

**BIEVRE ISERE COMMUNAUTE
Saint Etienne de Saint Geoirs**

**AR 2021 HAB 043
DRCL : 8.4**

**ARRETE PORTANT OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE SUR LA
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUI DU SECTEUR DE LA REGION SAINT
JEANNAISE ET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DE LA COMMUNE
DE SAINT JEAN DE BOURNAY**

Le Président,

Vu les articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme

Vu les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 du code de l'environnement ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 1^{er} octobre 2015, conférant au 1^{er} décembre 2015 la compétence
« élaboration, approbation et suivi de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu » à la Communauté
de Communes de la Région Saint Jeannaise

Vu la délibération n° 298-2019 du conseil communautaire en date du 17 décembre 2019 approuvant le
Plan Local d'Urbanisme intercommunal du secteur de la région St Jeannaise contenant les zonages
d'assainissement des eaux usées et pluviales de chacune des communes de ce secteur ;

Vu la délibération n° 075-2021 du conseil communautaire en date du 22 mars 2021 approuvant le projet
de modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de St Jean de Bournay ;

Vu les pièces du dossier de modification de droit commun n°1 des PLUi du secteur de la région St
Jeannaise soumis à l'enquête publique ;

Vu les pièces du dossier de modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune
de St Jean de Bournay soumis à l'enquête publique ;

Vu l'ordonnance en date du 16 Juin 2021, de M. le Président du tribunal administratif de Grenoble
désignant M. TARTARIN Daniel, en tant que Commissaire Enquêteur ;

ARRETE :

Article 1^{er} :

Il sera procédé à une enquête publique unique sur la modification de droit commun n°1 du Plan Local
d'Urbanisme intercommunal du secteur de la région St Jeannaise, ainsi que la modification du zonage
d'assainissement des eaux usées de la commune de St Jean de Bournay.

Le projet de modification n°1 du PLUi vise à apporter des ajustements, corrections et améliorations du
dossier s'inscrivant dans le cadre réglementaire d'une procédure de modification de droit commun, et
portant sur le règlement écrit et graphique, ainsi que sur les Orientations d'Aménagement et de
Programmation (OAP).

Plus précisément, la Modification n°1 du PLUi secteur de la région St Jeannaise porte sur les objets
suivants :

Apporter des évolutions aux OAP (pièce n°3)

- Adapter les dispositions graphiques de l'OAP n°2 de Tramolé
- Adapter les dispositions graphiques de l'OAP n°11 de St Jean de Bournay
- Corriger une erreur matérielle d'écriture de présentation des OAP à Châttonnay

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

Titre 1 : dispositions applicables à l'ensemble du territoire

Paragraphe 3.2. Desserte par les réseaux 1. Alimentation en eau potable :

- Autoriser sous condition une alimentation en eau potable par une ressource privée en zone A et N, et uniquement pour les extensions et annexes des constructions existantes et les constructions à usage d'habitations liées aux exploitations agricoles.

Paragraphe 4.2.6. et 4.4.5 Clôtures :

- Ajouter l'interdiction des clôtures pleines en zones de glissement et crues rapides des rivières.

Paragraphe 4.2.8. Les aménagements paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

2.Quantités requises :

- Ajuster le règlement afin de proposer une règle alternative au CBS (coefficient de biotope) en cas de reprise et/ou d'extension d'un bâtiment existant, voire de nouvelles constructions sur des unités foncières déjà bâties.

- Assouplissement des règles concernant les arbres à planter

Paragraphe 4.4.3. Aspect des façades :

- Autoriser les menuiseries blanches.

Paragraphe 4.4.3. Toitures :

- Préciser le champ et les règles applicables. Autoriser des ajustements à la règle dans le cas de réhabilitations, de reprises architecturales ou d'extensions de construction existantes.

Paragraphe 4.4.5. Clôtures :

- Adapter les typologies de clôtures non autorisées / ou autorisées en interface avec les espaces publics et privés / en limites séparatives pour certaines communes.

Paragraphe 4.4.6. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables :

- Adapter les dispositions réglementaires dans un but de clarification et de simplification des règles en maintenant les règles les plus essentielles.

Paragraphe 6.2. Points de vue :

- Adapter et renforcer la règle dans un souci d'harmonisation d'écriture et pour mieux apercevoir les différences entre les niveaux de classement.

