



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DU SECTEUR DE BIEVRE ISERE

**Notice de présentation du dossier
de Concertation de la Modification
de droit commun n°4 du PLUI du
secteur de Bièvre Isère**

Dossier de Concertation Préalable

15 Novembre – 15 décembre 2024

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du secteur de Bièvre Isère a été approuvé le 26 novembre 2019.

Ce document de planification est appelé à évoluer régulièrement afin de prendre en compte les besoins du territoire et les nouvelles réglementations, dans le cadre fixé par les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

A cet effet, plusieurs procédures d'évolution du PLUi ont déjà été menées :

- une modification simplifiée dédiée à l'accueil du centre de formation du club de football du GF38 à La Côte St André
- des mises à jour pour intégrer de nouvelles servitudes
- deux modifications de droit commun permettant d'apporter de nombreuses évolutions sur le règlement graphique et écrit, ou sur les OAP

Une procédure de modification de droit commun n°3 est également en cours.

Bièvre Isère Communauté engage une procédure de Modification de droit commun n°4, dont l'objectif est d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs classés à ce jour dans le PLUi en zone AU stricte (2AU) :

- **sur la commune de Viriville**, dans le cadre d'un projet **d'extension de la zone d'activités** « Porte de Chambaran »
- **sur la commune de St Michel de St Geoirs**, afin de permettre à la commune de **réaliser ses objectifs de production de logements** fixés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) et de répondre aux objectifs de développement résidentiels fixés par le PADD

LES ETAPES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLUI

- ✓ **Juin – octobre 2024** : travail technique pour élaborer le projet de Modification
- ✓ **4 Novembre 2024**: Délibération du conseil communautaire pour définir les objectifs de la procédure, décider de réaliser une évaluation environnementale et fixer les modalités de la concertation
- ✓ **Février 2025** : le conseil communautaire :
 - Tirera le bilan de la concertation
 - Précisera les justifications permettant d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU concernées par cette Modification n°4
- ✓ **1^{er} trimestre 2025** : le dossier sera notifié aux Personnes Publiques Associées, à l'Autorité Environnementale et aux communes concernées par la modification
- ✓ **Printemps 2025** : Enquête publique
- ✓ **Novembre 2025** : approbation de la Modification n°4 du PLUi

LES MODALITES DE LA CONCERTATION

La loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique dite "ASAP" soumet à la concertation obligatoire, prévue par l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les procédures de modification d'un PLU soumises à évaluation environnementale.

Bièvre Isère Communauté a souhaité réaliser cette évaluation environnementale pour cette procédure afin de prendre en compte les enjeux environnementaux liés à l'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones 2AU.

Aussi, dans ce cadre, **ce projet d'évolution du PLUi est soumis à la concertation préalable** avec le public.

Les objectifs et les modalités de la concertation préalable :

Le processus de concertation préalable a pour objectifs de :

- Fournir au public une information claire sur le dossier de modification n°4 du PLUi ;
- Viser la participation d'un public diversifié et le plus large possible ;
- Offrir la possibilité au public d'exprimer ses observations et ses propositions sur le dossier de modification n°4 du PLUi, et de permettre l'échange des points de vue

La concertation préalable du dossier de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est organisée sur une période d'un mois, du 15 novembre au 15 décembre 2024 inclus.

Un avis a été publié avant le début de la concertation par voie dématérialisée sur le site internet de Bièvre Isère Communauté et par un affichage dans les mairies de Viriville et de St Michel de St Geoirs, ainsi qu'au siège de Bièvre Isère Communauté, rappelant ces modalités et précisant les dates de début et de fin de la concertation.

Pour s'informer :

Le public peut consulter le dossier de concertation :

- en version numérique sur le site internet de Bièvre Isère Communauté
- en version papier au siège de Bièvre Isère Communauté à St Etienne de St Geoirs, ainsi qu'en mairie de St Michel de St Geoirs et de Viriville

Le dossier de concertation préalable comprend notamment :

- les objectifs et caractéristiques principales du projet de Modification n°4 du PLUi
- un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement ;

Pour la participation du public :

Bièvre Isère Communauté organisera durant cette période de concertation 2 réunions publiques :

- l'une portant spécifiquement sur les modifications du PLUi concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située dans la zone d'activités économique « Porte de Chambaran » à Viriville
- l'autre portant spécifiquement sur les modifications du PLUi relatives à l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU située à St Michel de St Geoirs

Les dates et lieux de ces réunions publiques ont été précisées dans l'avis informant sur le démarrage de la concertation.

