

NOTE DE PRÉSENTATION

Modification n°2 du PLUi

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil communautaire Bièvre Est en date du :

Le président :



PRÉAMBULE

Coordonnées du maître d'ouvrage

Communauté de communes de Bièvre Est
Parc d'activités Bièvre Dauphine
1352 rue Augustin Blanchet - 38690 Colombe
Tél. 04 76 06 10 94
Télécopie : 04 76 06 40 98 - Courriel : contact@cc-bievre-est.fr

Objet

Modification n°2 (simplifiée) du PLUi

Composition du dossier

Le dossier de modification (simplifiée) du PLUi se compose :

- De la présente note de présentation.
- Des pièces, ou parties de pièces, à portée réglementaire, ayant fait l'objet d'évolutions (ici la pièce suivante : « le règlement graphique » - extraits avant/après modification).
- Pour la mise à disposition du public, de la décision de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale ((MRAe) concernant l'examen au cas par cas du dossier.
- Des avis émis sur le projet lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire.

Portée et contenu de la note de présentation :

- La note de présentation constitue l'exposé des motifs de la modification du PLUi.
- Elle vaut additif au rapport de présentation du PLUi, et ce, afin de répondre aux dispositions de l'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme.
- Elle présente les caractéristiques du projet, sa justification, ainsi qu'un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu (voir partie 4. « Manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences de sa mise en œuvre sur celui-ci »).

Déroulement synthétique de la modification simplifiée (procédure administrative)

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre de l'article L153-36 à L153-40 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit ici d'une modification dite simplifiée.

Phase 1 :

- Constitution du dossier. La procédure de modification simplifiée a été engagée à l'initiative de Monsieur le Président de la communauté de commune de Bièvre Est (NB : un arrêté de prescription a cependant été pris pour officialiser l'engagement de la procédure et indiquer que les modalités de mise à disposition au public du dossier seraient précisées par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de Bièvre Est)
- Analyse des changements apportés afin d'évaluer s'il est nécessaire de procéder à une évaluation environnementale. Estimant que cette procédure de modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la communauté de communes de Bièvre Est a choisi de recourir à une procédure d'examen au cas par cas réalisée par la personne publique responsable, et ce, en application des dispositions du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles. Dans ce cadre, et à l'issue de cet examen au cas par cas, la communauté de communes a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme (Phase 2).
- Conformément à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, la procédure n'a fait l'objet d'aucun débat public ni d'aucune concertation préalable (la procédure de modification simplifiée n'y étant pas obligatoirement assujettie).

Phase 2 :

- Examen au cas par cas réalisé par la personne responsable avec un formulaire/dossier justifiant de l'absence d'incidence notable sur l'environnement, et par conséquent de la non-réalisation d'une évaluation environnementale. Dans le cadre de cette procédure, Bièvre Est a transmis à l'autorité environnementale un dossier comprenant :
Une description des évolutions apportées au document d'urbanisme.
Un formulaire décrivant notamment :
 - a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme
 - b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution

PLUI MODIFICATION N°2 – NOTE DE PRÉSENTATION

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure environnementale.

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement, et par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation.

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

Phase 3 :

- Réponse de l'autorité environnementale sur la nécessité ou l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
- Délibération du conseil communautaire actant de l'avis conforme de l'autorité environnementale.
- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ainsi que l'avis de l'autorité environnementale seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
- Ces observations seront enregistrées et conservées.
- Les modalités de la mise à disposition seront précisées par l'organe délibérant de l'établissement public compétent et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Phase 4 :

- Approbation du projet de modification par délibération de l'organe délibérant de Bièvre Est.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présentera le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui a délibéré et adopté le projet (à la marge modifié) pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.
L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

¹Le service régional compétent en accuse réception et dispose d'un délai de 15 jour pour demander à la personne publique responsable de compléter le dossier. A défaut d'une telle demande, le dossier est réputé complet. De plus, le service régional compétent peut consulter le directeur de l'ARS en précisant le délai (qui ne peut être inférieur à 10 jour ouvrés) au-delà duquel cette consultation est réputée réalisée en l'absence de réponse de sa part.

Au regard du dossier transmis, l'autorité environnementale rend un avis conforme, dans un délai de 2 mois à compter de la réception du dossier, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Elle le transmet ensuite à la personne publique responsable.

En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable à l'exposé du dossier. L'avis ou la mention de son caractère tacite sera mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale et joint au dossier de mise à disposition du public.

SOMMAIRE

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SOMMAIRE.....	4
EXPOSE DES MOTIFS ET OBJETS DE LA PROCÉDURE.....	5
JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	7
ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUI ET JUSTIFICATIONS.....	7
BILAN DES SURFACES.....	16
MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE LA PRÉSERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT AINSI QUE LES EFFETS ET INCIDENCES DE SA MISE EN ŒUVRE SUR CELUI-CI.....	17

1 EXPOSE DES MOTIFS ET OBJETS DE LA PROCÉDURE

1.1 Exposé des motifs

1.1.1 Le contexte de la modification n°2 (simplifiée) du PLUi de Bièvre Est

La communauté de communes de Bièvre Est, à l'initiative de son président, a souhaité engager une seconde procédure de modification n°2 (simplifiée) du PLUi.

En effet, l'élaboration du PLUi a été menée dans des délais contraints (4 ans d'études et de procédures) et ce dernier doit aujourd'hui nécessairement pouvoir être ajusté, amélioré ou corrigé sur certains aspects.

Une première modification (simplifiée) a été approuvée en conseil communautaire le 20 juin 2022 et a permis de modifier, corriger et ajuster un certain nombre de règles. Dans cette continuité, il est proposé une seconde procédure de modification simplifiée afin d'intégrer spécifiquement la modification du règlement graphique au sein des zones agricoles (zone A et ses secteurs As1 et As2) permettant de faciliter des projets agricoles.

1.1.2 Les objectifs du projet de modification n°2 (simplifiée) du PLUi de Bièvre Est

La zone A (Agricole) est ses secteurs As1 et As2 identifient les espaces agricoles exploités, les espaces concernés par la présence d'exploitations, d'installations ou de constructions agricoles ainsi que les espaces majoritairement ouverts.

Elle présente donc différents secteurs, à portées réglementaires différenciées en fonction des possibilités d'évolution permises aux exploitations agricoles.

Parmi ces secteurs, on retrouve :

- **la zone A dite « Agricole » :**

Pour ces zones, le tome 2 du règlement écrit (1,1,2,1 de la zone A) indique :

« Seules sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole* ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

En outre, tout bâtiment à usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole doit respecter les conditions suivantes :

- Il doit être strictement nécessaire au bon fonctionnement d'une exploitation agricole ;

- Être limité à un seul bâtiment. Dans le cas d'une exploitation agricole sous forme sociétaire (GAEC, SCEA EARL...), le nombre de bâtiments à usage de logement des associés exploitants est limité à 2, y compris l'existant. Pour les sociétés de plus de 3 associés exploitants un projet de bâtiment à usage de logement supplémentaire pourra être envisagé.

- Être intégré ou accolé à la structure du bâtiment d'activité principal sauf en cas d'élevage où il devra être situé dans un rayon de 50m. Cette distance ne sera cependant pas exigée si la construction s'implante en continuité ou en densification d'un tissu urbain existant à proximité immédiate.

- La surface du bâtiment à usage de logement ne devra pas dépasser 200 m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'une réhabilitation dans le volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

- **le secteur As1 dit « secteur agricole sensible inconstructible » :**

Dans ces zones, la constructibilité y est limitée, le tome 2 du règlement écrit (1.1.2.1 de la zone A) indiquant pour la sous-destination exploitation agricole :

- « Seules sont admises les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime mentionnée ci-dessus.

