



VOS RÉF. Consultation du 25/04/2025
NOS RÉF. 2025_51_PA_PLU_Chirens
INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-LYON-SCET-URBANISME
TÉLÉPHONE : 04.27.86.27.47
E-MAIL : rte-cdi-lyon-scet-urbanisme@rte-france.com

DDT ISERE

10 Rue Albert Thomas
38209 VIENNE

A l'attention de Mr Tournoud
stephane.tournoud@isere.gouv.fr

OBJET : PA - PLU de la commune de
Chirens

Lyon, le 28/04/2025

Monsieur,

Nous faisons suite à votre courrier reçu le 25/04/2025 relatif au projet arrêté concernant le PLU de la commune de **Chirens**.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous n'exploitons pas d'ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension (c'est-à-dire supérieure à 50 kV). Nous n'avons donc aucune observation à formuler.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération très distinguée.

Marie SEGALA

Chef du service
Concertation Environnement Tiers

Copie : Mairie de Chirens

Centre Développement & Ingénierie de Lyon
Service Concertation Environnement Tiers
1, rue Crépet
69007 LYON
TEL : 04.27.86.26.01

www.rte-france.com



Page 1 sur 1

05-09-00-COUR



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Centre National de la Propriété Forestière
Auvergne-Rhône-Alpes

Mme Christine GUTTIN
Mairie
Place Joseph ROSSAT
38850 CHIRENS

N/Réf : 2025/VJ/AMB
Affaire suivie par Véronique JABOUILLE
06/16/70/28/49 ou veronique.jabouille@cnpf.fr
Objet : Avis sur PLU

Lempdes, 16 juin 2025

Madame la Maire,

La forêt privée est très fortement représentée sur votre commune. Le diagnostic forestier est peu étoffé. Sur les 750 ha de forêt, on compte 459 propriétaires dont 400 possèdent moins de 4 ha. Cependant une surface conséquente bénéficie d'un document de gestion durable.

Nous tenons à rappeler que la forêt a un rôle de production de bois, ressource naturelle et renouvelable. La multifonctionnalité de la forêt ne se résume pas uniquement à ses fonctions environnementales (qualité de l'eau, stockage du carbone, protection des sols, biodiversité) et sociales (paysage, accueil du public, développement touristique, etc.) mais encore pour sa fonction économique. De ce fait les forêts privées et publiques ont un rôle économique qu'il ne faut pas négliger. La gestion et l'exploitation raisonnée des forêts permettent d'assurer et de maintenir des emplois locaux, au même titre que l'agriculture.

Il nous paraît important que l'ensemble de la filière Forêt bois puisse atteindre les objectifs fixés dans le Programme National de la Forêt et du Bois, décliné au niveau Régional et des engagements de la France au niveau international sur les énergies renouvelables dont le bois.

Nous vous rappelons que le code forestier permet la protection des boisements. Vous avez bien pris en compte notre demande de supprimer les EBC mais vous avez classé les forêts avec l'article L 151-19. Nous vous signalons que ce classement ne permet pas le rejet de plein droit des défrichements.

Le document d'urbanisme n'a pas vocation à régir les pratiques de gestion forestière. L'article ci-avant peut entraver la gestion courante des forêts.

J'attire votre attention sur la nécessité d'autoriser la création de desserte pour accéder aux espaces boisés afin de mettre en œuvre une gestion durable et la défense contre l'incendie. Vous avez bien pris en compte le schéma de desserte.

Centre National de la Propriété Forestière | Auvergne-Rhône-Alpes

Maison de la Forêt et du Bois,
10 allée des Eaux et Forêt
63370 Lempdes
+33 (0)4 73 98 71 20
auvergnerhonealpes@cnpf.fr - auvergnerhonealpes.cnpf.fr

Établissement public national régi par les articles L321-1 et suivants du Code Forestier SIRET 18009235500239 – APE 84.13Z - TVA Intracommunautaire FR 751 800 923 55

Comptabilité - Facturation - Service convention
Parc de Crécy, 18 avenue du Général de Gaulle
69771 SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR
Tél. +33 (0)4 72 53 60 90



D'autres parts, nous constatons des points qui ne conviennent pas dans votre document.

- page 20 : *"les coupes rases et où réalisées de manière rectilignes doivent être évitées"* avec pour justification un impact sur le paysage.

Compte tenu du parcellaire cadastral, et de la surface moyenne des parcelles ceci est impossible à mettre en œuvre pratiquement.

Pour les ouvertures de point de vue et la création d'itinéraire de randonnée, nous vous conseillons vivement de prévoir des demandes d'autorisation aux propriétaires et des conventions de passage prenant à votre charge ou celle de la communauté de commune la responsabilité civile des propriétaires sur 20m de part et d'autre du passage.

- page 122 : *"lorsque les propriétaires ont plus de 4ha, ils sont soumis à plan de gestion"* Cette affirmation est inexacte. Les PSG sont obligatoires à partir de 20 ha au total, constitués d'**îlots boisés d'au moins 4 ha** situés sur une même commune, ou sur les communes limitrophes de celle sur laquelle le plus important îlot est localisé. De 10 à 20 ha les PSG peuvent être volontaires. En dessous de 10 ha les propriétaires peuvent de façon volontaire adhérer à un Code de Bonne Pratique Sylvicole ou un Règlement Type de Gestion.

page 142 : *objectif 5.2 "Dans le PLU actuel, les massifs forestiers sont classés en EBC"*. Vous avez supprimé le classement en EBC pour celui du L 151 19. C'est bien ce dernier que l'on retrouve dans le document graphique.

La forêt est et va être impactée par le changement climatique. Il faut penser au renouvellement de ces espaces et à l'adaptation des essences. Il conviendrait dès à présent de préparer vos concitoyens au changement de paysage qui va s'opérer.

Nous constatons que vous avez essayé de prendre en compte nos demandes mais nous vous demandons de bien vouloir apporter les modifications des points évoqués ci-dessus. L'avis du CNPF est **défavorable** en l'état.

Restant à votre disposition pour tout renseignement relatif à ce dossier.

Je vous prie de croire, Madame la Maire, en l'expression de nos salutations distinguées.

Anne-Marie Bareau
Présidente du CNPF Auvergne Rhône Alpes et National


C.R.P.F. AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
Maison de la Forêt et du Bois
10 allée des Eaux et Forêts - MARMILHAT
63370 LEMPDES
Tél. 04 73 98 71 20
Mail : auvergnorhonealpes@cnpf.fr


CRPP Auvergne Rhône-Alpes
Parc de Crécy
18, Av. Gal de Gaulle
69771 St DIDIER au MONT D'OR
Cedex



Extrait du registre des délibérations

du Conseil Municipal

Date de mise en ligne:

30 JUIN 2025

Séance du mercredi 25 juin 2025

Délibération n° 2025-074

Les membres du Conseil Municipal de la Ville de VOIRON, légalement convoqués le 17 juin 2025, se sont réunis en séance publique à l'Hôtel de Ville sous la présidence de Monsieur Julien POLAT, Maire.

Les conseillers présents au nombre de 26 formant la majorité des membres en exercice, le Président déclare, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, que le Conseil Municipal peut délibérer.

Président : M. POLAT

Secrétaire de séance : M. GUICHERD-DELANNAZ

Membres présents :

POLAT Julien	GATTAZ Bruno	MAZZILLI Rosanna
ALLARDIN Yves	MARION Franck	DUFFOUR Franck
MOREAU Anthony	GUICHERD-DELANNAZ Michel	FAVIER Anne
RUELLO-MOGORE Lydia	GRANDCAMP Bernard	BELLEVILLE Arnaud
BADREDDINE Chokri	BARADEL Héloïse	HUET Benjamin
VALENTIN Stéphane	SARRAT Bruno	MISTRE Mélodie
JULLIARD Nicolas	MOLLIER-SABET Corinne	VIAL Johanne
GAL André	BONNARDON Pierre	ALIBEU Jean-Pierre.
CHASSON Martine	BRABRI Farida	

Membres représentés :

MOTTE Alyne
LE BOURDONNEC Armelle
FAYOLLE Nadine
PARIS-BERNARD Brigitte
SEVEN Basak
DA COSTA Grâce
LAROCHÉ-JOUBERT Eric

Membres absents :

LIVERNAIS Elodie
VUILLERMOZ-BIRON Nicolas.

OBJET : Aménagement / Plan Local d'Urbanisme (PLU) : Avis sur le Plan Local d'Urbanisme de Chirens

Rapporteur : Anthony MOREAU

EXPOSE : La commune de Chirens a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 10 avril 2025 et l'a transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées, avant de le soumettre à enquête publique. Dans ce cadre, La Ville de Voiron peut formuler des observations dans un délai de deux mois à compter de sa réception.

L'enjeu principal pour la Ville de Voiron concerne sa propriété **constituée des parcelles** AH 26, 29, 30, et 581, qui accueille dans sa partie haute le Centre Nature et Loisirs (CNL), un grand champ cultivé par un exploitant agricole de Voiron en contrebas, ainsi qu'un chemin non revêtu permettant l'accès à ce champ et la desserte d'un lotissement par le biais d'une convention de servitude.

Le projet de PLU classe la partie haute de la propriété en zone naturelle (N), tandis que le champ cultivé est classé en zone agricole (A).

Comme dans le PLU en vigueur, le bâtiment principal (le château) est protégé au titre du patrimoine bâti, dont le principe général est la préservation et la valorisation dans le respect de ses caractéristiques originelles.

Un emplacement réservé n°5, d'une surface de 1,08 ha, est inscrit au bénéfice de la commune de Chirens pour « l'extension du cimetière » dans le champ cultivé.

Enfin, un emplacement réservé n°10 est mis en place pour l'aménagement de la véloroute des Cinq lacs au profit de la CAPV.

Concernant le centre de loisirs, le règlement du PLU autorise en zone naturelle les destinations suivantes :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations ;
- Les locaux techniques des administrations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques.
- les « autres hébergements touristiques » (résidences de tourisme, villages de vacances, maisons familiales de vacances), dans le volume existant de la construction principale.

Cependant, l'accueil d'enfants pour des activités périscolaires et de loisirs, qui constitue l'usage actuel du site, relève de la sous-destination « autres équipements accueillant du public ». Il est donc souhaitable de demander que le règlement autorise cette sous-destination.

De plus, bien qu'elle ne soit pas à l'ordre du jour pour l'instant, l'évolution de la vocation de l'ensemble immobilier doit être envisagée. En effet, l'état des bâtiments est relativement dégradé et la Ville de Voiron n'est pas certaine d'avoir la capacité de procéder à une réhabilitation d'ampleur dans les années qui viennent. Aussi, il serait pertinent, pour préserver l'avenir, de demander que le PLU prévoit le changement de destination des bâtiments en logements.

Concernant l'emplacement réservé n°10 relatif à l'aménagement de la véloroute des Cinq lacs, il conviendra de s'assurer que son bénéficiaire doit être la CAPV, ou plutôt la Région ou le SMAAG.

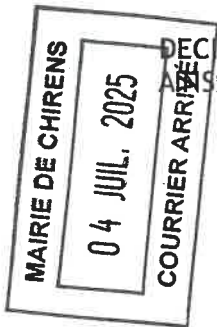
PROPOSITION :

Vu l'avis favorable de la Commission Travaux, Environnement, Urbanisme et Qualité de vie du 12 juin 2025,

Le rapporteur propose au Conseil Municipal :

- De demander que le règlement autorise en zone naturelle les « autres équipements accueillant du public », en cohérence avec l'usage actuel du Centre Nature et Loisirs ;

- De demander que le PLU autorise le changement de destination de l'ensemble immobilier vers du logement.



DECISION : le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte la délibération présentée.
Ainsi fait et délibéré

Secrétaire de séance
Michel GUICHERD-DELANNAZ

Conseiller Municipal délégué



Président de séance
Julien POLAT

Maire de Voiron
Vice-président du Conseil
Départemental



**PRÉFÈTE
DE L'ISÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires

Service Agriculture et Développement Rural
Unité Foncier et Territoires
Secrétariat de la CDPENAF
Courriel : ddt-cdpenaf@isere.gouv.fr

Grenoble, le 26/06/2025

Commission départementale de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)
Séance du 26 juin 2025

Avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Chirens

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 modifiant le Code de l'urbanisme ;

Vu la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (AAAF) n°2014-1170 du 13 octobre 2014 modifiant le Code rural et de la pêche maritime ;

Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (CAECE) modifiant le Code de l'urbanisme ;

Vu les articles L.112-1-1 et D.112-1-11 du Code rural et de la pêche maritime ;

Vu les articles L.151-11, L.151-12, L. 151-13 et L.153-17 du Code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

Vu l'arrêté préfectoral n°38-2023-04-19-00023 du 19 avril 2023 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère ;

Vu la saisine de la CDPENAF par la commune de Chirens réceptionnée le 25/04/2025 ;

Vu le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Chirens .

Cadre de la saisine

La commission est saisie par la commune :

- au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme concernant les dispositions prévues dans le règlement du PLU sur les possibilités d'évolutions (extensions et annexes) des habitations situées en zones agricoles, naturelles et forestières.

La commission s'auto-saisit du projet du PLU, au titre de l'article L.153-17 du Code de l'urbanisme, sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Avis de la CDPENAF

Avis concernant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commission émet un **avis simple favorable** concernant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue dans le PLU de Chirens.

Avis concernant les dispositions prévues dans le règlement du PLU sur les possibilités d'évolutions (extensions et annexes) des habitations situées en zones agricoles, naturelles et forestières :

La commission émet un **avis simple favorable** concernant les dispositions prévues dans le règlement du PLU sur les possibilités d'évolutions (extensions et annexes) des habitations situées en zones agricoles, naturelles et forestières, au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme **sous réserve de la prise en compte de la prescription mentionnée ci-dessous :**

La commission demande à la commune d'inscrire dans le règlement écrit du PLU une distance d'implantation des annexes de 20 mètres depuis le « nu » du bâtiment d'habitation existante, pour éviter l'implantation de constructions trop éloignées de l'habitation en cas de terrain important.

Pour la préfète,
par délégation

La Directrice départementale adjointe
des territoires

Marine MILLOT

Extrait du registre des délibérations

du Conseil Municipal

Séance du mercredi 25 juin 2025

Délibération n° 2025-074

MAIRIE DE CHIRENS

04 JUIL. 2025

COURRIER ARRIVÉ



Date de mise en ligne:

30 JUIN 2025

Les membres du Conseil Municipal de la Ville de VOIRON, légalement convoqués le 17 juin 2025, se sont réunis en séance publique à l'Hôtel de Ville sous la présidence de Monsieur Julien POLAT, Maire.

Les conseillers présents au nombre de 26 formant la majorité des membres en exercice, le Président déclare, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, que le Conseil Municipal peut délibérer.

Président : M. POLAT

Secrétaire de séance : M. GUICHERD-DELANNAZ

Membres présents :

POLAT Julien
ALLARDIN Yves
MOREAU Anthony
RUELLO-MOGORE Lydia
BADREDDINE Chokri
VALENTIN Stéphane
JULLIARD Nicolas
GAL André
CHASSON Martine

GATTAZ Bruno
MARION Franck
GUICHERD-DELANNAZ Michel
GRANDCAMP Bernard
BARADEL Héloïse
SARRAT Bruno
MOLLIER-SABET Corinne
BONNARDON Pierre
BRABRI Farida

MAZZILLI Rosanna
DUFFOUR Franck
FAVIER Anne
BELLEVILLE Arnaud
HUET Benjamin
MISTRE Mélodie
VIAL Johanne
ALIBEU Jean-Pierre.

Membres représentés :

MOTTE Alyne
LE BOURDONNEC Armelle
FAYOLLE Nadine
PARIS-BERNARD Brigitte
SEVEN Basak
DA COSTA Grâce
LAROCHE-JOUBERT Eric

Membres absents :

LIVERNAIS Elodie
VUILLERMOZ-BIRON Nicolas.

OBJET : Aménagement / Plan Local d'Urbanisme (PLU) : Avis sur le Plan Local d'Urbanisme de Chirens

Rapporteur : Anthony MOREAU

EXPOSE : La commune de Chirens a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 10 avril 2025 et l'a transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées, avant de le soumettre à enquête publique. Dans ce cadre, La Ville de Voiron peut formuler des observations dans un délai de deux mois à compter de sa réception.

L'enjeu principal pour la Ville de Voiron concerne sa propriété constituée des parcelles AH 26, 29, 30, et 581, qui accueille dans sa partie haute le Centre Nature et Loisirs (CNL), un grand champ cultivé par un exploitant agricole de Voiron en contrebas, ainsi qu'un chemin non revêtu permettant l'accès à ce champ et la desserte d'un lotissement par le biais d'une convention de servitude.

Le projet de PLU classe la partie haute de la propriété en zone naturelle (N), tandis que le champ cultivé est classé en zone agricole (A).

Comme dans le PLU en vigueur, le bâtiment principal (le château) est protégé au titre du patrimoine bâti, dont le principe général est la préservation et la valorisation dans le respect de ses caractéristiques originelles.

Un emplacement réservé n°5, d'une surface de 1,08 ha, est inscrit au bénéfice de la commune de Chirens pour « l'extension du cimetière » dans le champ cultivé.

Enfin, un emplacement réservé n°10 est mis en place pour l'aménagement de la véloroute des Cinq lacs au profit de la CAPV.

Concernant le centre de loisirs, le règlement du PLU autorise en zone naturelle les destinations suivantes :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations ;
- Les locaux techniques des administrations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques.
- les « autres hébergements touristiques » (résidences de tourisme, villages de vacances, maisons familiales de vacances), dans le volume existant de la construction principale.

Cependant, l'accueil d'enfants pour des activités périscolaires et de loisirs, qui constitue l'usage actuel du site, relève de la sous-destination « autres équipements accueillant du public ». Il est donc souhaitable de demander que le règlement autorise cette sous-destination.

De plus, bien qu'elle ne soit pas à l'ordre du jour pour l'instant, l'évolution de la vocation de l'ensemble immobilier doit être envisagée. En effet, l'état des bâtiments est relativement dégradé et la Ville de Voiron n'est pas certaine d'avoir la capacité de procéder à une réhabilitation d'ampleur dans les années qui viennent. Aussi, il serait pertinent, pour préserver l'avenir, de demander que le PLU prévoit le changement de destination des bâtiments en logements.

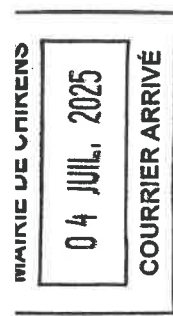
Concernant l'emplacement réservé n°10 relatif à l'aménagement de la véloroute des Cinq lacs, il conviendra de s'assurer que son bénéficiaire doit être la CAPV, ou plutôt la Région ou le SMAAG.

PROPOSITION :

Vu l'avis favorable de la Commission Travaux, Environnement, Urbanisme et Qualité de vie du 12 juin 2025,

Le rapporteur propose au Conseil Municipal :

- De demander que le règlement autorise en zone naturelle les « autres équipements accueillant du public », en cohérence avec l'usage actuel du Centre Nature et Loisirs ;



- De demander que le PLU autorise le changement de destination de l'ensemble immobilier vers du logement.

DECISION : le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte la délibération présentée.
AINSI FAIT ET DELIBERE

Pour extrait certifié conforme
au registre des délibérations
Acte certifié exécutoire depuis
son dépôt en préfecture.