Pour s'exprimer :

Les observations du public pourront être déposées :

- sur les registres papier déposés au siège de Bièvre Isère Communauté et en mairies de St Michel de St Geoirs et de Viriville
- par courrier adressé à Mr le Président de Bièvre Isère Communauté (ZAC Grenoble Air Parc – 1 avenue R. Garros – 38590 ST-ETIENNE DE ST-GEOIRS)
- par mail, à l'adresse dédiée : plui.ccbi@bievre-isere.com

Le président de Bièvre Isère Communauté présentera les résultats de cette concertation devant le conseil communautaire qui en tirera le bilan par délibération. Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique qui sera organisée postérieurement à la concertation.

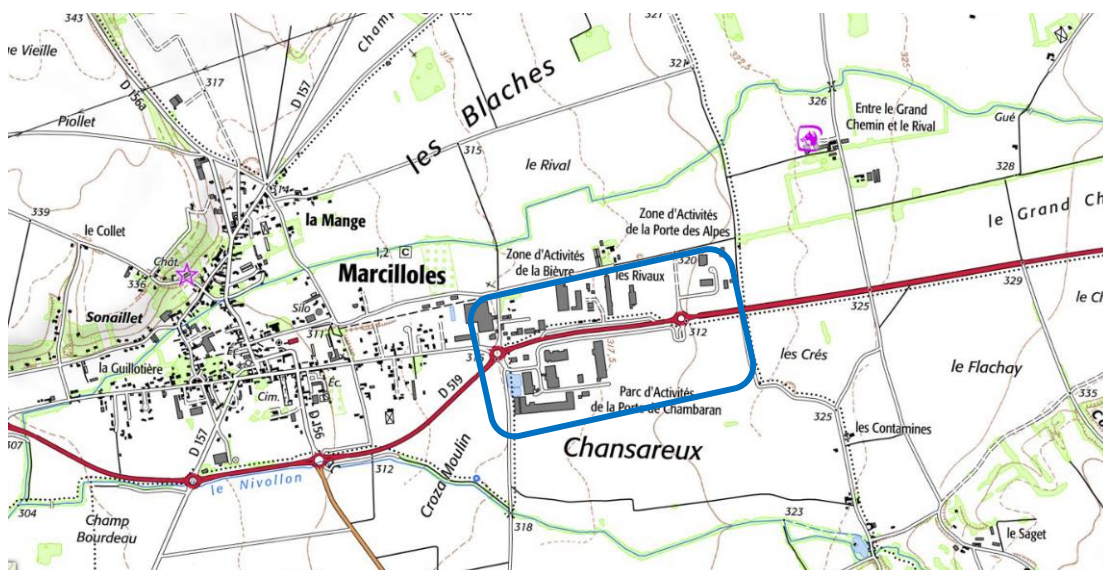
LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUI

Bièvre Isère Communauté engage une procédure de Modification de droit commun n°4, dont l'objectif est d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs classés à ce jour dans le PLUi en zone AU stricte (2AU) :

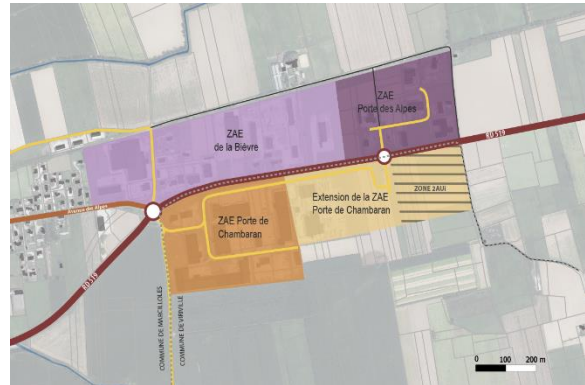
- sur la commune de Viriville, dans le cadre d'un projet d'extension de la zone d'activités « Porte de Chambaran »
- sur la commune de St Michel de St Geoirs, afin de permettre à la commune de réaliser ses objectifs de production de logements fixés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) et de répondre aux objectifs de développement résidentiels fixés par le PADD

Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi pour l'extension de la zone d'activité Porte de Chambaran à Viriville