- En outre, la surface de plancher des bâtiments existants à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole ne pourra pas dépasser 200 m² (existant + extension). Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'une réhabilitation dans le volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

- **Le secteur As2 dit : « secteur agricole sensible à constructibilité encadrée » :**

Dans ces zones, la constructibilité y est encadrée, le tome 2 du règlement écrit (1.1.2. de la zone A) indiquant pour la sous-destination exploitation agricole :

« Complémentaire aux dispositions ci-dessus (Cf Extrait du règlement de la zone A), les constructions ne sont admises que si ces dernières sont regroupées de façon à assurer une composition d'ensemble harmonieuse et fonctionnelle ».

Par représentation de la chambre d'agriculture de l'Isère, un certain nombre d'exploitations du territoire ont fait part de leur difficulté à faire aboutir des projets d'évolution de leur structure agricole, liée au règlement graphique du PLUi qui s'avère non adapté pour des projets d'évolution de l'activité agricole existante (les tracés des zones As2 existantes combinés aux seules extensions autorisées n'étant pas adaptés aux projets d'évolution des exploitants).

L'objectif de cette procédure de modification (simplifiée) n°2 est donc de réaliser un transfert de certaines parcelles classées actuellement As1 en zone As2 ou A (et inversement) afin de réadapter le zonage et permettre les évolutions envisagées des bâtiments agricoles au plus près des besoins exprimés.

Par ailleurs, cette procédure de modification (simplifiée) n°2 s'inscrit dans les orientations suivantes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi :

Orientation 1.1.1 : Préserver le foncier agricole :

« Mettre en place un zonage et un règlement adaptés où seul le bâti nécessaire ou directement lié à l'activité agricole, est autorisé (ce zonage prenant en compte autant que possible les projets d'implantation de bâtiments agricoles, ainsi que la gestion des constructions existantes) »

Orientation 1.1.3 : Anticiper les évolutions de l'activité agricole

« Faciliter les projets dans un contexte en mutation rapide, pour permettre au monde agricole :

- De faire évoluer ses systèmes productifs,
- De conforter les chaînes de transformation agroalimentaires,
- Le développement des circuits courts (ateliers de transformation, local de vente directe...),
- Le développement d'activités complémentaires à la production agricole (agro-tourisme...).
- De valoriser la présence de signes de qualité (IGP3 Saint-Marcellin, AOC4 noix de Grenoble),
- La reconquête ou la valorisation des espaces en déprise. »

NB : Parmi les différents projets d'évolution des exploitations agricoles présentés, n'ont été retenus, pour la présente procédure de modification simplifiée n°2, que ceux où il a été estimé qu'ils ne porteraient pas atteinte de façon notable à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2 Présentation générale des modifications apportées au PLUi

La présente procédure apportera uniquement des évolutions sur le règlement graphique :

- les plans de zonage A et A'

- et indirectement les plans de zonage B, B' et C :

- Commune de Bévenais :
 - Changement de zone : classer en zone A une partie de la parcelle ZB n°5 classée actuellement en zone As1
- Commune de Colombe :
 - Changement de zone : classer en zone A une partie de la parcelle ZA n°47 classée actuellement en zone As1
 - Changement de zone : classer en zone As2 la parcelle ZA n°70 et une partie de la parcelle ZA n°25 classées actuellement en zone As1
 - Changement de zone : classer en zone As2 la parcelle ZA n°83, et une partie des parcelles ZA n°84 et 139 classées actuellement en zone As1
- Commune de Flachères :
 - Changement de zone : classer en zone As2 la parcelle B n°85 classée actuellement en zone As1
 - Changement de zone : classer en zone As1 une partie des parcelles B n°89, 90 et 310 classées actuellement en zone As2
- Commune d'Izeaux :
 - Changement de zone : classer en zone As2 les parcelles AE n° 84, 85, 86, et 87 et une partie de la parcelle AE n°88 classées actuellement en zone As1
 - Changement de zone : classer en zone As1 la parcelle AE n° 34 classée actuellement en zone As2
 - Changement de zone : classer en zone As2 la parcelles AO n°127 et une partie des parcelles AO n°129 et 130 classées actuellement en zone As1
 - Changement de zone : classer en zone As1 une partie de la parcelles AO n°129 actuellement en zone As2
 - Changement de zone : classer en zone A une partie de la parcelle ZC n°31 classée actuellement en zone As1

2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le PLUi peut être modifié dans les conditions définies aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme. La procédure de modification dite simplifiée du PLUi a été retenue dans la mesure où les évolutions envisagées ne rentrent pas dans le cadre d'une procédure de révision telle que le définit l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et répondent aux dispositions des articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Aussi, conformément à l'article L. 153-36, les évolutions envisagées rentrent dans le cadre d'une procédure de modification car elles concernent le règlement (ici graphique).

Compte tenu des changements apportés (voir chapitre 1.2 de la présente note de présentation), le choix a été de retenir une procédure de modification dite simplifiée (qui n'implique pas l'organisation d'une enquête publique). En effet, les évolutions envisagées **n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L. 153-41** du Code de l'Urbanisme. L'enquête publique est remplacée par une mise à disposition du dossier auprès du public d'une durée d'un mois durant laquelle il pourra faire valoir ses observations qui seront enregistrées et consignées. Les modalités de cette mise à disposition sont définies par une délibération du conseil communautaire).

Rappel de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Soit de diminuer ces possibilités de construire.
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. (Ce point ne concerne que les PLU intercommunaux tenant lieu de programme local de l'habitat, ce qui n'est pas le cas du PLUI de Bièvre Est).

3. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUI ET JUSTIFICATIONS

3.1 Préalable

Certaines planches graphiques disposent d'informations identiques (et notamment la reprise du contour des zones U, AU A et N et de leur différents secteurs). Aussi, lorsque qu'une évolution a été apportée sur la planche A et A', elle a été reconduite sur les autres planches B, B' et C. Ces corrections n'apparaissent pas ci-dessous.

3.2 Le règlement graphique

Évolutions apportées aux plans A et A' (zonage général) et indirectement aux plans B, B' et C

Commune(s)	Evolution(s) apportée(s)	Justification(s)
BÉVENAIS	<p>Changement de zone : Classement en zone A d'une partie de la parcelle ZB5 (actuellement classée en zone As1).</p>	<p>Le projet agricole : L'exploitant souhaite implanter sur cette zone un bâtiment d'élevage pour permettre l'accueil d'une cinquantaine de génisses, en continuité de ses hangars existants. Les possibilités d'extension du bâtiment existant (classé actuellement en zone As1) sont rendues impossibles par la proximité avec un pylône RTE qui implique un périmètre d'inconstructibilité de 74 m. La viabilité du projet est donc nécessairement liée à la possibilité d'implantation d'un nouveau bâtiment.</p> <p>Justification du changement de zonage proposé : Le tracé d'un nouveau zonage A correspond à la surface nécessaire au projet d'implantation d'un nouveau bâtiment. Un zonage A (et non As2) est proposé ici car les bâtiments existants sur ce secteur ne sont pas classés en zone As2. Les hangars existants resteront en zone As1 du fait de leur intégration dans le périmètre d'inconstructibilité du pylône RTE. Néanmoins, le zonage A proposé reste proche de ces hangars afin de favoriser un effet de regroupement de ces structures agricoles.</p>
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi suite à la modification



- Zone As2 existante avant modification du PLUi
- Zone As2 après modification du PLUi
- Zone A après modification du PLUi

