

Département de l'Isère
Commune de
Eclose-Badinières

Enquête publique du
1^{er} septembre au 1^{er} octobre 2025

*Elaboration du Plan
Local d'Urbanisme de la
commune de ECLOSE-
BADMINIERES et zonage
d'assainissement des
eaux usées et des eaux
pluviales*

Xavier RHONE
Commissaire Enquêteur

RAPPORT D'ENQUETE ET CONCLUSIONS

Tome 2 : Annexes 4 à 7

Réf. Arrêté n°2025-18 du Maire de Eclose-Badinières du 31 juillet 2025

CE PROCES-VERBAL CONTIENT 47 PAGES ET 7 ANNEXES INDISSOCIABLES DU PRÉSENT DOCUMENT
POUR EN FACILITER L'EDITION, IL A ETE ETABLI EN 2 TOMES

Le 14 novembre 2025


Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

SOMMAIRE

ANNEXE 4 : REGISTRES D'ENQUETE (PAPIER).....	3
ANNEXE 5 :REGISTRE D'ENQUETE (DEMATERIALISE).....	44
ANNEXE 6 : PROCES-VERBAL (SANS LES ANNEXES)	87
ANNEXE 7 : REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.....	110

ANNEXE 4 : Registres d'enquête (papier)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune d' Eclose - Badinière

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

pour (1) :

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU.)

CARTE COMMUNALE

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES.

ALIÉNATION

SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES - SRADDET.

AUTRES :

relatif à : Projet de Plan Local d'Urbanisme et projet de
Zonage d'assainissement des eaux usées et de zonage des
eaux pluviales

(1) Cocher la case correspondante

SEDI 30700 UZÈS (2405) - Marque 328560
Fabriqué en France

OBJET DE L'ENQUÊTE

Projet de Plan Local d'Urbanisme et Projet de zonage d'assainissement
des eaux usées et de zonage des zones pluviales

ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

Arrêté n° 2025-18
en date du : 30 juillet 2025
de : Mairie de Eclosé-Badinières
de :

(1)
 (1)

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

M. Xavier RHÔNE

**Président de la
commission d'enquête :** M

qualité

Membres titulaires :

qualité

M

qualité

M

qualité

M

qualité

Membres suppléants :

qualité

M

qualité

M

qualité

M

qualité

Durée de l'enquête : du lundi 10 septembre à 18h au mercredi 10 octobre à 12h (31 jours)

Date de clôture :

Date d'ouverture :

Siège de l'enquête : Mairie de Eclosé-Badinières

Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête : Heure d'ouverture de la Mairie :

Lundi 14h30 - 18h30, mardi 9h00 - 11h30, jeudi 14h30 - 17h30 et

Vendredi 9h00 - 11h30

CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)

comportant : 20 feuillets non mobiles est **coté et paraphé** par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête à : en Mairie de Eclosé-Badinières

RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :

le lundi 10 septembre de 15 heure à 18 heure

le Vendredi 12 septembre de 9 heure à 12 heure

le Samedi 27 septembre de 9 heure à 12 heure

le mercredi 1er octobre de 9 heure à 12 heure

le

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public

à (2)

le de heure à heure

- Une réunion publique ayant n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Cocher la case correspondante et indiquer l'autorité qui a pris l'arrêté relatif à l'enquête publique

(2) indiquer avec lieu de réception du public (Mairie de _____)

(3) Marquer la mention nulle.

XR

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Registre ouvert par Monsieur le Maire de Eclosé - Badinières

le 1er septembre 2025



Eclosé-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Monsieur NICASTRO FABRICE
100 CHEMIN DU PERRET
38300 ECLOSE-BADINIÈRES.
06-51-25-60-26.
nifab73@outlook.fr



A l'attention de Monsieur RHONÉ Xavier
Commissaire Enquêteur
et de Monsieur NOUVEL Philippe
Commissaire Enquêteur suppléant

ECLOSE-BADINIÈRES, le 01 septembre 2025

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Propriétaire depuis 2016 d'une maison d'habitation avec terrain attenant située sur la commune D'ECLOSE-BADINIÈRES, au **100 chemin du Perret, cadastrée section A n°654** et constituant ma résidence principale, je souhaite formuler mes observations concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme actuellement soumis à enquête publique.

Ma propriété a toujours été classée en zone NB dans le Plan d'Occupation des Sols (POS). Elle se trouve dans un secteur résidentiel cohérent et continu, dans le hameau du Ferrand, à proximité immédiate du bourg. Entièrement raccordée aux réseaux publics (eau, électricité, tout-à-l'égout, borne incendie) et desservie par la fibre optique, elle est située en dent creuse entre deux habitations. Un certificat d'urbanisme opérationnel et une déclaration préalable de lotissement, toujours valide, ont été obtenus pour ce terrain.

L'obtention du certificat a nécessité l'intervention d'un avocat, qui a démontré que la parcelle répondait à l'ensemble des critères exigés : desserte, intégration dans le tissu urbain, absence de contraintes techniques ou environnementales. Dans ce contexte, le déclassement envisagé apparaît non seulement infondé, mais également en contradiction avec les autorisations en vigueur.

Par ailleurs, le zonage proposé ne respecte pas les limites cadastrales de ma propriété : il divise artificiellement le terrain et traverse une annexe existante. Lors de la réunion publique du 19 octobre 2023, il m'a été indiqué que cette anomalie serait corrigée dans le cadre de l'enquête. Je souhaite ici réaffirmer l'importance que cette rectification soit effectivement prise en compte.

C'est pourquoi je souhaite vous faire part de mon opposition au déclassement envisagé, qui s'il était maintenu aurait des conséquences très préjudiciables pour moi. Il remettrait en cause la constructibilité actuelle de la parcelle, m'exposant à devoir engager précipitamment une construction ou à envisager une vente, dans des conditions défavorables. Cette situation me semble d'autant plus regrettable que toutes mes démarches ont été menées dans un esprit de dialogue et de respect des règles locales.

Je me tiens naturellement à votre disposition pour tout document complémentaire (certificats, autorisations, échanges avec la mairie, éléments juridiques) pouvant étayer ces observations.

En vous remerciant pour l'attention portée à cette requête, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Monsieur NICASTRO Fabrice

3

Département de l'Isère Commune de Eclose Badinières

Propriété de M. NICASTRO Fabrice
100, Chemin du Perret
Section A - Parcelles n° 654 et 1785

PLAN DE DIVISION

Echelle : 1/500

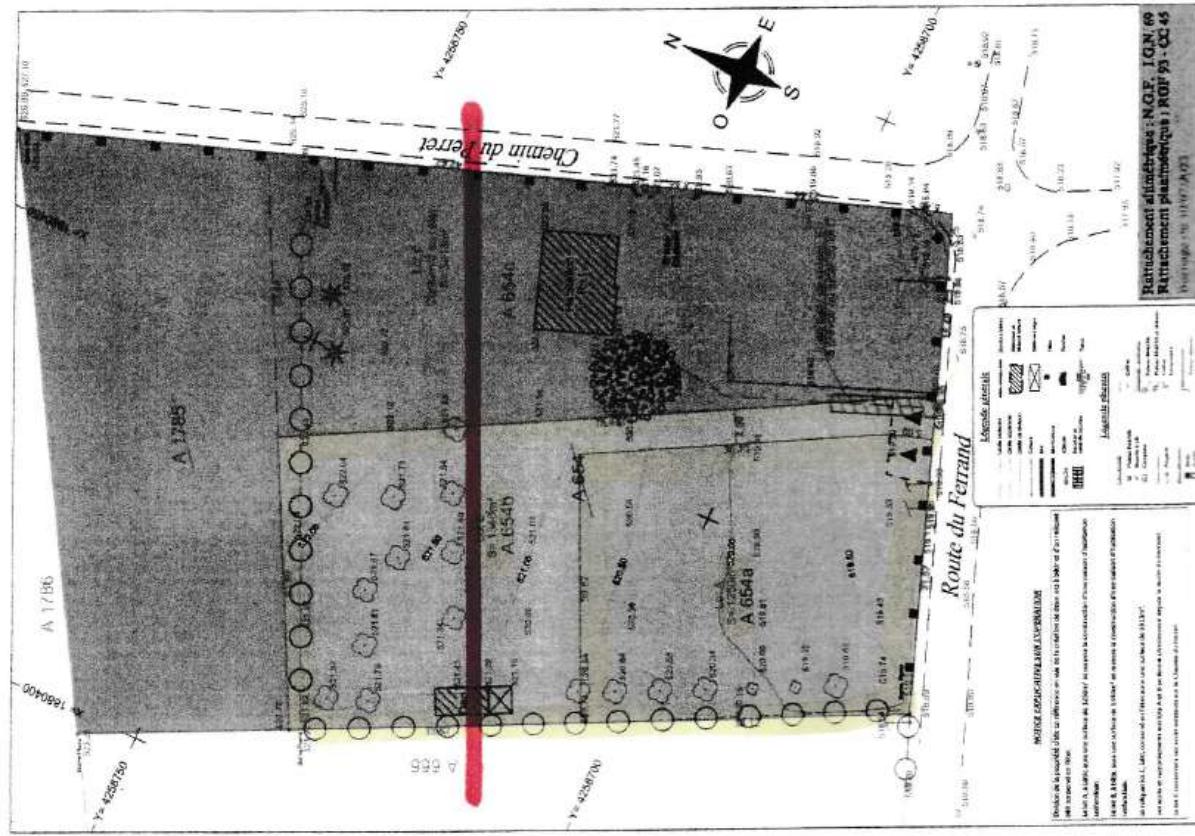


ABAQUE

Cabinet LEVIN - Géomètre Expert
Bourgoin-Jallieu
Montceau-les-Mines - 71390 BOURGON-JALLIEU

baroniers - RUY MONTCEAU - CS95001 - 38347 BOURGON-
Tel : 04.74.43.69.69

Plan n°	Date	Ind.	Type de document / modification	A.P.
			Int.	
Plan n° 2	21/07/2023	2	PLAN DE DIVISION	
Dossier n°				
2023-5308				



Département de l'Isère
Commune de Eclosé Badinières

Propriété de M. NICASTRO Fabrice
100, Chemin du Perret
Section A - Parcelles n° 654 et 1785

PLAN DE DIVISION

Echelle : 1/500



Cabinet LEVIN - Géomètre Expert

85, Impasse des Marronniers - RUY MONTCEAU - CS 95001 - 38307 BOURGOIN - JALLIEU Cedex

Tél : 04.74.43.69.69

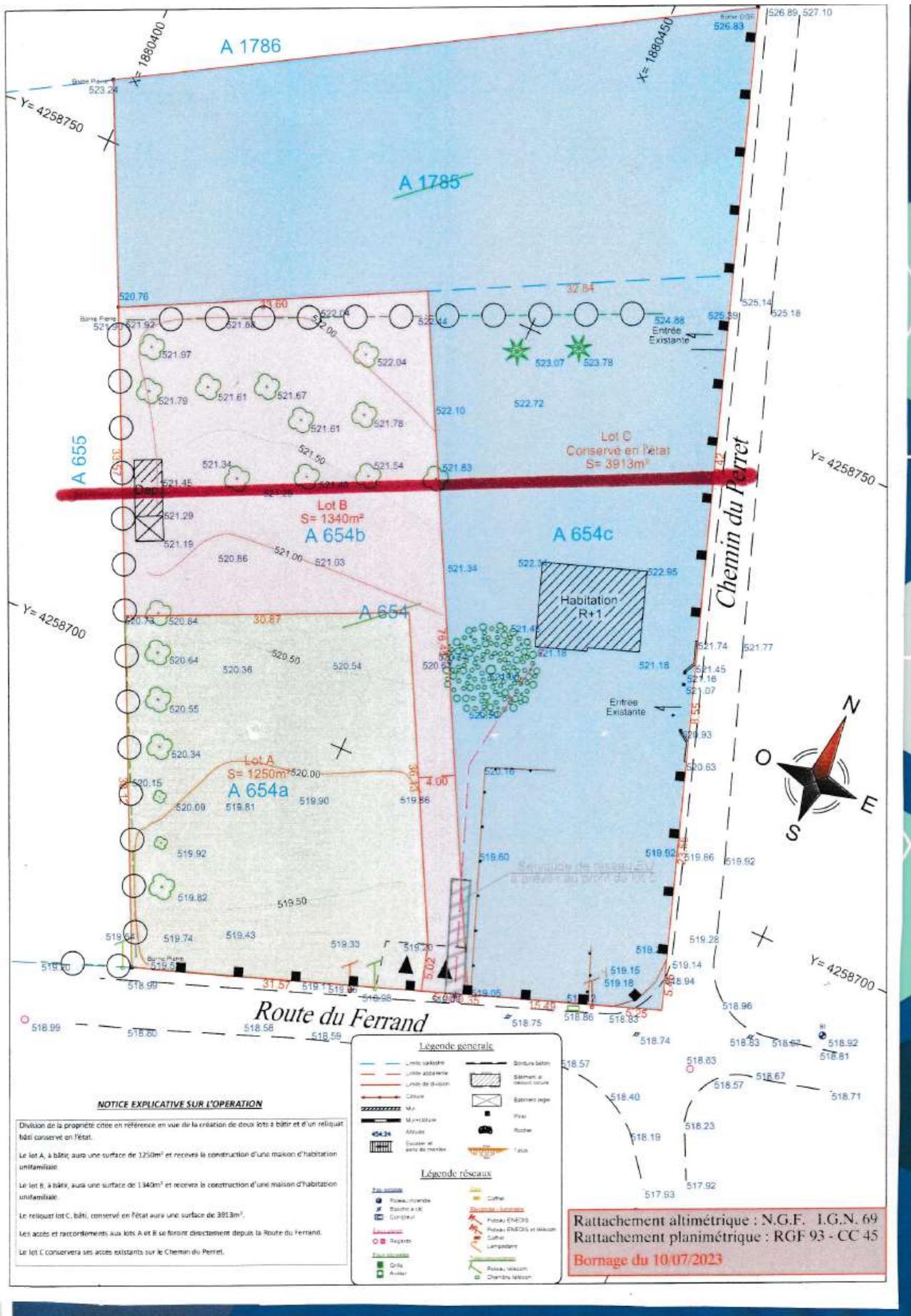
E-mail : abaque-geometre@wanadoo.fr

Plan n° 2	Date	Ind.	Type de document / modification	Int.
Plan n° 2	21/07/2023	2	PLAN DE DIVISION	A.P.
Dossier n° 2023-5308				

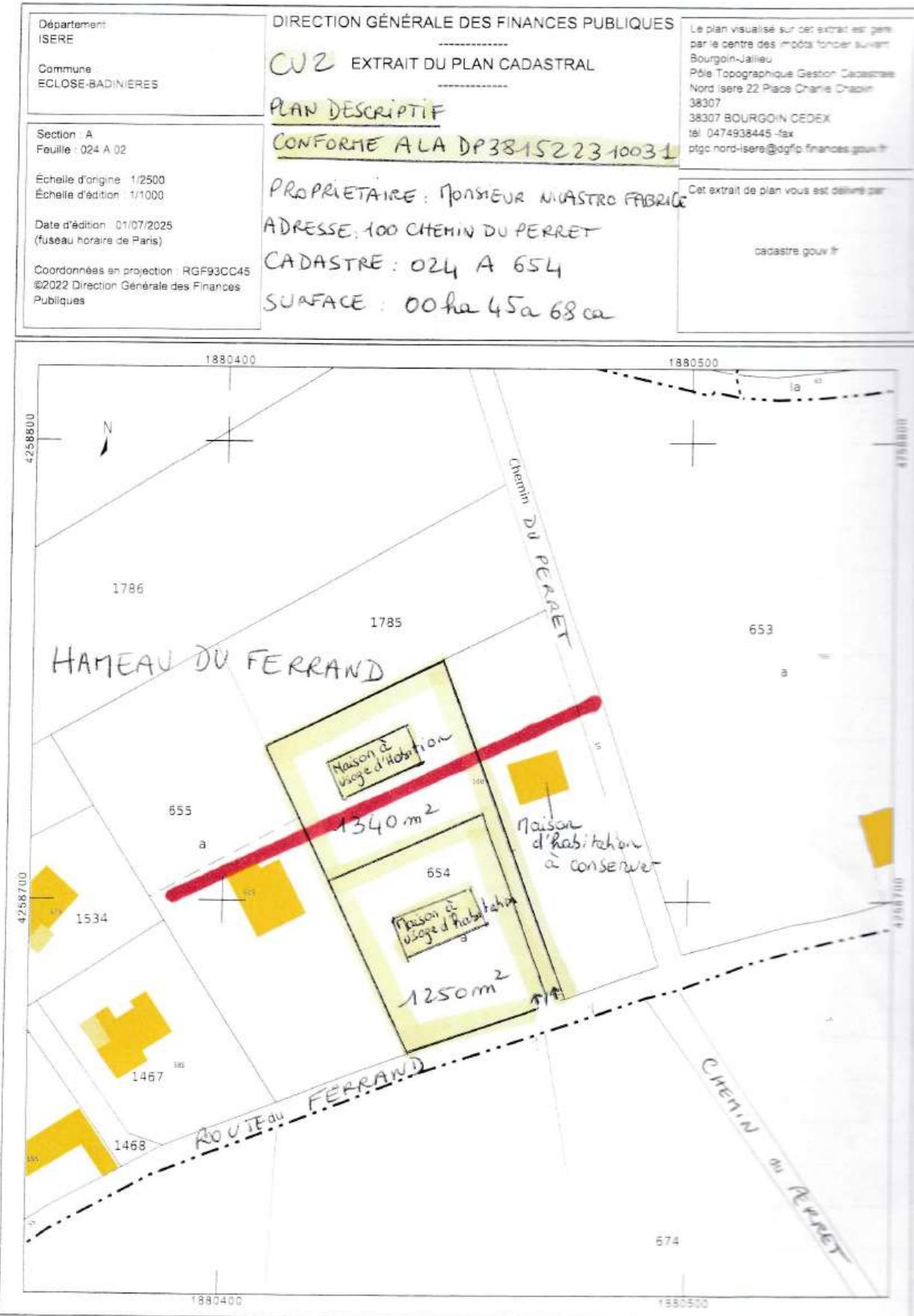
XR

5

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU



Eclosé-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU



Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

COMMUNE DE ECLOSE-BADINIERES

DECLARATION PREALABLE LOTISSEMENT
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DP 38152 23 10031

Déposé le 28/07/2023, Complété le , Affiché le 31/07/2023

<i>Par :</i>	Monsieur NICASTRO FABRICE	
<i>Demeurant à :</i>	100 Chemin du Perret 38300 Eclose-Badinières	<i>Surface de plancher</i>
<i>Représenté par :</i>		
<i>Pour :</i>	Division de la propriété en vue de la création de 2 lots à bâtrir et d'un reliquat bâti conservé en l'état.	
<i>Sur un terrain sis à :</i>	100 Chemin du Perret ECLOSE-BADINIERES	<i>Destination :</i>
<i>Cadastré :</i>	024 A1785- A0654	

LE MAIRE :

Vu la demande susvisée ;
Vu le Règlement National d'Urbanisme ;

A R R E T E

ARTICLE 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du respect des prescriptions mentionnées ci-après.

A ECLOSE-BADINIERES, le 21 août 2023

LE MAIRE, Alain BERGER



Le projet est soumis à la Taxe d'Archéologie Préventive (TAP), et à la Taxe d'Aménagement dont le taux communal est de 3 %.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception.
A cet effet il peut saisir le Tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :

Conformément au Décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 l'autorisation est périme si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le (ou les) bénéficiaire(s) du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A 424-15 à A 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans un délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard 15 jours après le dépôt du recours.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

XL

7

17:02

4G

◇ Détaillez les biens



Maison

ECLOSE-BADINIERES (ISERE)

100 CHE DU PERRET

81m² 7 pièces

Déclaration d'occupatio

Consulter



Remise

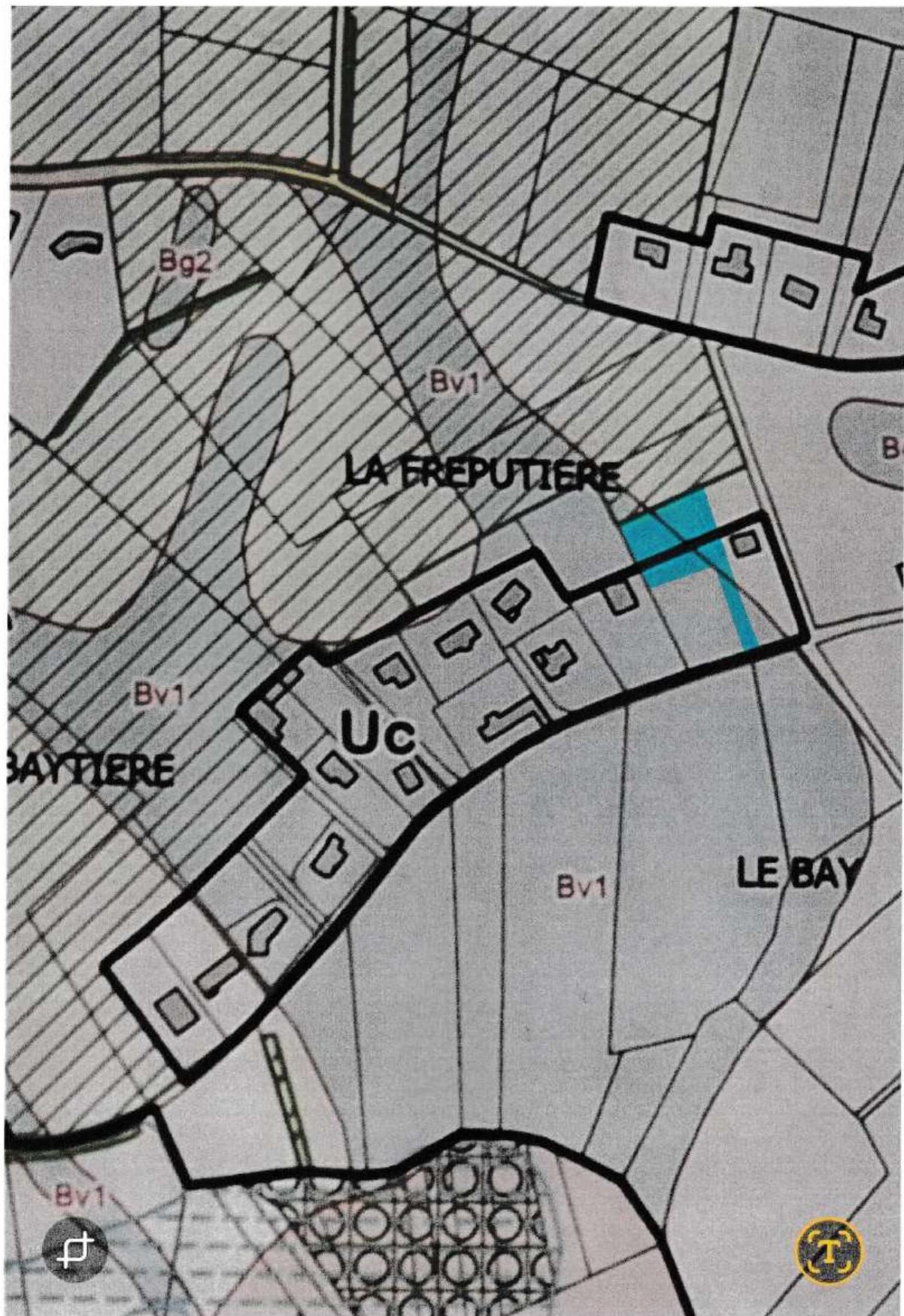
ECLOSE-BADINIERES (ISERE)

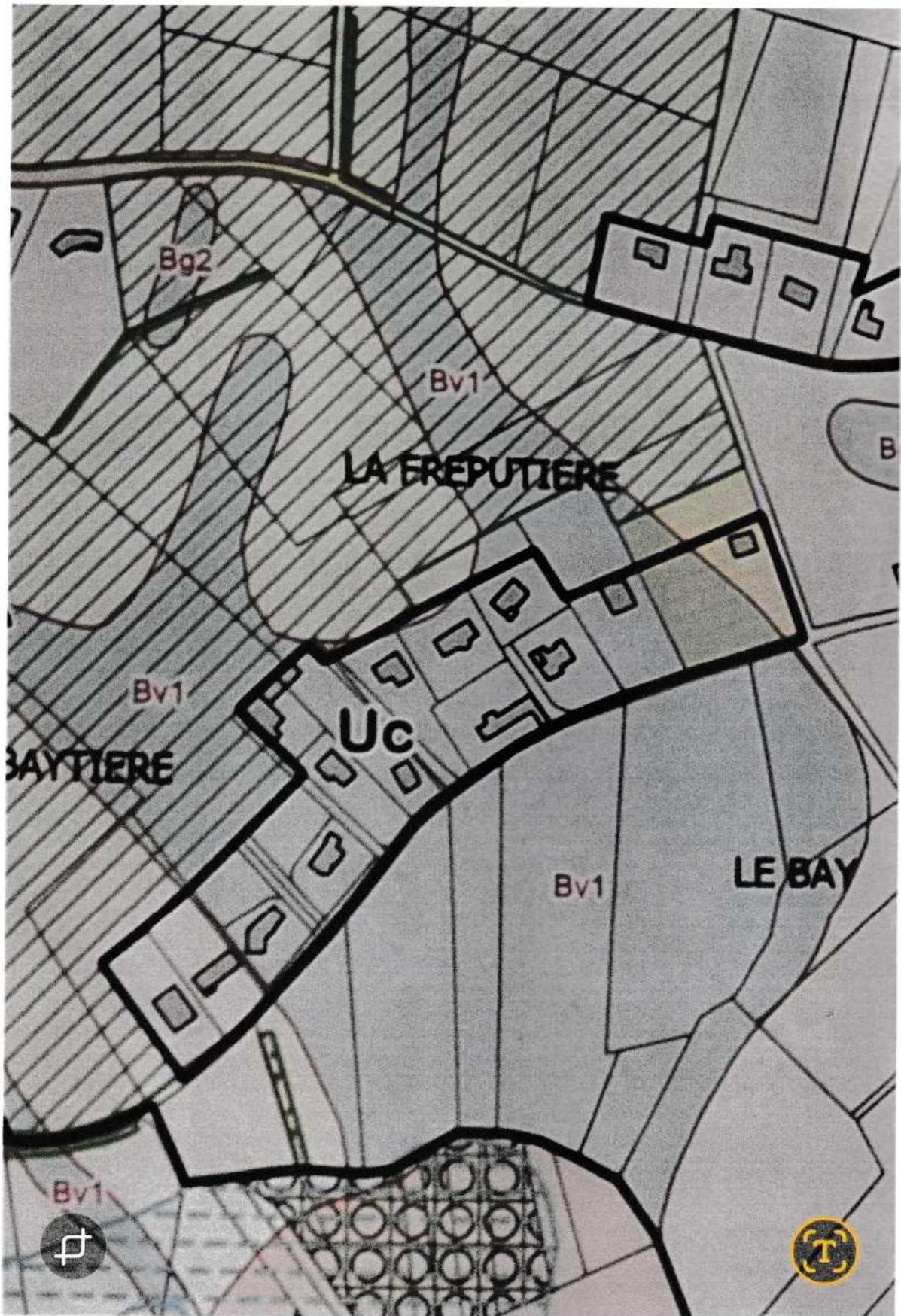
100 CHE DU PERRET

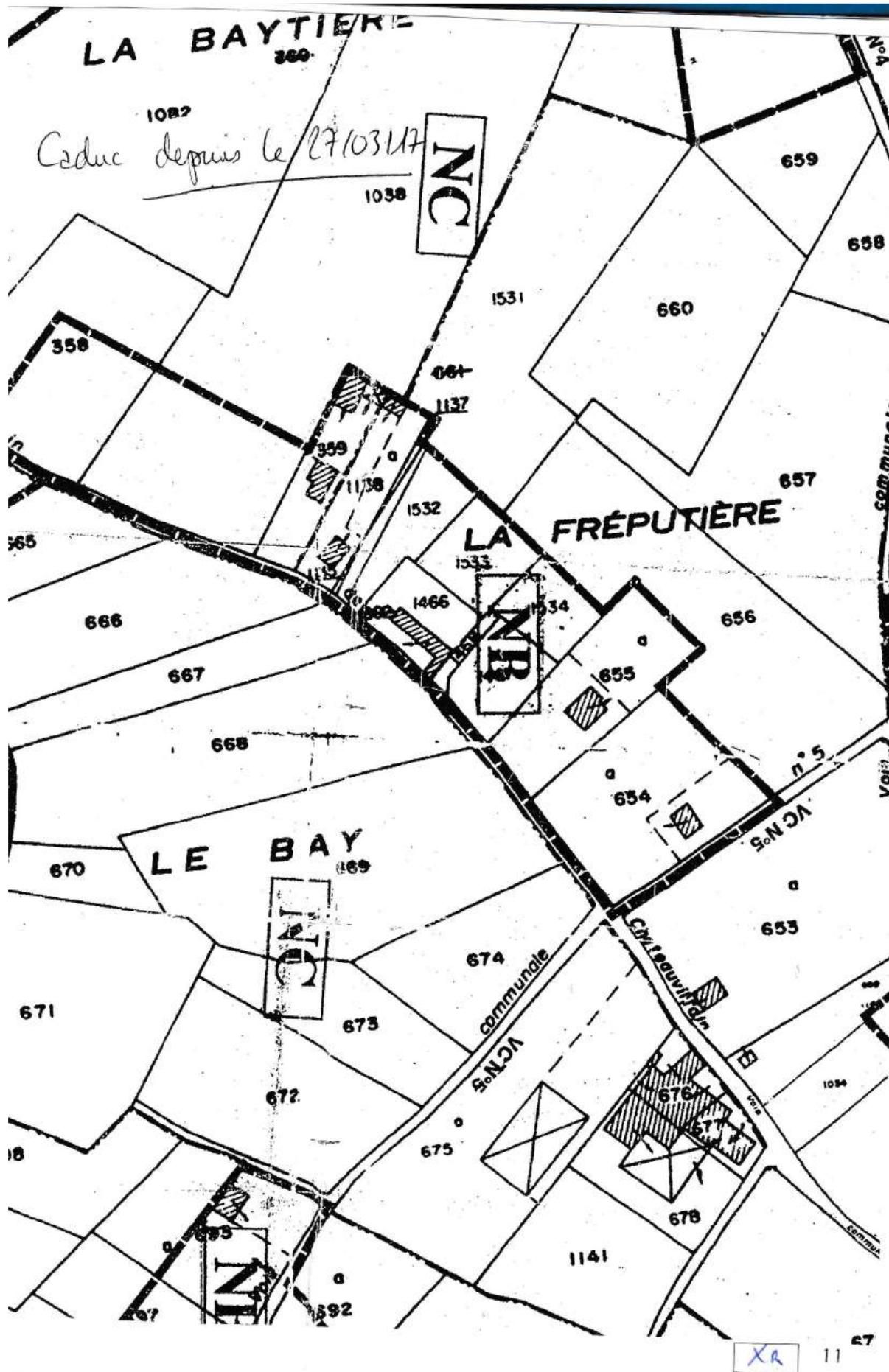
30m²

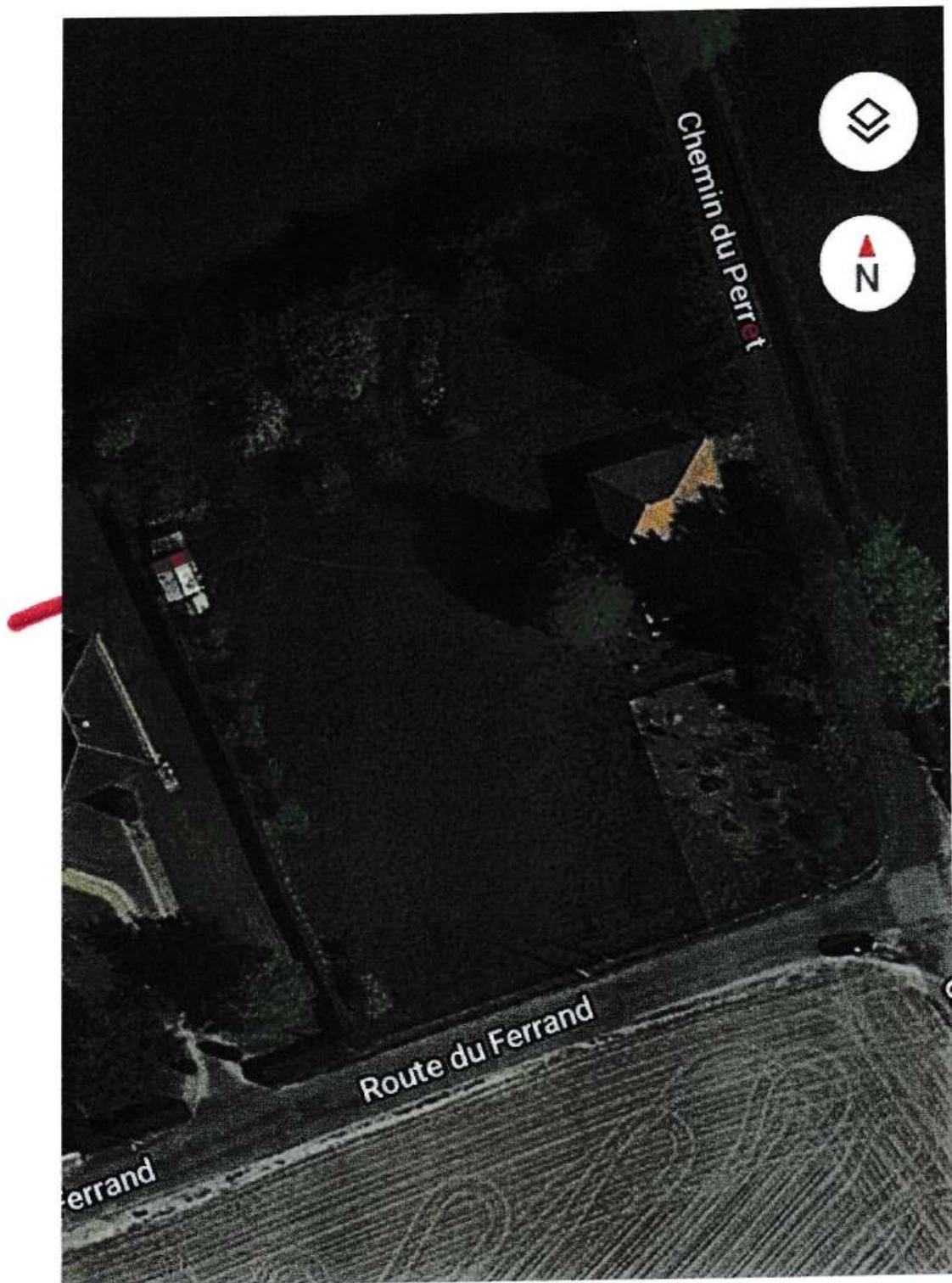
Déclaration d'occupatio

Consulter

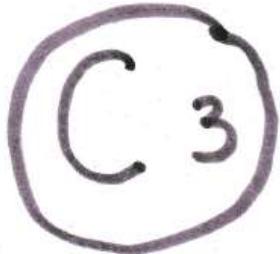








Mme BONIN Jacqueline
584, Rue de la Rivoire
38 080 SAINT-MARCLE BEL ACCUEIL



M. le commissaire enquêteur,
Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs les Elus,
Mairie d'Eclose-Badinières
Place des Tilleuls
38 300 ECLOSE BADINIERES

Objet : Réclamation Enquête Publique – Projet PLU

A St Marcel-Bel-Accueil, le 23 septembre 2025,

Monsieur le commissaire enquêteur,

Par la présente, et faisant suite à vos échanges avec mon mari le vendredi 12 septembre dernier lors de votre permanence, je souhaite contester le zonage, et les règles associées, qui s'appliquent à mon bien situé au lieu-dit « Croix et Béchet ».

