



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la mise en compatibilité du plan
local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Ouest des Vals
du Dauphiné (38), dans le cadre de la relocalisation de
l'entreprise Fermenbois à Biol**

Avis n° 2026-ARA-AUPP-1847-N14957

Avis délibéré le 10 juin 2026

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), a décidé dans sa réunion collégiale du 2 juin 2026 que l'avis sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Ouest des Vals du Dauphiné (38) serait délibéré collégialement par voie électronique entre le 3 juin 2026 et le 10 juin 2026

Ont délibéré : Pierre Baena, Jeanne Garric, Stéphanie Gaucherand, Anne Guillabert, Jean-Pierre Lestoille, François Munoz, Anne Pons, Muriel Preux, Émilie Rasooly, Guy Robin, Benoît Thomé et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 10 mars 2026, par les autorités compétentes, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, l'agence régionale de santé a été consultée par courriel le 20 mars 2026 et a produit une contribution le 20 avril 2026. La direction départementale des territoires du département de l'Isère a également été consultée le 20 mars 2026 et a produit une contribution le 16 avril 2026.

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan ou programme soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport environnemental présenté par la personne responsable, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Aux termes de l'article R.104-39 du même code, l'autorité qui a arrêté le plan ou le programme met à disposition une déclaration résumant la manière dont il a été tenu compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé.

Synthèse de l'avis

La communauté de communes des Vals du Dauphiné, en Isère, souhaite pouvoir autoriser le déménagement de la société Fermenbois, pour lui permettre de se développer en demeurant sur la commune de Biol. Il convient pour cela d'agrandir la surface constructible d'une parcelle identifiée pour le projet, au détriment de la zone naturelle (pour environ 1 ha). Le projet ne pouvant être autorisé dans le cadre du PLUi en vigueur, la collectivité a lancé une procédure de déclaration de projet emportant sa mise en compatibilité. Le règlement graphique est ainsi modifié.

Le périmètre du projet à l'origine de la mise en compatibilité du PLUi doit être revu afin d'intégrer le devenir du site actuellement utilisé.

Le projet de déménagement génère des aspects positifs (moins de nuisances et de trafic dans le centre du village où est actuellement située l'entreprise, localisation en extension d'une zone d'activités existante, avec une attention portée à la gestion des eaux, l'assainissement et aux processus de fabrication). Cependant, la démonstration de la faible valeur écologique du tènement concerné, en particulier de la zone N à l'est, doit être mieux justifiée, de même que la compatibilité entre l'aménagement projeté et les modalités de gestion des eaux usées telles qu'indiquées.

De manière générale, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) annoncées (en particulier en matière de préservation des milieux naturels, de biodiversité, de gestion des eaux pluviales) ne sont pas traduites dans le règlement écrit ou graphique du PLUi, ou ses orientations. La mise en compatibilité doit intégrer des évolutions du règlement écrit, voire la création d'une OAP, pour rendre effectives toutes ces mesures de prise en compte de l'environnement. Il manque également des informations et une analyse des incidences liées aux opérations de transformation du site actuel de l'entreprise, ainsi qu'une analyse de variantes justifiant le choix retenu au regard de critères environnementaux.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

1. Contexte, présentation de la mise en compatibilité du PLUi et enjeux environnementaux

1.1. Contexte

La commune de Biol, en Isère, compte 1 536 habitants, pour une superficie de 15,5 km². Elle fait partie de la communauté de communes des Vals du Dauphiné ; le PLUi Ouest a été approuvé le 19 décembre 2019¹. Elle est partie prenante du schéma de cohérence territoriale (Scot) Nord Isère qui l'identifie comme bourg-relais.

1 Préalablement à la création des Vals du Dauphiné en 2017, les quatre anciennes Communautés de communes étaient engagées dans l'élaboration d'un PLUi. Par délibération du 6 avril 2017, le conseil communautaire a fusionné les différentes procédures mais, le niveau d'avancement étant différent, il a été décidé de scinder en deux parties le PLUi des Vals du Dauphiné. On parle désormais du PLUi Ouest pour les secteurs des ex-communautés de communes de la Vallée de L'Hien et des Vallons de la Tour et du PLUi Est pour les secteurs de Bourbre Tisserands et des Vallons du Guiers.