Source du fond de plan : géoportail
Extrait sans échelle

Périmètre d'inconstructibilité de 74 m autour du pylône

Zone d'implantation d'un nouveau bâtiment

PLUI MODIFICATION N°2 – NOTE DE PRÉSENTATION

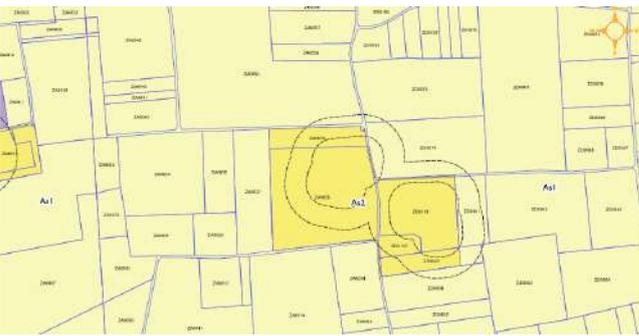
Commune(s)	Evolution(s) apportée(s)	Justification(s)
<p align="center">COLOMBE</p>	<p>Changement de zone : Classement en zone A d'une partie de la parcelle ZE47 (actuellement classée en zone As1).</p>	<p>Le projet agricole : L'exploitant souhaite implanter sur cette zone deux bâtiments d'élevage pour poules pondeuses. Les bâtiments existants de l'exploitation sont actuellement situés trop proches des habitations présentes pour permettre une implantation en extension du bâtiment existant. De plus, le projet porté (et lié à une labellisation), implique un espace suffisant autour des bâtiments pour permettre de l'élevage en plein-air. La viabilité du projet est donc nécessairement liée à la possibilité d'implantation de nouveaux bâtiments, sur un secteur un peu plus excentré par rapport au bâtiment principal d'exploitation.</p> <p>Justification du changement de zonage proposé : Le tracé du zonage A proposé : - se situe donc dans un secteur permettant l'éloignement minimum nécessaire pour ce type de bâtiment, tout en veillant à ne pas le déconnecter complètement du bâtiment d'exploitation principal. - intègre la surface nécessaire au projet d'implantation des nouveaux bâtiments</p>
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi suite à la modification
		



-  Zone As2 existante avant modification du PLUi
-  Zone As2 après modification du PLUi
-  Zone A après modification du PLUi

Source du fond de plan : géoportail
Extrait sans échelle

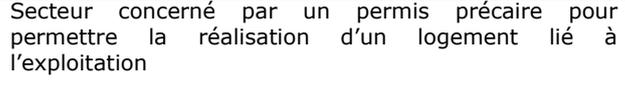
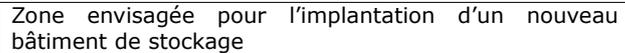
Implantation en retrait de l'exploitation principale liée à la nécessité d'une zone de plein air suffisante pour l'élevage labellisé de poules pondeuses, ainsi qu'un éloignement suffisant des tiers.

Commune(s)	Evolution(s) apportée(s)	Justification(s)
COLOMBE	<p>Changement de zone : Classement en zone As2 de la parcelle ZA70 et d'une partie de la parcelle ZA25 (actuellement classées en zone As1).</p>	<p>Le projet agricole : L'exploitant souhaite sur cette zone : - implanter un hangar de stockage - régulariser son permis précaire dont il a bénéficié pour réaliser un logement lié à son exploitation agricole. La configuration des bâtiments existants ne permet pas d'envisager un projet en extension des structures existantes. La viabilité du projet est donc nécessairement liée à la possibilité d'implantation de nouveaux bâtiments.</p> <p>Justification du changement de zonage proposé : Le tracé du zonage As2 proposé englobe donc les bâtiments existants ainsi que la surface nécessaire au projet d'implantation d'un nouveau hangar de stockage et du logement lié à l'exploitation (la zone As1 existante ne permettant pas ce type de projet). Ce tracé est directement en continuité du bâtiment principal d'exploitation afin de favoriser la logique de regroupement, conformément au règlement de la zone As2. La zone au sud des bâtiments d'exploitation existants est déjà utilisée en zone de pleine air des bovins (et reste ainsi peu pertinente à l'implantation du projet de hangar). Son maintien en zone As2 reste néanmoins essentiel en cas de nécessité d'implantation de nouveaux aménagements liés à cet élevage en plein air (de type abris pour animaux, ...).</p>
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi suite à la modification
		

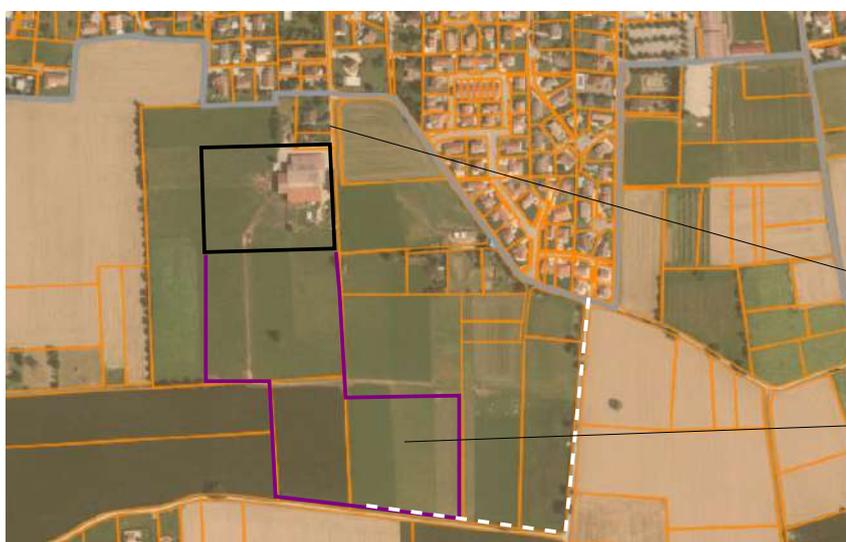


-  Zone As2 existante avant modification du PLUi
-  Zone As2 après modification du PLUi
-  Zone A après modification du PLUi

Source du fond de plan : géoportail
Extrait sans échelle

-  Secteur concerné par un permis précaire pour permettre la réalisation d'un logement lié à l'exploitation
-  Zone de plein air des bovins
-  Zone envisagée pour l'implantation d'un nouveau bâtiment de stockage

Commune(s)	Evolution(s) apportée(s)	Justification(s)
<p>COLOMBE</p>	<p>Changement de zone : Classement en zone As2 de la parcelle ZD83 et d'une partie des parcelles ZD84 et 139 (actuellement classée en zone As1).</p>	<p>Le projet agricole : L'exploitant souhaite implanter sur cette zone un bâtiment d'élevage pour permettre l'accueil d'environ 70 à 80 vaches laitières. Les bâtiments existants (hangars agricoles) disposent à la fois : - d'une configuration défavorable pour qu'une extension fonctionnelle puisse être implantée sur la zone. - d'un accès compliqué qui implique le passage des tracteurs dans un lotissement existant. La viabilité du projet est donc nécessairement liée à la possibilité d'implantation d'un nouveau bâtiment. Il souhaite également construire un logement lié et nécessaire à l'exploitation pour l'un des associés du GAEC. Ce type de construction n'est pas autorisé en zone As1</p> <p>Justification du changement de zonage proposé : Le tracé du zonage As2 modifié englobe donc le bâtiment principal d'exploitation et la surface nécessaire : - au projet d'implantation du nouveau bâtiment d'élevage et ses éventuelles annexes, - au projet de logement lié et nécessaire à l'exploitation Ce tracé s'inscrit directement en continuité du bâtiment principal d'exploitation afin de favoriser la logique de regroupement, conformément au règlement de la zone As2. Il permet de revoir l'accès principal à l'exploitation via le chemin existant situé au sud des parcelles ZD83 et 84, et d'éviter les nuisances engendrées par l'accès actuellement utilisé. Enfin, il prend également en compte la proximité des habitations tiers, avec un éloignement minimum de 100 m pour maintenir la réciprocité avec le futur bâtiment.</p>
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi suite à la modification
		

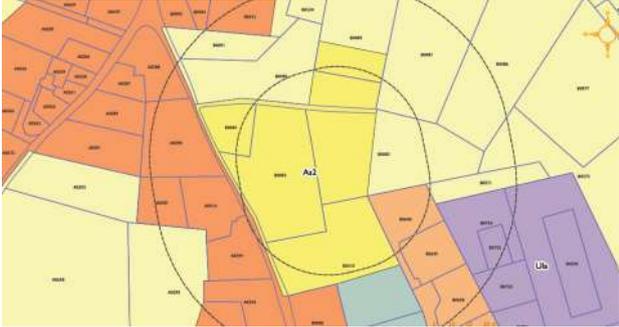


-  Zone As2 existante avant modification du PLUi
-  Zone As2 après modification du PLUi
-  Zone A après modification du PLUi

