrait du PLUi opposable avant modification 	GILLONNAY Extrait du PLUi modification n°3 
LA CÔTE SAINT-ANDRE Extrait du PLUi opposable avant modification  <i>Pas de planche graphique</i>	LA CÔTE SAINT-ANDRE Extrait du PLUi modification n°3  

MARCILLOLES Extrait du PLUi opposable avant modification	MARCILLOLES Extrait du PLUi modification n°3
	
PENOL Extrait du PLUi opposable avant modification	PENOL Extrait du PLUi modification n°3
	
SAINT-ETIENNE DE SAINT-GEOIRS Extrait du PLUi opposable avant modification	SAINT-ETIENNE DE SAINT-GEOIRS Extrait du PLUi modification n°3
	



SAINT-GEOIRS

Extrait du PLUi modification n°3



SAINT-SIMEON DE BRESSIEUX

Extrait du PLUi modification n°3



Planche graphique 4.2.7 : Carte des hauteurs

Préalable :

Il n'y a **pas de corrections sur le fond**.

Les évolutions concernent :

- Une **mise à jour pour intégrer en cohérence, le cas échéant, les évolutions de zonage apportées aux planches graphiques 4.2.1 et 4.2.2**. Plus particulièrement, et pour rappel, sont exclus de la carte des hauteurs toutes les zones où le règlement écrit dispose des règles en lieu et place de la carte des hauteurs (exemple : zone UE, 1AUe, 2AU, zones A et N...). S'agissant d'une simple mise en cohérence entre les pièces, ces mises à jour ne sont pas explicitement mentionnées dans la présente note. **Seules les évolutions entraînant la mise en place de règles de hauteurs sont mentionnées ci-dessous.**
- Les informations inutiles et sans valeur réglementaires qui étaient mentionnées sur la carte sont supprimées.

Commune(s) concernée(s)	Correction(s) apportée(s)	Justification(s)
SAINT-ETIENNE DE SAINT-GEOIRS CHAMPIER	<u>Saint-Etienne de Saint-Geoires :</u> En cohérence avec les modifications apportées sur les OAP 1 et OAP 3 de Saint-Etienne de Saint-Geoires, le plan des hauteurs est modifié. <u>Champier</u> En cohérence avec le changement de zonage d'une zone UR en Uld le plan des hauteurs est modifié.	<u>Saint-Etienne de Saint-Geoires :</u> La commune a fait évoluer les orientations relatives à l'OAP 1. Pour rappel, les modifications portent notamment sur l'adaptation des attentes en matière d'accès et de desserte, de mobilité douce et de certains principes d'aménagement (suppression du projet d'équipement scolaire, inscription d'un projet de stationnement, ...). Ces adaptations de l'OAP 1 conduisent à ajuster la carte des hauteurs (voir le § présentant les évolutions de l'OAP 1). Il s'agit d' augmenter à la marge sur ce secteur l'aplat représentant une hauteur de « R+3+toit ou R+3 (14,50 m hors tout) » . La commune a également fait évoluer les orientations relatives à l'OAP 3. Ces adaptations de l'OAP 3 conduisent à ajuster la carte des hauteurs (voir le § présentant les évolutions de l'OAP 3). Il s'agit d' augmenter à la marge sur ce secteur l'aplat représentant une hauteur de « R+3+toit ou R+4 (16 m hors tout) » . <u>Champier :</u> La carte 4.2.7 ne réglementant pas les hauteurs maximales dans les zone UI, il est nécessaire de mettre à jour cette carte suite au passage d'une zone UR à Uld. Les hauteurs maximales autorisées en zone UI sont directement définies dans le règlement écrit du PLUi.
	SAINT-ETIENNE DE SAINT-GEOIRS Extrait du PLUi opposable avant modification	SAINT-ETIENNE DE SAINT-GEOIRS Extrait du PLUi modification n°3

