

## **Mairie de Bouvesse-Quirieu**

---

**De:** David PAGNIER <david.pagnier@symbord.fr>  
**Envoyé:** vendredi 17 octobre 2025 15:23  
**À:** angeliquesimon@bouvessequirieu.fr; Frédéric GONZALEZ  
**Cc:** Mairie de Bouvesse-Quirieu  
**Objet:** SYMBORD - Avis du Symbord sur le PLU arrêté le 24/06/2025  
**Pièces jointes:** 2025-07-02 - Note PLU Bouvesse - V1.pdf; 2025-10-17 - 027 - Avis PLU Bouvesse-Quirieu + Courrier signé.pdf

Bonjour,

Vous trouverez en pièce jointe le courrier et la note d'accompagnement concernant l'avis du Symbord sur le PLU arrêté le 24 juin dernier.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Cordialement,

**David PAGNIER**  
**Directeur**  
**Chef de projet SCoT/ urbanisme**  
Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné  
Maison Mestrallet,  
285 Cours Baron Raverat  
38460 Crémieu  
Portable : 07 62 57 59 11  
[www.symbord.fr](http://www.symbord.fr)



Protégeons ensemble l'environnement : avez-vous besoin d'imprimer ce courrier électronique ?



Crémieu, le 17/10/2025

Objet : Avis Symbord sur le PLU arrêté le 24 juin 2025

Réf. : 2025-027

PJ : note d'analyse

A l'attention de Monsieur Le Maire  
Mairie  
31 place Mairie  
38390 Bouvesse-Quirieu

Monsieur Le Maire,

Vous m'avez adressé le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal, le 24 juin 2025, reçu par mes services le 22 juillet, afin de recueillir l'avis du Symbord.

Par la présente, je vous informe que les membres du Bureau syndical, réunis en séance le 13 octobre, ont émis un avis favorable sur votre projet de PLU, sous conditions de prendre en compte les remarques suivantes :

- Prendre en compte la remarque relative à la page 55 du règlement sur les logements en zone d'activités.
- Prendre en compte les remarques relatives aux pages 91, 108 et 145 du règlement détaillées dans la note jointe (constructions dans les secteurs Natura 2000).
- Une vigilance particulière doit être apportée aux espaces pouvant être considérés comme dent creuse

Il est pas ailleurs souhaitable que l'ensemble des remarques détaillées figurant de les remarques détaillées soit prise en compte afin de sécuriser juridiquement le PLU.


Mon équipe et moi-même restons à votre disposition pour échanger sur ce dossier et vous accompagner dans vos démarches.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le Président du Syndicat Mixte de la  
Boucle du Rhône en Dauphiné



Aurélien BLANC

	Auteur : David PAGNIER	17 octobre 2025
	<b>Destinataires : Membres du Bureau Syndical du SYMBORD</b>	

## AVIS de compatibilité des projets de documents d'urbanisme des communes – Analyse technique en vue de l'avis du Bureau syndical du 13/10/2025