Secrétaire de séance
Michel GUICHERD-DÉLANNAZ

Conseiller Municipal délégué



Président de séance
Julien POLAT

Maire de Voiron
Vice-président du Conseil
Départemental



Aménagement - Droit du sol - Foncier

DELIBERATION N°DELIB2025_162
CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 24 JUIN 2025

Extrait du registre des délibérations

Objet : Avis du Pays Voironnais sur le projet de PLU de Chirens

Nombre de conseillers en exercice : 62



Présents :

AILLOUD Laurent, ALLARDIN Yves, LANFREY Gérard, BARBIERI Jérôme, BOURRY Julien, BLACHOT-MINASSIAN Fabienne, BOUTANTIN Laurence, CANTOURNET Gérald, CATTIN Bruno, CHASSON Martine, CLOPPET Antoine, DEVEAUX Monique, FAVIER Anne, GATTAZ Bruno, GRANDPERRIN Denis, GUICHERD-DELANNAZ Michel, GUILLAUD-BATAILLE Bruno, GUTTIN Christine, LEVEQUE Jean-Christophe, LOCONTE Jean-Pierre, MOLLIERE Denis, PELLAT Xavier, PENET Jean-Yves, PERRIN-COCON Roland, PEYLIN Ghislaine, POLAT Julien, REMOND Luc, ROSTAING-PUISSANT Michel, RUELLO-MOGORE Lydia, RUSSIER Alain, SENTIS Fabienne, SOUBEYROUX Jean-Louis, VIAL Johanne, ZULIAN Valérie

Pouvoirs :

COLOMBIN Marcel donne pouvoir à GRANDPERRIN Denis, FAYOLLE Nadine donne pouvoir à CHASSON Martine, GERIN Anne donne pouvoir à REMOND Luc, GOY Olivier donne pouvoir à SOUBEYROUX Jean-Louis, MOREAU Anthony donne pouvoir à POLAT Julien, MOTTE Alyne donne pouvoir à ALLARDIN Yves, REUX Nadine donne pouvoir à MOLLIERE Denis, REY Freddy donne pouvoir à CLOPPET Antoine, SERAYET Carole donne pouvoir à AILLOUD Laurent, STEVANT Julien donne pouvoir à CANTOURNET Gérald

Absents ou excusés :

BETHOUX Sophie, BOUILHOL Norbert, BRICOTEAUX Christine, CARRON Denis, COBACHO Bernadette, COUVERT Laurent, DROGO Anne, FAURE Nathalie, FERRANTE François, FORTOUL Pascal, GAL André, GRENIER Florian, GUTTIN Christian, LIVERNAIS Elodie, MOLLIER-SABET Françoise, PAPILLON Serge, PERVES Adrienne, PRESUMEY Franck

Le quorum est atteint.

Secrétaire de séance : Julien BOURRY

Rapporteur : Bruno CATTIN, Président

Le rapporteur expose :

Chirens a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 1^{er} septembre 2022. Le Pays Voironnais, en tant que personne publique, a été associé tout au long de la procédure, et a transmis des éléments à la commune dans le cadre des différentes réunions de travail.

Le projet de PLU a été arrêté le 10 avril 2025, puis transmis au Pays Voironnais pour avis en date du 29 avril 2025. Conformément au code de l'urbanisme, le Pays Voironnais dispose de trois mois pour transmettre son avis à compter de la date de réception du dossier, ce qui porte l'échéance au 29 juillet 2025.

Conformément aux articles L.153-16 et R.153-4 du code de l'urbanisme, le Pays Voironnais donne un avis dans les limites de ses compétences propres et dans les limites des documents cadres élaborés à l'échelle du Pays Voironnais, à savoir, le Schéma de secteur, le Programme Local de l'Habitat (PLH), et le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).

Le projet de PLU de Chirens s'avère être compatible avec les politiques et les documents cadres du Pays voironnais. Il est donc proposé au Conseil Communautaire d'émettre un avis favorable sur le projet de PLU, assorti des principales observations et recommandations annexées à la présente délibération.

Le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais s'est réuni le mardi 24 juin 2025 sous la présidence de Monsieur Bruno CATTIN, en suite de la convocation en date du 17/06/2025.

Considérant l'exposé du rapporteur,

Vu :

Le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L5211-1, L2121-7 et suivants ;

Le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L132-16, L132-17, L153-16, L151-17 et R153-4 ;

La délibération n°2015-277 du Pays Voironnais adoptant le Schéma de secteur en date du 1^{er} décembre 2015 ;

La délibération n°2018-234 du Pays Voironnais adoptant le PLH en date du 27 novembre 2018 ;

La délibération n°2025-069 du Pays Voironnais arrêtant le projet de PLH 2026-2031 en date du 29 avril 2025 ;

La délibération n°2019-023 du Pays Voironnais adoptant le PCAET en date du 19 novembre 2019, et modifié en date du 26 mars 2024 ;

La délibération n°2022-036 de la Commune de Chirens prescrivant la révision de son PLU en date du 1^{er} septembre 2022 ;

Envoyé en préfecture le 30/06/2025

Reçu en préfecture le 30/06/2025

Publié le

ID : 038-243800984-20250624-DELIB2025_162-DE

La délibération n°2025-020 de la Commune de Chirens arrêtant son projet de PLU en date du 10 avril 2025 ;

Le dossier complet du projet de PLU réceptionné par les services du Pays voironnais en version dématérialisée en date du 29 avril 2025 ;

L'avis favorable de la Commission Transition écologique du 2 juin 2025

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ LE CONSEIL :

EMET un avis favorable sur le projet de PLU de Chirens, assorti des observations et des recommandations annexées à la présente délibération.

AUTORISE le Président à signer tout document afférent à ce dossier.

La présente délibération est adoptée à l'unanimité :

Pour : 44 / Contre : 0 / Abstention : 0

Le Président certifie le caractère exécutoire du présent acte qui a fait l'objet selon sa nature d'une publication le 02/07/2025 ou d'une notification et a été transmis à la Préfecture de l'Isère.

Fait à Voiron, le 26 juin 2025

Bruno CATTIN

Président

Signé par : Bruno CATTIN
Date : 26/06/2025
Qualité : PRÉSIDENT

Le présent acte est susceptible d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble par voie postale : 2 place Verdun 38000 Grenoble ou par voie dématérialisée via l'application «Télérecours citoyens» sur le site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État dans le département.

ANNEXE A L'AVIS**I – Contexte des observations**

Chirens a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 1er septembre 2022. Le Pays Voironnais, en tant que personne publique, est associé à cette procédure, et a transmis une contribution amont et des éléments à la commune dans le cadre des différentes réunions de travail. Le projet de PLU a été arrêté le 10 mars 2025, puis transmis au Pays Voironnais pour avis en date du 29 avril 2025. Conformément au code de l'urbanisme, le Pays Voironnais dispose de trois mois pour transmettre son avis à compter de la date de réception du dossier, ce qui porte l'échéance au 29 juillet 2025.

En amont de l'arrêt du projet de PLU, le Pays Voironnais a été associé à plusieurs réunions de travail et à des réunions dédiées aux personnes publiques associées tout au long de l'étude. Une présentation synthétique du projet a été effectuée aux élus de l'EPCI conviés à la commission Transition écologique du 6 juin 2025, avant que ne soit prise la délibération du Conseil communautaire le 24 juin 2025.

Conformément aux articles L.153-16 et R.153-4 du code de l'urbanisme, le Pays Voironnais donne un avis dans les limites de ses compétences propres : aménagement du territoire, développement économique, environnement, solidarités, culture et patrimoine. Le présent avis s'articule donc autour de ces compétences, et dans les limites des documents cadres élaborés à l'échelle du Pays Voironnais, à savoir :

- le **Schéma de secteur**, adopté le 24 novembre 2015, qui a vocation à détailler et à préciser le contenu du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Les schémas de secteur dont le périmètre a été délimité avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR et qui ont depuis été approuvés, comme c'est le cas pour celui du Pays Voironnais, restent en vigueur et continuent à produire leurs effets. À noter que le Schéma de secteur du Pays Voironnais prévoit un zoom spécifique sur le secteur du Lac de Paladru.
- le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** 2019-2024 prolongé d'un an, adopté le 27 novembre 2018, et le projet de Programme Local de l'Habitat 2026-2032 arrêté le 29 avril 2025, dont la feuille de route permet de guider l'action publique locale en matière d'habitat.
- le **Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)**, adopté le 19 novembre 2019 et modifié le 26 mars 2024, constitue la feuille de route qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire. Une boîte à outils a été élaborée pour accompagner les communes dans la prise en compte du PCAET dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement.

II – Synthèse de la proposition d'avis

Le projet de PLU de Chirens est compatible avec les politiques et les documents cadres du Pays Voironnais. Il est donc proposé au Conseil Communautaire d'émettre **un avis favorable sur le projet de PLU, assorti des principales observations suivantes** :

- Il est demandé d'**ajuster l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation** de l'opération Coeur de village.
- Un **traitement paysager sur la frange ouest du secteur de La Courriaz**, au contact de l'espace agricole, est recommandé dans les OAP du secteur.
- Il est recommandé d'**abaisser le seuil de déclenchement de logements locatifs sociaux** à 15 logements pour le secteur de La Courriaz, pour garantir une production de logements locatifs sociaux sur ce secteur.
- Il est demandé de **limiter les destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue une clientèle et équipements en zone d'activités intercommunale des Mères**.

MAIRIE DE CHIRENS

22 JUL. 2025

COURRIER ARRIVÉ

- Les **bénéficiaires des différents emplacements réservés** devront être précisés et le plan de zonage devra faire apparaître l'emplacement réservé n°10 dédié à l'aménagement de la véloroute des 5 lacs.
- Il est demandé de **mettre en cohérence les prescriptions affichées au règlement graphique et les dispositions prévues au règlement écrit**, concernant notamment le chemin identifié au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, les continuités écologiques et l'ENS identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les prescriptions associées au patrimoine bâti identifié au PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme mériteraient d'être **plus adaptées aux caractéristiques propres à chaque bâtiment**.
- Une **zone tampon inconstructible d'au moins 15 m de part et d'autre des berges de l'Ainan** est demandée.

III - Avis détaillé sur le projet de PLU arrêté en lien avec les compétences aménagement et solidarité – Volet habitat

3.1 - L'attractivité résidentielle du territoire

Le Schéma de secteur identifie la commune de Chirens en tant que pôle d'appui et fixe un objectif maximum 5,5 logements par an pour 1000 habitants. La population de Chirens étant estimée à 2 469 habitants en 2021 selon l'Insee, cet objectif se traduit sur la commune par environ 163 logements supplémentaires à horizon 12 ans. Le PLH 2019-2024, qui s'applique sur le territoire jusqu'en 2025, fixe quant à lui un objectif maximum de 78 logements sur les 6 ans d'application. Le futur PLH, en cours de révision et non opposable à ce jour, s'inscrit dans un objectif comparable pour la période 2026-2032. Avec un objectif de 162 logements supplémentaires d'ici 12 ans, le projet de PLU de Chirens est donc compatible avec les objectifs maximum de production de logements du Schéma de secteur, du PLH en vigueur et du futur 2026-2032.

3.2 - La localisation de la production de logements

Le projet de PLU de Chirens comprend 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles :

- Le secteur du Cœur de village (zone 1AUa), avec environ 36 logements programmés en petits collectifs, intermédiaires et maisons mitoyennes. Il s'agit d'une opération d'aménagement structurante portée par le Pays Voironnais, en cours d'aménagement.
- Le secteur Chez Christaud (zone 1AUb), avec environ 15 logements programmés en petits collectifs par renouvellement urbain.
- Le secteur de La Courriaz (zone 1AUC), avec 18 à 22 logements programmés en petit collectif et maisons mitoyennes.

Le Schéma de secteur rappelle que le PLU doit localiser en priorité le développement futur dans les espaces les mieux équipés et desservis, à savoir dans l'espace préférentiel de développement qui doit accueillir la majeure partie du développement urbain. Le secteur du Cœur de village compte la moitié des logements prévus dans les OAP et se situe dans l'espace préférentiel de développement. Les deux autres secteurs sont situés dans le bourg, au contact de l'espace préférentiel de développement, sans dépasser les limites stratégiques à l'urbanisation fixées au Schéma de secteur. Une limite stratégique a notamment été identifiée sur le pourtour à l'Ouest du bourg : le Schéma de secteur recommande de renforcer la lisibilité de la transition entre les espaces agricoles et les enveloppes urbaines, en ayant une attention particulière sur le traitement des franges.

Observation : Il est demandé d'ajuster l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation à partir de 2025 sur le secteur du Cœur de village (p.6 et 11 des OAP), afin de tenir compte de l'aménagement en cours. Le projet de PLU devra également mettre en cohérence l'échéancier affiché p.6 avec celui défini dans les OAP Chez Christaud p.22 (à compter de 2030 ou de 2031).

Observation : De façon à tenir compte de l'orientation du Schéma de secteur sur le traitement des franges entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, les OAP du secteur de La Courriaz devront prévoir un traitement paysager sur la frange ouest de l'opération. Ce traitement paysager devra être suffisamment dense, et composé de différentes strates végétales, pour garantir l'intégration de l'opération.

Recommandation : Les orientations portant sur le stationnement des logements intermédiaires devront évoluer pour permettre le stationnement sur la parcelle, mais pas nécessairement dans le volume des constructions existantes.

3.3 - La production qualitative de logements

Le Schéma de secteur fixe l'objectif de tendre vers 40 % d'habitat individuel isolé maximum, et 60 % vers d'autres formes d'habitat dans la production nouvelle. Le projet de PLU répond à cet objectif puisqu'il prévoit exclusivement des formes d'habitat alternatives à l'habitat individuel isolé sur les 3 secteurs d'OAP.

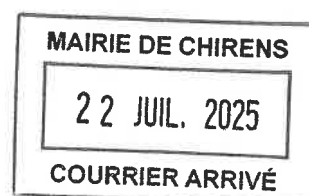
Le PLH 2019-2024, prolongé d'un an, fixe un objectif minimum de production de 16 logements sociaux. Sur la période, 12 logements locatifs sociaux et 6 logements en accession sociale ont été livrés en 2021 sur la commune. Ces projets permettent donc de répondre aux objectifs du PLH en cours 2019-2024 prolongé en 2025.

Le futur PLH 2026-2032 a été arrêté le 29 avril 2025 et transmis pour avis aux communes membres et à l'établissement public chargé du SCOT. Il n'est pas encore exécutoire, mais mérite d'être anticipé. Il fixe pour objectif la production de 18 logements locatifs sociaux et de 12 logements en accession sociale. Sont donc déjà identifiés, au titre du PLH à venir, 8 logements locatifs sociaux et 22 logements en accession sociale (Bail réel solidaire) sur le secteur du Cœur de village, opération d'aménagement structurante, portée par le Pays Voironnais. Il convient de souligner que le projet a évolué dans le temps puisque le programme d'accession privée est devenu un programme d'accession sociale : 30 logements sur les 36 de l'opération correspondent ainsi à des logements sociaux (en locatif et accession). À cette opération, s'ajoutent 4 logements locatifs sociaux sur le secteur de La Courriaz, prévus dans le cadre des dispositions du PLU qui demandent au moins 20 % de logements locatifs sociaux pour toute opération de plus de 20 logements.

Observation : Pour plus de faisabilité opérationnelle, il est recommandé d'abaisser le seuil de déclenchement de logements locatifs sociaux à 15 logements pour le secteur de La Courriaz (au lieu de 20), ce qui garantira la production d'au moins 4 logements locatifs sociaux sur ce secteur, afin de mieux répondre aux objectifs du futur PLH.

En complément, il est recommandé d'étudier avec le service habitat du Pays Voironnais le potentiel de réinvestissement du bâti existant permettant la réhabilitation de biens et leur conventionnement en logement locatif social.

Recommandation : Le rapport de présentation fait mention du PLH en p.8 et 68 : il conviendra de préciser que la production de logements sociaux correspond à un objectif minimum de 16 logements sociaux sur 6 ans (dans le texte et dans le tableau), et d'ajouter les 6 logements PSLA livrés sur la période 2019-2025 dans le décompte des logements sociaux réalisés.



3.4 - La prise en compte des enjeux liés au confort d'été et à la sobriété énergétique dans l'habitat

Le PCAET affiche un potentiel de réduction de la consommation d'énergie du territoire, lié notamment aux efforts attendus sur le bâti résidentiel. Le règlement du projet de PLU précise que les projets doivent favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment, et de profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

IV - Avis détaillé sur le projet de PLU arrêté en lien avec la compétence économie – Volet d'éveloppement économique, commercial et touristique

4.1 - Les zones d'activités économiques

La commune de Chirens compte une zone d'activités intercommunale, la zone d'activités économique intercommunale des Mères, classée en zone « Ui » au projet de PLU. Le Schéma de secteur préconise l'implantation d'activités économiques au sein des espaces habités dès lors qu'elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Un enjeu d'optimisation du foncier dans les zones d'activités est demandé par le Schéma de secteur, en réservant notamment le foncier pour des activités moins compatibles avec l'habitat que celles admises dans les centre-bourgs.

Observation : Pour optimiser le foncier de la zone d'activités, il est demandé d'interdire les destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue une clientèle et équipements en zone « UI ».

4.2 - L'activité commerciale

Le Schéma de secteur préconise de délimiter des espaces d'intervention renforcés pour le développement du commerce, et fixe également une taille maximale de surface de vente par établissement commercial, limité à 500 m² pour la commune de Chirens. Cette disposition est bien traduite dans le règlement écrit de la zone « UA » du projet de PLU, qui correspond à la zone du centre-bourg, et dans le reste de la zone urbaine, où seuls sont autorisés les aménagements et extensions des activités existantes.

4.3 - Le développement touristique

Le territoire de Chirens est situé à l'interface de plusieurs unités paysagères, entre le Lac de Paladru, la vallée de l'Ainan et les vallées hautes du Voironnais. Les hôtels et autres hébergements touristiques sont admis dans le centre-bourg (zone UA), mais sont en revanche limités aux évolutions de l'existant sur le reste de la commune.

Recommandation : Il est proposé de rendre possible l'hébergement touristique en zone « UH » également, sachant que le développement de l'hébergement est la priorité du Schéma de développement touristique du Pays Voironnais.

V – Avis détaillé sur le projet de PLU arrêté en lien avec la compétence économie - Volet activités agricoles et forestières

5.1 - La préservation des espaces agricoles et de la fonctionnalité de l'activité

Le Schéma de secteur demande au projet de PLU d'inventorier les espaces agricoles et de prendre en compte les résultats de ce diagnostic dans les choix d'aménagement retenus. La commune a réalisé un

SLO

diagnostic agricole auquel a été associé le Pays Voironnais, aboutissant à un inventaire précis des espaces, bâtiments agricoles et des projets. Le projet de PLU protège les espaces agricoles et limite les extensions de l'urbanisation, en classant en zone « A » les espaces déclarés agricoles par les exploitants. Les limites définies pour la zone urbaine « U » permettent de limiter la consommation d'espaces à usage agricole, en compatibilité avec le Schéma de secteur et le PCAET.

5.2 - La valorisation des espaces forestiers

Le projet de PLU participe au maintien des espaces forestiers par leur classement en zone naturelle. Sachant que tout défrichement dans un massif de plus de 4 ha est soumis à autorisation, le couvert boisé de la commune est de fait protégé. Le projet de PLU n'identifie pas de plate-forme de dépôts et stockage de bois, recommandé par le Schéma de secteur.

VI - Avis détaillé sur le projet de PLU arrêté en lien avec la compétence mobilité

6.1 - Les transports en commun et les points d'arrêt stratégiques

Le Schéma de secteur a défini des arrêts de transport en commun stratégiques, pour lesquels les communes doivent prévoir les aménagements, en termes d'accès notamment. Pour Chirens, il s'agit de l'arrêt du village. Les secteurs d'accueil de nouveaux logements se situent à proximité directe de cet arrêt de transport en commun existant. De ce fait, le projet de PLU est compatible avec l'accessibilité des points d'arrêts stratégiques identifiés au Schéma de secteur.

6.2 - Les mobilités douces

Le projet communal renforce les liaisons cyclables, et prévoit notamment un emplacement réservé dédié au projet d'itinéraire touristique cyclable de « la véloroute des 5 lacs » et des emplacements réservés dédiés à des cheminements piétons et/ou cycles. Le règlement écrit prévoit des dispositions pour les stationnements des vélos, et l'OAP thématique organisationnelle et déplacement vient préciser les orientations en matière de mobilité.

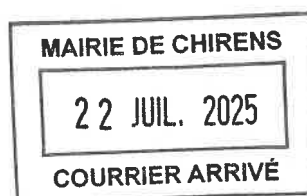
Observation : Les bénéficiaires des différents emplacements réservés devront être précisés sur le règlement graphique. L'aménagement du carrefour de l'Arsenal et l'aménagement du P+R devront faire l'objet de deux emplacements réservés distincts. Le bénéficiaire de la véloroute des 5 lacs est le SMMAG, autorité compétente en matière de transport depuis le 1^{er} janvier 2025 : il est demandé de modifier le tableau des ER p. 162 du rapport de présentation en ce sens.

Observation : Le plan de zonage de l'ensemble du territoire au 1/7000^{ème} devra faire apparaître l'emplacement réservé n°10 dédié à l'aménagement de la véloroute des 5 lacs, au même titre que le plan de zonage par secteur au 1/3000^{ème}.

Observation : Le règlement écrit devra mentionner le cheminement identifié au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme et préciser les caractéristiques de la voie de circulation à conserver.