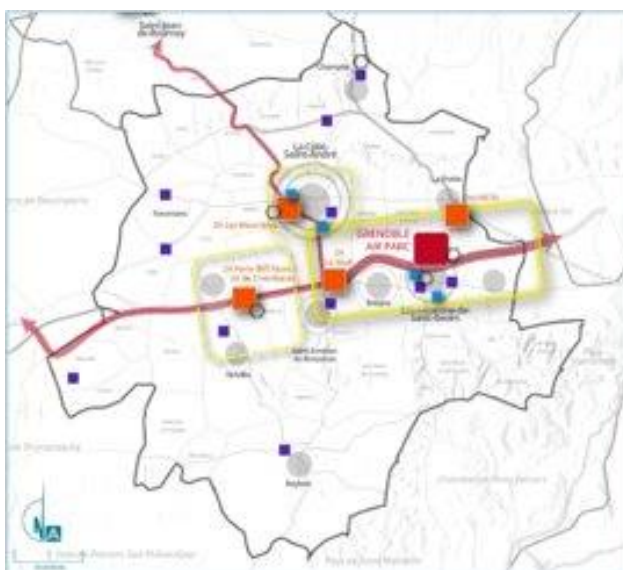
La commune de Viriville accueille la zone d'activités communautaire « Porte de Chambaran » au sud de la D519 qui forme, en lien avec la zone d'activités « Porte des Alpes » située au nord de la D519 sur la commune de Marcilloles, un pôle économique à l'échelle de Bièvre Isère (à 30 mn de l'A7 direction Lyon et Valence et à 30 mn de l'A48 Direction Grenoble et Lyon).



La zone d'activités communautaire « Porte de Chambaran » est actuellement aménagée sur une surface de 17 ha et accueille une 20aine d'entreprises et plus de 120 emplois autour d'activités tournées notamment vers le transport, le négoce et l'industrie.



Bièvre Isère engage l'ouverture de la zone 2AUi de Viriville en cohérence avec l'orientation n°2 du PADD (« S'appuyer sur les atouts du territoire pour conforter l'attractivité ») qui vise notamment à **structurer le devenir économique du territoire en s'appuyant sur les secteurs prioritaires de développement**. Il s'agit notamment de conforter le secteur productif pour maximiser la création de richesses sur le territoire. A ce titre, **l'ouverture de la zone 2AUi de Viriville répond à l'objectif du PLUI de conforter le pôle économique « Marcilloles - Viriville »** et saisir l'opportunité du potentiel développement de l'axe de Bièvre vers l'ouest pour constituer un secteur de développement.



Cet objectif de confortement du pôle économique « Marcilloles - Virville » s'inscrit pleinement dans le cadre du dispositif « Territoires d'industrie » dans laquelle s'est engagée Bièvre Isère Communauté en 2019 avec la signature d'un protocole d'accord avec l'Etat, les industriels et la Région Auvergne Rhône-Alpes. Les orientations retenues qui ont présidé à l'établissement d'un contrat de Territoire d'industrie 2020-2022 s'articulent autour de 4 axes : attirer, innover, recruter et simplifier. L'axe n°1 (attirer) vise à développer l'attractivité du territoire grâce notamment au **déploiement d'une offre foncière nécessaire à l'installation de nouvelles entreprises.**

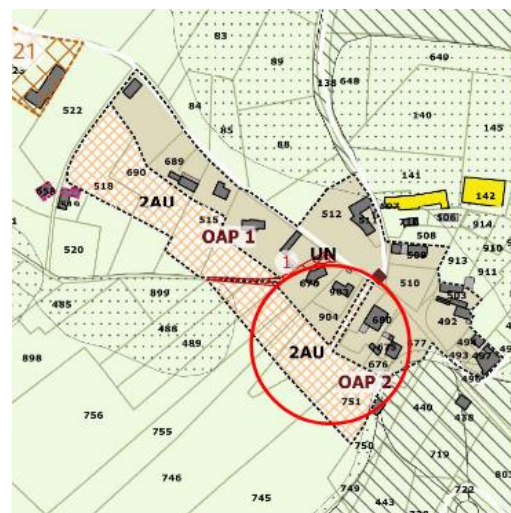
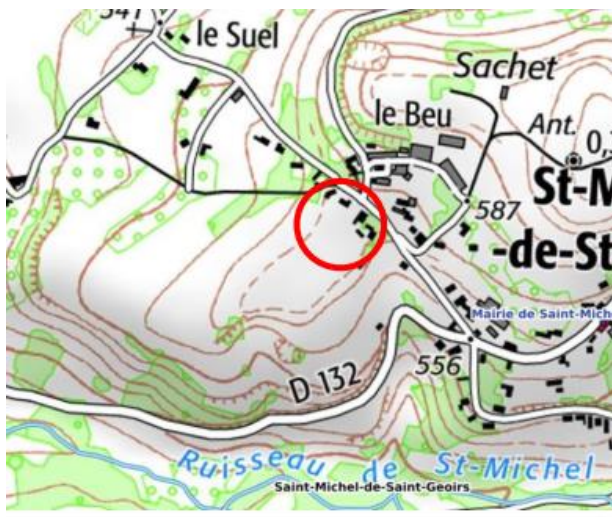
Bièvre Isère n'aura très rapidement plus de capacité pour accueillir les projets de développement de ses entreprises. Malgré les dispositifs existants (Fonds friches, Sites clés en main...), les projets se complexifient. Parmi les actions fléchées dans le cadre du programme Territoires d'industrie 2024-2027 sur le foncier, **Bièvre Isère souhaite notamment mettre en œuvre des sites clé en main pour l'accueil d'activités industrielles** (action n°2).