### Commune de Bouvesse-Quirieu

#### I. PROCÉDURE

##### I.1. Document en cours

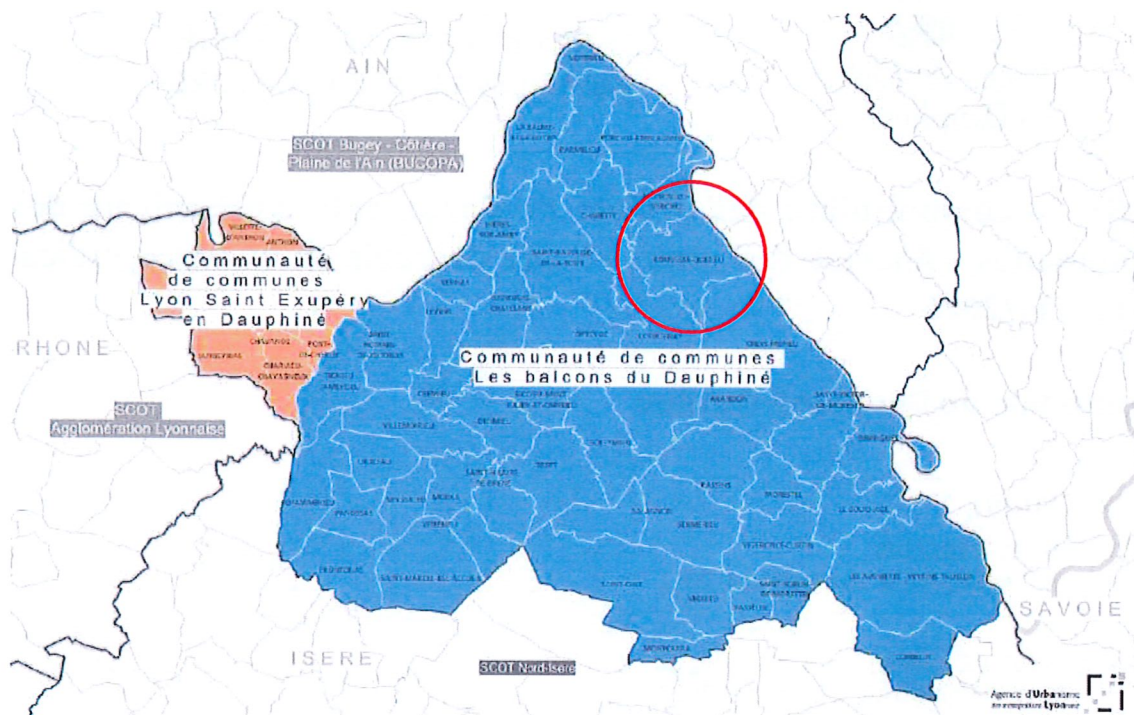
- PLU approuvé le 15 décembre 2011

##### I.2. Procédure en cours

- Révision prescrite le 21 février 2023
    - Objet de la révision :
      - *Habitat et développement urbain :*
        - *Limiter la consommation d'espace et optimiser le potentiel réhabilitable dans le tissu urbain quelle que soit la destination*
        - *Maintenir le niveau d'équipement et le compléter pour attirer des jeunes et répondre aux besoins de la population vieillissante*
        - *Rénover l'habitat existantes*
        - *Proposer de nouvelles formes d'habitat en adéquation avec les attentes et la baisse de la consommation foncière*
      - *Économie et tourisme*
        - *Permettre le maintien et le développement des commerces de proximité*
        - *Diversifier et améliorer l'offre touristique*
        - *Fluidifier la circulation et permettre aux touristes de passage de s'arrêter*
      - *Mobilités*
        - *Favoriser les déplacements doux au centre village, entre les hameaux et vers les pôles générateurs*
        - *Revaloriser la traversée du centre village*
      - *Agriculture*
        - *Préserver l'activité agricole*
- En préservant le paysage identitaire de la commune*
- PADD débattu le 05 avril 2024
  - Arrêt du PLU le 24 juin 2025 (reçu le 22/07/2025)



## II. SITUATION DE LA COMMUNE



## III. RÉSUMÉ DU DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

### III.1. Population

- 1551 habitants en 2023
- Croissance de +1,14 % entre 2013 et 2023, et 2015-2021 (Pas de précision sur la répartition du solde naturel et du solde migratoire).
- Une population plutôt jeune (seule la tranche des 15-29 ans diminue).
- 2,81 personnes par ménage en 2019.

### III.2. Logements

- 728 logements en 2021 dont 618 résidences principales (93 %), 50 résidences secondaires (4 %) et 60 logements vacants (8,2 %)
- 92,4 % de logements individuels (672)
- 84 % de logements de 4 pièces et plus
- 79,4 % de propriétaires
- 4,6 % de logements aidés (34) – 5,5 % des résidences principales
- + 79 logements en 10 ans.