5.3 Le stationnement et déplacements automobiles

Le projet communal intègre le projet d'aménagement du parking relais de l'Arsenal porté par le Pays Voironnais, en lien avec l'aménagement du carrefour prévu par le Conseil départemental.



VII - Avis détaillé sur le projet de PLU arrêté en lien avec les compétences aménagement, culture et patrimoine - Volet cadre bâti et paysager

7.1 - La protection et la valorisation des sites paysagers remarquables et singuliers

Le Schéma de secteur identifie trois sites d'intérêt paysager locaux à préserver sur la commune de Chirens, le Bois de Bavonne, la Vallée de la Fure et la Forêt et vallée du Val d'Ainan, qui participent aux singularités, aux identités locales et à l'image du territoire. Pour ces 3 entités paysagères, les orientations du Schéma de secteur visent à préserver les boisements existants. Leur inscription en zone naturelle au PLU répond à cet enjeu. Le Schéma de secteur est également à l'origine de l'outil Observatoire Photographique du Paysage (OPP), qui permet de doter la collectivité d'un outil d'analyse sur la maîtrise de la transformation des paysages. Parmi les 60 points de vue sélectionnés, 2 se situent sur le territoire de Chirens. Il s'agit du point de vue sur la Vallée de la Fure depuis le chemin de Tourvières, et du point de vue sur le Bois de Bavonne depuis la route de Clermont. Il n'est pas prévu d'aménagement dans ces cônes de vue susceptibles d'impacter les paysages.

7.2 - La préservation et la valorisation du patrimoine architectural et bâti

La commune de Chirens a la particularité de se composer d'une ancienne ville neuve du 14ème siècle, implantée presque à mi-chemin entre le château de Clermont et le prieuré du Gayet, sur une légère éminence au milieu de la plaine marécageuse. L'ancien prieuré du Gayet et le château de Clermont sont des monuments historiques classés. La commune de Chirens fait également partie d'une histoire industrielle liée au val d'Ainan, avec un patrimoine spécifique à mettre en valeur. Le projet de PLU identifie une dizaine de bâtiments comme éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pour lesquels le règlement du PLU précise que la démolition est interdite, et que la préservation des caractéristiques du bâtiment est demandée en veillant à préserver les ordonnancements, débords de toiture et matériaux de façade. Le règlement écrit du PLU précise pour l'ensemble du territoire l'existence de l'architecte conseil du CAUE qu'il est souhaitable de consulter en amont des projets, et définit un ensemble de règles visant à encadrer l'aspect des constructions. Le permis de démolir a été institué sur l'ensemble du territoire communal.

Observation : Les prescriptions associées au patrimoine bâti identifié au PLU mériteraient d'être adaptées aux caractéristiques propres à chaque bâtiment. Par exemple, la préservation des débords de toiture sur la Tour de Clermont n'est pas possible.

Recommandation : L'analyse du patrimoine bâti et historique de Chirens figurant dans le rapport de présentation (pages 72 à 85) pourrait être améliorée à l'aune de l'analyse figurant dans l'inventaire du Pays d'Art et d'Histoire.

VIII – Avis détaillé sur le projet de PLU arrêté en lien avec la compétence environnement – Volet biodiversité et milieux naturels

8.1 - La connaissance et la protection des milieux naturels patrimoniaux

Le Schéma de secteur identifie deux réservoirs de biodiversité principaux, correspondant aux ZNIEFF de type I du Marais du Val d'Ainan et du marais de Bavonne et deux réservoirs de biodiversité complémentaires situés autour des deux premiers réservoirs. Les marais du Val d'Ainan font également l'objet d'un périmètre de protection au titre des Espaces Naturels Sensibles Départemental (ENS). Le marais du Val d'Ainan est identifié en zone agricole « Ap » qui rend possible uniquement la réfection, la réhabilitation et

l'aménagement des constructions existantes sans extension, les hébergements touristiques dans le volume de l'existant et les locaux techniques s'ils sont justifiés. Le marais de Bavonne est identifié en zone naturelle « N » qui rend notamment possibles les extensions et annexes limitées des constructions existantes. L'ENS est identifié sur le document graphique sans traduction réglementaire. Les réservoirs de biodiversité identifiés dans la légende du règlement graphique ne trouvent pas leur localisation sur le plan.

Observation : La prescription de l'ENS figurant sur le règlement graphique devra faire l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement écrit. À défaut, il conviendra de supprimer le périmètre de l'ENS du règlement graphique.

Observation : Les réservoirs de biodiversité affichés en légende du règlement graphique devront soit être spatialisés sur le plan, soit être supprimés de la légende.

Recommandation : L'identification des réservoirs de biodiversité par un secteur spécifique de la zone naturelle interdisant toute construction nouvelle est suggérée, ce d'autant que les marais du Val d'Ainan ne sont pas déclarés agricoles.

8.2 - La préservation et la valorisation des corridors écologiques et de la biodiversité

La carte des dynamiques écologiques du Schéma de secteur reprend deux corridors du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) sur la commune de Chirens : l'un de part et d'autre du marais du Val d'Ainan reliant le Mont Frol à la Pierre de Libre Soleil, et l'autre de part et d'autre de la vallée de la Fure reliant le Chatelard au Mont Levatel. S'ajoutent, à ces deux corridors régionaux, 4 autres corridors identifiés à l'échelle locale dans le Schéma de secteur et le SCOT : entre le bourg et le hameau de Clermont qui relie la Pierre de Libre Soleil à la vallée de la Fure, entre le Bois de Bavonne et la vallée de la Fure, à l'ouest de l'Arsenal de part et d'autre de la route du Marais, et enfin en limite communale nord de part et d'autre des marais du Val d'Ainan. Le PCAET préconise également de préserver, voire restaurer la trame verte et bleue, les zones humides, les milieux agricoles et forestiers, la biodiversité dans les espaces urbains et de prendre en compte la pollution lumineuse et ses incidences sur la biodiversité. Le projet de PLU de Chirens identifie plusieurs secteurs en tant que « continuité écologique » et « Trame verte et bleue – Corridors écologiques », au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Une OAP thématique « trame verte et bleue » vient compléter les dispositions en matière de protection des milieux.

Observation : Le règlement graphique distingue les « Continuités écologiques », représentées par un figuré surfacique, et les « Trames vertes et bleues – Corridors écologiques », représentées par un figuré linéaire. Au règlement écrit, seuls les corridors écologiques font l'objet de prescriptions spécifiques. Il est donc demandé de mettre en cohérence le règlement écrit avec le règlement graphique.

IX – Avis détaillé sur le projet de PLU arrêté en lien avec la compétence environnement – Volet cycle de l'eau et production d'énergies renouvelables

9.1 La protection de la ressource, de la qualité des eaux des rivières, des continuités aquatiques et des nappes

Le Schéma de secteur a pour orientation de protéger la qualité des eaux de rivières et les continuités aquatiques, notamment le cours d'eau de l'Ainan. Dans ce cadre, le Schéma de secteur impose d'éviter de créer, supprimer ou aménager des obstacles aux échanges physiques et biologiques. Tout le marais de Chirens jusqu'au cœur vert dans le bourg est identifié par l'inventaire départemental, ainsi que la zone humide au pied du massif boisé de Bavonne autour de l'affluent de la Fure. Le Schéma de secteur rappelle la séquence « éviter, réduire, compenser » en cas d'aménagement sur des zones humides, et demande à ce



que les documents d'urbanisme locaux confirment l'opposabilité des limites des zones naturelles recensées par le Département par une expertise réglementaire de terrain. Leur classement en zone naturelle, ou éventuellement agricole, est attendu et doit faire l'objet d'une trame avec prescription spécifique (au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) ou d'un zonage indicé avec un règlement adapté. Ces orientations sont bien traduites au projet de PLU de Chirens. En outre, le projet de PLU prévoit un emplacement réservé sur le poumon vert visant à protéger et à valoriser ces milieux humides.

Observation : Pour la continuité écologique du cours d'eau de l'Ainan, identifiée comme réservoir de biodiversité, le Schéma de secteur demande de préserver une zone tampon inconstructible d'au moins 15 m de part et d'autre des berges. Pour les autres cours d'eau qui ne figurent pas dans un réservoir de biodiversité, mais qui doivent également être pris en compte, une zone tampon d'au moins 10 mètres de part et d'autre des berges devra être respectée et traduite au règlement écrit. Un classement en zone naturelle des espaces tampon autour des cours d'eau est attendu, et le PLU devra contribuer à la végétalisation de ces zones tampons par le développement de bandes enherbées et la recréation de ripisylves avec des essences locales adaptées au cours d'eau et à la gestion des risques naturels.

9.2 L'approvisionnement en eau potable, l'assainissement et la gestion des eaux pluviales urbaines

Les captages d'eau potables présents sur le territoire sont identifiés sur le règlement graphique et dans les servitudes en annexe du PLU. L'adéquation entre la capacité de la ressource en eau, les capacités de traitement des eaux usées et l'augmentation de la population a été démontrée dans les annexes sanitaires.

Recommandation : Il est demandé de modifier la phrase p.136 du rapport de présentation « *La CAPV est en train de produire son Schéma Directeur d'Assainissement.* » en tenant compte du fait que le Pays Voironnais dispose, depuis fin 2020, d'un Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) pour l'ensemble de son territoire. De plus, dans le cadre de la révision du PLU de Chirens, le Pays Voironnais a produit le zonage d'assainissement de la commune, mis à l'enquête publique conjointement au PLU. Il est également demandé de modifier p.9 des OAP le paragraphe sur la desserte par les réseaux en précisant qu'il s'agit du réseau intercommunal d'eau potable et d'assainissement et du réseau et du réseau électrique géré par un concessionnaire.

9.3 La production d'énergies renouvelables et sobriété énergétique

Le PCAET du Pays Voironnais identifie un potentiel de réduction des consommations et de production d'énergies renouvelables sur le territoire de Chirens, afin d'atteindre l'objectif Territoire à Énergie Positive (TEPOS) qui vise à diviser par 2 la consommation d'énergie du territoire d'ici 2050 et produire 100 % d'énergies renouvelables d'ici 2050. En compatibilité avec le PCAET, le projet de PLU ne fait pas obstacle à l'atteinte de cet objectif, notamment par la possibilité de poser des panneaux solaires et d'aménagement des toitures terrasses (tout en précisant les conditions afin de faciliter leur intégration paysagère).

X – Avis détaillé sur le projet de PLU arrêté : Propositions d'amélioration du règlement écrit et graphique

Le Pays Voironnais est le service instructeur des demandes d'urbanisme sur la Commune de Réaumont. À ce titre, un certain nombre de recommandations visant à améliorer l'instruction des demandes sont exposées ci-après :

p.44 : Le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut être de 5 m maximum. Cependant, sur le schéma, la maison implantée à moins de 5 m est en rouge, laissant penser une implantation incorrecte.

p.46 : Supprimer « En zone UA, UB et UH » puisque tout le chapitre concerne uniquement la zone UA.

p.46 : La définition de la hauteur dans le lexique précise qu'en cas de terrain en pente (de plus de 15%), la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m au droit des accès des garages et parkings souterrains. Cette disposition ne se retrouve pas ici, il conviendrait de mettre en cohérence les deux.

p. 48 : Préciser ce qui est entendant par « composition des ouvertures » : s'agit-t-il d'un ordonnancement des ouvertures ?

p.49 : Le nuancier devra figurer dans le règlement écrit pour être opposable.

p.53 : Il est proposé d'assouplir les dispositions portant sur le stationnement en zone UA pour rendre plus opérationnel les possibilités de mutation et de rénovation du tissu bâti de l'ancienne ville neuve.

p.68 : La notion de cohérence avec l'environnement immédiat pour la dimension des fenêtrages est difficile à apprécier au niveau de l'instruction. Proposition de préciser que au moins côté rue, les fenêtres seront plus haute que large (avec exception possible pour les fenestrons et portes de garages)

p.82 : Ajouter la possibilité de recul des constructions par rapport aux limites séparatives même pour celles ayant une hauteur inférieure à 4 m au faîtage.

p.82 : Supprimer « en toutes zones » puisque ce chapitre ne s'applique qu'à la zone UC.

p.118 : Supprimer les dispositions portant sur l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone UE pour permettre l'extension du collège.

p.130 : Interdire les logements en zone UI (y compris les logements de fonctions) pour éviter les dérives.

p.130 : Préciser que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises à conditions d'être lié à une activité autorisée dans la zone.

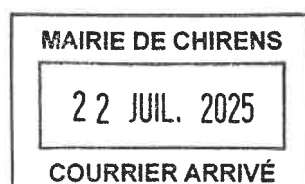
p.136 : Le Coefficient d'emprise au sol de 0,6 minimum peut être contraignant pour l'évolution des constructions existantes, pour lesquelles il sera demandé d'atteindre le CES minimum même en cas d'une extension limitée. Il est suggéré de ne pas réglementer le CES dans la zone UI.

p.149 : Vérifier que les dispositions soient adaptées aux zones AU, sachant que les voiries internes à l'aménagement des zones seront privées. Possibilité d'ajouter que les dispositions s'appliquent aussi par rapport aux voiries et domaine privés.

p.207 : Prévoir des dispositions spécifiques adaptées au bâti agricole, avec des pentes de toiture plus faibles par exemple pour rendre possible les projets. Anticiper le risque de hangars dédiés uniquement à l'implantation de panneaux photovoltaïques.

p.209 : Les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient le moins perceptible depuis le domaine public. Ajouter : Le moins perceptible depuis le domaine public et « depuis le grand paysage ».

Document graphique : Ajouter l'étiquette de la zone correspondant aux OAP Chez Christaud (1AUB).



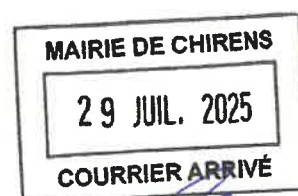
Madame Christine GUTTIN
Maire de Chirens
Mairie
Place Joseph Rossat
38850 Chirens

Grenoble, le 18 juillet 2025

Nos Réf. : JG/BP/MP/MC 25.051

Objet : Projet de révision du PLU de Chirens – Compatibilité avec le SCoT

Dossier suivi par Mathieu Perrin – mathieu.perrin@scot-region-grenoble.org



Madame le Maire,

Par courrier reçu le 29 avril 2025, vous m'avez transmis pour avis avant enquête publique l'ensemble des pièces constitutives du projet de PLU de votre commune et je vous en remercie. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ce projet est à évaluer au regard de sa compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale de la grande région de Grenoble, adopté le 21 décembre 2012.

Dans ses grandes orientations, les choix opérés par la commune convergent avec les orientations et objectifs donnés par le SCoT, que ce soit pour le développement de la commune elle-même, mais également son rôle au sein du Pays Voironnais. Ainsi, le PADD de la commune s'organise autour des cinq axes suivants :

1. Affirmer et structurer le centre-bourg comme polarité principale du développement communal.
2. Maintenir l'attractivité chirennoise en conciliant dynamisme démographique, réponse aux besoins de la population et réduction de la consommation foncière.
3. Promouvoir un urbanisme durable, favorable à la bonne santé des habitants et aux modes de vie sain.
4. Préserver les éléments et ressources constitutifs de la qualité du cadre de vie et de l'identité de Chirens.
5. S'adapter aux enjeux climatiques et mettre en œuvre le PCAET du Pays voironnais.

Après analyse des différentes pièces du document d'urbanisme pour en évaluer la compatibilité avec le SCoT, j'émet un avis favorable au projet de PLU de Chirens. Cet avis se voit toutefois assorti de recommandations, concernant d'une part les règles autorisant et encadrant les activités économiques et commerciales, d'autre part la protection de la trame verte et bleue du SCoT.

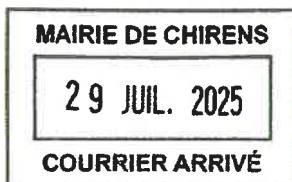
J'attire par ailleurs votre attention sur l'enjeu de la mise en œuvre, en vue d'assurer la compatibilité à certains objectifs établis par le SCoT (localisation préférentielle du développement, diversification et compacité des formes bâties, etc.), des trois secteurs d'OAP inscrits dans le PLU.

Vous trouverez une analyse détaillée dans l'annexe jointe à ce courrier.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Joël GULLON



ANALYSE TECHNIQUE DE LA REVISION DU PLU DE CHIRENS

MAIRIE DE CHIRENS

29 JUL. 2025

COURRIER ARRIVÉ

1. Les orientations du SCoT

Le SCoT est un document de planification qui permet à la fois de répondre localement aux objectifs fixés par la loi et pour les élus de se doter d'un projet commun, favorisant la cohérence des politiques publiques territoriales. Face aux ambitions données aux communes par les lois Grenelle, il a été conçu comme un outil leur permettant de franchir le cap : il précise des principes, il localise des enjeux, il donne des ordres de grandeur, il chiffre des objectifs.

Les grandes orientations du SCoT de la grande région de Grenoble ont ainsi pour intention de rétablir des fonctionnements plus favorables à un développement autonome et solidaire des territoires. Les élus des secteurs du SCoT se sont donc engagés :

➤ *à l'échelle de la région grenobloise :*

1. **Pour améliorer les équilibres sociaux, démographiques et économiques** : en mettant en perspective l'accueil de population et d'actifs avec l'emploi, l'offre d'équipements et de services, au sein des territoires.

Chaque secteur doit pouvoir se développer à son propre rythme, de manière équilibrée, c'est-à-dire sans peser sur les capacités de ses voisins à se développer eux-mêmes de manière équilibrée – qu'ils soient à l'extérieur ou à l'intérieur du périmètre de la grande région de Grenoble. Chaque secteur doit donc pouvoir disposer de tous les équipements, services, emplois, commerces « ordinaires », nécessaires à la vie quotidienne de ses habitants.

La perspective est notamment de mieux coordonner l'offre d'emploi et la croissance démographique, en dimensionnant l'offre de logement en fonction de la capacité des communes (emplois, services, commerces, équipements, ...). Cela devra se traduire par une offre de logements plus importante dans l'agglomération et dans les principaux pôles urbains des secteurs, en adéquation avec les besoins, et par le renforcement de l'emploi et des services dans les autres secteurs.

2. **Pour mettre en valeur les milieux naturels, les terres agricoles et les ressources paysagères locales**, en assurant leur accès tout en maintenant leur qualité économique et/ou patrimoniale sur le long terme. La montagne et les espaces ruraux sont plus particulièrement concernés, en raison de leur atout pour l'économie touristique mais aussi de leur fragilité face aux grandes mutations en cours (changement climatique, évolution des modes de vie, crise énergétique à venir).

➤ *à l'échelle des territoires (Voironnais, Grésivaudan, Agglo. grenobloise, etc.) et des communes :*

3. **Pour organiser le développement à partir des pôles existants, en respectant leur poids relatif dans le territoire** : en renforçant leur attrait (*cadre de vie*), en développant leurs capacités d'accueil (*logements, commerces, services...*) et en maîtrisant les prix (*mixité sociale*) afin de limiter le départ des familles, commerces et services en périphéries et de favoriser les pratiques de proximité pour réduire les déplacements. En réponse à la périurbanisation des décennies précédentes, cela implique une répartition différente de l'offre

d'habitat entre les pôles urbains et ruraux, afin que ces derniers restent des territoires d'avenir attractifs, offrant toutes les conditions d'une ruralité contemporaine, dynamique et équilibrée.

Cette hiérarchie des pôles est un outil de travail pour une mise en cohérence des politiques publiques et un développement équilibré des territoires en matière d'habitat, d'emplois, d'équipements, de services et de commerces. Elle ne constitue donc pas une vision figée du territoire à long terme. Des opportunités d'implantations économiques ou des choix locaux concertés peuvent conduire à des évolutions de cette hiérarchie, en particulier dans le cadre de stratégies communautaires de coordination, comme le PLUi. La stratégie prioritaire du territoire concerne le développement durable (*l'équilibre, la proximité, la qualité, l'économie d'espaces, l'équité sociale et territoriale...*) ; elle n'est donc pas contradictoire avec des évolutions locales de cette hiérarchie.

4. **Pour limiter l'étalement urbain et préserver durablement les espaces agricoles et naturels,** en contenant l'étalement de la ville (*inscription de limites pérennes à l'urbanisation...*) ainsi qu'en privilégiant des formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergie (*habitat jumelé, en bande, groupé, intermédiaire, collectif...*).
5. **Pour réduire les obligations de déplacement :** en favorisant les fonctionnements de proximité à travers une meilleure articulation entre urbanisme et déplacements, en localisant toutes les activités économiques et commerciales compatibles avec la ville au sein des quartiers habités.