L'ouverture de la zone 2AUi vise ainsi à conforter le pôle économique Marcilloles - Virville autour de la zone d'activités « Porte de Chambaran » par le développement d'un programme permettant **l'accueil d'un ou deux lots d'activité industrielle de grande envergure.** Cette zone d'extension, située en continuité de la zone actuelle, et en face de la zone Porte des Alpes, dispose d'une superficie totale de 4,7ha. Seule une partie de cette zone pourra être mobilisée, compte tenu des surfaces concernées par un risque d'inondation ou pas des aménagements de voirie récemment réalisés par le Département de l'Isère dans le cadre de son projet de sécurisation de la RD519.

Les capacités d'urbanisation au sein des zones UId sont donc insuffisantes pour répondre à l'objectif d'accueillir des lots d'activité industrielle de grande envergure, d'où la nécessité de mobiliser la zone 2AUi sur la commune de Virville.

Objectifs de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU à St Michel de St Geoirs

Saint-Michel de Saint-Geoirs dispose de deux zones 2AU (inconstructibles) localisées sur le secteur du Beu, à proximité immédiate du village et des équipements communaux. Ces deux zones 2AU sont limitrophes et s'inscrivent dans l'épaisseur du chemin du Suel : l'une est située entre le chemin de la Barbaudière et le chemin des Rivoires (la zone 2AU « nord » d'une superficie de 0,9 hectare) et l'autre est située au sud du chemin des Rivoires (la zone 2AU « sud » d'une superficie de 0,8 hectare).



Il n'existe pas d'autres secteurs de développement sur la commune.

La communauté de communes engage l'ouverture partielle de la zone 2AU « sud » sur environ 0,5 hectare en cohérence avec l'orientation n°3 du PADD (« Construire des choix au service d'un développement cohérent et équilibré ») qui vise notamment à organiser le développement résidentiel de manière équilibrée et adaptée aux spécificités locales.

A ce titre, l'ouverture partielle de la zone 2AU « sud » répond à **plusieurs objectifs** :

1. Accompagner une croissance progressive et maîtrisée du territoire en tenant compte des spécificités locales

Il s'agit d'accompagner cette croissance démographique et résidentielle de manière équilibrée par la ventilation de cet objectif selon les polarités de développement projeté, en permettant aux pôles scolaires comme Saint-Michel de Saint-Geoirs un **développement résidentiel maîtrisé** garantissant le maintien d'une offre de services et d'équipements nécessaire aux besoins de la population et à la qualité du cadre de vie.

Depuis 2015, on observe une baisse de la population qui est passée de 307 à 293 habitants (source : INSEE). **L'ouverture partielle de la zone 2AU « sud » permettra l'accueil de nouveaux ménages sur la commune et participera à la redynamiser la démographie locale.**

2. S'inscrire dans un développement résidentiel respectueux du cadre de vie et du patrimoine, moins consommateur d'espace

Il s'agit de conforter un développement en continuité immédiate du village à proximité des équipements (école, mairie, aire de jeux, ...) et des services. L'ouverture partielle de la zone 2AU « sud » répond également à l'objectif de privilégier le développement des secteurs déjà desservis par les réseaux puisque le secteur du Beu est desservi par les réseaux (eau potable, eaux pluviales et électricité). En cohérence avec les objectifs de développement résidentiel retenus dans le PLUI pour assurer la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, la commune de Saint-Michel de Saint-Geoirs prévoit en tant que pôle scolaire une densité de 13 logements / hectare. **L'ouverture partielle de la zone 2AU « sud » permettra donc d'assurer le développement d'un programme d'environ 6 logements.**