### III.3. Emplois – Activités économiques

- Peu d'éléments sur les actifs
- 250 emplois en 2019

#### III.4. Agriculture

- 9 exploitations
- Aucune donnée sur l'évolution des surfaces agricoles
- Cartes détaillées sur les activités agricoles, les parcelles exploitées irriguées,...

#### III.5. Équipements publics

- Des équipements concentrés dans la centralité
- Carte de localisation des équipements manquante

#### III.6. Transports – Stationnements

- Ligne scolaires Montalieu-Vercieu – Morestel
- Lignes Montalieu-Vercieu-Bourgoin ; Ligne Bouvesse-Quirieu – Pont de Cheruy ; Ligne Bouvesse-Quirieu – Briord ; Ligne Le Bayard – Morestel ; Ligne St Baudille – Montalieu-Vercieu ;
- Recensement des stationnements automobile
- Aucune donnée sur les déplacements,

### **IV. PROJET DE LA COMMUNE (PADD)**

#### **1. AFFIRMER BOUVESSE-QUIRIEU EN TANT QUE PÔLE RELAIS EN ACCOMPAGNANT SON DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE**

- A. Accompagner/permettre un développement démographique affiché par le SCOT
- B. Renforcer la centralité en confortant le rôle de Bouvesse-Quirieu comme village
- C. Garantir la mixité fonctionnelle du territoire de Bouvesse-Quirieu
- D. Accompagner le développement des exploitations agricoles
- E. Peser davantage dans le tourisme de l'entité géographique

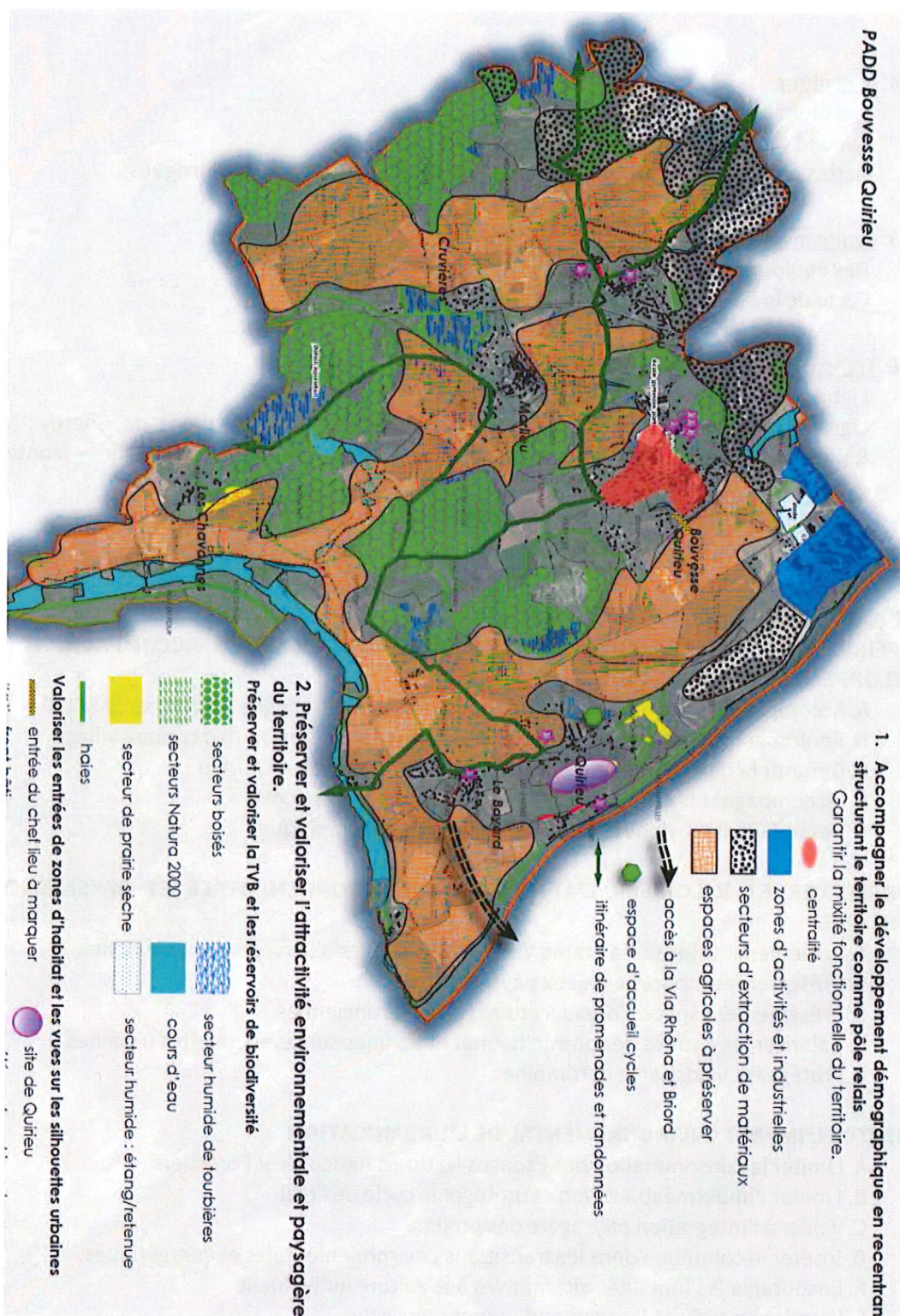
#### **2. PRÉSERVER ET VALORISER L'ATTRACTIVITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE**