En effet, je suis actuellement propriétaire, après mes parents et grands-parents, de la parcelle référencée C 616 pour une surface d'environ 3 000 m².

Après avoir pris connaissance des différentes pièces constituant le dossier d'enquête publique dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Eclose-Badinières, je suis surprise de la « destination » envisagée pour ma parcelle.

En effet, cette parcelle située en bordure de route, au croisement des chemins suivants : *Route de Prarey, chemin des Croix et route de la Vie Dessus* se situe à proximité du centre bourg d'Eclose, elle est pleinement desservie par les réseaux, notamment par l'alimentation en eau potable mais fait également partie du zonage d'assainissement collectif.

A la lecture des différentes pièces du dossier lié à l'enquête publique, en particulier les plans, ma parcelle se situe en « dent creuse » dans une zone habitat en bordure de la « couronne urbaine », notamment entre une ancienne ferme rénovée pour de l'habitation et plusieurs habitations.

Ainsi elle revêt tout les critères et caractéristiques pour permettre, en continuité de l'existant, un projet de construction.

Certes à la lecture du PADD, je ne conteste pas la volonté manifeste de vouloir préserver le monde agricole en offrant et préservant la zone agricole et naturelle. Pour autant ma parcelle ne fait l'objet d'aucun « fermage » et aucune culture n'est envisagée, au vu de sa proximité des habitations et de sa surface.

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Je sollicite donc votre attention et votre expertise pour étudier ma demande et éventuellement reconSIDéRer les éléments du PLU qui posent problèmes avant approbation. Je vous saurai gré de bien vouloir revoir le zonage en adéquation avec le potentiel lié à ma parcelle, à savoir la possibilité de bénéficier d'une constructibilité directe ou par l'intermédiaire d'une OAP, en adéquation et en cohérence avec les projets portés par les Elus.

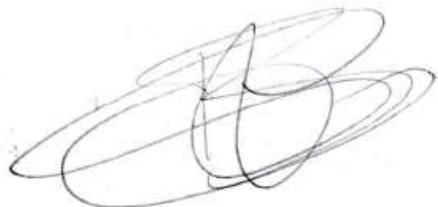
L'enquête publique est une procédure essentielle qui permet aux citoyens de s'exprimer sur un projet de Plan Local d'Urbanisme avant son adoption définitive. Alors c'est bien dans cette volonté que je souhaite pouvoir m'exprimer et revendiquer mon incompréhension vis-à-vis de ce classement.

L'enquête publique a pour but de recueillir les observations, les suggestions ou encore les réclamations des habitants, des propriétaires mais aussi des acteurs concernés par le projet de PLU, ainsi elle permet, avant approbation du PLU, de prendre en compte les attentes légitimes et les besoins fondés de la population dans l'aménagement du territoire.

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous porterez à ma requête ; je reste à votre disposition pour toute information complémentaire ou pour un nouvel entretien afin d'échanger sur ce sujet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Mme BONIN Jacqueline



XR

15

Monseigneur le Commissaire Enquêteur,
je joins aujourd'hui deux documents essentiels à la compréhension
ma situation concernant ma parcelle :

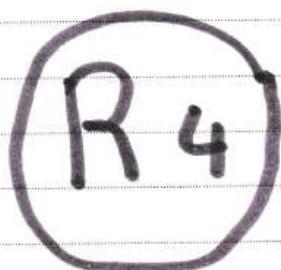
le 27 septembre 2025

- ④ le recours gracieux déposé par Maître Cordel qui démontre
que ma parcelle devait rester constructible dans son intégralité.
Ce recours a abouti à l'annulation d'un CU négatif et la délivrance
d'un CU positif confirmant la légitimité de mon projet.
- ⑤ le plan d'extension des réseaux d'assainissement, qui ne
divise pas ma parcelle mais la considère dans sa totalité
comportant ainsi la cohérence du projet avec les documents
techniques de la collectivité.

Les documents viennent appuyer mon précédent courrier
du 01 septembre 2025

Veuillez agréer, Monseigneur le Commissaire Enquêteur, l'expres-
sion de ma plus haute considération.

Monseigneur Fabrice NICASTRO, 100 Chemin du PERRET
38300 ECLOSE-BADINIERES



Eclosé-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU



(L)

SCP CORDEL - BÉTEMPS - Avocats à la Cour
www.k2-avocats.com

Sandra CORDEL
Julien BÉTEMPS

Avocats Associés

COMMUNE D'ECLOSE-BADINIERES
Mairie
Place des Tilleuls
38300 ECLOSE-BADINIERES

ALBERTVILLE, le 5 mai 2020

Aff. : NICASTRO / COMMUNE D'ECLOSE-BADINIERES
N / Réf. : 18193 SC/CS

Recours gracieux contre le certificat d'urbanisme négatif en date du 18 mars 2020 délivré à Monsieur Fabrice NICASTRO par Monsieur le Maire au nom de la Commune d'ECLOSE-BADINIERES

PAR LRAR

Monsieur le Maire,

Je me permets de prendre attache auprès de vous en ma qualité de Conseil de Monsieur Fabrice NICASTRO, né le 18 janvier 1979 à ALBERTVILLE, demeurant 10 chemin du Perret 38300 ECLOSE-BADINIERES.

Par acte notarié en date des 19 et 23 août 2016, Monsieur Fabrice NICASTRO a acquis sur la Commune d'ECLOSE-BADINIERES, une maison d'habitation avec terrain attenant cadastré Section A n°654 pour une surface de 45 a 68 ca, devenue sa résidence.

Le 8 février 2020, Monsieur Fabrice NICASTRO a sollicité un certificat d'urbanisme opérationnel sur cette parcelle de 4.568 m², consistant à la construction de deux maisons individuelles sur 1.250 m² de terrain chacune et conservation de la maison existante.

Le 18 mars 2020, vous avez délivré au nom de la Commune d'ECLOSE-BADINIERES un certificat d'urbanisme négatif au motif que :

CONSIDERANT que l'article L 111-3 du code de l'urbanisme dispose « En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune. » ;

CONSIDERANT que le projet est situé dans un hameau éloigné du centre bourg, dans une zone n'ayant pas vocation à se développer ;

CONSIDERANT de ce fait, que le projet méconnaît les dispositions de l'article L 111-3 précité ;

Le 1^{er} avril 2020, cette décision a été notifiée à Monsieur Fabrice NICASTRO, lequel entend la contester.

Pièce 1

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

La présente vaut recours gracieux sollicitant le retrait de ladite décision administrative, laquelle apparaît entachée d'illégalité.

I. SUR L'INCOMPETENCE

Je me permets de vous rappeler que :

- ✓ Si la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme (ou d'un document en tenant lieu, comme un POS ou un PSMV) ou d'une carte communale, le maire est en principe compétent pour instruire et délivrer les certificats d'urbanisme au nom de la commune.
- ✓ Si la commune a délégué sa compétence à un EPCI, les certificats sont alors instruits et délivrés au nom de l'EPCI par le président de l'EPCI.
- ✓ Si la commune n'est pas dotée d'un tel document d'urbanisme, la procédure relève des services de l'Etat : instruction par la DDT ou DDTM et délivrance par le maire au nom de l'Etat, voire par le préfet (C. urb. art. L 422-1 sur renvoi de L 410-1).

En l'espèce, la Commune d'ECLOSE-BADINIERES n'étant plus dotée d'un document d'urbanisme, vous n'aviez donc pas compétence pour délivrer un tel certificat d'urbanisme.

II. SUR LE CARACTERE INCOMPLET ET ERREONE DU CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme exprès, qu'il soit de simple information ou opérationnel, indique :

- les dispositions d'urbanisme applicables au terrain : il s'agit selon le cas des dispositions du RNU ou du document local d'urbanisme. Le cas échéant, il doit mentionner la nécessité d'obtenir l'avis ou l'accord d'un service de l'Etat et la possibilité pour l'administration d'opposer un sursis à statuer à l'occasion d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis ultérieure. Le certificat doit aussi signaler l'existence d'une zone de préemption (C. urb. art. R 410-15) :

- les limitations administratives au droit de propriété : le certificat doit mentionner les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et notamment celles figurant sur une liste annexée au PLU ;

- la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain ;

- les informations en matière de pollution des sols : le certificat doit mentionner si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services ou sur un ancien site industriel ou de service non répertorié dont le service instructeur a connaissance. Le certificat doit aussi indiquer si le terrain est situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS) (C. urb. art. R 410-15-1).

Force est de constater que le certificat d'urbanisme que vous avez délivré ne comporte pas de numéro et ne fait nullement mention de l'ensemble des informations sus énoncés, se contentant de faire référence au RNU .

Le certificat d'urbanisme est donc erroné et incomplet.

III. SUR LA MECONNAISSANCE DE L'ARTICLE L 111-3 DU CODE DE L'URBANISME

L'Article L 111-3 du Code de l'urbanisme dispose que :

« En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune. »

Vous avez considéré que :

CONSIDERANT que le projet est situé dans un hameau éloigné du centre bourg, dans une zone n'ayant pas vocation à se développer ;

CONSIDERANT de ce fait, que le projet méconnaît les dispositions de l'article L 111-3 précité ;

En l'espèce, il semble que vous ayez commis une erreur manifeste d'appréciation.

En effet, lors du conseil municipal du 10 avril 2017, faisant référence au projet de PLU, vous avez clairement rappelé que :

« Les Parties Urbanisées ne se limitent pas au « centre bourg » ; les hameaux constituent également des « Parties Actuellement Urbanisées » (PAU).

Les services instructeurs et les services de l'Etat s'assureront que le projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme se situe bien dans le « cadre » d'une zone déjà urbanisée. Mais ce n'est pas le seul critère qui sera pris en compte : desserte par les équipements publics (voie, eau, électricité, assainissement, défense incendie), carte des aléas, préservation de terrains agricoles... constitueront autant d'éléments « croisés » qui concourront à une prise de décision. »

En l'espèce, le projet de construction se situe sur la parcelle cadastrée Section A n°654 pour une surface de 45 a 68 ca dans le hameau « La Freputière ».

Il s'agit d'un hameau situé à proximité du bourg, dans une zone pavillonnaire, où de nombreuses autorisations de construire ont été délivrées et notamment un lotissement dit « La Baytiere » composé de 4 lots, lequel est jouxte la parcelle objet du projet de construction.

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Ainsi, le terrain d'assiette du projet de construction est desservi par :

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Equipements	Terrain desservi	Capacité suffisante
Assainissement	Desservie	
Eau potable	Desservie	
Électricité	Desservie	
Voirie	Desservie	

Au demeurant, ce terrain situé 10 chemin du Perret a bénéficié du déploiement de la fibre optique, comme l'a rappelé la délibération du conseil municipal du 9 avril 2018, afin de permettre son raccordement dès 2021.

Dans ces conditions, il s'agit d'un hameau ayant vocation à se développer.

Par ailleurs, il est à noter que le 12 mai 2017, Monsieur GRANGE Frédéric a demandé un certificat d'urbanisme 038 152 17 10019 pour le même type de construction sur les parcelles cadastrées Section A n°646 et 647 p, situées dans le hameau du Ferrand Badinières, à proximité immédiate de ce projet de construction, lequel lui a été accordé et pour lequel une demande d'autorisation de construire va prochainement lui être délivrée.

Il ressort également que de nombreuses autorisations de construire ont été récemment délivrées alors que les terrains d'assiette n'étaient pas raccordés aux réseaux, sont situés loin du bourg et dans des lieux n'ayant pas vocation à se développer.

Pièce 2

Cette différence d'appréciation entre les différentes demandes d'autorisations de construire n'apparaît nullement justifiée et fondée.

Pour tous ces motifs, le certificat d'urbanisme négatif que vous avez délivré à Monsieur Fabrice NICASTRO en date du 18 mars 2020 apparaît entaché d'illégalité.

En conséquence, eu égard aux motifs sus énoncés et tous autres à produire ou suppléer, Monsieur Fabrice NICASTRO sollicite le retrait du certificat d'urbanisme négatif du 18 mars 2020 que vous avez délivré au nom de la Commune d'ECLOSE-BADINIERES.

J'adresse naturellement copie de la présente à Monsieur le Préfet de l'Isère pour sa parfaite information.

Je vous laisse le soin de me répondre soit directement, soit par l'intermédiaire de votre Conseil habituel.

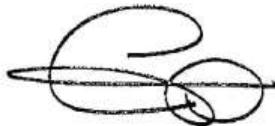
Vous souhaitant bonne réception de la présente,

4/5

Eclosé-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Recevez, Monsieur le Maire, mes cordiales salutations.

Sandra CORDEL



PJ :

1. CU négatif du 18.03.2020
2. Carte relevant les autorisations de construire délivrées ou en cours de délivrance

5/5

Le délai d'enquête étant expiré,

je, soussigné(e) Xavier RHONÉ

déclare clos

le(s) présent(s) registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du 1er septembre

au 1er octobre 2025

Les observations consignées au(x) registre(s) sont au nombre de 4

de la page n° 3

à la page n° 46

En outre, j'ai reçu 4 lettres, notes écrites ou courriels qui sont intégrées au(x) présent(s) registre(s).

Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les pièces qui y sont annexées et le dossier d'enquête ont été remis ou ont été adressés par mes soins le

à M.

A Eclosé Badinières

, le 1er octobre 2025

Signature

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

XR

21

Commune d'ECLOSE-BADINIERES

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête :

**PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) ET PROJET DE
ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES
ET DE ZONAGE DES EAUX PLUVIALES**

Premier registre complet (dernière page : n°28)

Suite second registre (première page : n°29)

Arrêté n°2025 – 18 en date du 30 juillet 2025 de Monsieur le Maire d'Eclose-Badinières

Commissaire enquêteur : Monsieur Xavier RHONÉ

Durée de l'enquête : du lundi 1^{er} septembre à 15h au mercredi 1^{er} octobre 2025 à 12h (31 jours)

Siège de l'enquête : Mairie d'Eclose-Badinières

Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête : Lundi : 14h30 – 18h30,

Mercredi : 9h00 – 11h30, Jeudi : 14h30 – 17h30, Vendredi : 9h00 – 11h30

Ce registre d'enquête (art. R123-13 du code de l'environnement) comportant : 78 feuillets non mobiles est côté et parafé par le Commissaire enquêteur est destiné à recevoir les observations du public en Mairie d'ECLOSE-BADINIERES.

Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :

Le lundi 1^{er} septembre 2025 de 15h à 18h

Le vendredi 12 septembre 2025 de 9h à 12h

Le samedi 27 septembre 2025 de 9h à 12h

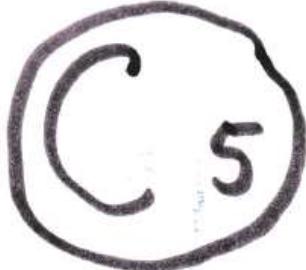
Le mercredi 1^{er} octobre 2025 de 9h à 12h

Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

Second registre ouvert par Monsieur le Maire d'Eclosé-Badinières
Le 29 septembre 2025



XR
30



Monsieur le Commissaire
enquêteur
Mairie D'ECLOSE-BADINIERES
Adresse
40, Place des Tilleuls
38300 ECLOSE-BADINIERES

Lyon, 23 septembre 2025

N/Réf. : MONSIEUR CHRISTOPHE BAILLY - COMMUNE ECLOSE BADINERES -
PLU 250302

V/Réf. :

Par LRAR

Par voie électronique via : enquête-publique-6503@registre-dematerialise.fr

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je viens vers en qualité de conseil de Monsieur Christophe BAILLY propriétaire de biens sur la Commune d'ECLOSE BADNERES et pour laquelle vous assumez la mission de commissaire enquêteur dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de zonage des eaux usées et zonage des eaux pluviales de la commune.

C'est dans ce cadre et pour le compte de Monsieur BAILLY que j'entends former des observations à l'encontre du projet de PLU soumis à enquête.

Très directement, je sollicite une prise de position de votre part sur la propriété de Monsieur BAILLY et notamment une modification des zonages Uh et A envisagés par le projet de PLU vers un classement en zone Uc.

Cette position repose sur les éléments de faits et de droits suivants.

1.-

De jurisprudence constante est ancienne, le juge administratif limite son contrôle en matière de zonage à un contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation et d'appréciation de la matérialité des faits (Pour une illustration récente voir CAA Lyon, 13 juin 2019, n°18LY03129).

Je vous précise à ce titre que le juge n'est pas compétent pour prendre position sur l'opportunité d'un classement (voir en ce sens CAA Marseille, 29 juin 2021, n°19MA04016).

Des annulations sont prononcées en raison de l'inexactitude matérielle entachant les documents du PLU (voir en ce sens notamment CAA Douai, 13 décembre 2018, n°17DA00913).

ASTELIA AVOCATS

Bureau de Lyon
Péniche Le Négoce
Face au 10 Quai Maréchal Joffre
69002 LYON

Bureau de Bourgoin-Jallieu
8 rue Stalingrad
38300 BOURGOIN-JALLIEU

TOQUE N° 406
Tél. 04 270 270 17
www.asteliaavocats.fr

AVOCATS
ASSOCIÉS

Alexandre BOLLEAU
DESS CONTENTIEUX DE
L'URBANISME
ET DROIT DE LA CONSTRUCTION
aboleau@asteliaavocats.fr

Marion GIRARD-MARGERIDON
MASTER II DROIT PUBLIC
DES AFFAIRES
mgirard@asteliaavocat.fr

Antoine LOUCHE
MASTER II SERVICES ET
POLITIQUES PUBLICS
alouche@asteliaavocat.fr

AVOCATS
COLLABORATEURS

Yann DUCROS
yducros@asteliaavocat.fr

Annabel PASCAL
apascal@asteliaavocat.fr

ASSISTANTES
JURIDIQUES

Lou-Ann GALLAY
lgallay@asteliaavocat.fr

34
XR



ASTELIA AVOCATS
SELARL au capital de 9750 € | Face au 10 Quai Maréchal Joffre, 69002 Lyon | RCS LYON n° 519 212 112

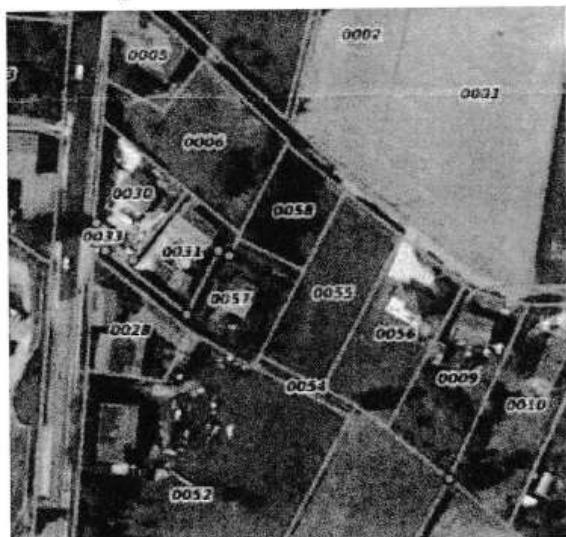
2.-

En ce sens, la jurisprudence a pu censurer le classement en zone agricole d'un terrain situé à l'extrême ouest ou au sein d'un hameau (voir sur ce point CAA Nantes, 16 mars 2018, n°16NT04163).

De même, la jurisprudence a pu censurer le classement en zone A de foncier comportement de nombreuses constructions (voir Conseil d'État, 6ème - 5ème chambres réunies, 24/11/2021, n°435178).

3.-

Ramené au cas de Monsieur BAILLY sa demande porte sur les parcelles cadastrées n°54, 55, 57 et 58 en section AC. Elles sont situées sur le chemin de la Guinguette.

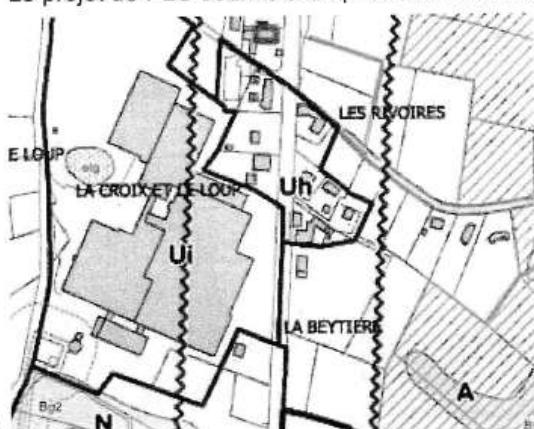


Pièce n°1 – Vue aérienne et cadastrale

Il convient de relever que la parcelle AC 57 est le siège construction à usage d'habitation appartenant à Monsieur BAILLY.

4.-

Le projet de PLU soumis à enquête retient le zonage suivant :



La Commune entend appliquer un double zonage aux parcelles en cause à savoir une partie en zone Uh et le surplus en zone agricole.

La zone Uh correspond à une zone « bâtie constituée (gestion du bâti existant ».

Le projet de règle en zone article U1 précise notamment s'agissant de la zone Uh :

« (...) 15. *Dans le secteur Uh, la construction et l'aménagement de nouveau logement, sauf dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment identifié aux documents graphiques du Règlement. (...)* »

Autrement dit, au sein de la zone Uh aucune construction nouvelle de logement ne sera possible.

5.-

Pourtant, dans le même temps le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD) précise notamment :

3.3 – Préserver la qualité de vie dans les hameaux et assurer le lien avec la centralité

On sait aujourd'hui (paragraphe 3.1) que ces hameaux ne « s'étendront » pas davantage, suivant en cela les préconisations du SCOT en particulier ; seules les dents creuses, identifiées comme telles' resteront constructibles si les conditions sont réunies pour le faire (réseaux ; carte des aléas...).

Or, précisément, la situation des parcelles AC 54, 55 et 58 forment avec les autres fonciers une dent creuse au sein du hameau en cause. Les réseaux sont indubitablement présents au niveau de la département 1085.

6.-

En ce sens également la lecture du PADD révèle que « (...) Sur la durée du SCOT, il ne devrait pas y avoir plus de 10 % des nouveaux logements dans les hameaux par rapport au centre-bourg. (...) » (projet PADD page 13/36).

Ainsi, le SCOT non-seulement n'exclut pas le développement de logements au sein des hameaux mais le prévoit clairement en l'encadrant/limitant toutefois à un seuil de 10%.

Ce même PADD indique en outre « (...) Pour les « hameaux », il n'y aura pas d'extension de l'enveloppe urbaine ; seules seront autorisées les constructions dans les dents creuses sous réserve que les réseaux le permettent. (...) ».

7.-

Enfin, le projet de PLU prévoit une distance de recul à l'égard d'une exploitation agricole voisine (page du projet de rapport de présentation).

Je vous précise que cette dernière est exploitée par le frère de Monsieur BAILLY, Monsieur Dominique BAILLY, et que la distance de recul n'apparaît pas fondée, s'agissant d'une exploitation ne comportant que quelques moutons.

Pièce n°2 – Eléments sur l'exploitation BAILLY

XR

33

L'ensemble de ces éléments vont dans le sens toute à la fois d'un développement encadré mais possible du hameau situé en limite du bourg, un zonage en Uc est ainsi plus en cohérence avec le droit, le PADD et la situation des lieux.

Tels sont les observations que j'entends former.

Vous souhaitant bonne réception du présent envoi, et restant disponible pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

Antoine LOUCHE
Avocat associé



Pièces jointes :

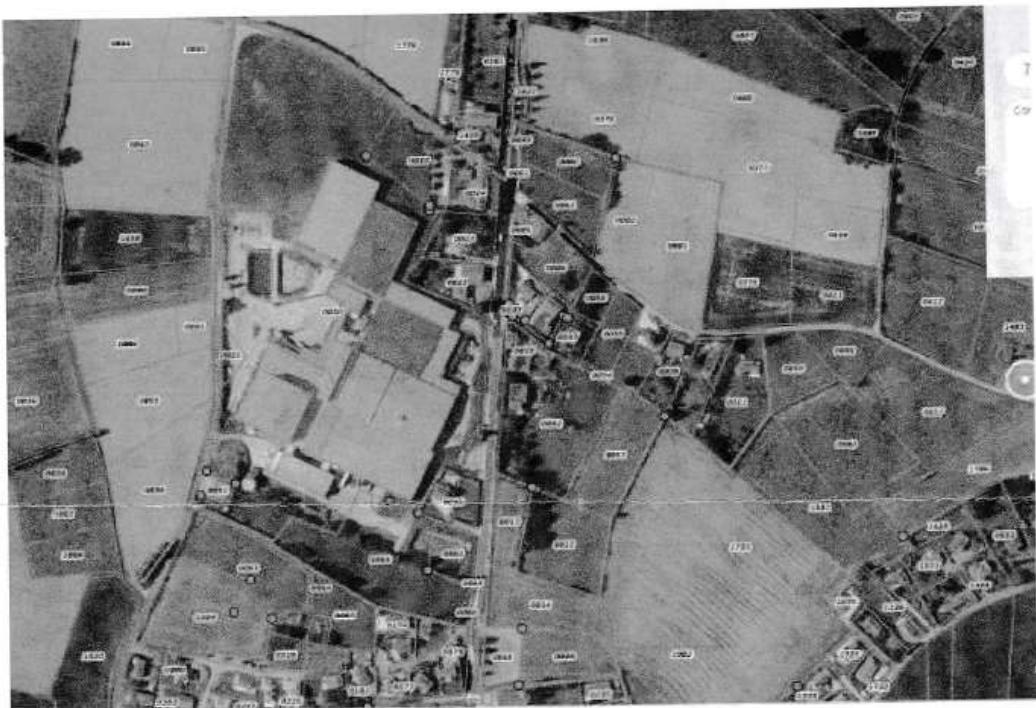
Pièce n°1 – Vue aérienne et cadastrale

Pièce n°2 – Eléments sur l'exploitation BAILLY

XL

34

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU



XN

35



RECENSEMENT ANNUEL OVINS ET CAPRINS 2025

Faire une copie avant de renvoyer l'original complété à votre antenne départementale (adresse au verso) avant le 31/01/2025 au plus tard

31/01/2025 au plus tard
A classer et conserver 5 ans dans votre registre d'élevage.

Identifikation des amitie-2- spezifischen Prozessors am Rattenhirn

Numéro d'exploitation EdE : 33024030

Numéro d'expédition : _____

NOM et prénom : BRIUX DOMINIQUE

Adresse postale : 1635 route de la ferme (portable) : 06-43-73-63-43-

Le règlement (CE) n° 21/2004 prévoit le recensement annuel des animaux présents dans les exploitations d'élevage et les centres d'engraissement. Tout détenteur d'ovins ou/et caprins a obligation de transmettre ses données. Ce document est à retourner dès sa réception, au plus tard avant le **31/01/2025** en complétant la première partie si vous détenez des ovins ou/et caprins, et la seconde partie si vous avez cessé d'en détenir. Il est également à dater et signer.

1/ Vous détenez des ovins ou et des caprins : Déclaration d'effectifs au 01/01/2025 et de la production de l'année 2024, à compléter dans le tableau ci-dessous :

ELEVEURS NAISEURS <i>(avec ou non engrangement des sujets produits)</i>	ACTIVITE : PRODUCTION LAITIERE :	OVINS	CAPRINS
	<input type="checkbox"/> Nombre reproducteurs, mâles et femelles, âgés de plus de 6 mois et présents au 1 ^{er} Janvier 2025 : <input type="checkbox"/> Nombre de naissances du 1 ^{er} Janvier au 31 Décembre 2024 :	.....	.....
NB : Les animaux d'agrément s'enregistrent avec la production de viande	PRODUCTION DE VIANDE :	30	15
	<input checked="" type="checkbox"/> Nombre reproducteurs, mâles et femelles, âgés de plus de 6 mois et présents au 1 ^{er} Janvier 2025: <input type="checkbox"/> Nombre de naissances du 1 ^{er} Janvier au 31 Décembre 2024 :	.....	.....

Facultatif : DONT animaux reproducteurs de races naîtes détenus au 01/01/2025

ENGRAISSEURS SPECIALISES

Nombre d'animaux engrangés du
01/01/2024 au 31/12/2024 :

2: Vous avez cessé de détenir des ovins ou/et des caprins en 2024 :

DECLARATION de Cessation ou de non-détention d'ovins ou de caprins

NOM :Prénom :

Détenteur de l'exploitation N° :
D'accord avec l'Etat, je déclare à ce jour d'animaux de l'espèce Ovine - Caprine (rayer la mention inutile) et je
suis en mesure de les faire élever et égorger dans les meilleures conditions (24 ou par défaut au

Je certifie ne plus (pas) détenir à ce jour d'animaux de l'espèce Canis lupus 24 ou par défaut au demandé à l'EdE l'enregistrement de ma cessation d'activité à la date suivante :/...../24 ou 31/12/2024. J'atteste les bouches encore en ma possession et libres à la pose qui du fait de ma cessation d'activité ces bouches ne pourront plus être utilisées,

Je transmets ci-joint les boucles encore en ma possession et libres à la pose qui du fait de ma cessation d'activité deviennent inutilisables. En cas de non-restitution, je prends acte que ces boucles ne pourront plus être utilisées, et qu'elles seront considérées comme détruites à réception de cette déclaration à la Chambre d'Agriculture.

Date et Signature (obligatoire)

Date et Signature (2)
 XR
 22/01/2025

W. H. G.

CICERON Raphael
Chemin du lavoir
Pachaudière
38300 Eclose Badinières

CAPI
Service Urbanisme PLU
231, rue de l'Hôtel de Ville
38300 NIVOLAS VERMELLE

Eclose Badinières le 20 septembre 2025
En copie : Commissaire Enquêteur Monsieur Rhone

Monsieur le maire Mr Berger
CAPI de Nivolas Vermelle

Monsieur,

Je suis actuellement propriétaire des parcelles N° 1680 et N° 86 à Pachaudière chemin du lavoir sur la commune d'Eclose Badinières

Je suis très soucieux, car à proximité de ma propriété se trouve les parcelles N°95 /N°96/N°87

Ces parcelles sont sur le point d'être vendues pour une éventuelle construction

Il se trouve que jusqu'à présent la parcelle N° 87 n'était jamais passée constructible car c'est une zone de ruissellement sur versant où se trouve le passage de sources multiples en sous-sol. (Fait relaté par l'ancienne propriétaire du terrain)

Aujourd'hui, je ne suis pas contre une construction sur ces parcelles mais j'ai la conviction que la moindre modification de ce sous- sol (fosse septique, champs d'épandage, vide sanitaire) risque d'engendrer des problèmes irréversibles sur notre propriété dont la construction est en pisée.

Afin d'éviter les moindres problèmes sur nos bâtiments ; à la construction de notre piscine nous avons effectué des travaux avec des frais importants

Un drainage pour faire reprendre le chemin naturel des nappes (photo à l'appui) nous avons installé un puit de décompression pour garder un niveau constant, niveau dont nous contrôlons la mesure régulièrement et sur lequel je suis très vigilant dans le présent comme je le serai dans le futur.

Avant que ce terrain passe en zone constructible, pouvez- vous me confirmer qu'une étude de sol a été effectuée sur cette parcelle avec fosse septique et champ d'épandage

Le cas échéant, pouvez-vous me garantir qu'en cas de construction future, celle-ci n'aura aucune conséquence sur le débit souterrain qui traverse notre propriété et que cela ne nous entraînera aucun dommage.

Dans l'attente de votre réponse, je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

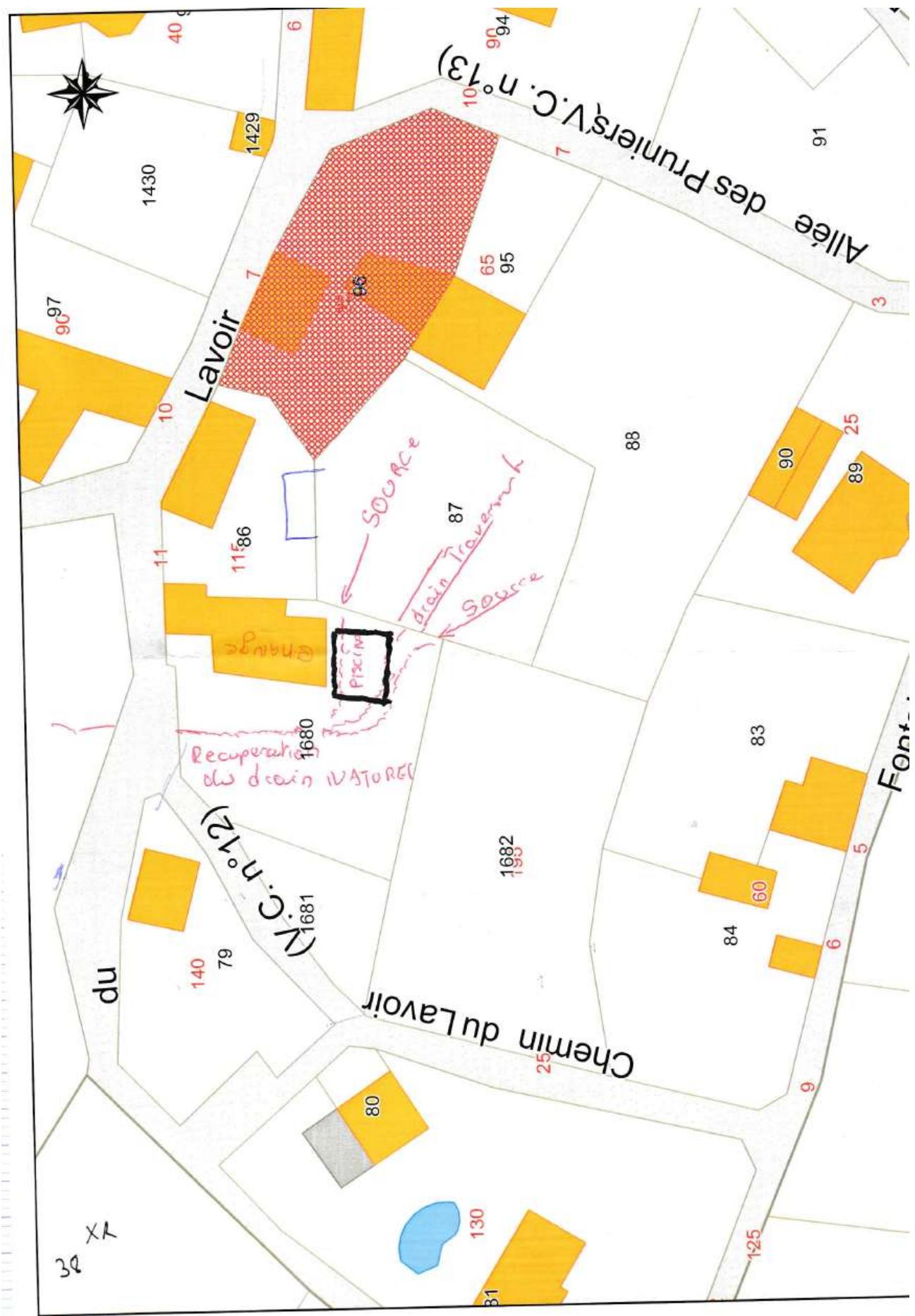
Bien cordialement

CICERON RAPHAEL

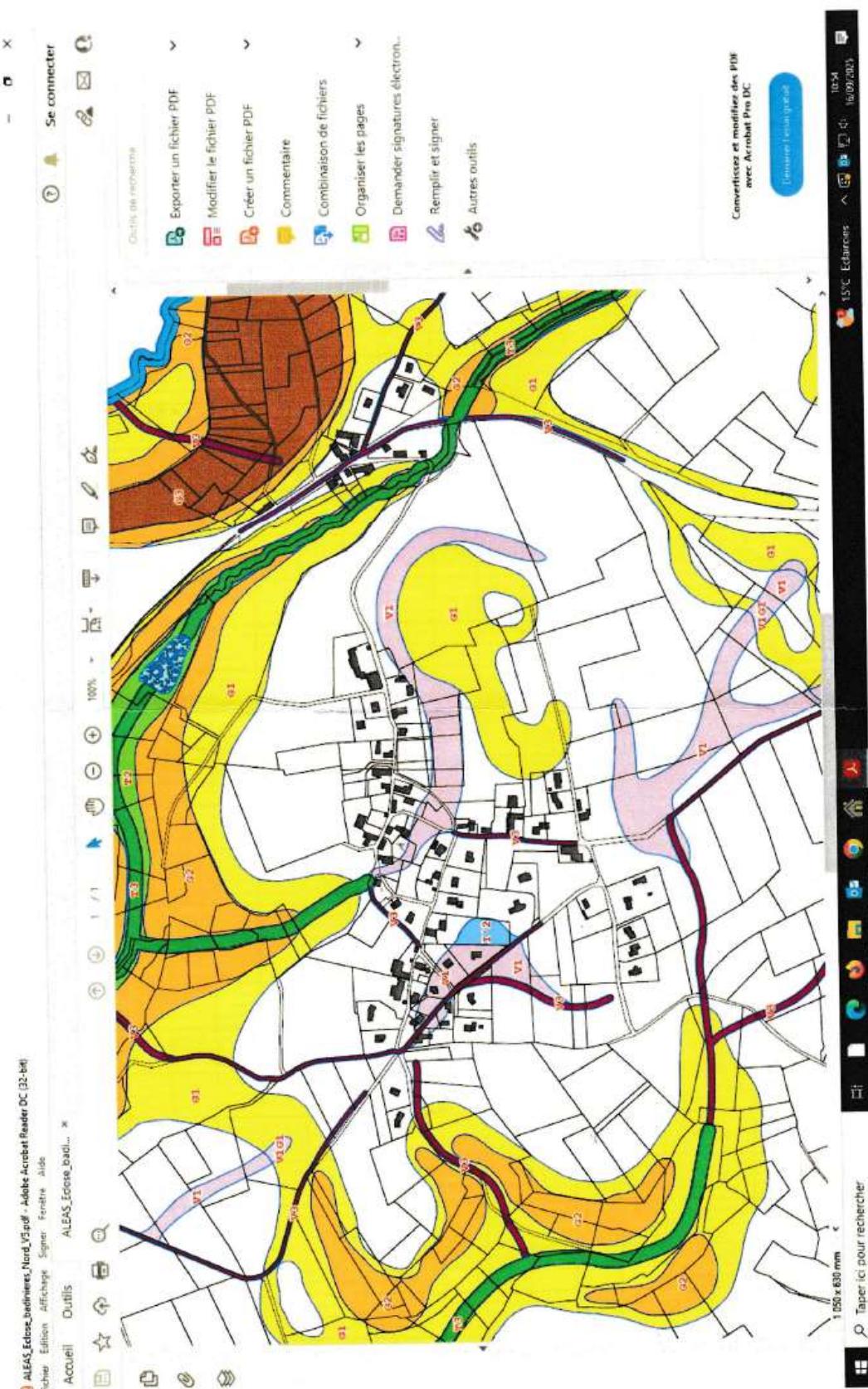


XR

37



Eclose-Badinières (Isère) - Elaboration du PLU



XR

39

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Le document PDF est un plan de l'éclose-Badinières (Isère) avec une légende détaillée des risques naturels.

