

LE BILAN DES PLUI DE BIÈVRE ISÈRE EST LANCÉ !

Les PLUi ont été élaborés en 2019 mais ont évolué !

Les deux PLUi des secteurs de Bièvre Isère et de la région Saint-Jeannaise ont été approuvés respectivement les 26 novembre et 17 décembre 2019 : **deux PLUi pour un seul projet de territoire**, en s'appuyant sur les atouts du territoire pour conforter l'attractivité et faire des choix équilibrés de développement. **Les PLUi ont été adaptés pour tenir compte des nécessaires besoins d'évolution**. Ils ont ainsi fait l'objet de plusieurs modifications pour réaliser des ajustements techniques, prendre en compte l'évolution de certains projets mais aussi conduire un travail plus fin sur l'intégration de certains enjeux de transition.

Le bilan des PLUi, une obligation après 6 ans de mise en œuvre

Les textes prévoient qu'une analyse des résultats de l'application des PLUi soit établie 6 ans après la délibération d'approbation. Cette analyse s'appuie sur différents indicateurs qui avaient été prévus en 2019 et inscrits dans les PLUi. La loi prévoit également que l'analyse des résultats donnera lieu à une **délibération du Conseil communautaire sur l'opportunité de réviser ou non les PLUi à l'issue de ce bilan**.

Mais aussi une opportunité pour prendre du recul et mieux se projeter

Le bilan du PLUi est un moment charnière qui permet aux élus, techniciens et partenaires de réinterroger collectivement la manière dont le territoire se transforme et comment ils souhaitent orienter son avenir. Il constitue donc une vraie opportunité stratégique pour :

- ✓ **Prendre du recul sur la trajectoire du territoire et comprendre les tendances**, y compris celles qui n'avaient pas été anticipées au moment de la rédaction du PLUi
- ✓ **Actualiser la compréhension des enjeux territoriaux**. En 6 ans, les enjeux évoluent rapidement (mobilités, transitions écologiques, évolutions démographiques, besoins des habitants ou des acteurs économiques...). Le bilan offre l'occasion d'intégrer de nouvelles données et de renouveler la vision territoriale
- ✓ **Créer une vision partagée du futur du territoire** en impliquant les acteurs locaux et en remettant en débat les priorités du territoire, autour d'un projet de territoire cohérent



Une double approche : qualitative et quantitative

Pourquoi évaluer les PLUi ?

L'évaluation de la mise en œuvre des PLUi doit permettre :

- De dresser un bilan de la mise en œuvre des PLUi : ses effets sur les territoires et les **trajectoires prises**, prévues ou non
- D'identifier **les leviers et les freins** sur l'application du PLUi
- De susciter une **prise de recul** des élus actuels pour transmettre leurs retours d'expérience à la prochaine mandature

Evaluation technique

Le volet technique du bilan est composé d'**indicateurs quantitatifs**. Ces indicateurs ont pour but renseigner, de caractériser les dynamiques en cours (évolution du nombre d'habitants, d'emplois, ...). Ils sont choisis pour être mobilisables facilement par rapport aux grands objectifs. Le choix de ces indicateurs de suivi du PLUi ont été établis dès 2019.

Le volet technique s'appuie également sur des éléments de bilan réalisés sur des **thématiques spécifiques** (habitat au titre du PLH, environnement au titre du PCAET, ...).

Evaluation qualitative

En complément du volet technique, le bilan doit comprendre un **volet plus sensible en lien avec les acteurs qui pratiquent les PLUi** afin de les interroger sur les outils des PLUi et leurs retours d'expérience sur la pratique du document.

En 2025, des entretiens ont été conduits avec **plusieurs services de Bièvre Isère** (services Habitat, Autorisation du droit des sols, Transition écologique et mobilité, économie) et **deux ateliers réunissant les élus communaux** ont été organisés.



