



COMMUNE DE SAINT-ISMIER

Déclaration de projet n°3

MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DECEMBRE 2024

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 : Généralités sur la mise en compatibilité des documents d’urbanisme	2
1. Rappel législatif	2
2. Procédure	2
1) Un examen conjoint par les Personnes Publiques Associées.....	3
2) Une enquête publique.....	3
3) Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU	3
4) Caractère exécutoire	3
3. Contenu du dossier de mise en compatibilité.....	4
4. Mention des textes régissant l’enquête publique.....	4
1) Les textes régissant l’enquête publique au titre du code de l’urbanisme	4
2) Les textes régissant l’enquête publique au titre du code de l’environnement	5
CHAPITRE 2 : Le contexte et la présentation du projet	6
1. Contexte et enjeux du projet	6
2. Caractéristiques générales du projet	7
CHAPITRE 3 : ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DU projet avec le PLU DE SAINT-ISMIER.....	15
1. Préambule	15
2. Le PLU de Saint-Ismier	15
3. Analyse de l’incidence du projet sur le PLU de Saint-Ismier	16
1) Dispositions réglementaires en vigueur	16
2) Adaptations du document d’urbanisme et justifications.....	17
CHAPITRE 4 : Analyse de la compatibilité du projet sur son environnement	22
1. Effets prévisibles.....	22
1) L’occupation du sol / consommation d’espace.....	22
2) Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les milieux naturels :.....	23
3) Les incidences de la mise en œuvre du projet sur la ressource en eau	23
4) Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les ressources naturelles	24
5) Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur le paysage	25
6) Les incidences de la mise en œuvre du projet de logements sur les risques	25
7) Les incidences cumulées et synthèse des mesures en faveur de l’environnement.....	26
8) L’articulation du projet avec documents supra-communaux	26
3. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).....	27

CHAPITRE 1 : GENERALITES SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

1. Rappel législatif

En application de l'article L300-6 du code de l'urbanisme, « *Toute commune compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction* ».

L'article L 153-54 du Code de l'Urbanisme précise qu'une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un Plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ;
- Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques mentionnées aux articles L 132-7 et L 139-9 du Code de l'Urbanisme.

Cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique (article R 153-13 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article R 153-15 du Code de l'Urbanisme, le Maire mène la procédure de mise en compatibilité ; le Conseil Municipal adopte la déclaration de projet ; la déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

2. Procédure

La procédure de mise en compatibilité d'un PLU est codifiée aux articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme ainsi qu'à l'article R. 153-14 du code de l'urbanisme. Entièrement menée par le Maire de la commune, la procédure de « Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme », se décompose en cinq phases :

- Un examen conjoint par les Personnes Publiques Associées ;
- Une saisine du Tribunal Administratif (TA) et désignation d'un commissaire enquêteur ;
- L'organisation d'une enquête publique ;
- Une adoption de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU ;
- Un caractère exécutoire.

Il est précisé ici que la procédure de mise en compatibilité avec une déclaration de projet n'impose pas l'organisation d'une concertation avec les habitants (article L103-2 du code de l'urbanisme).

1) Un examen conjoint par les Personnes Publiques Associées

Un examen conjoint du projet par les Personnes Publiques Associées est organisé avant l'ouverture de l'enquête publique (article L.153-542 du code de l'urbanisme). Cet examen est une réunion de présentation et d'échanges, à l'occasion de laquelle les personnes publiques associées sont invitées à émettre leur avis sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan. A l'issue de cet examen conjoint, est dressé un procès-verbal, qui sera joint au dossier d'enquête publique.

Les personnes publiques associées sont celles déterminées dans les articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme :

- L'Etat ;
- La région ;
- Le département ;
- La Communauté de communes « Le Grésivaudan », dans le cadre de sa compétence en matière de Programme Local de l'Habitat ; ainsi qu'en tant qu'autorité organisatrice de la mobilité.
- Les chambres consulaires (chambre de commerce et de l'industrie ; chambre de l'agriculture ; chambre des métiers) ;
- L'établissement public en charge du SCoT de la grande région urbaine grenobloise ;
- L'organisme de gestion du Parc Naturel Régional de Chartreuse.

2) Une enquête publique

Une enquête publique d'une durée de 15 ou 30 jours sera ensuite organisée. Il s'agira pour la population de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête publique sera organisée par la commune après que cette dernière aura sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur. A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours pour remettre son rapport et ses conclusions motivées – favorables ou non- sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU.

3) Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU

La proposition de mise en compatibilité du plan, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera approuvée par la déclaration de projet prise par délibération du Conseil Municipal.

4) Caractère exécutoire

Les dispositions de droit commun relatives au caractère exécutoire du PLU (articles L.153-23, R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme), impliquant la transmission de l'acte au contrôle de légalité du Préfet et son affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent, s'appliquent à l'acte de la commune ou de l'EPCI compétent mettant en compatibilité le PLU. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

3. Contenu du dossier de mise en compatibilité

La mise en compatibilité du document d'urbanisme communal porte sur la modification d'éléments des documents d'urbanisme et la mise en cohérence des documents graphiques avec la réalisation de l'opération déclarée d'intérêt général.

Les pièces du PLU impactées par le dossier de mise en compatibilité du PLU sont :

- Le règlement de la zone concernée par le projet ;

Les annexes du PLU demeurent inchangées.

Chacune de ces pièces est intégralement reproduite et accompagne le présent dossier.

Il est précisé ici que la note explicative contient l'ensemble des éléments permettant d'apprécier les conséquences du projet des logements sur son environnement. La présente note explicative tient donc lieu de rapport de présentation.

4. Mention des textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique est régie à la fois par les dispositions du code de l'urbanisme et par celles du code de l'environnement.

1) Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'urbanisme

Les 2 articles de référence sont les articles L. 153-54 et L. 153-55.

Article L153-54 : « une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-55 : le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes

2) Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'environnement

L'enquête publique est régie par les dispositions du chapitre 3, du titre 2, du livre 1er du code de l'environnement (consultable sur le site www.legifrance.gouv.fr, à la rubrique code de l'environnement) :

- Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique (art. L. 123-1 et L. 123-2 ; art. R. 123-1) ;
- Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique (art. L. 123-3 à L. 123-19 ; art. R. 123-2).
 - o Sous-section 1 : Ouverture et organisation de l'enquête (art. R. 123-3)
 - o Sous-section 2 : Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur (art. R. 123-4)
 - o Sous-section 3 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête (art. R. 123-5)
 - o Sous-section 4 : Durée de l'enquête (art. R. 123-6)
 - o Sous-section 5 : Enquête publique unique (art. R. 123-7)
 - o Sous-section 6 : Composition du dossier d'enquête (art. R. 123-8)
 - o Sous-section 7 : Organisation de l'enquête (art. R. 123-9)
 - o Sous-section 8 : Jours et heures de l'enquête (art. R. 123-10)
 - o Sous-section 9 : Publicité de l'enquête (art. R. 123-11)
 - o Sous-section 10 : Information des communes (art. R. 123-12)
 - o Sous-section 11 : Observations, propositions et contre-propositions du public (art. R. 123-13)
 - o Sous-section 12 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur (art. R. 123-14)
 - o Sous-section 13 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur (art. R. 123-15)
 - o Sous-section 14 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur (art. R. 123-16)
 - o Sous-section 15 : Réunion d'information et d'échange avec le public (art. R. 123-17)
 - o Sous-section 16 : Clôture de l'enquête (art. R. 123-18)
 - o Sous-section 17 : Rapport et conclusions (Articles R123-19 à R123-21)
 - o Sous-section 18 : Suspension de l'enquête (art. R. 123-22)
 - o Sous-section 19 : Enquête complémentaire (art. R. 123-23)
 - o Sous-section 20 : Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique (art. R. 123-24)
 - o Sous-section 21 : Indemnisation du commissaire enquêteur (art. R. 123-25 à R. 123-27)

CHAPITRE 2 : LE CONTEXTE ET LA PRESENTATION DU PROJET

1. Contexte et enjeux du projet

La commune de Saint-Ismier souhaite développer sur la zone dite de « Pont-Rivet » un projet de logements collectifs avec une part importante de logements sociaux ainsi que des locaux commerciaux et de services en rez-de-chaussée. L'assiette du projet se situe en zone UB, zone mixte de densification et requalification de la RD1090.

Le PADD du PLU de Saint-Ismier en vigueur affirme, entre autres, un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle ainsi qu'un processus de requalification urbaine des espaces situés dans la proximité immédiate de la RD1090. Le projet s'inscrit également dans l'objectif de diversification de l'offre de logements sur la commune, au sein d'espaces plus denses et mixtes.

La collectivité a décidé de mettre en œuvre une déclaration de projet permettant une mise en compatibilité du PLU pour permettre ce projet d'aménagement d'ensemble de 70 logements.

Les corrections nécessaires afin de pouvoir autoriser le projet sur le secteur visé sont :

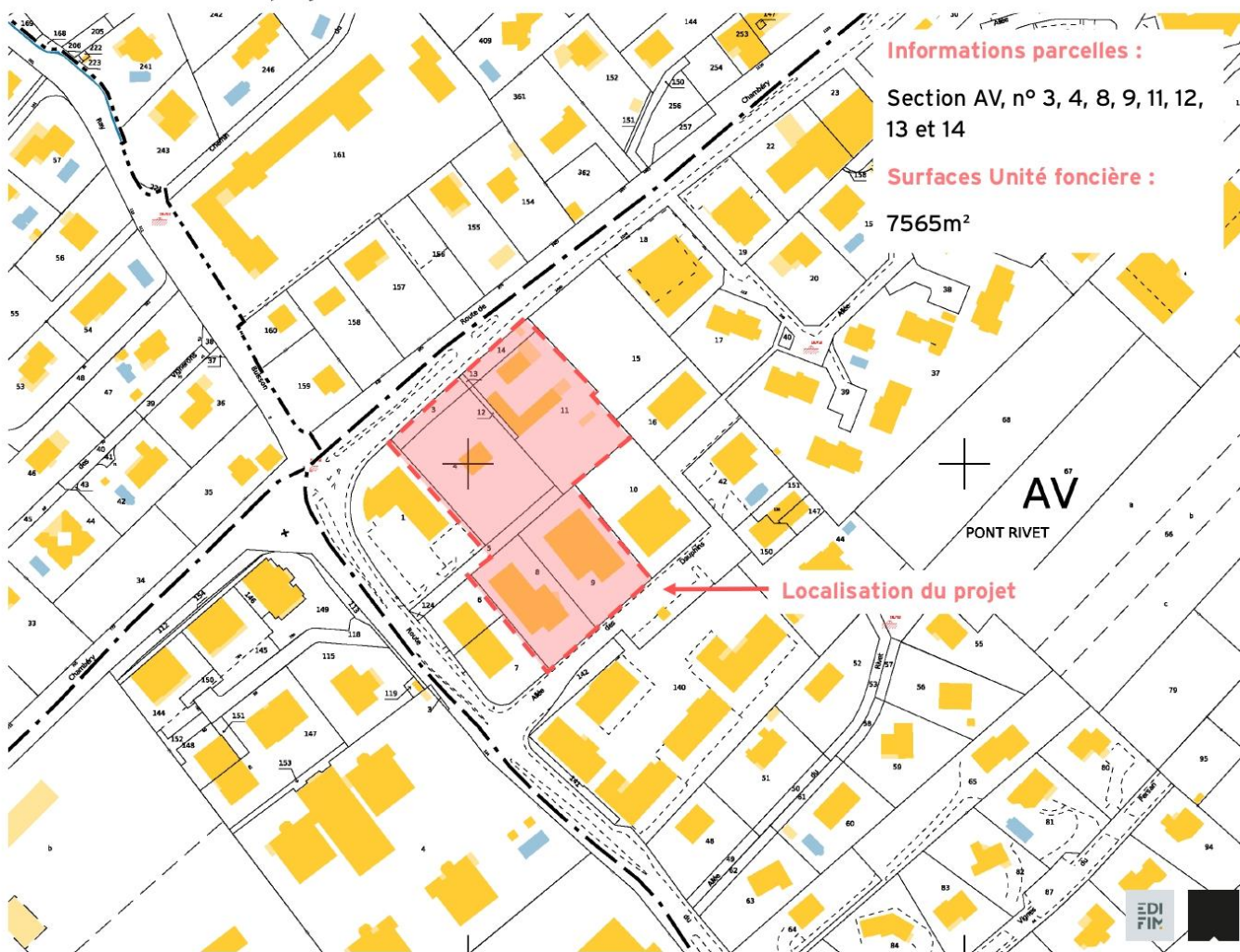
- Règles de hauteur

Plan de situation du projet



Données : Plan IGN, 2024.

Plan de situation du projet



Données : PCI, DGPIF, 2024.

2. Caractéristiques générales du projet

Notice descriptive

1. L'état initial du terrain et de ses abords

Le terrain est une unité foncière de 7565 m² située en entrée de ville de Saint-Ismier (parcelles section AV, n° 3, 4, « 5p - parcelle à créer à partir de la parcelle n°5 », 8, 9, 11, 12, 13 et 14). Il est bordé par la RD1090 (route de Chambéry) en partie amont, l'allée des Dauphins en partie aval et la RD118 (voie en S - route du Rivet) en partie latérale ouest.

Actuellement, l'unité foncière est composée de maisons individuelles imposantes, d'un bâtiment accueillant des entreprises et un bâtiment accueillant l'un des deux ateliers municipaux de la ville. Dans l'angle entre la RD118 et la RD1090, se trouve la copropriété du Capitole et un bâtiment hébergeant des commerces et des services.

Le site est en pente et présente une déclivité d'environ 8 mètres entre la RD1090 et l'allée des Dauphins, ce qui permet de bénéficier d'une vue sur le massif de Belledonne.

2. Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages

a) L'aménagement du terrain

Les bâtiments existants seront démolis afin de réaliser un projet d'aménagement d'ensemble visant à construire trois bâtiments collectifs. Les éléments de végétation seront conservés dans la mesure du possible et de nouveaux éléments viendront compléter le maillage existant.

b) La composition et l'organisation du projet

La vocation principale du projet est de proposer des bâtiments à usage d'habitation et comportant des locaux commerciaux et de services en rez-de-chaussée le long de la RD1090. Le projet comportera une part importante de logement sociaux (avec un minimum de 30%) et présentera une typologie de logements variés (du T2 au T5). Il est envisagé la réalisation d'environ 70 logements et d'environ 400 m² de surfaces de plancher dédiées aux commerces et aux services. Le stationnement sera réalisé majoritairement en souterrain, ce qui permettra d'avoir des aménagements paysagers de qualité. Les constructions s'intégreront dans la pente afin de respecter la topographie et de permettre la conservation des vues sur le massif de Belledonne. Les toitures principales seront réalisées à deux pans afin de s'harmoniser avec l'architecture et le contexte paysager de Saint-Ismier. Les toitures secondaires seront réalisées en toitures-terrasses végétalisées afin de préserver les vues.

Afin d'inscrire harmonieusement le projet dans son environnement proche, celui-ci s'inscrira dans une enveloppe végétale généreuse, tout en proposant aux usagers des espaces collectifs dans un cadre paysager agréable.

c) L'organisation et l'aménagement des accès au projet

L'accès automobile au projet s'effectuera via la création de deux entrées. L'entrée principale se situera sur la RD1090. Afin de ne pas entraver la fluidité et la sécurité de cette voie à trafic important, une contre-allée sera aménagée. L'entrée secondaire se fera par l'allée des Dauphins, ce qui évitera un raccordement direct à la voie en S et évitera le passage au milieu des constructions existantes.

Des accès piétons seront également aménagés, notamment dans l'espace paysager central, permettant une perméabilité et un maillage complet par le nord, l'ouest et le sud. L'entrée piétonne principale se situera sur la contre-allée de la RD1090. Deux accès piétons secondaires seront réalisés : l'un sur l'allée des Dauphins et l'un via le parking du Capitol.