Légende :

Feuille Nord

Inondations :

- Faible
- Moyen
- Fort

Coupe	C1	C2	C3
Couées rapides des rivières			
Inondations	T1	T2	
Inondations en pied de versant	T1	T2	
Crues des torrents et des ruisseaux torrentiels		T2	T3
Ravinements et ruissellements sur versant	V1	V2	V3

Mouvements de terrain :

Coupe	G1	G2	G3
Glissements de terrain			
Effondrements			

Autres :

- Etang
- Cartes DG

Le document PDF est un plan de l'éclose-Badinières (Isère) avec une légende détaillée des risques naturels.

Légende :

Feuille Nord

Inondations :

- Faible
- Moyen
- Fort

Coupe	C1	C2	C3
Couées rapides des rivières			
Inondations	T1	T2	
Inondations en pied de versant	T1	T2	
Crues des torrents et des ruisseaux torrentiels		T2	T3
Ravinements et ruissellements sur versant	V1	V2	V3

Mouvements de terrain :

Coupe	G1	G2	G3
Glissements de terrain			
Effondrements			

Autres :

- Etang
- Cartes DG

Le document PDF est un plan de l'éclose-Badinières (Isère) avec une légende détaillée des risques naturels.

Légende :

Feuille Nord

Inondations :

- Faible
- Moyen
- Fort

Coupe	C1	C2	C3
Couées rapides des rivières			
Inondations	T1	T2	
Inondations en pied de versant	T1	T2	
Crues des torrents et des ruisseaux torrentiels		T2	T3
Ravinements et ruissellements sur versant	V1	V2	V3

Mouvements de terrain :

Coupe	G1	G2	G3
Glissements de terrain			
Effondrements			

Autres :

- Etang
- Cartes DG

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU



Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Le 27/09/2025

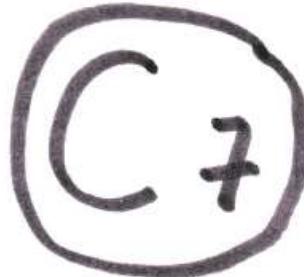
Famille PELLET

Didier Pellet - didier.pellet@laposte.net

Sylviane Joly - sylviane.joly1405@gmail.com

Catherine Porcher - catherineporcher@laposte.net

JOCELYNE RATEL



Objet : Enquête publique sur le PLU d'Eclose-Badinieres / Demande de modification

Monsieur Xavier RHONÉ, Commissaire enquêteur,

La demande concerne notre terrain situé sur la commune d'Eclose-Badinieres 38152, cadastré Section C - Parcelle 281 - Contenance cadastrale 34,20 a

Ce terrain apparaît comme parcelle agricole.

Requête : Que ce terrain revienne dans son zonage d'origine permettant sa constructibilité.

Cette parcelle était classée en terrain constructible jusqu'à la fin des années 1970.

De plus, le terrain à côté, cadastré Section C - Parcelle 280, d'une contenance de 97,60 a, contient une maison d'habitation construite récemment par son propriétaire Monsieur Arcier.

Nous vous transmettons en pièce jointe la situation de nos parcelles 281 et 282.

Vous pouvez y voir les habitations à côté et en face.

Ces considérations ayant été exposées, la parcelle devrait être reclassée en zone constructible.

Dans l'attente d'une réponse favorable de votre part, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de nos sentiments respectueux et distingués.

Didier Pellet, Sylviane Joly, Catherine Porcher

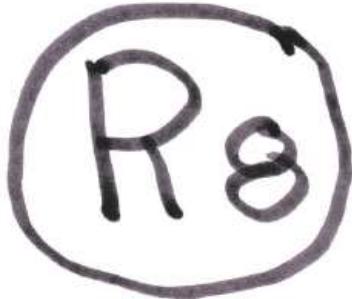
42
XL





43
XL

BARBOSA José et Aurélie
30 Impasse du pont
38300 Eclose Badinières



A l'attention de Mr. Le Commissaire Enquêteur.

Eclose Badinières,
Le 29/09/25.

Monsieur, Madame,

Suite à la lecture du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), nous attirons votre attention sur un point important concernant notre habitation et notre secteur.

Notre habitat est situé à l'adresse « impasse du pont » Numéro cadastre A750 (voir plan ci-joint). Il est placé en zone N.

L'impasse du pont est composée de 4 maisons qui ont été placées en zone N et en périphérie de protection rapprochée de façon totalement arbitraire lors de la création administrative de ce secteur.

Dans la circulaire du 24/07/90 relative à la mise en place des périphériques de protection des points de prélèvements d'eau destinées à la consommation humaine (Article L. 20, Code de la santé publique) : nous avons des précisions quant à ce qu'est la zone « **Périphérique de protection rapprochée** » ou a été placé sur notre terrain.

« I.2. Périphérique de protection rapprochée Le périphérique de protection rapprochée doit protéger efficacement le captage vis-à-vis de la migration souterraine des substances polluantes. Son étendue est déterminée en prenant notamment en compte : les caractéristiques physiques de l'aquifère, l'écoulement souterrain; le débit maximal de pompage; la vulnérabilité; l'origine et la nature des pollutions contre lesquelles il est nécessaire de protéger les eaux souterraines. Les notions de bassin à retenir pour délimiter ce périphérique sont : la durée et la vitesse de transfert de l'eau entre les points d'émission de pollutions possibles et le point de prélèvement dans la nappe; le pouvoir de fixation et de dégradation du sol et du sous-sol vis-à-vis des polluants; le pouvoir de dispersion des polluants souterraines. Dans des situations complexes, le périphérique de protection rapprochée peut comprendre plusieurs zones, disjointes ou non, délimitées suivant la vulnérabilité de l'aquifère. Pour faciliter le repérage, les limites de ce périphérique (ainsi que celles du périphérique de protection éloignée) suivent autant que de possible les limites cadastrales (communes ou parcelles) et géographiques (cours d'eau, voies de communication). »

Après recherche il s'avère que rien n'a jamais complété la décision prise il y a des années. Rien ne vient justifier que notre habitation et les autres formant l'impasse du pont puissent être catégorisés en périphérique de protection rapprochée et par la même occasion en catégorie N par rapport aux bâtisses qui nous entourent le long de la route de Chateauvillain et qui sont des parcelles Ub.

Vis-à-vis de l'Agny nous ne pouvons y accéder sans devoir remonter physiquement les terrains qui nous séparent, nous sommes sur l'autre versant. Cela empêche donc toute pollution physique. Concernant les pollutions indirectes (eaux usées), nos habitations sont totalement isolées de l'Agny et raccordées au « tout à l'égout » depuis de nombreuses années : Il est aujourd'hui impossible de polluer la nappe via nos eaux usées.

44
XL

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

A contrario, nous nous apercevons que l'on autorise sans problème notre voisins qui veulent nous placer son bétail sur les parcelles situées en contact direct de l'Agny sur toutes les parcelles jusqu'à notre terrain.

D'un côté notre parcelle est très encadrée afin de ne pas risquer de polluer l'Agny et la nappe phréatique et de l'autre on s'autorise à parquer des animaux aux abords des points de captage.

Personnellement, nous ne désirons surtout pas jeter l'opprobre sur nos voisins ou suspendre leurs activités mais nous voulons juste vous sensibiliser sur une situation incohérente.

Pour nous, la mise en place du PLU est l'occasion de reprendre le zonage de notre parcelle.

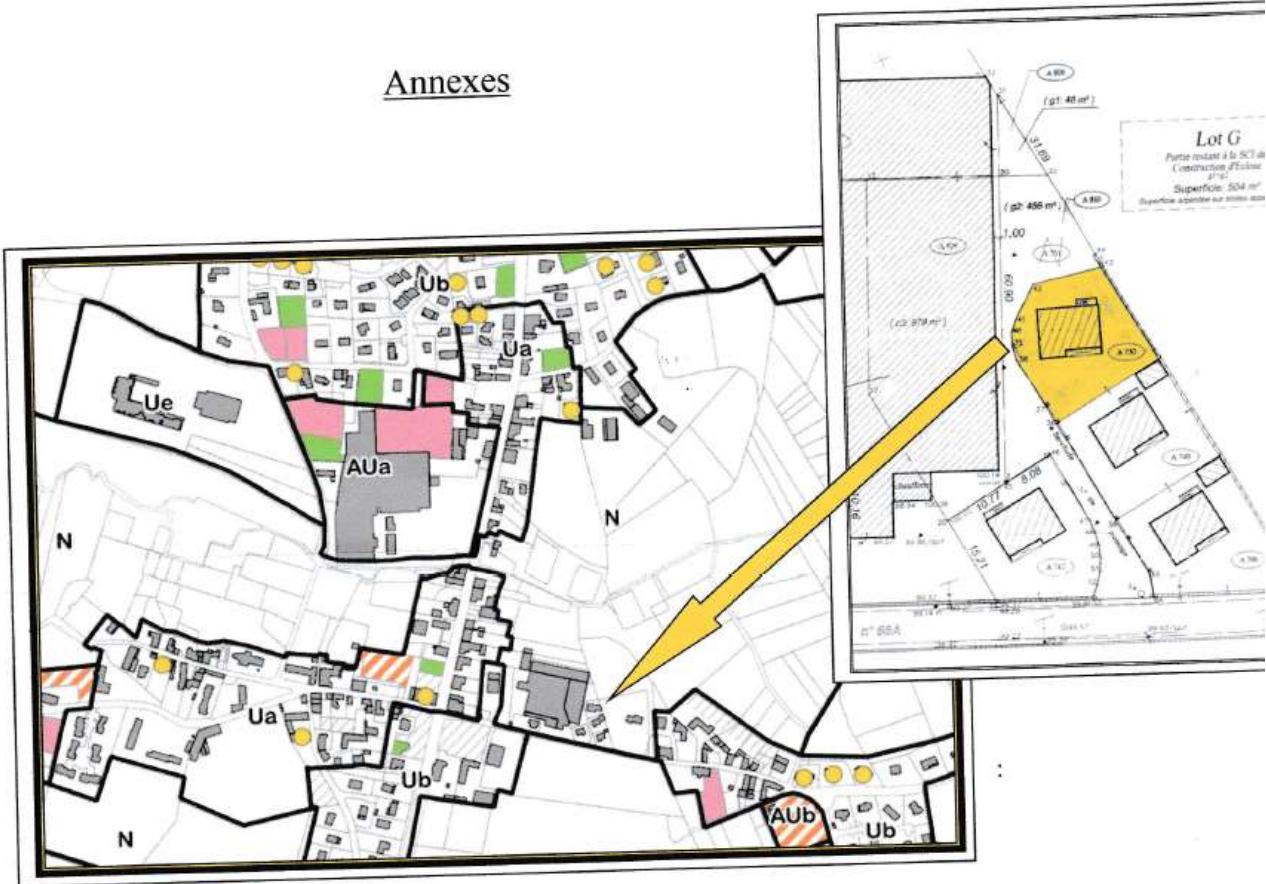
C'est pour cela que nous vous demandons de revoir le zonage de notre parcelle A750 car la catégorie N n'est pas représentative de son statut actuel.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

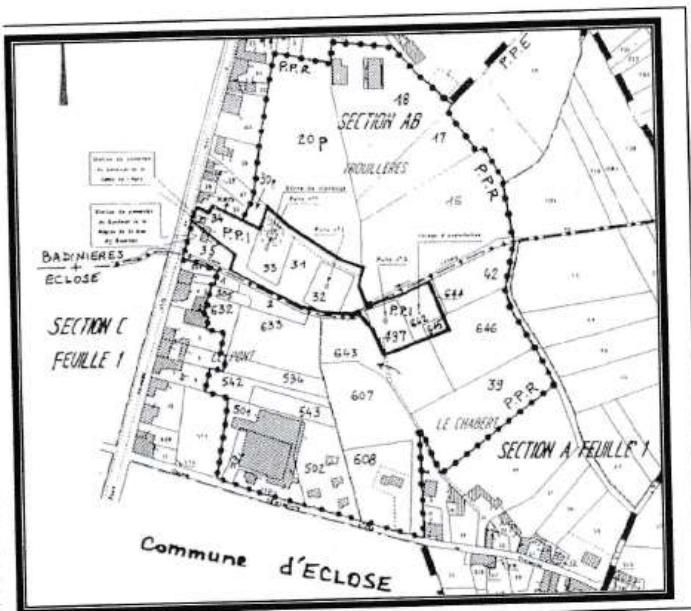
José & Aurélie BARBOSA

45
XR

Annexes



Périmètre de Protection Rapproché :



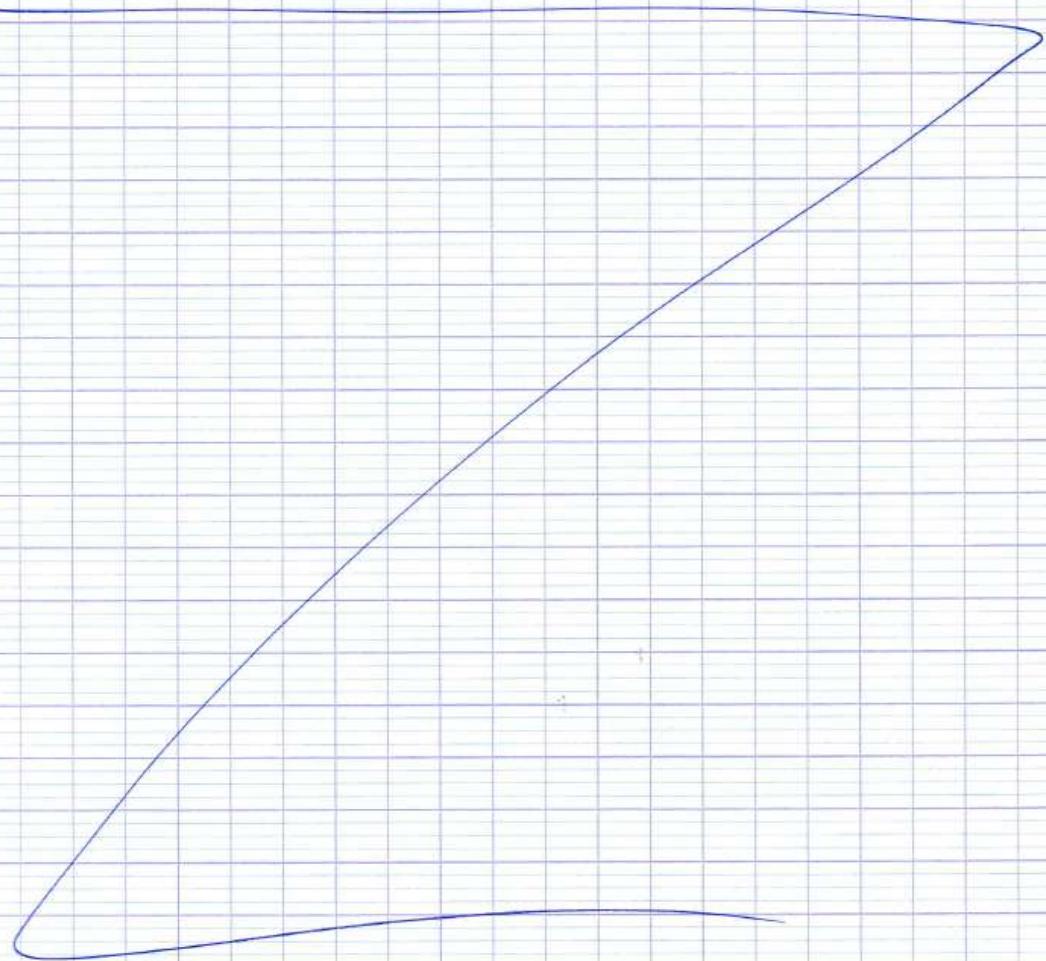
46

xii

Registre clos le 1^{er} octobre 2025 à 12h05


Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

Il faut noter qu'en plus des 8 observations du présent registre, 14 contributions ont été recensées sur le registre informatique ou par e-mail.



47
XR

ANNEXE 5 : Registre d'enquête (dématerialisé)



**ECLOSE-BADINIERES : projets
d'élaboration de Plan Local
d'Urbanisme et de zonage
d'assainissement des eaux usées et
zonage des eaux pluviales de la
commune**

<https://www.registre-dematerialise.fr/6503/>

Contributions incluant les pièces jointes

Dates

Du lundi 1 septembre 2025 à 15h00 au mercredi 1 octobre 2025 à 12h00

Référence du Tribunal Administratif

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Décision n°E25000089/38 - Tribunal Administratif de GRENOBLE

Arrêté d'ouverture

Arrêté municipal N° 2025-18 du 31 juillet 2025

Commissaire enquêteur(rice)

Monsieur Xavier RHONÉ

Commissaire enquêteur suppléant

Monsieur Philippe NOUVEL

Pour des raisons techniques, certaines pièces jointes associées aux contributions n'ont pas pu être intégrées à ce document. Voici les documents à ajouter manuellement :

- contribution_3_Email_1.pdf
- contribution_9_Web_1.pdf
- contribution_9_Web_2.docx

Pour des raisons techniques, certaines pièces jointes associées aux contributions n'ont pas pu être intégrées à ce document. Voici les documents à ajouter manuellement :

- contribution_3_Email_1.pdf
- contribution_9_Web_1.pdf
- contribution_9_Web_2.docx

Contribution n°1 (Email)

Proposée par anonyme
(jackyguilvier@gmail.com)
Déposée le mardi 16 septembre 2025 à 09h20

Demande d'une parcelle constructible

Objet : Demande d'une parcelle constructible

Bonjour
J'ai trois parcelles sur la commune d'Eclosé situées au lieu-dit les
Planches:
A431 B95 A421.
Depuis une quarantaine d'années, nous demandons une parcelle constructible.
Refus des Maires pour différentes raisons:(plus de constructions,manque
d'eau etc) depuis une douzaine de constructions.
Je n'ai jamais fait partie du conseil municipal est-ce la raison? Je
connais plusieurs personnes qui ont obtenu des terrains constructibles ou
autre en étant au conseil municipal dans différentes communes.
J'espère que vous étudierez ma demande.
Cordialement

Contribution n°2 (Email)

Proposée par SIGEO pour Réseau de Transport d'Electricité (RTE)
(sigeo-sophie.guidoni@orange.fr)

Déposée le lundi 22 septembre 2025 à 09h03

Participation PPA - RTE - EP - Elaboration du PLU d'Eclose-Badinières

Objet : Participation PPA - RTE - EP - Elaboration du PLU d'Eclose-Badinières

A l'attention de Mr RHONÉ

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'Enquête Publique relative à la procédure citée en objet, je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes le courrier formulant les observations et son annexe du Réseau de Transport d'Electricité.

Vous en souhaitant bonne réception.

Sincères salutations,

Sophie GUIDONI

SIGEO - Prestataire RTE – Activité Urbanisme

GUIDONI Sophie – Chargée de mission urbanisme

Aménagement du Territoire - Géomatique & Cartographie

Hydrologie,hydraulique, urbanisme & environnement

13200 Arles

Email direction : sigeo@wanadoo.fr

Email RTE : rte-cdi-lyon-sct-urbanisme@rte-france.com

P Merci de considérer l'impact environnemental avant d'imprimer ce message

2 documents associés

contribution_2_Email_1.pdf
contribution_2_Email_2.pdf

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU



VOS RÉF. : AVIS AU PUBLIC
NOS RÉF. : TER-EP-2025-38152-CAS-213496-Z4F4F8
INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-LYON-SCET-URBANISME
TÉLÉPHONE : 04.27.86.27.47
E-MAIL : rte-cdi-lyon-scet-urbanisme@rte-france.com
OBJET : EP – Elaboration du PLU de la commune d'Eclose-Badinières

MAIRIE D'ECLOSE-BADINIERES
40, Place des Tilleuls
38300 Eclose-Badinières

A l'attention de Mr RHONÉ
enquete-publique-6503@registre-dematerialise.fr

Lyon, le 18/09/2025

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous vous adressons ce courrier concernant le résultat de notre étude sur la conformité réglementaire du PLU d'**Eclose-Badinières** au regard du passage des servitudes I4 sur le territoire communal.

Nous avons en effet observé un certain nombre d'incohérences que nous relatons dans notre courrier de réponse au projet arrêté adressé à la DDT de l'Isère et à la Commune d'Eclose-Badinières pour avis le 30/04/2025.

Le dossier mis à l'enquête publique dans le cadre de l'élaboration du PLU de la Commune n'intègre pas les recommandations et prescriptions suivantes que nous avons formulées :

- Mise à jour de la liste des servitudes I4 annexée au dossier PLU
- Vérification du bon respect des distances de déclassement selon une emprise de 30 mètres des « Eléments de Paysage Protégés » au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme sous la ligne aérienne 225kV N° 1 AOSTE - GRENAIS - MOINS
- Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Nous joignons à cette lettre d'observations l'avis de RTE sur le projet arrêté du PLU de la commune d'Eclose-Badinières qui complète dans le détail les éléments portés au présent courrier.

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


www.rte-france.com

Page 1 sur 2
05-09-00-COUR

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nantaise 444 619 258

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU



Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'assurance de notre considération distinguée.

Marie SEGALA
Chef de service Concertation Environnement Tiers

A handwritten signature in black ink, appearing to read "SEGALA".

Annexe : Avis de RTE sur le PLU arrêté

Copie : DDT de l'Isère - Mme Rodier fanny.rodier@isere.gouv.fr

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU



VOS RÉF. : Consultation du 08/04/2025
NOS RÉF. : TER-ART-2025-38152-CAS-
208405-B6L5Z6
INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-LYON-SCET-URBANISME
TÉLÉPHONE : 04.27.86.27.47
E-MAIL : rte-cdi-lyon-scet-urbanisme@rte-france.com

DDT ISERE
10 Rue Albert Thomas
38209 VIENNE
A l'attention de Madame Rodier
fanny.rodier@isere.gouv.fr

OBJET : PA – Révision du PLU de la
commune d'**Eclose-Badinières**

Lyon, le 28/04/2025

Madame,

Nous accusons réception du dossier du projet de révision du **PLU de la commune d'Eclose-Badinières** arrêté par délibération en date du 24/03/2025 et transmis pour avis le 08/04/2025 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaison aérienne 400 000 et 225 000 Volts :

Ligne aérienne 225kV N° 1 AOSTE - GRENAIS - MIONS

Ligne aérienne 400kV N° 2 CHAFFARD (LE) - CHAMPAGNIER

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

www.rte-france.com



Page 1 sur 4

05-09-00-COUR

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258

Page 8 sur 39



Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que **le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux** chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE
Groupe Maintenance Réseaux Lyonnais
757 rue de Pré-Mayeux
01120 LA BOISSE**

Nous constatons que ces éléments sont correctement reportés en annexe du document d'urbanisme mais **seul le GMR Lyonnais est chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire.**



2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **A et N** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4^e de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4^e de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».



3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés et « Elément Naturel Remarquable »

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumire, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

En outre, la ligne aérienne **225kV N0 1 AOSTE - GRENAY - MIONS** croise une zone classée « Elément Naturel Remarquable » au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Or, pour des raisons identiques à celles exposées précédemment, il nous semble que ce classement présente une incompatibilité avec la présence de nos lignes électriques, dont l'entretien nécessite régulièrement la réalisation de travaux de coupe et d'abattage.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés et des Eléments de Paysage Protégés les bandes suivantes :

- **30 m de part et d'autre de l'axe de la ligne aérienne 225kV N0 1 AOSTE - GRENAY - MIONS**

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder à la vérification du bon respect des distances de déclassement des EBC sous cette ligne.

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de notre considération très distinguée.

Marie SEGALA

Chef du service

Concertation Environnement Tiers

Annexes :

- Schéma/tableau pratique pour déclassez les EBC
- Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie : Mairie de Eclose-Badinières mairie@eclose-badinières.fr

Contribution n°3 (Email)

Proposée par Antoine LOUCHE
(alouche@asteliaavocats.fr)
Déposée le mardi 23 septembre 2025 à 10h04

**MONSIEUR CHRISTOPHE BAILLY - COMMUNE ECLOSE BADINERES -
PLU 250302**

Objet : MONSIEUR CHRISTOPHE BAILLY - COMMUNE ECLOSE BADINERES - PLU 250302

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je viens vers vous afin de vous adresser pour le compte de Monsieur BAILLY des observations sur le projet de PLU soumis à enquête publique.

Une copie papier de ces observations vous sera également communiquée par LRAR.

Vous en souhaitant bonne réception.

Votre bien dévoué.

Antoine LOUCHE

Avocat associé

alouche@asteliaavocats.fr

ASTELIA AVOCATS

Tél. : 04 270 270 17 / 06 58 76 76 11

<http://www.asteliaavocats.fr>

Cabinet de Lyon :

Péniche le Négoce

Face au 10, Quai Maréchal Joffre

69002 LYON

Cabinet de Bourgoin-Jallieu

8 rue Stalingrad

38300 BOURGOIN-JALLIEU

ASTELIA

Cet e-mail et toutes les pièces jointes sont confidentiels et sont couverts par le secret attaché à la correspondance avocat/client. Ils ne peuvent être ni lus, ni communiqués, ni utilisés par toute autre personne que le destinataire. Si vous avez reçu cet e-mail par erreur, merci de le détruire et de me contacter immédiatement au + 33 4 270 270 17.

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

ü Pensez à l'environnement. N'imprimez ce courriel que si vous en avez vraiment besoin.

3 documents associés

contribution_3_Email_1.pdf
contribution_3_Email_2.pdf
contribution_3_Email_3.pdf



**Monsieur le Commissaire
enquêteur**
Mairie D'ECLOSE-BADINIERES
Adresse
40, Place des Tilleuls
38300 ECLOSE-BADINIERES

Lyon, 23 septembre 2025

**N/Réf. : MONSIEUR CHRISTOPHE BAILLY - COMMUNE ECLOSE BADINERES -
PLU 250302**

ASTELIA AVOCATS

Bureau de Lyon
Péniche Le Négoce
Face au 10 Quai Maréchal Joffre
69002 LYON

Bureau de Bourgoin-Jallieu
8 rue Stalingrad
38300 BOURGOIN-JALLIEU

TOQUE N° 406
Tél. 04 270 270 17
www.asteliaavocats.fr

**AVOCATS
ASSOCIÉS**

Alexandre BOLLEAU
DESS CONTENTIEUX DE
L'URBANISME
ET DROIT DE LA CONSTRUCTION
abolleau@asteliaavocats.fr

Marion GIRARD-MARGERIDON
MASTER II DROIT PUBLIC
DES AFFAIRES
mgirard@asteliaavocat.fr

Antoine LOUCHE
MASTER II SERVICES ET
POLITIQUES PUBLICS
alouche@asteliaavocat.fr

**AVOCATS
COLLABORATEURS**

Yann DUCROS
yducros@asteliaavocat.fr

Annabel PASCAL
apascal@asteliaavocat.fr

**ASSISTANTES
JURIDIQUES**

Lou-Ann GALLAY
lgallay@asteliaavocat.fr

V/Réf. :

Par LRAR

Par voie électronique via : enquete-publique-6503@registre-dematerialise.fr

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je viens vers en qualité de conseil de Monsieur Christophe BAILLY propriétaire de biens sur la Commune d'ECLOSE BADNERES et pour laquelle vous assumez la mission de commissaire enquêteur dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de zonage des eaux usées et zonage des eaux pluviales de la commune.

C'est dans ce cadre et pour le compte de Monsieur BAILLY que j'entends former des observations à l'encontre du projet de PLU soumis à enquête.

Très directement, je sollicite une prise de position de votre part sur la propriété de Monsieur BAILLY et notamment une modification des zonages Uh et A envisagés par le projet de PLU vers un classement en zone Uc.

Cette position repose sur les éléments de faits et de droits suivants.

1.-

De jurisprudence constante est ancienne, le juge administratif limite son contrôle en matière de zonage à un contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation et d'appréciation de la matérialité des faits (Pour une illustration récente voir CAA Lyon, 13 juin 2019, n°18LY03129).

Je vous précise à ce titre que le juge n'est pas compétent pour prendre position sur l'opportunité d'un classement (voir en ce sens CAA Marseille, 29 juin 2021, n°19MA04016).

Des annulations sont prononcées en raison de l'inexactitude matérielle entachant les documents du PLU (voir en ce sens notamment CAA Douai, 13 décembre 2018, n°17DA00913).



ASTELIA AVOCATS

SELARL au capital de 9750 € | Face au 10 Quai Maréchal Joffre, 69002 Lyon | RCS LYON n° 519 212 112

Page 14 sur 39

2.-

En ce sens, la jurisprudence a pu censurer le classement en zone agricole d'un terrain situé à l'extrémité ou au sein d'un hameau (voir sur ce point CAA Nantes, 16 mars 2018, n°16NT04163).

De même, la jurisprudence a pu censurer le classement en zone A de foncier comportement de nombreuses constructions (voir Conseil d'Etat, 6ème - 5ème chambres réunies, 24/11/2021, n°435178).

3.-

Ramené au cas de Monsieur BAILLY sa demande porte sur les parcelles cadastrées n°54, 55, 57 et 58 en section AC. Elles sont situées sur le chemin de la Guinguette.



Pièce n°1 – Vue aérienne et cadastrale

Il convient de relever que la parcelle AC 57 est le siège construction à usage d'habitation appartenant à Monsieur BAILLY.

4.-

Le projet de PLU soumis à enquête retient le zonage suivant :



La Commune entend appliquer un double zonage aux parcelles en cause à savoir une partie en zone Uh et le surplus en zone agricole.

La zone Uh correspond à une zone « bâtie constituée (gestion du bâti existant ».

Le projet de règle en zone article U1 précise notamment s'agissant de la zone Uh :

« (...) 15. Dans le secteur Uh, la construction et l'aménagement de nouveau logement, sauf dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment identifié aux documents graphiques du Règlement. (...) »

Autrement dit, au sein de la zone Uh aucune construction nouvelle de logement ne sera possible.

5.-

Pourtant, dans le même temps le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD) précise notamment :

3.3 – Préserver la qualité de vie dans les hameaux et assurer le lien avec la centralité

On sait aujourd'hui (paragraphe 3.1) que ces hameaux ne « s'étendront » pas davantage, suivant en cela les préconisations du SCOT en particulier ; seules les dents creuses, identifiées comme telles' resteront constructibles si les conditions sont réunies pour le faire (réseaux ; carte des aléas...).

Or, précisément, la situation des parcelles AC 54, 55 et 58 forment avec les autres fonciers une dent creuse au sein du hameau en cause. Les réseaux sont indubitablement présents au niveau de la département 1085.

6.-

En ce sens également la lecture du PADD révèle que « (...) Sur la durée du SCOT, il ne devrait pas y avoir plus de 10 % des nouveaux logements dans les hameaux par rapport au centre-bourg. (...) » (projet PADD page 13/36).

Ainsi, le SCOT non-seulement n'exclut pas le développement de logements au sein des hameaux mais le prévoit clairement en l'encadrant/limitant toutefois à un seuil de 10%.

Ce même PADD indique en outre « (...) Pour les « hameaux », il n'y aura pas d'extension de l'enveloppe urbaine ; seules seront autorisées les constructions dans les dents creuses sous réserve que les réseaux le permettent. (...) ».

7.-

Enfin, le projet de PLU prévoit une distance de recul à l'égard d'une exploitation agricole voisine (page du projet de rapport de présentation).

Je vous précise que cette dernière est exploitée par le frère de Monsieur BAILLY, Monsieur Dominique BAILLY, et que la distance de recul n'apparaît pas fondée, s'agissant d'une exploitation ne comportant que quelques moutons.

Pièce n°2 – Eléments sur l'exploitation BAILLY

L'ensemble de ces éléments vont dans le sens toute à la fois d'un développement encadré mais possible du hameau situé en limite du bourg, un zonage en Uc est ainsi plus en cohérence avec le droit, le PADD et la situation des lieux.

Tels sont les observations que j'entends former.

Vous souhaitant bonne réception du présent envoi, et restant disponible pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

Antoine LOUCHE
Avocat associé



Pièces jointes :

Pièce n°1 – Vue aérienne et cadastrale

Pièce n°2 – Eléments sur l'exploitation BAILLY

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU



Contribution n°4 (Email)

Proposée par Michel RUTKOWSKI pour Mr NICASTRO
(michel.rutkowski@defenseurdesdroits.fr)

Déposée le mardi 23 septembre 2025 à 19h15

Dossier Mr NICASTRO Fabrice Parcelles cadastrée A 654 et A 1785 10 chemin du Perret Eclose-Badinieres

Objet : Dossier Mr NICASTRO Fabrice Parcelles cadastrée A 654 et A 1785 10 chemin du Perret Eclose-Badinieres

Monsieur le Commissaire Enquêteur Xavier RHONE,

Vous trouverez ci-joint un courrier suite à la réclamation de Mr NICASTRO qui a saisi le Défenseur des droits au sujet d'un possible déclassement de son terrain.