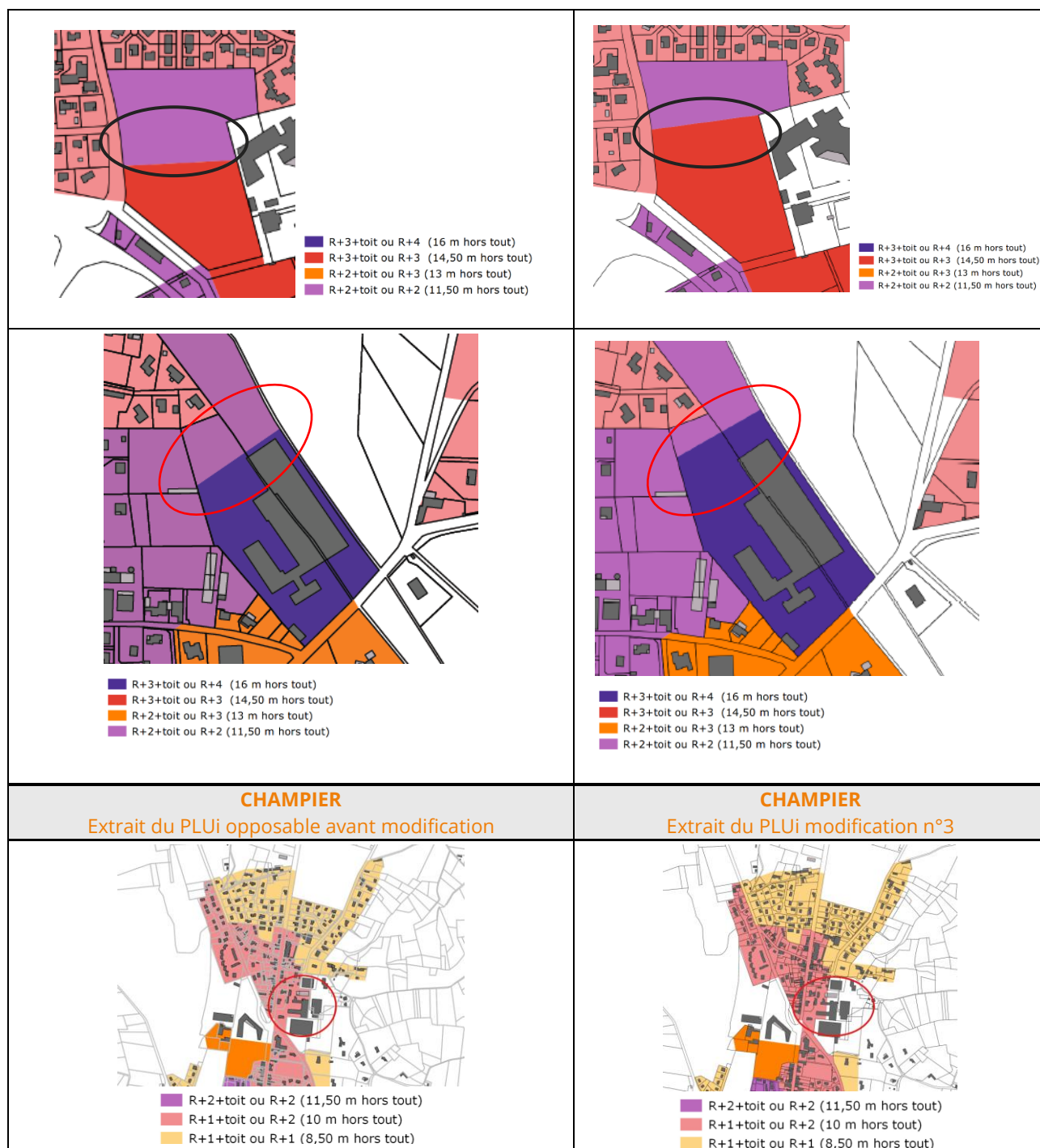


Planche graphique 4.2.8 : carte des secteurs de densité minimale

Préalable :

Il n'y a pas de corrections sur le fond.

Cas particuliers

Des **erreurs matérielles d’affichage** sur certaines cartes ont été identifiées : orientation des cônes de vue qui ont effectué une rotation, rétablissement des réservoirs de biodiversité qui ont disparu et inversement, affichage et classement des haies (certaines ont disparu, d’autres sont passées d’intéressantes à remarquables), rétablissement des lignes à haute tension, affichage des cimetières, affichage des aléas (certains ont disparu, d’autres apparaissent en bleu au lieu d’être en rouge et inversement) ou encore affichage des bâtiments agricoles soumis à réciprocité (mauvaises identifications).

Ces erreurs matérielles ont été corrigées.

4. MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE LA PRÉSERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT AINSI QUE LES EFFETS ET INCIDENCES DE SA MISE EN ŒUVRE SUR CELUI-CI.

Préalablement à l'enquête publique, Bièvre Isère a adressé à la Direction Régionale à l'Environnement, à l'Aménagement et au Logement (DREAL), un formulaire/dossier d'examen « au cas par cas » justifiant de l'absence d'incidences notable sur l'environnement, et par conséquent, de non-réalisation d'une évaluation environnementale, pour avis conforme

Concrètement, après étude du dossier, l'autorité environnementale émet un avis favorable ou défavorable à la non-réalisation d'une évaluation environnementale, aux vues de la sensibilité environnementale du territoire et du risque d'impact du projet sur l'environnement et la santé humaine.