- A. Préserver et valoriser la Trame Verte et Bleue et les réservoirs de biodiversité.
- B. Préserver les espaces à enjeux paysagers.
- C. Préserver les espaces forestiers dont les forêts anciennes
- D. Valoriser les entrées de zones d'habitat et les vues sur les silhouettes urbaines
- E. Protéger et valoriser le patrimoine :

#### **3. LIMITER L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'URBANISATION**

- A. Limiter la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
- B. Limiter l'imperméabilisation et protéger le cycle de l'eau
- C. Veiller à l'intégration paysagère des projets.
- D. Insérer la commune dans les transitions environnementales et énergétiques.
- E. Encourager les mobilités alternatives à la voiture individuelle
- F. Prendre en compte les risques divers et nuisances





## **V. PROJET DE LA COMMUNE (OAP)**

- 1 OAP secteurs densifiables
- 1 OAP Sectorielle
- 1 OAP Trame verte et bleue

OAP	Surface	Nature	Nb Logements	Types de constructions autorisées	Logements aidés	Densité
OAP 1 Zone AU Sénemont	0,7 ha	Habitat	31 à 38	Intermédiaires et collectifs	20 %	40 à 50 lgt/ha



## **VI. ORIENTATIONS DU SCOT SUR LA COMMUNE**

Chaque commune comprise dans le périmètre du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné a fait l'objet d'une analyse de compatibilité de son document d'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du SCoT avec ce dernier. Ce document récapitule les orientations du SCoT sur la commune. Ces orientations sont rappelées ci-dessous avec une analyse de la manière dont le PLU y répond.

→ Regrouper l'urbanisation autour des centralités existantes et lutter contre l'étalement urbain et l'étirement des constructions le long des voies. 80 % de la production nouvelle de logements devra être réalisée dans la centralité identifiée.

- *La centralité est identifiée et justifiée entre le diagnostic et le règlement.*
- *La majorité des nouveaux logements est prévue dans la centralité.*
- *Le développement de l'urbanisation le long des voies est maîtrisé.*

Mobiliser prioritairement le potentiel foncier situé dans le tissu urbain constitué et le renouvellement urbain. Prendre en compte la vacance.

- *Les objectifs de mobilisation du potentiel foncier au sein du tissu urbain, la priorité au renouvellement urbain et la prise en compte de la vacance sont intégrés au projet de PLU.*

Le potentiel de nouveaux logements attribué par le SCoT – à l'horizon 2040 – est de 190 maximum, soit environ 95 logements d'ici 2030 (sauf si le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est supérieur).