Les objectifs de développement résidentiels sont déclinés également dans le cadre du Programme local de l'habitat 2019-2025 de Bièvre Isère Communauté. La ventilation des objectifs de production de logements pour la commune de Saint-Michel de Saint-Geoirs pour 2025 est calculée en lien avec les objectifs inscrits dans le PLUi et vise un objectif de production de 9 logements. **Le programme de logements résultant de l'ouverture partielle de la zone 2AU « sud » participe à l'atteinte des objectifs de développement résidentiel inscrits au PLH.**

Par ailleurs, les zones urbaines sont réduites sur la commune de Saint-Michel de Saint-Geoirs dont le tissu urbain s'organise autour de deux uniques zones UN de taille limitée (respectivement 2,7 et 4 hectares). Pour les raisons explicitées précédemment, les capacités d'urbanisation au sein de ces deux zones urbaines du PLUi sont très limitées.

La capacité d'urbanisation liée au phénomène de division parcellaire en zone urbaine est également très limitée sur la commune et aucun projet résultant d'une division parcellaire n'a vu le jour depuis l'approbation du PLUI.

Les capacités d'urbanisation au sein des zones urbaines sont donc insuffisantes pour répondre aux objectifs de production de logements de la commune de Saint-Michel de Saint-Geoirs, d'où la nécessité de mobiliser une zone à urbaniser.

LE CONTENU DE CETTE MODIFICATION N°4 DU PLUI

Afin de répondre à ces objectifs liés à l'ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AU précitées, **plusieurs évolutions du PLUi sont envisagées :**

- **Réalisation d'un Etat Initial de l'Environnement** permettant d'identifier les différents enjeux environnementaux présents sur ces sites.

Les éléments relatifs à cette analyse sont mis à disposition du public dans le cadre de cette démarche de concertation préalable.

Le projet d'évolution du PLUi fera ensuite l'objet d'une étude afin de mesurer les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine, et de définir les mesures proposées pour éviter ces impacts, les réduire ou éventuellement les compenser le cas échéant (démarche ERC).

- Dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, **le règlement graphique du PLUi (pièces 4.2) devra évoluer** vers une zone « à urbaniser » 1AU permettant d'accueillir sur St Michel de St Geoirs des logements, et sur Viriville des activités économiques à dominante industrielle. Les plans de zonage sont également susceptibles d'évoluer afin de permettre la réalisation de ces projets (ex : carte des hauteurs à St Michel de St Geoirs, périmètre de l'OAP à définir pour les 2 opérations, ...)
- **Le règlement écrit** pourra aussi connaître des évolutions afin de permettre la réalisation du projet et de prendre en compte certains enjeux identifiés (notamment environnementaux)
- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera créée** sur chacune des 2 zones 2AU ouverte à l'urbanisation. Ces OAP permettront de définir les grands principes d'aménagement de la zone.

Pour l'OAP située sur la commune de St Michel de St Geoirs, une attention particulière sera portée sur :

- La forme urbaine et la densité des constructions à rechercher, en lien avec les objectifs prévus pour la commune dans le PADD
- La gestion de l'accès à la zone
- La gestion de l'accès aux terres agricoles situées à l'arrière de la zone ouverte à l'urbanisation
- Le traitement paysager des franges de cette opération

Pour l'OAP située sur la zone économique « Porte de Chambaran » à Viriville, une attention particulière sera portée sur :

- Les mesures d'évitement et de réduction des impacts environnementaux du projet
- L'intégration paysagère de l'opération, sur ce secteur situé en entrée de ville
- La desserte du site, qui devra être adaptée notamment à la typologie des entreprises envisagées et aux possibilités de découpages de lots sur cette zone.

Dans ce cadre, afin de mieux appréhender et traiter ces enjeux, il sera proposé d'élargir le périmètre de cette OAP aux tènements encore disponibles situés à proximité, au sein de la zone d'activité actuelle classée en Uid au PLUi en vigueur.

NB : les 2 projets d'OAP portant sur les zones 2AU de St Michel de St Geoirs et de Viriville sont présentés dans ce dossier soumis à la concertation du public.