Concernant l'accès situé coté RD 1090, un sens unique sera mis en place afin de garantir la sécurité des véhicules

d) Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet

Le traitement des limites du projet avec les constructions voisines sera réalisé via des dispositifs de clôtures végétalisées, afin de permettre une bonne intégration des bâtiments et des espaces collectifs dans le tissu urbain existant. Une attention particulière sera apportée à la notion d'intimité de voisinage, notamment en évitant les vues plongeantes sur les maisons et jardins existants.

e) Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets

Afin de permettre aux futurs résidents de bénéficier d'un cadre de vie qualitatif, un espace collectif paysagé sera créé en cœur d'îlot. Les déchets seront gérés via l'implantation d'un point d'apport volontaire.



SURFACE PARCELLE = 7565 m²
PLEINE TERRE = 3 047m² > 25% (soit 1891m²)

Besoin en stationnement :

1pl/30m² de SDP

1pl/1gt social

SDP social = 1 560m² => 21 places

SDP 1gt accession = 3640m² => 122 places

SDP services = 400 => 14 places

+ 8 places visiteurs

Total = 165 places

Parking :

Places projet = 149 + 16 places non couvertes

Total = 165 places

Besoin en 2 roues :

Habitations : 1,5% minimum de SP

Services : 0,5% minimum de SP

Si SP > à 300m² = Espace mini de 5m² supp

Total = 85m²

1pl/T2

2pl/T3 ou +

Total = 121 places soit environ 181,5m²

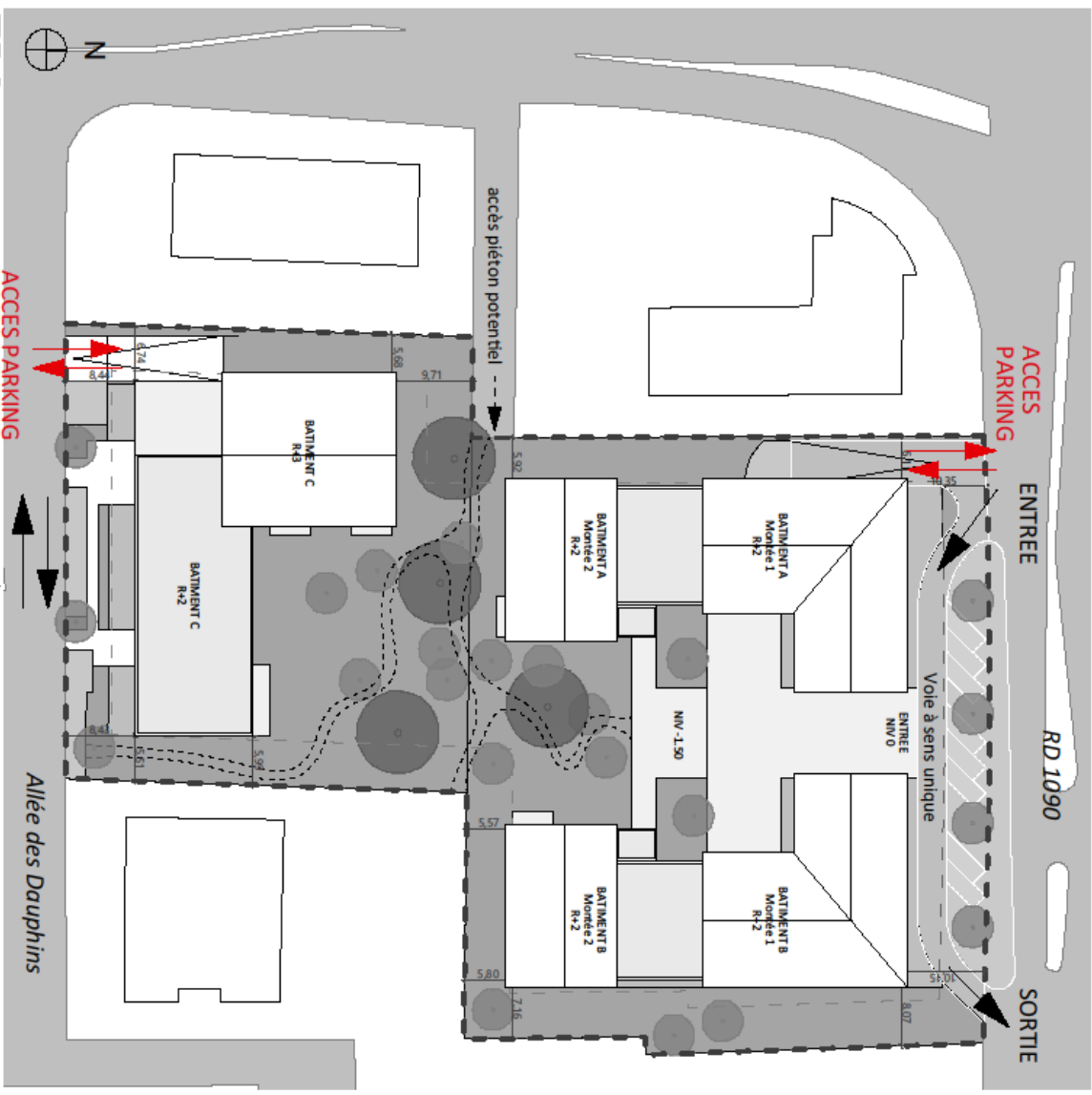
Surface projet = 204m²

Suivant PLU - Modification Décembre 2023

Plan de masse - Version 3
 Construction de logements

02
 éch. 1:500
 27/09/2024





CHAPITRE 3 : ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PLU DE SAINT-ISMIER

1. Préambule

Coordonnées du Maître d'ouvrage :

Commune de Saint-Ismier

Mairie de Saint-Ismier : Le Clos Faure, 38330 SAINT-ISMIER

Référents : Henri BAILE, Maire de Saint-Ismier ; OLLEON François, Premier-adjoint, Jérôme MORIER, Directeur du pôle cadre de vie ; BEAUJEAN Anaïs, Chargé des affaires foncières et de la planification urbaine.

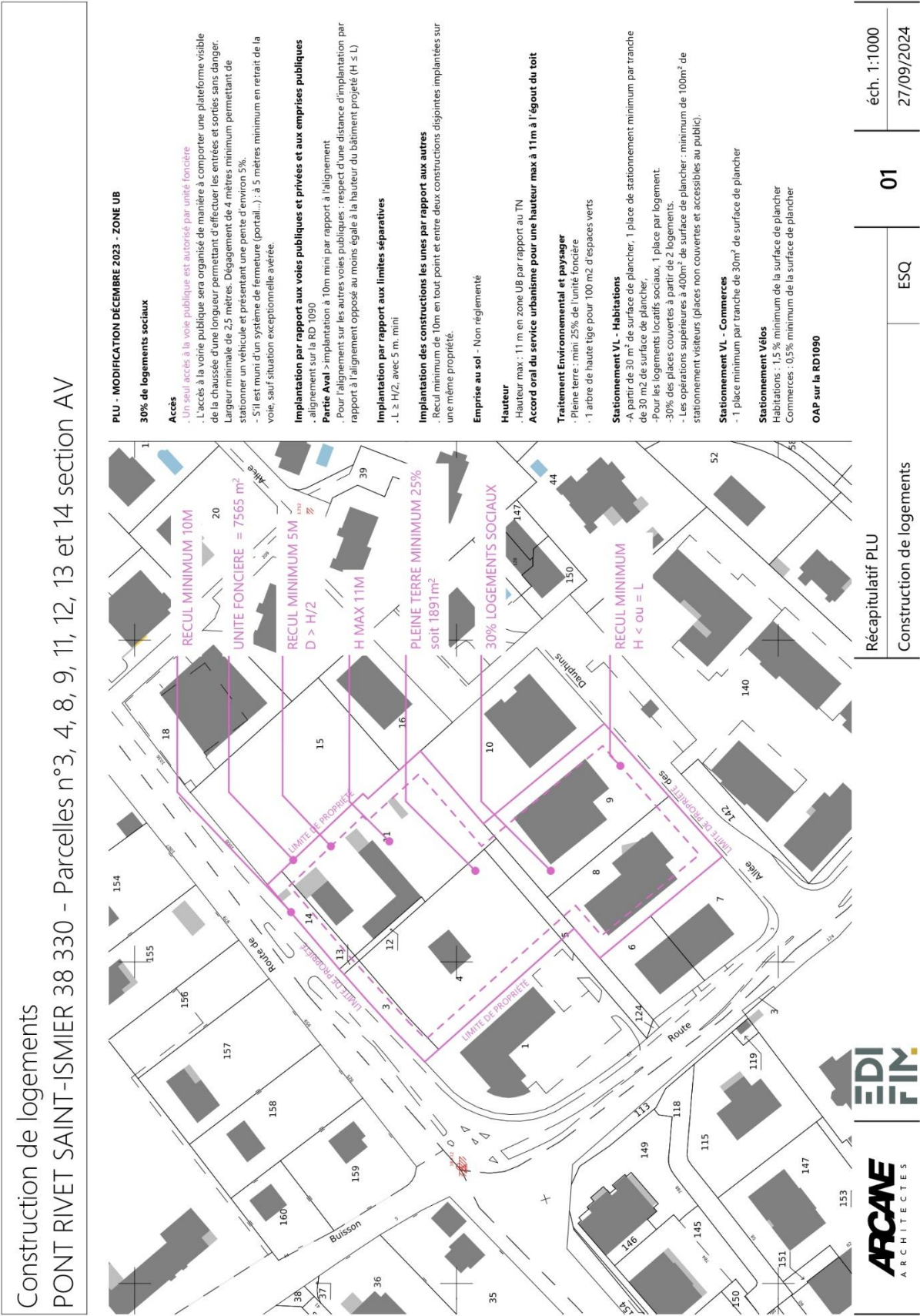
2. Le PLU de Saint-Ismier

La commune de Saint-Ismier dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2012. Ce PLU a fait l'objet de quatre modifications et d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU :

- La modification n°1 approuvée en septembre 2015 a permis de rectifier certaines incohérences ou disfonctionnements constatés après 2 ans de mise en œuvre du PLU.
- La modification n°2 approuvée le 25 septembre 2015 a abouti à la délimitation dans le règlement d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la zone agricole afin d'accueillir une aire d'accueil des gens du voyage.
- La modification n°3 approuvée le 10 novembre 2017 avait pour objet d'accompagner la densification, de préserver l'identité culturelle et paysagère de la commune, de conforter la nature dans le tissu urbain, d'ajuster les règles d'urbanisme et de les rendre plus opérationnelles.
- La déclaration de projet n°1 approuvée le 8 mars 2019 a concerné le reclassement d'un tènement dans le secteur de la Bâtie pour accueillir un projet de logements.
- La modification n°4 approuvée le 13 décembre 2019 a été initiée pour adapter le PLU aux évolutions législatives avec l'instauration de secteurs avec limitation de la hauteur des constructions à 6 mètres (périmètres de 30 mètres autour des zones UH), un correctif quant à la définition des annexes et une redéfinition des règles relatives à l'extension des constructions existantes.
- La déclaration de projet n°2 approuvée le 07 décembre 2023 créant un nouveau secteur pour un projet de logements sociaux.
- La modification n°5 approuvée le 26 septembre 2024 créant un sous-secteur pour permettre l'extension de l'EHPAD.

3. Analyse de l'incidence du projet sur le PLU de Saint-Ismier

1) Dispositions réglementaires en vigueur



2) Adaptations du document d'urbanisme et justifications

Aucun changement d'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur n'est apporté dans le cadre de cette mise en compatibilité n°3 du document d'urbanisme communal.

Aucun changement n'est apporté au règlement graphique du PLU de la commune dans le cadre de cette mise en compatibilité n°3 du document d'urbanisme communal. Le projet de logements s'inscrit pleinement dans un espace ayant pour vocation à se densifier.

Modifications prévues du PLU de Saint-Ismier

Afin de permettre la réalisation du projet, la règle de hauteur de la zone UB doit être modifiée afin de tenir compte de la hauteur à l'égout et non au faitage comme c'est actuellement le cas.

Dispositions du PLU en vigueur	Dispositions modifiées pour la déclaration de projet
Article UB. 10 : Hauteur maximale des constructions <i>1 – Définitions</i> • La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. • Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie. • Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis. • Illustration de l'interprétation du terrain naturel sur un terrain en pente :	Article UB. 10 : Hauteur maximale des constructions <i>1 – Définitions</i> • La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. • Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie. • Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis. • Illustration de l'interprétation du terrain naturel sur un terrain en pente :

2 - Hauteurs maximales

- La hauteur maximale, des constructions est fixée :
 - à 11 mètres dans la zone UB et UBa,
 - à 13 mètres dans la zone UBb.
 - à 13,50 mètres dans la zone UBc.
- La hauteur maximale des équipements publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général est fixée à 13 mètres

3 - Dispositions particulières

- Sur la partie amont de la RD1090, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres calculés en tous points du terrain naturel avant travaux.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- La hauteur des constructions sur les parcelles qui se situent à moins de 30 mètres de la zone UH (repérées au document graphique) sera limitée à 6 mètres.

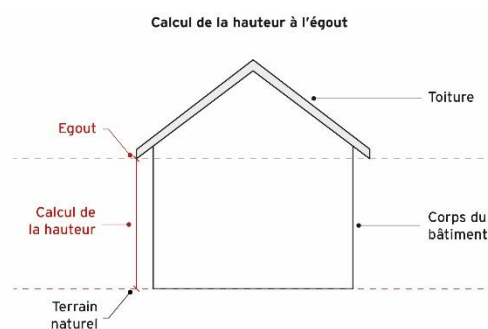
2 - Hauteurs maximales

- La hauteur maximale des constructions est fixée :
 - à 11 mètres dans la zone UB, UBa et
 - à 13 mètres dans la zone UBb
 - à 13,50 mètres dans la zone UBc.
- La hauteur maximale des équipements publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général est fixée à 13 mètres

3 - Dispositions particulières

- Sur la partie aval de la RD1090 correspondant aux parcelles cadastrée AV n° 3-4-5-8-9-11-12-13-14 , situées entre la Route départementale 1090 et l'allée des Dauphins, la hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres calculés en tous points du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du bâtiment (voir schéma ci-dessous).

Il est précisé qu'au-delà de cette hauteur maximale prise à l'égout, seuls les éléments techniques de la construction sont possibles (toitures, ouvrages techniques, cheminées, superstructures)



- Sur la partie amont de la RD1090, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres calculés en tous points du terrain naturel avant travaux.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que

	pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. • La hauteur des constructions sur les parcelles qui se situent à moins de 30 mètres de la zone UH (repérées au document graphique) sera limitée à 6 mètres.
--	--

Suite aux observations apportées dans le cadre de l'examen conjoint des personnes publiques associées, il convient de revoir également les dispositions de l'article UB7.

Dispositions du PLU en vigueur	Dispositions modifiées pour la déclaration de projet
Article UB. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <i>1. Définitions</i> <u>Champ d'application</u> : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de parcelles. <u>Limite d'application de la règle</u> : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pairesoleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal du bâtiment. <u>Définitions</u> : H = Hauteur L = Longueur / distance Alignement = limite entre les parcelles privées et l'espace public (règles définies à l'article 6)	Article UB. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <i>1. Définitions</i> <u>Champ d'application</u> : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de parcelles. <u>Limite d'application de la règle</u> : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pairesoleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal du bâtiment. <u>Définitions</u> : H = Hauteur L = Longueur / distance Alignement = limite entre les parcelles privées et l'espace public (règles définies à l'article 6)

2. Règles générales

Les constructions doivent être implantées :

- Pour les zones UB, UBa et UBb, à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée en tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2$, avec 5 m. mini.)
- En zone UBc, à une distance des limites séparatives pouvant aller jusqu'à 4 mètres maximum entre la construction et la limite séparative. En outre les façades ne pourront être supérieures à 25 mètres de long par rapport à la RD1090 sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant laquelle ne pourra excéder 10,50 mètres de long et être inférieure à 4,50 mètres de hauteur.