Je vous remercie de votre collaboration pour l'avancement favorable de ce dossier.

Bien cordialement

[<https://signature.defenseurdesdroits.fr/mrutkowski.png>]

1 document associé
contribution_4_Email_1.pdf



Le délégué Michel RUTKOWSKI

Tel 04.74.96.94.67
Courriel michel.rutkowski@defenseurdesdroits.fr
Adresse Maison de la Justice et du Droit
Place du 11 novembre 1918
38090 VILLEFONTAINE

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Xavier RHONE
Mairie 40 Place des Tilleuls
38300 ECLOSE-BADINIERES

Villefontaine le 22 septembre 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'attention du Défenseur des droits a été retenue par la réclamation de Monsieur NICASTRO Fabrice né le 18/01/1979 demeurant 100 chemin du Perret à 38300 Eclosé-Badinières.

Celui-ci a eu connaissance du projet de zonage de sa propriété qui ne respecte pas les limites cadastrales actuelles de son bien.

Après l'avoir reçu le 22 septembre 2025 lors de ma permanence à la Maison de la Justice et du droit de Villefontaine, il me fait part de ce projet de zonage initié par la commune d'Eclosé-Badinieres qui n'est pas en adéquation avec sa propriété. Il m'indique que ce projet diviserait artificiellement son terrain et traverserait une annexe de 30m² existante. C'est pourquoi il souhaite vivement que dans le cadre de votre enquête cette anomalie puisse être corrigée et que donc une partie de son terrain ne soit pas déclassée.

Soucieux d'instruire avec diligence les dossiers qui me sont soumis et afin de pouvoir apporter une réponse je l'espère favorable à Monsieur NICASTRO, qui souffre d'un handicap neurologique, je vous saurais gré de bien vouloir examiner sa demande avec attention afin de pouvoir en tenir compte dans votre prochain rapport.

Je vous remercie de votre précieuse collaboration dans l'avancement de ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma parfaite considération.

Le Délégué du Défenseur des Droits

Michel RUTKOWSKI

Contribution n°5 (Web)

Proposée par Bailly Anthony
(anthony-bailly@hotmail.com)

Déposée le mercredi 24 septembre 2025 à 21h35

Adresse postale : 160 Chemin de la Guinguette 38300 Eclose-Badinières

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous contacter via la plateforme afin de vous signaler une anomalie concernant le projet de PLU de la commune d'Eclose-Badinières.

En effet, mon habitation, située sur la parcelle cadastrée AC056 (chemin de la Guinguette), apparaît sur la carte de zonage en zone agricole. Or, cette zone, proche de la départementale 1085, avait initialement été étudiée pour être classée en zone UC (cf. documents de travail du PLU 2018/2022). Ce choix paraissait cohérent au regard :

de sa position sur actuelle sur l'urbanisme appliquée,

des habitations déjà existantes,

de la proximité avec les réseaux,

de la proximité du centre-bourg,

de la proximité de la nouvelle zone commerciale,

des facilités d'accès,

de la proximité des transports en commun,

du respect des conditions du PADD,

de la délivrance d'un permis de construire en 2022,

de la nature des parcelles 0052 à 0058, qui sont des terrains de prairie sans véritable vocation ni intérêt écologique, ni agricole.

Par ailleurs, l'activité de la ferme de M. Bailly Dominique, située sur la parcelle 0052, se limite essentiellement à l'entretien des terrains et ne justifie pas, à elle seule, un classement global en zone agricole.

Ainsi, le choix initial de classer cette zone en UC demeure, le plus adapté pour assurer l'équilibre et la vitalité de notre hameau.

D'un point de vue plus personnel, je tiens à préciser que ce reclassement a un impact particulièrement important pour ma famille. En effet, ma fille est atteinte d'un lourd handicap nécessitant des aménagements spécifiques. Un reclassement de notre habitation en zone A compromettrait gravement la réalisation de ces aménagements indispensables à son bien-être.

Par cette requête je m'oppose au déclassement de la totalité de ma parcelle.

Je vous remercie par avance de l'attention et de la considération que vous porterez à ma demande, et je reste naturellement à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Bailly Anthony

Contribution n°6 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 26 septembre 2025 à 18h57

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je souhaite attirer votre attention sur une situation préoccupante concernant le zonage de certaines parcelles.

Des terrains historiquement constructibles et bien situés ont été reclassés en zone agricole, alors que des parcelles, comme la n°024 AB 01, appartenant à un adjoint au maire, historiquement agricole et adossée à plus de 10 hectares de terres cultivées, est devenue constructible après division (024 AB 282, 283 et 284).

Plus surprenant encore, cette parcelle a été vendue comme constructible alors qu'elle figurait toujours en zone agricole dans le projet de PLU, ce qui soulève de sérieuses questions sur l'équité, la transparence, les critères réels d'arbitrage et pose clairement la question d'un conflit d'intérêt manifeste.

En pièces jointes, veuillez trouver les éléments factuels permettant d'appuyer mes propos, afin qu'aucune contestation ne puisse être opposée à la véracité de cette situation.

Je vous remercie de votre attention et de la prise en compte de cette observation pour le contrôle et la classification des parcelles.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses.

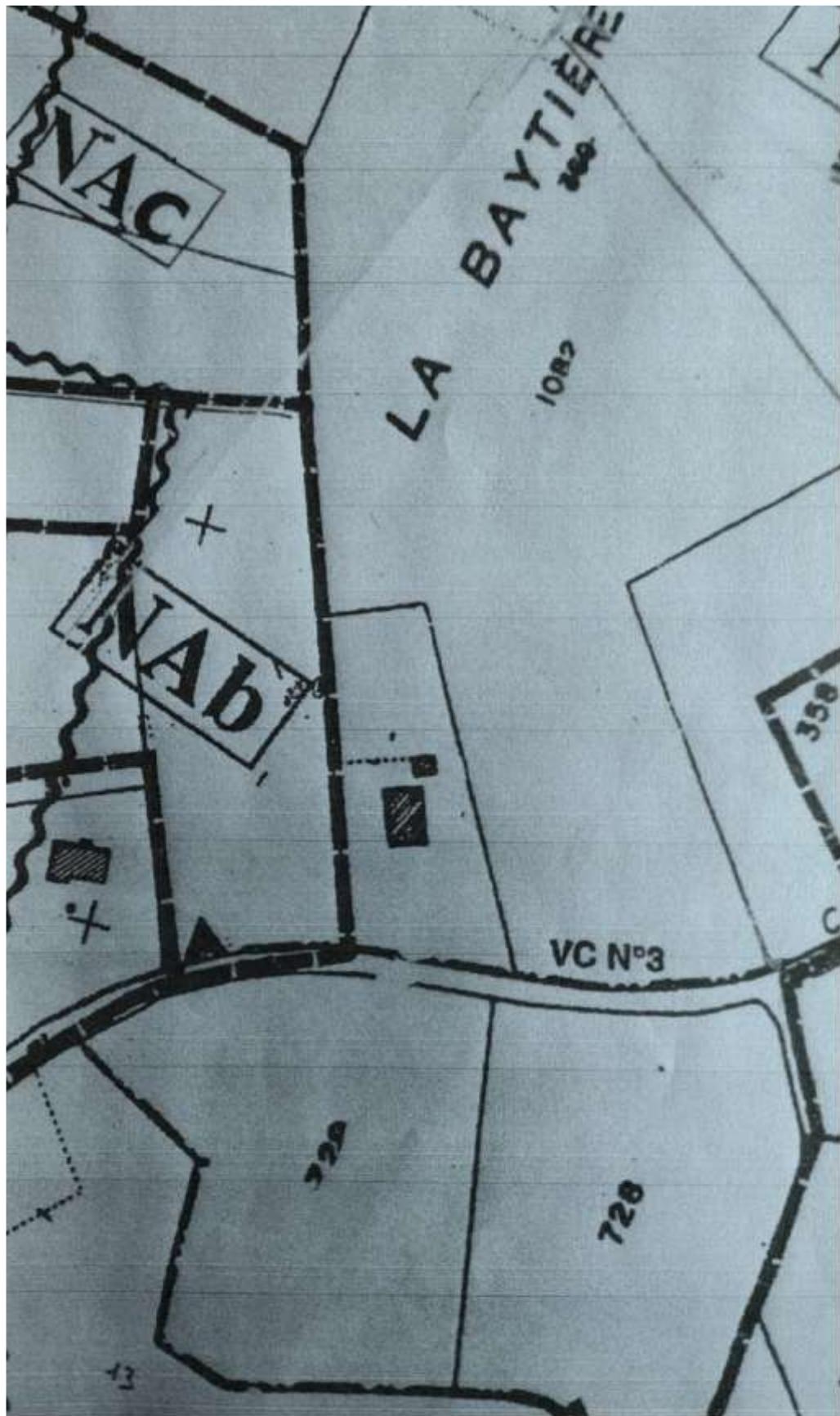
4 documents associés

contribution_6_Web_1.jpg

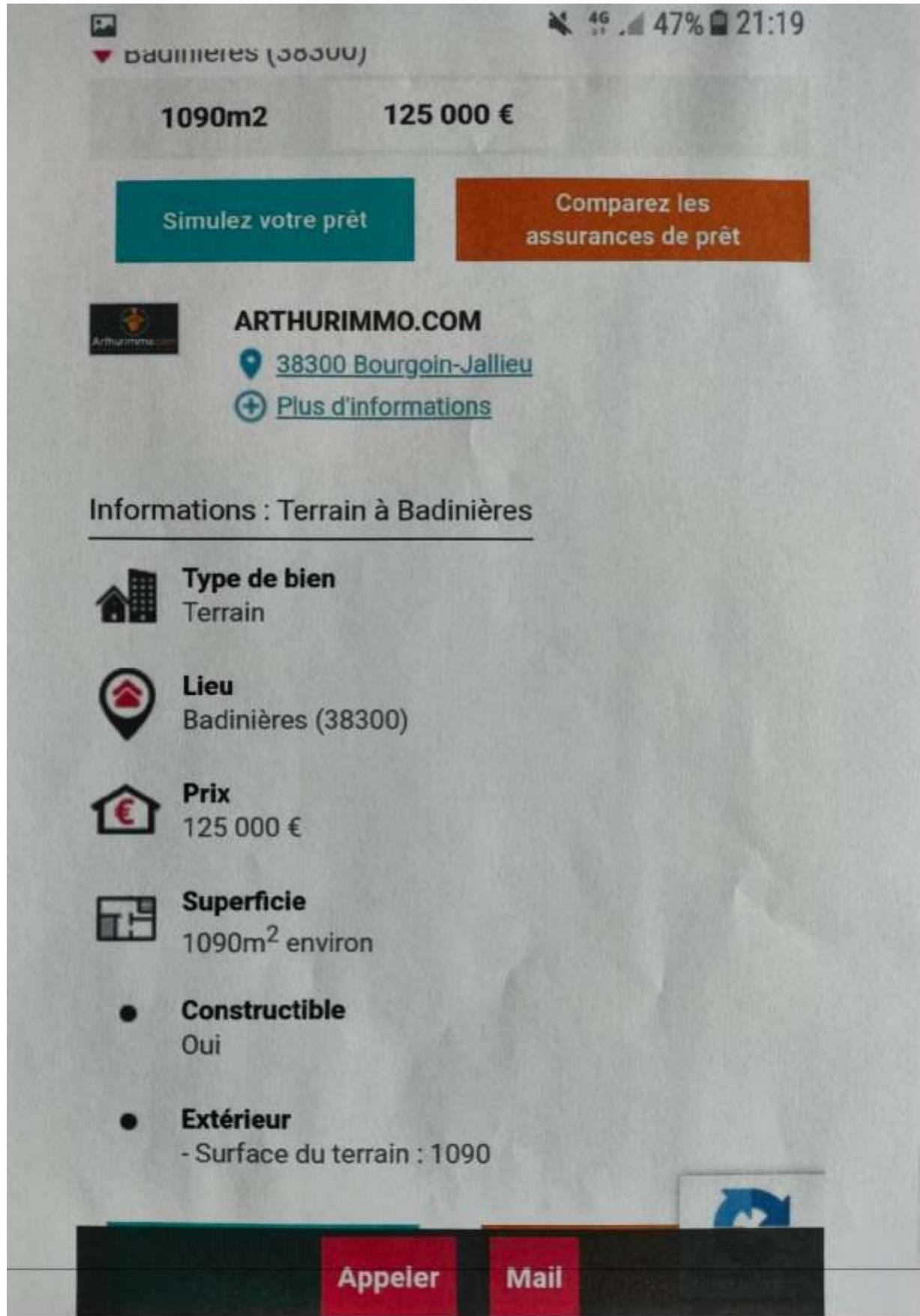
contribution_6_Web_2.jpg

contribution_6_Web_3.jpg

contribution_6_Web_4.jpg







4G 47% 21:18

☆ m.paruvendu.fr ⌂

◀ ⌂ ⌂

Exclusivité



1 / 3

Appeler Mail

Terrain

📍 Badinières (38300)

1090m² **125 000 €**

Simulez votre prêt Comparez assurances de

Confidentialité - Conditions

◀ ▶ ⌂ ⌂ ⌂ ⌂

Contribution n°7 (Web)

Proposée par BAILLY dominique
(bailly.dominique.742@gmail.com)
Déposée le dimanche 28 septembre 2025 à 15h02
Adresse postale : 1695 route départementale 1085 Eclose-Badinières (38300)

je me permet de m étonner du changement de classification de mon tènement anciennement agricole
plus de bovins définitif
plus de culture définitif
actuellement cheptel de 10 oviris pouvant aller qu' a la baisse
tous cela ne justifiant pas la distance de 150 mètres autour de mon hangar
je reste a votre disposition pour en discuter
cordialement

Contribution n°8 (Web)

Proposée par Bally Bertrand
(bertbally@gmail.com)

Déposée le dimanche 28 septembre 2025 à 18h10

Adresse postale : 26 chemin de la guinguette 38300 éclose-badinières

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je souhaite, par cette contribution, soumettre une observation motivée concernant le zonage proposé pour ma parcelle cadastrée AC N°11 (260 chemin de la guinguette) dans le PLU en cours d'élaboration au sein de ma commune.

Je me permets de vous demander instamment la requalification de cette parcelle en zone UC ou, à défaut , en zone UH , justifiée par les arguments suivants, qui attestent de la nature intrinsèquement urbanisée et équipée de cette zone, à savoir :

-proximité et accessibilité immédiate : ma parcelle est à seulement 260 mètres de la Route Départementale 1085, infrastructure de transport majeure (axe routier principal reliant Lyon et Grenoble)

-ma parcelle va être à moins de 500 mètres de la future grande surface (ce qui prouve son intégration au tissu commercial)

-ce secteur comporte déjà des habitations et surtout bénéficie de l'existence des réseaux publics (eau potable, électricité, téléphone et fibre optique)

Le maintien en zone agricole serait contraire à la réalité du terrain et aux orientations d'optimisation de l'espace déjà urbanisé

En vous remerciant par avance pour la prise en compte de ma requête, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée

Monsieur BALLY Bertrand

Contribution n°9 (Web)

Proposée par SAUNIER

(marjorie.saunier@hotmail.fr)

Déposée le mardi 30 septembre 2025 à 09h58

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je souhaite attirer votre attention sur le classement en zone constructible d'une petite portion de terrain située sur les parcelles C 593 et C 123. Cette portion est située à l'extrémité de la propriété de ma voisine en limite directe de trois parcelles dont la mienne et au contact immédiat d'arbres protégés dans le PLU.

Ce classement me semble problématique pour plusieurs raisons :

- Cette petite zone constructible est totalement enclavée entre plusieurs habitations existantes et des arbres classés. Elle n'a pas de continuité avec d'autres secteurs constructibles et apparaît comme une anomalie dans le zonage.
- Les arbres remarquables, déjà identifiés et protégés par le PLU, jouxtent directement cette portion. Toute construction à cet endroit entraînerait inévitablement des atteintes (terrassements affectant les racines, risques de dommages, nécessité d'élagages réguliers, manque de luminosité pour la nouvelle habitation...) et nuirait à leur préservation.
- L'implantation éventuelle d'une construction sur ce "carré" générera des nuisances pour les trois riverains directement adjacents (perte d'intimité, proximité excessive, impacts visuels et sonores...). Le classement en constructibles est donc source de conflits futurs et de dégradation de qualité de vie.
- Dans un souci de cohérence du zonage et de prévention des litiges futurs, il serait préférable de maintenir cette portion en zone non constructible, à l'instar du reste de la propriété.
- L'incohérence est encore plus importante au regard du zonage car cette parcelle apparaît être la seule constructible dans cette zone ub en bas du village.
- Pour finir, chaque année les cigognes font halte sur ces arbres à préserver et une construction ne serait que néfaste à la tranquillité de ces animaux.

En conséquence, je demande le déclassement de cette portion de terrain et son maintien en zone non constructible pour préserver la cohérence urbanistique, la protection de la faune et de la flore ainsi que le cadre de vie des riverains.

Vous trouverez en pièces jointes des photos des cigognes ainsi que la carte de zonage incluse dans le PLU indiquant la parcelle concernée.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

2 documents associés

contribution_9_Web_1.pdf

contribution_9_Web_2.docx

Contribution n°10 (Web)

Proposée par CHAROUD Jean Philippe
(charoud.elisabeth@orange.fr)

Déposée le mardi 30 septembre 2025 à 10h46

Adresse postale : 615 CHEMIN DU PERRET 615 ECLOSE-BADINIÈRESE

Eclose Badinières le 30 Septembre 2025

Monsieur le commissaire- enquêteur.

Suite à notre entretien du samedi matin 27 Septembre 2025 en Mairie d' Eclose Badinières,
je vous fais part ce jour d' une demande de modification de zonage de notre parcelle de terrain attenant à notre maison.

Cette parcelle que nous avons acheté en 1984 est actuellement en zone agricole et nous demandons sont passage en zone constructible.

C' est un terrain plat , en bord de route , en rapport direct avec les réseaux : électrique, téléphonique et assainissement.
D' ailleurs le terrain juste à côté , était également en zone agricole et il a été classé en constructible il y a environ une quinzaine d' année.

Cette éventuelle modification de zonage serait une opportunité de construction, dans le futur, et ce ne serait en aucun cas au détriment du monde agricole ou du paysage.

En espérant une réponse favorable à notre demande, veuillez recevoir, Monsieur nos salutations distinguées.

Contribution n°11 (Web)

Proposée par CHAROUD Jean Philippe
(charoud.elisabeth@orange.fr)
Déposée le mardi 30 septembre 2025 à 10h47
Adresse postale : 615 CHEMIN DU PERRET 615 ECLOSE-BADINIÈRESE

Eclose Badinières le 30 Septembre 2025

Monsieur le commissaire- enquêteur.

Suite à notre entretien du samedi matin 27 Septembre 2025 en Mairie d' Eclose Badinières,
je vous fais part ce jour d' une demande de modification de zonage de notre parcelle de terrain attenant à notre maison.

Cette parcelle que nous avons acheté en 1984 est actuellement en zone agricole et nous demandons son passage en zone constructible.

C' est un terrain plat , en bord de route , en rapport direct avec les réseaux : électrique, téléphonique et assainissement.
D' ailleurs le terrain juste à côté , était également en zone agricole et il a été classé en constructible il y a environ une quinzaine d' année.

Cette éventuelle modification de zonage serait une opportunité de construction, dans le futur, et ce ne serait en aucun cas au détriment du monde agricole ou du paysage.

En espérant une réponse favorable à notre demande, veuillez recevoir, Monsieur nos salutations distinguées.

Contribution n°12 (Web)

Proposée par Martin xavier
(xavier.martin.eclose@gmail.com)
Déposée le mardi 30 septembre 2025 à 19h26
Adresse postale : 58, route de Châteauvillain 38300 Éclose-Badinières

30 septembre 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Pour donner suite à notre entrevue du 27 septembre 2025 à 9h00, permettez-moi de vous confirmer ma demande de recours gracieux concernant la parcelle A-665 sur la commune d'Éclose-Badinières.

Une première tranche de travaux a permis la création en 2000 de 12 habitations sur le terrain dit Champ-Siboud attenant à la parcelle sus nommée A-665.

Nous avons procédé à des investissements conséquents; eau et électricité en bordure sur la parcelle A-746 et collecteur d'égouts sur la parcelle A-665 sur 8061 m2 initialement destiné à la deuxième tranche du lotissement Champ-Siboud considérée en aménagement futur jusqu'à l'incompréhensible refus du 14 mai 2018.

Situé sur une moraine glacière, drainante par nature, la zone Chabert Champ-Siboud et Précourbet a fait l'objet d'études par la RTM, Service Départemental de l'Isère déterminant un faible potentiel de ruissellement et ne préconisant aucune mesure d'urgence. Pour autant nous avons engagé des travaux d'augmentation du débit du pont sous voirie, création d'un merlot de protection de la zone Précourbet.

Un alignement a été opéré en bordure de la parcelle A-665 en vue d'élargissement de la voirie directement liée à ce projet d'aménagement.

Tenant compte d'un faible risque de ruissellement, notre cahier des charges de construction allant au delà des préconisations fait état de règles de précaution en vue de parer aux éventuels aléas liés à la période de réchauffement climatique dont nous prenons toute la mesure, . Maisons surélevées, pas de garages en sous sol, éventuels caniveaux de drainage.

Comment considérer une parcelle comme agricole lorsque celle-ci se trouve enclavée au cœur des habitations et d'une surface trop modeste pour être exploitables ?

Qui peut qualifier une zone inondable dès lors que des constructions se situent directement en aval de celle-ci ?

En conséquence, Monsieur le Commissaire Enquêteur, pour l'évolution de la commune, nous vous demandons de prendre acte de la reconnaissance de ce terrain en réserve foncière du fait de sa situation favorable et des investissements réalisés.

Pour l'indivision Martin,
Xavier Martin

1 document associé
contribution_12_Web_1.pdf

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

30 septembre 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Pour donner suite à notre entrevue du 27 septembre 2025 à 9h00, permettez-moi de vous confirmer ma demande de recours gracieux concernant la parcelle A-665 sur la commune d'Éclose-Badinières.

Une première tranche de travaux a permis la création en 2000 de 12 habitations sur le terrain dit Champ-Siboud attenant à la parcelle sus nommée A-665.

Nous avons procédé à des investissements conséquents; eau et électricité en bordure sur la parcelle A-746 et collecteur d'égouts sur la parcelle A-665 sur 8061 m² initialement destiné à la deuxième tranche du lotissement Champ-Siboud considérée en aménagement futur jusqu'à l'incompréhensible refus du 14 mai 2018.

Situé sur une moraine glacière, drainante par nature, la zone Chabert Champ-Siboud et Précourbet a fait l'objet d'études par la RTM, Service Départemental de l'Isère déterminant un faible potentiel de ruissellement et ne préconisant aucune mesure d'urgence. Pour autant nous avons engagé des travaux d'augmentation du débit du pont sous voirie, création d'un merlot de protection de la zone Précourbet.

Un alignement a été opéré en bordure de la parcelle A-665 en vue d'élargissement de la voirie directement liée à ce projet d'aménagement.

Tenant compte d'un faible risque de ruissellement, notre cahier des charges de construction allant au delà des préconisations fait état de règles de précaution en vue de parer aux éventuels aléas liés à la période de réchauffement climatique dont nous prenons toute la mesure, . Maisons surélevées, pas de garages en sous sol, éventuels caniveaux de drainage.

Comment considérer une parcelle comme agricole lorsque celle-ci se trouve enclavée au cœur des habitations et d'une surface trop modeste pour être exploitable ?

Qui peut qualifier une zone inondable dès lors que des constructions se situent directement en aval de celle-ci ?

En conséquence, Monsieur le Commissaire Enquêteur, pour l'évolution de la commune, nous vous demandons de prendre acte de la reconnaissance de ce terrain en réserve foncière du fait de sa situation favorable et des investissements réalisés.

Pour l'indivision Martin,
Xavier Martin

Contribution n°13 (Web)

Proposée par GONIN Arlette
(sophie.girard@ac-grenoble.fr)
Déposée le mardi 30 septembre 2025 à 20h57
Adresse postale : 110 route du Ferrand 38300 ECLOSE-BADINIERES

Monsieur le commissaire enquêteur,

Veuillez trouver en pièce jointe ma requête relative au projet de PLU, faisant suite à l'entretien que vous avez eu avec mes enfants lors de la permanence du samedi 27 septembre.

Je vous remercie par avance de l'intérêt que vous porterez à ma demande.

Cordialement,
Arlette GONIN

1 document associé
contribution_13_Web_1.pdf

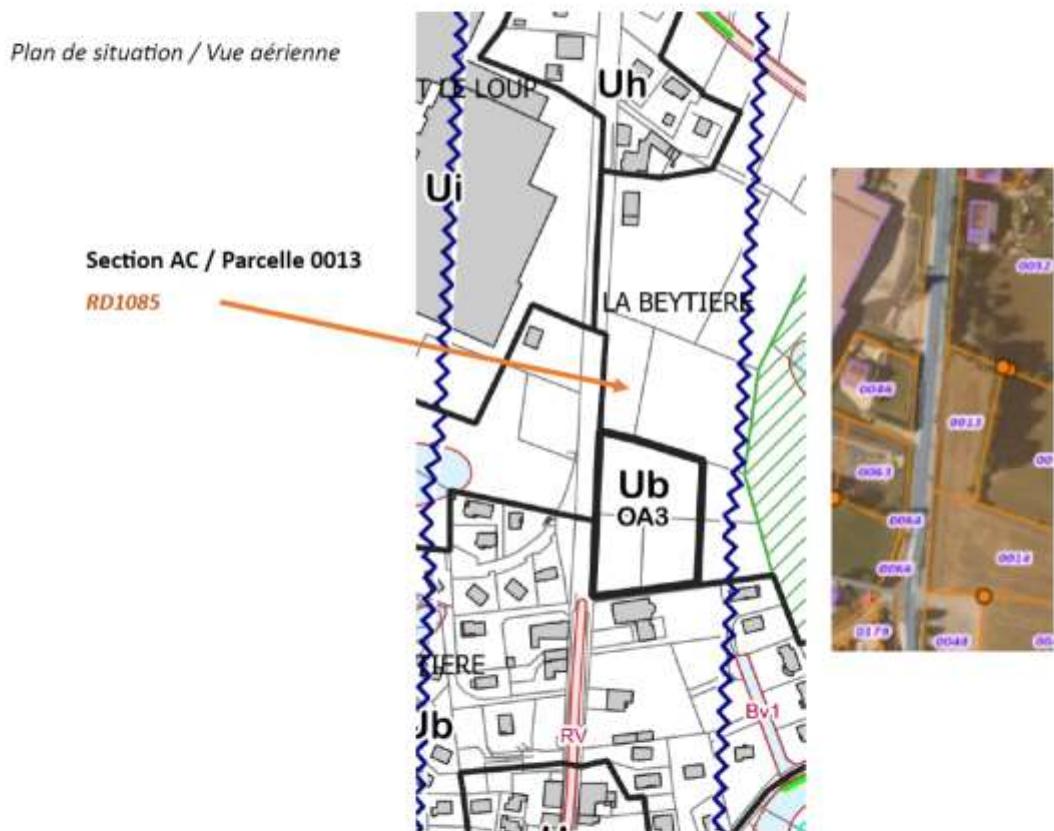
Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'Enquête Publique, je souhaite attirer votre attention sur le projet de classement de ma parcelle cadastrée AC 0013 en zone agricole (zone A).

Ce choix de zonage me paraît injustifié pour les raisons suivantes :

- La parcelle n'est pas exploitée et ne présente aucun enjeu agricole, ni naturel particulier ;
- Elle est implantée le long de la RD1085, axe structurant de la commune, et bénéficie d'un accès au nord de cette voie, face à l'entrée du site Porcher (usine du haut), sans difficulté de visibilité ;
- Il s'agit d'un terrain plat, facilement raccordable aux réseaux (assainissement collectif, eau potable, électricité, fibre) ;
- Elle se situe entre deux zones déjà urbanisées : zone Ub au sud (sur laquelle une surface commerciale est en cours de construction) et zone Uh au nord (Incluant l'ex-mairie de Badinières) ;
- La parcelle est bordée par un cheminement piéton et se trouve à moins de cinq minutes à pied des services de proximité de la commune (commerces, agence postale, local médical) ainsi que des arrêts de bus.



Habitant la commune depuis près de 60 ans, je suis très attachée à Eclos-Badinières et souhaite continuer à y résider. Cependant, ma maison actuelle, composée de plusieurs niveaux avec escaliers et des espaces extérieurs difficiles et coûteux à entretenir, n'est plus adaptée à mes besoins. Or, l'offre de logements adaptés aux personnes âgées ou dépendantes est aujourd'hui quasi inexistante sur la commune.

C'est pourquoi je sollicite le reclassement de ma parcelle en zone U. La réalisation d'un ensemble de logements individuels (habitat groupé) ou de petits collectifs, accessibles et proches des services, permettrait de répondre non seulement à mes besoins personnels de relogement, mais également à ceux d'autres habitants confrontés à une situation similaire. Ce besoin revêt pour moi un caractère urgent. Je tiens à indiquer que cette parcelle est immédiatement mobilisable, contrairement au tènement Porcher (OAP1), dont l'aménagement reste hypothétique.

Le PADD (page 20) précise d'ailleurs :

« [...] Cela signifie néanmoins, si l'on excepte à moyen/long terme l'opportunité d'une « opération d'aménagement » sur l'ancien site Porcher Industries (si celui-ci se libère et que nous soyons en capacité de trouver un partage économique pour cette opération), que le développement de notre commune passera forcément par une extension de l'enveloppe urbaine existante, en particulier, comme le précise le SCOT, en proximité des équipements. [...] »

Je considère que le reclassement de ma parcelle en zone U est pleinement conforme :

- d'une part, aux orientations du SCOT, qui préconise un développement autour des grands axes de communication ainsi qu'une densification de l'enveloppe urbaine existante ;
- et d'autre part, aux axes du PADD, qui visent à constituer un centre-bourg « cœur de village » concentrant les services, développer des formes d'habitat plus économies en espaces, diversifier et adapter l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants (notamment en créant un parc de logements adaptés aux personnes âgées qui ne peuvent plus entretenir leur propriété ou dont le logement est devenu trop grand), optimiser les mobilités et sécuriser les déplacements.

Le projet de zonage du PLU envisage une extension de l'urbanisation sur des secteurs qui ne disposent pas encore de l'assainissement collectif, ce qui renforce la cohérence de ma demande sur une parcelle immédiatement raccordable aux réseaux.

Par ailleurs, une alternative pourrait être envisagée pour répondre à ma problématique de relogement : l'extension de la zone constructible sur la parcelle AB 0013, située en bordure de la route du Ferrand et attenante à ma parcelle AB 0012, où est implantée ma maison d'habitation actuelle.



Au regard de tous ces éléments, je sollicite le **reclassement de ma parcelle AC 0013 en zone U**, et, le cas échéant, l'examen attentif de cette seconde parcelle comme alternative complémentaire.

En vous remerciant par avance pour la prise en compte de ma requête, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Madame GONIN Arlette

Contribution n°14 (Web)

Proposée par M et Mme Di Monte Laugé Thierry
(corinneol1@hotmail.com)
Déposée le mardi 30 septembre 2025 à 22h59
Adresse postale : 2300 RD 1085 38300 Eclose-Badinières

Voir la lettre ci-jointe.

1 document associé
contribution_14_Web_1.pdf

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

à Eclose-Badinières le 30 septembre 2025

M. et Mme Di Monte Laugé
2300 RD 1085
38300 Eclose-Badinières
tel : 0675239823
0616138776

à Monsieur Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

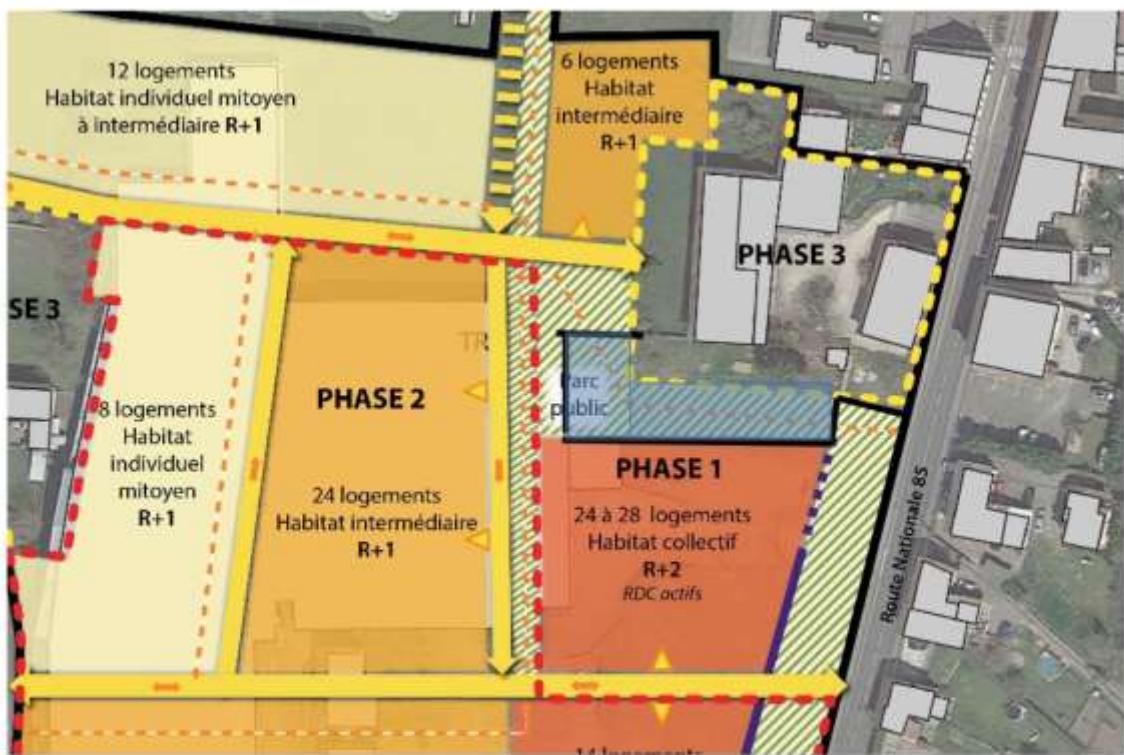
Monsieur,

Sur le projet OAP1 d'Eclos-Badinières, nous avons plusieurs remarques à faire :

- La partie « **parc public** » **est en grande partie sur notre terrain** parcelle (024 AB 042) voir partie en bleue ci-dessous. De plus notre système de chauffage en géothermie horizontale est enterré à 2 mètres de profond sur cette parcelle, **il n'est pas envisageable de la dissocier de notre propriété.**
Ainsi le projet d'immeuble 24 à 28 logements R+2 de la phase 1 devra être réétudié pour tenir compte de la distance réglementaire d'une telle construction avec notre terrain.
- **Il n'y a pas de places de stationnement prévues pour les commerces** le long de la départementale 1085 et à ce jour avec juste la boulangerie nous avons sans cesse des voitures ou des camions stationnés sur le trottoir devant notre entrée. Ce qui nous empêche de sortir ou de rentrer chez nous et de nous faire agresser quand on leur demande de se déplacer pour accéder à notre propriété (plusieurs plainte en gendarmerie et photos disponibles).
- Nous n'avons **jamais été consultés** pour savoir si on voulait faire partie de ce projet. A ce jour **nous ne sommes pas vendeurs**. Et **nos bâtiments** qui datent de 1740 étaient le premier relais diligence entre Lyon et Grenoble et à ce titre **entre dans le patrimoine et l'histoire de la commune !**
- De plus **dans la phase 3** à l'Est en bordure de la RD 1085 les bâtiments ne sont pas une partie du ténement d'une ancienne société mais une **habitation privée** ! (comme mentionné p 9 de l'OAP)

Bien cordialement

PS : Plan sur la page suivante.