2. Le SCoT, le Pays Voironnais et la commune de Chirens

Le Pays Voironnais est le seul secteur défini par le SCoT comme pôle d'équilibre par rapport à l'agglomération grenobloise. Il dispose d'un développement et d'une organisation territoriale spécifiques au sein de la région grenobloise. Son identité repose sur un certain nombre d'équilibres :

- équilibre entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis ;
- équilibre de fonctionnement appuyé sur sa ville-centre (Voiron) et sur un réseau de petites villes structurant le territoire ;
- équilibre social avec une population diversifiée.

Afin de traduire le projet politique porté par les élus et de décliner plus précisément sur le territoire les orientations du SCoT élaborées à l'échelle de la région grenobloise, a été approuvé en 2015 un schéma de secteur par le Pays Voironnais.

Chirens est identifiée au SCoT comme pôle d'appui.

Les pôles d'appui sont :

1. Soit des petites villes ou des bourgs suffisamment peuplés et/ou suffisamment éloignés d'une « ville-centre » ou d'un « pôle principal » pour disposer d'une offre de commerces et de services relativement diversifiée, permettant une certaine autonomie de fonctionnement pour les besoins quotidiens ou hebdomadaires de la population du pôle et des communes limitrophes ;
2. Soit des communes incluses dans le pôle aggloméré d'une ville-centre ou d'un pôle principal, qui viennent compléter son offre résidentielle ou son rayonnement.

Pour une commune telle que Chirens, ayant un certain rôle à jouer vis-à-vis de localités situées au nord de son territoire, il est demandé au document d'urbanisme local, ainsi qu'à ses politiques et projets d'aménagement de veiller à :



- créer les conditions permettant de maintenir, conforter, développer et diversifier l'offre de commerces, de services et d'équipements à la hauteur des besoins actuels et futurs de leur population et de celle de leur bassin de vie ;
- diversifier leur offre d'habitat pour favoriser une plus grande proximité entre habitat, emplois, commerces, services et équipements.

Ces enjeux se traduisent en premier lieu par un objectif de production de logements neufs, auquel la commune doit articuler une enveloppe urbaine constructible :

Secteur	Armature territoriale	Objectifs moyens de construction par an pour 1000 habitants		Objectifs formes d'habitat à l'échelle du secteur
Voironnais	Ville-centre	6,5 logements	Au moins	40 % en habitat individuel « isolé » et 60 % vers les autres formes d'habitat.
	Pôles principaux	5,5 logements	Au moins	
	Pôles d'appui, secondaires et locaux	5,5 logements	Au plus	

En compatibilité avec le SCoT, cet objectif de construction de logements peut, pour une période de 6 ans, être précisé par le Programme local de l'habitat du Voironnais (en cours de procédure, le document a été arrêté par le Conseil communautaire le 29 avril 2025).

3. La compatibilité des orientations du PLU avec les orientations et objectifs du SCoT

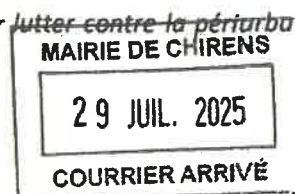
Conformément au principe de la hiérarchie des normes juridiques, les choix opérés par le PLU doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT, c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas leur être contradictoires.

Dans ses grandes orientations, les choix opérés par la commune convergent avec les orientations et objectifs donnés par le SCoT (Cf. PADD du PLU) :

- « Affirmer et structurer le centre-bourg comme polarité principale du développement communal » ;
- « Maintenir l'attractivité chirennoise en conciliant dynamisme démographique, réponse aux besoins de la population et réduction de la consommation foncière » ;
- « Promouvoir un urbanisme durable, favorable à la bonne santé des habitants et aux modes de vie sain » ;
- « Préserver les éléments et ressources constitutifs de la qualité du cadre de vie et de l'identité de Chirens » ;
- « S'adapter aux enjeux climatiques et mettre en œuvre le PCAET du Pays voironnais »

Les grands enjeux couverts par le projet de la commune rejoignent largement les orientations du SCoT :

- « Préserver et valoriser durablement les ressources naturelles, la trame verte et bleue, les conditions de développement de l'activité agricole et sylvicole » ;
- « Améliorer les qualités du cadre de vie, en intégrant les exigences environnementales, paysagères, de sécurité et de santé dans l'aménagement du territoire » ;
- « Conforter l'attractivité métropolitaine dans le respect des enjeux du développement durable » ;
- « Équilibrer et polariser le développement des territoires pour lutter contre la périurbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines » ;



- « Intensifier l'aménagement des espaces et renforcer la mixité des fonctions pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace ».

A. Etablir un objectif de construction de logements articulé aux objectifs de structuration territoriale

Afin de permettre à la commune de tendre vers une croissance moyenne proche de celle de la Grande région de Grenoble (taux de croissance annuel entre 0,6 % et 0,7 % en 2012) et ainsi de jouer son rôle dans le rééquilibrage des territoires, le SCoT établit des **objectifs permettant de décliner une programmation de logements neufs** à construire.

Le rapport de présentation du PLU en projet indique une population communale respectivement de 2 362 de 2 369 habitants en 2013 et 2019. A noter toutefois, à la suite de cette phase de stabilité démographique, une croissance relativement marquée, non mentionnée dans le document, au cours des dernières années, puisque la commune compte 2 510 habitants en 2022 (chiffres Insee). Sur la base de cette donnée démographique et au regard de la fonction attendue de Chirens en tant que pôle d'appui dans l'armature territoriale, le SCoT établit pour la commune – sur la base d'une règle fixant 5,5 logements/an/1000 habitants – un objectif maximum d'un peu plus de 160 logements neufs pour une période de 12 ans (soit environ 13,8 logements/an).

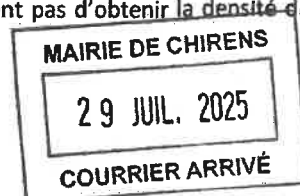
Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU arrêté fait mention d'un objectif de production de 160 logements sur la période 2025-2037, étant envisagée une croissance démographique annuelle de l'ordre de 1% (PLU, PADD, p. 10). Le rapport de présentation fait état d'un potentiel de production de 165 logements (PLU, RP, p. 138 et 204). L'objectif de construction de logements retenu par la commune est compatible avec les dispositions du SCoT.

B. Dimensionner une offre de logements diversifiée et abordable

Dans une optique de diversification et de compacité des formes bâties, il est attendu que la production nouvelle sur le Voironnais, orientée entre 60 et 65% vers l'habitat individuel dit isolé et 40 et 35% vers les autres formes d'habitat, s'inverse pour tendre vers 40% en habitat individuel « isolé » et 60% vers les autres formes d'habitat (DOO, p. 379-380). Cet objectif est à considérer comme une moyenne à l'échelle du secteur voironnais.

Le PLU arrêté projette la production d'environ 70 logements en collectifs et intermédiaires au sein des OAP¹, pour une production totale anticipée d'un peu plus de 160 logements sur la période 2025-2037. Ces valeurs offrent un pourcentage de production en logements collectifs, intermédiaires ou jumelés légèrement supérieur à 40%, en deçà du ratio de 60% fixé au SCoT pour le secteur voironnais. Sachant que les potentiels de construction de logements identifiés par ailleurs, hors secteurs d'OAP, apparaissant en majorité peu adaptés, en raison notamment de la configuration des tènements, à la production de logements collectifs ou intermédiaires. Il convient ainsi pour la commune, afin de ne pas s'écarter de l'objectif fixé par le SCoT, de s'assurer des moyens à mettre en œuvre pour la concrétisation des logements collectifs et intermédiaires prévus sur les différents secteurs d'OAP, avec notamment un nécessaire recyclage de friche industrielle sur le site « Chez Christaud ».

¹ A noter la difficulté à saisir la densité valant sur l'OAP « Cœur de Village », étant indiqué 15 log./ha (PLU, OAP, p. 11) avec une production de l'ordre de 36 logements pour un secteur couvrant 3,7 ha dans l'ensemble, dont 0,9 ha dédié au logement. Ces chiffres ne permettent pas d'obtenir la densité de logements indiquée.



Par ailleurs et afin que chaque territoire participe à accroître et diversifier l'offre en logements abordables, en particulier locatifs sociaux, il est établi au DOO du SCoT un objectif de progression du taux de logements sociaux par territoire. Celui-ci s'élève à +0,7 point sur 6 ans pour le secteur voironnais.

Dans le diagnostic du PLU arrêté, il est fait état d'une évolution du taux de logements locatifs sociaux dans le parc résidentiel communal de 3,7% en 2017 à 5% en 2024 (PLU, RP, p. 68). Les dispositions² contenues dans le règlement, avec notamment une proportion minimale de 20% de logements sociaux en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme en zone 1AUA³ (secteur OAP Cœur de Village) et en zone 1AUC⁴ (secteur OAP La Courriaz) pour des opérations supérieures à 20 logements, permettent d'envisager la production d'environ 8 à 12 logements locatifs sociaux. Cette variation s'expliquant par l'atteinte ou non du seuil de déclenchement au regard du nombre de logements effectivement produits sur le secteur d'OAP La Courriaz. Afin de s'assurer que la commune puisse contribuer à l'atteinte des objectifs fixés pour le secteur voironnais, il est recommandé d'abaisser le seuil de déclenchement fixé pour déclenchement de l'objectif de production de logements locatifs sociaux et/ou d'augmenter le nombre de logements attendus sur l'OAP (PLU, OAP, p. 17) de manière que puisse se concrétiser une production de logements locatifs sociaux sur le secteur d'OAP de la Courriaz.

C. Dimensionner les espaces urbains mixtes non bâtis et réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le SCoT prévoit un dimensionnement du **potentiel foncier urbanisable** qu'il est possible d'inscrire au sein du PLU en « espace urbain mixte » (c'est-à-dire en dehors des zones spécialisées ou agricoles et naturelles) à partir de l'objectif de production de logements établi pour la commune (165 logements au maximum sur 12 ans), de l'objectif de diversification des formes d'habitats (40 % en habitat individuel « isolé » et 60 % vers les autres formes d'habitat) et de l'objectif de densité des différentes formes d'habitat (700 m² pour l'habitat individuel et 350 m² en moyenne pour tout autre forme d'habitat). Au titre du SCoT, le **potentiel foncier mis à disposition par le PLU devrait ainsi se limiter à 12,1 ha** selon le calcul théorique suivant :

165 logements, répartis entre 40 % maximum d'habitat individuel isolé (66 logements) et 60 % minimum en habitat intermédiaire, groupé ou collectif (79 logements) afin de répondre aux objectifs de diversification urbaine : $S = [(66 \times 700\text{m}^2) + (99 \times 350\text{m}^2)] = 80\,850\text{ m}^2$

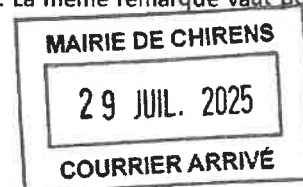
Cette surface se voit majorée de 50 % pour répondre aux besoins des autres activités urbaines (services, commerces, équipements, activités économiques compatibles, etc.) et d'une certaine fluidité du marché (rétention foncière). Soit une enveloppe totale de 12,1 ha.

Le PLU arrêté projette une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 9.4 ha sur la période 2035-2037 (PLU, RP, p. 170), inférieure à l'enveloppe maximale établie par le SCoT.

² Alors que l'application de l'article L.151-15 est censée valoir – bien qu'avec des seuils de déclenchement différents – en zones UA, 1AUA, 1AUB et 1AUC d'après le règlement écrit, le figuré dédié (trame de points bleus) ne couvre que le secteur OAP « Cœur de village » dans le règlement graphique.

³ A noter la difficulté à saisir sur le règlement graphique l'étendue couverte par le secteur de mixité sociale sachant que la couleur retenue pour son figuré est identique à celle qui a été sélectionnée pour représenter les zone UE.

⁴ Une coquille semble s'être glissée dans le règlement écrit puisqu'étant inscrit pour une disposition à valoir en zone 1AUC la mention suivante : « En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, en zone UA, les opérations de 20 logements et plus, doivent comporter au moins 20% des logements à des logements locatifs sociaux aidés par l'Etat. » (PLU, Règlement, p. 183) En l'occurrence, il paraît logique d'inscrire « en zone AUC » en lieu et place de « en zone UA ». La même remarque vaut pour la section 1AUB (PLU, Règlement, p. 166).



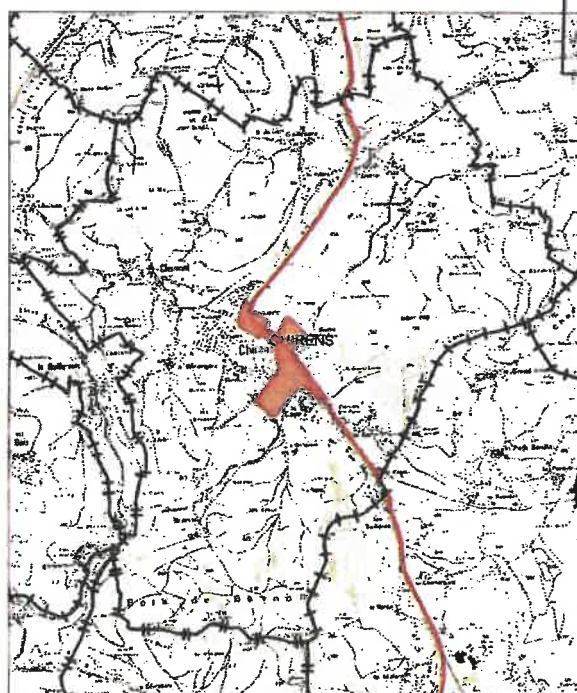
Par ailleurs, depuis l'approbation du SCoT en 2012, la réglementation nationale en matière de consommation foncière et de planification urbaine a fortement évolué (principalement avec les lois ALUR de 2014, puis Climat & Résilience de 2021). Les PLU doivent de ce fait intégrer plusieurs modes de calculs pour calibrer l'enveloppe urbaine du projet et justifier les choix de la collectivité. Conformément à la loi Climat et Résilience et à la hiérarchie des normes en vigueur (le SRADDET n'ayant pas été modifié en ce sens), les élus du SCoT de la Greg ont engagé une modification simplifiée du document (date d'approbation prévue pour décembre 2025) afin de territorialiser un objectif de **réduction de -50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** pour la période 2021-2030 par rapport à la décennie précédente. Cette modification simplifiée a pour but de sécuriser les documents d'urbanisme en rendant possible les ouvertures à l'urbanisation. La trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050 sera ensuite définie dans le cadre de la révision du SCoT. Ce sera ensuite aux documents d'urbanisme locaux d'intégrer, d'ici le 22 février 2027, un objectif de réduction de la consommation d'ENAF compatible avec le SCoT nouvellement modifié.

Le PLU arrêté de Chirens anticipe cette étape en prévoyant une consommation d'ENAF d'environ 9,40 hectares sur la période 2025-2037, soit un rythme de consommation de l'ordre de 0,78 ha/an. En intégrant la consommation observée sur 2021-2024, soit 2,27 ha d'après analyse des autorisations d'urbanisme, et en appliquant le rythme de consommation annuel projeté, la consommation d'ENAF devrait être de l'ordre de 7 ha sur la période 2021-2031, soit une réduction d'environ 50% par rapport à la consommation observée – avec des valeurs variant quelque peu selon les outils de suivi – sur la période 2010-2020. Ce chiffre de 7 ha est également cohérent avec la consommation maximale d'ENAF projetée pour la période 2021-2030 dans le cadre de la modification simplifiée du SCoT, dont l'approbation est visée en décembre 2025.

D. Intensifier l'usage de l'espace au moyen d'une localisation prioritaire de l'offre nouvelle de logements et d'une optimisation de l'occupation des espaces économiques

Afin de concourir à la réduction des dynamiques de consommation d'espace et de maîtriser les besoins en déplacements, le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux de localiser en priorité le développement futur dans les espaces les mieux équipés et desservis, appelés « **espaces préférentiels du développement** » dans le SCoT. Situés à l'intérieur des espaces potentiels de développement (voir section E), ces espaces doivent accueillir la plus grande partie du développement futur de l'habitat, ainsi que des commerces, services, équipements et activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat.

Ces espaces ont été délimités pour les villes-centres, les pôles principaux et pôles d'appui dans la carte du SCoT « Espaces préférentiels du développement » (voir ci-contre). Pour les pôles d'appui tels que Chirens, il est attendu qu'au moins la moitié de l'offre nouvelle de logements soit accueillie au sein de ces espaces préférentiels de développement. Il est par ail-



Carte du DOO du SCoT (détail) exposant les espaces préférentiels de développement sur la commune de Chirens

MAIRIE DE CHIRENS

29 JUL. 2025

COURRIER ARRIVÉ

leurs établi que les documents d'urbanisme locaux permettent une certaine densité en leur sein, la valeur minimale étant pour un pôle d'appui du secteur voironnais de 0,4 m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière.

Les trois secteurs d'OAP, localisés au sein ou dans le voisinage immédiat de cet espace préférentiel du développement, devraient permettre la production d'environ 70 des 165 logements prévus dans le PLU arrêté. Par ailleurs, des potentiels en densification sont identifiés sur cet espace préférentiel ou dans ses environs. Les règles valant en UA, en UB, en 1AUA, 1AUB et 1AUC permettent la densité minimale attendue.

E. Localiser préférentiellement les activités économiques et commerciales, puis optimiser l'occupation et la qualité des espaces économiques

Le SCoT inscrit les principes d'optimisation foncière et de mixité urbaine au cœur du projet pour la Greg. Appliqués aux activités économiques et commerciales, ces principes se traduisent dans leur localisation préférentielle – lorsque non nuisantes et compatibles avec l'habitat – au sein des espaces urbains mixtes.

En outre, les règles apportées par le **document d'aménagement commercial (DAC)** du SCoT s'organisent autour de trois principes :

- La distinction entre commerces de proximité (pour l'ensemble des achats quotidiens ou occasionnels de produits légers) et de non-proximité ;
- La mise en place de surfaces maximales par établissement commercial, conditionnées par le périmètre d'influence commerciale recherché ;
- La localisation préférentielle des commerces, au sein de zones d'aménagement commercial (ZACOM).

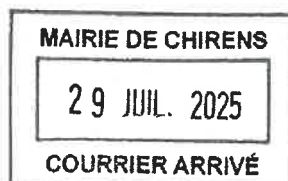
Le PLU arrêté autorise en zone UA les activités d'artisanat, ainsi que de commerces de détail « dans la limite maximale de 500 m² de surface de plancher et à condition que leur nature et la fréquentation induite ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone [...] » (PLU, Règlement, p. 41).

Chirens dispose également d'une zone d'activité économique au lieu-dit « Les Mères », classée en UI.

Il est recommandé, sur cette zone activité économique des Mères, de mieux encadrer, voire d'interdire, les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, ou encore d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le SCoT appelant à réserver en priorité les zones dédiées à l'économie pour les seules activités qui ne sont pas compatibles avec la proximité de l'habitat (SCoT, DOO, p. 386).

F. Assurer la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

La stratégie du SCoT consiste à organiser le développement du territoire à partir des ressources qui le composent. Dans cette perspective, le SCoT a identifié les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver sur le long terme. Des limites à l'urbanisation ont été cartographiées de manière à protéger le potentiel agronomique ou paysager de la région grenobloise. Les poches définies « en creux », par ces limites, représentent les **espaces potentiels de développement** à long terme.



Sur la commune de Chirens, le SCoT présente (voir carte ci-contre) trois **limites dites stratégiques (linéaires noirs)** qui, une fois inscrites dans le PLU, deviennent pérennes à très long terme. Par ailleurs, un certain nombre d'espaces urbanisés se voient limités par des **limites dites de principe (contours rouges)**, qui peuvent être amenées à évoluer dans le temps, à superficie constante. Le SCoT préconise de localiser ces limites à l'échelle parcellaire, de les qualifier et de les matérialiser à l'aide d'éléments physiques existants ou à créer. L'objectif est de mettre en évidence la « marge » restante, entre la tache urbaine actuelle et les limites à l'urbanisation. La matérialisation dans le PLU permet de donner une épaisseur spatiale à ces limites pour indiquer clairement les espaces potentiellement urbanisables à court et moyen termes, et les espaces qui ont vocation à rester protégés sur le long terme.



Carte (détail) des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (SCoT 2012, DOO).