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
 - Les équipements publics ou d'intérêt général devront être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
 - Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général non implantés en limite séparative peuvent être édifiés à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.
 - Toute implantation de piscine doit respecter une distance de 3 m minimum entre le bassin de la piscine et les limites séparatives.
 - Pour les annexes, le recul doit être de 2m minimum et la hauteur de 3,50m maximum.
- L'implantation sur une seule limite séparative est

2. Règles générales

Les constructions doivent être implantées :

- Pour les zones UB, UBa et UBb, à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée en tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2$, avec 5 m. mini.)
- En zone UBc, à une distance des limites séparatives pouvant aller jusqu'à 4 mètres maximum entre la construction et la limite séparative. En outre les façades ne pourront être supérieures à 25 mètres de long par rapport à la RD1090 sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant laquelle ne pourra excéder 10,50 mètres de long et être inférieure à 4,50 mètres de hauteur.

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
 - Les équipements publics ou d'intérêt général devront être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
 - Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général non implantés en limite séparative peuvent être édifiés à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.
 - Toute implantation de piscine doit respecter une distance de 3 m minimum entre le bassin de la piscine et les limites séparatives.
 - Pour les annexes, le recul doit être de 2m minimum et la hauteur de 3,50m maximum.
- L'implantation sur une seule limite séparative est

autorisée si la hauteur de l'annexe est inférieure à 2,50m. Dans les deux cas, la longueur de l'annexe ne pourra excéder 6 mètres. Une seule annexe sera autorisée sur une limite sauf si elle est positionnée dans un angle sans pouvoir excéder 8 mètres de longueur cumulée. • Dans le cadre d'une opération d'ensemble; les règles de recul ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot. Rappel : R151-21 alinéa 3 « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées sauf si le règlement du PLU s'y oppose. »	autorisée si la hauteur de l'annexe est inférieure à 2,50m. Dans les deux cas, la longueur de l'annexe ne pourra excéder 6 mètres. Une seule annexe sera autorisée sur une limite sauf si elle est positionnée dans un angle sans pouvoir excéder 8 mètres de longueur cumulée. • Dans le cadre d'une opération d'ensemble; les règles de recul ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot. Sauf dans le cadre de l'opération sur les parcelles cadastrées AV n° 3-4-5-8-9-11-12-13-14, situées entre la Route départementale 1090 et l'allée des Dauphins, les règles de recul s'applique à l'unité foncière. Rappel : R151-21 alinéa 3 « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées sauf si le règlement du PLU s'y oppose. »
--	--

CHAPITRE 4 : ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT

1. Effets prévisibles

La mise en compatibilité du PLU a pour effet de permettre la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant de logements et commerces en rez de chaussé sur la RD1090, et de diversifier l'offre de logements sur la commune. Il s'agit de mesurer les effets prévisibles sur l'environnement de la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet et de cibler les dispositions réglementaires à prévoir pour limiter d'éventuelles incidences négatives.

1) L'occupation du sol / consommation d'espace

L'impact du projet sur l'évolution de l'habitat

Le projet vise à accueillir 70 logements et environ 400 m² de surface dédiée aux commerces et aux services répartis sur trois bâtiments distincts avec un taux de 30% de logements sociaux sur une assiette de 7 565m².

L'impact du projet sur le développement économique envisagé dans le PLU

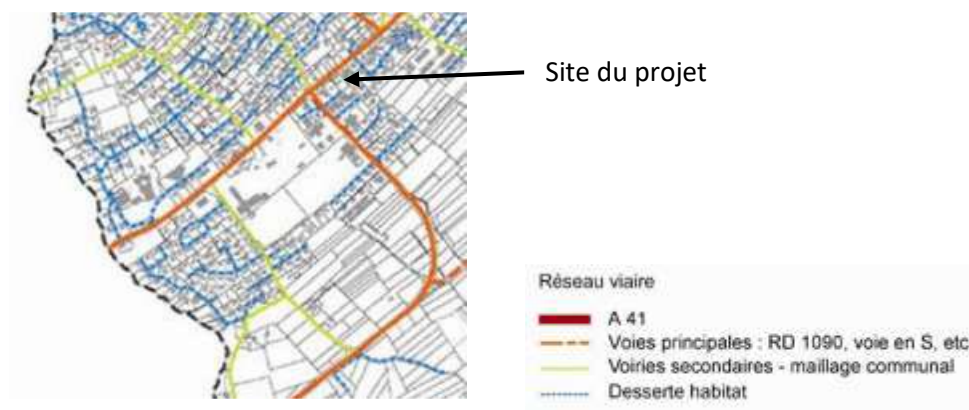
Le développement économique de la commune s'appuie sur trois dynamiques :

- La dynamique agricole, basée sur la valorisation des filières locales et nécessitant un maintien optimal du foncier agricole,
- La dynamique commerciale, concentrée sur l'axe de la RD 1090 et dans le centre- village, nécessitant une valorisation et une optimisation des rez-de-chaussée,
- La dynamique d'activités, s'appuyant sur divers espaces existants, dont la zone d'activité "Isiparc", dans le secteur de la Bâtie.

Le projet de logements n'impacte nullement le potentiel économique de la commune.

L'impact du projet sur l'organisation des déplacements

Le projet se situe en bordure de RD 1090, voie principale de desserte communale. La route départementale ne subira aucune modification de son tracé, ni de son gabarit.



L'impact du projet sur la consommation d'espace

Le projet de logements n'engendrera aucune consommation d'espace supplémentaire. Le projet de logements se situe au sein de l'enveloppe urbaine et aucune extension urbaine n'est envisagée.

2) Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les milieux naturels :

Incidences globales sur les milieux naturels

Sur le territoire de la commune de Saint-Ismier sont identifiés des milieux naturels de natures différentes :

- Les espaces naturels remarquables, recensés en ZNIEFF de type I et II.
- Les espaces agro-naturels des versants de Chartreuse,
- Les zones humides de la plaine de l'Isère,
- Près de 155 ha de boisements ou de ripisylves sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC),
- Certains espaces inconstructibles (13,8 ha) sont maintenus au sein de l'enveloppe urbaine.

Toutefois, aucun de ces espaces ne concerne le périmètre du projet de logements.

Incidences de la mise en œuvre du projet sur les espaces agricoles

Le tènement du projet se situe en zone urbaine du PLU. La mise en œuvre du projet de logements n'aura aucune incidence sur les espaces agricoles de la commune de Saint-Ismier.

3) Les incidences de la mise en œuvre du projet sur la ressource en eau

Les incidences directes sur les milieux aquatiques

Le projet de logements n'aura aucune incidence directe sur les milieux aquatiques.

Le projet de logements :

- Ne modifie pas la situation existante et s'en réfère au suivi de l'installation par les autorités compétentes quant à la préservation de la nappe.
- N'envisage pas l'installation d'activités susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité de la ressource en eau ou sur des espaces vulnérables vis-à-vis de la ressource en eau.

L'imperméabilisation des surfaces

Le projet de logements engendrera une imperméabilisation modérée des surfaces par rapport à l'état actuel du site, et ce pour les raisons suivantes :

- Les espaces libres seront majoritairement végétalisés. En cohérence avec la composition du plan masse, certaines plantations existantes seront maintenues et de nouvelles plantations seront effectuées à raison de 1 arbre pour 100m² d'espaces verts.
- Environ 35% du tènement est traitée en espaces verts dont 25% de pleine terre.

Le règlement de la zone UB du PLU demande à ce que les eaux pluviales soient retenues en amont par différents dispositifs permettant un écrêtement des débits avant rejet au réseau (infiltration sur la parcelle ou rétention par l'intermédiaire de noues ou espaces aériens).

Les besoins en eau potable

L'eau potable de la commune est en provenance des réservoirs des eaux de la Dhuy, dont la source se localise à Revel. La communauté de communes du Grésivaudan est le gestionnaire de la ressource et du service. La gestion qualitative et quantitative de l'eau potable est jugée satisfaisante sur le territoire. Dans le PLU il a été évalué que l'accueil d'une population supplémentaire engendrerait de nouveaux besoins, mais ceux-ci seraient satisfaits sans problématiques majeures.

Les besoins d'assainissement

Le projet de logements bénéficiera d'un branchement au réseau d'assainissement collectif. Dans le PLU est précisé que le traitement des eaux usées de Saint-Ismier est assuré par la station d'épuration localisée sur la commune de Montbonnot, dont la capacité nominale est de 33 000 équivalents-habitants. Cette station d'épuration a été dimensionnée pour traiter l'ensemble des effluents de 5 communes (Montbonnot, Biviers, Saint-Ismier, Saint-Nazaire-les-Eymes, Bernin). La communauté de communes du Grésivaudan est le gestionnaire du service.

4) Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les ressources naturelles

Les consommations énergétiques

L'accueil de nouveaux habitants augmentera naturellement les consommations énergétiques globales du territoire, lesquelles pourront éventuellement être compensées par des efforts d'économie d'énergie dans les domaines du résidentiel.

Le développement de formes urbaines plus denses permettra de réduire les déperditions énergétiques liées au chauffage des constructions.

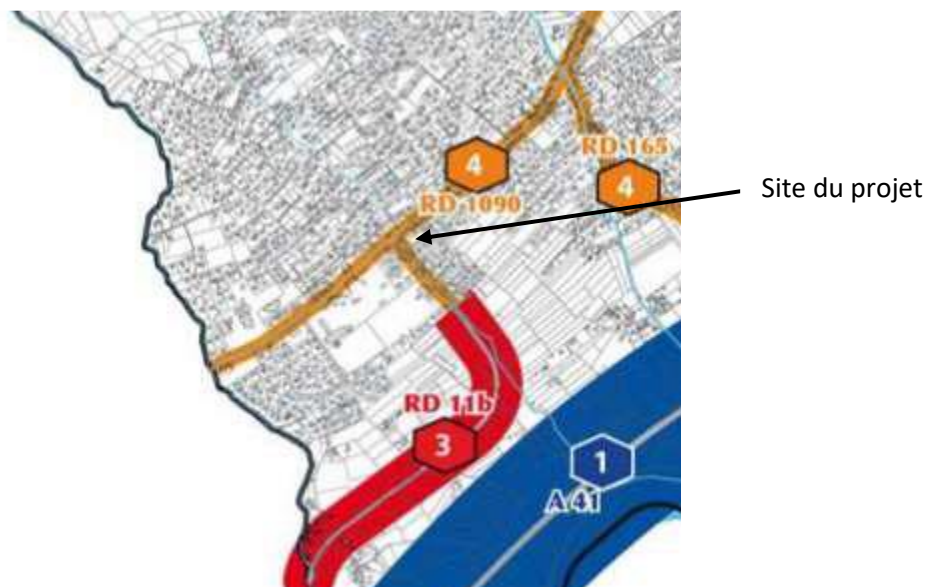
Concernant le transport en commun : A environ 100 m du site du projet se trouve l'arrêt de bus « Collège Grésivaudan » et, de l'autre côté de la route départementale celui du « Lycée Horticole ». Ces deux arrêts sont desservis via le bus intercommunal TouGo SCO1B, 1C, 1D, 1E et 1F, scolaire et autre public.

La qualité de l'air

L'accueil de nouveaux habitants va engendrer une augmentation du trafic routier (notamment de véhicules légers). L'augmentation de trafic se traduira par une augmentation des émissions de polluants et des gaz à effet de serre, mais pour le moment, ceci ne peut être appréciée quantitativement. La qualité de l'air sur le territoire est essentiellement liée au trafic routier (sur l'A41 notamment), mais elle ne semble pas présenter de dégradations particulières.

La mise en œuvre du projet de logements va engendrer un accroissement des déplacements automobiles en lien avec le développement résidentiel. En l'absence d'un réseau de transport collectif structurant, suffisamment cadencé et concurrentiel vis-à-vis de la voiture individuelle, l'augmentation du trafic générée se traduira par un accroissement des émissions de polluants dans l'atmosphère.

Les nuisances sonores



Le projet de logements se situe dans la zone de bruit de la RD 1090, pour partie dans la bande des 30m, mais en catégorie 4 (la catégorie 5 étant la moins bruyante). Les circulations automobiles constituent les principales sources de bruit. Des mesures de protection et de réduction de ces nuisances sonores seront intégrées au process constructif. Le positionnement des pièces de nuit sera privilégié côté opposé de la route départementale, donc hors bande des 30m.

L'extraction des matériaux

Le territoire communal bénéficie d'un site stratégique pour la ressource alluvionnaire (sables et graviers) en bordure de l'Isère et accueille une carrière au lieu-dit « les Iles » sur une surface d'environ 15 ha. Le PLU ne modifie pas la situation existante et ne prévoit pas d'autre secteur autorisant l'exploitation des richesses du sol et sous-sol. Le projet de logements n'impacte pas les dispositions du Schéma Départemental des Carrières.

5) Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur le paysage

Les grands équilibres paysagers ne seront pas modifiés par la mise en œuvre du projet de logements. Les efforts de densification sont conformes au fuseau de densification de la RD1090 projeté au travers du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

6) Les incidences de la mise en œuvre du projet de logements sur les risques

Les risques technologiques

La commune n'accueille aucune entreprise présentant des risques technologiques particuliers et le PLU ne prévoit pas l'aménagement de zones d'activités pouvant accueillir ce genre d'activités. En revanche, la RD1090 est identifiée comme un axe de transport de matières dangereuses et l'urbanisation aux abords de cet axe risque d'accroître légèrement le nombre d'habitants exposés à ce risque. Le site du projet de logements se situant à proximité de la RD 1090 ne peut déroger à ce risque.

Les risques naturels

Aucun aménagement n'est concerné par les risques d'inondation de l'Isère et la mise en œuvre du projet ne devrait pas modifier les conditions d'écoulement ni les volumes de crues de l'Isère. Le projet de logements est en cœur de tissu bâti. Les risques liés au ruissellement et ravinement seront traités in situ, les espaces libres étant majoritairement végétalisés, favorisant ainsi l'infiltration à la parcelle.

Les risques naturels identifiés sur la commune de Saint-Ismier n'impactent pas le projet.

7) Les incidences cumulées et synthèse des mesures en faveur de l'environnement

Les incidences du projet de logements sur l'environnement seront minimales dans la mesure où ce projet est envisagé au sein de l'enveloppe existante et qu'aucune extension urbaine n'est programmée en dehors.

Le projet de 70 logements s'inscrit dans un tissu urbain bâti, à proximité d'équipements publics d'importance, desservi par l'ensemble des équipements nécessaires à son bon fonctionnement. Les réseaux seront adaptés aux besoins des futurs occupants.

L'ambition de ce projet est double :

- Agir pleinement sur le rééquilibrage du parc de logements communal en produisant de nouveaux logements sociaux, et en s'inscrivant ainsi dans les enjeux identifiés dans le second PLH du Grésivaudan ;
- Optimiser le foncier disponible. La consommation d'espace sera très faible avec 159,85 m² de foncier par logement (soit 62,56 logt. /hectare)

8) L'articulation du projet avec documents supra-communaux

La commune de Saint-Ismier est incluse dans le périmètre du SCoT de la Grande Région Grenobloise, approuvé le 21 décembre 2012. Ce SCoT « intégrateur » prend en compte, entre autres, les documents suivants :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée.
- Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) de Rhône Alpes.
- Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de l'Isère.

Le réseau des sites Natura 2000

Aucun milieu naturel de la commune et de la vallée du Grésivaudan n'est inscrit dans le réseau Natura 2000.

La mise en œuvre du projet de logements n'aura par conséquent aucune incidence directe ou indirecte sur les milieux ou espèces d'intérêt communautaire.

3. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Un projet compatible avec le SCoT de la Grande Région Urbaine de Grenoble

La commune de Saint-Ismier est incluse dans le périmètre du SCoT de la Grande Région Grenobloise, approuvé le 21 décembre 2012. Le projet de développement de la région grenobloise (RUG), porté par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), a pour ambition de créer les conditions d'un développement durable, capable de conforter l'attrait du territoire dans le respect de ses équilibres fondamentaux à l'échelle des 273 communes.