Paragraphe 6.3. Réservoirs de biodiversité :

- Renforcer la règle en cohérence avec le cadre législatif.

Plus généralement, le cas échéant :

- Supprimer des mentions inutiles.
- Clarifier, préciser l'écriture de certaines règles.
- Supprimer les règles inapplicables ou illégales.
- Corriger des erreurs matérielles d'écriture ou de référence au cadre réglementaire ou législatif.

Titre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines

Chapeaux de zones :

- Afin d'éviter tout oubli, toute erreur, ou faciliter des évolutions ultérieures du PLUi, le chapeau de zone rappelle que l'ensemble des chapitres 1 à 6 du titre 1 (dispositions applicables à l'ensemble du territoire) s'applique.

Paragraphe 7.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- Clarifier et harmoniser les dispositions réglementaires relatives aux nuisances des activités (sur la base de celles déjà rédigées) pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail.

Paragraphe 7.1.2.3. Densité minimale

- Préciser le champ d'application de la règle (la règle s'applique aux constructions et aux programmes qui comportent majoritairement des logements. Par ailleurs, les extensions et les annexes sont désormais exclus du champ d'application)
- Clarifier les tableaux d'application de la règle dans un souci d'une meilleure instruction.

Paragraphe 7.1.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Compléter les dispositions quant à l'implantation des annexes vis-à-vis des voies et emprises publiques.

Paragraphe 7.1.1.4. Emprise au sol des constructions :

- Supprimer la prise en compte des piscines dans le calcul du CES.
- Fixer un CES unique à 0,20 pour la zone UD

Paragraphe 7.1.1.5 Hauteurs des constructions :

- Ajuster les dispositions visant à ce que les annexes non accolées puissent désormais être assujetties aux règles de hauteurs fixées dans la zone.

Paragraphe 7.1.2.1 - Stationnement des véhicules motorisés (autre que deux roues) :

- Réduire les exigences en matière de stationnement pour les destinations artisanat et commerce de détail et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle afin de favoriser la densification.

Paragraphe 8.1.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives :

- Assouplir les règles de reculs par rapport aux limites séparatives pour faciliter la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Paragraphe 9.1.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Supprimer l'interdiction des activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle en zone Ula.

Paragraphe 9.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- Exprimer les conditions de surface des locaux accessoires à usage de logement à la surface de plancher et non plus à l'emprise au sol.
- Ajouter une disposition particulière en ZACOM3 visant à permettre un dépassement mesuré de la surface de vente autorisé dans le cas de l'extension d'une construction destinée à l'artisanat et au commerce de détail existante à la date d'approbation du PLUi, et ne relevant pas d'une « activité commerciale de détail et de proximité »

Paragraphe 9.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Ajuster les règles afin que les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi puissent s'implanter dans la continuité du recul du bâti existant.

Paragraphe 9.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives :

- Ajuster les règles afin que le recul minimal permette la densification des zones d'activité.
- Ajuster les règles afin que les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi puissent s'implanter dans la continuité du recul du bâti existant.

Paragraphe 9.II.1.4. Emprise au sol des constructions :

- En zone U1a : Augmenter le maximum d'emprise au sol (ou de surface) pour les industries et les entrepôts autorisés et fixer des conditions d'emprise au sol minimum pour les activités de services.

Paragraphe 9.II.2.1. Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) :

- Faire évoluer les dispositions relatives aux exigences de limitation de l'imperméabilisation des sols en cas de reprise et/ou d'extension d'un bâtiment existant, voire de nouvelles constructions sur des unités foncières déjà bâties.
- Préciser que les règles de stationnement ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux, mais qu'elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Réduire les exigences en matières de stationnement pour les destinations artisanat et commerce de détail et désormais les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle qui feront l'objet d'une règle identique.

Plus généralement, le cas échéant :

- Supprimer des mentions inutiles ou mal positionnées dans le règlement.
- Clarifier, préciser l'écriture de certaines règles.
- Supprimer les règles inapplicables ou illégales.
- Corriger des erreurs matérielles d'écriture ou de référence au cadre réglementaire ou législatif.

Titre 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapeaux de zones :

- Afin d'éviter tout oubli, toute erreur, ou faciliter des évolutions ultérieures du PLUi, le chapeau de zone rappelle que l'ensemble des chapitres 1 à 6 du titre 1 (dispositions applicables à l'ensemble du territoire) s'applique.