Les ateliers élus se sont tenus les 22 octobre et 5 novembre 2025. Ils ont réuni de nombreux élus qui ont pu faire part de leurs retours d'expériences de l'application des PLUi par les communes, identifier les principales difficultés auxquelles les communes ont été confrontées et comment elles ont pu les dépasser mais également de s'exprimer sur leurs besoins, leurs questionnements et leurs attentes pour l'avenir.

Les élus mobilisés sur le bilan à l'occasion de 2 ateliers les 22 octobre et 5 novembre 2025



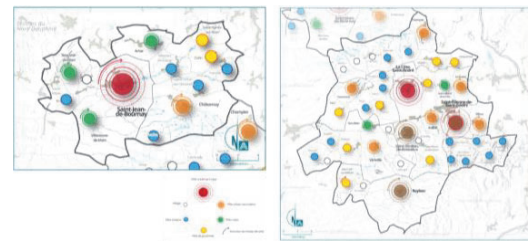
Les 1ers enseignements du bilan des PLUi sont présentés (page suivante) autour de 5 sujets

- #1 LES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIÉTALES
- #2 LE MODÈLE D'URBANISATION
- #3 LA QUALITÉ DE L'ASPECT EXTÉRIEUR ET L'INSERTION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS
- #4 LES USAGES ET BESOINS DANS LES ESPACES AGRICOLES ET SYLVICOLES
- #5 LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LES TRANSITIONS

#1 DES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIÉTALES QUI IMPACTENT NOTRE ATTRACTIVITÉ ET NOS BESOINS EN LOGEMENTS

Rappel des principales orientations du PADD

- Tendre vers une population d'environ 65 000 habitants à horizon 2032
- Créer environ 370 logements neufs / an en s'appuyant sur les différentes polarités
- Conserver l'attractivité du territoire pour les jeunes ménages et les familles garantissant la vitalité du territoire
- Anticiper et accompagner le vieillissement de la population
- Développer une offre en petits logements pour répondre aux besoins des jeunes, des personnes seules et des personnes âgées



Organisation multipolaire (PADD)

Les constats partagés

- De fortes **évolutions démographiques et sociétales**
 - ✓ Une population vieillissante
 - ✓ Difficultés à conserver/attirer les jeunes, les familles avec enfants
 - ✓ La taille des ménages diminue (personnes isolées, monoparentales..)
- Une **offre en logements peu diversifiée**, qui ne permet pas de maintenir une dynamique (population, effectifs scolaires, ...)
- Des **dynamiques variables selon les polarités** et le degré de services proposé par les communes
- Une **pression locative** qui augmente sur le parc social
- **Sentiment de " subir " le marché**, les choix des promoteurs

Les pistes de réflexion des élus

- **Rendre notre territoire plus attractif pour les jeunes et les familles**, tout en veillant à permettre à la population plus âgée de se maintenir sur le territoire
- Agir pour **réduire les coûts du logement** : Habitat alternatif ? Construire des plus petits logements ? Imposer plus de locatif ? Imposer plus de diversité dans les opérations (locatif, accession, social, ...) ? OAP plus « cadrantes , exigeantes » sur certains secteurs à enjeux ?
- Repenser l'organisation du territoire, par « **bassins de pertinence** » ?
- Développer l'**offre en loisirs et services**
- **Ingénierie** en amont des projets

Quelques tendances observées

+ 1109 (2016-2022)
UNE FORTE AUGMENTATION DES MÉNAGES DE **PERSONNES SEULES**




+ 0,6% (2016-2022)
UNE **CROISSANCE** DE LA POPULATION **INFÉRIEURE** AUX PÉRIODES PRÉCÉDENTES




Constats partagés en ateliers élus

« **LES JEUNES DU TERRITOIRE NE PEUVENT PAS S'INSTALLER SUR LE TERRITOIRE** »
« **UN FAIBLE IMPACT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LES EFFECTIFS SCOLAIRES** »