Instrument de mise en cohérence des politiques publiques, il fixe les grands objectifs que devront poursuivre les politiques locales d'urbanisme en matière d'habitat, de déplacements, d'environnement, d'économie, ... qui sont les suivants :

- **Préserver et valoriser durablement les ressources naturelles et paysagères, la trame verte et bleue, les conditions de développement de l'activité agricole et sylvicole.** Il s'agit : d'organiser le territoire de la région grenobloise autour de la protection durable des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de leur rôle structurant en matière économique, sociale, paysagère, patrimoniale et écologique ; assurer le maintien et/ou la remise en bon état des continuités écologiques en s'appuyant sur une trame verte et bleue ; protéger et gérer durablement ces ressources en eau ; promouvoir une exploitation raisonnée des carrières.
- **Améliorer les qualités du cadre de vie, en intégrant les exigences environnementales paysagères, de sécurité et de santé dans l'aménagement du territoire.** Il s'agit de préserver l'identité paysagère de la région grenobloise, de créer les conditions de l'attractivité urbaine en améliorant la qualité du cadre de vie, de prévenir les risques majeurs, de réduire l'exposition des populations à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores, de favoriser une gestion durable des déchets et de favoriser les économies d'énergie.
- **Conforter l'attractivité métropolitaine dans le respect des enjeux du développement durable.** Il s'agit de mobiliser l'ensemble des moteurs de l'économie, renforcer les grands équipements et services structurants, améliorer les conditions de déplacement longue distance, développer le tourisme sous toutes ses formes et irriguer l'ensemble des territoires et des populations par les réseaux numériques.
- **Equilibrer et polariser le développement des territoires pour lutter contre la périurbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines.** Il s'agit de créer des conditions favorables au renforcement des logiques de proximité dans le fonctionnement quotidien des territoires et à la réduction de la dépendance vis-à-vis de l'automobile. Ces conditions permettront à la région grenobloise d'améliorer son efficacité énergétique et de s'inscrire dans la lutte contre le changement climatique. Les modalités développées s'appuient sur la définition d'une armature urbaine et sur une organisation du développement de l'offre en logements, commerciale, foncier économique et déplacement qui soit tournée, notamment, vers l'atténuation des grands déséquilibres entre la localisation des emplois et celle des actifs, mais veille à une meilleure articulation de la localisation entre habitat, commerces, services, équipements et activités.
- **Intensifier l'aménagement des espaces et renforcer la mixité urbaine, répondre aux besoins liés à son développement tout en limitant la consommation d'espaces, l'étalement urbain et la dispersion de l'habitat, des emplois, des commerces et des équipements en dehors des tissus urbains mixtes en intensifiant l'usage des espaces déjà classés en zones urbaines et d'urbanisation future des PLU.** En localisant en priorité le développement dans et à proximité

des centres villes et des principaux arrêts de transports en commun, tout en favorisant la mixité fonctionnelle des tissus urbains, la région grenobloise favorisera une plus grande proximité entre habitat, emplois, commerces, services et équipements, optimisera la fréquentation des transports collectifs, confortera le développement des modes actifs et créera les conditions pour améliorer son efficacité énergétique et s'inscrire dans la lutte contre le changement climatique.

ANNEXES

1. Photographies permettant de situer le terrain
2. Plan des différents étages du projet de construction
3. Avis rendu par la Mission régionales d'autorité
environnementale
4. Arrêté prescrivant l'enquête publique n°2025-URB-01
5. Décision du tribunal administratif désignant le commissaire
enquêteur
6. Annonces légales
7. Constat d'affichage
8. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint

Photographies permettant de situer le terrain

Localisation des prises de vues :





La Route de Chambéry, axe majeur de desserte du projet Pont du Rivet



Éléments bâtis présents sur la parcelle de projet



Cônes de vue vers les massifs de Belledonne



L'Allée des Dauphins, deuxième voie principale de desserte



Futur accès à la parcelle depuis l'allée des Dauphins



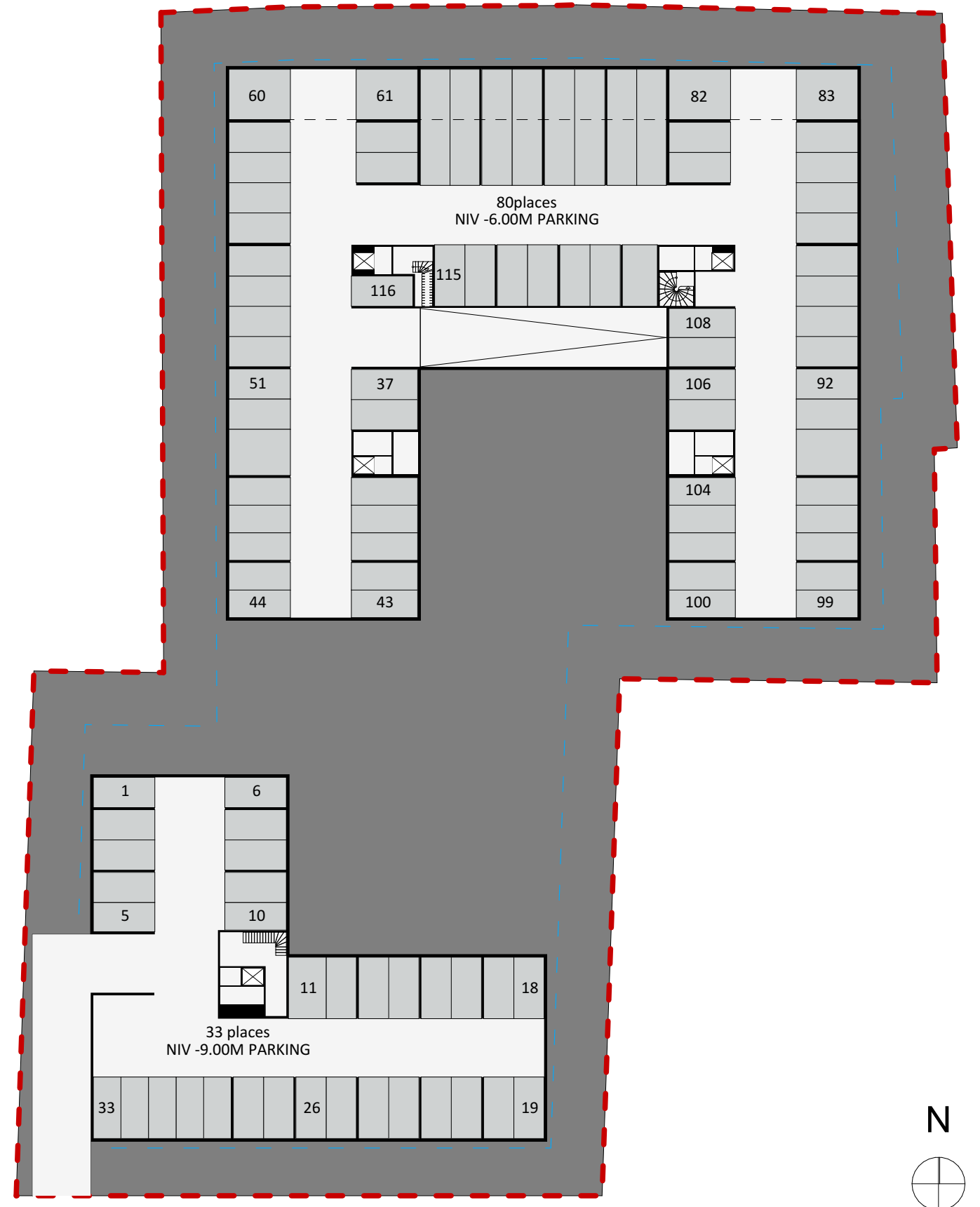




STATIONNEMENT :
 149 places en infra + 16 places non couvertes
TOTAL : 165 places

BÂTIMENTS A et B :
 INFRA Surface construite : 3 806m²

BÂTIMENT C :
 INFRA Surface construite : 1 071m²



PLAN R-1

PLAN R-2

Suivant PLU - Modification Décembre 2023



GRANULOMÉTRIE

	T2	T3	T4	T5	TOTAL
RDC	3	9	4	0	16
R+1	8	11	7	0	26
R+2	8	11	7	0	26
R+3	0	0	0	2	2
TOTAL LGTS	19	31	18	2	70
SHAB de référence	47	68	90	108	
TOTAL SHAB LGTS	893	2108	1620	216	4837 m²
% par typologie	27,14%	44,29%	25,71%	2,86%	100,00%
SHAB Moyenne/Logement					69 m²
Surface de plancher (hors 400m² de services)					5200 m²
Surface de plancher Totale					5600 m²

STATIONNEMENT

	Lgts	SP m²	Règles	TOTAL
Locatif social 30%	21	1560 m²	1 pl/lgt	21
Accession	49	3640 m²	1 pl/30m²SP	122
Services	2	400 m²	1 pl/30m²SP	14
Visiteurs	0	100 m²	100m²pl si SP > à 400m² de SP	8
				165

STATIONNEMENT VÉLOS

	Lgts	SP	Règles	TOTAL
Habitations	0	78 m²	1,5 % minimum de SP	78 m²
Commerces	0	2 m²	0,5 % minimum de SP	2 m²
Général	0	5 m²	si SP > à 300m² = espace de 5m²mini supp	5 m²
				85

BAT A : 20 logements + Services (180m²)

5 T2 (S moy. = 47m²)
8 T3 (S moy. = 69m²)
7 T4 (S moy. = 90m²)

SHAB moyenne / Logement : 71m²
SHAB Totale = 1 417 + 180m²
SDP hors services = 1 500m²
SDP Totale = 1 680m²

BAT B : 21 logements + Services (220m²)

5 T2 (S moy. = 47m²)
8 T3 (S moy. = 69m²)
8 T4 (S moy. = 90m²)

SHAB moyenne / Logement : 72m²
SHAB Totale = 1 507 + 200m²
SDP hors services = 1 584m²
SDP Totale = 1 804m²

BAT C : 29 logements

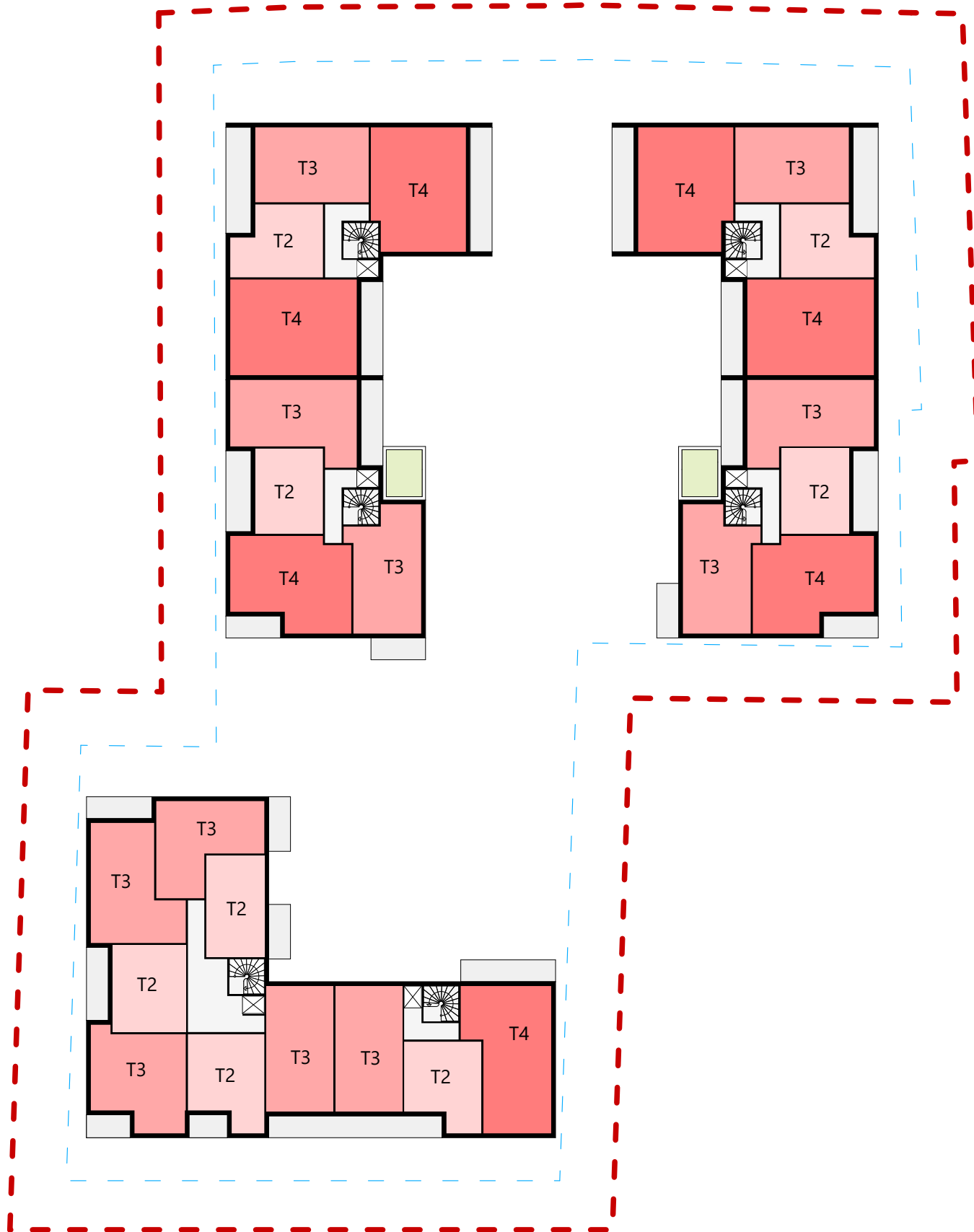
9 T2 (S moy. = 47m²)
15 T3 (S moy. = 68m²)
3 T4 (S moy. = 91m²)
2 T5 (S moy. = 108m²)

SHAB moyenne / Logement : 67m²
SHAB Totale = 1 932m²
SDP Totale = 2 116m²

TOTAL
70 logements
19 T2 / 31 T3 / 18 T4 / 2 T5
28% / 45% / 25% / 3%

SHAB Totale = 4 837m² + 400m² de Service
SDP = 5200m² + 400m² de Service
SDP TOTALE = 5 600m²

Suivant PLU - Modification Décembre 2023



PLAN R+1



PLAN R+2

Suivant PLU - Modification Décembre 2023





Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la mise en compatibilité n°3 du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Ismier (38) dans le
cadre d'une déclaration de projet pour l'aménagement de
logements collectifs et de locaux commerciaux et de services sur
la zone de « Pont-Rivet »**

Avis n° 2025-ARA-AC-3715

Avis conforme délibéré le 4 mars 2025

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 4 mars 2025 sous la coordination de Veronique Wormser, en application de sa décision du 24 septembre 2024 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Veronique Wormser attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 5 mai 2022, 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 20 septembre 2024 et 3 décembre 2024 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2025-ARA-AC-3715, présentée le 10 janvier 2025 par la commune de Saint-Ismier, relative à la mise en compatibilité n°3 de son plan local d'urbanisme (PLU) dans le cadre d'une déclaration de projet pour l'aménagement de logements collectifs et de locaux commerciaux et de services sur la zone de « Pont-Rivet » ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 16 janvier 2025 ;

Vu la contribution la direction départementale des territoires de l'Isère en date du 07 février 2025 ;

Considérant que la commune de Saint-Ismier (Isère) compte 7048 habitants sur une surface de 14,9 km², que le taux de croissance annuel moyen de sa population entre 2015 et 2021 est de + 0,5 %, qu'elle fait partie de la communauté de communes Le Grésivaudan et qu'elle est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) de la grande région de Grenoble, dont l'armature hiérarchisée des pôles urbains l'identifie comme pôle d'appui ;

Considérant que le projet de mise en compatibilité n°3 du PLU s'effectue dans le cadre d'une déclaration de projet, et doit rendre possible l'aménagement de logements collectifs (avec une part importante de logements sociaux) et de locaux commerciaux et de services en rez-de-chaussée (pour un total de 400 m² de surface de plancher) sur la zone de « Pont-Rivet » ; que le projet en question consiste en l'aménagement d'un ensemble de 70 logements répartis sur trois bâtiments collectifs, sur une unité foncière de 7 565 m² ;