Source du fond de plan : géoportail
Extrait sans échelle

Accès aujourd'hui complexe qui génère des nuisances par rapport à la proximité des habitations

Secteur d'implantation privilégiée, qui permet d'être en dehors d'un périmètre de réciprocité de 100 m tout en utilisant un accès alternatif (en pointillés blancs sur la carte)

Commune(s)	Evolution(s) apportée(s)	Justification(s)
FLACHÈRES	<p>Changement de zone : Classement en zone As2 de la parcelle B85 (actuellement classée en zone As1). Classement en zone As1 d'une partie des parcelles B89, 90 et 310 (actuellement classées en zone As2).</p>	<p>Le projet agricole : L'exploitant souhaite implanter sur cette zone un hangar de stockage. La configuration du secteur est peu propice à une extension des bâtiments existants. La viabilité du projet est donc nécessairement liée à la possibilité d'implantation d'un nouveau bâtiment. Les autres zones As2 actuellement définies autour de l'exploitation ne sont soit pas en propriété, soit peu fonctionnelles par rapport au fonctionnement actuel de l'exploitation.</p> <p>Justification du changement de zonage proposé : Le tracé du zonage As2 modifié englobe donc les bâtiments existants et la surface nécessaire au projet d'implantation du nouveau bâtiment, directement en continuité afin de favoriser la logique de regroupement, conformément au règlement de la zone As2. A l'inverse, certaines parties de parcelles sont classées de As2 vers As1 : - une partie des parcelles B89 et 310, car celle-ci n'est pas en propriété et donc non-nécessaires au projet d'évolution de l'exploitation - une partie de la parcelle B90, car celle-ci n'est pas fonctionnelle par rapport au fonctionnement de l'exploitation.</p>
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi suite à la modification
		

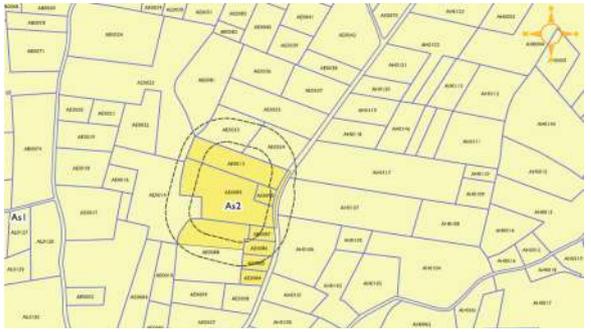


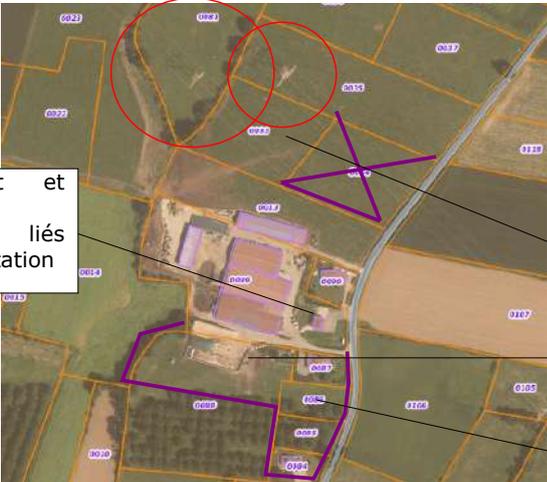
-  Zone As2 existante avant modification du PLUi
-  Zone As2 après modification du PLUi
-  Zone A après modification du PLUi

Source du fond de plan : géoportail
 Extrait sans échelle

Zone permettant l'implantation du projet de hangar, moins inséré dans l'urbanisation existante

Zones non fonctionnelles ou en non propriété par rapport au projet envisagé (et passant en As1).

Commune(s)	Evolution(s) apportée(s)	Justification(s)
<p align="center">IZEAUX</p>	<p>Changement de zone : Classement en zone As2 des parcelles AE84, 85, 86 et 87 et une partie de la parcelle AE88 (actuellement classées en zone As1). Classement en As2 de la parcelle AE34</p>	<p>Le projet agricole : L'exploitant souhaite porter plusieurs projets sur le pourtour des bâtiments existants afin de faire évoluer son exploitation : - l'installation de silos en continuité des aménagements existants - la création d'un logement pour un des membres associés du GAEC (dans le cadre des logements liés et nécessaires à l'exploitation autorisée dans le PLUi).</p> <p>Les bâtiments existants disposent actuellement d'une configuration défavorable pour que les bâtiments envisagés soient réalisables sous forme d'extensions. De plus, la zone As1 ne permet pas dans son règlement d'implantation de logement lié à l'exploitation. La viabilité du projet est donc nécessairement liée à la possibilité d'implantation de nouveaux bâtiments.</p> <p>Justification du changement de zonage proposé : Le tracé du zonage As2 proposé englobe donc les bâtiments existants et la surface nécessaire au projet d'implantation des nouveaux bâtiments envisagés, directement en continuité afin de favoriser la logique de regroupement, conformément au règlement de la zone As2. Dans cette même logique il intègre la parcelle A84 qui constitue le logement d'un des associés du GAEC, et donc nécessairement lié à l'exploitation agricole. A l'inverse, la parcelle AE n°34 est classée de As2 vers As1 de par sa position sous la ligne haute tension, et donc non pertinente pour permettre un nouveau bâtiment agricole.</p>
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi suite à la modification
		



Zone As2 existante avant modification du PLUi
 Zone As2 après modification du PLUi
 Zone A après modification du PLUi

★ Habitations tiers

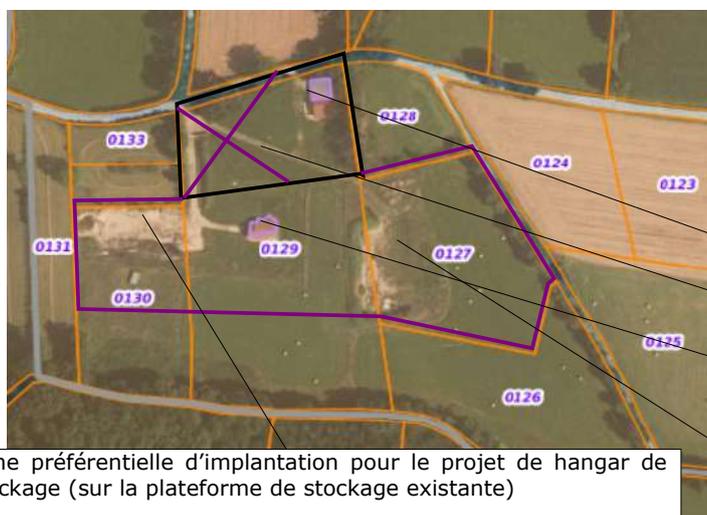
Périmètre d'inconstructibilité de 74 et 35 m autour des pylônes RTE et lignes haute tension (zone passant en As1)

Installation de silos en continuité des structures existantes

Zone préférentielle pour l'implantation du logement lié à l'exploitation agricole d'un des associés du GAEC