La commune accueille en cœur de village l'entreprise Fermenbois, qui intervient dans la seconde transformation du bois et est spécialisée dans la fabrication de menuiseries extérieures. Son environnement est essentiellement composé d'un tissu pavillonnaire diffus et de faible densité et le site est proche de la frange nord du bourg de Biol, marquant la limite de l'urbanisation et s'ouvrant sur un vaste espace agricole. Elle est également à proximité de deux écoles (200 m et 500 m). Afin de répondre à la volonté de l'entreprise de déménager pour s'agrandir, la collectivité a identifié une parcelle sur la commune, dans la zone d'activités du Massot. Une zone urbaine bord l'ouest et le nord de cette parcelle qui accueille notamment des habitations.



Figure 1: Site du projet de déménagement de l'entreprise (source : dossier) – délimité en rouge

La parcelle C504 est cadastrée pour 19 498 m². Actuellement, la zone constructible (U), située sur sa partie ouest, représente entre 5 290 m² et 5 386 m² (selon les différentes pièces du dossier) tandis que la zone non constructible classée en zone naturelle (N), à l'est, s'étend sur une surface comprise entre 13 799 m² et 14 107 m² cultivée en monoculture (maïs, blé...) avec utilisation de produits phytosanitaires et de fertilisation. Afin de pouvoir autoriser la société à concrétiser son projet de développement sur la commune, la zone constructible de la parcelle nécessite un agrandissement. Le terrain se divisera alors en trois entités majeures :

- la zone constructible existante, d'environ 5 300 m², qui est maintenue ;
- un agrandissement de la zone constructible, prélevé sur la zone naturelle, de 9 890 m² d'après la notice de déclaration de projet (p.16) ou 1,1 ha d'après l'évaluation environnementale (p.12) ;
- la préservation du reste de la zone naturelle d'environ 4 200 m², qui selon le dossier préserve un « poumon vert » sur la frange est du terrain.



Figure 2: Répartition des surfaces du site (source : dossier)

Le projet de Fermenbois comprend la construction de trois bâtiments :

- à l'entrée du site, un bâtiment administratif regroupant les bureaux de direction, un showroom et les locaux sociaux ;
- l'atelier de production au centre, le plus grand bâtiment ;
- le stockage de la matière première et des produits finis en limite sud-ouest.

Il comprend également la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales implantés dans la partie est de la parcelle restée en zone N.



Figure 3: Plan du projet (source : dossier)

S'agissant du devenir de la zone actuellement occupée par l'entreprise, le dossier reste vague. Il précise que le déménagement de la société Fermenbois apportera une nouvelle attractivité au cœur du village et qu'il constitue une opportunité majeure de renouvellement urbain pour le centre-bourg de Biol. Il est précisé que « *la municipalité peut engager une opération de "couture urbaine" visant à requalifier ce secteur du bourg. Ce projet de mutation permettrait d'envisager la création d'un ensemble résidentiel à taille humaine, répondant aux besoins de mixité sociale et générationnelle (logements seniors ou primo-accédants), tout en intégrant des espaces végétalisés pour lutter contre les îlots de chaleur. Cette reconquête du bâti industriel offre l'occasion de renforcer la centralité villageoise en privilégiant des mobilités douces et en sécurisant les abords, transformant une zone de nuisances logistiques en un lieu de vie qualitatif, moteur de l'attractivité résidentielle de la commune* ». Enfin, le dossier indique que ce serait un élément positif pour les projets d'aménagements de la parcelle classée OAP qui jouxte Fermenbois. Le devenir de la parcelle actuellement utilisée par l'entreprise fait partie du périmètre du projet de déménagement de Fermenbois, conformément à la définition d'un projet (cf. l'article L.122-1 du code de l'environnement).