Considérant qu'à cette fin, la modification apportée au PLU concerne le règlement écrit ; la règle de hauteur de la zone UB est ajustée ainsi : *« sur la partie aval de la RD1090, la hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres calculés en tous points du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du bâtiment. Il est précisé qu'au-delà de cette hauteur maximale prise à l'égout, seuls les éléments techniques de la construction sont possibles (toitures, ouvrages techniques, cheminées, superstructures) »* ; qu'ainsi, la modification a pour seul effet de tenir compte de la hauteur à l'égout et non au faîtage, comme c'est actuellement le cas ;

Considérant que le secteur de projet est localisé :

- en entrée de ville au sein de l'enveloppe urbaine, en zone UB (zone mixte de densification et requalification de la RD1090), en bordure de la RD 1090 ; que les photographies fournies au dossier témoignent de l'existence de constructions en R+2 directement au sud du secteur du projet, en bordure de la RD 1090
- en dehors des zones de protection ou d'inventaire reconnues en matière de biodiversité, de milieux naturels et de patrimoine ;

Considérant que le projet prévoit que les espaces libres seront majoritairement végétalisés, que certaines plantations existantes seront maintenues et que de nouvelles plantations seront effectuées à raison de un arbre pour 100 m² d'espaces verts ; qu'environ 35 % du tènement sera traité en espaces verts dont au moins 25 % de pleine terre ;

Considérant que le projet sera raccordé au réseau public d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif, et que le règlement de la zone UB dispose que les eaux pluviales sont gérées par différents dispositifs permettant un écrêtement des débits avant rejet au réseau (infiltration sur la parcelle ou rétention par l'intermédiaire de noues ou espaces aériens) ;

Considérant que le projet se situe dans la zone de bruit de la RD 1090, classée catégorie 4 ; que des mesures de protection et de réduction de ces nuisances sonores seront d'après le dossier intégrées au process constructif, et que le positionnement des pièces de nuit sera privilégié du côté opposé à la route départementale ;

Considérant que le secteur concerné est situé en zones de contraintes faibles de ruissellement sur versant, où les constructions sont autorisées ; qu'il n'est pas concerné par d'autres risques ; que les risques seront traités *in situ*, les espaces libres étant majoritairement végétalisés, favorisant ainsi l'infiltration à la parcelle ; qu'ainsi, la mise en compatibilité du PLU n'est pas de nature à aggraver l'exposition du secteur aux risques naturels ;

Considérant que le projet d'évolution du PLU ne prévoit aucune extension de zone urbaine impliquant la réduction de l'emprise de zones agricoles A et de zones naturelles N ;

Considérant que les évolutions du PLU proposées dans le cadre de sa mise en compatibilité ne sont pas susceptibles d'impact notable sur les continuités écologiques, les milieux naturels et la biodiversité, ni sur les risques naturels, le paysage, l'air, et les besoins en eau et assainissement du territoire concerné ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de mise en compatibilité n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Ismier (38) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Rend l'avis qui suit :

La mise en compatibilité n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Ismier (38) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de mise en compatibilité n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

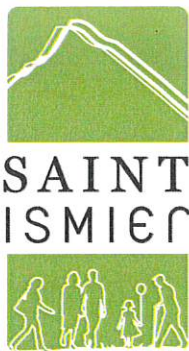
Pour la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes et
par délégation, sa présidente

Véronique
WORMSER

veronique.wormser

Signature numérique de
Véronique WORMSER
veronique.wormser
Date : 2025.03.04 18:23:19
+01'00'

Véronique Wormser



ARRETÉ DU MAIRE n° 2025-URB-01

Prescrivant l'enquête publique de la déclaration de projet n°3 de la commune de Saint-Ismier

Le Maire de Saint-Ismier, Henri BAILE,

- Vu le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'Urbanisme ;
- Vu le Code de l'Environnement ;
- Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 ;
- Vu le plan local d'urbanisme en vigueur ;
- Vu la décision du 06/05/2025, n° E25000102/38 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble désignant Monsieur Gilles DU CHAFFAUT en qualité de commissaire-enquêteur titulaire ;
- Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRETE

Article 1er

Il sera procédé à une enquête publique sur la déclaration de projet n°3 avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Ismier du **Lundi 02 juin 2025 à 15h au Mardi 01 juillet 2025 à 17h**.

Article 2

La commune de Saint-Ismier souhaite accueillir un nouveau projet de logements dans le secteur de la RD 1090 et de la Route du Rivet. Dans la mesure où le projet nécessite une adaptation du calcul de la hauteur, la collectivité a décidé de mettre en œuvre une déclaration de projet permettant une mise en compatibilité du PLU en application de l'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme.

Article 3

Monsieur Gilles DU CHAFFAUT, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par le président du tribunal administratif.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, le présent arrêté sera publié par voie d'affichage et éventuellement par tout autre procédé en usage, à la mairie de Saint-Ismier.

Un avis sera inséré 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans 2 journaux diffusés dans le département.



Cet avis sera également publié sur le site internet de la Commune de Saint-Ismier (www.saint-ismier.fr).

Des affiches reprenant les mentions de cet avis seront apposées à la mairie de Saint-Ismier, et sur site.

Ces mesures de publicité seront justifiées par une attestation du maire. Un exemplaire des journaux dans lesquels aura été publié l'avis sera annexé au dossier.

Article 4

Le dossier de déclaration de projet, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire-enquêteur seront déposés à la mairie de Saint-Ismier pendant 30 jours minimums consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du **Lundi 02 juin 2025 à 15h00 au Mardi 01 juillet à 17h00.**

Les jours et heures d'ouverture de la mairie sont :

Du lundi au vendredi
de 9h à 12h et de 14h à 17h30

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : ***Mairie de Saint-Ismier, à l'attention du commissaire enquêteur, le Clos Faure 38330 Saint-Ismier.*** Elles peuvent également être adressées par courriel au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : declarationprojet3@saint-ismier.fr

Il est précisé que le dossier complet sera consultable et téléchargeable par le public sur le site internet de la Commune de Saint-Ismier : www.saint-ismier.fr.

Article 5

Monsieur le commissaire-enquêteur tiendra, en Mairie, les permanences suivantes :

- Lundi 2 juin de 15h à 17h
- Mercredi 18 juin de 10h à 12h
- Mardi 01 juillet de 15h à 17h

Article 6

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre le Maire dans la huitaine, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au maire de la commune, le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Article 7

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera adressée au Président du tribunal administratif de Grenoble. Le public pourra consulter le rapport et les conclusions à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an, conformément au titre I de la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 relative à la liberté d'accès aux documents administratifs.

Article 8

Copie du présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet, Monsieur le Président du Tribunal Administratif et à Monsieur le commissaire-enquêteur.

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera applicable après affichage et transmission au représentant de l'Etat dans le département.

En Mairie, le

Le Maire,
Henri BAILE



- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Télétransmis en Préfecture le :

Notifié le :

Signature de l'intéressé :

Envoyé en préfecture le 16/05/2025

Reçu en préfecture le 16/05/2025

Publié le



ID : 038-213803976-20250513-ARR_250516_01-AR

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

06/05/2025

N° E25000102 /38

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 06/05/2025

CODE : 1

Vu enregistrée le 18/04/2025, la lettre par laquelle Monsieur le maire de SAINT-ISMIER demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Déclaration de projet numéro 3 valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Ismier (Isère) ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Gilles DU CHAFFAUT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Alain CHEMARIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de SAINT-ISMIER, à Monsieur Gilles DU CHAFFAUT et à Monsieur Alain CHEMARIN.

Fait à Grenoble, le 06/05/2025

Le vice-président,



Stéphane WEGNER

Enquêtes publiques

Bièvre Isère BIEVRE ISERE COMMUNAUTE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU SECTEUR DE BIEVRE ISERE

Le Président de Bièvre Isère Communauté, par arrêté n°AR 2025 HAB 024 du 22 avril 2025, fait connaître qu'il sera procédé, **du 14 mai 2025 à 9h au 16 juin 2025 à 12h**, soit un total de 34 jours consécutifs, à une enquête publique sur la modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU) du secteur de Bièvre Isère.

La présentation de l'ensemble des modifications projetées est précisée dans l'arrêté d'ouverture d'enquête, ainsi que dans la note de présentation incluse dans le dossier soumis à enquête publique.

Les modifications porteront notamment sur :

- * Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU à Saint Michel de Saint Geoires, comprenant :
 - La création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Une évolution du règlement graphique et notamment des planches graphiques 4.2.1, 4.2.6 et 4.2.7
 - * Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU pour l'extension de la zone d'activités Porte de Chambaran, comprenant :
 - La création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Une évolution du règlement écrit
 - Une évolution du règlement graphique et notamment de la planche graphique 4.2.1
 - L'ajout d'une nouvelle annexe

Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de la modification n°4 du PLU du secteur de Bièvre Isère. Celle-ci peut être consultée dans le dossier de modification soumis à enquête, ainsi que l'avis de la MRAe.

Monsieur Gilles DUPONT a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur et Monsieur François RAPIN, administratif de Grenoble.

Les pièces du dossier, ainsi que des registres d'enquête seront tenus à disposition du public en version papier dans les lieux suivants :

- * **BIEVRE ISERE COMMUNAUTE**
 - Siège de l'intercommunalité (Siège de l'Enquête) ZAC Grenoble Air Parc - 1 avenue Roland GARROS - 38 590 ST ETIENNE DE ST GEOIRS
 - Horaires : du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h / Le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30
- * **MAIRIE DE VIRVILLE**
 - 59 avenue du Docteur TURC - 38 980 VIRVILLE
 - Horaires : Lundi de 8h30 à 13h00 et de 14h00 à 16h30 Le mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 13h00
- * **MAIRIE DE SAINT-MICHEL DE SAINT-GEOIRS**
 - 1550 route de La Forresse - 38 590 SAINT-MICHEL DE SAINT-GEOIRS
 - Horaires : Mardi de 9h00 à 12h00 Jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Un ordonnateur, avec le dossier dématérialisé consultable, sera mis à disposition au siège de l'enquête dans les locaux de Bièvre Isère Communauté à Saint-Etienne de Saint-Geoires. Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête sur le site : <https://www.bievre-isere.com/les-services/urbanisme/les-plus/plu-bievre-isere/>

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions (qui seront mises en lignes et consultables sur le site référencé ci-dessus) :

- Par courriel, à l'adresse mail dédiée : plurcib@bièvre-isere.com
- Par écrit, sur le registre papier ouvert à cet effet dans chacun des 3 lieux d'enquête :
- Par courrier postal, avec pour objet « Enquête publique Modification n°4 du PLU du secteur de Bièvre Isère », à l'adresse suivante :

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

Le commissaire enquêteur sera présent lors de permanences écrites ou orales, favorables ou défavorables, les propositions et contre-propositions du public aux dates et heures suivantes :

Mairie de Virville

Mairie de Saint-Michel de Saint-Geoires

Mairie de Bièvre Isère Communauté à St Etienne de St Geoires

- Mercredi 14 mai de 14h à 17h
- Jeudi 22 mai de 14h à 17h

Siège de Bièvre Isère Communauté à St Etienne de St Geoires

- Vendredi 6 juin de 16h à 19h
- Lundi 16 juin de 9h à 12h
- Lundi 16 juin de 9h à 12h

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rendra un rapport et ses conclusions qui seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, au siège de l'enquête publique dans les locaux de Bièvre Isère Communauté à St Etienne de St Geoires. Une copie sera également mise à disposition pendant cette même durée sur le site <https://www.bievre-isere.com/les-services/urbanisme/les-plus/plu-bievre-isere/>

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification n°4 du PLU du secteur de Bièvre Isère, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et conclusions du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil communautaire de Bièvre Isère.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur le Président de Bièvre Isère Communauté au 04 74 20 98 30.



COMMUNE DE SAINT-ISMIER

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

le Maire de Saint-Ismier fait connaître que, conformément à l'arrêté n°2025-URB-001, il sera procédé à une enquête publique sur le territoire de la commune de Saint-Ismier concernant la déclaration de projet n°3 avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

L'enquête publique se déroulera en Mairie de Saint-Ismier (Le Clos Faure - 38330 Saint-Ismier)

VENTES AUX ENCHÈRES

AVIS SIMPLIFIÉ

SCP MAGUET & ASSOCIÉS, Maître Laurent MAGUET, Avocat
1, allée Claude-Chappe - Immeuble Le Green Park 1 - 38305 BOURGOIN-JALLIEU - Tél. 04 74 28 77 77

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

D'UNTÈNEMENT IMMOBILIER

Sis à HIÈRES SUR AMBY, 5035 Chemin de la Serre, comprenant un grand bâtiment type hangar, en façade duquel se trouve une vieille bâtisse en pierres comportant 4 étages, un second bâtiment type hangar plus petit, forêts, portion de route et champ cadastrés section AC 39, 718, 719, 720, 722, 723, 724, 725 et 726 pour une superficie totale de 6ha 32a 46ca

L'adjudication aura lieu au Tribunal Judiciaire de BOURGOIN-JALLIEU
Sis au Palais de Justice - 12, rue du Tribunal le VENDREDI 20 JUIN 2025 à 10 H 00

En un lot, sur la mise à prix de 56 000.00 € outre frais et charges avec possibilité de baisse de moitié puis de nouveau de moitié en cas de carence d'enchères

Les enchères ne peuvent être portées que par un Avocat inscrit au barreau du Tribunal Judiciaire de BOURGOIN-JALLIEU.

La visite des biens aura lieu le JEUDI 5 JUIN 2025 de 11 h 00 à 12 h 00

Le cahier des conditions de vente peut être consulté au Greffe du Juge de l'Exécution (RG N° 25/00049) ou au Cabinet de Maître Laurent MAGUET, Avocat au barreau de BOURGOIN-JALLIEU.

456300600

ISS26 - V1

du **lundi 02 juin 2025 à partir de 15h00** jusqu'au **mardi 01 juillet 2025 à 17h00.**

Le public pourra prendre connaissance des pièces du dossier, auquel sera joint les avis rendus par les Personnes Publiques Associées, ainsi que consigner le cas échéant ses éventuelles observations, suggestions et/ou contre-propositions sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à sa disposition en Mairie de Saint-Ismier (Le Clos Faure - 38330 Saint-Ismier), cela pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit :

Du lundi au vendredi
de 9h à 12h et de 14h à 17h30

Par décision n°E25000102/38 en date du 06 mai 2025, le Président du Tribunal administratif de Grenoble a désigné M. GILLES DU CHAFFAUT, en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour les besoins de l'enquête publique relative à la déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Ismier.

Le commissaire enquêteur assurera des permanences et recevra le public à la Mairie de Saint-Ismier (Le Clos Faure - 38330 Saint-Ismier), aux jours et heures suivants :

- lundi 02 juin 2025 de 15h00 à 17h00
- mercredi 18 juin 2025 de 10h00 à 12h00
- mardi 01 juillet 2025 de 15h00 à 17h00

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra adresser ses observations écrites, suggestions et/ou contre-propositions au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

A l'attention de M. le Commissaire enquêteur
Le Clos Faure
38330 SAINT-ISMIER

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra également adresser ses observations écrites, suggestions et/ou contre-propositions au commissaire enquêteur par mail à l'adresse suivante : declar@projet3@st-ismier.fr ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Saint-Ismier, à l'attention du commissaire enquêteur, le Clos Faure 38330 Saint-Ismier.