Logement et bureau existants, liés à l'exploitation

Commune(s)	Evolution(s) apportée(s)	Justification(s)
IZEAUX	<p>Changement de zone : Classement en zone As2 d'une partie des parcelles AO127, 129 et 130 (actuellement classées en zone As1). Classement en zone As1 d'une partie de la parcelle AO129 (actuellement classées en zone As2).</p>	<p>Le projet agricole : L'exploitant souhaite implanter sur cette zone un bâtiment d'élevage ainsi qu'un bâtiment de stockage Le bâtiment existant (hangar de stockage) dispose d'une configuration peu favorable à une extension (faible emprise au sol, proximité de la route et situation en angle de parcelle) et le reste de la zone As2 actuelle correspond en grande (plateforme de stockage et logement) existant et est donc inadaptée au projet.</p> <p>Justification du changement de zonage proposé : Afin de permettre ces projets, le tracé du zonage As2 proposé englobe : - une partie de la parcelle AO130 correspondant actuellement à une zone de stockage - une partie de la parcelle AO127, correspondant en partie également à une plateforme de stockage. L'autre partie est une zone de prairie. - les bâtiments existants : bâtiment de stockage (déjà classé en zone As2) et le logement de l'exploitant Ce tracé du zonage As2 proposé est directement en continuité de l'existant afin de favoriser la logique de regroupement, conformément au règlement de la zone As2. A l'inverse, une partie de la parcelle AO n°129 est classée de As2 vers As1, qui correspond aux accès au futur projet, et qui n'a pas vocation à accueillir un nouveau bâtiment.</p>
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi suite à la modification
		



-  Zone As2 existante avant modification du PLUi
-  Zone As2 après modification du PLUi
-  Zone A après modification du PLUi

Source du fond de plan : géoportail
Extrait sans échelle

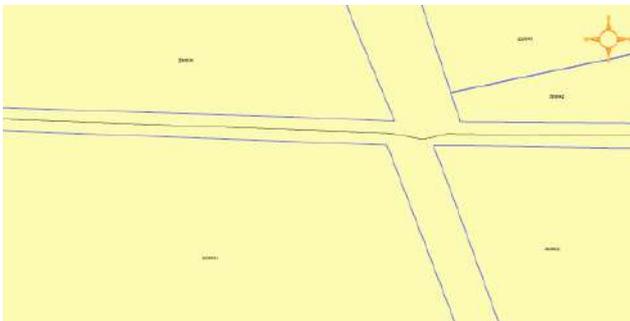
Hangar de stockage existant

Zone d'accès existante (à passer en As1)

Habitation existante liée à l'exploitation agricole

Zone préférentielle d'implantation pour le projet de stabulation (en partie sur la plateforme de stockage existante)

Zone préférentielle d'implantation pour le projet de hangar de stockage (sur la plateforme de stockage existante)

Commune(s)	Evolution(s) apportée(s)	Justification(s)
<p>IZEAUX</p>	<p>Changement de zone : Classement en zone A d'une partie de la parcelle ZC31(actuellement classée en zone As1)</p>	<p>Le projet agricole : L'exploitant souhaite implanter sur cette zone un abri pour une trentaine de vaches.</p> <p>Justification du changement de zonage proposé : Cette partie de parcelle supporte déjà les vestige d'un ancien bâtiment agricole (mur existant) ainsi que quelques éléments liés à l'élevage pratiqué actuellement sur le site (stockage, abris à foin, barrière métallique, ...) Le nouveau tracé A proposé (du fait de l'absence de zone As2 sur ce secteur) prend en compte un éloignement suffisant du pylône haute RTE présent à proximité (périmètre inconstructible de 106 m autour de ce pylône).</p>
Extrait du PLUi opposable avant modification		Extrait du PLUi suite à la modification
		



-  Zone As2 existante avant modification du PLUi
-  Zone As2 après modification du PLUi
-  Zone A après modification du PLUi

Source du fond de plan : géoportail
Extrait sans échelle

Zone permettant l'implantation du projet d'abri à animaux, en continuité immédiate de la zone d'élevage existante et des vestiges de l'ancien bâtiment agricole

Périmètre d'inconstructibilité de 106 m autour du pylône RTE

4. BILAN DES SURFACES

Le tableau ci-dessous présente un bilan des surfaces transférées au sein de la zone A et des secteurs As1 et As2.

Commune	Exploitation	Surface en As2 avant modification (en m ²)	Surface en As2 ajoutée après modification (en m ²)	Surface en A ajoutée après modification (en m ²)	Surface en As2 retirée après modification (en m ²)	Total des surfaces A ou As2 ajoutées (en m ²)
Bévenais	GAEC des Frasses			5862		5862
Colombe	Rémy Coudurier			9469		9469
Colombe	Quentin Serre-Combe	69007	55618			55618
Colombe	GAEC des Frasses	16949	48324			48324
Flachères	Bruno Berthier	9892	2178		3871	-1693
Izeaux	GAEC du Soleil Levant	37737	14961		8157	6804
Izeaux	Cédric Bouchery	5177	16895		3157	13738
Izeaux	Rémi Pilon			2578		2578
TOTAL			137976	17909	15185	140700

Au total :

- la zone As1 est réduite d'environ 14,1 ha sur les 8 sites de projet pour permettre les évolutions des exploitations agricoles, avec :

- ✓ 13,8 ha ajoutés en zone As2
- ✓ 1,5 ha retirés de la zone As2
- ✓ 1,8 ha ajoutés en zone A

NB : Pour rappel, au titre de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée ne peut avoir pour conséquence de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan .

Dans sa version avant modification, le PLUi présentait :

- 118,6 ha en zone As2
- 2975,3 ha en zone A

Les évolutions proposées au sein des zones A et As2 sont ici largement inférieures à 20 % :

- la zone A est augmentée de 0,06 %
- la zone As2 est augmentée de 10,4 %

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

5.1 Exposé général

Le projet de modification a veillé à prendre en compte le souci de la préservation et la mise en valeur de l'environnement. Aussi, la mise en œuvre du projet n'a pas d'effets ou incidences notables sur l'environnement. En effet, la procédure concernant des modifications de règles graphiques au sein de la zone agricole (permettre une évolution des exploitations agricoles existantes sous la forme de nouveaux bâtiments et non plus uniquement sous forme d'extension), sans remise en cause des fondements du PLUi. Elles n'affectent pas l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles ne remettent pas en cause ni portent pas atteintes aux protections environnementales établies.

Ces modifications ont par ailleurs été limitées aux besoins réels des projets.

En effet, à l'échelle de l'intercommunalité, la modification simplifiée du PLUi prévoit une augmentation de 0,4 % des zones agricoles permettant une évolution des structures existantes sous la forme de nouveaux bâtiment (en non plus d'extensions), ce qui reste une évolution très minime.

Plus précisément la modification (simplifiée) du PLUi :

- Ne prévoit pas une nouvelle urbanisation (zone U ou AU) sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers ou d'espaces faisant l'objet de protections particulières.
- N'impacte pas directement ou indirectement des espaces naturels sensibles ou des espaces de biodiversités. Les ZNIEFF, zones humides, corridors écologiques de type 2 ou autres protections ne sont pas concernés par cette modification.
- N'impacte pas directement ou indirectement des éléments de paysage ou un patrimoine bâti préalablement identifiés et faisant l'objet de protections particulières.
- Ne prévoit pas de projets susceptibles d'impacter les périmètres de protection de captage d'eau potable.
- N'a pas d'impact sur les usages de l'eau.
- Ne prévoit pas de projets sur des secteurs identifiés de sensibilité du sol et du sous-sol.
- Ne prévoit pas de nouveaux projets en secteurs de risques naturels forts ou soumis à des nuisances particulières.
- N'apporte pas d'incidences complémentaires à celles du PLUi opposable concernant la qualité de l'air l'énergie, et le climat.

Certains projets (voir partie 5.2 Zoom sur les différents projets) sont situés en zone de corridor écologique de type 1.

Pour rappel, cette protection mise en place dans le PLUi a pour objectif de favoriser la perméabilité des clôtures.

Extrait du livret 4 - Justification du rapport de présentation : « les corridors situés dans des espaces naturels, agricoles et forestiers ne sont pas ou peu soumis aux pressions de l'urbanisation et des aménagements. Ces corridors écologiques de type 1 sont classés en zone A ou N en fonction de l'occupation du sol, pour permettre leur protection tout en permettant les activités agricoles et sylvicoles favorables à l'entretien des milieux. La trame graphique renvoie à une prescription spécifique en matière de clôture afin de garantir leur perméabilité pour la faune (hauteur, végétalisation ou clôture dite transparente pour la petite faune). »

A cet égard, le règlement Tome 1 du PLUi prescrit : « les clôtures devront permettre une libre circulation de la faune et l'écoulement des eaux de ruissellement ».