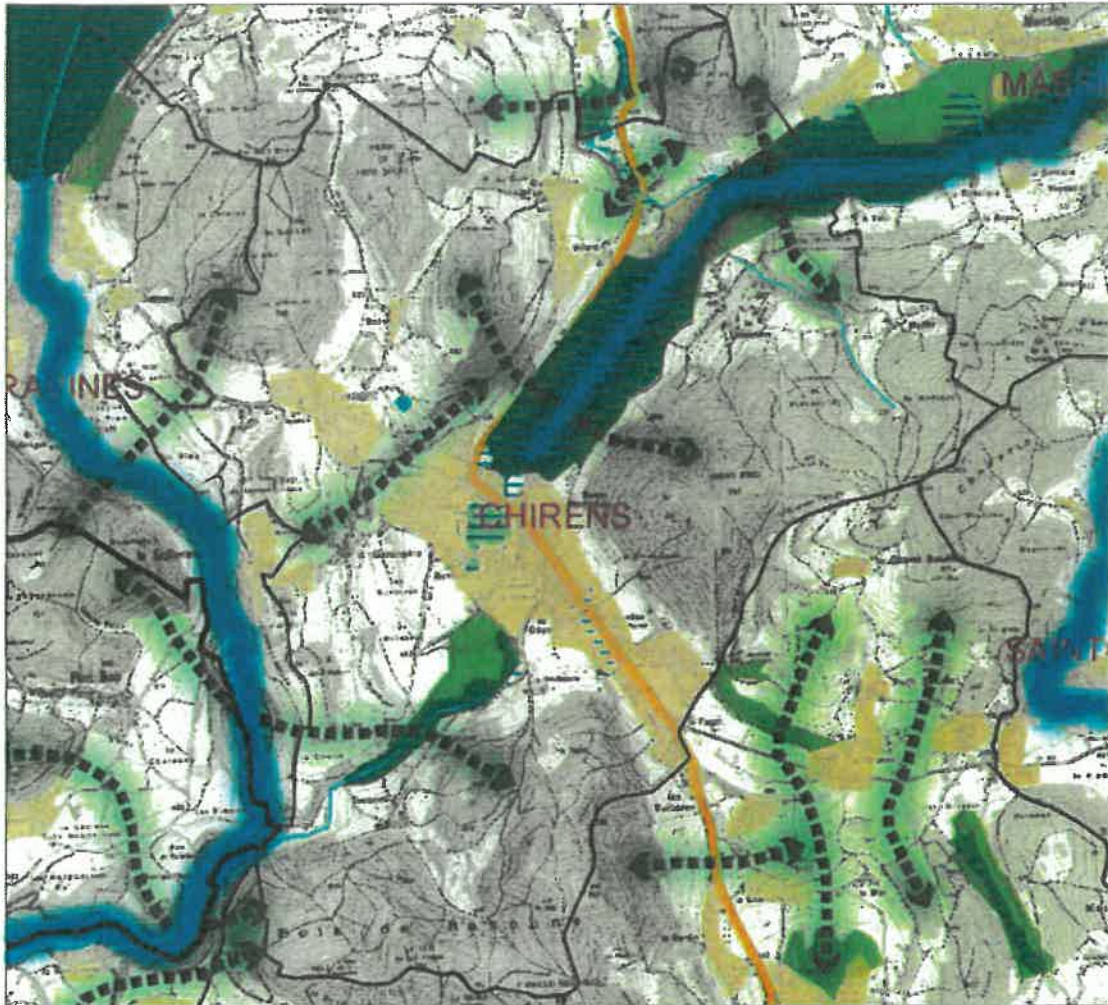
Le règlement graphique établit pour l'avenir un développement urbain essentiellement contenu dans l'espace potentiel de développement. Les limites dites stratégiques du SCoT sont respectées, hors dépassements ponctuels résultant de constructions préexistantes. L'enveloppe urbanisée et urbanisable semble respecter le principe de superficie constante de l'espace potentiel de développement. Il serait souhaitable d'insérer dans le rapport de présentation une cartographie permettant d'apprécier le solde surfacique, entre d'une part les superficies déjà consommées et gisements constructibles hors espace potentiel de développement et d'autre part les zones rendues inconstructibles – au regard notamment d'enjeux de préservation environnementale (zones humides, corridors écologiques, etc.) ou paysagère (secteurs agricoles présentant intérêt paysager) – au sein de ce même espace.

G. Appréhender les enjeux de biodiversité et structurer le territoire par la trame verte et bleue

La carte de la trame verte et bleue (TVB) définie dans le SCoT comprend notamment :

- des **réservoirs de biodiversité** comportant les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité du territoire, sachant que sont distingués :
 - les réservoirs de biodiversité : sites naturels reconnus par un statut de protection, de gestion ou d'inventaire au regard de leurs richesses floristiques et/ou faunistiques ;
 - les réservoirs de biodiversité complémentaires : espaces de vigilance à préserver au regard des enjeux de biodiversité identifiés par des expertises en inventaires locaux.
- des **corridors écologiques** : espaces naturels à préserver, voire à remettre en bon état, pour assurer et garantir la fonctionnalité écologique du territoire.
- des **continuités aquatiques** : réseau écologique et paysager – constitué de cours d'eau ou tronçons hydrographiques reconnus comme réservoirs de biodiversité et intégrant les

zones humides adjacentes ou en dépendant – pour lequel sont fixés des objectifs de remise en bon état des dégradations et/ou ruptures de continuités écologiques amont-aval et transversales, ainsi que de maintien des corridors rivulaires.



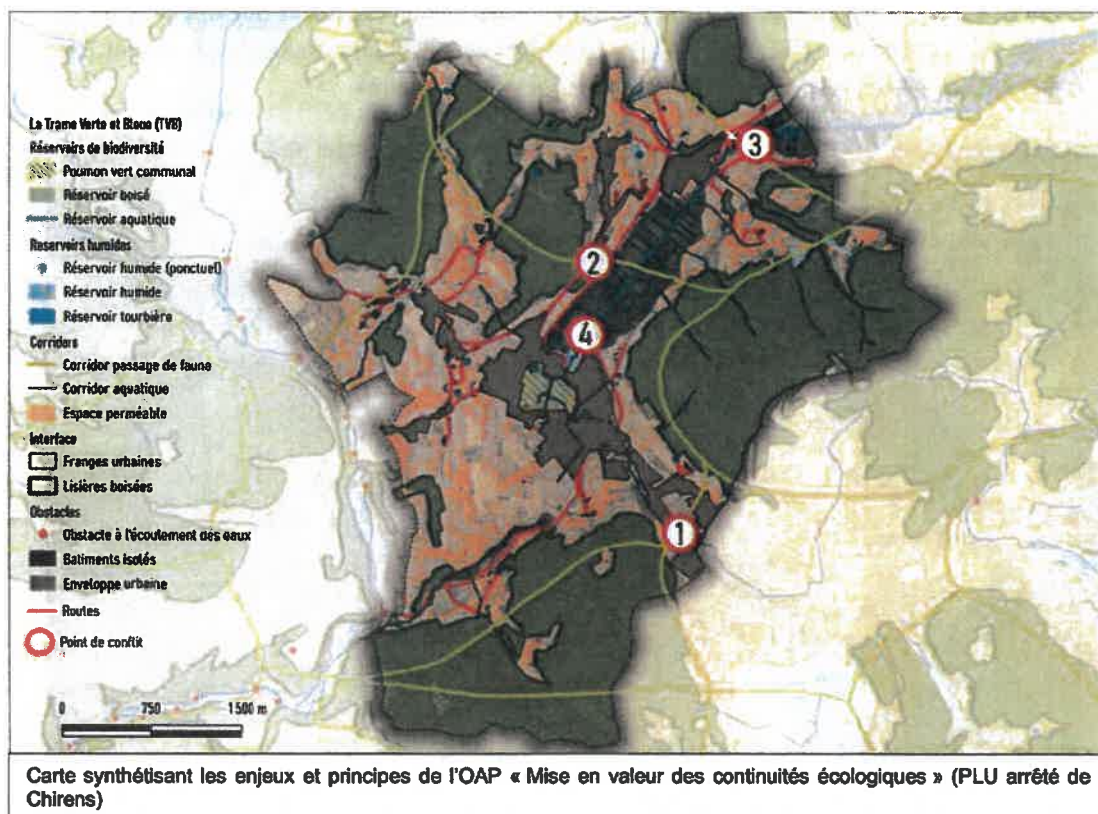
Carte (détail) de la trame verte et bleue du SCoT, celle-ci étant structurée pour sa composante terrestre autour de réservoirs de biodiversité principaux (aplats vert pin) et complémentaires (aplats vert olive) ainsi que de corridors écologiques (flèches bidirectionnelles vertes) et pour sa composante aquatique autour de réservoirs de biodiversité (surfaces et linéaires épaissis bleus) ainsi que de zones humides (tramés horizontaux bleus).

La commune, dans la démarche de révision de son PLU, doit à minima s'assurer que :

- soit précisée, grâce à un travail à l'échelle locale, et délimitée à l'échelle parcellaire chaque composante de la trame verte et bleue du SCoT dans le document graphique ;
- soient traduits de manière adaptée les enjeux de biodiversité dans le règlement écrit, cela notamment en vue de préserver, renforcer et/ou remettre en bon état la fonctionnalité écologique des composantes de la trame verte et bleue ;

Le PLU arrêté de Chirens organise la trame verte et bleue locale d'une part à travers le règlement graphique au moyen d'une application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (réservoirs de biodiversité, espaces naturels sensibles, zones humides, continuités écologiques, corridors écologiques, etc.), d'autre part à travers l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques » (voir carte ci-dessous).





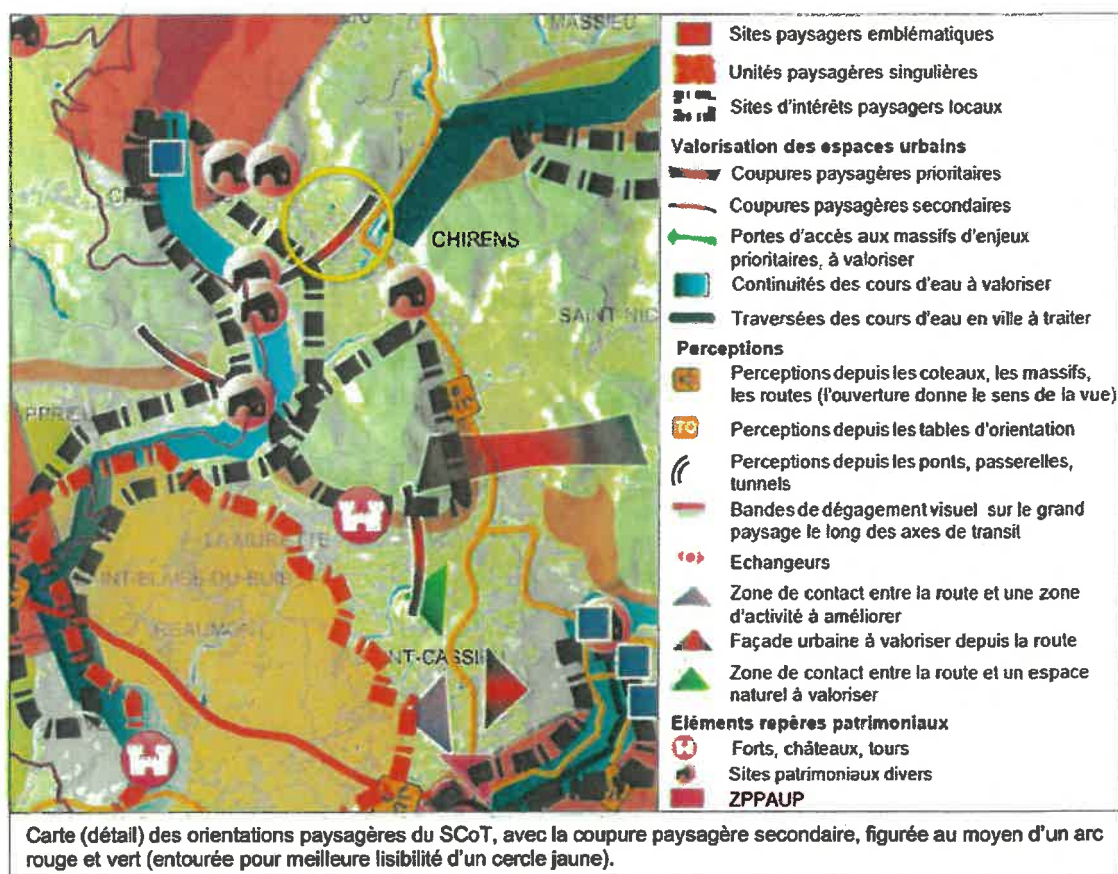
A noter que si le rapport de présentation fait bien référence aux dispositions établies dans le schéma régional de cohérence écologique, lui-même ayant été annexé au Sraddet, ainsi qu'au contenu du réseau écologique départemental de l'Isère, il ne fait pas état du contenu du SCoT de la Greg en la matière. Par ailleurs, figurent ci-dessous un certain nombre de remarques :

- concernant les réservoirs de biodiversité terrestres :

- Si les réservoirs de biodiversité sont bien mentionnés en légende du règlement graphique ou encore dans le règlement écrit, aucun figuré les délinéant ne semble visible sur le règlement graphique en lui-même. Sans doute y a-t-il ici une erreur matérielle à corriger. Des réservoirs de biodiversité boisés sont par ailleurs inscrits dans l'OAP mise en valeur des continuités écologiques.
- Les réservoirs de biodiversité terrestres identifiés au SCoT s'avèrent essentiellement classés au règlement graphique en « Ap » ou sinon en « N » et sont largement reconnus comme zones humides, sur lesquels s'appliquent une protection renforcée en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Si ces dispositions offrent une protection adaptée, le réservoir de biodiversité complémentaire établi à la trame verte et bleue du SCoT en extension de la Znieff de type 1 « Marais de Bavonne » ne semble pas faire l'objet d'une protection particulière, celui-ci était intégralement classé en « A ». Il est attendu au SCoT que soient délimités les réservoirs de biodiversité complémentaires à l'échelle parcellaire au regard des connaissances, puis traduits réglementairement en privilégiant, le cas échéant, l'inscription d'un zonage naturel et l'inconstructibilité (SCoT, DOO, p. 124). A défaut, l'absence de traduction de ce réservoir de biodiversité complémentaire devra être justifiée dans le rapport de présentation.

- concernant les corridors écologiques terrestres :

- L'inscription dans le règlement graphique de corridors écologiques au moyen de simples linéaires, en lieu et place d'aplats surfaciques comme il en va pour les continuités écologiques, soulève la question de l'applicabilité du concept par le service d'instruction des permis et de la protection de ces composantes de la trame verte et bleue. Il apparaît d'ailleurs difficile de comprendre, en l'absence de justification, la distinction opérée entre continuités et corridors écologiques et la raison du traitement différencié.
- Le règlement graphique du PLU arrêté omet de traduire l'un des corridors écologiques établis dans trame verte et bleue du SCoT, celui-ci étant censé assurer la connectivité entre d'une part le hameau de Clermont et ses extensions, puis d'autre part le Lotissement des Rivoires ainsi que les constructions se distribuant le long de la Route de la Garangère. A noter que cette entité constitue également une coupure paysagère secondaire du SCoT (voir extrait cartographique ci-dessous), laquelle devant être dans tous les cas dotée « d'une protection des espaces non construits et des espaces végétalisés ainsi que de mesures d'insertion paysagère et environnementale renforcées des constructions » (SCoT, DOO, p. 181). Il existe ainsi un enjeu double à protéger les espaces non construits sur ce secteur.



- concernant les zones humides :

- L'inscription d'un emplacement réservé « Poumon vert et modes doux associés » (n°8) – sans plus de détails – sur le périmètre de la zone humide « 38GC0032 – Moulin Défillon » identifiée à l'inventaire départementale et établie au SCoT comme réservoir de biodiversité complémentaire, interroge. Il conviendra pour la commune de porter vigilance aux impacts que pourrait induire une telle disposition.

MAIRIE DE CHIRENS

29 JUIN 2025

COURRIER ARRIVÉ



**PRÉFÈTE
DE L'ISÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Direction départementale des territoires

Grenoble, le **21 JUL. 2025**

Stéphane TOURNOUD
Service Aménagement Sud-Est
Unité Aménagement Territorial
Chargé de mission en aménagement territorial

La préfète
à
Madame le Maire de Chirens

Objet : Avis de l'État sur le PLU arrêté le 10 avril 2025.

P.J : - Annexe 1 – Réserves de l'Etat
- Annexe 2 – Observations de l'État

Par délibération du 10 avril 2025, votre conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme. Ce dossier m'a été transmis pour avis, par courrier reçu en préfecture le 29 avril 2025, conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

Mes services vous ont accompagné tout au long du processus d'élaboration de votre document d'urbanisme, avec la participation à plusieurs réunions entre 2022 et 2025.

Je tiens à saluer la démarche engagée par votre collectivité, qui traduit une volonté claire de doter la commune d'un document de planification modernisé, en cohérence avec les exigences actuelles en matière de préservation de l'environnement, de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que de sobriété foncière, tout en intégrant dès à présent les projets d'infrastructures structurants pour le territoire. Le projet de développement reflète un engagement notable.

Néanmoins, votre document présente des imprécisions et des incohérences, ainsi que erreurs ou maladresses syntaxiques, susceptibles d'en altérer la lisibilité et la portée juridique. Dans une optique de clarification et de sécurisation juridique, il apparaît nécessaire d'y apporter des ajustements. Une relecture approfondie de l'ensemble du document arrêté permettra de corriger ces éléments et d'en renforcer la lisibilité.

À l'issue de l'analyse qui a été réalisée par les services de l'Etat, j'émetts un avis favorable au PLU sous réserves des cinq points suivants, détaillés dans le document « Annexe 1 » :

- la prise en compte des risques doit être justifié, exhaustive et lisible,
- la cohérence interne des pièces du PLU doit être amélioré,
- les emplacements réservés doivent être complétés,
- une prescription du règlement incompatible avec les zones agricoles et naturels du PLU doit être supprimé,
- les annexes réglementaires doivent être complété.

D'autre part, l'annexe 2 détaille des observations, dont la prise en compte permettra de clarifier certains points ou faciliter l'application ultérieure du PLU une fois adopté.

En ce qui concerne la procédure, je vous rappelle que, conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par le Conseil municipal, auquel sont annexés, conformément à l'article R.153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres personnes publiques associées et organismes consultés.

Enfin, depuis le 1er janvier 2023, le caractère exécutoire d'un PLU (et de toute procédure d'évolution) est conditionné par sa publication dans le Géoportail de l'urbanisme ainsi que sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État (le préfet, au titre du contrôle de légalité), ces deux conditions étant cumulatives. La délibération d'approbation peut être transmise par l'interface GPU-@ctes, qui constitue une nouvelle modalité de télétransmission aux services de l'État pour le contrôle de légalité.

Mes services et plus particulièrement la Direction Départementale des Territoires (service aménagement sud-est), restent à votre disposition pour vous accompagner à la prise en compte des réserves ainsi que des observations formulées.

La préfète



Catherine SEGUIN

Vu pour être annexé à mon avis en date
de ce jour, Grenoble, le 21 JUIL. 2025

Catherine SEGUIN

MAIRIE DE CHIRENS

28 JUIL. 2025

COURRIER ARRIVÉ

RÉSERVES DE L'ÉTAT

sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté de Chirens

1 - Prise en compte des enjeux en matière de risques

Sur le plan des risques naturels, la commune de Chirens est couverte par plusieurs documents de référence permettant une bonne connaissance des aléas présents sur son territoire :

- La carte d'aléas multirisques de 2012, réalisée par Alpes-Géo-Conseil, accompagnée de son rapport de présentation ;
- La carte d'aléas de la Directive Inondation de 2014, intégrée au Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) Grenoble-Voirion, transmise par courrier du Préfet (PAC) en date du 28 juillet 2014 ;
- La carte d'aléa inondation de l'Ainan de 2021, transmise par PAC du Préfet en date du 3 mars 2022, remplaçant les données d'aléa inondation de l'Ainan issues de la carte de 2012.

Néanmoins, les documents du PLU comportent de nombreuses imprécisions, redites, et de fautes ou d'erreur de syntaxe.

a) Rapport de présentation

La présentation des risques naturels dans le rapport de présentation est peu précise. Il est fait état de « cartographies réalisées par Alpes Géo Conseil » mais sans préciser la date et les phénomènes cartographiés.