L'ensemble de ces observations seront annexés au registre d'enquête publique.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en Mairie de Saint-Ismier (Le Clos Faure - 38330 SAINT-ISMIER), aux jours et heures habituels d'ouverture au public, dès leur transmission et cela pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront également publiés sur le site internet de la Mairie : www.saint-ismier.fr.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

459407300

Marchés publics
Agir en proximité
pour les acheteurs publics et privés
Publication des procédures
Plateforme de dématérialisation

Agir en proximité
pour les acheteurs publics et privés
Publication des procédures
Plateforme de dématérialisation

Votre contact
Nadia TRUCHOT 06 07 01 96 35

[ledauphine.marchespublics-eurolegales.com](mailto:nadia.truchot@ledauphine.fr)

Type de marché : Fournitures

Procédure : Procédure adaptée ouverte

Technique d'achat : Sans objet

Lieu de livraison : Station de production de Gémens 38780 Estrablin

Description : La procédure de passation utilisée est la procédure adaptée ouverte. Elle est soumise aux dispositions des articles L. 2123-1 et R. 2123-1 1° du Code de la commande publique. Il s'agit d'un marché ordinaire.

Le délai d'exécution des prestations (délai d'approvisionnement et de mise en service de l'équipement) sera précisé dans le mémoire technique des candidats et s'appliquera à réception de la notification au titulaire du présent contrat.

Variante libre autorisée. Le nombre de variantes est limité à trois par candidat.

Les variantes sont limitées aux seuls points suivants :

- puissance moteur
- technologie de pompe

Forme du marché : Prestation divisée en lots : non

Les variantes sont exigées : Non

Conditions de participation :

Formulaire DC1 : Déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat n'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner

Assurance responsabilité professionnelle pour les risques : Déclaration appropriée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels

Références sur des services spécifiés : Liste des principales prestations effectuées au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire. Elles sont prouvées par des attestations du destinataire ou, à défaut, par une déclaration du candidat

Marché réservé : NON

Réduction du nombre de candidats : Non

La consultation comporte des tranches : Non

Possibilité d'attribution sans négociation : Oui

Visite obligatoire : Oui

Une visite sur site est obligatoire. Les modalités sont indiquées au règlement de la consultation.

Les entreprises ayant déjà effectuées la visite lors de la consultation initiale ne sont pas obligées de visiter à nouveau et peuvent fournir le certificat remis précédemment.

Critères d'attribution :

Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).

Renseignements d'ordre administratifs : Service commande publique

L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui

Dépôt dématérialisé : Activé

Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite

Remise des offres :

12/06/25 à 12h00 au plus tard.

Renseignements complémentaires :

La transmission des documents par voie électronique est effectuée sur le profil d'acheteur. Les modalités de transmission des plis par voie électronique sont définies dans le règlement de la consultation. Par conséquent, la transmission par voie papier n'est pas autorisée.

La candidature peut être présentée soit sous la forme des formulaires DC1 et DC2 (disponibles gratuitement sur le site www.economie.gouv.fr, soit sous la forme d'un Document Unique de Marché Européen (DUME). Le pouvoir adjudicateur applique le principe "Dites-le nous une fois". Par conséquent, les candidats ne sont pas tenus de fournir les documents et renseignements qui ont déjà été transmis dans le cadre d'une précédente consultation et qui demeurent valables.

La signature électronique des documents n'est pas exigée pour cette consultation.

Aucune forme de groupement n'est imposée à l'attributaire. Il est interdit de présenter plusieurs offres en agissant à la fois en qualité de candidats individuels et de membres d'un ou plusieurs groupements ou en qualité de membres de plusieurs groupements.

Prestations réglées par des prix forfaitaires révisables.

Délai global de paiement des prestations : 30 jours.

Modalités de financement des prestations : Ressources propres de Vienne Condrieu Agglomération (budget annexe eau potable) et primes CEE

Avance versée dans les conditions prévues au contrat.

Le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité de confier ultérieurement au titulaire du marché, en application des articles L. 2122-1 et R. 2122-7 du Code de la commande publique, un ou plusieurs nouveaux marchés ayant pour objet la réalisation de prestations similaires.

Le tribunal territorialement compétent est :

Tribunal administratif de Grenoble - 2 Place de Verdun - 38022 GRENOBLE

Les voies de recours ouvertes aux candidats sont les suivantes : Référé pré-contractuel prévu aux articles L.551-1 à L.551-12 du Code de justice administrative (CJA), et pouvant être exercé avant la signature du contrat.

Référé contractuel prévu aux articles L.551-13 à L.551-23 du CJA, et pouvant être exercé dans les délais prévus à l'article R. 551-7 du CJA.

Recours pour excès de pouvoir contre une décision administrative prévu aux articles R. 421-1 à R. 421-7 du CJA, et pouvant être exercé dans les 2 mois suivant la notification ou publication de la décision de l'organisme (le recours ne peut plus, toutefois, être exercé après la signature du contrat).

Recours de pleine juridiction ouvert aux tiers justifiant d'un intérêt lésé, et pouvant être exercé dans les deux mois suivant la date à laquelle la conclusion du contrat est rendue publique

Envoi à la publication le : 13/05/25

Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée.

Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur <http://agysoft.marches-publics.info/> (MP44651)



Avis rectificatif du 12/05/25

COMMUNE DE GIÈRES

M. Pierre VERRI - Maire

15 rue Victor Hugo

38610 Gières

Tél : 04 76 89 36 36 - Fax : 04 76 89 69 31

mél : marches.publics@ville-gieres.fr

web : <http://www.ville-gieres.fr>

Référence : 202502EMTX

Objet : CREATION D'UN TIERS LIEU

Remise des offres :

au lieu de : 22/05/25 à 16h00 au plus tard.

lire : 28/05/25 à 16h00 au plus tard.

Pour retrouver cet avis intégral, allez sur <http://www.ville-gieres.fr>

(MP44580)

URBANISME

Isère



COMMUNE DE SAINT-ISMIER

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le Maire de Saint-Ismier fait connaître que, conformément à l'arrêté n°2025-URB-001, il sera procédé à une enquête publique sur le territoire de la commune de Saint-Ismier

L'enquête publique se déroulera en Mairie de Saint-Ismier (Le Clos Faure - 38330 Saint-Ismier)

du lundi 02 juin 2025 à partir de 15h00 jusqu'au mardi 01 juillet 2025 à 17h00,

Le public pourra prendre connaissance des pièces du dossier, auquel sera joint les avis rendus par les Personnes Publiques Associées, ainsi que consigner le cas échéant ses éventuelles observations, suggestions et/ou contre-propositions sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à sa disposition en Mairie de Saint-Ismier (Le Clos Faure - 38330 Saint-Ismier), cela pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit :

Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30

Par décision n°E25000102/38 en date du 06 mai 2025, le Président du Tribunal administratif de Grenoble a désigné M. GILLES DU CHAFFAUT, en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour les besoins de l'enquête publique relative à la déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Ismier.

Le commissaire enquêteur assurera des permanences et recevra le public à la Mairie de Saint-Ismier (Le Clos Faure - 38330 Saint-Ismier), aux jours et heures suivants :

- lundi 02 juin 2025 de 15h00 à 17h00

- mercredi 18 juin 2025 de 10h00 à 12h00

- mardi 01 juillet 2025 de 15h00 à 17h00

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra adresser ses observations écrites, suggestions et/ou contre-propositions au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Ismier

A l'attention de M. le Commissaire enquêteur

Le Clos Faure

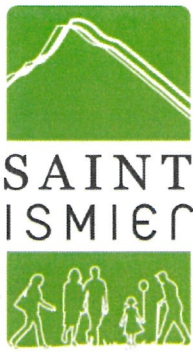
38330 SAINT-ISMIER

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra également adresser ses observations écrites, suggestions et/ou contre-propositions au commissaire enquêteur par mail à l'adresse suivante : declarationprojet3@saint-ismier.fr ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Saint-Ismier, à l'attention du commissaire enquêteur, le Clos Faure 38330 Saint-Ismier

L'ensemble de ces observations seront annexées au registre d'enquête publique.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en Mairie de Saint-Ismier (Le Clos Faure - 38330 SAINT-ISMIER), aux jours et heures habituels d'ouverture au public, dès leur transmission et cela pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront également publiés sur le site internet de la Mairie : www.saint-ismier.fr.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal. (EP44550)



**POLICE MUNICIPALE
DE
SAINT-ISMIER**

2025 – PM – 049



CONSTAT D'AFFICHAGE

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt mai à neuf heures,

Nous soussignés LANDERIEUX Christophe, agent de police judiciaire adjoint, en résidence administrative à la police municipale de Saint-Ismier, dûment assermenté et agréé par Monsieur le Procureur de la République et Monsieur le Préfet.

Vu les articles 21-1 et 21-2 du code de procédure pénale,
Vu l'article L.480-1 du code de l'urbanisme

Revêtus de notre uniforme et munis des insignes apparents de notre qualité et de notre grade, avons constaté l'affichage réglementaire sur :

- Le panneau d'affichage mural situé au niveau du parvis de la mairie,
- L'écran d'informations tactile implanté également sur ce parvis
- Des panneaux d'information positionnés, l'un allée des Dauphins, l'autre dans le carrefour constitué par la Route du Rivet et l'allée des Dauphins

de l'avis d'enquête publique :

Le Maire de Saint-Ismier fait connaître que, conformément à l'arrêté n°2025-URB-001, il sera procédé à une enquête publique sur le territoire de la commune de Saint-Ismier concernant la déclaration de projet n°3 avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

L'enquête publique se déroulera en Mairie de Saint-Ismier (Le Clos Faure - 38330 Saint-Ismier) du lundi 02 juin 2025 à partir de 15h00 jusqu'au mardi 01 juillet 2025 à 17h00

Fais et clos ce jour,

Pour la Police Municipale,
LANDERIEUX Christophe
Brigadier-Chef Principal



Pièce jointe :

- Planche photographique



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONSTAT D'AFFICHAGE

Photographies sur place



Vue du panneau d'information – Carrefour route du Rivet / allée des Dauphins



Vue du panneau d'information – Allée des Dauphins



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONSTAT D'AFFICHAGE



Vue de l'écran tactile du parvis



Vue du panneau d'affichage mural de la mairie



COMMUNE DE SAINT-ISMIER (38330)

**DECLARATION DE PROJET N°3 « PONT-RIVET »
MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

PROCES VERBAL

Réunion d'Examen conjoint du 19 mai 2025

Participants

- OLLEON François, Commune de Saint-Ismier - Adjoint en charge des finances, du développement économique et des NTIC
- MORIER Jérôme, Commune de Saint-Ismier – Directeur du pôle cadre de vie
- BEAUJEAN Anaïs, Commune de Saint-Ismier – Chargée de la planification urbaine et du foncier
- LE CALVEZ Claire, Direction départementale des territoires - Service Aménagement Sud-Est

Absents excusés

- BAILE Henri, Commune de Saint-Ismier – Maire
- MILESI Nicolas, Communauté de Commune Le Grésivaudan - Directeur de l'Aménagement, du Logement et de l'Environnement
- Commune de Montbonnot Saint Martin
- Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI)

Absents

- Préfecture de l'Isère
- Conseil Régional Rhône Alpes Auvergne
- Conseil Départemental de l'Isère
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)
- Chambre d'Agriculture de l'Isère (CA38)
- Syndicat Mixte des Mobilités de l'Aire Grenobloise (SMMAG)
- Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional de Chartreuse (PNR)
- Etablissement Public du SCoT de la région Urbaine de Grenoble (SCoT)
- Commune de Biviers, Le Versoud, Villard-Bonnot, Saint-Nazaire les Eymes
- Etat-major de la Région Terre-Sud-Est
- Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) Auvergne Rhône Alpes
- Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) de l'Isère

La séance est ouverte à 09h15.

La commune de Saint-Ismier ouvre la séance, précise l'objet de la réunion, ainsi que les étapes passées et à venir. Il s'agit d'examiner le dossier de mise en compatibilité du PLU de Saint-Ismier dans le cadre de la procédure de déclaration de projet n°3 portant sur un projet de logements collectifs comprenant des commerces en rez-de-chaussée sur la commune de Saint-Ismier.

PRESENTATION DE LA DECLARATION DE PROJET N°3

Procédure

La réunion d'examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique (conformément à l'article R 153-13 du Code de l'Urbanisme).

La procédure de mise en compatibilité d'un PLU est codifiée aux articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme ainsi qu'à l'article R. 153-14 du code de l'urbanisme.

Rappel du calendrier prévu pour la procédure de déclaration de projet :

- Un examen conjoint par les Personnes Publiques Associées ; **19/05/2025**
- Une saisine du Tribunal Administratif (TA) et désignation d'un commissaire enquêteur ; **06/05/2025**
- L'organisation d'une enquête publique ; **du 02/06/2025 au 01/07/2025**

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU en vigueur a fait l'objet d'une consultation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Auvergne Rhône Alpes, pour examen au cas par cas ad hoc. Par décision n° 2025-ARA-AC-3715 en date du 04 mars 2025, la MRAe indique que la mise en compatibilité n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Ismier ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le projet

Le tènement du projet se situe Route de Chambéry et Allée des Dauphins sur la commune de Saint-Ismier. Il est composé de neuf parcelles cadastrées AV n° 3-4-5-8-9-11-12-13 et 14 d'une surface de 7 368m². Le projet est situé entre la Route de Chambéry et l'Allée des Dauphins, à l'ouest se trouve le Capitole ainsi qu'un bâtiment composé de services et à l'est un ensemble de logement, le Dauphins Blanc. Le terrain actuel est composé de plusieurs constructions qui seront démolies dans le cadre du projet.

Le projet prévoit la réalisation de 70 logements dont 30% de logements sociaux et des locaux commerciaux et de service en rez-de-chaussée. Il est évoqué que les stationnements se feront principalement en souterrain et que quelques places seront prévues en extérieur. L'accès se fera par la route départementale RD1090 par une contre-allée et desservira des places de stationnement. Il y aura également un accès au sous-sol sur l'Allée des Dauphins. Des accès piétons seront également développés pour permettre un maillage nord-sud-ouest. Un point d'apport volontaire est prévu sur l'assiette du projet.

Modification apportée au PLU de Saint-Ismier

Aucun changement d'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur n'est apporté dans le cadre de cette mise en compatibilité n°3 du document d'urbanisme communal.

La mise en compatibilité porte sur le calcul de hauteur des bâtiments. La hauteur maximale des constructions dans cette zone est de 11 mètres. Elle est calculée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

L'adaptation du PLU prévue par la mise en compatibilité est la suivante :

Article UB. 10 Hauteur maximale des constructions

3. Dispositions particulières

Sur la partie aval de la RD1090, la hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres calculés en tout point du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du bâtiment. Il est précisé qu'au-delà de cette hauteur maximale prise à l'égout, seuls les éléments techniques de la construction sont possibles (toitures, ouvrages techniques, cheminées, superstructures).

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Observations formulées par courrier ou courriel (joint en annexe) :

- Chambre du commerce et de l'Industrie (CCI) de l'Isère : sans observation
- Commune de Montbonnot Saint Martin : sans observation

Observations formulées en séance

Direction départementale des territoires (DDT) – (contribution complète jointe en annexe)

1- Compatibilité avec le PADD, de l'OAP et de la mise en compatibilité du règlement

Le projet s'inscrit dans plusieurs objectifs du PADD de la commune, la mise en compatibilité est donc compatible avec celui-ci. Le projet est également couvert par un Orientation d'Aménagement et de Programmation RD1090 avec un enjeu principal de densification tout en conservant la vue sur les massifs. Le projet est donc compatible. La DDT émet un avis favorable sur le projet de mise en compatibilité du règlement proposé.

2- Présence de place d'autopartage

La DDT souhaite avoir confirmation de la présence de place d'autopartage sur le projet. L'opération prévoit deux places d'autopartage sur son assiette foncière, la contrainte de stationnement est donc réduite de 15%.

3- Typologie des logements sociaux

La DDT souhaite savoir quelle typologie de logements sociaux est prévue dans le projet. Il est indiqué que plus de détails sont donnés dans le cadre du permis de construire du projet et seront communiqué avec les services de la DDT.

4- Observations sur le permis de construire

La DDT est en charge de l'instruction du permis de construire qui a été déposé le 31/03/2025. Elle nous apporte plusieurs observations afin d'adapter au mieux la déclaration de projet avec le permis de construire.

Article UB.10 : Doubte sur la définition de « partie aval »

Il est conseillé de mieux préciser quelle est l'emprise impactée par la modification apportée au PLU.