- *Les objectifs de la commune respectent les orientations du SCoT*

Prendre en compte tous les besoins en logements avec une typologie variée : 30 % en individuel, 40 % en groupé/intermédiaire et 30 % en collectif. La programmation en matière de logements sociaux, déclinée par le PLH de la Communauté de Communes les Balcons du Dauphiné, doit être prise en compte.

- *Les typologies de logement respectent les orientations du SCoT.*
- *Les justifications de prise en compte du PLH semblent absentes*

Optimiser le foncier en prenant en compte les types d'habitat projetés.

- *Les dispositions du PLU respectent les orientations du SCoT.*

Développer un urbanisme de qualité : Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et franges urbaines...

- *Le PLU prévoit des mesures pour préserver le patrimoine bâti, le petit patrimoine, les murs en pierres levées...*

Économie – Commerces – Tourisme – Agriculture : Assurer la mixité fonctionnelle de l'enveloppe urbaine ; localiser les commerces et les services dans la centralité, encourager les politiques locales qui permettent de valoriser et promouvoir les sites touristiques et de loisirs ; préserver les terres agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations...

- *Les dispositions revues du PLU respectent les orientations du SCoT*

Concernant le commerce de centralité : Afin de promouvoir l'implantation de commerces de proximité en centralité plutôt qu'en périphérie, il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) en dehors des périmètres de centralité, que ce soit en création ou transformation de bâtiment existant. Le DOO du SCoT positionne

les centralités de type centre-ville, centre-bourg. Charge au PLU de définir spatialement avec précision (tracé à la parcelle) les périmètres de centralité.

- *Le PLU n'identifie pas les locaux à usage de commerce dont le changement de destination est interdit mais le règlement interdit les changements de destination autres que vers des services accueillant une clientèle.*
- *Le PLU prévoit la réalisation de nouveaux commerces en centralité*

La zone industrielle du Rhône à Montalieu-Vercieu et Bouvesse-Quirieu (grand site d'extraction) est repérée comme site économique spécifique. Ces sites n'ont pas vocation à s'étendre en dehors de leur zonage actuel si ce n'est pour permettre le développement des activités industrielles en place. Les PLU et projets d'aménagement pourront prévoir et localiser si besoin, pour les sites économiques spécifiques, les surfaces nécessaires au maintien voire au développement des activités industrielles en place. Au préalable, une réflexion sur la taille (justification des besoins) et sur la localisation de ces extensions devra obligatoirement être réalisée en concertation avec les services de l'État et la structure porteuse du Scot. Ces extensions sont soumises à différentes règles d'aménagement décrites dans le SCoT.

- *Les dispositions du PLU respectent les orientations du SCoT*

Prendre en compte l'ensemble des risques et les ressources du territoire (assainissement / milieux récepteurs / eau...) Prendre en compte les modes actifs dans les aménagements de voirie et les espaces publics.

- *Les dispositions du PLU respectent les orientations du SCoT*

Requalifier la voirie D1075 ; Limiter l'urbanisation linéaire et la densification le long de cet axe, hors centralités.

- *Les dispositions du PLU respectent les orientations du SCoT*

Assurer la protection de toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue / Assurer sa fonctionnalité.

- *Le PLU identifie les périmètres de la TVB et de ses composantes*

## **VII. REMARQUES GÉNÉRALES**

Le projet de PLU arrêté par la commune de Bouvesse-Quirieu le 24 juin 2025 a fait l'objet d'une très large association du Symbord lors de son élaboration : réunions de travail en commission urbanisme de la commune, réunions PPA, échanges avec l'élue en charge de l'urbanisme (Mme Simon) et M. Le Maire (M. Gonzales).

Par ailleurs, les documents avant arrêt ont été transmis au Symbord pour une analyse préalable ayant permis de corriger de nombreux points en amont de l'arrêt.