Le projet de modification du PLUi ne remet donc en aucun cas en cause cette protection sur les secteurs concernés. Les clôtures de type agricole répondent tout à fait aux prescriptions réglementaires du PLUi.

Par ailleurs, les projets concernés sont situés dans des secteurs à l'écart de toute urbanisation. La possibilité offerte par la modification du règlement graphique de permettre ponctuellement de nouveaux bâtiments agricoles sur des secteurs restreints ne remet pas en cause la libre circulation de la faune sauvage.

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

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

5.2 Zoom sur les différents projets

5.2.1 Evolution de l'exploitation du GAEC des Frasses à Bévenais

Rappel du projet nécessitant une modification du PLUi :

Il s'agit d'un projet d'implantation d'un nouveau bâtiment d'élevage pour permettre l'accueil d'une cinquantaine de génisses. Les possibilités d'extension du bâtiment existant (classé actuellement en zone As1) sont rendues impossibles par la proximité avec un pylône RTE qui implique un périmètre d'inconstructibilité de 74 m. Un zonage A est proposé en continuité directe avec le bâtiment existant.

Prise en compte, effets et incidences de la modification du PLUi sur la préservation de l'environnement et du paysage :

→ **Insertion du ou des futurs projets envisagés dans le paysage :**

Le nouveau tracé de la zone A, par son positionnement, a pour objectif de favoriser le regroupement avec le bâtiment existant afin de limiter l'effet de mitage dans le paysage.

Un éventuel bâtiment autorisé par ce zonage A sera peu visible depuis l'axe de desserte de la RD1085 – Route de Grenoble car situé dans le prolongement et en arrière du bâtiment existant.

Par ailleurs, la qualité paysagère du site est déjà grevée par la présence d'un pylône RTE.



Zone d'implantation possible pour un futur bâtiment agricole



Pylône RTE

Zone d'implantation possible pour un futur bâtiment agricole. La perspective depuis l'axe principal de la RD (d'où est tirée cette prise de vue) ne sera pas impactée du fait de la situation en arrière du hangar existant

→ **La zone n'est pas située dans un secteur à forte sensibilité environnementale (réservoir de biodiversité, zone de risque inconstructible, zone de captage, ...).**

5.2.2 Evolution de l'exploitation de Rémi Coudurier à Colombe

Rappel du projet nécessitant une modification du PLUi :

Il s'agit de permettre via une nouvelle zone A, un projet d'implantation de deux bâtiments d'élevage pour poules pondeuses.

Les bâtiments existants de l'exploitation sont actuellement situés trop proches des habitations présentes pour permettre une implantation en extension du bâtiment existant. De plus, le projet porté (et lié à une labellisation) implique un espace suffisant autour du bâtiment pour permettre de l'élevage en plein-air. Cette double contrainte implique la nécessité d'un nouveau tracé en zone A en retrait de l'exploitation existante.

Prise en compte, effets et incidences de la modification du PLUi sur la préservation de l'environnement et du paysage :

→ Insertion du ou des futurs projets envisagés dans le paysage :

Le nouveau tracé de la zone A se situe dans un paysage agricole globalement ouvert. Néanmoins :

- la présence d'une haie (classée en EBC - *Espace Boisé Classé* au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme) qui suit le futur chemin d'accès à l'exploitation depuis le bourg permet d'atténuer l'impact potentiel de futurs bâtiments agricoles sur ce secteur.
- le secteur est déjà grevé par la présence des zones d'activités de la Bertine et de Bièvre Dauphine visibles en arrière plan, ainsi que la présence à proximité d'un bâtiment d'activités (à forte emprise au sol).



P - Boisements et bosquets

Niveau 1

Niveau 2 Massifs boisés remarquables

Niveau 3 Espaces Boisés Classés

Extrait du règlement graphique – plan C / Commune de Colombe



Haie existante, classée en EBC, atténuant l'impact potentiel de futurs bâtiments agricoles sur ce secteur

Zone As2 pour l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles



Entreprise existante

Zone d'activités de la Bertine

Zone d'activités de Bièvre-Dauphine

→ La zone est située dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniale « Frange agricole »



Le positionnement du tracé A reste compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur la zone, dans la mesure où l'ouverture visuelle remarquable est préservée du fait de la présence de la haie champêtre existante (par ailleurs classée en EBC - Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme).

<ul style="list-style-type: none"> ■ Périmètre OAP patrimoniale "Frange" --- Limite stratégique du Scot — Route principale — Route communale, chemin rural — Chemin — Cours d'eau — Espace agricole en frange 	<ul style="list-style-type: none"> ● Arbre isolé ou bouquet d'arbres — Haie champêtre (basse ou de haut-jet) — Alignement d'arbres — Verger — Bois ou bosquet — Mur ancien 	<p>Maintien de jardins/espaces végétalisés au contact de la zone agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Fonds de parcelle à maintenir en jardins, espaces végétalisés, non construits. Clôtures perméables et/ou végétales <p>Perceptions visuelles à préserver et mettre en valeur</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ouverture visuelle remarquable — Linéaire de perception des vues remarquables ★ Point d'appel du regard
<p>Éléments de paysage participant à la qualité paysagère de la frange agricole et à la matérialisation de la limite à préserver et mettre en valeur</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cours d'eau et végétation rivulaire 	<p>Éléments de paysage à créer pour conforter, qualifier ou matérialiser la limite</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Haie champêtre (basse ou de haut-jet) à créer ■ Alignement d'arbres à créer 	

Extrait de l'OAP patrimoniale « Frange Agricole » / Commune de Colombe

→ La zone n'est pas située dans un secteur à forte sensibilité environnementale (réservoir de biodiversité, zone de risque inconstructible, zone de captage, ...).

5.2.3 Evolution de l'exploitation de Quentin Serre-Combe à Colombe

Rappel du projet nécessitant une modification du PLUi :

Il s'agit de permettre sur cette zone, via une extension de la zone As2 existante, directement en continuité du siège d'exploitation :
 - l'implantation d'un nouveau hangar de stockage
 - la régularisation d'un permis précaire dont a bénéficié l'exploitant pour réaliser un logement lié et nécessaire à son exploitation agricole.

Prise en compte, effets et incidences de la modification du PLUi sur la préservation de l'environnement et du paysage :

→ Insertion du ou des futurs projets envisagés dans le paysage :

Le nouveau tracé de la zone As2 se situe dans un paysage agricole globalement ouvert. Néanmoins la présence de plusieurs haies classées en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme permettent d'atténuer l'impact potentiel de futures constructions sur le paysage de ce secteur. Par ailleurs, le règlement écrit tome 2 du PLUi impose des mesures visant à regrouper les structures existantes et futures (limitant de fait l'effet de mitage).

- en zone As2 : « les constructions ne sont admises que si ces dernières sont regroupées de façon à assurer une composition d'ensemble harmonieuse et fonctionnelle ».

- pour le logement lié et nécessaire à l'exploitation agricole en zone As2, celui-ci devra « être intégré ou accolé à la structure du bâtiment d'activité principal sauf en cas d'élevage où il devra être situé dans un rayon de 50 m ».



Extrait du règlement graphique – plan C / Commune de Colombe



Secteur concerné par un permis précaire pour permettre la réalisation d'un logement lié à l'exploitation



Exemple de haies présentes sur le pourtour du tracé de la future zone As2

→ La zone n'est pas située dans un secteur à forte sensibilité environnementale (réservoir de biodiversité, zone de risque inconstructible, zone de captage, ...).