Article UB.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le projet prévoit que le terrain sera divisé en deux tènements. Il faut donc tenir compte de cette règle de distance entre les limites séparatives entre les deux tènements du projet.

La DDT nous indique qu'il serait intéressant d'intégrer dans la déclaration de projet, une nouvelle règle pour permettre la faisabilité du projet.

CONCLUSION

L'ensemble des observations ayant été émis de la part des Personnes Publiques Associées présentes ou excusées et le débat étant clos sur le dossier de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Ismier, la commune clôt la réunion à 10h00.

ANNEXES

ANNEXE 1 – Contribution de la direction départementale des territoires de l'Isère formulé en réunion

Contribution examen conjoint DP MEC n°3 – Saint Ismier « Pont Rivet »

Vu [Signature]

La commune de Saint-Ismier a pris une déclaration de projet visant à la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur un secteur appelé « Pont-Rivet ».

L'assiette du projet est constituée d'un ensemble de quatre parcelles formant un tènement de 7565 m². Cette unité foncière est localisée en entrée de ville, le long de la DR 1090. Elle comprend actuellement des bâtiments qui seront détruits pour mettre en œuvre les nouvelles constructions.



L'opération fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Le programme proposé comporte la création de 70 logements, répartis sur 3 bâtiments, et comportant un minimum de 30 % de logements sociaux, ainsi que des rez-de-chaussées commerciaux ou de service.

Un total de 165 places de stationnement auto est prévu, ainsi que 121 places pour les deux roues (181,5m²).

Afin de mettre en œuvre cette opération, la commune souhaite mettre en compatibilité son PLU avec la déclaration de projet. Pour cela, elle souhaite faire évoluer la règle de hauteur de la zone UB afin de tenir compte de la hauteur à l'égout et non au faîtage, comme suit : « Article UB10 – Hauteur maximale des constructions. 3 - Dispositions particulières • Sur la partie aval de la RD1090, la hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres calculés en tous points du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du bâtiment (voir schéma ci-dessous). Il est précisé qu'au-delà de cette hauteur maximale prise à l'égout, seuls les éléments techniques de la construction sont possibles (toitures, ouvrages techniques, cheminées, superstructures) Aucune évolution des autres pièces du PLU n'est prévue ».

1 - INSTRUCTION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

- Analyse du PLU de Saint-Ismier par rapport au projet

Le PADD, et notamment son axe « C - UN DÉVELOPPEMENT URBAIN A CONTENIR ET A QUALIFIER » est compatible avec le projet.

Le projet se situe en zone UB du PLU. Il est compatible dans son niveau de définition actuel, avec les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions de la zone.

Concernant les autres dispositions de la zone UB, mis à part la règle de hauteur qui doit être adaptée, le PLU semble compatible avec le projet tel qu'il est exposé.

Sur ce secteur, une servitude de mixité sociale impose qu'une partie du programme de logement sera affecté à du logement social, en précisant 30 % minimum de PLAI et PLUS. Le programme du projet ne précise pas le type de logement social qui sera réalisé dans l'opération. Il indique uniquement que 30 % minimum des logements créés sera du logement social, sans en préciser la catégorie. Cependant, la SMS n'est pas modifiée par la DP. Elle s'appliquera donc au permis délivré sur ce secteur.

Le secteur est également partiellement couvert par une OAP. Cette OAP est très succincte et peu développée. Mais elle est compatible avec la déclaration de projet.

2 – OBSERVATIONS ISSUS DE L'INSTRUCTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Hors procédure de mise en compatibilité, objet de la réunion d'examen conjoint, le PC ayant été déposé en amont de l'approbation de l'évolution du PLU, le service instructeur de la DDT a pu en réaliser une première analyse. Cette pré-instruction a permis de mettre en évidence des points qui pourraient conduire à une incompatibilité avec le PLU modifié (articles UB10 et UB7) et qui pourraient donc utilement intégrer la mise en compatibilité.

Le permis PC 038 397 25 10002 est déposé par EDIFIM sous la forme d'un permis de construire valant division qui décompose le terrain d'assiette en 2 lots (tènement 1 au nord et tènement 2 au sud).

- Article UB10 : définition de la partie aval de la RD 1090

Au regard des dispositions du règlement de la zone UB, les dispositions ajoutées à l'article UB 10 par le projet de mise en compatibilité prévoient que, sur la partie aval de la RD 1090, la hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres, calculés en tous points du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du bâtiment. Au-delà de cette hauteur maximale prise à l'égout, seuls les éléments techniques de la construction sont possibles (toitures, ouvrages techniques, cheminées, superstructures).

L'emprise géographique de la partie aval de la RD 1090 n'est pas définie, ce qui ne permet pas de déterminer le champ d'application de l'article UB 10 modifié.

Si les dispositions relatives à la partie aval de la RD 1090 sont applicables à tous les bâtiments prévus dans le cadre du projet, le projet est conforme.

Si ces dispositions sont applicables uniquement aux deux ensembles de bâtiments implantés en bordure de la RD 1090, alors le projet n'est pas conforme au PLU, car les bâtiments E et F implantés sur le tènement 2 en partie sud dépassent la hauteur maximale fixée par les dispositions non modifiées de l'article UB 10 (11 m mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus).

En toute hypothèse, le projet ne respecte pas l'article UB 10 actuellement en vigueur. La mise en compatibilité du PLU devra donc impérativement être approuvée et opposable avant l'échéance du délai d'instruction du permis de construire. À défaut, le permis devra être refusé.

- Article UB7 : règles de recul

L'article UB 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, prévoit que les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres et $L > H/2$. Il est précisé dans les dispositions particulières de l'article UB 7 que, dans le cadre d'une opération d'ensemble, les règles de recul ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot (avec rappel des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme: "*dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités*").

foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.").

Comme mentionné précédemment, le permis déposé par EDIFIM est un permis de construire valant division qui divise le terrain d'assiette en 2 tènements.

Les dispositions particulières de l'article UB 7 paraissent s'opposer à l'appréciation de la règle à l'ensemble du projet. Dès lors, il convient d'apprécier la règle, non seulement par rapport aux limites du terrain d'assiette mais également par rapport à la limite entre les tènements 1 et 2. Le bâtiment B ne respecte pas la distance minimale de 5 mètres et $L > H/2$ par rapport à la limite entre les 2 tènements.

Il convient de revoir les dispositions de l'article UB7 dans le cadre du projet de mise en compatibilité

En conclusion, la DDT émet un avis favorable à la poursuite de la procédure de mise en compatibilité proposée.

La DDT attire l'attention de la commune de Saint-Ismier sur les points relevant de l'instruction du permis de construire.

ANNEXE 2 – Contribution de la Chambre de commerce et d'industrie

FM
lun. 12/05/2025 18:08
FERREIRA Manon <m.ferreira@grenoble.cci.fr>
RE: DPMec n°3 - SAINT ISMIER

À Urbanisme

Bonjour,

La CCI de Grenoble a bien reçu l'invitation à la réunion d'examen conjoint de la déclaration de projet n°3 visant à emporter mise en compatibilité du PLU en vigueur et nous vous en remercions qui aura lieu le 19/05 prochain.

La lecture du projet n'appelle aucune observation particulière de notre part.

La CCI de Grenoble ne pourra pas être représentée lors de la réunion du 19/05 prochain et nous vous prions de bien vouloir nous en excuser.

Bien cordialement,

Manon FERREIRA
Attachée de Direction
Présidence / Direction Institutionnel et Territoire



T. 04 76 28 27 06
www.grenoble.cci.fr

5-7 place Robert Schuman - CS 90297
38016 GRENOBLE CEDEX 1



ANNEXE 3 – Contribution de la commune de Montbonnot Saint Martin



jeu. 17/04/2025 10:48

Aurore Pariat <a.pariat@montbonnot.fr>

RE: DPMcC n°3 - SAINT ISMIER

À Urbanisme

Bonjour,

La commune de Montbonnot-Saint-Martin ne sera pas présente lors de cette rencontre.

Cordialement,



Aurore PARIAT

Mairie de Montbonnot-Saint-Martin

Service urbanisme

Tel : 04.76.90.87.74

www.montbonnot.fr



COMMUNE DE SAINT-ISMIER

Déclaration de projet n°3

MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice explicative du projet présentant un intérêt général

Avril 2025

TABLE DES MATIERES

Préambule	2
1. Coordonnées du Maître d'ouvrage	2
2. Le document d'urbanisme en vigueur.....	2
3. Objectifs motivant la mise en compatibilité du PLU	2
Présentation du projet et du site	4
1. Localisation du projet	4
2. Perception des environs du site	5
3. Description du projet.....	9
Justification de l'intérêt général du projet.....	16
1. La mixité sociale – le rappel du cadre réglementaire.....	16
1) Les dispositions de la loi SRU.....	16
2) Les dispositions du PLH du Grésivaudan	17
2. La mixité sociale – la cadre du PLU.....	17
1) Diversifier l'offre de logements dans la commune	17
2) Le projet et le sens de l'intérêt général.....	18

PREAMBULE

1. Coordonnées du Maître d'ouvrage

Commune de Saint-Ismier

Mairie de Saint-Ismier : Le Clos Faure, 38330 SAINT-ISMIER

Référents : Henri BAILE, Maire de Saint-Ismier ; OLLEON François, Premier-adjoint, Jérôme MORIER, Directeur du pôle cadre de vie ; BEAUJEAN Anaïs, Chargé des affaires foncières et de la planification urbaine.

2. Le document d'urbanisme en vigueur

La commune de Saint-Ismier dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2012. Ce PLU a fait l'objet de quatre modifications et d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU :

- La modification n°1 approuvée en septembre 2015 a permis de rectifier certaines incohérences ou dysfonctionnements constatés après 2 ans de mise en œuvre du PLU.
- La modification n°2 approuvée le 25 septembre 2015 a abouti à la délimitation dans le règlement d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans la zone agricole afin d'accueillir une aire d'accueil des gens du voyage.
- La modification n°3 approuvée le 10 novembre 2017 avait pour objet d'accompagner la densification, de préserver l'identité culturelle et paysagère de la commune, de conforter la nature dans le tissu urbain, d'ajuster les règles d'urbanisme et de les rendre plus opérationnelles.
- La déclaration de projet n°1 approuvée le 8 mars 2019 a concerné le reclassement d'un tènement dans le secteur de la Bâtie pour accueillir un projet de logements.
- La modification n°4 approuvée le 13 décembre 2019 a été initiée pour adapter le PLU aux évolutions législatives avec l'instauration de secteurs avec limitation de la hauteur des constructions à 6 mètres (périmètres de 30 mètres autour des zones UH), un correctif quant à la définition des annexes et une redéfinition des règles relatives à l'extension des constructions existantes.

3. Objectifs motivant la mise en compatibilité du PLU

La commune de Saint-Ismier souhaite développer sur la zone dite de « Pont-Rivet » un projet de logements collectifs avec une part importante de logements sociaux ainsi que des locaux commerciaux et de services en rez-de-chaussée. L'assiette du projet se situe en zone UB, zone mixte de densification et requalification de la RD1090.

Le PADD du PLU de Saint-Ismier en vigueur affirme, entre autres, un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle ainsi qu'un processus de requalification urbaine des espaces situés dans la

proximité immédiate de la RD1090. Le projet s'inscrit également dans l'objectif de diversification de l'offre de logements sur la commune, au sein d'espaces plus denses et mixtes.

La collectivité a décidé de mettre en œuvre une déclaration de projet permettant une mise en compatibilité du PLU pour permettre ce projet d'aménagement d'ensemble de 70 logements.

Les corrections nécessaires afin de pouvoir autoriser le projet sur le secteur visé sont :

- **Règles de hauteur**

PRESENTATION DU PROJET ET DU SITE

1. Localisation du projet

La commune de Saint-Ismier est située dans le Département de l'Isère, dans la vallée du Grésivaudan, à 12 km au nord-ouest de Grenoble. Le territoire communal est délimité :

- Au nord par la commune du Sappey-en-Chartreuse,
- A l'est par la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes,
- Au sud par les communes de Domène et du Versoud,
- A l'ouest par les communes de Biviers et Montbonnot-Saint-Martin.

Le territoire communal se découpe en plusieurs entités définies par le relief et la présence de l'Isère. Il est étagé de manière à représenter en sa partie nord un couvert boisé sur les coteaux les plus abrupts, bordés de prairies pâturées qui assurent la transition avec les espaces urbanisés. L'implantation de l'habitat est ainsi fortement déterminée par le relief et ses contraintes.

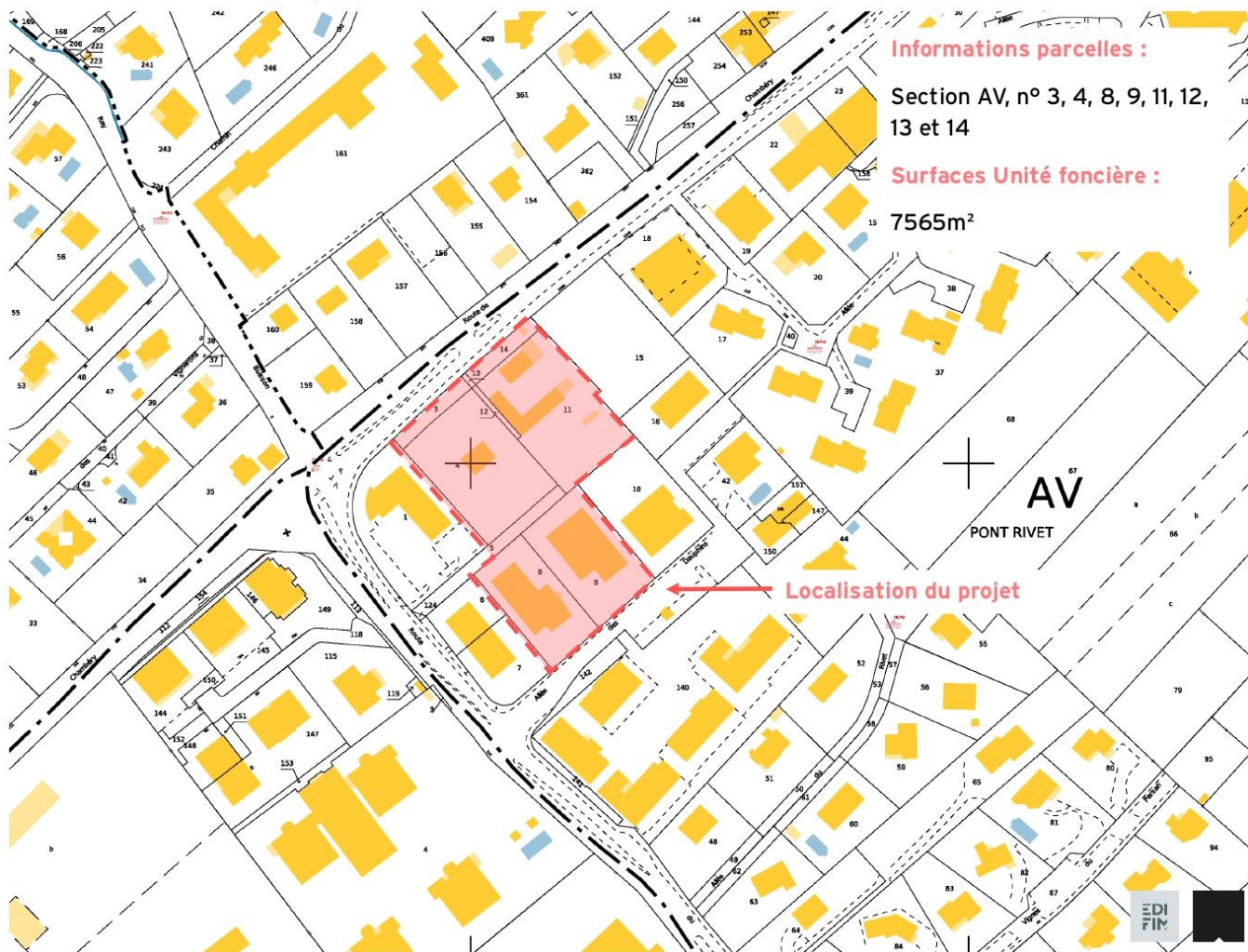
Le secteur où se situe le projet justifiant la mise en compatibilité du plan, se trouve au centre de la commune de Saint-Ismier, sur la Route de Chambéry (RD1090) au niveau du croisement avec la Route du Rivet.