Le projet respecte les objectifs déterminés par le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

Toutefois, afin d'assurer la sécurité juridique du document, des compléments semblent nécessaires au rapport de présentation et la clarification de quelques points du règlement faciliterait son opérationnalité. Il y subsiste quelques maladresses dont la correction ne remet pas en cause les objectifs des élus.

## **VIII. AVIS DU SYMBORD – BUREAU SYNDICAL**

**Il est par conséquent proposé un avis favorable sous condition de prendre en compte les remarques ci-dessous :**

- Prendre en compte la remarque de la page 55 du règlement relative aux logements en zone d'activités.
- Prendre en compte les remarques relatives aux pages 91, 108 et 145 du règlement détaillées ci-après (constructions dans les secteurs Natura 2000).
- Une vigilance particulière doit être apportée aux espaces pouvant être considérés comme dent creuse

Il est pas ailleurs souhaitable que l'ensemble des remarques détaillées figurant de les remarques détaillées soit prise en compte afin de sécuriser juridiquement le PLU.



## **IX. REMARQUES DÉTAILLÉES**

*(Les numéros de pages indiqués correspondent à la numération « réelle » des pages dans le logiciel utilisé pour visualiser les documents et non à la pagination des documents »*

### **IX.1. Diagnostic socio-économique**

**Page 13 :** Il y a une incohérence avec les chiffres de consommation d'ENAF indiqués page 217 dans les justifications.

**Page 28 :** Il y a une erreur dans la phrase au-dessus du graphique.

**Page 28-29 :** L'ajout de tableaux reprenant les chiffres bruts des évolutions commentées (population, répartition par âge, contribution des soldes migratoires et naturels à la croissance démographique) semble nécessaire à la compréhension des valeurs commentées.

**Page 30 :** Idem remarque page 28-29 sur le parc de logement et sa composition

**Page 31 :** Malgré le titre, il n'est pas fait état de la population active, de sa part, de sa répartition socioprofessionnelle...

**Page 32 :** Les chiffres mériteraient d'être actualisés pour la sécurité juridique du document (les valeurs 2022 sont disponibles sur le site de l'INSEE).

Si le règlement assure bien la préservation des commerces existants et n'autorise leur changement de destination que pour des services destinés à l'accueil du public, il est nécessaire d'ajouter une carte au rapport de présentation les localisant, et conformément aux orientations du SCoT de les localiser dans les documents graphiques.

**Page 33 :** Des compléments semblent nécessaires sur les équipements publics complétés d'une carte d'illustration de leur localisation. Cette carte pourrait par ailleurs également faire figurer l'offre de commerces (en complétant par exemple la carte de la page 49).

**Page 34 :** Une carte localisant les zones d'activités artisanale et commerciale avec une analyse quant à leur capacité d'accueil de nouvelles activités serait la bienvenue.

**Page 35 :** Le diagnostic agricole mériterait d'être complété de données chiffrées relatives aux cartes présentées ainsi que sur l'évolution des surfaces agricoles et des exploitations.

**Page 40 :** Les données doivent être complétées des données sur l'origine destination des actifs (ou dans la partie relative aux actifs (P.31) et par ailleurs mentionnés dans l'évaluation environnementale (P.179)

### **IX.2. Diagnostic environnemental**

Néant

### **IX.3. Justification des choix**

**Page 217 :** Il subsiste une indication « Attendre étude SCE sur mobilités » qui doit soit être complétée soit supprimée.

**Page 217 :** Il y a une incohérence avec les chiffres de consommation d'ENAF indiqués page 13 du rapport de présentation.

#### IX.4. PADD

Sans commentaires

#### IX.5. OAP

Néant

#### IX.6. Évaluation environnementale

Néant

#### IX.7. Règlement (Certaines remarques valent pour toutes les zones)

**Page 23 :** Le titre « interdictions et limitation... » implique que les items cités sont soit interdits soit limités. Il convient de revoir le dernier point afin de préciser que les « *constructions de commerce et activités de service...* » « *sont autorisés à condition de...* »

**Page 33 :** Il y a un « devront » en trop dans le premier point. Préciser dans le second point que les équipements d'intérêt collectifs et services publics « sont autorisés ».