RECENSEMENT ANNUEL OVINS ET CAPRINS 2025

**Faire une copie avant de renvoyer l'original complété à votre antenne départementale (adresse au verso) avant le
31/01/2025 au plus tard**

A classer et conserver 5 ans dans votre registre d'élevage.

Identification des animaux
Identifiant du propriétaire : 10000000000000000000000000000000

Numéro d'exploitation EdE : 33024030

OU votre numéro de marquage figurant sur les boucles : 300006

NOM et prénom : BIZIUX DOMINIQUE

Adresse postale : 1645 route départementale 102 - 38330 Bauduen

Téléphone (fixe): (portable) : 06 43 77 67 43 -

Le règlement (CE) n° 21/2004 prévoit le recensement annuel des animaux présents dans les exploitations d'élevage et les centres d'engraissement. Tout détenteur d'ovins ou/et caprins a obligation de transmettre ses données. Ce document est à retourner dès sa réception, au plus tard avant le 31/01/2025 en complétant la première partie si vous détenez des ovins ou/et caprins, et la seconde partie si vous avez cessé d'en détenir. Il est également à dater et signer.

1/ Vous détenez des ovins ou/et des caprins : Déclaration d'effectifs au 01/01/2025 et de la production de l'année 2024, à compléter dans le tableau ci-dessous :

ELEVEURS NAISEURS (avec ou non engrangement des sujets produits)	ACTIVITE :	OVINS	CAPRINS
	PRODUCTION LAITIERE :	.....	.....
	<input type="checkbox"/> Nombre reproducteurs, mâles et femelles, âgés de plus de 6 mois et présents au 1 ^{er} Janvier 2025 : <input type="checkbox"/> Nombre de naissances du 1 ^{er} Janvier au 31 Décembre 2024 :	.....	.....
	<input checked="" type="checkbox"/> Nombre reproducteurs, mâles et femelles, âgés de plus de 6 mois et présents au 1 ^{er} Janvier 2025 : <input type="checkbox"/> Nombre de naissances du 1 ^{er} Janvier au 31 Décembre 2024 :	30 15	.....

Facultatif : DONT animaux reproducteurs de races naines détenus au 01/01/2025 :	.....	.....
ENGRAISSEURS SPECIALISES (Uniquement engrangement d'animaux achetés)	Nombre d'animaux engrangés du 01/01/2024 au 31/12/2024 :	.....

2/ Vous avez cessé de détenir des ovins ou/et des caprins en 2024 :

DECLARATION de Cessation ou de non-détention d'ovins ou de caprins

NOM : Prénom : Commune :

Détenteur de l'exploitation N°:

Je certifie ne plus (pas) détenir à ce jour d'animaux de l'espèce OVINE – CAPRINE (rayer la mention inutile) et je demande à l'EdE l'enregistrement de ma cessation d'activité à la date suivante :/...../24 ou par défaut au 31/12/2024.

Je transmets ci-joint les boucles encore en ma possession et libres à la pose qui du fait de ma cessation d'activité deviennent inutilisables. En cas de non-restitution, je prends acte que ces boucles ne pourront plus être utilisées, et qu'elles seront considérées comme détruites à réception de cette déclaration à la Chambre d'Agriculture.

Date et Signature (obligatoire)

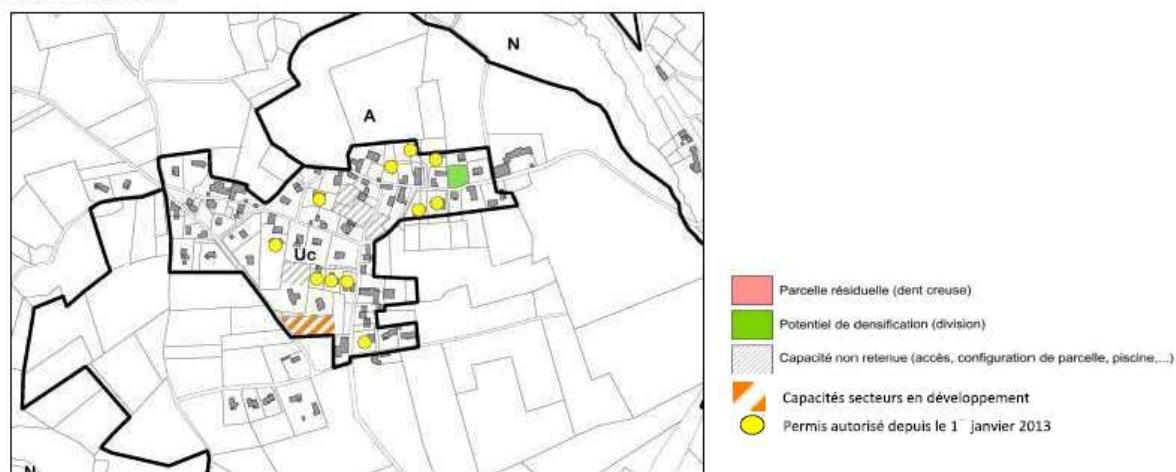
22/01/2025 -

3.2. LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET MUTATION DES ESPACES BATIS ET CELLES COMPLEMENTAIRES AU PLU

*Carte des capacités théoriques au sein des enveloppes urbaines
Secteur Centre-village*



Secteur Pachaudière





ANNEXE 6 : Procès-verbal (sans les annexes)

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Département de l'Isère
Commune de
Eclose-Badinières

Enquête publique du
1^{er} septembre au 1^{er} octobre 2025

*Elaboration du Plan
Local d'Urbanisme de la
commune de ECLOSE-
BADINIERES et zonage
d'assainissement des
eaux usées et des eaux
pluviales*

Xavier RHONE
Commissaire Enquêteur

PROCES -VERBAL DE SYNTHESE

Tome 1 : Procès-verbal et annexes 1 à 3

Réf. Arrêté n°2025-18 du Maire de Eclose-Badinières du 31 juillet 2025

CE PROCES-VERBAL CONTIENT 22 PAGES ET 5 ANNEXES INDISSOCIABLES DU PRÉSENT DOCUMENT
POUR EN FACILITER L'ÉDITION, IL A ÉTÉ ÉTABLI EN 2 TOMES

Le 8 octobre 2025


Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1. GÉNÉRALITÉS.....	2
1.1 PRÉSENTATION SUCCINCTE DU CADRE DE L'ENQUETE.....	2
1.2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE.....	5
2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUETE.....	6
2.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	6
2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	6
2.1.2 Préparation de l'enquête.....	6
2.1.3 Publicité de l'enquête	7
2.2 DÉROULEMENT DE L'ENQUETE.....	10
2.2.1 Organisation mise en place	10
2.2.2 Appréciation globale sur le déroulement	11
3. EXAMEN DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	11
3.1 AVIS RECUEILLIS EN AMONT DE L'ENQUETE.....	11
3.1.1 Avis de la MRAE.....	11
3.1.2 Autres avis formulés par les personnes publiques associées ou consultées.	12
3.2 AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC	16
3.2.1 Synthèse des avis recueillis	17
3.2.2 Analyse des différentes remarques relatives à des demandes de constructibilité :	17
3.2.3 Analyse de diverses remarques s'inquiétant des conséquences de la constructibilité sur certains secteurs du PLU :	19
3.2.4 Analyse des différentes remarques relatives aux caractéristiques de l'OAP n°1	20
3.2.5 Autre remarque	20
4. À L'ISSUE DE L'ENQUETE	20
4.1 LES OPERATIONS EFFECTUÉES APRÈS LA CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	20
4.2 LE PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE.....	21
4.3 REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE AU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	21
ANNEXES.....	23
ANNEXE 1 : DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET ORGANISATION DE L'ENQUETE	24
ANNEXE 2 : PUBLICITÉ DE L'ENQUETE	30
ANNEXE 3 : DELIBÉRATIONS DES COLLECTIVITÉS	35

Eclose-Badinières (Isère)- Modification n°2 du PLU

1. GÉNÉRALITÉS

1.1 Présentation succincte du cadre de l'enquête

La commune de Eclose-Badinières est située dans le département de l'Isère, au sud de Bourgoin-Jallieu, le long de l'axe historique (RD1085, ex RN85) entre Lyon et Grenoble à mi-chemin entre ces 2 métropoles. Le territoire communal est situé au cœur des « Terres froides » entre 400 et 600m d'altitude, sur un plateau entaillé par un petit cours d'eau, l'Agny, affluent de la Bourbre.

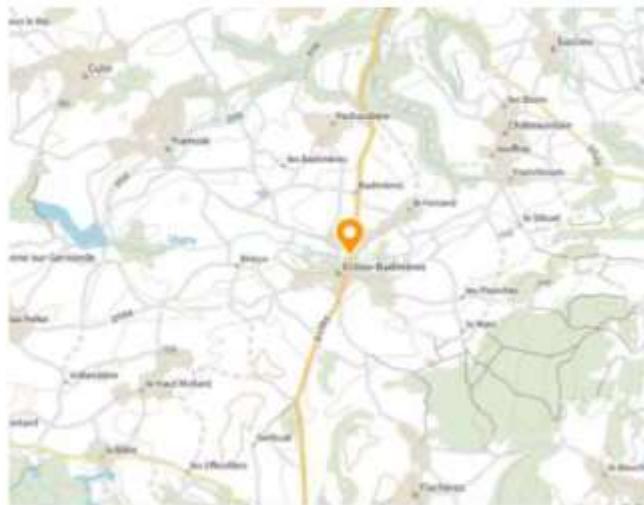


Eclose-Badinières est une commune à dominante rurale et périurbaine. Au niveau intercommunal, elle est rattachée à la Communauté d'Agglomération des portes de l'Isère (CAPI). Cet établissement de coopération intercommunal donne un cadre commun à 21 communes parmi lesquelles figurent Bourgoin-Jallieu (30 000 habitants) ainsi que les communes qui ont constitué historiquement la ville nouvelle de l'Isle d'Abeau (Villefontaine, 19 000 habitants, L'Isle d'Abeau, 17 000 habitants...). Le territoire est structuré principalement autour d'un axe est-ouest par l'autoroute A43 et la ligne ferroviaire Lyon Grenoble/Chambéry. La CAPI compte 110 000 habitants et concentre dans ses villes principales de nombreux équipements qui rayonnent sur l'ensemble du Nord-Isère, ainsi que des activités économiques importantes concentrées notamment sur la zone d'activité de Chesnes, sur la commune de Saint Quentin Fallavier.

A l'échelle de ce vaste ensemble assez largement urbanisé, Eclose-Badinières est une petite commune d'environ 1500 habitants, aux franges sud du territoire intercommunal. Elle est fortement orientée vers Bourgoin-Jallieu (à 13km par la RD1085). Elle a connu une croissance significative et assez régulière : La population a doublé entre 1968 et 2019, avec un apport de population lié à sa proximité avec des territoires actifs et pourvoyeurs d'emplois.

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU



Elle s'apparente en partie à un « village-rue » puisque l'urbanisation est structurée par la RD1085 qui la parcourt du nord au sud. Mais, derrière ces façades linéaires et pas toujours attractives se localisent des petits noyaux d'habitations et quelques hameaux plus éloignés où se mélangent un habitat traditionnel ancien et des constructions plus récentes, très majoritairement en forme d'habitat individuel et avec une qualité de vie appréciable.

En matière d'eau et d'assainissement, il faut rappeler d'une part que la commune bénéficie d'un captage à proximité immédiate du bourg et de la rivière l'Agny, et d'autre part qu'elle dispose d'une station d'épuration locale qui traite les effluents de la moitié de la population communale, principalement la zone agglomérée autour du bourg, ainsi que des rejets industriels. Le reste de la population est raccordé à des systèmes d'assainissement individuel.

Il faut souligner également que la commune accueille sur son territoire une activité industrielle importante : PORCHER Industrie, entreprise textile qui représente à elle seule de l'ordre de 350 emplois. Il y a donc un « bassin d'emploi local » significatif et assez exceptionnel à l'échelle d'une commune de cette importance.



Le nouveau et l'ancien site

Le site actuel, au nord de la zone agglomérée a succédé à un site plus ancien et plus central qui est aujourd'hui désaffecté et qui pourrait faire l'objet d'une mutation vers une vocation d'habitat, dans le cadre d'une OAP qui aurait pour objectif de créer un nouveau quartier qui présente un potentiel d'une centaine de logements.

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

La Commune d'Eclose-Badinières résulte d'une fusion entre 2 communes préexistantes, Eclose et Badinières dont les zones urbaines étaient contiguës et qui avaient de nombreux liens de complémentarités. Ces liens avaient toutefois été contrariés au fil du temps par des rattachements différents en matière de découpage cantonal et intercommunal et par des structures fiscales très contrastées (L'entreprise PORCHER se situant sur la commune de Badinières assurait de grosses recettes financières à cette seule Commune). La fusion des 2 communes a donc été un processus complexe et progressif. Envisagée dès les années 1970, elle nécessita un processus de convergence avec quelques étapes majeures (regroupement des écoles communales dans un groupe scolaire unique en 2000...) et pu aboutir après les élections municipales de 2014 avec l'adhésion des 2 Conseils municipaux. Le logo communal, en forme de blason, illustre de façon éloquente cette étape importante franchie en 2015, qui donne aujourd'hui la physionomie actuelle et unifiée à la commune.



Du fait de son rattachement à la CAPI, la Commune d'Eclose-Badinières est partie prenante du Schéma de cohérence territorial du Nord-Isère, approuvé en 2019. Ce SCOT recouvre, outre la CAPI, la Communauté de communes des Vals du Dauphiné, vers l'est et celle des collines du nord Dauphiné, au sud-ouest. Les 3 EPCI sont situés principalement le long de l'axe Lyon Chambéry où se retrouvent les principales concentrations urbaines. En complément de cet axe majeur, le SCOT définit un certain nombre de « bourgs relais » auxquels sont donnés des fonctions de centralité secondaire, ce qui n'est pas le cas des autres petites communes qui sont qualifiées de « villages ». Eclose-Badinières figure dans la liste des bourgs relais du SCOT ce qui n'est pas sans importance pour le PLU communal qui doit prendre en compte des caractéristiques particulières en matière de densité de construction (30 logements à l'hectare contre 20 /ha pour les villages), de la proportion minimale de logements collectifs (35 contre 15%) et de logements locatifs sociaux (15 contre 10%).

Au titre des particularités de la Commune, il convient également de signaler la création très récente d'un petit supermarché et d'une station-service qui lui est jumelée. Cet équipement qui sera très prochainement mis en service a été souhaité et mis en place dans le cadre d'une OAP sous l'égide de la municipalité dans un double souci : Palier à la désertification commerciale qui a touché la commune, mais aussi répondre à l'ambition d'assumer le rôle de bourg-relais évoqué ci-dessus, en direction des habitants de la commune et des communes voisines.

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU



1.2 Objet de l'enquête publique unique

Les Communes de Eclose et Badinières ont été dotées chacune d'un plan d'occupation des sols (POS) à l'époque où elles étaient encore séparées.

L'une des premières décisions du Conseil municipal unifié a été de prescrire l'élaboration d'un PLU unique pour la nouvelle Commune : Par délibération du 12 janvier 2015 le Conseil Municipal de Eclose-Badinières a lancé la procédure et défini les modalités de concertation.

Entre temps, la loi ALUR du 24 mars 2014 et l'article L.174-3 du code de l'urbanisme ont rendu caduc, depuis le 27 mars 2017, les plans d'occupation des sols préexistants. La Commune est, depuis cette date, régie par le règlement national d'urbanisme (RNU).

Une première étape a été franchie début 2017 avec la présentation au Conseil municipal d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Ce PADD définit 5 axes prioritaires pour le PLU :

Axe 1 - Définir la polarité à partir des deux bourgs historiques,

Axe 2 - Conforter l'économie locale,

Axe 3 - Préserver l'identité rurale de la commune,

Axe 4 - Préserver la qualité environnementale de la commune

Axe 5 - Fixer des objectifs de modération de la consommation des espaces.

Entre temps, la concertation avec la population avait été engagée, donnant lieu à une information régulière de la population et à des réunions publiques d'information. 3 réunions se sont tenues en 2016, 2017, et 2018.

La procédure s'est ensuite ralentie, pour diverses raisons, et c'est seulement en 2023 qu'un premier projet de PLU a pu être arrêté. A l'issue d'une nouvelle réunion publique, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU, en date du 6 novembre 2023. Ce projet de PLU a suscité des réserves et remarques de la part des personnes publiques associées, ce qui a amené la Commune à revoir son projet, notamment en limitant les capacités de constructibilités sur certaines portions du territoire communal. Ce travail itératif mené en liaison avec les personnes publiques associées a abouti à un nouveau projet qui a fait l'objet d'un deuxième arrêt se substituant au premier, par délibération du 17 mars 2025.

Les personnes publiques ont été à nouveau consultées et plusieurs réponses de leur part (Etat, Syndicat mixte du SCOT, CAPI) font référence à ces échanges et aux efforts de la Commune

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

pour tenir compte des premiers avis exprimés.

En parallèle, par délibération du 8 février 2024 (annexe 3B), le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI) a :

- Approuvé le pré-zonage d'eaux usées et d'eaux pluviales de la commune d'Eclose-Badinières,
- Décidé de soumettre ce pré-zonage à l'enquête publique,
- Délégué à Monsieur le Maire de Eclose-Badinières le pouvoir de mise à l'enquête publique.

Par Arrêté n°2025-18 du 1er août 2025 (annexe 3A), le Maire a défini les modalités d'organisation de l'enquête publique unique relative aux projets de plan local d'urbanisme et de zonage d'assainissement et d'eaux pluviales.

Cette élaboration du PLU a donc été assez longue, une dizaine d'années ralenti vraisemblablement par la fusion des Communes, par la crise sanitaire du COVID, puis par les réserves émises par les partenaires de la Commune après le premier arrêt. La Municipalité tient à souligner, dans le bilan qu'elle a établie de la concertation, que celle-ci a été constante, avec les partenaires, avec la population (établissement d'un registre, les différentes réunions publiques...) mais aussi au sein du Conseil municipal où le sujet a été abordé une trentaine de fois au cours de cette décennie d'élaboration.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Organisation de l'enquête

2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le président de Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné comme commissaire enquêteur pour la conduite de la présente enquête publique, par ordonnance n° E 2500089/38 en date du 23 avril 2025.

Après m'être assuré du territoire concerné, de mon indépendance par rapport au projet et de mon absence d'intérêts directs ou indirects que j'aurais pu avoir avec le Maître d'Ouvrage et les parties prenantes concernées par le projet, j'ai accepté la fonction de commissaire enquêteur pour cette enquête.

2.1.2 Préparation de l'enquête

Les premiers contacts relatifs à cette enquête ont été pris avec la Mairie de Eclose-Badinières, organisatrice de l'enquête, représenté par son Maire, Monsieur Alain BERGER que j'ai pu rencontrer, entouré d'un certain nombre de membres de la Municipalité et de représentants du service de l'urbanisme de la CAPI, le 19 mai 2025. A cette occasion, j'ai pu me faire présenter les principaux éléments de contexte relatifs à la commune et ses enjeux, ainsi qu'à la préparation de l'enquête et me suis fait remettre une première version du dossier.

Une nouvelle rencontre sur place, le 4 juillet a permis de mettre définitivement au point les modalités de l'enquête et d'effectuer une visite sur le terrain afin d'identifier le bourg principal, les différents hameaux que comptent la commune, les OAP proposées... En complément, j'ai rencontré ce même jour la directrice du Syndicat mixte du SCOT du Nord Isère (Madame Marie-Christine EVRARD) afin de me faire présenter ce document prescriptif qui couvre les territoires de 3 intercommunalités, dont la CAPI. Le SCOT définit un certain nombre d'objectifs en matière d'armature urbaine et de notions hiérarchisant les différentes communes de son territoire. A ce titre, comme on l'a vu plus haut, il qualifie, la commune d'Eclose-Badinières de « bourg-relais », ce qui entraîne des conséquences importantes en matière de projets urbains à l'échelle de son PLU.

Des échanges ultérieurs avec le Maire ont permis d'aboutir à une version définitive de l'Arrêté municipal organisant l'enquête, qui a été signé le 31 juillet 2025. Il prévoit une organisation

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

de l'enquête entre le 1^{er} septembre et le 1^{er} octobre 2025.

Le dossier proposé par la Commune d'Eclose-Badinières a été préparé par URBA2P, bureau d'études spécialisé en urbanisme, basé dans le Rhône et qui travaille simultanément sur de nombreuses communes du Nord-Isère. Ce dossier était déjà quasiment bouclé au moment où l'enquête m'a été confiée.

Le dossier est structuré de la façon suivante :

Partie 1: Note de présentation et autres informations :

- Note de présentation relative à la procédure d'enquête
- Mention des textes régissant l'enquête publique organisant l'enquête
- Avis émis sur le projet (8 avis hors MRAE)
- Bilan de la concertation réalisée par la Commune en direction de ses habitants entre 2015 et 2025
- Délibérations communales et autres pièces administratives

Partie 2: Projet de Plan Local d'Urbanisme, comprenant :

- Résumé non technique (34 pages) et rapport de présentation particulièrement bien étayé à l'échelle d'une commune de l'ordre de 1500 habitants (309 pages et 7 annexes relatives aux risques et aléas, au diagnostic agricole et à l'évolution climatique) ;
- Projet d'aménagement et de développement durables (PADD, 31 pages) ;
- Cahier de présentation des orientations d'aménagement et de programmation, présentant les 4 OAP géographiques et 1 OAP thématique (27 pages) ;
- Règlement d'urbanisme, avec le règlement proprement dit regroupant toutes les prescriptions proposées (105 pages), la liste des bâtiments pouvant changer de destination (21 ensembles bâties concernés), le règlement graphique sous la forme d'un plan au 1/5000^e, le plan des secteurs d'assainissement collectif et non collectif (plan au 1/15000^e).
- Les annexes, comprenant la liste et le plan des servitudes d'utilité publique établi par les services de la DDT, les annexes sanitaires (eau potable, défense contre l'incendie, assainissement, électricité), l'Arrêté préfectoral relatif aux voies bruyantes qui porte notamment sur la RD1085, et la réglementation des semis et plantations. La partie assainissement et eaux pluviales, sous la maîtrise d'ouvrage de la CAPI, est particulièrement développé avec un rapport de 89 pages et 5 annexes, complété par un plan au 1/6500^e, le tout produit par le cabinet EGIS.

Partie 3: Projet de zonage d'assainissement eaux usées et eaux pluviales : C'est ce même rapport qui est repris in extenso dans cette partie, en tant que dossier soumis à l'enquête (et non plus en tant qu'annexe du PLU)

2.1.3 Publicité de l'enquête

▪ **Affichage**

L'avis d'enquête a été largement diffusé en support papier sur l'ensemble du territoire communal. En complément des 2 panneaux municipaux permanents (en mairie et au stade), des affichages complémentaires ont été réalisées pour couvrir les principales voies de circulation et hameaux de la commune. Avec 13 panneaux non permanents disséminés de la sorte sur l'ensemble du territoire communal, il est difficile de passer à côté de l'information si on parcourt les différentes routes de la commune. Ces affichages ont fait l'objet d'un certificat de la Mairie.

Il est à noter que certains de ces affichages ont été détériorés ou dérobés quelques jours après leur mise en place, ce qui a nécessité une nouvelle mise en place par les services municipaux.

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU



Affichage à l'entrée de la Mairie



Affichage sur le panneau municipal du stade



Exemple d'affichage complémentaire

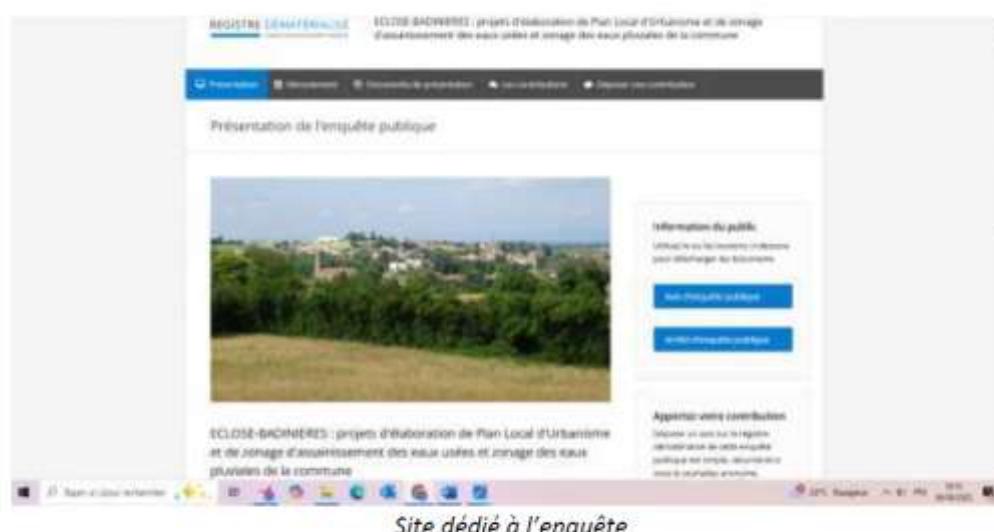
Cet affichage en format papier a été complété par des insertions sur le panneau à message variable de la commune, et au travers de l'application panneau pocket.

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

■ **Information en ligne**

En complément de ces informations sur le terrain, l'information a été publiée sur le site internet de la Mairie, celui-ci étant complété par un site dédié à l'enquête mis en place à l'initiative de la Commune par la société Préambule à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/6503>. Ce site dédié regroupe toutes les informations utiles pour accéder à l'enquête, donne accès et au téléchargement possible de l'intégralité des pièces du dossier et permet de formuler un avis directement sur internet. Il faut souligner que la mise en place de ce site dédié résulte d'une initiative de la Commune.



■ **Insertions dans la presse**

Elles ont été effectuées dans les supports suivants :

- « Le Dauphiné Libéré » des 8 août et 1^{er} septembre 2025
- « L'Essor de l'Isère », des 8 août et 5 septembre 2025

Ces différentes publications sont reproduites en annexe 2.

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

2.2 Déroulement de l'enquête

2.2.1 Organisation mise en place

Les dates et heures des permanences ont été définies en accord entre la Mairie de Eclose-Badinières et le commissaire enquêteur, en fonction des heures habituelles d'ouverture de la Mairie et de façon à ménager des créneaux de dates et horaires divers pour permettre au public de participer le plus largement possible à l'enquête.

4 permanences (représentant au total 12h de présence) du commissaire enquêteur ont été organisées durant l'enquête :

- Lundi 1^{er} septembre de 15h à 18h
- Vendredi 12 septembre de 9h à 12h
- Samedi 27 septembre de 9h à 12h
- Mercredi 1^{er} octobre de 9h à 12h



En dehors de ces permanences, le public a pu venir consulter le dossier sous format « papier » et « informatique » (sur un poste dédié) les jours et heures d'ouverture de la Mairie, laquelle est ouverte de façon régulière 4 demi-journées par semaine.

Enfin, une adresse mail dédiée (enquete-publique-6503@registre-dematerialise.fr) a été mise en place afin d'accueillir toutes les contributions des personnes qui préféraient envoyer un avis par mail sans contrainte d'horaire et de déplacement.

L'enquête publique sur le PLU et le zonage d'assainissement étant organisée par la Commune du 1^{er} septembre au 1^{er} octobre, une autre enquête a été diligentée par le Conseil départemental sur un périmètre couvrant 11 communes de la CAPI entre le 8 septembre et le 9 octobre en vue d'instaurer un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). Les 2 Maîtrises d'ouvrages ne se sont pas coordonnées, ce qui est sans doute regrettable : Les enquêtes ont des dates assez voisines, des problématiques qui interfèrent (la protection des espaces agricoles sur la commune d'Eclose-Badinières, entre autres). Toutefois, aucune permanence ni réunion publique n'a été organisée pour la 2^e enquête sur Eclose Badinières et, au jour de la clôture de l'enquête sur le PLU, le registre de l'enquête PAEN ne comportait aucune contribution. Soulignons également, sur le fond, que le périmètre du PAEN proposé semble cohérent avec le découpage des zones A figurant au PLU.

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU



2.2.2 Appréciation globale sur le déroulement

On peut considérer que l'enquête a été préparée et s'est déroulée sur le plan formel dans de bonnes conditions, malgré la difficulté que représente l'exercice pour une petite Commune comme Eclose Badinières, qui ne l'a pas souvent pratiqué ces dernières années, ne dispose pas de services étoffés et où le bon suivi de la procédure repose beaucoup sur les élus. Il faut noter tout spécialement l'effort engagé par la Commune pour communiquer sur l'existence et l'organisation de l'enquête, mettre en place un site internet dédié, bien au-delà de ses strictes obligations légales.

Les permanences ont été bien fréquentées : J'ai reçu au total près d'une cinquantaine de personnes au cours de mes 12 heures de permanence et il a été nécessaire de prolonger de 45mn la permanence organisée le samedi matin compte tenu de l'affluence.

En parallèle, le site internet dédié à l'enquête a bien joué son rôle d'information, puisqu'il a enregistré 1800 visites et recensé 1300 téléchargements.

En regard de ces chiffres, le nombre de contributions recensées sur les registres est relativement modeste, de l'ordre d'une vingtaine. Ces diverses contributions portent sur des sujets variés, qui sont en majorité bien représentatifs du dossier de PLU soumis à l'enquête, mais n'évoquent quasiment pas le zonage d'assainissement. Elles émanent presque toutes de personnes physiques, qui interviennent généralement en tant que détenteurs de biens fonciers sur la commune. Quelques contributions sont rédigées au nom et pour le compte de ces derniers par des avocats, et l'une d'entre elle est signée du délégué départemental du Défenseur des Droits.

3 Examen des avis et observations recueillies

3.1 Avis recueillis en amont de l'enquête

3.1.1 Avis de la MRAE

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a été saisie à 2 reprises dans le cadre du présent dossier d'enquête publique :

Une première saisine, à l'initiative de la CAPI est intervenue en 2019 au sujet du zonage d'assainissement. Cette saisine a abouti à une décision en date du 19 mars 2019 dispensant la maîtrise d'ouvrage de ce document d'une évaluation environnementale.

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

. Les éléments de justification de cette dispense sont clairement détaillés dans les visas de la décision de la MRAE :

- 1) Infiltration des eaux pluviales : Considérant que la collectivité dispose d'une carte d'aptitude des sols à l'infiltration et qu'il a été procédé, dans le cadre de l'élaboration du projet de zonage, à l'identification des secteurs où l'infiltration des eaux usées n'est pas possible et ne sera pas autorisée ;
- 2) Assainissement collectif : Considérant que le réseau d'assainissement de la collectivité est principalement de type séparatif et que la station d'épuration n'est pas en surcharge de traitement ;
- 3) Assainissement non collectif : Considérant que, pour tous les immeubles non raccordés au réseau public de collecte... l'établissement public de coopération intercommunale qui exerce cette compétence doit assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif ; ce qui inclut... la définition des travaux à réaliser par le propriétaire, dans un délai de un à quatre ans selon les cas, pour éliminer les dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement ;

La seconde saisine, à l'initiative de la Commune et relative au PLU est intervenue en 2025. Elle n'a donné lieu, en revanche qu'à un avis tacite, la MRAE n'ayant pas eu, selon ses dires, les moyens nécessaires pour expertiser le dossier dans les délais qui lui sont impartis. Cet avis tacite vaut donc dispense d'évaluation environnementale pour le PLU d'Eclos-Badinières.

3.1.2 Autres avis formulés par les personnes publiques associées ou consultées.

La Commune d'Eclos-Badinières a consulté dans les formes requises par le Code de l'urbanisme les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU ainsi que les collectivités limitrophes de son territoire. 10 avis ont été réceptionnés et sont joints au dossier. Ces avis sont de nature très diversifiée :

- Avis favorable simple : CCI du nord-Isère
- Avis favorables avec des commentaires circonstanciés : Département de l'Isère, Syndicat mixte pour le SCOT du Nord-Isère, CAPI, NATRAN, RTE
- Avis favorables avec réserves : Préfecture de l'Isère, Commission locale de l'eau de la Bourbre, CDPENAF
- Avis défavorable : Centre national de la Propriété forestière

Au total, cela fait encore beaucoup de réserves et d'observations pour un PLU qui a fait l'objet de 2 procédures d'arrêt successives et qui a été sensiblement modifié avant le 2^e arrêt pour tenir compte, au moins en partie, des remarques des personnes publiques. Au titre de ces nouvelles observations, il convient de noter tout spécialement à ce titre l'avis de l'Etat, signé par la Préfète de l'Isère qui formule un avis favorable, mais assorti de 7 réserves. Il peut donc être considéré comme un avis défavorable si ces réserves ne sont pas expressément levées par le maître d'ouvrage du document. A contrario, on peut noter que les EPCI en charge des intérêts supra communaux (CAPI et Syndicat mixte du SCOT) formulent des avis favorables assortis de recommandations relativement légères, en insistant sur l'amélioration apportée au projet de PLU entre le 1^e et le 2^e arrêt.

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

On ne reprendra pas ci-après toutes les remarques formulées par les personnes publiques, certaines propositions d'amendements, qui ne sont pas présentées sous la forme de réserves, au projet de PLU se prêtant davantage à un échange bilatéral autour de questions rédactionnelles entre la Commune et les auteurs des différentes contributions.

Il convient en revanche d'examiner chacune des réserves afin d'être en mesure de savoir dans quelle mesure la Commune est susceptible d'y donner suite et de modifier le PLU sur des aspects qui paraissent en général assez structurants.

Réserve n° 1 de l'Etat : Les services de l'Etat considèrent, sur la base d'une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qu'il n'est pas justifié de maintenir des capacités constructives en extension en supplément des OAP prévues, notamment à l'ouest du bourg (route de Saint Jean de Bournay, route de Prarey) ainsi que sur le hameau de Pachaudière .

Note du Commissaire Enquêteur : La lettre signée par la Préfète de l'Isère amène donc à questionner le PLU d'Eclose Badinières sur ses ambitions en termes de limitation de la consommation d'espace naturel, sachant que le PADD fait état de la réalisation possible de 45 logements en diffus sur une superficie de 3,72ha.

Il convient donc que la Commune précise dans quelle mesure les objectifs de logements proposés dans la modification sont conformes aux références que constituent respectivement le SCOT, et le PLH.

Réserve n° 2 de l'Etat : Cette réserve préconise la révision à la baisse des objectifs de logement, notamment par la suppression des parcelles en extension évoquées ci-dessus.

Note du Commissaire Enquêteur : Le commissaire enquêteur considère que ces 2 réserves poursuivent donc le même objectif, vu sous 2 angles différents et qu'il convient donc d'apporter une réponse appropriée vue à la fois sous l'angle de la consommation d'espace et du nombre de logements à réaliser hors OAP.

Réserve n° 3 de l'Etat : En complément, cette réserve demande une redéfinition de l'échéancier des OAP en privilégiant la seule OAP1 (ancien site Porcher) et en reportant l'urbanisation des OAP 3 et 4. L'OAP 3 étant un coup parti, le Commissaire enquêteur considère que la demande de l'Etat vise en réalité au report des OAP 2 et 4.

Note du Commissaire Enquêteur : Cette demande engage la Commune à miser de façon presque exclusive son développement sur la mise en œuvre de l'OAP1

Il convient donc que la Commune précise comment elle voit la mise en œuvre de l'OAP1 et les éventuelles difficultés à laquelle se heurterait une telle stratégie volontariste : Acquisition foncière, importance des démolitions à prévoir, éventuelle pollution des sols.. .

Réserve n° 4 de l'Etat : Il est demandé de justifier l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A.

Note du Commissaire Enquêteur : La majorité de ces bâtiments (une petite vingtaine) dont la liste est établie dans la pièce 4.1.a se trouve effectivement en zone A. Le rapport de présentation est peu développé sur ce plan.