Paragraphe 12.I.1. Constructions, usages des sols et activités interdites :

- Supprimer l'interdiction des activités de service en zone 1AUIa.

Plus généralement, le cas échéant :

- Assurer la reprise des évolutions réglementaires ou harmoniser les règles avec la zone urbaine.
- Supprimer des mentions inutiles.
- Clarifier, préciser l'écriture de certaines règles.
- Supprimer les règles inapplicables ou illégales.
- Corriger des erreurs matérielles d'écriture ou de référence au cadre réglementaire ou législatif.

Titre 4 : dispositions applicables aux zones agricoles

Paragraphe 13.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières :

- Préciser les règles d'implantations des habitations liées à l'exploitation agricole, des piscines et des annexes aux habitations existantes.

Paragraphe 13.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Préciser que les extensions des constructions autorisées pourront être implantées dans la continuité du recul du bâti existant.

Paragraphe 13.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives :

- Préciser que les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi pourront s'implanter en continuité des reculs de ces dernières et qu'il en est de même pour les nouvelles constructions autorisées dans la zone si elles sont contiguës et sont de même gabarit.

Paragraphe 13.II.1.3. Hauteurs des constructions :

- Ajuster les dispositions visant à ce que les annexes non accolées puissent désormais être assujetties aux règles de hauteurs fixées dans la zone.

Plus généralement, le cas échéant :

- Supprimer des mentions inutiles.
- Clarifier, préciser l'écriture de certaines règles.
- Supprimer les règles inapplicables ou illégales.
- Corriger des erreurs matérielles d'écriture ou de référence au cadre réglementaire ou législatif.

Titre 5 : dispositions applicables aux zones naturelles

Paragraphe 14.I.2. Constructions, usages des sols et activités soumises

- Préciser les règles d'implantations des piscines et des annexes aux habitations existantes.

Paragraphe 14.II.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Harmoniser l'écriture de la règle avec celle de la zone agricole.

Paragraphe 14.II.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives :

- Harmoniser l'écriture de la règle avec celle de la zone agricole.

Paragraphe 14.II.1.3. Hauteurs des constructions :

- Fixer une règle de hauteur spécifique pour les exploitations forestières.
- Ajuster des dispositions visant à ce que les annexes non accolées puissent désormais être assujetties aux règles de hauteurs fixées dans la zone.

Plus généralement, le cas échéant :

- Supprimer des mentions inutiles.
- Clarifier, préciser l'écriture de certaines règles.
- Supprimer les règles inapplicables ou illégales.
- Corriger des erreurs matérielles d'écriture ou de référence au cadre réglementaire ou législatif.

Titre 6 : dispositions applicables aux STECAL

- Compléter, ajuster le tableau détaillant les typologies de STECAL
- Compléter, ajuster le tableau détaillant les éléments indicatifs (type de STECAL, leur surface, leurs zonage, la présence de risques et les parcelles concernées).

Paragraphe 15.1.2. Constructions, usages des sols et activités soumises à conditions particulières et

15.2.1. Volumétrie et implantation des constructions :

- Pour les nouveaux STECAL créés, 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 implantation des constructions.

Glossaire

- Compléter le glossaire par des définitions des box non clos et de la surface de vente.

Apporter des évolutions au règlement graphique (pièce n°4.2)**Planches graphiques 4.2.1 : Plan d'ensemble**

- Ajouts ou modification de STECAL (Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées) sur les communes de Artas, Châtonnay, Villeneuve de Marc, Royas et Saint Agnin sur Bion.
- Réduire de manière limitée le périmètre de zones AI pour permettre le développement d'une exploitation agricole sur la commune de Châtonnay.
- Corriger une erreur matérielle d'identification de périmètre d'OAP qui ne couvre pas la totalité de la zone 1AUB (OAP 11) sur la commune de Saint Jean de Bournay.
- Reclassement en zone UB le site bâti classé 1AUB (OAP7) sur la commune de Saint Jean de Bournay.
- Ajouter des changements de destination possibles en zones A et N sur la commune de Saint Jean de Bournay.
- Modifier le périmètre d'une zone 1AUB (OAP2) en excluant le chemin d'accès à des habitations voisines existantes et en reclassant ce secteur en zone UB sur la commune de Tramolé.
- Intégrer les évolutions apportées aux autres planches graphiques le cas échéant.