+ 1845 logements (2020-2024)
41% DE L'OBJECTIF A ÉTÉ RÉALISÉ, TOUTEFOIS LA PRODUCTION PAR PÔLE EST HÉTÉROGÈNE

1ers éléments de bilan : Trajectoire au regard des orientations du PLUi

 Objectif atteint  Sur la bonne trajectoire  Sur la mauvaise trajectoire

-  Une dynamique de construction de logements conforme aux objectifs prévus par le PLUi
-  Cette dynamique de construction ne s'est pas traduite par une forte progression de la population, notamment des jeunes et des familles
 - La production de logements a été inégalement répartie sur le territoire et s'est essentiellement concentrée sur les pôles de taille intermédiaire
 - Une dynamique de construction de logements locatifs sociaux engagée tardivement mais qui a permis de répondre pour partie à la forte augmentation des demandes de logement
 - La réponse aux besoins spécifiques de certains ménages (petits logements, locatifs, accessibilité PMR et séniors..) a été essentiellement assurée par le parc social
-  Une faible diversification des logements dans le parc privé

#2 UN MODÈLE D'URBANISATION ENCORE CONSOMMATEUR D'ESPACE...

Rappel des principales orientations du PADD

- Des objectifs ambitieux de modération de la consommation d'espace ont été fixés pour tenir compte des objectifs fixés par les textes en vigueur au moment de l'élaboration du PLUi de 2019 (loi Grenelle et ALUR)
- Recentrer le développement de l'habitat, en privilégiant l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes et dans les secteurs déjà desservis par les réseaux
- Préserver la qualité du cadre de vie
- Développer des formes urbaines diversifiées, permettant de préserver le foncier par une densité adaptée aux contextes locaux,
- Optimiser la consommation du foncier économique

Les constats partagés

- Une urbanisation encore axée sur le **principe de "l'extension"**, en dehors de l'enveloppe urbaine
- Une **consommation d'ENAF encore importante** même si la tendance a évolué à la baisse en raison notamment de formes urbaines plus compactes
- Les **OAP, un outil** qui permet de mieux organiser l'espace, maîtriser les projets et inciter à la densification, mais **qui nécessiterait d'être plus adapté aux contextes locaux** et à "la capacité à faire" sur ces tènements (rétention, réseaux, multipropriété, ...)
- La **division parcellaire** : un modèle en développement qu'il convient de mieux encadrer et accompagner
- Certains secteurs sont mal adaptés aux objectifs de densification

Les pistes de réflexion des élus

- Prioriser le développement de l'urbanisation au sein des **enveloppes urbaines**
- Se réinterroger sur le **classement des polarités** afin d'adapter les objectifs de logements et de densité à "la réalité" des communes
- **Reconquérir le parc vacant**, les friches, les bâtiments agricoles ...
- Les **OAP** : mieux cibler les secteurs à enjeux, adapter les OAP aux contextes, adapter la densité, adapter les règles de stationnement, utiliser les OAP comme un outil permettant de diversifier l'habitat
- L'ingénierie au service d'un **urbanisme « négocié »**, en complément des règles, afin de renforcer la qualité des opérations

Quelques tendances observées

100 ha (2020-2024, données Bièvre Isère)

UNE DYNAMIQUE DE **CONSOMMATION D'ENAF** RELATIVEMENT ÉLEVÉE, SUPÉRIEURE À LA TRAJECTOIRE PRÉVUE PAR LA LOI ZAN.