Il convient donc que la Commune précise si une analyse des conditions du changement de destination (desserte par les réseaux...) a été conduite afin que la constitution de nouvelles poches d'habitat ou d'artisanat ne soit pas un frein à la

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

vocation prioritaire de la zone A.

Réserve n° 5 de l'Etat : Cette réserve de l'Etat reprend l'argumentaire de NATRAN au sujet de la protection des canalisations de gaz gérées par cet organisme.

Note du Commissaire Enquêteur : Il est demandé dans quelle mesure la Commune entend donner suite aux demandes de mise à jour des servitudes (normalement établie par les services de l'Etat ?) et de corriger le classement de haies et d'éléments végétaux qui seraient incompatibles avec celles-ci.

Réserve n° 6 de l'Etat : Inscription de règles relatives au stationnement des vélos, en application de l'article L. 151-30 du Code de l'urbanisme.

Note du Commissaire Enquêteur : Cette disposition du règlement concerne l'article 7 des zones AUa et AUb

La Commune doit donc indiquer si elle accepte de modifier l'article évoqué ci-dessus en lui donnant une valeur impérative.

Réserve n° 7 de l'Etat : Prise en compte du risque sanitaire lié à la présence probable du moustique tigre.

Note du Commissaire Enquêteur : La lettre des services de l'Etat fait état d'un certain nombre d'exemple de dispositifs constructifs qui peuvent retenir l'eau de pluie et alimenter le risque épidémique. Mais elle revoie surtout à des guides techniques à consulter et à utiliser pour faire face à ce risque.

Il est demandé à la Commune dans quelle mesure elle entend utiliser ces méthodologies pour améliorer la prise en compte réglementaire du risque sanitaire.

Réerves de la CDPENAF : La première réserve porte sur la priorisation de l'OAP1 et correspond à la réserve n°3 des services de l'Etat. La 2^e réserve porte sur l'emprise au sol des piscines réalisées en zone A.

Note du Commissaire Enquêteur : Cette 2^e réserve fait référence à une doctrine établie au niveau départemental la CDPENAF.

Il est demandé si la Commune prévoit d'intégrer cette doctrine, qui apparaît relativement peu restrictive, dans le règlement de sa zone A.

Réserve du centre régional de la propriété forestière (CRPF) : L'avis défavorable du CRPF est principalement fondé sur le classement systématique des forêts privées en espace boisé classé.

Note du Commissaire Enquêteur : En l'état, il semble effectivement que la qualification d'espace boisé classé ait été généralisée sur la quasi-totalité des parcelles forestières, sauf aux abords des lignes à haute tension. Dans son avis, le CRPF critique cette généralisation, évoque un certain nombre de cas où ce classement pourrait être considéré comme prioritaire. Ces cas concernent principalement des espaces boisés relativement petits et discontinus en bordure de cours d'eau ou d'urbanisation.

Compte tenu de la nature de cette réserve, il convient de s'interroger pour savoir si la Commune peut accepter, au nom de l'intérêt sylvicole, de revenir sur le

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

classement en EBC de zones forestières beaucoup plus importantes (Bois du Roi...) ou encore d'accepter de se positionner sur une contre-proposition émanant du CRPF.

Réserve de la commission locale de l'eau (CLE) : La CLE s'est montrée particulièrement attentive à la préservation des ressources en eau potable en exigeant de la Commune un suivi régulier des eaux souterraines et des eaux pluviales aux abords de la nouvelle station-service en cours d'installation sur l'OAP n°3. Cette réserve est accompagnée de remarques sur les perspectives en matière d'approvisionnement en eau potable et en matière de traitement des eaux usées, dans la double perspective d'un accroissement de la population et du réchauffement climatique.

Note du Commissaire Enquêteur : Il convient que la Commune précise, en liaison avec le Maître d'ouvrage la suite qu'elle prévoit de donner à la demande de la CLE ; et si possible qu'une information soit donnée par la CAPI sur ses perspectives plus lointaines en matière d'évolution des ressources en eau et en matière d'épuration, qui paraissent conditionner l'évolution à moyen terme de la commune.

Remarque du Département de l'Isère au titre des routes départementales : Le Département de l'Isère regrette le classement en zone UC de 5 hameaux situés pour 1 d'entre eux (La Gueule du four) le long de la RD1085 et pour 4 autres (Les Epaliasses, le Triève, Brieux et Trouilleux) le long de la RD56A, 2^e axe routier structurant pour la commune. Il propose de les placer en zone UH pour limiter l'urbanisation linéaire et la création de nouveaux accès privatifs le long de ces axes. Il demande par ailleurs qu'un aménagement de carrefour soit rendu possible entre la RD56A et la chemin de la vie du dessus, ce qui suggère une modification de l'emplacement réservé n°3.

Note du Commissaire Enquêteur : Même s'il ne s'agit pas d'une réserve, cette remarque émanant du Conseil départemental apparaît importante puisqu'elle rappelle combien les principes d'urbanisation peuvent être antinomiques avec la sécurité des déplacements. Il faut toutefois noter que, contrairement à ce qui est indiqué dans cet avis, les secteurs de la gueule du loup, de Brieux et de Trilleux sont déjà en zone UH.

Une partie significative de la demande du Département étant déjà satisfaite, il est donc demandé à la Commune dans quelle mesure elle pourrait renoncer également au classement en UC de 2 très petites zones aux Epaliasses et au Triève, zones isolées situées loin du bourg mais le long de la RD56A et dont la justification ne semble pas évidente.

En complément, et dans la mesure où l'OAP2 prévoit également la construction d'une dizaine de logements sur un tènement situé à un carrefour entre la RD56A et une voirie communale assez importante (route des planches), il est demandé s'il ne serait pas nécessaire d'y prévoir un aménagement de carrefour, avec, le cas échéant un emplacement réservé adapté à celui-ci.

Remarque du Syndicat mixte du SCOT : Le syndicat se félicite de l'évolution du PLU entre le 1^{er} et le 2^e arrêt et considère que l'objectif de 165 nouveaux logements entre 2025 et 2035 est compatible avec la norme relative aux bourgs relais, soit 8 logements par an pour 1000 habitants ; Mais il demande de mieux argumenter cette évolution envisagée en termes d'analyse de marché ou de projections démographiques.

Note du Commissaire Enquêteur : Le Syndicat mixte du SCOT considère qu'il y a donc une lacune dans le rapport de présentation en termes d'argumentaire pour valider cet

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

objectif de 165 logements.

Il est donc demandé à la Commune dans quelle mesure elle peut compléter son rapport de présentation sur ce point. Il est par ailleurs demandé à la collectivité si le respect des objectifs du SCOT (8 logements par an sur une période de 11 ans à l'échelle d'une population de 1510 habitants) ne devrait pas plutôt aboutir à un objectif d'environ 130 logements d'ici 2035, soit une diminution de l'ordre de 20%.

Autres observations émanant des PPA: Les réserves ou remarques ci-dessus apparaissent comme les plus structurantes. Toutefois, un certain nombre d'autres remarques ont été formulées par les partenaires de la Commune.

Note du Commissaire Enquêteur : Afin de bien maîtriser les évolutions ultérieures possibles du PLU, le Commissaire enquêteur souhaite être informé à ce stade des principales rubriques sur lesquelles la Commune entend modifier son document à la suite des diverses observations formulées, au-delà de celles qui ont été analysées dans les questionnements ci-dessus.

3.2 Avis et observations du public

Les contributions écrites étant assez volumineuses, 2 registres ont dû être ouvert en Mairie de Eclose-Badinières et ils représentent 35 pages d'écrits et de pièces jointes diverses, pour un total de 8 contributions. Elles sont référencées par numéro de 1 à 8, avec la lettre C pour les courriers et R pour les documents insérés directement dans le registre. On les retrouve en annexe 4 du présent rapport.

Sur le registre dématérialisé, on trouve 14 contributions représentant une quarantaine de pages. Elles figurent en annexe 5. Numérotées de 1 à 14, elles sont issues soit d'e-mails (E), soit de contributions versées directement sur le web (W) au travers du site dédié.

Les tableaux de synthèse ci-après donnent un premier aperçu de ces contributions :

Registre papier et courriers (R=registre / C= courrier)					
Date	Mode	Numéro	Nom Prénom	Motif	Doublon avec...
1/9	R	1	NICASTRO Fabrice	Demande de constructibilité	R4 E4
22/9	C	2	ZIERCHER André et Annie	OAP 1 et foncier futur	
23/9	C	3	BONIN Jacqueline	Demande de constructibilité	
27/9	R	4	NICASTRO Fabrice	Demande de constructibilité	R1 E4
23/9	C	5	Astella Avocats pour BAILLY Christophe	Demande de constructibilité	
23/9	R	6	CICERON Raphael	Inquiétude sur constructibilité parcelle riveraine	
			Famille PELLET (PELLET Didier, JOLY Sylviane, PORCHER Catherine, RATEL Jocelyne)	Demande de constructibilité	
27/9	C	7			
29/9	R	8	BARBOSA José et Aurélie	Demande de classement en zone urbaine	

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Registre dématérialisés et mails (W=web / E= email)				
Date	Mode	Numéro	Nom Prénom	Motif
16/9	E	1	Anonyme	Demande de constructibilité
22/9	E	2	SIGEO pour RTE	Prise en compte des demandes de RTE
23/9	E	3	Maître LOUCHE pour BAILLY	Demande de constructibilité
23/9	E	4	Christophe Michel RUTKOWSKI pour	Demande de constructibilité
23/9	E	4	Fabrice RICASTRO	Demande de constructibilité
24/9	W	5	BAILLY Anthony	Demande de constructibilité
26/9	W	6	Anonyme	Légitimité du classement constructible d'un terrain
28/9	W	7	BAILLY Dominique	Contestation de classement agricole et de périmètre de protection
28/9	W	8	BAILLY Bertrand	Demande de classement en zone urbaine
30/9	W	9	SAUNIER Marjorie	Contestation de classement en zone urbaine
30/9	W	10	CHAROUD Jean Philippe	Demande de constructibilité
30/9	W	11	CHAROUD Jean Philippe	Demande de constructibilité
30/9	W	12	MARTIN Xavier	Demande de constructibilité
30/9	W	13	GONIN Arlette	Demande de constructibilité
30/9	W	14	DI MONTE LAUGER M. et Mme	Contestation sur les limites de l'OAP1

3.2.1 Synthèse des avis recueillis

En termes de synthèse, l'analyse de ces 22 remarques peut se résumer de la façon suivante:

- Une majorité des contributions recueillies (16, dont plusieurs redondantes) porte, sous des formes diverses sur l'absence ou l'insuffisance de constructibilité des parcelles dont les auteurs sont propriétaires ou potentiels héritiers (R1, C3, R4, C5, C7, R8 , E1 ,E3, E4, W5, W7, W8, W10, W11, W12, W13). Ils demandent donc de faire évoluer le classement de ces parcelles en fonction de projets à plus ou moins long terme.
 - 3 contributions, a contrario, s'inquiètent de la constructibilité de parcelles riveraines, pour diverses raisons (R6, W6, W9).
 - 2 contributions (C2, W14) ont trait à l'OAP n°1.
 - 1 contribution reprend les demandes de RTE.

Si on peut se poser la question pour 2 contributions anonymes, ces remarques émanent quasiment toutes de personnes physiques, habitants de Eclose-Badinières ou propriétaires de biens sur la commune. Il n'y a pas de pétitions et aucune contribution (sauf E2) n'a été rédigée par des personnes morales : associations, entreprises industrielles...

3.2.2 Analyse des différentes remarques relatives à des demandes de constructibilité :

Ces contributions ont un point commun majeur : Celui de réclamer un droit à construire plus généreux sur une ou plusieurs parcelles, voire sur un quartier. Certaines font référence au fait que les terrains convoités ont été déclarés constructibles par le passé.

En revanche, les finalités des auteurs de ces observations sont variées : Il s'agit parfois de projets relativement immédiats, parfois de projets plus lointains, voire même de simples demandes de réservations pour l'avenir. Certaines demandes sont étayées par des besoins personnels précis, des situations familiales particulières, des enjeux économiques... Au total, ce sont 12 demandes qu'il convient d'examiner : R1 (doublons R4 et E4), C3, C5 (doublon E3), C7, R8, E1, W5, W7, W8, W10 (doublon W11), W12 et W13

Comme on l'a vu au §3.1, les possibilités de constructions prévues dans le projet de PLU semblent déjà relativement généreuses par rapport à l'encadrement donné par le SCOT. La satisfaction éventuellement donnée à ces différentes demandes devrait donc sans doute passer par des diminutions du droit à construire sur d'autres parcelles, par exemple sur certains secteurs de

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

développement.

➤ **Demandes relatives à la zone agglomérée ou ses extensions directes : R8, C3 et W12:** La demande R8 porte sur un secteur couvert par un périmètre de protection rapproché du captage communal, qui constitue un frein logique à la construction. Toutefois, il semble que le demandeur soit intéressé par une simple extension (garage...) de sa construction sur une parcelle déjà bâtie et relativement petite.

Note du Commissaire Enquêteur : Il est demandé au maître d'ouvrage de préciser dans quelle mesure les réglementations combinées et restrictives du captage et de la zone N peuvent permettre de répondre à sa demande sans emporter de changement de zonage.

➤ **Remarque C3 :** Il semble que la demande de constructibilité soit déjà en partie satisfaite au vu du classement d'une partie de la parcelle en zone UC, dans le cadre d'un secteur de développement le long de la RD56A, mais à une faible distance de la Mairie et des principaux équipements communaux.

Note du Commissaire Enquêteur : Compte tenu de ces éléments il est demandé de préciser la superficie constructible qui semble couvrir environ une moitié de la parcelle, au bénéfice de l'auteur de cette demande.

➤ **Remarque W12 :** Il s'agit là d'une demande portant sur une superficie beaucoup plus importante, qui aurait davantage à être vocation à être couvert par une OAP, mais qui a le désavantage d'être plus éloignée de toute centralité et qui est par ailleurs couvert par une zone de risques et d'aléas. Le demandeur fait valoir que certains investissements réalisés sur une première tranche de lotissement pourraient avoir vocation à être amortis sur une extension de celui-ci, mais sans donner d'éléments précis pour étayer sa demande.

Note du Commissaire Enquêteur : Il est demandé au maître d'ouvrage de préciser l'évolution possible de ce tènement, compte tenu notamment des éléments de contexte cités plus haut.

➤ **Demandes relatives au secteur La Beytière-Les Rivoires :** W13, W7, C5, W5, et W8: Même s'il s'agit de contributions différentes qui ne sont pas argumentées de façon équivalente, on peut considérer que la majorité de ces demandes vise à faire évoluer ce secteur, légèrement détaché du bourg historique de Badinières, en une extension de celui-ci, avec les droits à densifier afférents. Actuellement, ce secteur est pour partie en zone UH et pour partie en zone A, 2 réglementations différentes mais qui empêchent quasiment toute construction nouvelle. Dans le premier projet de PLU, cette zone était en bonne partie couverte par une zone UC qui pouvait continuer à se développer, ainsi que par une extension de l'OAP3.

Note du Commissaire Enquêteur : Il est demandé au maître d'ouvrage dans quelle mesure il serait envisageable de revenir sur ce classement UH et de délimiter une petite zone UC marquant l'entrée nord de la commune, en trouvant peut être une compensation en termes de consommation d'espace avec une enveloppe urbaine sensiblement plus restreinte sur le hameau de Pachaudière, qui est loin de bénéficier des mêmes avantages de centralité (proximité commerce, assainissement...)

➤ **Demande relative au secteur de la route du Ferrand :** R1: Il s'agit là d'une demande unique, mais très argumentée sur le plan juridique et social notamment. Cette demande de densification couvre la dernière parcelle de cette zone UC, la plus éloignée du bourg et entourée de zones agricoles. Le classement actuel n'interdit pas toute construction, mais en limite le nombre en posant un découpage entre une zone constructible (environ les 2/3 de la parcelle) et une zone

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

non constructible en fond de parcelle.

Note du Commissaire Enquêteur : Il est demandé au maître d'ouvrage de préciser pour quelles raisons il a été amené à découper de cette façon la parcelle et quelles sont les possibilités de construction restantes sur celle-ci, en complément de l'habitation existante.

➤ **Demandes relatives au secteur diffus :** E1, C7, W10: Le point commun de ces 3 demandes est de proposer d'accorder des droits à construire dans des secteurs situés loin du bourg, mais dans des quartiers où l'on a pu, par le passé accorder généreusement des permis de construire en fonction des conceptions de l'urbanisme qui prévalaient à l'époque. Une de ces demandes - anonyme (E1)- évoque 3 terrains possibles sur lesquels pourrait, au choix, s'envisager un zonage favorable à la construction individuelle. Sur les 3 terrains, il semble que ce soit la parcelle A431 qui aurait le plus de légitimité à évoluer, mais elle est encore détachée du hameau des Planches. La demande C7 porte sur un terrain situé le long de la RD1085, loin de la sortie du bourg en direction de Champier. Quant à la demande W10, elle concerne un terrain en limite de zone A et N.

Note du Commissaire Enquêteur : Il est demandé au maître d'ouvrage d'indiquer si certaines de ces demandes semblent de nature à pouvoir être satisfaite.

3.2.3 Analyse de diverses remarques s'inquiétant des conséquences de la constructibilité sur certains secteurs du PLU :

➤ **Remarque R6:** Cette contribution se présente comme une copie d'un courrier adressé à la CAPI, compte tenu de la compétence « cycle de l'eau » que détient cette dernière. Elle s'inquiète des conséquences d'une nouvelle construction possible sur le hameau de Pachaudière, a priori rendue possible par le projet de PLU, sur l'écoulement des eaux souterraines vis-à-vis du terrain que possède l'auteur de la contribution. Celle-ci ne demande pas d'évolution du PLU et ne peut donc faire l'objet d'une suite particulière dans le cadre de la présente procédure.

➤ **Remarque W6:** Cette contribution anonyme met en cause le classement constructible d'un terrain situé en limite entre le centre bourg et la zone agricole, route du Ferrand et le mode de décision qui a abouti à ce classement.

Note du Commissaire Enquêteur : Il revient au maître d'ouvrage de préciser comment l'urbanisation de ce terrain a été décidée, sachant qu'il semble s'agir d'orientations qui ont été prises dans le cadre du règlement national d'urbanisme, et bien avant l'arrêt du projet de PLU.

➤ **Remarque W9:** Au sein de la zone UB située à l'entrée sud du village, une propriétaire s'inquiète des droits à construire qui seraient reconnus sur la parcelle voisine et permettrait un éventuel projet de densification dans le cadre des règles propres à cette zone. Elle rappelle néanmoins qu'une partie de cette même parcelle est classée en espace naturel remarquable, du fait de la présence de grands arbres.

Note du Commissaire Enquêteur : Compte tenu de ces éléments, Il est demandé au maître d'ouvrage de préciser les principales règles qui peuvent régir la construction en zone UB (Hauteur, mitoyenneté...), appliquées à cette situation particulière de voisinage.

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

3.2.4 Analyse des différentes remarques relatives aux caractéristiques de l'OAP n°1

➤ Remarque C2: Cette contribution s'inquiète principalement du phasage de l'OAP1, entre ses phases 1 et 2, rend possible la cohabitation entre de nouveaux logements situés en partie Est et une potentielle activité industrielle résiduelle en partie Ouest (avec une hypothèse de revente de ces terrains qui en prolongerait l'activité et bloquerait la réalisation de la phase 2). Même si le scénario de libération et de valorisation de ces terrains reste à écrire, cette hypothèse ne peut pas totalement être exclue. Elle semble toutefois être fortement limitée par un certain nombre de règles qui régissent la zone AU

Note du Commissaire Enquêteur : Cette question est l'occasion pour la Commune de rappeler les démarches engagées à ce jour, en liaison avec différents partenaires, en vue de libérer le foncier de cet OAP qui constitue le principal secteur de développement pour Eclose Badinières, avec environ 110 logements pour les seules phases 1 et 2 et d'expliquer comment le phasage, incluant de lourdes activités de démolition, peut s'opérer.

➤ Remarque W14: Si la précédente contribution est de portée générale sur l'organisation et le déploiement de cette OAP, celle-ci émane d'un riverain direct, pour ce qui concerne la phase 1, et même de terrains ayant vocation à intégrer la phase 3, dans un montage qui reste à préciser et s'inscrit dans le long terme, mais qui n'en n'est pas moins décrit par le cahier des OAP. Il apparaît d'ailleurs que ce cahier n'a pas pris en compte la mutation foncière intervenue sur ce téménement, qui n'est plus la propriété d'une « ancienne société », mais de particuliers, auteurs de la contribution, qui y ont implanté leur habitation. Cette contribution met d'ailleurs en évidence que les limites parcellaires ne coïncident pas avec les phasages proposés, ce qui peut poser un problème. Elle questionne également le programme de l'OAP, qui prévoit d'intégrer des surfaces commerciales, sur les capacités de parking à prévoir en conséquence.

Note du Commissaire Enquêteur : Cette contribution questionne le programme de l'OAP sur 2 de ses phases (1 et 3) et il convient que la Commune précise comment elle entend intégrer ses nouveaux questionnements, qui ne remettent pas en cause l'ambition et la légitimité de l'opération mais l'interroge sur des questions structurantes, qui nécessiteront visiblement un échange approfondi entre les différentes parties prenantes.

3.2.5 Autre remarque

La demande de SIGEO, mandataire de RTE faisant doublon avec une observation déjà formulée au titre des contributions des personnes publiques, elle a vocation à être traitée dans le cadre du §3.1.

4 À l'issue de l'enquête

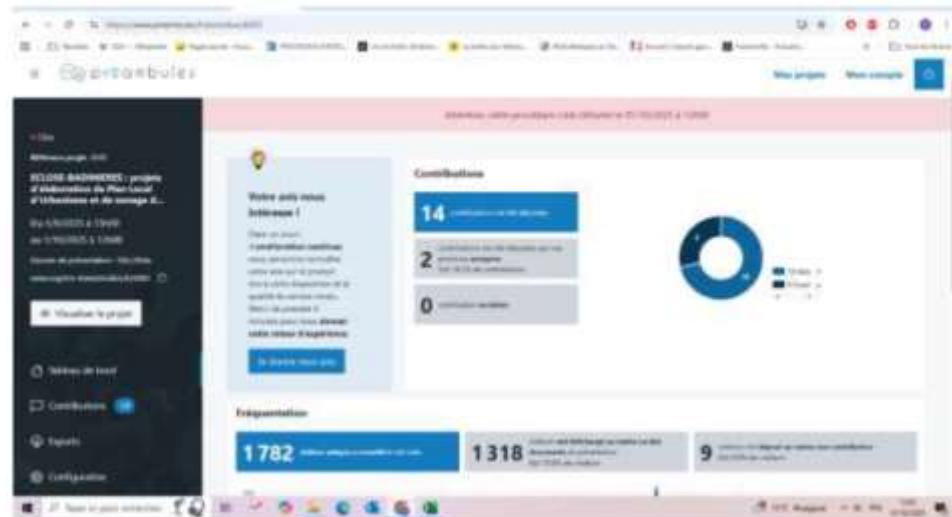
4.1 Les opérations effectuées après la clôture de l'enquête publique

Le mercredi 1^{er} octobre 2025 à 12h, après la dernière permanence, le registre d'enquête mis à disposition du public en Mairie de Eclose-Badinières a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

Enfin, une vérification du contenu du site internet a été effectuée à 12h05, afin que, après assemblage, l'ensemble des avis figure au registre.

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Modification n°2 du PLU



Cette clôture de l'enquête publique en Mairie s'est faite en présence de Monsieur le Maire d'Eclose Badinières. A l'issue de celle-ci, le commissaire enquêteur a emporté l'ensemble des éléments de l'enquête.

4.2 Le procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse établi à l'issue de l'enquête reprend les observations recueillies lors de l'enquête conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement. Les notes du Commissaire Enquêteur ont été isolées afin de permettre au Maître d'Ouvrage de produire ses observations en réponse.

4.3 Remise du procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage

Le Rendez-vous entre le Commissaire enquêteur et le porteur du projet soumis à l'enquête, représenté par M. Alain BERGER, Maire d'Eclose-Badinières, au cours duquel doit être remis le Procès-verbal d'enquête a été fixé au mercredi 8 octobre 2025, en Mairie.

Il lui a été demandé d'examiner avec attention les questions posées au travers des différentes notes du commissaire enquêteur contenues dans ce procès-verbal de synthèse et de répondre aux questions posées par celui-ci, le commissaire enquêteur restant à la disposition du maître d'ouvrage pour toute information ou précision utile. En application de l'article R.123-18 du code de l'environnement, il est prévu que le porteur du projet adressera au commissaire enquêteur un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours, soit au plus tard le jeudi 23 octobre 2025. Ce mémoire sera transmis au commissaire enquêteur au format dématérialisé (PDF), et un exemplaire papier suivra par voie postale.

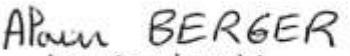
Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Document établi en 2 exemplaires dont 1 a été remis au porteur du projet, le 8 octobre 2025,

Présenté par :
Le Commissaire Enquêteur


Xavier RHONÉ
Commissaire enquêteur

Reçu par : 
Alain BERGER
Le porteur du projet,
Pour la Commune d'Eclose-Badinières
Le Maire




ANNEXE 7 : Réponse du maître d'ouvrage

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de
ECLOSE-BADINIERES

OBSERVATIONS DU MAIRE SUITE A LA REMISE PAR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR
DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE CONSIGNANT
LES OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES LIEES A L'ENQUETE PUBLIQUE



Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, suite à la clôture du registre d'enquête qui s'est déroulée du 1^{er} septembre au 1^{er} octobre 2025, vous avez présenté le 8 octobre 2025 les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, avec en préalable l'examen des avis et observations des personnes publiques associées (PPA), la MRAe ayant communiqué son avis tacite. Il ressort que vous avez enregistré 22 remarques dans le cadre de l'enquête.

Les principales interrogations du public concernaient la destination de leur bien dans le projet de Plan local d'urbanisme.

Il est à noter qu'aucune observation ne concerne le Zonage d'assainissement des eaux usées, ni le Zonage des Eaux pluviales.

En tant que responsable du projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme, je vous adresse, dans le délai réglementaire de quinze jours, mes observations concernant les contributions du public, ainsi que relevant des avis des PPA. Celles-ci sont reprises suivant l'organisation de votre procès-verbal. Concernant mes observations quant aux avis des personnes publiques associées, vous trouverez ci-après les conclusions de l'analyse de ces avis et les propositions d'évolution du PLU afin de lever les réserves et prendre en compte les remarques formulées. Mes différentes observations sont notamment issues d'une réunion de travail avec la Commission PLU et d'un échange en séance du dernier Conseil municipal.

A Eclose-Badinières, le 4 novembre 2025.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B', is placed above a circular blue official seal. The seal contains a coat of arms or similar emblem.

1 Examen des avis et observations recueillies

1.1 Avis recueillis en amont de l'enquête

1.1.1 Avis de la MRAE

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a été saisie à 2 reprises dans le cadre du présent dossier d'enquête publique :

Une première saisine, à l'initiative de la CAPI est intervenue en 2019 au sujet du zonage d'assainissement. Cette saisine a abouti à une décision en date du 19 mars 2019 dispensant la maîtrise d'ouvrage de ce document d'une évaluation environnementale.

. Les éléments de justification de cette dispense sont clairement détaillés dans les visas de la décision de la MRAE :

- 1) Infiltration des eaux pluviales : Considérant que la collectivité dispose d'une carte d'aptitude des sols à l'infiltration et qu'il a été procédé, dans le cadre de l'élaboration du projet de zonage, à l'identification des secteurs où l'infiltration des eaux usées n'est pas possible et ne sera pas autorisée ;
- 2) Assainissement collectif : Considérant que le réseau d'assainissement de la collectivité est principalement de type séparatif et que la station d'épuration n'est pas en surcharge de traitement ;
- 3) Assainissement non collectif : Considérant que, pour tous les immeubles non raccordés au réseau public de collecte... l'établissement public de coopération intercommunale qui exerce cette compétence doit assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif ; ce qui inclut... la définition des travaux à réaliser par le propriétaire, dans un délai de un à quatre ans selon les cas, pour éliminer les dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement ;

La seconde saisine, à l'initiative de la Commune et relative au PLU est intervenue en 2025. Elle n'a donné lieu, en revanche qu'à un avis tacite, la MRAE n'ayant pas eu, selon ses dires, les moyens nécessaires pour expertiser le dossier dans les délais qui lui sont impartis. Cet avis tacite vaut donc dispense d'évaluation environnementale pour le PLU d'Eclos-Badinières.

Observation du Maire : Cet avis tacite concerne l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLU d'Eclos-Badinières et présentée dans le Rapport de présentation (pièces n° 1 du dossier de PLU). Il vaut avis favorable sans remarque sur l'évaluation environnementale.

1.1.2 Autres avis formulés par les personnes publiques associées ou consultées.

La Commune d'Eclos-Badinières a consulté dans les formes requises par le Code de l'urbanisme les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU ainsi que les collectivités limitrophes de son territoire. 10 avis ont été réceptionnés et sont joints au dossier. Ces avis sont de nature très diversifiée :

- Avis favorable simple : CCI du Nord-Isère
- Avis favorables avec des commentaires circonstanciés : Département de l'Isère, Syndicat mixte pour le SCOT du Nord-Isère, CAPI, NATRAN, RTE

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

- Avis favorables avec réserves : Préfecture de l'Isère, Commission locale de l'eau de la Bourbre, CDPENAF
- Avis défavorable : Centre national de la Propriété forestière

Au total, cela fait encore beaucoup de réserves et d'observations pour un PLU qui a fait l'objet de 2 procédures d'arrêt successives et qui a été sensiblement modifié avant le 2^e arrêt pour tenir compte, au moins en partie, des remarques des personnes publiques. Au titre de ces nouvelles observations, il convient de noter tout spécialement à ce titre l'avis de l'Etat, signé par la Préfète de l'Isère qui formule un avis favorable, mais assorti de 7 réserves. Il peut donc être considéré comme un avis défavorable si ces réserves ne sont pas expressément levées par le maître d'ouvrage du document. A contrario, on peut noter que les EPCI en charge des intérêts supra communaux (CAPI et Syndicat mixte du SCOT) formulent des avis favorables assortis de recommandations relativement légères, en insistant sur l'amélioration apportée au projet de PLU entre le 1^{er} et le 2^e arrêt.

On ne reprendra pas ci-après toutes les remarques formulées par les personnes publiques, certaines propositions d'amendements, qui ne sont pas présentées sous la forme de réserves, au projet de PLU se prêtant davantage à un échange bilatéral autour de questions rédactionnelles entre la Commune et les auteurs des différentes contributions.

Il convient en revanche d'examiner chacune des réserves afin d'être en mesure de savoir dans quelle mesure la Commune est susceptible d'y donner suite et de modifier le PLU sur des aspects qui paraissent en général assez structurants.

Réserve n° 1 de l'Etat : Les services de l'Etat considèrent, sur la base d'une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qu'il n'est pas justifié de maintenir des capacités constructives en extension en supplément des OAP prévues, notamment à l'ouest du bourg (route de Saint Jean de Bournay, route de Prarey) ainsi que sur le hameau de Pachaudière.

Note du Commissaire Enquêteur : La lettre signée par la Préfète de l'Isère amène donc à questionner le PLU d'Eclos-Badinières sur ses ambitions en termes de limitation de la consommation d'espace naturel, sachant que le PADD fait état de la réalisation possible de 45 logements en diffus sur une superficie de 3,72ha.

Il convient donc que la Commune précise dans quelle mesure les objectifs de logements proposés dans la modification sont conformes aux références que constituent respectivement le SCOT, et le PLH.

Réserve n° 2 de l'Etat : Cette réserve préconise la révision à la baisse des objectifs de logement, notamment par la suppression des parcelles en extension évoquées ci-dessus.

Note du Commissaire Enquêteur : Le commissaire enquêteur considère que ces 2 réserves poursuivent donc le même objectif, vu sous 2 angles différents et qu'il convient donc d'apporter une réponse appropriée vue à la fois sous l'angle de la consommation d'espace et du nombre de logements à réaliser hors OAP.

Observation du Maire : Concernant ces deux premières réserves, le Conseil municipal souhaite vivement maintenir ces possibilités de construire, étant rappelé que pour le Béchet, l'urbanisation est conditionnée au raccordement à l'assainissement collectif des eaux usées. Toutefois, sur le hameau de Pachaudière, un classement pour majeure partie en zone Uh est proposé afin de limiter les possibilités de constructions, en particulier par division.

L'OAP 1 définie sur le site Porcher propose certes un nombre important de logements. Toutefois, l'absence de maîtrise foncière par la Collectivité et de potentiels candidats aménageur-constructeur, l'équation financière difficile de mise en œuvre de cette opération, mais aussi les délais de démolition et dépollution du site, vont vraisemblablement amener à ne réaliser qu'une partie de l'opération d'ensemble dans le temps du PLU. Il apparaît donc nécessaire de préserver une capacité de construction par ailleurs, maîtrisée, en alternative le cas échéant. En particulier le terrain communal pourrait porter une première opération avec une offre diversifiée de logements à court terme.

Pour rappel, le projet de PLU est compatible avec les orientations du SCoT Nord Isère tel que mentionné dans son avis, et est conforme avec les prescriptions de la loi Climat et Résilience.

Réserve n° 3 de l'Etat : En complément, cette réserve demande une redéfinition de l'échéancier des OAP en privilégiant la seule OAP1 (ancien site Porcher) et en reportant l'urbanisation des OAP 3 et 4. L'OAP 3 étant un coup parti, le Commissaire enquêteur considère que la demande de l'Etat vise en réalité au report des OAP 2 et 4.

Note du Commissaire Enquêteur : Cette demande engage la Commune à miser de façon presque exclusive son développement sur la mise en œuvre de l'OAP1

Il convient donc que la Commune précise comment elle voit la mise en œuvre de l'OAP1 et les éventuelles difficultés à laquelle se heurterait une telle stratégie volontariste : Acquisition foncière, importance des démolitions à prévoir, éventuelle pollution des sols.

Observation du Maire : Dans les OAP, un échéancier est fixé prenant en compte la dureté foncière et la difficulté de mise en œuvre du projet de renouvellement urbain. En effet, Elégia, qui travaille sur le tènement Porcher, en première approche, indique que la valeur du terrain est presque nulle, compte tenu des couts de démolition.

La priorité est donnée aux secteurs du centre-bourg : le sous-secteur 1 du site Porcher OAP 1 et/ou le Chemin du Loup OAP 4 (terrain communal). Le sous-secteur 2 du site Porcher OAP 1 pourra ensuite être aménagé pour partie en adéquation avec les objectifs plafond du PADD. Toutefois, si la mobilisation du foncier bâti du site Porcher ne pouvait intervenir, le secteur du Chabert OAP 2 pourra être mis en œuvre, ainsi que les deux sous-secteurs 3 de l'OAP 1 correspondant à deux propriétés privées hors foncier Porcher dont un s'est manifesté dans le cadre de l'enquête pour être exclu de l'opération.

Réserve n° 4 de l'Etat : Il est demandé de justifier l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A.

Note du Commissaire Enquêteur : La majorité de ces bâtiments (une petite vingtaine) dont la liste est établie dans la pièce 4.1.a se trouve effectivement en zone A. Le rapport de présentation est peu développé sur ce plan.

Il convient donc que la Commune précise si une analyse des conditions du changement de destination (desserte par les réseaux...) a été conduite afin que la constitution de nouvelles poches d'habitat ou d'artisanat ne soit pas un frein à la vocation prioritaire de la zone A.