- L'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête publique.
- Selon l'avis rendu la présente note sera/est complétée de l'évaluation environnementale.

Par ailleurs, le projet de modification vise des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) et ajuste certaines règles concernant les bâtiments d'habitation existants en zone agricole et naturelle. A ce titre, la CDPENAF a été consultée pour avis au titre des articles L-151-12 et L-151-13 du code de l'urbanisme préalablement à l'enquête publique.

- L'avis de la CDPENAF est joint au dossier d'enquête publique.

Le projet de modification a veillé à prendre en compte le souci de la préservation et la mise en valeur de l'environnement. La mise en œuvre du projet n'a pas d'effet ou incidences notables sur l'environnement.

En effet :

Les objets d'évolution du PLUi concernent des ajustements, compléments ainsi que des corrections d'erreurs matérielles (sur les planches graphiques, le règlement écrit ou les OAP). De par leur nature, leur localisation et accumulation, les évolutions menées ne portent pas atteintes aux sensibilités environnementales du territoire.

Elles prennent également en compte le souci de préservation et la mise en valeur de l'environnement. On notera plus particulièrement les effets positifs suivants :

- Des dispositions réglementaires qui facilitent le développement des énergies renouvelables en toiture (augmentation de la surépaisseur autorisée) et au sol (autoconsommation favorisée).
- Le reclassement en zone agricole d'une zone 2AU sur la commune de Saint-Geoirs, participant ainsi à la réduction de la consommation de l'espace.
- Intégration d'un pourcentage minimum d'espaces verts dans les zones 1AUB et 1AUC.
- Une amélioration de la prise en compte des risques naturels (prise en compte de l'aléa faible de ruissellement sur versant de type généralisé sur certaines communes, schéma explicatif du RESI, ...).
- Une amélioration des enjeux d'intégration paysagère (aspect des façades pour les constructions à caractère patrimonial, réglementation des enrochements, ...).
- La création ou la redéfinition d'emplacements réservés dont certains permettent d'assurer la création de cheminements doux ou la gestion des eaux pluviales.

Plus précisément la modification du PLUi n'a pas d'effet ou incidences notables sur l'environnement et la santé humaine. Les ajustements apportés sur les OAP, le règlement écrit et graphique ne prévoient pas de changements fondamentaux par rapport au PLUi élaboré et ne sont pas de nature à induire de nouvelles incidences notables sur l'environnement. Il est précisé :

- Qu'ils n'impactent pas directement ou indirectement des espaces naturels sensibles ou des espaces de biodiversités inventoriés (ZNIEFF, zones humides, corridors écologiques...).

- Qu'ils n'impactent pas directement ou indirectement des éléments de paysage ou un patrimoine bâti préalablement identifiés et faisant l'objet de protections particulières. Les protections édictées au titre des articles L.151-23, L-151-19 ou L113-1 du code de l'urbanisme ne sont pas remises en question.
- Qu'il n'est pas prévu de projets susceptibles d'impacter les périmètres de protection de captage d'eau potable.
- Qu'il n'est pas prévu de projets sur des secteurs identifiés de sensibilité du sol et du sous-sol.
- Que les évolutions apportées n'apportent pas d'incidences complémentaires à celle du PLUi opposable concernant la qualité de l'air l'énergie, et le climat.
- Que la délimitation de STECAL complémentaires en zone agricole ou naturelle s'établit sur des emprises limitées, parfois déjà bâties, proche de bâtis existants ou artificialisées ; leurs règles visent à encadrer strictement la constructibilité pour limiter au maximum leurs effets sur ces espaces.
- Que les nouvelles identifications de constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricoles et naturelles ont été mis en place dans des secteurs qui répondent aux conditions minimums 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.
- Que les évolutions apportées n'ont pas d'impact sur les usages de l'eau.
- Qu'il n'est pas prévu de nouveaux projets de nature à rentrer en contradiction avec le règlement des secteurs de risques naturels forts ou soumis à des nuisances particulières. Les évolutions apportées au règlement graphique concernant la traduction des risques des secteurs urbanisés en zone agricole et naturelle sont conformes à la grille de traduction des risques de l'Etat en Isère.

Enfin, de manière plus générale, la modification du PLUi :

- Ne remet pas en question les orientations prises dans le cadre du PADD du PLUi, notamment ses objectifs en matière de protections environnementales ainsi que de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Reste compatible avec les dispositions des documents de rangs supérieurs et notamment le SCoT de la Grande Région Grenobloise.

Maîtrise d'ouvrage



Maîtrise d'œuvre