Planches graphiques 4.2.2 : Zoom centre

- Simple mise à jour en fonction des évolutions éventuellement apportées aux planches graphiques 4.2.1 pour les communes concernées.
- Intégrer les évolutions apportées aux autres planches graphiques le cas échéant.

Planches graphiques 4.2.3 : Protections et contraintes risques.

- Améliorer la représentation graphique des EBC (espaces boisés classés) : toutes les communes.
- Ajouter ou élargir des périmètres de centralités commerciales sur les communes de Beauvoir de Marc et Saint Agnin sur Bion.
- Intégrer les évolutions apportées aux autres planches graphiques le cas échéant.

Planches graphiques 4.2.4 : assainissement eaux usées.

- Corriger une erreur matérielle en remplaçant la référence à l'article R-111-2 du Code de l'Urbanisme par la référence à l'article R-151-34 du code de l'Urbanisme : toutes les communes.
- Adapter des périmètres des secteurs soumis à assainissement collectif ou assainissement non collectif sur la commune de Saint Jean de Bournay
- Intégrer les évolutions apportées aux autres planches graphiques le cas échéant.

Planches graphiques 4.2.5 : assainissement eaux pluviales.

- Intégrer les évolutions apportées aux autres planches graphiques

Planches graphiques 4.2.6 : emplacements réservés.

- Supprimer des emplacements réservés lorsque ces derniers ont été acquis, réalisés, ou qu'il y a renoncement quant à leur réalisation : communes de Artas, Saint Agnin sur Bion, Savas Mépin et Tramolé.
- Intégrer les évolutions apportées aux autres planches graphiques le cas échéant.

Planches graphiques 4.2.7 : carte des hauteurs.

- Résoudre des oublis de règles de hauteur sur des zones UD des communes de Artas et Saint Jean de Bournay. Mise en place d'une règle de hauteur R+1+toit ou R+2 (10 hors tout) en cohérence avec les règles mobilisées par ailleurs en périphérie immédiate de la zone.
- Corriger des erreurs matérielles en supprimant des règles de hauteurs, lorsque le règlement écrit dispose déjà de règles spécifiques. Ces corrections sont effectuées sur certaines zones des communes Tramolé et Villeneuve de Marc.
- Intégrer les évolutions apportées aux autres planches graphiques le cas échéant.

Ajout de planches graphiques 4.2.8 : carte des secteurs de densité minimale, afin de rendre plus lisible les secteurs de densité minimale auparavant mentionnés aux planches graphiques 4.2.3, et :

- Redéfinir les périmètres d'application des secteurs de densité minimale sur les communes de Artas, Châtonnay et Jean de Bournay. Par rapport aux périmètres initiaux, les règles de densité minimale ne s'appliqueront plus aux zones UC, ainsi qu'aux secteurs d'OAP dont les densités à atteindre sont inférieures ou égales à 25 logements/hectare.

Pour la Modification du zonage d'assainissement des eaux usées de St Jean de Bournay, il s'agit de mettre à jour le zonage pour l'ajuster et le mettre en cohérence avec le zonage du PLUi.

Le dossier d'enquête publique comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête est mis à disposition du public selon les modalités précisées à l'article 4 du présent arrêté.

Article 2 :

L'enquête publique sera ouverte **du 3 septembre 2021 à 9h au 27 septembre 2021 à 17h**, soit un total de **25 jours consécutifs**.

Article 3 :

M. Daniel TARTARIN a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Président du tribunal administratif de Grenoble.

Article 4 :

L'ensemble des pièces du dossier, ainsi que des registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront tenus à disposition du public dans les lieux suivants :

- **BIEVRE ISERE COMMUNAUTE – Siège de l'Intercommunalité**
(Siège de l'Enquête)
ZAC Grenoble Air Parc - 1 avenue Roland GARROS - 38 590 ST ETIENNE DE ST GEOIRS
Horaires = du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h
Le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30
- **BIEVRE ISERE COMMUNAUTE – Maison de l'Intercommunalité**
366 rue Stéphane Hessel – ZAC des Basses Echarrières – 38440 ST JEAN DE BOURNAY
Horaires = du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h
Le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30

Un ordinateur, avec le dossier dématérialisé consultable, sera également mis à disposition au siège de l'enquête dans les locaux de Bièvre Isère Communauté à St Etienne de St Geoirs, ainsi que dans les locaux du service Urbanisme de Bièvre Isère Communauté à St Jean de Bournay.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête sur le site : <https://www.registre-dematerialise.fr/2551>

Toutes les observations écrites et numériques émises par le public pendant l'enquête seront consultables sur ce même site.