Observation du Maire : Les différents bâtiments identifiés pour un changement de destination feront l'objet d'une analyse multicritères avec illustration permettant de préciser que ces aménagements n'impacteront que de façon limitée les activités agricoles et le milieu naturel dans lequel ils s'insèrent. Il sera confirmé que :

- il n'existe plus d'usage agricole sur le site et bâtiment identifié,
- le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole,
- le bâtiment présente un intérêt patrimonial, au sens architectural ou rural
- le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture,
- le bâtiment est accessible par une route et bénéficie de stationnements sans avoir à prendre sur du foncier agricole et est desservi par les réseaux,
- le bâtiment est clos et couvert ; les préaux ne peuvent être fermés et aménagés,
- le bâtiment n'est pas isolé et ne participera pas au mitage à travers son changement de destination.

Réserve n° 5 de l'Etat : Cette réserve de l'Etat reprend l'argumentaire de NATRAN au sujet de la protection des canalisations de gaz gérées par cet organisme.

Note du Commissaire Enquêteur : Il est demandé dans quelle mesure la Commune entend donner suite aux demandes de mise à jour des servitudes (normalement établie par les services de l'Etat ?) et de corriger le classement de haies et d'éléments végétaux qui seraient incompatibles avec celles-ci.

Observation du Maire : Le classement des haies et boisements sera vérifié et le cas échéant, celui-ci sera supprimé dans les bandes de servitudes interdisant les plantations. S'agissant de la mise à jour des Servitudes d'utilité publique établie par les Services de l'Etat, elle sera intégrée au dossier du PLU approuvé sous réserve d'être transmise au préalable du Conseil municipal, sinon il conviendra de prendre un Arrêté du Maire de mise à jour des annexes, en l'attente les dispositions seront ajoutées à titre de Porter à connaissance en annexes du dossier de PLU.

Réserve n° 6 de l'Etat : Inscription de règles relatives au stationnement des vélos, en application de l'article L. 151-30 du Code de l'urbanisme.

Note du Commissaire Enquêteur : Cette disposition du règlement concerne l'article 7 des zones AUa et AUb

La Commune doit donc indiquer si elle accepte de modifier l'article évoqué ci-dessus en lui donnant une valeur impérative.

Observation du Maire : La rédaction des articles 7 des zones U mixtes et AUa-AUb (et seulement AUa-AUb) sera corrigée pour supprimer l'incohérence et ne conserver que l'obligation « *Pour le stationnement vélos, il est exigé pour...* ».

Réserve n° 7 de l'Etat : Prise en compte du risque sanitaire lié à la présence probable du moustique tigre.

Note du Commissaire Enquêteur : La lettre des services de l'Etat fait état d'un certain nombre d'exemple de dispositifs constructifs qui peuvent retenir l'eau de pluie et alimenter le risque épidémique. Mais elle revoie surtout à des guides techniques à

consulter et à utiliser pour faire face à ce risque.

Il est demandé à la Commune dans quelle mesure elle entend utiliser ces méthodologies pour améliorer la prise en compte réglementaire du risque sanitaire.

Observation du Maire : Cette réserve est sans objet puisque le Règlement prévoit déjà dans les articles 5 de toutes les zones, y compris A et N, des prescriptions générales en début d'article visant à éviter toute stagnation d'eau. La phrase est ainsi formulée : « *La construction et les aménagements de ses abords devront éviter la stagnation de l'eau. A cet effet, la création de toitures-terrasses, excepté végétalisées et terrasses sur plots est interdite sur des surfaces imperméables, sauf si la planéité et la pente sont suffisantes pour ne pas produire de stagnation d'eau. La pose verticale des coffrets techniques est à privilégier (sinon sur lit drainant).* »

Réserves de la CDPENAF : La première réserve porte sur la priorisation de l'OAP1 et correspond à la réserve n°3 des services de l'Etat. La 2^e réserve porte sur l'emprise au sol des piscines réalisées en zone A.

Note du Commissaire Enquêteur : Cette 2^e réserve fait référence à une doctrine établie au niveau départemental la CDPENAF.

Il est demandé si la Commune prévoit d'intégrer cette doctrine, qui apparaît relativement peu restrictive, dans le règlement de sa zone A.

Observation du Maire : Les articles 2 des zones A et N limitent l'emprise des piscines à 40 m², conformément à la doctrine de la CDPENAF en Isère, alors que les articles 4.1 mentionnent encore celle de 50 m². Cette incohérence sera corrigée en abaissant à 40 m² l'emprise des piscines aux articles A 4.1 et N 4.1. – Emprise au sol des constructions.

Réserve du centre régional de la propriété forestière (CRPF) : L'avis défavorable du CRPF est principalement fondé sur le classement systématique des forêts privées en espace boisé classé.

Note du Commissaire Enquêteur : En l'état, il semble effectivement que la qualification d'espace boisé classé ait été généralisée sur la quasi-totalité des parcelles forestières, sauf aux abords des lignes à haute tension. Dans son avis, le CRPF critique cette généralisation, évoque un certain nombre de cas où ce classement pourrait être considéré comme prioritaire. Ces cas concernent principalement des espaces boisés relativement petits et discontinus en bordure de cours d'eau ou d'urbanisation.

Compte tenu de la nature de cette réserve, il convient de s'interroger pour savoir si la Commune peut accepter, au nom de l'intérêt sylvicole, de revenir sur le classement en EBC de zones forestières beaucoup plus importantes (Bois du Roi...) ou encore d'accepter de se positionner sur une contre-proposition émanant du CRPF.

Observation du Maire : Le classement en espaces boisés classés est justifié dans le Rapport de présentation du PLU. Il concerne effectivement 240 hectares sur les 1643 que comptent le territoire communal.

En effet, ces boisements sont des éléments importants à préserver au regard de l'écologie, des risques naturels et du paysage (notamment les boisements accompagnant les combes et ruisseaux). Il est à souligner que la plupart d'entre eux se superpose à un secteur d'aléas forts de glissement de terrain, ruissellement sur versant

ou d'inondation ; le maintien du couvert végétal et de son système racinaire est donc indispensable afin de se prémunir des risques naturels.

Toutefois, les usages des sols ne permettent pas à tous les boisements existants repérés de bénéficier de cette protection. Ainsi, un recul de cinq mètres est conservé vis-à-vis du réseau de voiries, de chemins et de cours d'eau afin de ne pas entraver leur entretien et/ou leur aménagement le cas échéant. Un recul est également appliqué de part et d'autre des lignes Haute-Tension, en fonction de leur puissance, d'après les normes définies par RTE.

Les autres boisements présentant un intérêt environnemental, ou de paysage plus ponctuel sont repérés en Eléments Naturels Remarquables du Paysage. Il s'agit notamment du réseau de haies et bosquets au sein des espaces agro-naturels.

Au regard de ces enjeux, mais aussi de lutte contre le dérèglement climatique, notamment de préservation des « puits à carbone », il sera proposé de conserver ce classement en EBC.

Réserve de la commission locale de l'eau (CLE) : La CLE s'est montrée particulièrement attentive à la préservation des ressources en eau potable en exigeant de la Commune un suivi régulier des eaux souterraines et des eaux pluviales aux abords de la nouvelle station-service en cours d'installation sur l'OAP n°3. Cette réserve est accompagnée de remarques sur les perspectives en matière d'approvisionnement en eau potable et en matière de traitement des eaux usées, dans la double perspective d'un accroissement de la population et du réchauffement climatique.

Note du Commissaire Enquêteur : Il convient que la Commune précise, en liaison avec le Maître d'ouvrage la suite qu'elle prévoit de donner à la demande de la CLE ; et si possible qu'une information soit donnée par la CAPI sur ses perspectives plus lointaines en matière d'évolution des ressources en eau et en matière d'épuration, qui paraissent conditionner l'évolution à moyen terme de la commune.

Observation du Maire : La Capi conduit une étude sur l'air d'alimentation des captages et a prévu d'implanter des piézomètres en amont et en aval de la zone construite.

D'autre part, les eaux pluviales sont collectées et rejetées dans le réseau communal afin de ne pas risquer de polluer le champ captant.

Remarque du Département de l'Isère au titre des routes départementales : Le Département de l'Isère regrette le classement en zone UC de 5 hameaux situés pour 1 d'entre eux (La Gueule du Loup) le long de la RD1085 et pour 4 autres (Les Epalisses, le Trièvre, Brieux et Trouilleux) le long de la RD56A, 2^e axe routier structurant pour la commune. Il propose de les placer en zone UH pour limiter l'urbanisation linéaire et la création de nouveaux accès privatifs le long de ces axes. Il demande par ailleurs qu'un aménagement de carrefour soit rendu possible entre la RD56A et le chemin de la vie du dessus, ce qui suggère une modification de l'emplacement réservé n°3.

Note du Commissaire Enquêteur : Même s'il ne s'agit pas d'une réserve, cette remarque émanant du Conseil départemental apparaît importante puisqu'elle rappelle combien les principes d'urbanisation peuvent être antinomiques avec la sécurité des déplacements. Il faut toutefois noter que, contrairement à ce qui est indiqué dans cet avis, les secteurs de la gueule du loup, de Brieux et de Trilleux sont déjà en zone UH.

Une partie significative de la demande du Département étant déjà satisfait, il est donc demandé à la Commune dans quelle mesure elle pourrait renoncer également au classement en UC de 2 très petites zones aux Epalisses et au Trièvre,

zones isolées situées loin du bourg mais le long de la RD56A et dont la justification ne semble pas évidente.

En complément, et dans la mesure où l'OAP2 prévoit également la construction d'une dizaine de logements sur un tènement situé à un carrefour entre la RD56A et une voirie communale assez importante (route des planches), il est demandé s'il ne serait pas nécessaire d'y prévoir un aménagement de carrefour, avec, le cas échéant un emplacement réservé adapté à celui-ci.

Observation du Maire : La commune maintient ces classements très limités de secteurs bâtis en zone Uc dans lesquels la capacité de nouvelles constructions est de une ou deux maisons supplémentaires. A noter, pour l'un d'entre eux, il est prévu une sortie commune avec un tènement déjà construit. D'autre part, ces deux accès bénéficient d'une très bonne visibilité sur la voirie.

Remarque du Syndicat mixte du SCOT : Le syndicat se félicite de l'évolution du PLU entre le 1^{er} et le 2^e arrêt et considère que l'objectif de 165 nouveaux logements entre 2025 et 2035 est compatible avec la norme relative aux bourgs relais, soit 8 logements par an pour 1000 habitants ; Mais il demande de mieux argumenter cette évolution envisagée en termes d'analyse de marché ou de projections démographiques.

Note du Commissaire Enquêteur : Le Syndicat mixte du SCOT considère qu'il y a donc une lacune dans le rapport de présentation en termes d'argumentaire pour valider cet objectif de 165 logements.

Il est donc demandé à la Commune dans quelle mesure elle peut compléter son rapport de présentation sur ce point. Il est par ailleurs demandé à la collectivité si le respect des objectifs du SCOT (8 logements par an sur une période de 11 ans à l'échelle d'une population de 1510 habitants) ne devrait pas plutôt aboutir à un objectif d'environ 130 logements d'ici 2035, soit une diminution de l'ordre de 20%.

Observation du Maire : Le SCoT Nord Isère fixe pour la période du 1^{er} janvier 2013 (approbation du SCOT) à fin 2030, un taux maximum de construction moyen de 8 nouveaux logements par an pour 1000 habitants pour les bourgs-relais, statut concernant Eclose-Badinières.

Appliqué à 1 320 habitants (population au 1^{er} janvier 2013 d'après les chiffres de L'INSEE), un objectif plafond de 10,5 logements par an en moyenne, soit 189 logements au plus, est défini sur la période de début 2013 à fin 2030, c'est-à-dire fin de période de 18 ans du SCOT Nord Isère opposable. La durée envisagée du PLU est de 10 ans (2026-2035). Il convient donc de trouver une trajectoire pour les cinq dernières années du PLU.

A noter, le SCOT avant sa révision en 2019, pour la période 2013 – 2019, fixait pour les communes d'Eclose et Badinières un rythme maximum de construction inférieur lié à une classification « village » de 8 logements par an en moyenne.

Les logements autorisés depuis le 1^{er} janvier 2013 jusqu'en janvier 2025 sont estimés à 73 (d'après l'analyse du registre des permis de construire, prenant également en compte les déclarations de projet pour divisions en cours de validité).

Ainsi, sur la base des 189 logements alloués par le SCoT entre le 1^{er} janvier 2013 et fin 2030, la commune d'Eclose-Badinières pourrait ainsi envisager :

- dans le principe d'un rattrapage, environ 116 nouveaux logements, auxquels s'ajouteraient 52 logements pour les cinq dernières années de la durée du PLU à

horizon fin 2035, soit 168 au total correspondant à un rythme moyen de 15 logements par an en moyenne sur 11 ans ;

ou

- sur la base, d'un rythme moyen de 10,5 logements par an, le plafond serait alors abaissé à 116 nouveaux logements (2025 à fin 2035).

Le PLU est dimensionné pour environ 187 nouveaux logements en comptant une mise en œuvre d'un projet sur l'ensemble du site Porcher, ce qui n'est pas réaliste au vu des contraintes foncières et financières. Ainsi, avec l'échéancier inscrit pour les secteurs d'OAP, la production de logements pourra être comprise entre 115 et 150 sur 11 ans, soit un rythme de 10,5 à 13,5 logements par an.

Concernant le marché immobilier du territoire, une étude avait été réalisé par Elégia dans le cadre des études préalables à l'aménagement du site Porcher. Les résultats seront insérés au Rapport de présentation afin de justifier de l'intérêt de construire de nouveaux logements.

Autres observations émanant des PPA : Les réserves ou remarques ci-dessus apparaissent même les plus structurantes. Toutefois, un certain nombre d'autres remarques ont été formulées par les partenaires de la Commune.

Note du Commissaire Enquêteur : Afin de bien maîtriser les évolutions ultérieures possibles du PLU, le Commissaire enquêteur souhaite être informé à ce stade des principales rubriques sur lesquelles la Commune entend modifier son document à la suite des diverses observations formulées, au-delà de celles qui ont été analysées dans les questionnements ci-dessus.

Observation du Maire : Concernant les autres remarques et observations, le PLU prendra en compte notamment celles de l'Etat relatives au Règlement pour le transport d'électricité, le report de la zone de sauvegarde des eaux exploitées « Pont Ecrose », l'ajout de l'étiquette RV aux Rivoires, la correction d'erreurs matérielles vue par le SCoT en page 9 du rapport de présentation et par la CAPI en pages 10 et 197.

1.2 Avis et observations du public

Les contributions écrites étant assez volumineuses, 2 registres ont dû être ouvert en Mairie de Eclose-Badinières et ils représentent 35 pages d'écrits et de pièces jointes diverses, pour un total de 8 contributions. Elles sont référencées par numéro de 1 à 8, avec la lettre C pour les courriers et R pour les documents insérés directement dans le registre. On les retrouve en annexe 4 du présent rapport.

Sur le registre dématérialisé, on trouve 14 contributions représentant une quarantaine de pages. Elles figurent en annexe 5. Numérotées de 1 à 14, elles sont issues soit d'e-mails (E), soit de contributions versées directement sur le web (W) au travers du site dédié.

Les tableaux de synthèse ci-après donnent un premier aperçu de ces contributions :

Registre papier et courriers (R=registre / C= courrier)

Date	Mode	Numéro	Nom Prénom	Motif	Doublon avec...
1/9	R	1	NICASTRO Fabrice	Demande de constructibilité	
22/9	C	2	ZIERCHER André et Annie	OAP1 et foncier futur	R1 E4
23/9	C	3	BONIN Jacqueline	Demande de constructibilité	
27/9	R	4	NICASTRO Fabrice	Demande de constructibilité	R1 E4
			Astellia Avocats pour BAILLY	Demande de constructibilité	
23/9	C	5	Christophe		
23/9	R	6	QIQUERON Raphael	Inquiétude sur constructibilité parcelle riveraine	
			Famille PELLET (PELLET Didier, JOLY Sylviane, PORCHER Catherine, RATEL Jocelyne)	Demande de constructibilité	
27/9	C	7			
29/9	R	8	BARBOSA José et Aurélie	Demande de classement en zone urbaine	

Registre dématérialisés et mails (W=web / E= email)

Date	Mode	Numéro	Nom Prénom	Motif	Doublon avec...
16/9	E	1	Anonyme	Demande de constructibilité	
22/9	E	2	SIGEO pour RTE	Prise en compte des demandes de RTE	
23/9	E	3	Maitre LOUCHÉ pour BAILLY	Demande de constructibilité	C5
23/9	E	4	Christophe		
23/9	E	5	Michel RUTKOWSKI pour Fabrice NICASTRO	Demande de constructibilité	R1 R4
24/9	W	6	BAILLY Anthony	Demande de constructibilité	
26/9	W	7	Anonyme	Légitimité du classement constructible d'un terrain	
28/9	W	8	BAILLY Dominique	Contestation de classement agricole et de périmètre de protection	
28/9	W	9	BAILLY Bertrand	Demande de classement en zone urbaine	
30/9	W	10	SALNIER Marjorie	Contestation de classement en zone urbaine	
30/9	W	11	CHAROUD Jean Philippe	Demande de constructibilité	
30/9	W	12	CHAROUD Jean Philippe	Demande de constructibilité	W10
30/9	W	13	MARTIN Xavier	Demande de constructibilité	
30/9	W	14	GONIN Arlette	Demande de constructibilité	
30/9	W	14	DI MONTELAUGERM et Mme	Contestation sur les limites de l'OAP1	

1.2.1 Synthèse des avis recueillis

En termes de synthèse, l'analyse de ces 22 remarques peut se résumer de la façon suivante :

- Une majorité des contributions recueillies (16, dont plusieurs redondantes) porte, sous des formes diverses sur l'absence ou l'insuffisance de constructibilité des parcelles dont les auteurs sont propriétaires ou potentiels héritiers (R1, C3, R4, C5, C7, R8, E1, E3, E4, W5, W7, W8, W10, W11, W12, W13). Ils demandent donc de faire évoluer le classement de ces parcelles en fonction de projets à plus ou moins long terme.

- 3 contributions, a contrario, s'inquiètent de la constructibilité de parcelles riveraines, pour diverses raisons (R6, W6, W9).
- 2 contributions (C2, W14) ont trait à l'OAP n°1.
- 1 contribution reprend les demandes de RTE.

Si on peut se poser la question pour 2 contributions anonymes, ces remarques émanent quasiment toutes de personnes physiques, habitants de Eclose-Badinières ou propriétaires de biens sur la commune. Il n'y a pas de pétitions et aucune contribution (sauf E2) n'a été rédigée par des personnes morales : associations, entreprises industrielles...

1.2.2 Analyse des différentes remarques relatives à des demandes de constructibilité :

Ces contributions ont un point commun majeur : Celui de réclamer un droit à construire plus généreux sur une ou plusieurs parcelles, voire sur un quartier. Certaines font référence au fait que les terrains convoités ont été déclarés constructibles par le passé.

En revanche, les finalités des auteurs de ces observations sont variées : Il s'agit parfois de projets relativement immédiats, parfois de projets plus lointains, voire même de simples demandes de réservations pour l'avenir. Certaines demandes sont étayées par des besoins personnels précis, des situations familiales particulières, des enjeux économiques... Au total, ce sont 12 demandes qu'il convient d'examiner : R1 (doublons R4 et E4), C3, C5 (doublon E3), C7, R8, E1, W5, W7, W8, W10 (doublon W11), W12 et W13

Comme on l'a vu au §3.1, les possibilités de constructions prévues dans le projet de PLU semblent déjà relativement généreuses par rapport à l'encadrement donné par le SCOT. La satisfaction éventuellement donnée à ces différentes demandes devrait donc sans doute passer par des diminutions du droit à construire sur d'autres parcelles, par exemple sur certains secteurs de développement.

➤ **Demandes relatives à la zone agglomérée ou ses extensions directes : R8, C3 et W12 :** La demande R8 porte sur un secteur couvert par un périmètre de protection rapproché du captage communal, qui constitue un frein logique à la construction. Toutefois, il semble que le demandeur soit intéressé par une simple extension (garage...) de sa construction sur une parcelle déjà bâtie et relativement petite.

Note du Commissaire Enquêteur : Il est demandé au maître d'ouvrage de préciser dans quelle mesure les réglementations combinées et restrictives du captage et de la zone N peuvent permettre de répondre à sa demande sans emporter de changement de zonage.

Observation du Maire : Si la zone N prévoit des possibilités d'aménagement et d'extension du bâtiment d'habitation existant et de construction d'annexes et piscine, les dispositions applicables au secteur « pr » correspondant au périmètre rapproché de protection de captage limitent ces possibilités. Les interdictions listées à l'article 1 du chapitre III du Titre II du Règlement du projet de PLU sont directement issues de l'Arrêté préfectoral du 11 avril 1997 joint dans les Annexes du PLU (pièce 5.1.4 Arrêtés DUP captage). En effet, dans le secteur « pr » lié aux forage et puits d'Eclose-Badinières, toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine, est interdite, à l'exception de bâtiments nécessaires à l'exploitation du réseau d'eau. L'extension de moins de 30 m² des bâtiments d'habitation existants, jusqu'à un plafond de 150 m² de S.H.O.N., reste autorisée.

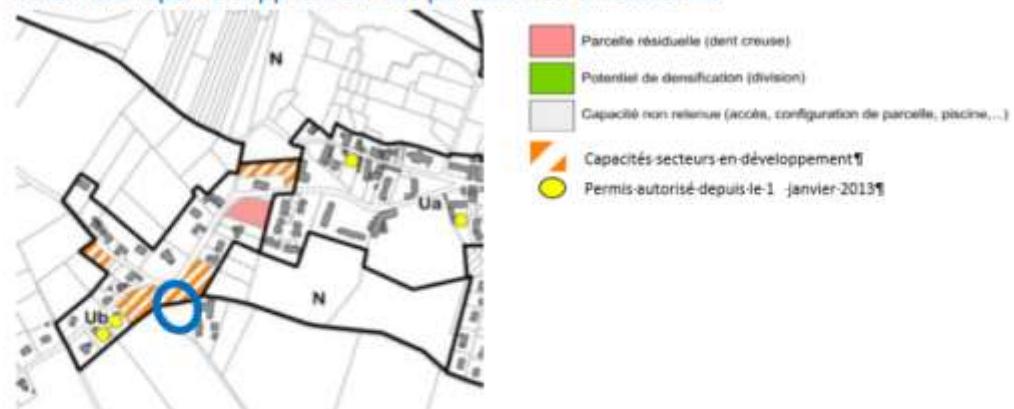
➤ Remarque C3 : Il semble que la demande de constructibilité soit déjà en partie satisfaite au vu du classement d'une partie de la parcelle en zone UC, dans le cadre d'un secteur de développement le long de la RD56A, mais à une faible distance de la Mairie et des principaux équipements communaux.

Note du Commissaire Enquêteur : Compte tenu de ces éléments il est demandé de préciser la superficie constructible qui semble couvrir environ une moitié de la parcelle, au bénéfice de l'auteur de cette demande.

Observation du Maire : La superficie constructible est d'environ 1500 m², soit environ la moitié de la parcelle.

Il est à rappeler que le POS de 1994 classait cette parcelle en totalité en zone agricole NC.

Madame La Préfète de l'Isère, à travers la Réserve n° 1, demande de « supprimer certaines parcelles en extension et consommant de l'espace naturel, agricole et forestier dont le classement en zone U ou AU n'est pas justifié au regard des objectifs de logements », mais aussi avec la Réserve n° 2 de « revoir les objectifs de logements notamment par la suppression des parcelles en extension ».



Comme mentionné en réponse à ces deux Réserves, le Conseil municipal souhaite conserver les capacités inscrites dans cette deuxième version du projet de PLU. Considérant ces réserves, aucune nouvelle extension ne peut être envisagée dans le cadre de cette procédure d'élaboration du PLU.

➤ Remarque W12 : Il s'agit là d'une demande portant sur une superficie beaucoup plus importante, qui aurait davantage à être vocation à être couvert par une OAP, mais qui a le désavantage d'être plus éloignée de toute centralité et qui est par ailleurs couvert par une zone de risques et d'aléas. Le demandeur fait valoir que certains investissements réalisés sur une première tranche de lotissement pourraient avoir vocation à être amortis sur une extension de celui-ci, mais sans donner d'éléments précis pour étayer sa demande.

Note du Commissaire Enquêteur : Il est demandé au maître d'ouvrage de préciser l'évolution possible de ce ténement, compte tenu notamment des éléments de contexte cités plus haut.

Observation du Maire : Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à « conforter l'hyper-centre » pour créer un nouveau cœur de village entre la rue du 19 mars 1962 et la RD 1085 et à « préserver l'identité rurale de la commune » notamment en protégeant et en mettant en valeur les terres agricoles et les espaces naturels, sachant que « les hameaux ne s'étendent pas davantage ». Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU

avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Il est rappelé également la présence de phénomènes hydrauliques importants sur Le Chabert retranscrite par des secteurs de risques de ruissellement sur versant affectant notamment la totalité de la parcelle, dont une partie définie inconstructible (RV).

D'autre part, s'agissant de l'affirmation du demandeur argumentant d'investissements réalisés, aucun élément ne permet de le confirmer, mais ne saurait être suffisant pour justifier un classement constructible.

➤ **Demandes relatives au secteur La Beytière-Les Rivoires** : W13, W7, C5, W5, et W8 :

Même s'il s'agit de contributions différentes qui ne sont pas argumentées de façon équivalente, on peut considérer que la majorité de ces demandes vise à faire évoluer ce secteur, légèrement détaché du bourg historique de Badinières, en une extension de celui-ci, avec les droits à densifier afférents. Actuellement, ce secteur est pour partie en zone UH et pour partie en zone A, 2 réglementations différentes mais qui empêchent quasiment toute construction nouvelle. Dans le premier projet de PLU, cette zone était en bonne partie couverte par une zone UC qui pouvait continuer à se développer, ainsi que par une extension de l'OAP3.

Note du Commissaire Enquêteur : Il est demandé au maître d'ouvrage dans quelle mesure il serait envisageable de revenir sur ce classement UH et de délimiter une petite zone UC marquant l'entrée nord de la commune, en trouvant peut être une compensation en termes de consommation d'espace avec une enveloppe urbaine sensiblement plus restreinte sur le hameau de Pachaudière, qui est loin de bénéficier des mêmes avantages de centralité (proximité commerce, assainissement...)

Observation du Maire : Les demandes W7, C5, W5, et W8 ne sont pas compatibles avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à « conforter l'hyper-centre » pour créer un nouveau cœur de village entre la rue du 19 mars 1962 et la RD 1085 et à « préserver l'identité rurale de la commune » notamment en protégeant et en mettant en valeur les terres agricoles et les espaces naturels, sachant que « les hameaux ne s'étendront pas davantage ». Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience). D'autre part, ce secteur n'est pas raccordable à l'assainissement.

S'agissant de la requête W13, la situation de la parcelle en continuité du centre-bourg lui confère un intérêt particulier qui avait été mis en avant avec le projet de PLU de 2024 inscrivant une OAP. Le Conseil municipal envisage de rencontrer à nouveau l'Etat au regard de cette demande.

Toutefois, il est à rappeler que l'Etat a émis un avis défavorable sur le premier projet de PLU arrêté en 2024 (joint en annexe de la présente), notamment sur la zone Uc et l'extension de la zone Ub au Nord du projet Netto initialement proposées pour le classement de ces différentes parcelles et qui ont été supprimées lors de l'Arrêt de 2025. Elles constituaient des extensions et une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

S'agissant du deuxième point de la demande W13 concernant le classement en zone Ub de la parcelle AB0013 pour permettre la construction d'une maison, la délimitation de la zone Ub du projet de PLU comprend déjà une partie du jardin de la maison existante sur cette parcelle.

➤ **Demande relative au secteur de la route du Ferrand : R1** : Il s'agit là d'une demande unique, mais très argumentée sur le plan juridique et social notamment. Cette demande de densification couvre la dernière parcelle de cette zone UC, la plus éloignée du bourg et entourée de zones agricoles. Le classement actuel n'interdit pas toute construction, mais en limite le nombre en posant un découpage entre une zone constructible (environ les 2/3 de la parcelle) et une zone non constructible en fond de parcelle.

Note du Commissaire Enquêteur : Il est demandé au maître d'ouvrage de préciser pour quelles raisons il a été amené à découper de cette façon la parcelle et quelles sont les possibilités de construction restantes sur celle-ci, en complément de l'habitation existante.

Observation du Maire : Cette demande n'est pas compatible avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à « conforter l'hyper-centre » pour créer un nouveau cœur de village entre la rue du 19 mars 1962 et la RD 1085 et à « préserver l'identité rurale de la commune » notamment en protégeant et en mettant en valeur les terres agricoles et les espaces naturels, sachant que « les hameaux ne s'étendront pas davantage ». Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

Il est à noter que la délimitation de la zone Uc ne prenant qu'une partie de la parcelle bâtie vise à maintenir la constructibilité dans dépasser des implantations de construction au-delà de la profondeur des maisons existantes de ladite parcelle et de celle mitoyenne à l'Ouest. Elle ne remet pas en cause la non opposition à la déclaration préalable du 21 août 2023 qui reste opposable à toute demande de permis de construire en particulier sur le lot B de 1340 m², mais aussi du lot A de 1250 m², et ce pour une durée de 5 ans, ainsi que le lot défini autour de la maison existante.

La partie de la parcelle classée en zone Uc représente environ 3200 m² de la parcelle initiale. Considérant sa situation dans un hameau, elle constitue déjà en l'état une exception en termes de capacité à construire.

➤ **Demandes relatives au secteur diffus : E1, C7, W10** : Le point commun de ces 3 demandes est de proposer d'accorder des droits à construire dans des secteurs situés loin du bourg, mais dans des quartiers où l'on a pu, par le passé accorder généreusement des permis de construire en fonction des conceptions de l'urbanisme qui prévalaient à l'époque. Une de ces demandes - anonyme (E1)- évoque 3 terrains possibles sur lesquels pourrait, au choix, s'envisager un zonage favorable à la construction individuelle. Sur les 3 terrains, il semble que ce soit la parcelle A431 qui aurait le plus de légitimité à évoluer, mais elle est encore détachée du hameau des Planches. La demande C7 porte sur un terrain situé le long de la RD1085, loin de la sortie du bourg en direction de Champier. Quant à la demande W10, elle concerne un terrain en limite de zone A et N.

Note du Commissaire Enquêteur : Il est demandé au maître d'ouvrage d'indiquer si certaines de ces demandes semblent de nature à pouvoir être satisfaite.

Observation du Maire : Les demandes E1, C7 et W10 ne sont pas compatibles avec les orientations générales définies dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU visant en particulier à « conforter l'hyper-centre » pour créer un nouveau cœur de village entre la rue du 19 mars 1962 et la RD 1085 et à « préserver l'identité rurale de la commune » notamment en protégeant et en mettant en valeur les terres agricoles et les espaces naturels, sachant que « les hameaux ne s'étendront pas davantage ».

Elle ne l'est pas plus au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT Nord Isère et du respect plus globalement des dispositions législatives encadrant les PLU (lois SRU, Grenelle et ALUR, Climat et résilience).

1.2.3 Analyse de diverses remarques s'inquiétant des conséquences de la constructibilité sur certains secteurs du PLU :

➤ Remarque R6: Cette contribution se présente comme une copie d'un courrier adressé à la CAPI, compte tenu de la compétence « cycle de l'eau » que détient cette dernière. Elle s'inquiète des conséquences d'une nouvelle construction possible sur le hameau de Pachaudière, a priori rendue possible par le projet de PLU, sur l'écoulement des eaux souterraines vis-à-vis du terrain que possède l'auteur de la contribution. Celle-ci ne demande pas d'évolution du PLU et ne peut donc faire l'objet d'une suite particulière dans le cadre de la présente procédure.

Observation du Maire : cf observation du Maire en réponse aux Réserves n° 1 et n° 2 de l'Etat / classement pour partie en zone Uh du hameau de Pachaudière.

➤ Remarque W6: Cette contribution anonyme met en cause le classement constructible d'un terrain situé en limite entre le centre bourg et la zone agricole, route du Ferrand et le mode de décision qui a abouti à ce classement.

Note du Commissaire Enquêteur : Il revient au maître d'ouvrage de préciser comment l'urbanisation de ce terrain a été décidé, sachant qu'il semble s'agir d'orientations qui ont été prises dans le cadre du règlement national d'urbanisme, et bien avant l'arrêt du projet de PLU.

Observation du Maire : Ce terrain est proche du centre, n'empiète pas sur l'espace agricole. La demande d'autorisation d'urbanisme, instruite dans le cadre du RNU, a reçu un avis favorable des services de l'Etat.

➤ Remarque W9: Au sein de la zone UB située à l'entrée sud du village, une propriétaire s'inquiète des droits à construire qui seraient reconnus sur la parcelle voisine et permettrait un éventuel projet de densification dans le cadre des règles propres à cette zone. Elle rappelle néanmoins qu'une partie de cette même parcelle est classée en espace naturel remarquable, du fait de la présence de grands arbres.

Note du Commissaire Enquêteur : Compte tenu de ces éléments, il est demandé au maître d'ouvrage de préciser les principales règles qui peuvent régir la construction en zone UB (Hauteur, mitoyenneté...), appliquées à cette situation particulière de voisinage.

Observation du Maire : Cette propriété bâtie appartient au centre historique d'Eclose, caractérisée par ses arbres dont certains sont identifiés en éléments naturels remarquables du paysage, en pendant à ceux situés sur la propriété à l'Est de la RD 1085, marquant ainsi l'entrée de bourg au droit du carrefour à feux tricolore.

Elle est classée en Ub, zone bâtie de densité moyenne, au regard des orientations générales du PADD visant en particulier à « conforter l'hyper-centre » pour créer un nouveau cœur de village entre la rue du 19 mars 1962 et la RD 1085.

Les principales règles applicables à cette zone sont la possibilité de construire dans une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toit, soit en rez-de-chaussée + 1 étage, en recul de 5 mètres des voies et de 3 mètres des limites séparatives ou sur limite à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 mètres et que le linéaire sur limite ne dépasse pas 10 mètres au total. Applicable à chaque parcelle, y compris après division, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % et la surface d'espaces verts plantés et perméables est fixée à au moins 20 %. D'autre part, sa position au carrefour des RD 1085 et 56A, bien qu'en agglomération, nécessitera un avis du Département concernant l'accès, qui pourrait interdire un nouvel accès pour des raisons de sécurité ou limiter la constructibilité. Considérant la qualité paysagère de cette propriété, si un projet devait être présenté, une vigilance particulière serait à avoir pour veiller à sa bonne insertion au site environnant. A ce titre, l'article R.111-27 du code de l'urbanisme pourrait être avancé pour porter des prescriptions spécifiques, voir refuser la demande.

En conclusion, cette propriété bâtie ne peut pas être rendue inconstructible par le PLU considérant sa situation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg d'Eclos et de son couvert végétal positionné au Nord et à l'Est. Il appartiendra aux riverains, comme pour tout autre demande d'urbanisme, de consulter le projet et le cas échéant de le faire évoluer ou de porter un recours.

1.2.4 Analyse des différentes remarques relatives aux caractéristiques de l'OAP n°1

➤ Remarque C2: Cette contribution s'inquiète principalement du phasage de l'OAP1, entre ses phases 1 et 2, rend possible la cohabitation entre de nouveaux logements situés en partie Est et une potentielle activité industrielle résiduelle en partie Ouest (avec une hypothèse de revente de ces terrains qui en prolongerait l'activité et bloquerait la réalisation de la phase 2). Même si le scénario de libération et de valorisation de ces terrains reste à écrire, cette hypothèse ne peut pas totalement être exclue. Elle semble toutefois être fortement limitée par un certain nombre de règles qui régissent la zone AUA.

Note du Commissaire Enquêteur : Cette question est l'occasion pour la Commune de rappeler les démarches engagées à ce jour, en liaison avec différents partenaires, en vue de libérer le foncier de cette OAP qui constitue le principal secteur de développement pour Eclos Badinières, avec environ 110 logements pour les seules phases 1 et 2 et d'expliquer comment le phasage, incluant de lourdes activités de démolition, peut s'opérer.