Les articles R. 151-31 2° et R. 151-34 1° du code de l'urbanisme prévoient que les documents graphiques du règlement fassent apparaître, s'il y a lieu, les secteurs où l'existence de risques naturels justifie que soient interdites [R. 151-31 2°] ou soumises à des conditions spéciales [R. 151-34 1°] les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Les documents graphiques du règlement du PLU doivent donc concrètement cartographier les zones d'interdiction et les zones d'autorisation sous conditions spéciales des projets du fait des risques naturels. Les zones identifiées doivent être délimitées et indicées de manière à retrouver les prescriptions associées dans le document écrit du règlement.

J'attire donc votre attention sur les indications erronées du rapport de présentation ci-dessous :

- Page 140 : *La commune dispose d'une carte des aléas intégrée au PLU, dans les règlements écrits et graphiques, en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme et cela conformément à la méthodologie iséroise d'intégration des risques.*
- Page 142 : *La carte des aléas figure au plan de zonage et le règlement écrit intègre la doctrine iséroise en application de l'article LR 111-2 du Code de l'Urbanisme.*

Les documents « risques » (règlements écrit et graphique) du PLU peuvent s'appuyer sur la doctrine iséroise, mais doivent démontrer qu'ils ont été adaptés aux spécificités de la commune de Chirens. Il ne peut pas y avoir de lien de conformité entre la doctrine iséroise et les prescriptions liées aux risques dans le PLU. Par ailleurs, la référence à l'article R 111-2 est erronée, puisque cet article s'applique aux autorisations d'urbanisme en l'absence de prise en compte d'une connaissance risques dans un document de planification.

Certaines phrases (comme par exemple page 196 du rapport de présentation « *La carte des aléas est traduite dans le PLU et cela conformément à la doctrine DDT38* ») doivent être modifiées en précisant par exemple que « la traduction réglementaire s'est appuyée sur la doctrine iséroise et a été adaptée aux spécificités de la commune de Chirens. ». **L'adaptation de la doctrine doit par ailleurs être précisée dans le rapport de présentation.**

Il y aura lieu de corriger les imprécisions ou erreurs telles que :

- « Les tènements situés en zone rouge du Plan de Prévention des Risques... ». Ce n'est pas le zonage d'un PPRN mais le zonage d'inconstructibilité (rouge) du règlement graphique du PLU (pages 171 et 251 du rapport de présentation) ;
- Page 232 du rapport de présentation, il est indiqué que « sont présentés les différents types de risques qui font l'objet d'une déclinaison réglementaire sur le territoire ». Les aléas présents sur le territoire de la commune de Chirens sont bien présentés, toutefois la traduction réglementaire (risques) n'est pas expliquée. Il devra être au minimum fait référence au Titre 2, Article 2 du règlement du PLU qui précise la méthode de traduction réglementaire des aléas. Il y a également une certaine confusion entre les notions de « risque » et d'« aléa ».

b) Règlement écrit du PLU

Le règlement-type risque 2005, porté à connaissance des collectivités en mars 2018, est un « règlement PPRN » qui répond à un autre cadre juridique que celui des PLU. Le règlement du PLU ne doit pas être un « copier-coller » de ce règlement-type, mais doit en être une adaptation à la fois aux risques présents sur la commune, mais également en reprenant les dispositions d'urbanisme uniquement. Il convient de reprendre le règlement écrit.

À ce titre, le règlement, et notamment le TITRE 2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES EN TOUTES ZONES, comporte un certains nombres d'erreur ou « coquilles » (non exhaustives) qu'il y a lieu de corriger :

- Dans l'ensemble du titre 2 : il y a lieu de supprimer tous les @ du règlement écrit du PLU, qui peuvent porter à confusion.
- Page 12 du règlement écrit, l'introduction devra être corrigée pour indiquer la carte d'aléa inondation de l'Ainan issu du PAC du Préfet de 2022 se substitue à l'aléa inondation de l'Ainan de la carte des aléas de 2012 et que le règlement est issu de l'adaptation du règlement-type 2005 de la DDT de l'Isère. L'information redondante figurant page 13 sous le tableau des phénomènes naturels pourra être supprimée. Le règlement doit présenter les mesures d'interdiction et d'autorisation sous réserves et préciser les prescriptions applicables dans chacune des zones de risques naturels délimitées sur le règlement graphique.
- Concernant l'article DC 2.1.1 DÉFINITIONS : Concernant les façades exposées, revoir les dispositions concernant les angles, remplacer les « ? » par les symboles appropriés « = ; < et > » ;
- Concernant le RESI, la commune dispose de la possibilité d'actualiser son règlement pour tenir compte de l'évolution de la doctrine de l'État. Elle peut notamment s'appuyer sur les dispositions prévues à l'Article 3. Règles relatives au Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) du Règlement-type PPRN (pages 19 à 23) correspondant aux cartes des aléas construites sur le modèle du CCTP-Type V3 de mai 2023 dans sa Version 3.0 du 1er octobre 2024 (consultable sur le site : <https://www.isere.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-majeurs/Collectivites/Risques-naturels/Prise-en-compte-des-risques-naturels-en-urbanisme>)
- Les articles DC 2.1.4 et DC 2.1.5 (pages 16 et 17) : Sont spécifiques au règlement des PPRN et doivent être supprimés, et le règlement adapté suite à cette suppression.
- À l'article 2 (pages 17 et 18) : supprimer les paragraphes concernant les colonnes des tableaux, et les dispositions générales concernant les cotes et carte des cotes, et les références au « règlement type ».

Concernant l'article DC 2.2.1 (pages 19 à 36) je vous invite à :

- Supprimer la colonne du tableau « règles de construction », et supprimer toutes les dispositions constructives non associées à des règles d'urbanisme (comme les études d'incidence, ou les études géotechniques demandées seulement dans le cadre d'un PPRN) ;
- Ajouter un zonage réglementaire RC (ou RCn), traduisant réglementairement l'aléa crue des rivières (C) de niveau faible à fort (1 à 3) hors zone urbanisée, et qui concerne de nombreuses zones sur le territoire de la commune de Chirens. La distinction entre RC et RCu devra de plus se retrouver sur le règlement graphique du PLU ;
- Préciser les hauteurs de référence (et supprimer la référence à la cote de référence) ;
- Concernant les marges de recul par rapport à l'axe du lit (des cours d'eau), elles ne sont pas précisées dans le règlement (copier-coller du règlement-type) : reprendre les éléments du rapport de présentation de la carte des aléas qui précise les marges de recul à prendre en

compte. Par exemple en zonage RT (aléa T3) la marge de recul (bande d'aléa fort) prise en compte est de 10 mètres de part et d'autre de l'axe central où se concentrent les écoulements ou du lit du cours d'eau.

c) Règlement graphique du PLU

Bien que le rapport de présentation en page 232 indique qu'« il convient de préciser qu'afin de ne pas alourdir le règlement, le zonage du PLU ne fait pas l'objet d'indices renvoyant au type de risque », et que « la carte d'aléa sera indexée au règlement graphique sous la forme de prescriptions surfaciques », ce choix n'apparaît pas pertinent. En effet, par ce choix, les demandeurs d'autorisation d'urbanisme ainsi que les instructeurs, ne pourront pas faire directement le lien entre le règlement graphique, qui fait référence aux aléas, et le règlement écrit, qui fait référence à la traduction réglementaire des aléas.

Les étiquettes du règlement graphique du PLU correspondent en effet aux aléas, mais pas à la traduction réglementaire de ces derniers, précisée aux pages 18 et 19 du règlement écrit. Cela peut causer une confusion dans la lecture et la prise en compte de ces deux documents.

Les étiquettes des aléas doivent être remplacées par les étiquettes du règlement graphique associé au règlement écrit.

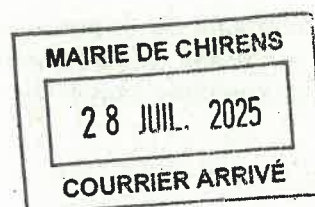
De plus, les délimitations entre les différents zonages doivent être claires, car en zone inconstructible (Rouge) les exceptions peuvent être différentes selon les zonages réglementaires (cf. règlement écrit).



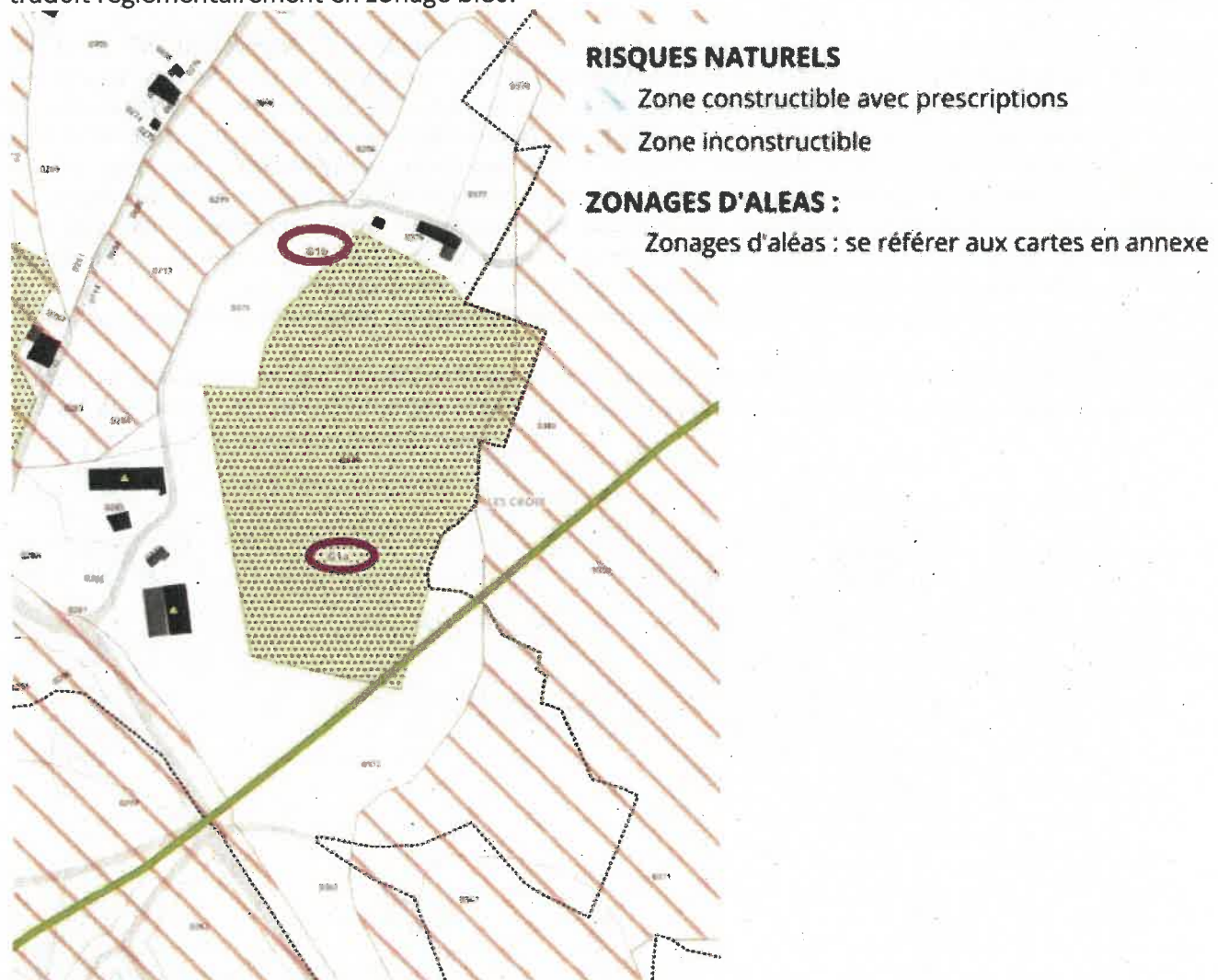
Extraits du règlement graphique

Pour l'extrait ci-joint par exemple, les étiquettes :

- Aléa G2 doit être remplacé par le zonage réglementaire RG ;
- Aléas T2 et T3 doivent être remplacés par le zonage réglementaire RT ;
- Aléas C2 et C3 doivent être remplacés par le zonage réglementaire RC (hors zone urbanisée) ;
- Aléa l'3-C3 de l'étang de Narvet doit être remplacé par le zonage réglementaire RI'-RC.



De plus, si la légende du règlement graphique risques mentionne bien des zones bleues « zones constructibles avec prescriptions » au titre des risques, le document graphique n'en identifie aucune. Certaines zones de la commune de Chirens se trouvent pourtant en aléas faibles de glissement de terrain, de ruissellement, de crue torrentielle, et aléa faible et moyen d'inondation de pied de versant, traduit réglementairement en zonage bleu.



Extrait du règlement graphique et de la légende

Par ailleurs, la zone urbanisée n'est pas définie dans le rapport de présentation du PLU afin de déterminer les zones constructibles et inconstructibles du règlement graphique concernant les risques naturels. Cela ne concernerait toutefois seulement que les zones concernées par les débordements de l'Ainan (aléa crue des rivières) pour les niveaux d'aléa faible et moyen.

Enfin, la carte d'aléa inondation de l'Ainan, transmise par PAC du Préfet du 03/03/2022, remplaçant l'aléa inondation par l'Ainan de la carte des aléas de 2012, doit être traduite réglementairement, et cette traduction doit être expliquée et justifiée dans le rapport de présentation pour la retrouver sur le règlement graphique du PLU.

Au regard de l'ensemble de ces remarques, il convient de reprendre les différentes pièces du PLU afin d'une part de justifier de la traduction réglementaire des risques dans le PLU et d'autre part de traduire de manière exhaustive et lisible les risques dans le règlement, afin de permettre aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme de connaître les prescriptions applicables à leur projet.

2 - Cohérence des pièces du PLU

La commune de Chirens a inscrit dans son PADD le projet de contournement du centre-bourg, porté par le Conseil Départemental de l'Isère (CD38). Le rapport de présentation précise que ce projet de contournement routier dont la réalisation se fera probablement à l'horizon du PLU, va permettre

d'apaiser le trafic et de redonner une place aux piétons et à la vie de village. En cohérence avec cet aménagement, l'Opération Cœur de Village, située entre la Mairie et l'Eglise vise à renforcer la centralité et mieux structurer le chef-lieu tout en affirmant la liaison entre la Mairie, le collège et le bourg-ancien.

La mise en œuvre de ce projet nécessitera néanmoins, une fois le tracé finalisé, une déclaration d'utilité publique (DUP) ainsi qu'une autorisation environnementale. Les mesures environnementales afférentes au projet (avec la séquence : éviter, réduire, compenser, accompagner) seront portées par le Département de l'Isère dans le cadre des procédures réglementaires en cours.

Situé dans un secteur présentant de nombreux enjeux écologiques (zones humides, cours d'eau, espaces naturels sensibles, ZNIEFF de type 1, proximité d'un site Natura 2000 et périmètre de captage d'eau potable), le projet fait actuellement l'objet de compléments d'études menés par le CD38 dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale. Ces études visent à mieux appréhender les enjeux environnementaux et à définir les mesures les plus adaptées pour garantir un équilibre entre aménagement du territoire et préservation des milieux naturels.

Depuis la modernisation des PLU opérée par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, la cohérence entre les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement (écrit et graphique) et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est renforcé. **Le rapport de présentation doit impérativement justifier le lien entre les règles et les objectifs du PADD, en démontrant la pertinence des outils réglementaires choisis pour assurer leur mise en œuvre.**

Ce projet de contournement porté par le conseil départemental de l'Isère, et certaines sections de voies de la Véloroute des 5 lacs inscrit au document graphique du PLU au titre de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme, sont interdits par le règlement graphique et écrit (notamment l'article 6 du titre 3) et l'OAP thématique trame verte et bleue du PLU.

Il y a donc une incohérence entre outils réglementaires, le rapport de présentation et les objectifs du PADD, puisque ces projets ne peuvent pas être mis en œuvre quelles que soient les mesures envisagées dans le cadre des principes ERC et des autorisations environnementale associées aux projets.

Afin de garantir la sécurité juridique, il convient d'améliorer la cohérence des différentes pièces du PLU, en prévoyant le cas échéant des règles alternatives pour les projets d'utilité publique au regard des études en cours sur ces projets.

3 – Emplacements réservés

En application de l'article R 151-34 4° les documents graphiques du règlement font apparaître « les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ». La liste des emplacements réservés avec leur objet et les bénéficiaires doit figurer dans la légende du règlement graphique.

Cette liste avec leur objet et les bénéficiaires (présente dans le rapport de présentation page 162 et 250) doit être vérifiée, eu égard aux compétences exercées par les bénéficiaires identifiés. **Le règlement graphique devra alors être complété.**

Ces emplacements réservés (ER) devront être justifiés (besoin, nature des équipements et destinataires) dans le rapport de présentation. Le paragraphe 4.3.5.1. LES EMBLEMENTS RÉSERVÉS (ER) EN APPLICATION DU L 151-41 DU CU page 162 du rapport de présentation devra être complété en conséquence.

Les emplacements réservés n°2 et 10 se confondent avec l'inscription de la véloroute des 5 lacs au titre de l'article L 151-38 du CU. Ces deux ER sont néanmoins localisés sur les zooms, mais n'apparaissent pas sur la carte générale. **Il conviendrait de les reporter lisiblement sur cette dernière.**

L'emplacement réservé n°5 n'est d'une part, pas pris en compte dans le dimensionnement du PLU en termes de consommation foncière et d'autre part, sa réalisation n'est prévue que dans un horizon lointain. L'évaluation environnementale (page 252 du rapport de présentation) précise également que la réduction de surfaces agricoles peut avoir un impact sur l'usage des terres et la biodiversité associée. Pour ces raisons, **il apparaît nécessaire de retirer cet ER, et modifier le rapport de présentation en conséquence (consommation d'espaces notamment).**

MAIRIE DE CHIRENS

28 JUL. 2025

COURRIER ARRIVÉ

L'emplacement réservé n°8 « Poumon vert et modes doux associés » correspond à un espace historiquement non bâti et support d'une zone humide. Ainsi l'espace naturel est identifié en zone Ap dont le règlement écrit interdit toute constructibilité. S'ajoute une prescription environnementale en application de l'article L 151-23 du CU, venant renforcer le caractère paysager et préservant la fonctionnalité de la zone humide. Mais la vocation complémentaire de cet emplacement réservé pose question, puisque les « modes doux associés », ne seraient pas réalisables au vu des règles du PLU. **Il y a donc lieu de préciser cet emplacement réservé n°8 « Poumon vert et modes doux associés », en complétant le rapport de présentation et le règlement écrit et graphique.**

Enfin, j'attire votre attention la prise en compte des risques sur l'emplacement réservé n°3 – Aménagement du carrefour de l'Arsenal et d'un parking relai. Le parking relai ne doit pas se situer en zone RT (traduction réglementaire de l'aléa T2) où les aires de stationnement sont interdites par le règlement écrit du PLU. Si l'aire de stationnement se situe en zones RG et Bg2 (aléas G2 et G1b), le porteur de projet devra s'assurer que l'aire de stationnement n'aggrave pas le risque d'instabilité du versant.

4 - Autres hébergements touristiques autorisés en zones A/Ap et N

Le règlement écrit du PLU indique en zones A/Ap et N que les « Autres hébergements touristiques » sont autorisés : *« À condition d'être intégré dans le volume existant de la construction principale et qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site ».*

Cette prescription du règlement va à l'encontre des articles R 151-23 et R 151-25 du code de l'urbanisme. En effet, les « Autres hébergements touristiques » ne peuvent être autorisés en zones A ou N du PLU que sous réserve, soit d'être désigné comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, soit d'être localisé dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

Les trois bâtiments, désignés dans le règlement graphique et justifié dans le rapport de présentation (page 164 à 167) pour changement de destination, ont pour destination l'habitation.

En matière d'urbanisme, une structure d'accueil touristique, même complémentaire de l'activité agricole, de type gîte rural ou chambres d'hôtes, n'est pas considérée comme nécessaire à une exploitation agricole et ne peut donc bénéficier à ce titre de l'exception au principe d'inconstructibilité dans les zones agricoles ou naturelles.

Je vous demande de supprimer cette prescription du règlement écrit du PLU.

5 – Complétude des annexes obligatoires

Les annexes d'un PLU ont pour objectif de permettre à toute personne qui consulte le document d'urbanisme de disposer de toutes les contraintes opposables sur le sol, issues du PLU lui-même, du code de l'urbanisme (CU) ou de législations extérieures à l'urbanisme.