Plan de situation du projet



Données : Plan IGN, 2024.

Plan de situation du projet



2. Perception des environs du site



Photographies permettant de situer le terrain

Localisation des prises de vues :





La Route de Chambéry, axe majeur de desserte du projet Pont du Rivet



Éléments bâtis présents sur la parcelle de projet



Cônes de vue vers les massifs de Belledonne



L'Allée des Dauphins, deuxième voie principale de desserte



5



6



7



8

Futur accès à la parcelle depuis l'allée des Dauphins



3. Description du projet



Notice descriptive

1. L'état initial du terrain et de ses abords

Le terrain est une unité foncière de 7565 m² située en entrée de ville de Saint-Ismier (parcelles section AV, n° 3, 4, « 5p - parcelle à créer à partir de la parcelle n°5 », 8, 9, 11, 12, 13 et 14). Il est bordé par la RD1090 (route de Chambéry) en partie amont, l'allée des Dauphins en partie aval et la RD118 (voie en S - route du Rivet) en partie latérale ouest.

Actuellement, l'unité foncière est composée de maisons individuelles imposantes, d'un bâtiment accueillant des entreprises et un bâtiment accueillant l'un des deux ateliers municipaux de la ville. Dans l'angle entre la RD118 et la RD1090, se trouve la copropriété du Capitol et un bâtiment hébergeant des commerces et des services.

Le site est en pente et présente une déclivité d'environ 8 mètres entre la RD1090 et l'allée des Dauphins, ce qui permet de bénéficier d'une vue sur le massif de Belledonne.

2. Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages

a) L'aménagement du terrain

Les bâtiments existants seront démolis afin de réaliser un projet d'aménagement d'ensemble visant à construire trois bâtiments collectifs. Les éléments de végétation seront conservés dans la mesure du possible et de nouveaux éléments viendront compléter le maillage existant.

b) La composition et l'organisation du projet

La vocation principale du projet est de proposer des bâtiments à usage d'habitation et comportant des locaux commerciaux et de services en rez-de-chaussée le long de la RD1090. Le projet comportera une part importante de logement sociaux (avec un minimum de 30%) et présentera une typologie de logements variés (du T2 au T5). Il est envisagé la réalisation d'environ 70 logements et d'environ 400 m² de surfaces de plancher dédiées aux commerces et aux services. Le stationnement sera réalisé majoritairement en souterrain, ce qui permettra d'avoir des aménagements paysagers de qualité. Les constructions s'intégreront dans la pente afin de respecter la topographie et de permettre la conservation des vues sur le massif de Belledonne. Les toitures principales seront réalisées à deux pans afin de s'harmoniser avec l'architecture et le contexte paysager de Saint-Ismier. Les toitures secondaires seront réalisées en toitures-terrasses végétalisées afin de préserver les vues.

Afin d'inscrire harmonieusement le projet dans son environnement proche, celui-ci s'inscrira dans une enveloppe végétale généreuse, tout en proposant aux usagers des espaces collectifs dans un cadre paysager agréable.

c) L'organisation et l'aménagement des accès au projet

L'accès automobile au projet s'effectuera via la création de deux entrées. L'entrée principale se situera sur la RD1090. Afin de ne pas entraver la fluidité et la sécurité de cette voie à trafic important, une contre-allée sera aménagée. L'entrée secondaire se fera par l'allée des Dauphins, ce qui évitera un raccordement direct à la voie en S et évitera le passage au milieu des constructions existantes.

Des accès piétons seront également aménagés, notamment dans l'espace paysager central, permettant une perméabilité et un maillage complet par le nord, l'ouest et le sud. L'entrée piétonne principale se situera sur la contre-allée de la RD1090. Deux accès piétons secondaires seront réalisés : l'un sur l'allée des Dauphins et l'un via le parking du Capitol.

Concernant l'accès situé coté RD 1090, un sens unique sera mis en place afin de garantir la sécurité des véhicules

d) Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet

Le traitement des limites du projet avec les constructions voisines sera réalisé via des dispositifs de clôtures végétalisées, afin de permettre une bonne intégration des bâtiments et des espaces collectifs dans le tissu urbain existant. Une attention particulière sera apportée à la notion d'intimité de voisinage, notamment en évitant les vues plongeantes sur les maisons et jardins existants.

e) Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets

Afin de permettre aux futurs résidents de bénéficier d'un cadre de vie qualitatif, un espace collectif paysagé sera créé en cœur d'îlot. Les déchets seront gérés via l'implantation d'un point d'apport volontaire.



SURFACE PARCELLE = 7565 m²
PLEINE TERRE = 3 047m² > 25% (soit 1891m²)

Besoin en stationnement :

1pl/30m² de SDP

1pl/1gt social

SDP social = 1 560m² => 21 places

SDP 1gt accession = 3640m² => 122 places

SDP services = 400 => 14 places

+ 8 places visiteurs

Total = 165 places

Parking :

Places projet = 149 + 16 places non couvertes

Total = 165 places

Besoin en 2 roues :

Habitations : 1,5% minimum de SP

Services : 0,5% minimum de SP

Si SP > à 300m² = Espace mini de 5m² supp

Total = 85m²

1pl/T2

2pl/T3 ou +

Total = 121 places soit environ 181,5m²

Surface projet = 204m²

Suivant PLU - Modification Décembre 2023

Plan de masse - Version 3
 Construction de logements

ARCANE
 ARCHITECTES

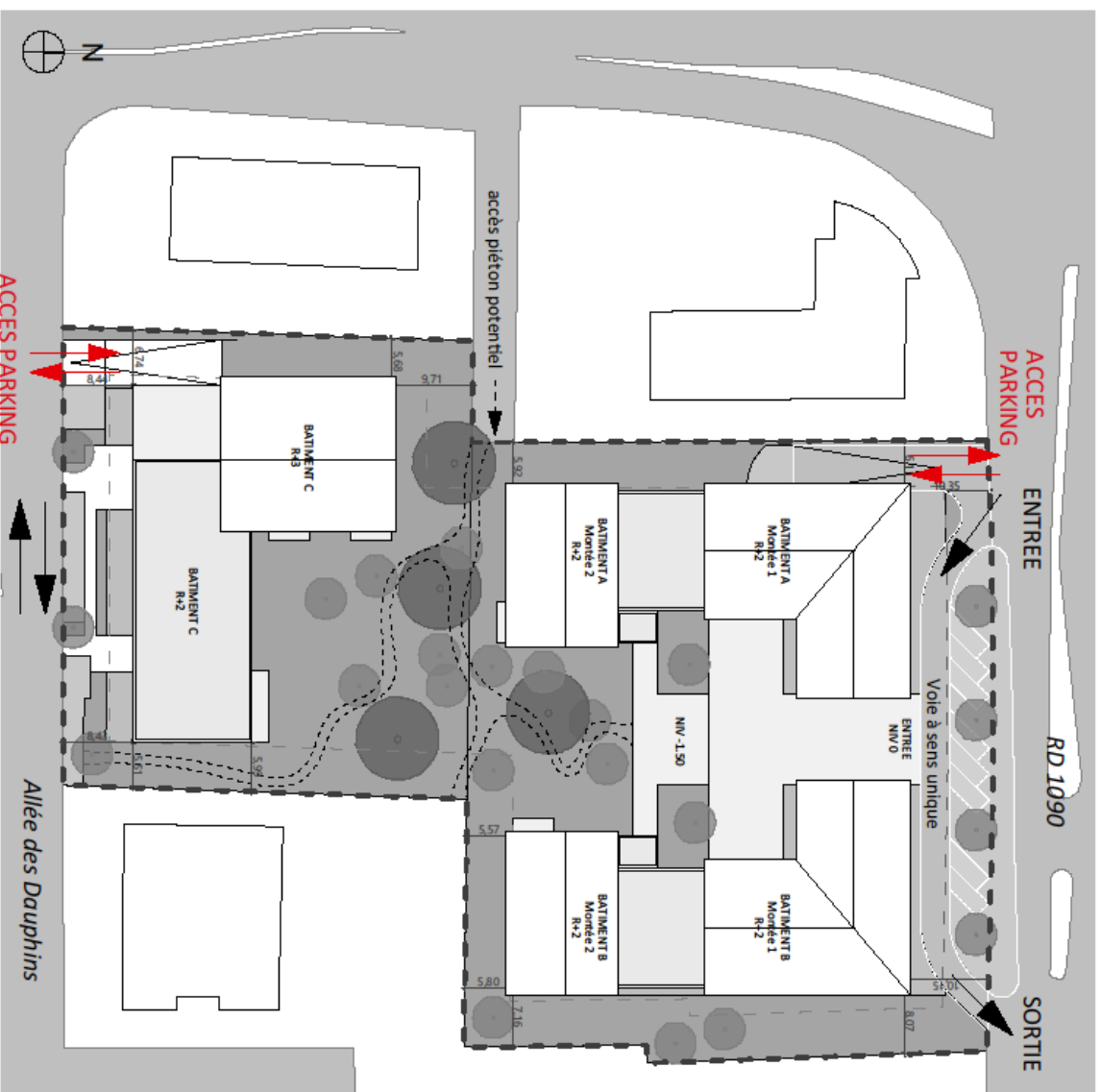
EDI
 FIN

ESQ

02

éch. 1:500
 27/09/2024





JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

1. La mixité sociale – le rappel du cadre réglementaire

1) Les dispositions de la loi SRU

La commune de Saint-Ismier qui relève du champ d'application de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, renforcé par l'article 10 de la loi du 18 janvier 2013, doit disposer au minimum de 25% de logements sociaux dans son parc de résidences principales.

L'inventaire réalisé par les services de la DDT, identifie au 1er janvier 2023 : 12,3% de logements sociaux sur le parc de l'ensemble des résidences principales.

En tant que commune déficitaire en logement sociaux, la commune a conclu un contrat de mixité sociales pour la période 2023-2025. Dans le cadre de ce contrat, la commune a fait le bilan et s'est fixé des objectifs pour la prochaine période triennale 2023-2025.

Résultats des dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Obligation en % de résidences principales (RP)		25		25		25	
Objectifs en nombre de logements		113		147		215	
Réalisés		53		34		6	
Taux d'atteinte		47 %		23.13 %		2.8 %	
% PLAI	% PLS	26.16 %	28.57 %	38.24 %	0 %	40 %	.

Source : DDT-SLC-LP inventaire annuel-bilan triennal SRU

Objectif pour la période triennale 2023-2025 :

Le taux cible est de 20 % des RP. L'objectif de production (agréments) pour la période 2023-2025 est de 33 % des logements manquants en 2022, soit 87 LS dont 30 % de PLAI, soit 26 PLAI minimum et 26 PLS maximum (PLS = BRS, PSLA, PLS).

2) Les dispositions du PLH du Grésivaudan

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Grésivaudan a été approuvé en Conseil communautaire le 16 décembre 2024. Il identifie pour le territoire du Grésivaudan des enjeux en faveur du développement de logements collectifs à dominante sociale.

Pour Saint-Ismier, les objectifs du PLH sont les suivants :

Communes	PLH 2013-2018		BILAN DE LA PRODUCTION 2013-2018			PLH 2025-2030	
	Objectif PLH	Dont logements sociaux	Nouveaux logements ¹	Logements commencés	Logements sociaux livrés	Objectif PLH	Dont logements sociaux
Le Touvet	282	60	111	39	19	219	96
Le Versoud*	198	54	118	68	8	200	60
Les Adrets	63	2	42	21	0	37	0
Lumbin	93	18	106	52	0	77	18
Montbonnot-Saint-Martin**	462	108	561	289	111	300	106
Plateau-des-Petites-Roches	84	22	54	42	0	73	0
Pontcharra	249	54	331	228	63	500	134
Revel	27	4	19	8	0	36	2
Sainte-Agnès	9	0	12	4	0	9	0
Sainte-Marie-d'Alloix	24	6	6	8	0	34	10
Sainte-Marie-du-Mont	6	2	7	5	0	6	0
Saint-Ismier**	270	96	416	216	115	425	170
Saint-Jean-le-Vieux	15	0	11	6	0	11	0
Saint-Martin-d'Uriage	126	21	197	152	2	126	21
Saint-Maximin	21	0	18	5	0	21	0
Saint-Mury-Monteymond	18	0	10	5	9	12	0
Saint-Nazaire-les-Eymes	84	18	74	63	11	107	12
Saint-Vincent-de-Mercuze	42	11	68	53	4	42	0
Tencin	138	36	134	69	18	143	23
Theys	75	10	69	58	0	72	0
Villard-Bonnot*	138	30	200	132	15	200	60

Communes SRU	SITUATION ACTUELLE				OBJECTIFS INSCRITS DANS LE PLH		
	Nombre de logements sociaux en 2023	Taux SRU en 2023	Objectifs triennaux en moyenne annuelle (7 ^{ème} période 2020-2022)	Construction de logements sociaux 2013-2018 en moyenne annuelle	Objectifs de production en moyenne annuelle 2025-2030	Part dans l'objectif PLH total	Nombre de logements sociaux projeté après réalisation des objectifs en 2030
Le Versoud	341	21,2 %	14	1,3	10	30 %	396
Montbonnot-Saint-Martin	323	12 %	52	18,5	17,5	35 %	371
Saint-Ismier	359	11,5 %	72	19,2	28,5	40 %	490
Villard-Bonnot	571	21,7 %	23	2,5	10	30 %	624
TOTAL	1 485	-	161	41,5	66	38 %	1 865

2. La mixité sociale – la cadre du PLU

1) Diversifier l'offre de logements dans la commune

Saint-Ismier est une commune marquée par la présence de maisons individuelles (68% de l'offre de résidences principales). Bien que 75% des logements construits soient des logements collectifs,

l'émergence des résultats en matière de logements sociaux est encore très difficile à percevoir dans le volume général des constructions.

La problématique essentielle sur la commune de Saint-Ismier est de trouver des tènements pouvant être réservés à la production de ces logements sociaux. Cette ambition est contrainte :

- Par peu de possibilités opérationnelles dans le tissu déjà bâti,
- Par le coût du foncier très élevé qui rend difficile l'acquisition d'un grand tènement (pas de rentabilité ni pour la commune ni pour les Organismes de Foncier Solidaire).

Pour pallier au déficit de logements sociaux, la commune a retenu dans son PLU en vigueur (approuvé en 2012) deux outils permettant de diversifier le parc de logements et rattraper le retard en production de logements sociaux sur son territoire :

- 1er outil : l'article L.123-1-5 16 du Code de l'urbanisme
Le règlement de la zone UB prévoit que dans les secteurs délimités sur les documents graphiques (presque l'ensemble des tènements proches à la RD 1090), sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition que 30% au minimum du programme soit affecté à des logements sociaux.
- 2ème outil : la servitude L.123-2-b du Code de l'urbanisme
La servitude pour la réalisation d'un programme de logements comportant au moins 15 logements sociaux, sur un tènement attenant à la RD1090, dans la zone UB.

2) Le projet et le sens de l'intérêt général

Offrir à tous les conditions de se loger décemment, tel est l'objectif de la politique du logement social, laquelle se décline sous la forme de multiples interventions de l'État, menées le plus souvent en partenariat avec les collectivités locales et les organismes de logement social.

Dans le cadre de la loi SRU, le logement social est considéré à la fois comme un service d'intérêt général et un instrument efficace de la mixité sociale.

Le projet de logements, objet de la présente déclaration répond à l'intérêt général dans la mesure où il permettra ;

- De renforcer l'offre de logements sociaux de la commune en proposant environ 70 logements avec une part importante à vocation sociale sur le terrain d'assiette du projet de 7 565 m².
- De répondre à ses obligations de production de logements sociaux.