Observation du Maire : Une cohabitation, constructions de logements et maintien d'une activité sur les bâtiments industriels, n'est pas envisagée, ni envisageable. Le projet de renouvellement urbain du site Porcher vise l'ensemble du tènement avec la possibilité de phaser l'opération au regard de la difficulté de commercialiser ou louer la totalité des logements produits. L'OAP, orientation d'aménagement et de programmation, dite sectorielle, propose un principe de délimitation en phases fonctionnelles prenant en compte les aspects de temporalité (délai de mise en œuvre d'une telle opération), de démolition et de dépollution éventuelle, de financement des travaux d'aménagement (viabilisation) et de disponibilité foncière, c'est-à-dire l'opportunité pour les propriétaires de faire ou vendre ou de ne pas faire ou garder leur propriété.

➤ Remarque W14 : Si la précédente contribution est de portée générale sur l'organisation et le déploiement de cette OAP, celle-ci émane d'un riverain direct, pour ce qui concerne la phase 1, et même de terrains ayant vocation à intégrer la phase 3, dans un montage qui reste à préciser et s'inscrit dans le long terme, mais qui n'en n'est pas moins décrit par le cahier des OAP. Il apparaît d'ailleurs que ce cahier n'a pas pris en compte la mutation foncière intervenue sur ce tènement, qui n'est plus la propriété d'une « ancienne société », mais de particuliers, auteurs de la contribution, qui y ont implanté leur habitation. Cette contribution met d'ailleurs en évidence que les limites parcellaires ne coïncident pas avec les phasages proposés, ce qui peut poser un problème. Elle questionne également le programme de l'OAP, qui prévoit d'intégrer des surfaces commerciales, sur les capacités de parking à prévoir en conséquence.

Note du Commissaire Enquêteur : Cette contribution questionne le programme de l'OAP sur 2 de ses phases (1 et 3) et il convient que la Commune précise comment elle entend intégrer ses nouveaux questionnements, qui ne remettent pas en cause l'ambition et la légitimité de l'opération mais l'interroge sur des questions structurantes, qui nécessiteront visiblement un échange approfondi entre les différentes parties prenantes.

Observation du Maire : En continuité avec l'observation précédente, il est rappelé que l'OAP définit des principes d'aménagement et de programmation que les schémas illustrent à titre indicatif. Chaque propriétaire concerné par le périmètre de l'OAP pourra choisir d'intégrer le projet ou non, et ce, dans les différentes étapes de réflexion ou de mise en œuvre de l'opération. Le projet reste entièrement à préciser. Dès lors que les négociations avec les propriétaires du site Porcher auront abouti, les autres propriétaires seront consultés afin de définir le périmètre de l'opération et de sa mise en œuvre pouvant conduire à la nécessité de réaliser un phasage. Toutefois, le principe de délimitation de la phase 3 peut être recalé sur la propriété foncière des requérants afin d'exclure la partie Sud qui avait été inscrite pour maintenir à distance les futurs bâtiments grâce à un espace vert public, et qui était redonnée à l'Est du bâtiment existant (dépendance) de la propriété bâtie. En effet, cette dépendance présente à la fois un intérêt patrimonial, mais aussi à très long terme de valorisation. La phase 3 vise à préserver ainsi une capacité de réhabilitation et d'aménagement de ce bâtiment, avec la possibilité de créer des ouvertures en façades Ouest ce que ne permet pas la délimitation foncière actuelle puisque le bâtiment est implanté sur limite séparative. Même si le schéma reste illustratif, notamment pour le phasage, celui-ci pourrait être ajusté pour l'approbation du PLU, après concertation des requérants.

1.2.5 Autre remarque

La demande de SIGEO, mandataire de RTE faisant doublon avec une observation déjà formulée au titre des contributions des personnes publiques, elle a vocation à être traitée dans le cadre du §3.1.

ANNEXE

**Liste des bâtiments identifiés en
changement de destination**

En pièce jointe.

Liste des bâtiments identifiés en changement de destination

Un travail de repérage des bâtiments pouvant potentiellement changer de destination a été fait à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, **au total 21 bâtiments ont été étudiés**.

Les différents bâtiments étudiés ont fait l'objet d'une **analyse multicritères** permettant de préciser si ces aménagements impacteront ou non, de façon limitée les activités agricoles et le milieu naturel dans lequel ils s'insèrent. Pour pouvoir être identifié pour changement de destination, **le bâtiment doit donc répondre aux critères suivants** :

- il n'existe plus d'usage agricole sur le site et bâtiment identifié,
- le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole,
- le bâtiment présente un intérêt patrimonial, au sens architectural ou rural
- le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture,
- le bâtiment est accessible par une route et bénéficie de stationnements sans avoir à prendre sur du foncier agricole et est desservi par les réseaux,
- le bâtiment est clos et couvert ; les préaux ne peuvent être fermés et aménagés,
- le bâtiment n'est pas isolé et ne participera pas au mitage à travers son changement de destination.

Après analyse, il a été décidé de ne **repérer que 15 bâtiments** sur les 21 étudiés, répondant à l'ensemble des critères et étant détaillés ci-après.

LOCALISATION	DESTINATION
<p>42 Route de Pachaudière - Parcelle : A1265 - ZONE A</p>  <p><i>Photos de 2018</i></p>	<p>Habitation</p>
<p>JUSTIFICATION</p> <p>La propriété, ancienne ferme, comprend plusieurs bâtiments autrefois agricoles, mais il n'existe plus d'usage agricole ni sur le site, ni sur le bâtiment identifié.</p> <p>Le bâtiment identifié ne se situe pas à proximité d'une exploitation agricole encore en activité.</p> <p>Le bâtiment identifié fait partie d'un ancien corps de ferme composé de plusieurs bâtisses (logement agricole, dépendances, grange, annexes) agencées autour d'une cour de service close par un mur construit en pierres locales et galets roulés. Cette organisation est caractéristique de la morphologie bâtie et du fonctionnement des anciennes propriétés agricoles traditionnelles locales. La partie identifiée pour changement de destination correspond à la grange et est construite selon les principes constructifs traditionnels (pierre et pisé) avec un grand débord de toiture en pignon protégeant la façade principale ayant déjà été réhabilité en partie. Le bâtiment présente donc un intérêt patrimonial au sens rural.</p> <p>La partie Est du corps de ferme est constituée d'un logement donnant sur la même cour d'accès que la grange identifiée. La propriété fait également partie d'un hameau de logements, aussi le bâtiment identifié ne pourrait pas être réutilisé pour l'agriculture.</p> <p>Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la route de la Pachaudière, par la cour de service dans laquelle peuvent être aménagés les stationnements nécessaires au futur logement, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux.</p> <p>Le bâtiment est entièrement clos et couvert.</p> <p>L'ancien corps de ferme étant aujourd'hui intégré à un hameau résidentiel d'habitat individuel récent, le bâtiment identifié n'est pas isolé et ne participera pas au mitage à travers son changement de destination.</p>	

LOCALISATION	DESTINATION
<p>40 Impasse de la Grand'Brique - Parcelle : A0138 - ZONE A</p>  <p><i>Photos de 2018</i></p>	<p>Habitation</p>
JUSTIFICATION	
<p>Le bâtiment fait partie d'ancienne ferme, comprenant deux bâtiments autrefois agricoles, mais il n'existe plus d'usage agricole ni sur le site, ni sur le bâtiment identifié.</p> <p>Le bâtiment identifié ne se situe pas à proximité d'une exploitation agricole encore en activité.</p> <p>Le bâtiment identifié correspond à la partie grange de la ferme dont les deux bâtisses bordent une cour de service close par un portail. Cette organisation est caractéristique de la morphologie bâtie et du fonctionnement des anciennes propriétés agricoles traditionnelles locales. La grange identifiée pour changement de destination est construite en pisé selon les principes constructifs traditionnels locaux et comporte les caractéristiques architecturales historiques : grand portail bois, accès grenier, grand débord de toit sur consoles bois pour protéger les appentis de stockage. Le bâtiment présente donc un intérêt patrimonial au sens architectural et rural.</p> <p>Le bâtiment faisant face à la grange est aujourd'hui un logement donnant sur la même cour d'accès. La propriété bâtie fait également partie d'un hameau résidentiel récent, aussi le bâtiment identifié ne pourrait pas être réutilisé pour l'agriculture.</p> <p>Le bâtiment identifié est directement accessible depuis l'impasse de la Grand'Brique, par la cour de service dans laquelle peuvent être aménagés les stationnements nécessaires au futur logement, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux.</p> <p>Le bâtiment est entièrement clos et couvert.</p> <p>L'ancienne ferme faisant aujourd'hui partie d'un hameau résidentiel d'habitat individuel récent, le bâtiment identifié n'est pas isolé et ne participera pas au mitage à travers son changement de destination.</p>	

LOCALISATION	DESTINATION
<p>Route des Grabissières - Parcelle : A0557 - ZONE A</p> 	<p>Habitation</p>
JUSTIFICATION	
<p>Le bâtiment correspond à une ancienne grange dans laquelle il n'existe plus d'usage agricole, ni sur la propriété dans laquelle elle s'implante.</p> <p>Le bâtiment identifié ne se situe pas à proximité d'une exploitation agricole encore en activité.</p> <p>Le bâtiment correspondant une petite dépendance ou grange d'une ancienne exploitation agricole, est historiquement entièrement construit en pisé avec un soubassement en galets roulés, ce qui est représentatif de l'architecture traditionnelle locale (Isère et Dauphiné). Une partie du pignon a été reconstruite mais les ouvertures traditionnelles d'origines, portes, portail et linteaux bois, sont toujours visibles. Le bâtiment identifié présente un intérêt patrimonial au sens architectural et rural.</p> <p>Au vu de sa petite taille et de sa proximité avec de l'habitat le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture,</p> <p>Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la route des Grabissières, par un chemin sur lequel peuvent être aménagés les stationnements nécessaires au futur logement, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux.</p> <p>Le bâtiment est entièrement clos et couvert.</p> <p>Cette ancienne petite grange fait partie d'une ancienne exploitation agricole étalée dont les bâtiments reconvertis subsistent aujourd'hui, des maisons individuelles sont également présentes, le bâtiment identifié n'est donc pas isolé et ne participera pas au mitage à travers son changement de destination.</p>	

LOCALISATION	DESTINATION
<p>1367 Route de Chateauvilain - Parcelle : A0532 - ZONE A</p>  <p><i>Photo de 2018</i></p>	<p>Habitat (uniquement pour la partie centrale du bâtiment)</p>
<p>JUSTIFICATION</p> <p>La propriété, une ancienne ferme, comprend plusieurs bâtiments autrefois agricoles, mais il n'existe plus d'usage agricole ni sur le site, ni sur le bâtiment identifié.</p> <p>Le bâtiment identifié ne se situe pas à proximité d'une exploitation agricole encore en activité.</p> <p>Le bâtiment identifié fait partie d'un ancien corps de ferme composé de plusieurs bâtisses (logement agricole, dépendances, grange, annexes) agencées autour d'une cour de service enherbée close par un mur construit en pierres locales et par les bâtisses en alignement. Cette organisation est caractéristique de la morphologie bâtie et du fonctionnement des anciennes propriétés agricoles traditionnelles locales. La partie identifiée pour changement de destination correspond aux dépendances et à la grange, elle est construite avec selon les principes constructifs traditionnels : alternance de pierres locales et de galets roulés. La hauteur et la pente de la toiture font trace de l'influence dauphinoise et elle comprend un grand débord sur consoles bois protégeant la façade principale. L'ensemble des ouvertures d'origine, portail et portes bois, sont encore visibles. Le bâtiment présente donc un intérêt patrimonial au sens rural.</p> <p>La partie Est du corps de ferme est constituée d'un logement donnant sur la même cour d'accès que les dépendances identifiées. La propriété fait également partie d'un hameau de logements, aussi le bâtiment identifié ne pourrait pas être réutilisé pour l'agriculture.</p> <p>Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la route de Châteauvilain, par la cour de service dans laquelle peuvent être aménagés les stationnements nécessaires au futur logement, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux.</p> <p>Le bâtiment n'est pas entièrement clos et couvert et comporte des préaux qui ne pourront pas être fermés. Seule la partie centrale des dépendances (grange) pourra faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>L'ancien corps de ferme étant aujourd'hui intégré à un hameau résidentiel d'habitat individuel récent, le bâtiment identifié n'est pas isolé et ne participera pas au mitage à travers son changement de destination.</p>	

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU

LOCALISATION	DESTINATION
<p>425 Chemin du Perret - Parcelle : A1804 - ZONE A</p> 	<p>Habitation</p>
JUSTIFICATION	<p>La propriété, une ancienne ferme, comprend deux bâtiments autrefois agricoles, mais il n'existe plus d'usage agricole ni sur le site, ni sur le bâtiment identifié.</p> <p>Le bâtiment identifié ne se situe pas à proximité d'une exploitation agricole encore en activité.</p> <p>Le bâtiment identifié correspond à la partie grange de la ferme, construite dans le prolongement de la partie logement. Les deux bâtisses s'ouvrent au Sud sur cour de service ouverte enherbée et ponctuée d'un arbre lui conférant une ambiance paysagère qualitative. Cette organisation est caractéristique du fonctionnement des anciennes fermes traditionnelles locales. La grange identifiée pour changement de destination est construite pour partie en pisé selon les principes constructifs traditionnels locaux et comporte les caractéristiques architecturales historiques : grand portail bois sur rails, accès grenier, grand débord de toit sur consoles pour protéger la façade principale. Le bâtiment identifié présente donc un intérêt patrimonial au sens et rural.</p> <p>La partie Est du corps de ferme est constituée d'un logement desservi par la même cour ouverte que la grange identifiée. La propriété fait également partie d'un hameau résidentiel, aussi le bâtiment identifié ne pourrait pas être réutilisé pour l'agriculture.</p> <p>Le bâtiment identifié est directement accessible depuis le chemin du Perret, par le chemin traversant la cour enherbée ouverte et au bord duquel peuvent être aménagés les stationnements nécessaires au futur logement, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux.</p> <p>Le bâtiment est entièrement clos et couvert.</p> <p>L'ancien corps de ferme étant aujourd'hui intégré à un hameau résidentiel d'habitat individuel récent, le bâtiment identifié n'est pas isolé et ne participera pas au mitage à travers son changement de destination.</p>

LOCALISATION	DESTINATION
<p>Route de la Noirate - Parcelle : D0099 - ZONE A</p> 	<p>Habitation ou commerce et activité de services (sauf cinéma) ou industrie ou entrepôt</p>
<p>JUSTIFICATION</p> <p>La propriété comprend deux bâtiments autrefois agricoles, mais il n'existe plus d'usage agricole ni sur le site, ni sur le bâtiment identifié.</p> <p>Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole encore en activité.</p> <p>Le bâtiment identifié fait partie d'un ancien corps de ferme composé de plusieurs bâtisses (logement agricole et dépendances) agencées en « L » autour d'une cour de service probablement anciennement close par un mur, aujourd'hui par un clôture agricole doublée d'une haie. La cour comprend également un tilleul, ce qui lui confère une ambiance paysagère qualitative. Cette organisation est caractéristique de la morphologie bâtie et du fonctionnement des anciennes propriétés agricoles traditionnelles locales. Le bâtiment identifié pour changement de destination correspond à un volume qui comprenait une partie logement agricole et une partie grange. Il est construit selon les principes constructifs traditionnels : alternance de pierres locales et de galets roulé, pisé. Toutes les ouvertures d'origines (portail de grange, portes, fenêtre bois) sont encore visibles. Le bâtiment présente donc un intérêt patrimonial au sens architectural et rural.</p> <p>La partie correspondant à l'ancienne grange est très petite et directement accolée à la partie logement, le bâtiment serait donc difficilement réutilisable pour l'agriculture.</p> <p>Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la route de la Noirade, par la cour enherbée ouverte et dans laquelle peuvent être aménagés les stationnements nécessaires au futur logement, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux.</p> <p>Le bâtiment est entièrement clos et couvert.</p> <p>Le bâtiment identifié fait partie d'un ancien corps de ferme implanté en bordure de la route de la Noirade dans la continuité de plusieurs maisons individuelles construites récemment en partie Nord et Sud de cette route, entre la route de Saint-Jean de Bourne et la route de Praey. Le bâtiment identifié n'est donc pas isolé et ne participera pas au mitage à travers son changement de destination.</p>	

LOCALISATION	DESTINATION
<p>1564 Route de Prarey - Parcelle : D0678 - ZONE A</p> 	<p>Habitation</p>
<p>JUSTIFICATION</p> <p>La propriété, ancienne ferme, comprend plusieurs parties de bâtiments autrefois agricoles, mais il n'existe plus d'usage agricole ni sur le site, ni sur le bâtiment identifié.</p> <p>Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole encore en activité.</p> <p>Le bâtiment identifié correspond à la partie grange de l'ancien corps de ferme, construite dans le prolongement de la partie logement. Les volumes bâtis sont agencés en longère et construits en léger retrait de la route, créant une cour de service au Sud sur laquelle s'ouvre la grange et le logement. Le rapport à la cour et la disposition en longère sont des caractéristiques que l'on retrouve dans le fonctionnement des anciennes fermes traditionnelles locales. La grange identifiée pour changement de destination est construite pour partie en pisé selon les principes constructifs traditionnels locaux et comporte les caractéristiques architecturales historiques : grand portail bois, accès grenier, grand débord de toiture sur consoles bois pour protéger la façade principale et les appentis de stockage. Le bâtiment identifié présente donc un intérêt patrimonial au rural.</p> <p>La partie Ouest du corps de ferme est constituée d'un logement desservi par la même cour ouverte que la grange identifiée. La propriété fait également partie d'un hameau composé d'anciennes bâtisses agricoles aujourd'hui habitées et d'habitat résidentiel récent, aussi le bâtiment identifié ne pourrait pas être réutilisé pour l'agriculture.</p> <p>Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la route de Prarey, par la cour ouverte dans laquelle peuvent être aménagés les stationnements nécessaires au futur logement, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux.</p> <p>Le bâtiment n'est pas entièrement clos et couvert et comporte des préaux qui ne pourront pas être fermés. Seule la partie centrale Ouest de la grange pourra faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>L'ancien corps de ferme étant aujourd'hui intégré à un hameau composé d'anciennes bâtisses agricoles aujourd'hui habitées et d'habitat résidentiel récent, le bâtiment identifié n'est donc pas isolé et ne participera pas au mitage à travers son changement de destination.</p>	

LOCALISATION	DESTINATION
<p>200 Chemin de Montrottier - Parcelle : A1818 - ZONE N</p>  	<p>artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services avec accueil d'une clientèle et autres hébergements touristiques</p>
JUSTIFICATION	
<p>La propriété, ancienne ferme, comprend plusieurs parties de bâtiments autrefois agricoles, mais il n'existe plus d'usage agricole ni sur le site, ni sur le bâtiment identifié.</p> <p>Le bâtiment n'est pas situé à proximité d'une exploitation agricole encore en activité.</p> <p>Le bâtiment identifié correspond à une annexe de l'ancien corps de ferme, il est implanté en face de la partie ancien logement et dépendances, l'ensemble des bâtiments étant articulés autour d'une cour de service enherbée, close par une haie arbustive, un portail et l'alignement de la bâisse principale sur la rue. Le rapport à la cour et le caractère traditionnel de la partie habitation du corps de ferme dans son architecture, sont des caractéristiques que l'on retrouve dans le fonctionnement des anciennes fermes traditionnelles locales. L'annexe identifiée participe au maintien de cette ambiance de cour paysagère, sa réhabilitation présente donc un intérêt patrimonial au rural.</p> <p>La surface du bâtiment est très limitée et la partie Ouest du corps de ferme est constituée d'un logement desservi par la même cour que l'annexe identifiée. La propriété est également bordée à l'Est et à l'Ouest par d'anciennes bâisses agricoles aujourd'hui habitées, aussi le bâtiment identifié ne pourrait pas être réutilisé pour l'agriculture.</p> <p>Le bâtiment identifié est directement accessible depuis le chemin de Montrottier par la cour de service dans laquelle peuvent être aménagés les stationnements nécessaires aux futurs locaux aménagés, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux.</p> <p>Le bâtiment est entièrement clos et couvert par une toiture en tuiles.</p> <p>L'ancien corps de ferme étant aujourd'hui intégré à un petit hameau composé d'anciennes bâisses agricoles aujourd'hui habitées et l'annexe identifiée étant intégrée au corps de ferme, elle n'est pas isolée et ne participera pas au mitage à travers son changement de destination.</p>	

LOCALISATION	DESTINATION
<p>95 Route de la Pachaudière - Parcelle : A1606 - ZONE N <i>(deux bâtiments)</i></p> 	<p>industrie</p>
<p>JUSTIFICATION</p> <p>La propriété, ancienne ferme, comprend plusieurs parties de bâtiments autrefois agricoles, mais il n'existe plus d'usage agricole ni sur le site, ni sur le bâtiment identifié.</p> <p>La propriété et les deux bâtiments identifiés ne sont pas à proximité d'une exploitation agricole encore en activité.</p> <p>Les bâtiments identifiés correspondent à la grange (partie la plus ancienne) et à une petite dépendance (partie plus récente et partiellement reconstruite), de l'ancienne ferme. Ils sont implantés dans la pente en alignement sur la route de la Pachaudière et l'ancienne grange s'ouvre à l'Est sur une grande cour aujourd'hui redévisée pour devenir un jardin, mais dont on perçoit encore l'emprise et les anciennes fonctions grâce aux 3 bâtisses qui la bordent : l'ancien logement agricole réhabilité au Nord, la grange et la dépendance identifiés à l'Ouest. Cette cour était close par un mur au niveau de la RD1085 (aujourd'hui surélevée) et desservait chacun des bâtiments, ce qui est caractéristiques du fonctionnement des anciennes fermes traditionnelles locales. La grange identifiée pour changement de destination est construite pour partie en pisé selon les principes constructifs traditionnels locaux et comporte les caractéristiques architecturales historiques : grand portail bois, grand débord de toiture sur consoles bois pour protéger la façade principale, préau. Les bâtiments identifiés, dans le contexte de cette ancienne propriété agricole, présentent donc un intérêt patrimonial au rural.</p> <p>La partie Ouest du corps de ferme est constituée d'une habitation dans l'ancien logement agricole réhabilité, donnant sur la même cour que la grange et la dépendance identifiées, par laquelle elles sont desservies. La partie annexe ou dépendance et limitée en taille. Les bâtiments identifiés ne pourraient donc pas être réutilisé pour l'agriculture.</p> <p>Les bâtiments identifiés sont directement accessibles depuis la route de la Pachaudière, soit en partie basse, soit par le chemin desservant la cour au Sud dans laquelle peuvent être aménagés les stationnements nécessaires aux locaux aménagés, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux.</p> <p>Sur les deux bâtiments, la dépendance ou annexe est entièrement close et couvert. En revanche la grange est entièrement couverte mais pas entièrement close car elle comporte un préau qui ne pourra pas être fermé.</p> <p>L'ancien corps de ferme étant aujourd'hui intégré à un hameau traversé par la RD1085 composé d'anciennes bâtisses agricoles aujourd'hui habitées et d'habitat résidentiel récent, le bâtiment identifié n'est donc pas isolé et ne participera pas au mitage à travers son changement de destination.</p>	

LOCALISATION	DESTINATION
<p>20 chemin de Beaurivier - Parcelle : A1714 - ZONE A</p> 	<p>Industrie, entrepôt</p>
<p>JUSTIFICATION</p> <p>La propriété, ancienne ferme, comprend plusieurs parties de bâtiments autrefois agricoles, mais il n'existe plus d'usage agricole ni sur le site, ni sur le bâtiment identifié.</p> <p>Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole encore en activité.</p> <p>Le bâtiment identifié correspond aux dépendances de l'ancienne ferme dont les bâtisses (ancienne maison de maître, grange et dépendances) sont construites autour d'une cour de service close d'un mur en pierres et desservie par un porche refermé d'un portail sur le chemin de Beaurivier. Cette organisation en courée est une des caractéristiques que l'on retrouve dans le fonctionnement des anciennes fermes traditionnelles locales. La partie de dépendances identifiée pour changement de destination est construite selon les principes constructifs traditionnels locaux (pisé et appareillage en galets roulés) et comporte les caractéristiques architecturales historiques notamment au niveau de la grange (grand portail bois, grand débord de toiture sur consoles bois pour protéger la façade principale et les appentis de stockage). Le bâtiment identifié présente donc un intérêt patrimonial rural et architectural.</p> <p>La partie Nord du corps de ferme est constituée d'une habitation dans l'ancienne maison de maître réhabilitée, desservi par la même cour de service que le bâtiment identifié et l'accès sous le porche limite les capacités pour le passage éventuel d'engins. La propriété est également d'anciennes bâtisses agricoles aujourd'hui habitées. Aussi le bâtiment identifié ne pourrait pas être réutilisé pour l'agriculture.</p> <p>Le bâtiment identifié est directement accessible depuis le chemin de Beaurivier, par la cour de service dans laquelle peuvent être aménagés les stationnements nécessaires au locaux ou entrepôts, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux.</p> <p>Le bâtiment est entièrement clos et couvert.</p> <p>L'ancien corps de ferme étant intégré à un petit hameau composé d'anciennes bâtisses agricoles aujourd'hui habitées, le bâtiment identifié n'est pas isolé et ne participera donc pas au mitage à travers son changement de destination.</p>	

LOCALISATION	DESTINATION
<p>27 Chemin du Moulin - Parcelle : C0043 - ZONE N <i>(deux bâtiments)</i></p>  	<p>Exploitation agricole et forestière, commerce et activités de service (sauf cinéma)</p>
<p>JUSTIFICATION</p> <p>La propriété, ancienne ferme, comprend plusieurs parties de bâtiments autrefois agricoles, mais il n'existe plus d'usage agricole ni sur le site, ni sur le bâtiment identifié.</p> <p>La propriété bâtie n'est pas située à proximité d'une exploitation agricole encore en activité.</p> <p>L'intégralité des bâties composant cet ancien corps de ferme sont identifiées pour permettre un changement de destination. Cette ancienne exploitation agricole se compose d'un ancien logement, de plusieurs dépendances, d'une grange, et présente une organisation bâtie traditionnelle et représentative du fonctionnement des anciennes fermes locales : en « L » autour d'une cour de service enherbée fermée par un muret surmonté d'une clôture. Une partie des bâtiments sont construits en pisé selon les principes constructifs traditionnels locaux et comporte les caractéristiques architecturales historiques : grand portail bois, accès grenier, grand débord de toiture sur consoles bois pour protéger la façade principale, préau. L'ensemble de la propriété identifiée présente donc un intérêt patrimonial au rural.</p> <p>Cette ancienne ferme est située en zone N mais la configuration et la dimension des bâtiments identifiés peuvent permettre sa réutilisation pour l'agriculture.</p> <p>Les bâtiments sont directement accessibles depuis le chemin de l'Etang, par la cour de service dans laquelle peuvent être aménagés les stationnements nécessaires aux futurs locaux aménagés, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. La propriété est également desservie par les réseaux.</p> <p>Les bâtiments ne sont pas entièrement clos et couverts et comporte des préaux qui ne pourront pas être fermés.</p> <p>Il est également à noter que la bâtie implantée au Nord de la cour, correspondant à l'ancien logement agricole, est située en zone de risque rouge « Crue rapide des rivières », elle ne pourra donc pas accueillir de destinations ou sous-destinations aggravant le risque.</p> <p>L'ancien corps de ferme constitue un ensemble bâti conséquent, le long du chemin de l'Etang qui dessert d'autre propriétés bâties à proximité, le bâtiment identifié n'est donc pas isolé et ne participera pas au mitage à travers son changement de destination.</p>	

LOCALISATION	DESTINATION
<p>3645 RD 1085 - Parcelle : C0640 - ZONE A</p> 	<p>Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, industrie, entrepôt, bureau</p>
<p>JUSTIFICATION</p> <p>La propriété, ancienne ferme, comprend plusieurs parties de bâtiments autrefois agricoles, mais il n'existe plus d'usage agricole ni sur le site, ni sur les bâtiments identifiés.</p> <p>La propriété bâtie n'est pas située à proximité d'une exploitation agricole encore en activité.</p> <p>Cet ancien corps de ferme se compose d'une partie logement agricole construit en « longère » dans la continuité de ses dépendances : une parties grange associée à un entrepôt et un hangar détaché à l'arrière des premiers bâtiments. Les bâtisses s'implantent en « L » autour d'une cour de service, agencement caractéristique du fonctionnement des anciennes fermes traditionnelles locales. Un clos jardiné borde le chemin de desserte depuis la route départementale. Les volumes bâtis implantés en « longère » sont pour partie construits en pisé selon les principes constructifs traditionnels locaux. L'ensemble bâti identifié que compose la ferme avec ses dépendances présente donc un intérêt patrimonial au rural.</p> <p>La partie Sud du corps de ferme est constituée d'un logement desservi par la même cour de service que la grange identifiée. La propriété est également située à proximité d'autres logements épars, aussi les bâtiments identifiés ne pourraient pas être réutilisés pour l'agriculture.</p> <p>La propriété est directement accessible depuis la RD1085, par la cour de service dans laquelle peuvent être aménagés les stationnements nécessaires au futur locaux aménagés, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Elle est également desservie par les réseaux.</p> <p>Le bâtiment est entièrement clos et couvert.</p> <p>L'ancien corps de ferme étant aujourd'hui à proximité d'anciennes bâtisses agricoles aujourd'hui habitées le long de la RD1085, les bâtiments identifiés ne sont pas isolés et ne participeront pas au mitage à travers leur changement de destination.</p>	

LOCALISATION	DESTINATION
<p>890 Chemin de Badinières - Parcelle : A0755 - ZONE A</p> 	<p>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services avec accueil d'une clientèle et autres hébergements touristiques</p>
<p>JUSTIFICATION</p> <p>La propriété, ancienne ferme, comprend plusieurs parties de bâtiments autrefois agricoles, mais il n'existe plus d'usage agricole ni sur le site, ni sur le bâtiment identifié.</p> <p>Le bâtiment n'est pas situé à proximité d'une exploitation agricole encore en activité.</p> <p>L'ensemble de partie bâties identifiées correspond à une ancienne ferme. Les bâties sont implantées dans la continuité les unes des autres, sous la forme d'une « longère » ouverte au Sud sur une grande cour partiellement close, dont subsiste en partie le muret et le portail. Le rapport à la cour et la disposition en longère sont des caractéristiques que l'on retrouve dans le fonctionnement des anciennes fermes traditionnelles locales. Un arbre de haute tige marquant le portail d'entrée apporte une certaine qualité paysagère à la cour. La partie ancien logement a déjà été réhabilité et les dépendances présentent certaines caractéristiques architecturales historiques : grand portail bois, accès grenier, grand débord de toiture sur consoles pour protéger la façade principale. L'ancienne ferme dans sa globalité présente donc un intérêt patrimonial au sens rural.</p> <p>La partie Est du corps de ferme est constituée d'un logement et de sa piscine desservie par la même cour ouverte que les dépendances identifiées. La propriété se trouve également à proximité d'un hameau composé d'habitat résidentiel récent, aussi le bâtiment identifié ne pourrait pas être réutilisé pour l'agriculture.</p> <p>Le bâtiment identifié est directement accessible depuis le chemin de Badinières par la cour dans laquelle peuvent être aménagés les stationnements nécessaires aux futurs locaux, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux.</p> <p>Le bâtiment n'est pas entièrement clos et couvert et comporte une partie préau qui ne pourra pas être fermée.</p> <p>L'ancien corps de ferme étant aujourd'hui situé à proximité d'un hameau composé d'habitat résidentiel récent, le bâtiment identifié n'est pas isolé et ne participera donc pas au mitage à travers son changement de destination.</p>	

LOCALISATION	DESTINATION
<p>180 Montée du Berthioud - Parcelle : D0257, D0258, D0685 – ZONE A</p> 	<p>Exploitation agricole et forestière, industrie</p>
<p>JUSTIFICATION</p> <p>La propriété, ancienne exploitation agricole, comprend plusieurs parties de bâtiments autrefois agricoles, mais il n'existe plus d'usage agricole ni sur le site, ni sur le bâtiment identifié.</p> <p>La propriété n'est pas à proximité d'une exploitation agricole encore en activité.</p> <p>Cette ancienne exploitation agricole, se compose d'une partie ancienne au Sud sous la forme d'une ferme traditionnelles comptant plusieurs bâtisses et dépendances construite en « L » autour d'une cour de service partiellement close et bordée due trame arborée au Sud-Ouest. Le rapport à la cour et la disposition en « L » sont des caractéristiques que l'on retrouve dans le fonctionnement des anciennes fermes traditionnelles locales. La partie Nord de l'ancienne exploitation, se compose de hangars plus récents desservis par une cour ouverte enherbée et représentatifs du langage agricole. La propriété identifiée présente donc un intérêt patrimonial au sens rural.</p> <p>Dans sa configuration actuelle une partie de l'ancienne exploitation pourrait être réutilisée pour l'agriculture tout en partageant son fonctionnement avec d'autres type d'activités de la sous-destination industrie.</p> <p>Le bâtiment identifié est directement accessible depuis la montée du Berthioud, par les deux cours dans lesquelles peuvent être aménagés les stationnements nécessaires aux futurs locaux, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux.</p> <p>Le bâtiment n'est pas entièrement clos et couvert et comporte des préaux qui ne pourront pas être fermés.</p> <p>L'ancien corps de ferme étant aujourd'hui situé à proximité d'anciennes bâtisses agricoles aujourd'hui habitées et d'habitat résidentiel récent épars, les bâtiments identifiés ne sont donc pas isolés et ne participeront pas au mitage à travers leur changement de destination.</p>	

LOCALISATION	DESTINATION
<p>50 route de Brieux - Parcelle : D0453 - ZONE A</p> 	<p>Exploitation agricole et forestière, commerce et activités de service (sauf cinéma), industrie et entrepôt</p>
JUSTIFICATION	
<p>La propriété, ancienne ferme, comprend plusieurs parties de bâtiments autrefois agricoles, mais il n'existe plus d'usage agricole ni sur le site, ni sur le bâtiment identifié.</p> <p>Le bâtiment n'est pas situé à proximité d'une exploitation agricole encore en activité.</p> <p>L'ensemble de bâtiments identifié correspond à l'ancien logement et aux dépendances d'un ancien corps de ferme, comportant également une partie grande/hangar au Nord. Les bâtisses s'articulent autour d'une cour de service fermée par un mur de clos construit en pisés et galet roulés et par l'alignement d'une partie des bâtisses sur la rue. Cet agencement bâti est une des caractéristiques que l'on retrouve dans le fonctionnement des anciennes fermes traditionnelles locales. Les parties de bâtiments identifiées pour changement de destination sont partiellement construites en pisé, en pierres locales et en galets roulés, selon les principes constructifs traditionnels locaux et comportent les caractéristiques architecturales historiques : grand portail bois, accès grenier, grand débord de toiture sur consoles bois pour protéger la façade principale, préau. La propriété identifiée présente donc un intérêt patrimonial au sens rural et architectural.</p> <p>Dans sa configuration actuelle une partie de la propriété pourrait être réutilisée pour l'agriculture tout en partageant son fonctionnement avec d'autres type d'activités de la sous-destination industrie.</p> <p>Les parties de bâtiment identifiées sont directement accessibles depuis la route de Brieux, par la cour de service dans laquelle peuvent être aménagés les stationnements nécessaires aux futurs locaux, sans nécessité de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il est également desservi par les réseaux.</p> <p>Le bâtiment n'est pas entièrement clos et couvert et comporte des préaux qui ne pourront pas être fermés.</p> <p>L'ancien corps de ferme étant aujourd'hui situé à proximité d'un petit hameau d'habitat résidentiel récent, le bâtiment identifié n'est pas isolé et ne participera donc pas au mitage à travers son changement de destination.</p>	

Eclose-Badinières (Isère)- Elaboration du PLU