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

- Par écrit, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête et disponible sur <https://www.registre-dematerialise.fr/2551>
- Par courriel, à l'adresse mail dédiée : enquete-publique-2551@registre-dematerialise.fr
Les observations transmises par courriel seront publiées dans le registre dématérialisé et par conséquent consultables sur ce registre.
- Par écrit, sur le registre papier ouvert à cet effet dans chacun des 2 lieux d'enquête ;
- Par courrier postal, avec pour objet « *Enquête publique Modification n°1 du PLUi du secteur de la région St Jeannaise et le zonage d'assainissement de St Jean de Bournay* », à l'adresse suivante :

*A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
Bièvre Isère Communauté
ZAC Grenoble Air Parc
1 avenue Roland Garros
38 590 ST ETIENNE DE ST GEOIRS*

Article 5 :

Le dossier de modification n°1 du PLUi du secteur de la région St Jeannaise, ainsi que la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de St Jean de Bournay a fait l'objet d'un examen au cas par cas de la part de l'Autorité Environnementale. Cette dernière n'a soumis aucun de ces dossiers à évaluation environnementale.

Article 6 :

Le commissaire enquêteur sera présent lors de permanences pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Vendredi 03/09 de 9h à 12h – Siège de Bièvre Isère Communauté à St Etienne de St Geoires
- Vendredi 03/09 de 14h à 17h – Maison de l'Intercommunalité à St Jean de Bournay
- Mercredi 08/09 de 9h à 12h - Maison de l'Intercommunalité à St Jean de Bournay
- Mercredi 08/09 de 14h à 17h – Siège de Bièvre Isère Communauté à St Etienne de St Geoires
- Mardi 14/09 de 10h à 14h - Maison de l'Intercommunalité à St Jean de Bournay
- Mardi 14/09 de 16h à 19h - Siège de Bièvre Isère Communauté à St Etienne de St Geoires
- Mercredi 22/09 de 9h à 12h – Maison de l'Intercommunalité à St Jean de Bournay
- Mercredi 22/09 de 14h à 17h – Siège de Bièvre Isère Communauté à St Etienne de St Geoires
- Lundi 27/09 de 9h à 12h - Siège de Bièvre Isère Communauté à St Etienne de St Geoires
- Lundi 27/09 de 14h à 17h – Maison de l'Intercommunalité à St Jean de Bournay

Article 7

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

Il sera également publié sur le site internet de Bièvre Isère Communauté : www.bievre-isere.com

Cet avis, ainsi que le présent arrêté, sera également publié par voie d'affiches au siège de Bièvre Isère Communauté et à la Maison de l'Intercommunalité à St Jean de Bournay, ainsi que dans chacune des mairies du territoire concernées par le projet, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée.

Article 8 :

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rendra un rapport unique et des conclusions séparées relatives à chacun des dossiers soumis à cette enquête unique. Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au siège de l'enquête publique dans les locaux de Bièvre Isère Communauté à St Etienne de St Geoires ainsi que dans les locaux du service Urbanisme de Bièvre Isère Communauté à St Jean de Bournay, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Une copie sera également mise à disposition pendant cette même durée sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/2551>

Article 9:

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLU Jeannaise et le projet de modification du zonage d'assainissement des eaux usées de St Jean de Bournay, éventuellement modifiés 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 du conseil communautaire de Bièvre Isère.

Article 10 :

Les informations relatives à la modification n°1 du PLUi secteur de la région St Jeannaise ainsi que du zonage d'assainissement des eaux usées de St Jean de Bournay peuvent être demandées auprès de Monsieur le Président de Bièvre Isère Communauté.

Copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le sous-préfet de Vienne (38).

Fait à St Etienne de St Geoirs, le **21 JUL. 2021**

Le Président,

Dr Yannick NEUDER