**Page 41 :** Même remarque qu'à la page 33 pour les équipements...

**Page 49 :** Ajouter « sont autorisés » avant « à condition »

**Page 55 :** S'il s'agit de logements destinés au gardiennage, ils doivent être considérés comme des annexes à la construction, et non comme des logements : « *sont autorisés les annexes destinées au gardiennage des locaux à condition de se situer dans le volume existant et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher* ». Les logements en zone UE sont interdits par les orientations du SCoT (DOO page 7).

**Page 61 :** 1<sup>er</sup> tiret de « dans toutes les zones » : Ajouter « sont autorisés » avant « dans la limite »

**Page 74 :** 4<sup>e</sup> point : Ajouter « sont autorisés » avant « à condition » ; 5<sup>e</sup> point : Ajouter « sont autorisés » avant « dans la limite » ; 6<sup>e</sup> point : Ajouter « sont autorisés » avant « à condition »

**Page 75 :** 1<sup>er</sup> point : Ajouter « sont autorisés » avant « à condition » ; 2<sup>e</sup> point : Ajouter « sont autorisés » avant « dans la limite »

**Page 75 :** 2<sup>e</sup> point : Remplacer « *Les exploitations agricoles à destination de* » par « Les » ; 4<sup>e</sup> point : Ajouter « sont autorisés » avant « dans la limite »

**Page 91 :** 4<sup>e</sup> point : Toute nouvelle construction étant interdite, supprimer « Quand ils ne sont pas liés à une construction » et remplacer par « La réalisation de remblais doit »

**Page 96 :** dernier point : Préciser l'intention : « Les constructions liées aux exploitations agricoles et forestières à condition qu'il existe une exploitation agricole existante » ?

**Page 97 :** Le titre « interdictions et limitation... » implique que les items cités sont soit interdits soit limités. Il convient de revoir la rédaction des points cités afin de préciser s'il s'agit d'interdiction, de limitation ou d'autorisations sous condition(s). 4<sup>e</sup> point : Ajouter « sont autorisés » avant « à condition »

**Page 97 :** La première phrase doit être reformulée pour clarifier l'intention. En l'état, il est difficile de comprendre ce qui est autorisé ou non.

**Page 108 :** Toute construction semble interdite si l'on se réfère au tableau et aux enjeux identifiés su ces secteurs pour lesquels le SCoT interdit toute nouvelle construction. Par conséquent, deux premiers points ainsi que le 4e doivent être supprimés. Ajouter un point « toute nouvelle construction est interdite » ; 5° point : Toute nouvelle construction étant interdite, supprimer « Quand ils ne sont pas liés à une construction » et remplacer par « La réalisation de remblais doit »

**Page 113 :** dernier point : supprimer « de l'exploitant »

**Page 114 :** 2° point : Ajouter « sont autorisés » avant « dans la limite »

**Page 123 :** 3° point : Ajouter « sont autorisés » avant « à condition »

**Page 127 :** 2° point : Ajouter « sont autorisés » avant « dans la limite » ; 3° point : limiter les surfaces autorisées au titre des logements de fonction et/ou le nombre de logements autorisés.

**Page 145 :** Toute construction semble interdite si l'on se réfère au tableau et aux enjeux identifiés su ces secteurs pour lesquels le SCoT interdit toute nouvelle construction. Par conséquent, le second point semble inutile et ajouter un point « toute nouvelle construction est interdite » ; Dès lors, les quatre premiers points doivent être supprimés.

**Page 151 :** 3° et 4° point : Ajouter « sont autorisés » avant « dans la limite »

#### IX.8. Règlement graphique

Le losange rouge de la légende n'est pas légendé.