Constats partagés en ateliers élus

« **NOUS SUBISSONS LES PROJETS PROPOSÉS PAR LES PROMOTEURS** »

« **NOUS SOUHAITONS DES OAP PLUS ENCADRANTES PERMETTANT PLUS DE MIXITÉ/DIVERSITÉ DANS LES LOGEMENTS** »

47% de logements groupés ou collectifs




53% de logements individuels

DES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS **PLUS DENSES, COMPACTES...** PAR RAPPORT À LA DÉCENNIE PRÉCÉDENTE ET AUX OBJECTIFS DU SCOT (40% / 60 %)

40 % (2020-2024, données Bièvre Isère)

PART DES **OAP DÉJÀ RÉALISÉES** SUR LE TERRITOIRE

1ers éléments de bilan : Trajectoire au regard des orientations du PLUi

 Objectif atteint  Sur la bonne trajectoire  Sur la mauvaise trajectoire



- Des opérations de logements plus denses, compactes et diversifiées, avec le développement de l'habitat groupé et du petit collectif
- Les projets de division parcellaire augmentent, permettant de densifier sans consommer d'ENAF (il conviendrait néanmoins de mieux accompagner ce phénomène)



- Une dynamique de réduction de la consommation d'espace engagée, mais qui reste supérieure aux nouvelles réglementations désormais en vigueur (ZAN)
- Les OAP ont permis de renforcer la densification sur les opérations neuves. Toutefois, elles ont majoritairement été prévues et réalisées sur des tènements aujourd'hui considérés comme des ENAF, souvent en extension des enveloppes urbanisées

#3 LE PLUI, UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE AIDANT POUR LES COMMUNES, MAIS QUI NÉCESSITERAIT D'ÊTRE COMPLÉTÉ POUR S'ADAPTER AUX CONTEXTES LOCAUX ET AUX NOUVEAUX ENJEUX

Rappel des principales orientations du PADD

- Développer des formes urbaines de qualité qui s'intègrent à l'existant
- Améliorer la qualité d'habiter en garantissant la qualité de l'aspect extérieur (styles architecturaux, colorimétrie) et l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement (implantation orientation, intégration des constructions au terrain naturel, préservation des vues, végétalisation des espaces extérieurs...) et préserver l'identité du territoire

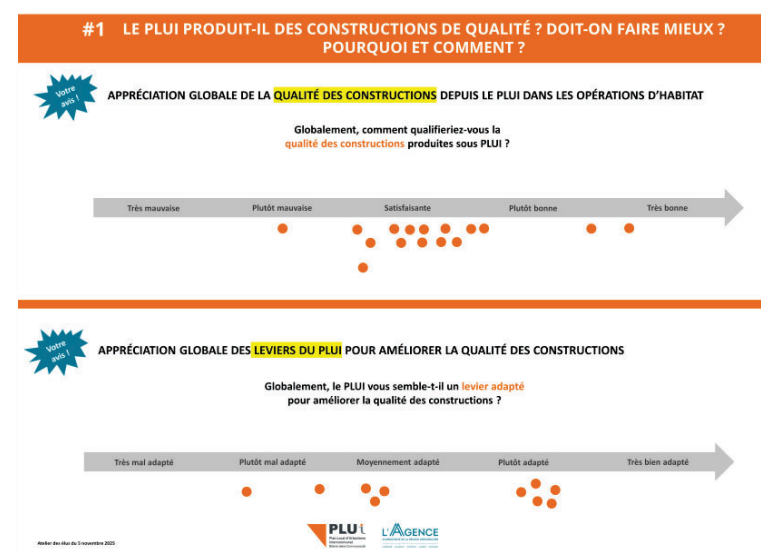
Les constats partagés

- **Le règlement du PLUi joue son rôle** et sert d'appui aux communes pour maîtriser certains projets... Il permet de définir un cadre, à l'échelle du territoire. Il s'agit d'une base solide sur laquelle s'appuyer pour encadrer les projets
- **mais des règles parfois complexes** à expliquer / appliquer...
- ... **et à adapter** selon la configuration du terrain (ex : secteurs en pente vs plaine)
- Un enjeu pour améliorer le traitement de la limite entre les espaces privés et les espaces publics : **les clôtures**
- Une problématique forte : **le stationnement** et ses règles qui ne sont pas toujours adaptées au contexte rural (absence de transports en commun), notamment dans les secteurs qui se densifient