Les annexes réglementaires du PLU sont listées aux articles R 151-51 à 53 du CU.

a) Alimentation en eau potable (AEP)

Les captages présents sur le territoire de Chirens sont au nombre de 4 :

- Les captages MARAIS DE CHIRENS, Arrêté préfectoral du 12 février 1999 ; prorogation 31/03/2004
- Le captage BILIEU ou CRAS, Arrêté préfectoral du 14 juin 1999
- Le captage BOZON ou LES HABITS, Arrêté préfectoral du 12 février 1999
- Les captages GARANGERE, Arrêté préfectoral du 12 février 1999

Les arrêtés préfectoraux de DUP qui définissent les limites de périmètres de protection des ressources utilisées pour l'alimentation en eau potable situés en totalité ou partiellement sur le territoire de la commune doivent être placés en annexe au PLU (annexes sanitaires). Les arrêtés préfectoraux de DUP sont absents, ils sont à ajouter.

De plus, je vous invite à vérifier et corriger les périmètres de protection inscrits sur le document graphique :

Nom du captage et du gestionnaire	Document définissant les périmètres de protection	Périmètres de protection présents sur la commune	Remarques
Captage MARAIS DE CHIRENS CA PAYS VOIRONNAIS	Arrêté préfectoral de DUP du 12/02/1999 prorogation 31/03/2004	Périmètre de protection immédiate (PPI) Périmètre de protection rapprochée (PPR) Périmètre de protection éloignée (PPE)	Le PPR doit être corrigé au niveau de la parcelle 246. Les 2 autres périmètres sont correctement définis.
Captage BILIEU ou CRAS SIE du GUIERS et de l'AINAN	Arrêté préfectoral de DUP du 14 juin 1999	PPR PPE	Les 2 périmètres ne sont pas correctement définis. Ils doivent être repositionnés en suivant les limites des parcelles.
Captage BOZON ou LES HABITS CA PAYS VOIRONNAIS	Arrêté préfectoral de DUP du 12 février 1999	PPI PPR PPE	Les 3 périmètres ne sont pas correctement définis. Ils doivent être repositionnés en suivant les limites des parcelles.
Captage GARANGERE CA PAYS VOIRONNAIS	Arrêté préfectoral de DUP du 12 février 1999	PPI PPR PPE	Les 3 périmètres ne sont pas correctement définis. Ils doivent être repositionnés en suivant les limites des parcelles.

b) Qualité de l'air et nuisances sonores

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de l'Isère a fait l'objet d'une révision par l'arrêté n°38-2022-04-15-00007 du 15 avril 2022 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère. Il regroupe toutes les voies concernées (routes-tramways-voies ferrées). l'arrêté du 15 avril 2022 abroge le précédent datant de 2011.

L'arrêté portant révision du classement sonore, la cartographie ainsi que les tableaux listant les voies et les communes concernées sont consultables sur le site internet de l'État en Isère :

<http://www.isere.pref.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit>

Les secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces voies doivent figurer dans les annexes avec l'arrêté préfectoral et les extraits des annexes concernant les communes concernées.

c) Réglementation boisement

L'article R 151-53 précise que figurent également en annexe au plan local d'urbanisme : 2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

La commune est concernée par une réglementation de boisement : Arrêté préfectoral du 03/04/1970.



Annexe 2

Vu pour être annexé à mon avis en date
de ce jour, Grenoble, le **21 JUL. 2025**

La Préfète,
Catherine SEGUIN



OBSERVATIONS DE L'ÉTAT

contribuant à la qualité du dossier du projet d'élaboration du PLU arrêté
de Chirens

Ces observations doivent être prises en compte pour améliorer la cohérence entre les documents du PLU et permettre une mise en œuvre plus efficiente.

1 - Objectifs chiffrés de modération d'espaces

Depuis la loi « Climat et Résilience », il faut distinguer le bilan de consommation, réalisé au titre de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, et la déclinaison des objectifs de consommation projetés pour l'atteinte de l'objectif « zéro artificialisation nette » fixé par la loi.

Le bilan au titre du L.151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme (CU) prévoit que le PLU décline dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui permettent l'atteinte des objectifs de sobriété foncière.

Le rapport de présentation du PLU comporte plusieurs éléments d'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (pages 70, 168 à 173, et 238 à 239). Les chiffres énoncés dans les différentes parties du rapport de présentation ne sont pas toujours cohérents.

Le paragraphe « a- Point sur les sources de données mobilisées » du rapport de présentation (page 169) indique bien les différentes données de références (MOS de l'AURG, portail de l'artificialisation des sols, et listing des autorisations d'urbanisme), mais n'est pas conclusif.

Le paragraphe « b- Justification de la cohérence entre l'objectif du PADD et sa traduction au PLU », est peu explicite et plusieurs erreurs de chiffres sont présents dans le tableau, et le chiffre de 13,94 ha ne semble pas issu des données du paragraphe précédent.

Le dimensionnement du PLU intègre l'aménagement d'équipements structurants portés par le Département de l'Isère à horizon 2037, tels que le contournement de Chirens pour environ 2,9 ha et de l'aménagement du carrefour de l'Arsenal et son parking relais pour environ 1,7 ha. Les surfaces définies pour ces « grands équipements » sont intégrées au gisement foncier du PLU de la commune, sans pour autant avoir été décliné totalement dans les pièces du PLU (emplacement réservé) en raison des études encore en cours sur le projet de contournement.

a) Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre, l'étalement urbain (Loi ALUR).

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par rapport aux dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Le PADD de Chirens fixe l'objectif suivant : « Atteindre dans le projet de PLU, un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain par rapport aux 10 années précédant l'arrêt du PLU (2014-2024), de plus de 40%. »

La consommation sur la période 2014-2024 est estimée à 13,94 ha (préciser de quelle donnée est issu ce chiffre), et la consommation projetée 2025-2037 est de 9,40 ha sur les 12 ans du PLU, soit une réduction d'environ -44 % ramenée à une période de 10 ans. Cet objectif répond à la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre, l'étalement urbain, mais le rapport de présentation mérite d'être complété.

b) Sur le plan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, trajectoire ZAN.

Le rapport de présentation montre une modération de la consommation d'espace du projet de PLU. Il évalue la consommation d'ENAF du territoire entre 2011 et 2021 à environ 14 ha (en fonction de la source des données, qui mérite d'être précisée).

Le dimensionnement du PLU est évalué à **9,40 ha pour les 12 prochaines années**. Dans le cadre de la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la commune a également engagé une réduction significative de la consommation d'ENAF entre les deux décennies de référence. La consommation 2010-2020 peut être estimée à 14 ha (chiffre issu du Portail de l'artificialisation) pour une consommation projetée sur la période 2021-2031 d'environ 7,75 ha ce qui représente une réduction de l'ordre de 45 %.

Cette consommation projetée sur la période 2021-2031 est calculée en intégrant d'une part les « coups partis » de 2021 à 2024 (soit 2,27 ha) et d'autre part avec la consommation estimée du PLU (soit 9,40 ha) ramené sur la période 2025 – 2031 (7ans), soit 5,48 ha.

Néanmoins ces justifications et les données permettant de traduire cette inscription dans la trajectoire ZAN, doivent être clairement définies dans le rapport de présentation. La méthode utilisée pour les calculs de la consommation d'ENAF doit être plus explicite et les données doivent être homogénéisées.

En conclusion, le projet de PLU de Chirens s'inscrit dans la trajectoire ZAN et fixe un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain conformément à la loi ALUR, mais il souffre d'un manque de structuration permettant de comprendre les différents bilans de surface permettant de répondre aux articles L 151-4 et L 151-5 du code de l'urbanisme (CU). Le rapport de présentation devra nécessairement être complété pour distinguer le bilan de consommation réalisé au titre de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, et la déclinaison des objectifs de consommation projetés pour l'atteinte du « ZAN ».

Il est également à noter que le projet de la modification simplifiée en cours du SCoT de la Grande Région de Grenoble (GReG), dont le but est de décliner à l'échelle de la Grande région de Grenoble, les objectifs de la 1^{re} période de la Loi Climat et Résilience (2021-2030) prévoit la mutualisation à l'échelle intercommunale de la consommation d'ENAF pour le projet de contournement du centre-bourg.

c) Étude de densification.

L'article L 151-5 du code de l'urbanisme (CU) précise : (...) *Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

Cette étude est présente dans le rapport de présentation (chapitre 4.4.1.2. **L'ANALYSE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS**, des pages 171 à 185). Néanmoins, elle n'est pas conclusive et reste peu explicite. Il manque une partie permettant de justifier l'ouverture à l'urbanisation des zones en extension, notamment la zone AU de la Couriaz ainsi que les zones urbaines en extension.

En effet, les tableaux et les planches du rapport de présentation (pages 174 à 185) devraient pouvoir permettre de justifier que les possibilités de construire au sein de l'enveloppe urbaine ne permettent pas de répondre à l'objectif du PADD. L'étude de densification a vocation à être annexée au rapport de présentation et ses conclusions intégrées dans la partie du rapport justifiant les choix retenus pour établir le PADD, notamment pour la délimitation des zonages du PLU dans le cas où une ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers serait prévue. Cette étude doit permettre de justifier l'ouverture à l'urbanisation des terrains permettant la production des 160 logements sur les 12 prochaines années inscrite au PADD (page 10 du PADD).

Une partie des éléments relatifs à cette étude de densification sont présents dans le rapport de présentation mais nécessite d'être complétés et synthétisés pour permettre de justifier pleinement le projet de dimensionnement du PLU de Chirens.

Ainsi, le rapport de présentation doit justifier et préciser la consommation passée et projetée en tenant compte des remarques ci-dessus. L'objectif de modération de la consommation d'espaces sera le cas échéant revu en conséquence au sein du PADD.

2 - Compatibilité avec le SCoT et le Schéma de Secteur du Pays Voironnais

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Schéma de secteur du Pays Voironnais classent la commune de Chirens comme un pôle d'appui, avec un objectif maximal de 5,5 logements par an pour 1 000 habitants. Le projet de PLU de Chirens prévoit la construction de 162 logements, en cohérence avec les objectifs du SCoT et du Schéma de secteur. Il s'appuie sur trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Cœur de village (zone 1AUa) : 36 logements en petits collectifs, intermédiaires et maisons mitoyennes, projet structurant du Pays Voironnais.
- Chez Christaud (zone 1AUB) : 15 logements en petits collectifs par renouvellement urbain.
- La Courriaz (zone 1AUC) : 18 à 22 logements en petits collectifs et maisons mitoyennes.

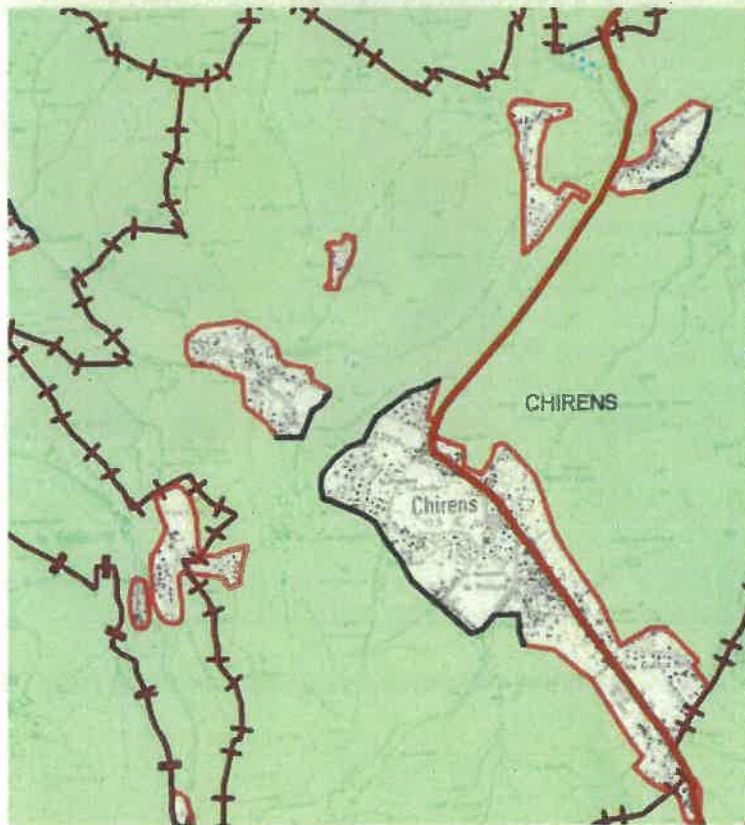
Pour les pôles d'appui, au moins la moitié de l'offre nouvelle en logements doit être localisée au sein des espaces préférentiels du développement. Le rapport de présentation page 138 et 173 devrait être complété pour justifier de cette compatibilité, notamment pour identifier plus finement le nombre de logements attendus dans l'espace préférentiel de développement.

Le SCoT de la GReG définit les espaces naturels et agricoles à préserver durablement, ainsi que les « espaces potentiels de développement », délimités par :

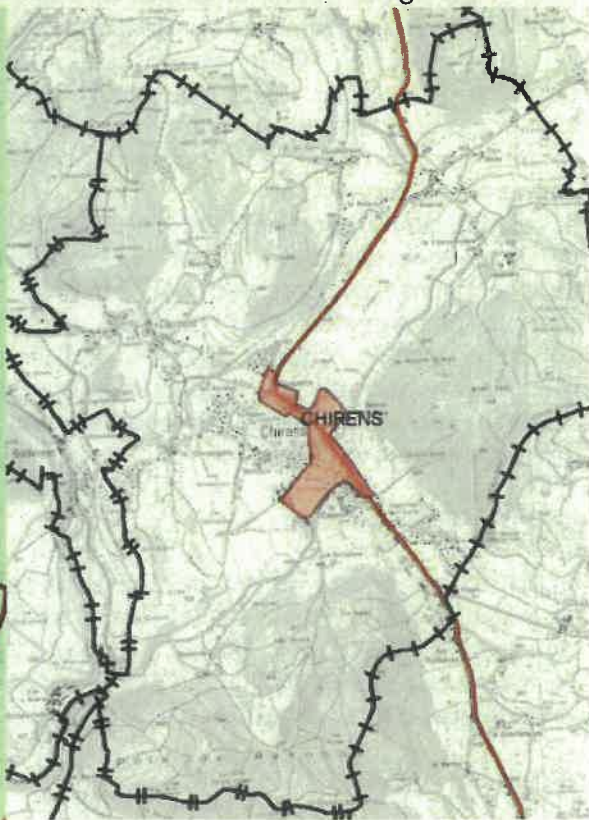
- Des limites stratégiques (en noir), figées et modifiables uniquement par révision du SCoT.
- Des limites de principe (en rouge), adaptables localement, à superficie constante.

Le rapport de présentation doit :

- Justifier les espaces de développement et les limites de principe fixés par le SCoT. Le PLU doit préciser le positionnement des zones, en lien avec les éléments physiques du terrain, et indiquer les éventuelles marges d'extension.
- Soigner l'intégration paysagère des franges urbaines, en prévoyant des espaces de transition assurant une insertion harmonieuse du bâti dans son environnement naturel et agricole.



Carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers



Carte des espaces préférentiels de développement du SCoT

MAIRIE DE CHIRENS

28 JUL. 2025

COURRIER ARRIVÉ

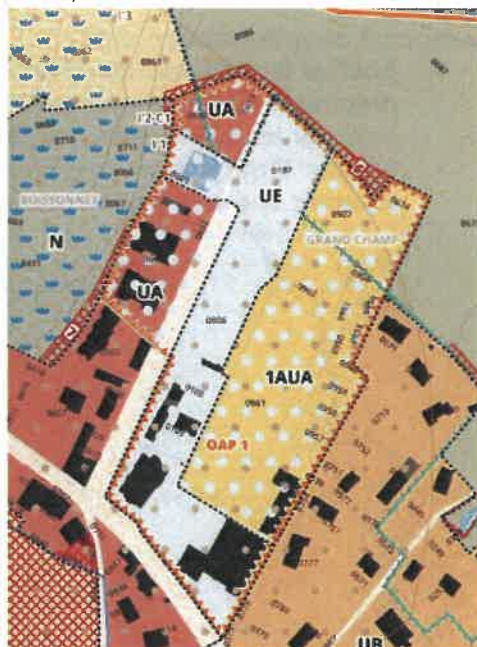
Le rapport de présentation doit être complété pour mieux justifier que le document d'urbanisme permet de tendre à court terme vers une production nouvelle de logements à 40 % en habitat individuel « isolé » et 60 % vers les autres formes d'habitat. (notamment rapport de présentation page 203 - 204)

Le programme local de l'habitat (PLH) 2019-2024, qui s'applique sur le territoire jusqu'en 2025, fixe quant à lui un objectif maximum de 78 logements sur les 6 ans d'application. Le futur PLH 2026-2032, arrêté le 29 avril 2025 est non opposable à ce jour. Il s'inscrit dans un objectif comparable au précédent. Le futur PLH n'est pas encore exécutoire, mais mériterait d'être pris en compte dans le rapport de présentation.

Le PLU de la commune comporte trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et deux OAP thématiques :

L'OAP n°1 du « Cœur de village » comprend une zone 1AUa, avec la programmation d'environ 36 logements et des équipements publics. Il s'agit d'une opération d'aménagement structurante portée par le Pays Voironnais, qui a été initiée sur le PLU en vigueur. Il est à noter que cette opération fait suite à l'étude programmation urbaine menée par la commune entre 2012 et 2014 pour définir un projet de cœur de village situé sur un ensemble de terrains autour de la mairie.

Le tableau du paragraphe 2.2.2.1. « LE PROGRAMME », présente plusieurs incohérences, comme la vocation de la zone, la densité, l'échéancier prévisionnel (différent de celui mentionné dans le phasage des OAP page 6). Il est nécessaire d'être cohérent avec le schéma page 14, et il serait souhaitable de prendre en compte les emplacements réservés n°6 et n°7) situés à la périphérie immédiate de ce secteur de développement stratégique.



L'OAP n°2 Le secteur de La Courriaz (zone 1AUc), avec 18 à 22 logements programmés en petit collectif et maisons mitoyennes. Ce secteur d'extension de l'urbanisation était déjà inscrit dans le PLU en vigueur en zone AU non ouverte à l'urbanisation.

c) OAP n°3 Chez Christaud

L'OAP n°3 Chez Christaud (zone 1Aub), avec environ 15 logements programmés en petits collectifs par renouvellement urbain. L'OAP est située sur la friche industrielle et en secteur protégé (périmètre direct des abords du Prieuré Notre-Dame-de-Gayet). De plus, le site est structurant pour l'entrée de

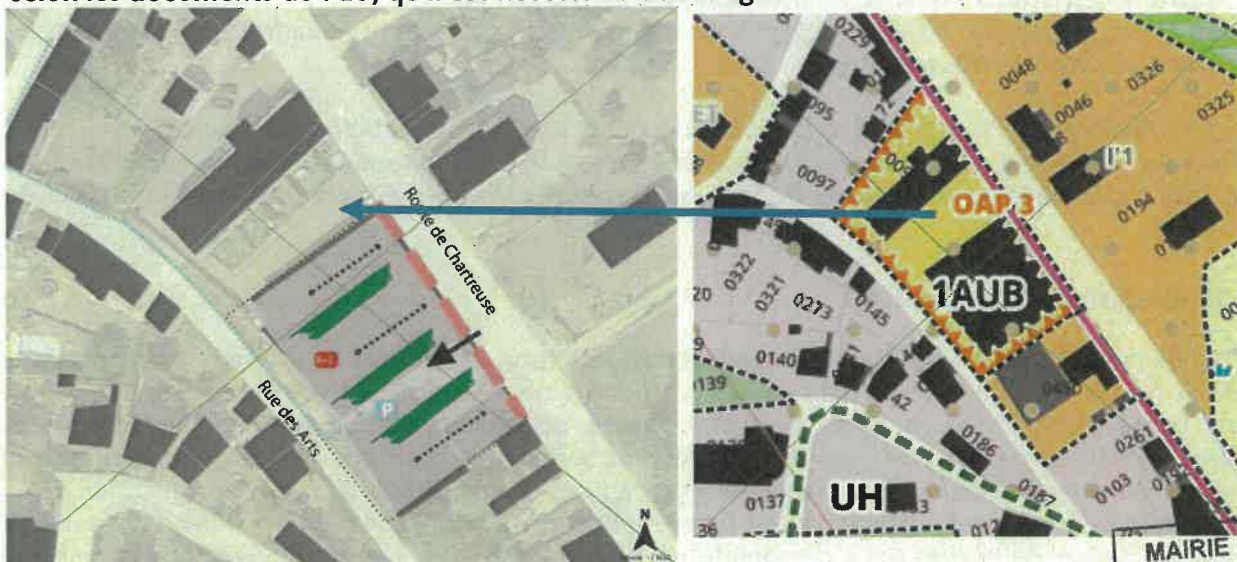
bourg de Chirens, particulièrement visible et exposé à la route départementale. **Garantir l'intégration urbaine et paysagère de la future opération est donc un enjeu fort pour la commune.**

L'OAP devrait être complétée par une analyse historique, permettant aux futurs porteurs de projet de mieux appréhender les pollutions engendrées par les activités industrielles du site.