Extrait du règlement graphique – plan C / Commune de Colombe

5.2.4 Evolution de l'exploitation du GAEC des Frasses à Colombe

Rappel du projet nécessitant une modification du PLUi :

Il s'agit de permettre, via un élargissement de la zone As2 :

- un bâtiment d'élevage pour permettre l'accueil d'environ 70 à 80 vaches laitières, nécessairement éloigné des habitations existantes et nécessitant un accès alternatif
- un logement lié et nécessaire à l'exploitation pour l'un des associés du GAEC. Ce type de construction n'est pas autorisé en zone As1

Prise en compte, effets et incidences de la modification du PLUi sur la préservation de l'environnement et du paysage :

→ Insertion du ou des futurs projets envisagés dans le paysage :

Le nouveau tracé de la zone As2 se situe dans un paysage agricole globalement ouvert. Néanmoins la présence de haies classées en Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme permet d'atténuer l'impact potentiel de futurs bâtiments agricoles sur le paysage de ce secteur.

Par ailleurs, le règlement écrit tome 2 du PLUi impose des mesures visant à regrouper le logement lié et nécessaire à l'exploitation agricole avec le reste des bâtiments d'exploitation.

En effet, celui-ci devra « être intégrée ou accolée à la structure du bâtiment d'activité principale sauf en cas d'élevage où il devra être situé dans un rayon de 50m ».



P - Boisements et bosquets

- Niveau 1
- Niveau 2 Massifs boisés remarquables
- Niveau 3 Espaces Boisés Classés

Haies classées en Espaces Boisés Classés (EBC) au PLUi

Extrait du règlement graphique – plan C / Commune de Colombe



Zone As2 pour l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles



Haies classées en Espaces Boisés Classés (EBC) au PLUi

→ La zone est située en partie dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniale « Frange agricole »



Le positionnement du tracé As2 reste compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur la zone.

<ul style="list-style-type: none"> ■ Périmètre OAP patrimoniale "Frange" ●●● Limite stratégique du Scot — Route principale — Route communale, chemin rural --- Chemin — Cours d'eau ■ Espace agricole en frange 	<ul style="list-style-type: none"> ● Arbre isolé ou bouquet d'arbres ■ Haie champêtre (basse ou de haut-jet) ■ Alignement d'arbres ■ Verger ■ Bois ou bosquet — Mur ancien 	<p>Maintien de jardins/espaces végétalisés au contact de la zone agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Fonds de parcelle à maintenir en jardins, espaces végétalisés, non construits. Clôtures perméables et/ou végétales <p>Perceptions visuelles à préserver et mettre en valeur</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ouverture visuelle remarquable — Linéaire de perception des vues remarquables ★ Point d'appel du regard
<p>Éléments de paysage participant à la qualité paysagère de la frange agricole et à la matérialisation de la limite à préserver et mettre en valeur</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cours d'eau et végétation rivulaire 	<p>Éléments de paysage à créer pour conforter, qualifier ou matérialiser la limite</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Haie champêtre (basse ou de haut-jet) à créer ■ Alignement d'arbres à créer 	

Extrait de l'OAP patrimoniale « Frange Agricole » / Commune de Colombe

→ La zone n'est pas située dans un secteur à forte sensibilité environnementale (réservoir de biodiversité, zone de risque inconstructible, zone de captage, ...).

5.2.5 Evolution de l'exploitation de Bruno Berthier à Flachères

Rappel du projet nécessitant une modification du PLUi :

Il s'agit d'un projet de un hangar de stockage en continuité de l'exploitation existante qui nécessite un transfert de zones As1/As2.

Prise en compte, effets et incidences de la modification du PLUi sur la préservation de l'environnement et du paysage :

→ **Insertion du ou des futurs projets envisagés dans le paysage :**

Le tracé de la zone As2 s'appuie sur le positionnement des bâtiments existants afin de favoriser un effet de groupement des constructions. Il s'appuie également sur l'utilisation déjà faite des terrains et notamment des zones de stockage et de remblais préexistantes. Le secteur est situé sur une bute. L'implantation d'un nouveau bâtiment de stockage n'aura pas d'impact sur le paysage, en perspective lointaine, du fait de la présence d'une activité existante avec un bâtiment d'une hauteur et d'une emprise au sol importante. Par ailleurs, le règlement écrit tome 2 du PLUi impose des mesures visant à regrouper les structures existantes et futures (limitant de fait l'effet de mitage). En zone As2 : « les constructions ne sont admises que si ces dernières sont regroupées de façon à assurer une composition d'ensemble harmonieuse et fonctionnelle ».

D'autre part, le projet de modification prévoit également le transfert de certains secteurs (non fonctionnels ou en non-propriété) de As2 vers As1 autour des bâtiments existants, limitant également les impacts de l'évolution de l'exploitation sur le paysage.



Zone de stockage et de remblais existante



Présence d'un bâtiment d'activité existant, masquant un futur bâtiment de stockage dans le paysage

→ **La zone est classée en secteur de corridor écologique de type 1 au PLUi (voir partie 5.1 Exposé général)**



Zone de corridor écologique de type 1 au PLUi

Corridors de type 1

Extrait du règlement graphique – plan C / Commune de Flachères

→ **La zone n'est pas située dans une secteur à forte sensibilité environnementale (réservoir de biodiversité, zone de risque inconstructible, zone de captage, ...).**

5.2.6 Evolution de l'exploitation du GAEC du Soleil Levant à Izeaux

Rappel du projet nécessitant une modification du PLUi :

Plusieurs projets sont prévus sur le pourtour des bâtiments existants nécessitant de revoir le périmètre de la zone As2 actuelle afin de faire évoluer l'exploitation :

- l'implantation de silos en continuité des aménagement existants
- un projet de création d'un logement pour un des membres associés du GAEC (dans les cadre des logements liés et nécessaires à l'exploitation autorisé dans le PLU)

Prise en compte, effets et incidences de la modification du PLUi sur la préservation de l'environnement et du paysage :

→ Insertion du ou des futurs projets envisagés dans le paysage :

Le tracé de la zone As2 s'appuie sur le positionnement des bâtiments existants afin de favoriser un effet de groupement des constructions à vocation agricole et éviter le mitage du paysage ouvert sur ce secteur.

En ce qui concerne la possibilité de création d'un logement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, celle-ci est prévue à proximité des habitations déjà présentes sur le site afin de, là aussi, éviter tout effet de mitage du paysage.

Par ailleurs, le règlement écrit tome 2 du PLUi impose dans cette logique des mesures visant à regrouper les structures existantes et futures (limitant de fait l'effet de mitage).

- en zone As2 : « les constructions ne sont admises que si ces dernières sont regroupées de façon à assurer une composition d'ensemble harmonieuse et fonctionnelle ».
- pour le logement lié et nécessaire à l'exploitation agricole en zone As2, celui-ci devra « être intégrée ou accolée à la structure du bâtiment d'activité principal sauf en cas d'élevage où il devra être situé dans un rayon de 50 m ».

D'autre part, le projet de modification prévoit également le transfert de la parcelle AE n°34 de As2 à As1 limitant également les impacts de l'évolution de l'exploitation sur le paysage.

La qualité paysagère du site et déjà grevée par la présence de pylônes RTE.

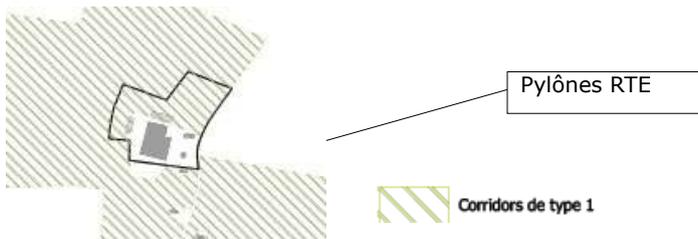


Zones d'implantation possible pour les silos et le logement lié et nécessaire à l'exploitation agricole



Pylônes RTE

→ La zone est classée en secteur de corridor écologique de type 1 au PLUi (voir partie 5.1 Exposé général)



Extrait du règlement graphique – plan C / Commune d'Izeaux

→ La zone n'est pas située dans un secteur à forte sensibilité environnementale (réservoir de biodiversité, zone de risque inconstructible, zone de captage, ...).