Les pistes de réflexion des élus

- Garantir l'« **identité rurale** » du territoire / « **ruraliser** » le PLUi
- **Adapter nos règles d'urbanisme** : habitat alternatif, topographie, emprise au sol, intégration paysagère, transitions énergétiques, stationnement, ...
- Au-delà du « règlement » : développer une **ingénierie en amont des projets**

Quelques tendances observées






Avis exprimés par les élus présents en atelier sur le niveau de satisfaction de la qualité des constructions et le niveau d'appréciation des leviers du PLUI

Constats partagés en ateliers élus

« **LES RÈGLES SONT ESSENTIELLES, ELLES PERMETTENT D'ARGUMENTER FACE AUX DIFFÉRENTES DEMANDES DES ADMINISTRÉS** »

« **MALGRÉ LES RÈGLES RELATIVES AUX CLÔTURES, IL N'Y A PAS DE COHÉRENCES VISUELLES DANS LES QUARTIERS** »

1ers éléments de bilan : Trajectoire au regard des orientations du PLUi

 Objectif atteint  Sur la bonne trajectoire  Sur la mauvaise trajectoire



- La qualité des constructions dans les opérations d'habitat produites par le PLUi est globalement satisfaisante



- Les règles proposées par le PLUi ne s'adaptent pas assez aux différents contextes et aux réalités de terrain (pente, configuration urbaine, ...), elles ne permettent pas de garantir suffisamment l'identité patrimoniale et rurale du territoire et sont parfois complexes, pas toujours compréhensibles et source d'interprétation. La réglementation liée aux clôtures est peu lisible, peu harmonieuse et peu efficace et les règles de stationnement sont peu adaptées aux usages sur le territoire et aux projets en densification

#4 LES USAGES ET BESOINS DANS LES ESPACES AGRICOLES ET SYLVICOLES

Rappel des principales orientations du PADD

- Protéger le foncier agricole
- Respecter le fonctionnement quotidien des exploitations agricoles et sylvicoles
- Assurer aux exploitations des conditions favorables pour un développement continu dans le temps
- Considérer la ressource forestière et la gérer durablement
- Prendre en compte la multifonctionnalité des espaces agricoles et forestiers

Les constats partagés

- Des conflits d'usage encore importants entre **agriculture et urbanisation**
- Une dynamique importante autour des **changements de destination des anciens bâtiments agricoles**
- Le fort développement des **hangars photovoltaïques** (avec des questionnements sur la justification du besoin et l'impact en termes de consommation d'espace)
- **Les haies** : un enjeu fort de conservation mais besoin de plus de pédagogie et de souplesse dans l'application de la règle

Les pistes de réflexion des élus

- Mieux anticiper les **nouveaux usages agricoles** et les besoins émergents des exploitations
- Vers un encadrement encore plus fort des **changements de destination** :
 - Le critère de l'arrêt définitif de l'activité agricole devrait être pris en compte
 - La priorité pourrait être donnée aux bâtiments proches des centre bourgs pour éviter le mitage
- **Reconvertir certains bâtiments agricoles** devenus inadaptés pour accueillir localement de l'artisanat
- Faciliter la **transformation des anciennes habitations agricoles** en plusieurs logements (en zone A)
- Encadrer plus fortement le développement des **hangars agricoles photovoltaïques**
- Reconfigurer le **bocage**, protéger ou replanter les haies
- Affiner le **choix des boisements** classés en Espace Boisé Classé (EBC)

Quelques tendances observées

100 (2020-2024, données Bièvre Isère)

PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉS EN ZONE A POUR DES BÂTIMENTS AGRICOLES, PERMETTANT DE CONFORTER L'ACTIVITÉ

33 (2020-2024, données Bièvre Isère)

PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉS EN ZONE A POUR DES CHANGEMENTS DE DESTINATION, PERMETTANT LA CRÉATION DE 50 LOGEMENTS