De même, les éléments d'analyse du site ne sont pas suffisants pour justifier les conclusions de l'OAP tant en termes d'intérêt patrimonial de l'existant qui justifierait les démolitions que d'orientation de projet. En l'état, l'accroche urbaine à la Route de la Chartreuse devrait être précisée. Un recul des constructions devrait être intégré par rapport à la départementale tout en conservant un tracé urbain linéaire (par exemple, un mur de clôture surmonté d'un barreaudage générant des transparences sur du végétal et les accès piétons). La possibilité de conserver la maison d'habitation et le portail d'entrée doit faire l'objet d'un des scénarios.

La qualité du projet reposera sur la mobilisation de compétences variées et la capacité à articuler les dimensions urbanistiques, environnementales et paysagères du site. Une approche pluridisciplinaire est essentielle pour assurer la cohérence et la faisabilité du projet.

J'attire également votre attention sur les périmètres de l'OAP inscrits au règlement graphique et celui de l'OAP proprement dite qui ne correspondent pas. **Il y a une incohérence des périmètres de l'OAP selon les documents du PLU, qu'il est nécessaire de corriger.**



d) l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB)

Il est à souligner que l'OAP TVB a le mérite d'identifier les principaux points de conflit, qui doivent être issus de l'état initial de l'environnement et analysés à travers le prisme de l'évaluation environnementale. Cependant, il est nécessaire d'aller au-delà du simple constat pour conférer à cette OAP une véritable portée opérationnelle.

Les conflits identifiés sont les suivants :

- 1 : Au niveau de la ZA et de la RD1075 rupture d'un corridor de passage de faune identifiés au REDI.
- 2 : Le long du Val d'Ainan on note un point de conflit en lien avec le passage de la RD 1075, là aussi la route entre en rupture avec un corridor de passage de faune identifié au REDI.
- 3 : l'isolement d'un réservoir boisé entre 2 routes : RD1075 et RD 82.
- 4 : Les aménagements en faveur du contournement du Chef-Lieu entraînera des impacts sur l'environnement du Val d'Ainan.

Si ces points sont bien localisés et décrits, l'OAP reste actuellement très généraliste et ne permet pas, en l'état, de définir les leviers d'action à activer. Afin de répondre aux objectifs du PADD et de garantir une meilleure intégration de la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement, il est attendu que l'OAP soit enrichie par :

- Des prescriptions concrètes et localisées, en lien avec chaque point de conflit identifié.
- Des orientations précises à intégrer dans le PLU en complément du règlement écrit et graphique, en cohérence avec les résultats de l'évaluation environnementale.

L'OAP gagnerait à être complété des études en cours concernant le projet porté par le département, notamment au regard des impacts identifiés et des actions prévues pour en limiter les effets.

Elle doit évoluer vers un document plus prescriptif, doté d'une véritable portée réglementaire, précisant les actions et opérations nécessaires à la préservation ou la restauration des continuités écologiques, en particulier dans les zones à enjeux déjà identifiées.

e) l'OAP thématique organisationnelle et déplacements

La commune présente un réel potentiel en matière de mobilités actives, avec un maillage existant structurant dans le cœur de village et des secteurs sensibles identifiés (chemin du Bozon, Tour de Clermont, les Jolis/Franconnière) nécessitant une attention particulière (rapport de présentation pages 103 et 104).

Il est attendu que l'OAP "organisationnelle et déplacements" soit consolidée et précise davantage ses orientations, en cohérence avec le PADD, autour des axes suivants :

- Développement et valorisation du maillage modes doux existant.
- Intégration des futurs itinéraires (contournement, véloroute des 5 lacs), avec anticipation des connexions locales et des secteurs à desservir.
- Identification de secteurs d'intervention prioritaires et prescription d'aménagements, tout en faisant le lien avec les emplacements réservés inscrits au PLU.

Actuellement trop générale, l'OAP doit gagner en portée prescriptive pour encadrer concrètement les projets et opérations d'aménagement.

Enfin, j'attire également votre attention page 5 de la pièce « OAP » où l'article L151-7 du CU a été repris avec une version qui n'est plus en vigueur depuis le 25 octobre 2023. Il faudrait, lorsque que les articles du code sont repris dans les documents du PLU, qu'ils soient dans leur rédaction en vigueur au jour de l'arrêt du PLU.

5 - Alimentation en eau potable (AEP)

Sur le plan de la ressource en eau, le bilan besoin-ressource futur est calculé en utilisant les estimations des besoins futurs et la capacité minimale des ressources observée durant le plus fort étiage (débit minimum observé). À l'horizon 2037, ce bilan s'avère positif, ce qui signifie que les ressources disponibles, même en période de basses eaux, restent suffisantes pour couvrir les besoins prévus. Il conviendrait de donner l'année pour laquelle il y a eu ces observations, afin de bien justifier de la donnée utilisée pour estimer la disponibilité future à horizon 2037. Il est recommandé d'utiliser une hypothèse de baisse de la ressource disponible en période d'étiage, liée au changement climatique (une baisse minimale de 10 % des débits estivaux).

6 - Protection du patrimoine

Le rapport de présentation présente une analyse patrimoine paysager, urbain et architectural assez complète permettant d'appréhender la valeur patrimoniale de l'échelle du grand paysage à celle du bâti.

Les rectifications suivantes devraient cependant être faites :

- à la page 81, paragraphe 2.4.1, il est écrit « 3 sites inscrits « Monuments historiques », pour être juste il devrait être écrit « 3 immeubles protégés au titre des monuments historiques » ;
- il serait opportun de préciser à cet endroit la nature des protections au titre des monuments historiques (classé/inscrit) et si ces monuments font l'objet d'un périmètre de 500 mètres ou d'un périmètre délimité des abords (PDA) ;
- les descriptions portant sur les immeubles protégés au titre des monuments historiques devraient être replacées en 2.4.1. plutôt qu'en 2.4.2 portant sur « les autres patrimoines » non protégés au titre des monuments historiques donc.

En cohérence avec ces analyses, le PADD comporte 2 axes – *promouvoir un urbanisme de qualité architecturale et paysagère pour tous types d'aménagement* et *préserver et valoriser le patrimoine architectural et bâti au titre du Pays d'art et d'histoire* - témoignant de l'engagement de la collectivité en faveur de la restauration du patrimoine bâti existant mais aussi des enjeux actuels de qualité du cadre de vie.

Le règlement graphique a recensé un patrimoine bâti au titre de l'article L 151-19, et semble avoir également repéré au titre du même article, des murs.

Comme indiqué page 81 du rapport de présentation, « Chirens est labellisé Pays d'Art et d'Histoire, l'inventaire complet du patrimoine Chirenois est annexé au rapport de présentation ».

Il est dommage que ce travail de repérage des éléments patrimoniaux et des murs ne soit pas porté sur le règlement graphique, avec par exemple le numéro de la fiche correspondant à l'inventaire du Pays d'Art et d'Histoire. Il serait souhaitable d'avoir un repérage précis, permettant d'améliorer la lisibilité du patrimoine protégé, afin qu'il n'y ait pas de confusion possible sur l'élément repéré.

En réponse aux orientations du PADD, le règlement décline ces orientations selon deux moyens :

- l'article 5 du titre 3, intitulé « secteurs de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme » ;
- pour chaque zone, dans le chapitre 2. caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, article 4 « qualité urbaine, architecturale et environnementale » des encarts concernant les constructions existantes.

Pour le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l'article 5 du titre 3 encadre d'une part les démolitions, et précise d'autre part seulement cela :

« A ce titre, des éléments patrimoniaux ont été identifiés et les règles suivantes s'appliquent à eux afin d'assurer leur préservation : l'intérêt patrimonial, architectural et historique de ces éléments justifie leur identification. Le principe général est celui de la préservation et de la valorisation dans le respect des caractéristiques originelles du dit élément. Il s'agit de conserver l'ordonnancement, les débords de toiture ainsi que les matériaux de façades. »

Cet article devrait être enrichi sur toutes les composantes bâties, urbaines et paysagères : façades (maçonneries, ouvertures, menuiseries, occultations, ferronneries et zinguerie), toitures et couvertures, extensions et surélévations, clôtures, végétation et modalités de conservation et de restauration, éventuellement d'adaptation.

Le règlement graphique identifie et localise un patrimoine végétal paysager et des linéaires de murs à protéger, « à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ».

 Patrimoine végétal paysager (boisements, haies bocagères) en application de l'article L 151-19 du CU

 Patrimoine bâti : murs

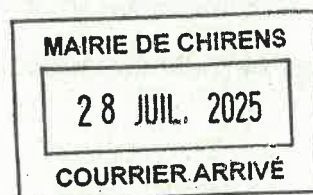
Le rapport de présentation devrait justifier cette identification et mériterait des compléments photographiques permettant de localiser précisément ces éléments. De plus, le règlement écrit ne définit aucune prescription de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Pour le patrimoine « ordinaire » et les nouvelles constructions, il est à noter dans le règlement, l'absence de réglementation pour les châssis de toit (hors lucarnes) et pour les isolations thermiques par l'extérieur (hors réglementation d'implantation).

Concernant les panneaux solaires, il serait souhaitable d'encadrer plus finement leurs modalités d'installation notamment en zones UA de centre-bourg et UH de hameau ancien selon les modalités suivantes :

- installation pas ou peu visible de l'espace public,
- en priorité sur les toitures secondaires type appentis,
- calepinage selon une nappe homogène sur un pan de toiture et épousant la forme du pan de toit.

Pour conclure, les éléments patrimoniaux identifiés doivent être précisément qualifiés, et les dispositifs réglementaires encadrant leur préservation devront être renforcés en conséquence.



7 - Prise en compte de la loi montagne

La commune est entièrement située en zone de montagne au sens de la loi du 9 janvier 1985. Le projet de PLU semble intégrer les principes de la loi Montagne, mais le rapport de présentation et les pièces opposables du PLU ne font pas état de ce contexte administratif.

La commune comprend de nombreux plans d'eau naturels ou artificiels sur son territoire. Il est à rappeler qu'en application de l'article L.122-12 du Code de l'urbanisme, « *les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits* ». Le PLU a néanmoins la possibilité d'exclure du champ d'application de la règle des 300 mètres, certains plans d'eau de faible importance. Je vous invite à expertiser si cette exclusion de certains plans d'eau serait à mobiliser.

A défaut, le règlement écrit des zones concernées devra préciser que ne peut être autorisés dans cette bande des 300 m d'un plan d'eau naturel ou artificiel que ce qui est autorisé à l'article L 122-13 du code de l'urbanisme.

Enfin, j'attire votre attention sur la rédaction du règlement écrit qui pourrait conduire à une mauvaise interprétation du code de l'urbanisme. Dans la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés sont autorisés en zones A et N.

En zone agricole, naturelle ou forestière, l'article L 151-11 précisent que le règlement du PLU peut autoriser des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain concerné, et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages.

Par ailleurs, en application de l'article L 122-5 du Code de l'urbanisme relatif aux dispositions spécifiques à la loi Montagne, applicable à l'ensemble du territoire communal, ces équipements ne peuvent être implantés en discontinuité de l'urbanisation que s'ils justifient de leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées.

Le règlement devrait évoluer pour clarifier ces points, afin d'être conforme aux dispositions de la loi Montagne.

8 Autres remarques sur les différentes pièces du PLU

◆ Rapport de présentation

- **Remarques générale sur l'ensemble du document** : Le document présente de nombreuses fautes de frappe ainsi que des omissions de mots, ce qui nuit à sa lisibilité et à sa compréhension. Plusieurs paragraphes semblent incomplets ou manquent d'informations essentielles, et certaines sections contiennent des champs non remplis ou des données absentes. Une relecture approfondie est nécessaire afin d'assurer la cohérence, la clarté et l'exhaustivité du contenu (ci-dessous quelques coquilles identifiées non exhaustives)

- **Page 8** : Il est indiqué que le schéma de secteur constitue la traduction spatiale du Projet de Territoire. Le rapport de présentation doit être modifié. Le Schéma de Secteur du Pays Voironnais approuvé le 24 novembre 2015 décline les orientations du SCoT de la grande région de Grenoble pour les préciser à l'échelle du Pays Voironnais. Il y a lieu de préciser dans le rapport de présentation que ce Schéma de Secteur a été maintenu par délibération du conseil en date du 26 octobre 2021.

Le rapport de présentation (justification du projet et évaluation environnementale) doit justifier de la compatibilité du document avec le Schéma de secteur du pays Voironnais. Le chapitre 4.6.5.1. LE SCHEMA DIRECTEUR DU PAYS VOIRONNAIS, doit également être mis à jour.

- **Page 10** : atlas paysager de Rhône-Alpes, réalisé en 2005 par la DIREN (actuelle DREAL), la donnée serait à actualiser. Un « atlas départemental des paysages de l'Isère » a été réalisé par le Département de l'Isère. Il est consultable à l'adresse ci-dessous :

<https://atlaspaysages.isere.fr/>

- **Page 34** : pour les ICPE il serait souhaitable de préciser les établissements et leur classement.

- **Page 83 :** 2.4.2.9.LE BATI AGRICOLE Word des fiches du rapport de présentation du PLU actuel. Le paragraphe semble ne pas avoir été complété.

- **Pages 99 à 101 :** l'inventaire des capacités de stationnement est insuffisant au regard de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme : " *[Le rapport de présentation] établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités*". Le diagnostic répertorie bien les capacités de stationnement de véhicules motorisés, mais il doit être complété par les stationnements des véhicules hybrides et électriques, et des vélos.

Le diagnostic doit également analyser les possibilités de mutualisation de ces places entre différents usages.

- **Page 122 :** Le couvert forestier sur la commune de Chirens représente XXX ha. Il manque la donnée.

- **Page 141 :** l'emplacement réservé numéro XX au bénéfice de la commune vise à protéger le poumon vert de Chirens. Il manque le numéro de l'ER.

- **Page 142 :** Les modes doux sont identifiés au PLU en application de l'article L 151-38. La dénomination « La Via Rhôna » semble erronée.

- **Pages 164 à 167 :** 4.3.5.2.LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN APPLICATION DU L151-11 DU CU
Les bâtiments peuvent changer de destination en restant dans l'enveloppe existante du bâtiment. Il ne peut y avoir de modification de volume afin de préserver le caractère patrimonial et de ne pas aggraver le mitage. Il faut prévoir les prescriptions associées dans le règlement écrit du PLU.

◆ Règlement écrit

a) Stationnements vélo

Le règlement indique : « *Le guide ministériel relatifs aux stationnements deux roues dans les constructions vise à informer les porteurs de projet quant aux normes relatives [aux stationnements] deux et trois roues.* ». Il serait nécessaire de préciser ses références exactes et sa portée réglementaire. Ce document constitue une aide à la conception d'espaces destinés au stationnement des vélos.

b) Portée réglementaire des éléments du règlement écrit

Le règlement comprend dans toutes les zones un encart « Pour information » qui précise que « Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, moellons, briques creuses... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions », que « Les teintes des matériaux se référeront au nuancier disponible en mairie ». Ces éléments clairement identifiés pour information ne semblent pas opposables aux demandes autorisation d'urbanisme.

De même, il est indiqué pour information : « *L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et qualité urbaine ainsi que la Charte paysagère du Pays Voironnais viennent compléter le règlement écrit* ». Seules les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité. En revanche, le règlement s'impose dans un rapport de conformité. Il est donc important de vérifier la cohérence et la complémentarité entre l'OAP et le règlement.

La « Charte paysagère du Pays Voironnais » n'a pas été intégré au PLU et n'a donc aucune valeur prescriptive.

c) Logement de fonction ou local de surveillance.

En zones UE et UI, le règlement prévoit la possibilité autoriser sous condition soit le logement de fonction soit le local de surveillance dans la destination habitat.

Il est à rappeler que l'article R. 151-29 du Code de l'urbanisme prévoit que « *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal* ».

Le règlement doit être corrigé en ce sens.

MAIRIE DE CHIRENS

28 JUL. 2025

COURRIER ARRIVÉ

◆

a) Lisibilité du règlement graphique

- La trame de mixité sociale (L 151-15 du CU) et celle d'obligation d'isolation acoustique ne sont pas très lisibles. Une trame par hachures serait plus adaptée, ou un contraste plus marqué serait appréciable.
- Quelques étiquettes de zones sont manquantes pour éviter toute erreur de zonage.
- J'attire votre attention sur la présence de quelques coquilles à corriger dans les cartouches des planches graphiques (organe délibérant).

b) Légende et représentation graphique

J'attire votre attention sur l'identification *patrimoine bâti*: murs et sur la *Trame Verte et Bleue* – *Corridors écologiques* qui sont les seuls éléments sans référence réglementaire ou législative.

Ces deux éléments surfaciques ne semblent pas trouver écho dans le règlement écrit permettant de définir des prescriptions associées. En effet, l'article 5 et 6 du Titre 3 du règlement ne cite pas ces éléments.

- De plus la représentation graphique de cette « *Trame Verte et Bleue – Corridors écologiques* » ne semble pas présenter d'épaisseur, ce qui semble contraire aux principes de ces corridors. Je vous invite donc à revoir ces prescriptions dans l'ensemble du règlement (écrit et graphique), et leur localisation qui peut poser question sur certaines portions, comme ci-dessous :



En effet, leur localisation serait plus pertinente sur les secteurs à dominantes naturelles, c'est-à-dire légèrement plus à l'est.

- Sur le règlement graphique avec zooms, apparaît le périmètre droit de préemption urbain (DPU), délimité par un trait bleu et repris dans la légende. Cette délimitation vient en doublon avec le plan en annexe du PLU.

Pour rappel, l'article R 151-52 du CU précise : *Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code : 7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, (...);*

Pour une question de lisibilité et de facilité de mise à jour, il serait plus pertinent de supprimer ce périmètre du plan de zonage et de le mettre en annexe.

◆

a) Liste des annexes

Le dossier annexe comprend un fichier « Liste de toutes les annexes du document d'urbanisme », mais ce document fait référence à une autre commune, et n'a pas été renseigné. Il est nécessaire de compléter ce document, permettant de lister clairement les annexes réglementaires et les annexes informatives.

Pour rappel, les documents de connaissance des risques ne valant pas SUP doivent plutôt être annexés au rapport de présentation du PLU (selon l'article R151-1 1°: Le rapport de présentation expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues).

b) Périmètres relatifs aux secteurs à fiscalité particulière.

Il convient de s'assurer que l'ensemble des périmètres relatifs aux Projets d'Aménagement d'Ensemble (PAE) et aux secteurs soumis à la taxe d'aménagement majorées ne sont plus applicables sur la commune et ne sont donc pas à reporter dans les annexes réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU). En effet, leur omission peut entraîner une insécurité juridique ou des difficultés d'application de ces outils d'urbanisme.

Si ces périmètres existent sur le territoire communal et n'apparaissent pas dans les annexes, il convient de procéder à leur ajout afin d'assurer la conformité du document et la bonne information du public, conformément à l'article R 151-52 10° « Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 » et R 151-52 11° « Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 »;



Urbanisme Chirens

De: Autorite-environnementale - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/CIDDAE/AE emis par MARSELLA Christiane (Assistante) - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/CIDDAE/AE <ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr>
Envoyé: mercredi 3 septembre 2025 15:21
À: urba@chirens.fr; adjoint-urba@chirens.fr
Cc: MRaE - Mission Régionale d'Autorité Environnementale AuRA - IGEDD/MIGT Lyon; pref-evaluation-environnementale@isere.gouv.fr
Objet: Absence d'avis (tacite) - Révision du plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Chirens (38)

Bonjour,

Nous vous informons que la MRaE n'a pas été mise en capacité de délivrer un avis -et donc ses observations- dans le délai prévu par la réglementation, faute de moyens suffisants.

Une information sur cette absence d'avis figure sur le site internet de la MRaE :
<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/auvergne-rhone-alpes-r7.html>

Cordialement.

Nota : copie à la Préfecture pour information

DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
CIDDAE / Pôle AE service d'appui à la MRaE ARA