L'Autorité environnementale recommande :

- **de mettre en cohérence le dossier s'agissant des surfaces U et N concernées, au regard de l'hétérogénéité des chiffres du dossier ;**
- **d'intégrer au périmètre du projet le devenir du site actuellement utilisé et donc de l'objet de la mise en compatibilité du PLUi.**

2. Prise en compte des principaux enjeux environnementaux

Les principaux enjeux conjugués du territoire et du projet sont la consommation d'espaces, la biodiversité, les milieux naturels, le paysage et le patrimoine bâti, les gestions des eaux usées et pluviales, la santé humaine et les émissions de gaz à effet de serre.

En ce qui concerne le périmètre du projet, la mise en compatibilité du PLUi doit prendre en compte le devenir de la parcelle actuellement utilisée par l'entreprise et l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLUi doit décrire l'état initial de cette parcelle, potentiellement polluée au vu de son usage actuel, analyser les incidences liées à la transformation du site (opérations de déménagement, de démolition, de réhabilitation ou d'aménagement futur), en fonction des informations disponibles. Une présentation des mesures à prévoir pour éviter, réduire et si nécessaire compenser ces incidences et leur traduction dans le PLUi (dans le règlement écrit, graphique ou au travers d'une OAP) est également nécessaire.

En ce qui concerne la justification des choix et la présentation des solutions de substitution raisonnable, le dossier ne présente pas d'analyse effective de sites alternatifs évoquant seulement l'identification d'un terrain sur la communauté de communes Bièvre-Est sans donner plus de détails. Le projet s'inscrivant dans le territoire du PLUi des Vals du Dauphiné, la justification de la localisation du projet aurait par ailleurs dû être menée à l'échelle de l'intercommunalité et être réalisée sur la base de critères également environnementaux et sanitaires, recherchant le moindre impact environnemental et sanitaire. L'évaluation environnementale doit en effet démontrer que la localisation retenue résulte notamment d'une analyse multi-critère comprenant notamment des critères environnementaux et sanitaires.

En ce qui concerne la consommation d'espaces, le projet conduira à la perte d'une surface naturelle (utilisée pour l'agriculture) de 1,9 ha et à une imperméabilisation des sols d'environ 1 ha. Il

inclut la création d'environ 5700 m² d'espaces verts et de plus de 700 m² de voies perméables. Par ailleurs le dossier indique l'installation d'un bassin de 504 m² à ciel ouvert afin de gérer les eaux pluviales sans plus de précision. Au regard de la perte de surface cultivée, de l'espace utilisé par le bassin et de la localisation du site en partie en zone naturelle, le dossier doit inclure une analyse de l'incidence de cette consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) dans la trajectoire « zéro artificialisation nette » fixée par la loi Climat et résilience que doit mettre en œuvre le territoire².

En ce qui concerne les milieux naturels et la biodiversité, la parcelle concernée, et notamment sa partie non constructible en l'état, jouxte une zone humide (marais de Biol) et une Znieff de type 1 dont la parcelle est séparée par un ruisseau. Elle est comprise dans une Znieff de type 2. Le tènement est couvert selon le dossier par un espace agricole fortement enrichi en azote, régulièrement perturbé et malmené en raison du drainage des sols lié aux monocultures intensives et mécanisées. L'usage de produits phytosanitaires et de fertilisation aurait appauvri et compacté les structures des sols. Le dossier précise qu'une étude naturaliste a été menée en septembre 2025 ; des relevés botaniques et pédologiques ont notamment été réalisés. Le dossier comporte des tableaux recensant les espèces (flore et faune) identifiées sur la parcelle concernée, qui fait apparaître en particulier la présence de spécimens d'avifaune protégés. L'étude conclut que même si l'aménagement d'une surface d'un peu moins de 1,7 ha induit une perte de zone d'habitat et de nourrissage pour certaines espèces, cet impact reste limité car il s'agit d'une zone cultivée, soumise aux intrants, présentant peu d'intérêt pour la biodiversité. Elle précise que ce type de milieu est très commun sur le territoire, le site étant entouré de grandes parcelles agricoles. Les relevés pédologiques effectués au sein de la parcelle ne révèlent pas de trace d'hydromorphie. Il est nécessaire de justifier de manière fondée en quoi le tènement actuellement exploité par l'agriculture est de faible valeur écologique, en particulier la zone N à l'est.