BAISSE DE LA Consommation d'ENAF (2021-2023, données Bièvre Isère)

BIEN QUE PLUS FAIBLE QUE CELUI DE LA DÉCENNIE PRÉCÉDENTE, LE RYTHME DE CONSOMMATION D'ENAF* EST SUPÉRIEUR À LA TRAJECTOIRE « THÉORIQUE » DU ZAN

* ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS




Constats partagés en ateliers élus

« UNE APPROCHE INSUFFISANTE DU PLUi POUR ANTICIPER LES NOUVEAUX USAGES AGRICOLES ET LES BESOINS ÉMERGENTS DES EXPLOITATIONS »

« REQUESTIONNER L'USAGE DES EBC* »

* ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1ers éléments de bilan : Trajectoire au regard des orientations du PLUi

 Objectif atteint  Sur la bonne trajectoire  Sur la mauvaise trajectoire



- Par ses choix de zonage, le PLUi a permis de protéger plus fortement les espaces agricoles et sylvicoles contre la pression urbaine. Toutefois, les espaces agricoles subissent encore une forme de mitage (STECAL, changements de destination, ...)
- La dynamique de changements de destination des bâtiments agricoles est soutenue. Les critères de choix des bâtiments agricoles pouvant changer d'usage pourraient être ajustés afin de mieux prendre en compte la localisation et l'éventuel potentiel agricole de ce bâti
- La protection des haies par le biais du PLUi permet de garantir le maintien ou la reconstitution de ce linéaire qui vise à répondre à divers enjeux (ruissellement, biodiversité, paysage..). Une meilleure communication sur cette réglementation doit néanmoins être effectuée



- Les maisons existantes au sein des zones A et N ne peuvent pas faire l'objet d'une réhabilitation permettant de créer plusieurs logements. Ce potentiel reste donc peu exploité

#5 LE TERRITOIRE FACE AUX DÉFIS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET DES TRANSITIONS

Rappel des principales orientations du PADD

Peu d'objectifs inscrits dans le PLUi sur les questions liées au changement climatique et aux transitions.

Les constats partagés


- Des **politiques énergétiques** peu traitées dans le PLUi. Si le PLUi n'a pas permis de « massifier » le développement des énergies renouvelables (ENR) sur le territoire, l'ajustement de certaines règles lors des modifications du PLUi a toutefois permis d'enlever des points de blocage réglementaires, ce qui permet aujourd'hui de favoriser l'intégration du solaire en toiture
- Des projets et **initiatives locales** qui se développent (éolien, photovoltaïque, ...)
- L'absence d'une **stratégie territoriale en matière d'ENR**
- Des **technologies innovantes qui nous rattrapent** (ex : trackers, solaire thermique, ..) et qui peuvent avoir des impacts (nuisances, impact paysager...)
- Un enjeu fort d'articulation entre la **production agricole** et la **production d'ENR** (vigilance sur le photovoltaïque au sol)

Les pistes de réflexion des élus

- Un **schéma directeur de l'énergie** qui devra fixer le cap
- Vers un PLUi plus « exigeant » en matière d'**obligation de recours aux ENR** (ex : imposer, préconiser, ...)?
- Vers un PLUi qui s'adapte aux **nouvelles technologies d'ENR** ?
- Vers un PLUi qui porte les enjeux du **bioclimatisme** * et la prise en compte de la végétalisation en lien notamment avec le confort d'été ?
- Une stratégie à clarifier concernant la **production d'énergie solaire en zones agricoles**
- Réfléchir à la localisation des **points de covoiturage par « bassin de vie »**
- Organiser et sécuriser les **cheminements modes doux** au sein des communes

Quelques tendances observées

 LÉGÈRE BAISSÉ DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE FINALE

 LÉGÈRE HAUSSE DE LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUEVABLE
(2020-2025, données ORCAE en MWh)

+ 6 525 (2020-2025, données ORCAE en MWh)