5.2.7 Evolution de l'exploitation de Cédric Bouchery à Izeaux

Rappel du projet nécessitant une modification du PLUi :

Il s'agit d'un projet d'implantation d'un bâtiment d'élevage et d'un bâtiment de stockage, dont l'implantation se situerait directement en continuité du bâtiment de stockage et du logement de l'exploitation. Ces projets, nécessitant de revoir le périmètre As2 actuel, seraient localisés sur des plateformes existantes.

Prise en compte, effets et incidences de la modification du PLUi sur la préservation de l'environnement et du paysage :

→ **Insertion du ou des futurs projets envisagés dans le paysage :**

Les éventuels bâtiments autorisés par ce zonage As2 ne remettront pas en cause l'aspect paysager pré-existant de ce secteur :

- le nouveau tracé de la zone As2 s'appuie sur l'utilisation déjà faite des terrains et notamment des zones de stockage préexistantes
- les futurs bâtiments seront positionnés à proximité de haies existantes en limite de propriété, permettant de les intégrer sans remettre en cause l'ouverture paysagère du site.

Par ailleurs, le règlement écrit tome 2 du PLUi impose des mesures visant à regrouper les structures existantes et futures (limitant de fait l'effet de mitage). En zone As2 : « les constructions ne sont admises que si ces dernières sont regroupées de façon à assurer une composition d'ensemble harmonieuse et fonctionnelle ».

D'autre part, le projet de modification prévoit également le transfert d'une partie de la zone (correspondant à l'accès existant de la future stabulation) de As2 vers As1, limitant également les impacts de l'évolution de l'exploitation sur le paysage.



Plateformes existantes, supports aux projets de bâtiment de stockage et de stabulation



Haie existante masquant le projet de bâtiment d'élevage sur la plateforme existante

→ **La zone est classée en secteur de corridor écologique de type 1 au PLUi (voir partie 5.1 Exposé général)**

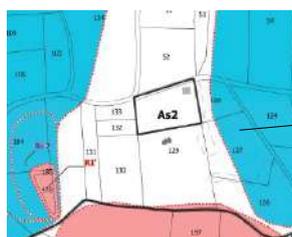


Corridors de type 1

Zone de corridor écologique de type 1 au PLUi

Extrait du règlement graphique – plan C / Commune d'Izeaux

→ **La zone est classée en secteur de risque Bi'1 (risque d'inondation en pied de versant / secteur constructible sous conditions).**



Constructibilité sous conditions
Inconstructible

Zone de risque Bi'1 au PLUi

Extrait du règlement graphique – plan B' / Commune d'Izeaux

Les « structures légères à sous-destination d'exploitation agricole et les hangars ouverts à sous-destination d'exploitation agricole » sont autorisés en zone Bi'1 (voir règlement écrit – Tome 2). Le projet devra alors s'assujettir à des prescriptions visant à prendre en compte les impacts liés à la présence du risque naturel sur ce secteur (respect du rapport d'emprise au sol en zone inondable, situation des ouvertures hors des axes d'écoulement, ...).

→ **La zone n'est pas située dans un secteur à forte sensibilité environnementale (réservoir de biodiversité, zone de risque inconstructible, zone de captage, ...).**

5.2.8 Evolution de l'exploitation de Rémi Pilon à Izeaux

Rappel du projet nécessitant une modification du PLUi :

Il s'agit d'un projet d'implantation d'un abri à animaux visant à accueillir une trentaine de vaches et nécessitant une nouvelle zone A.

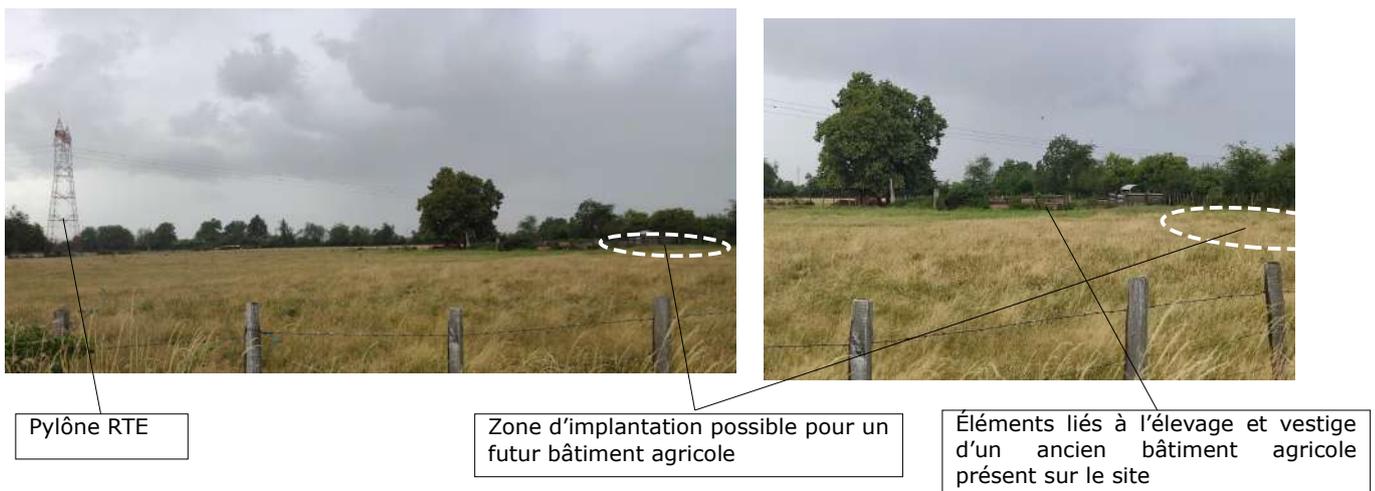
Prise en compte, effets et incidences de la modification du PLUi sur la préservation de l'environnement et du paysage :

→ **Insertion du ou des futurs projets envisagés dans le paysage :**

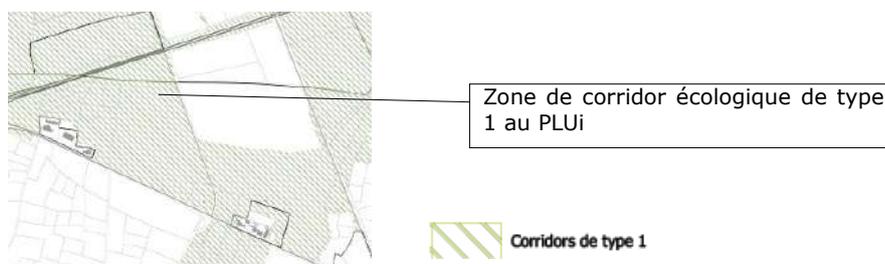
Le nouveau tracé de la zone A s'appuiera sur les structures existantes liées à l'élevage pratiqué sur ce secteur (mur d'un ancien bâtiment agricole, stockage, abris à foin, barrière métallique, ...).

Un éventuel bâtiment autorisé par ce zonage A ne remettra pas en cause l'ouverture paysagère de ce secteur du fait de positionnement à proximité de la haie existante en limite de propriété.

Par ailleurs, la qualité paysagère du site et déjà grevée par la présence d'un pylône RTE.



→ **La zone est classée en secteur de corridor écologique de type 1 au PLUi (voir partie 5.1 Exposé général)**



Extrait du règlement graphique – plan C / Commune d'Izeaux

→ **La zone n'est pas située dans un secteur à forte sensibilité environnementale (réservoir de biodiversité, zone de risque inconstructible, zone de captage, ...).**



Parc d'activités Bièvre Dauphine
1352 rue Augustin Blanchet
38690 Colombe
Tél. 04 76 06 10 94
Télécopie : 04 76 06 40 98
Courriel : contact@cc-bievre-est.fr