ÉVOLUTION EN MWh DE LA PRODUCTION ESTIMÉE D'ÉLECTRICITÉ ISSUES DU PHOTOVOLTAÏQUE

Constats partagés en ateliers élus

« LES DEMANDES D'INSTALLATIONS CONCERNENT ESSENTIELLEMENT LES **PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES SUR TOITURE EN ZONES U** ET LES INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES SUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES »

+ 150 (2021-2023, données Bièvre Isère)
DÉPLOIEMENT D'ARCEAUX POUR ACCOMPAGNER L'USAGE DU VÉLO

1ers éléments de bilan : Trajectoire observée au regard des orientations du PLUi

 Objectif atteint  Sur la bonne trajectoire  Sur la mauvaise trajectoire



- Un règlement du PLUi qui, initialement, priorisait les enjeux d'intégration architecturale en limitant le développement du solaire thermique en toiture, mais dont l'évolution a permis (au gré des procédures de modifications) de faciliter le développement du photovoltaïque en toiture

Des projets de circulations douces ont été engagés au sein de certaines opérations ou des communes



- Peu de projets structurants d'ENR tels que les centrales solaires, l'éolien, les méthaniseurs, ... *mais le PLUi n'a pas fixé d'objectifs clairs, ni prévu d'outils spécifiques pour les impulser*
- Peu de projets développés autour du bioclimatisme * ... *mais le PLUi est peu exigeant sur cet enjeu*

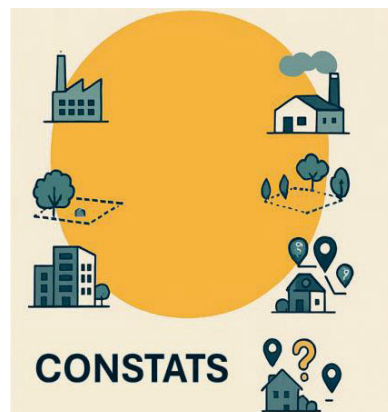
* Le bioclimatisme est une manière de concevoir un projet en harmonie avec son environnement naturel pour optimiser le confort des usagers et des habitants, autant l'hiver que l'été, tout en minimisant l'impact écologique du bâtiment

FOCUS SUR LES PREMIERS CONSTATS RELATIFS AUX DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

En matière de développement économique, le PLUi avait fixé plusieurs objectifs

- 🎯 Favoriser un modèle économique basé sur les atouts du territoire : diversifier le tissu économique local, conforter le secteur productif, enrichir l'offre de services à la population et aux entreprises, ...
- 🎯 Conforter une structuration économique du territoire performante pour la compétitivité et la répartition équilibrée des emplois : s'appuyer sur les pôles d'emploi prioritaires (aéroport, Axe de Bièvre, polarités économiques existantes, ...), créer les conditions favorables pour l'accueil et le développement des entreprises, limiter et optimiser la consommation de foncier économique, améliorer la qualité des zones d'activité...

Après 6 années de mise en oeuvre du PLUi, plusieurs constats émergent



- Près de **18 ha de terrains économiques commercialisés** au sein des zones intercommunales, ayant permis d'accueillir plus d'une **30aine d'entreprises**
- La prédominance des implantations de **PME à vocation industrielle ou artisanale**
- Des implantations **essentiellement réalisées au sein** de terrains considérés comme **des ENAF**

- **Un potentiel encore important de terrains privés à vocation économique** classés dans le PLUi, sans maîtrise par l'EPCI
- Un PLUi peu exigeant en matière de **densification des ZAE** et de forts enjeux autour de l'optimisation du foncier
- **Des vocations et règlements de zones à requestionner**, car pas toujours adaptés aux nouveaux besoins des acteurs économiques
- Un **potentiel actuellement limité** pour l'accueil des **activités de loisirs/services**
- **Un taux d'évasion conséquent sur les achats non-alimentaires**. Le territoire "progressé" mais demeure sous-doté en équipements de la personne, de la maison et en offre culturelle.
- **Un arrêt net**, au sein des zones d'activités, **des constructions de logements** non nécessaires à l'activité

FOCUS SUR LES PREMIERS CONSTATS RELATIFS AUX ENJEUX DE PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE

En matière de protection ou valorisation du cadre de vie, le PLUi avait fixé plusieurs objectifs

- 🎯 Préserver et valoriser le **patrimoine bâti** et le **patrimoine naturel**
- 🎯 Mettre en valeur les **enjeux paysagers**
- 🎯 Préserver les éléments de la **trame verte et bleue** (TVB)
- 🎯 Protéger les populations contre **les risques naturels** dans les projets de développement



Après 6 années de mise en oeuvre du PLUi, plusieurs constats émergent

- Par le biais du PLUi, près de **30% du territoire de Bièvre Isère a pu faire l'objet de dispositifs de préservation en matière environnementale**, autour des éléments constitutifs de la **Trame Verte et Bleue (TVB)** : *zones humides, corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, pelouses sèches ou encore maintien des espaces alluviaux de bon fonctionnement autour des cours d'eau.*
- Ces dispositifs permettent de limiter les impacts. Toutefois, il y a **un enjeu à mieux communiquer sur l'intérêt et les règles liées à ces outils**, encore souvent méconnus et pouvant être vécus comme un "obstacle" à certains projets (agricoles, touristiques, ...)
- **Le petit patrimoine public, comme les éléments de patrimoine bâti privé**, bénéficient de règles permettant de garantir le maintien de leur qualité architecturale. Là encore, un enjeu d'explication de ce classement s'impose, pour favoriser l'acceptabilité de ces règles par les propriétaires.
- Avec la mise en place du PLUi et la généralisation des cartes d'aléas, c'est **27% du territoire qui fait l'objet de protections contre les risques naturels**

CONCLUSIONS & SUITES À DONNER

LA RÉALISATION DE CE BILAN INTERMÉDIAIRE DU PLUI A PERMIS DE :

- Mesurer les dynamiques en cours sur le territoire depuis 6 ans
- Évaluer le rôle du PLUI dans les trajectoires constatées
- Identifier les leviers et les freins du PLUI pour la réalisation des objectifs fixés
- Recenser les nouveaux besoins et enjeux non pris en compte par le PLUI

PLUSIEURS CONSTATS GÉNÉRAUX ONT ÉMERGÉ :

- ✓ **LE PLUI EST CONFORTÉ DANS SES DIFFÉRENTS RÔLES**
Outil au service du projet de territoire, outil intégrateur des différentes politiques publiques, document-cadre permettant d'harmoniser les règles sur le territoire, ...
- ✓ **PLUSIEURS ENJEUX ÉMERGENT AUTOUR DE SON AVENIR**
 - L'intégration de nouvelles règlementations qui s'imposent, notamment en matière de sobriété foncière (ex : ZAN)
 - La nécessaire mise en compatibilité du PLUi avec le SCOT actuellement en cours de Révision
 - La prise en compte de nouveaux enjeux autour des transitions (énergie, eau, ruissellement, mobilités, ...)
 - L'adaptation de certains objectifs ou outils du PLUi aux contextes locaux, aux réalités de terrain...
 - La simplification de certaines règles et la nécessaire meilleure appropriation par les acteurs et habitants

ACCÈS AUX COMPTES-RENDUS DES ATELIERS DES ÉLUS SUR LE BILAN DU PLUI :

Atelier n°1
du 22 octobre 2025



Atelier n°2
du 5 novembre 2025



La démarche de bilan des PLUI sera finalisée courant 2026 et prendra la forme d'un rapport d'évaluation sur la base duquel Bièvre Isère Communauté décidera, comme cela est prévu par les textes, de la nécessité de maintenir les PLUI en l'état ou d'engager une procédure de révision.