Afin de limiter les impacts écologiques, des mesures seront mises en place :

- le projet conservera une continuité écologique à l'est en maintenant un cordon végétal et boisé ; environ 15 % de la zone naturelle seront revitalisés grâce à l'abandon de culture et à la replantation d'arbres ;
- il est prévu la création d'environ 5 800 m² d'espaces verts sur le tènement de l'opération et la plantation d'une vingtaine d'arbres sur les espaces de stationnement et les franges de l'opération. La zone humide qui jouxte la parcelle profiterait également du projet grâce à l'élimination des résidus de traitements et d'épandage.

Hormis le maintien d'environ 4 200 m² du site en zone naturelle, ces mesures ne sont toutefois pas traduites dans le PLUi et leur effectivité dans le temps n'est dès lors pas garantie. La collectivité peut pourtant prévoir des règles spécifiques dans le règlement du PLUi (par exemple, en prévoyant un sous-zonage adapté reprenant la traduction des mesures ERC, avec des dispositions associées dans le règlement écrit) ; elle peut aussi prévoir la définition d'une OAP sectorielle venant matérialiser les mesures ERC.

En ce qui concerne la ressource en eau potable, le projet est situé en dehors de tout périmètre de protection de captage utilisé pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine. L'évolution de l'entreprise entraînera une augmentation significative des prélèvements passant de 210 m³/an à 600-700 m³/an à horizon 2030, soit selon le dossier une part négligeable des prélèvements à l'échelle du syndicat qui ne serait pas de nature à avoir un impact significatif sur la res-

² La loi "climat et résilience" du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols d'ici à 2050. Le PLUi doit s'inscrire dans cette trajectoire, en respectant tout d'abord un objectif de division par deux de l'artificialisation des sols pendant la période 2021-2031 par rapport à la consommation constatée entre 2011 et 2021.

source. Le dossier indique toutefois que le schéma directeur d'alimentation en eau potable vient d'être lancé et que la disponibilité de la ressource n'a, par conséquent, pas encore été évaluée. La vigilance doit être maintenue sur ce volet. L'entreprise annonce prévoir l'installation de dispositifs visant à réduire les consommations d'eau du process de fabrication.

En ce qui concerne l'assainissement, les parcelles de la zone d'activité du Massot ne sont pas reliées au système collectif de traitement des eaux usées. Le dossier précise que l'assainissement des eaux usées domestiques sera assuré par une micro-station d'épuration des eaux (capacité de 25 EH) et que les eaux usées traitées seront infiltrées sur site dans des tranchées d'infiltration. Cette station sera mise en commun avec la société présente sur la parcelle C487. L'évaluation environnementale ne présente toutefois pas d'estimation des effluents générés par les entreprises concernées et ne permet donc pas d'apprécier si la capacité du dispositif retenu est suffisante pour l'aménagement du site. Il conviendra d'établir préalablement à l'installation de l'entreprise que le système d'assainissement est fonctionnel et conforme et sinon, de différer l'aménagement. Par ailleurs, la collectivité s'engage à ce que les eaux de process (avec solvants ou résidus de produits chimiques) soient récupérées dans des citernes ou grands récipients pour vrac (GRV) et fassent l'objet d'une évacuation et d'un traitement par un prestataire spécialisé, avec bordereau de suivi des déchets.

En ce qui concerne les eaux pluviales, le site n'est pas desservi par un réseau dédié. Le dossier identifie bien qu'un marais et un cours d'eau sont présents à l'aval hydraulique du site et que le projet imperméabilisera des sols et augmentera les eaux de ruissellement. Il est prévu de traiter les eaux pluviales au moyen de retenues de filtration et de séparations d'hydrocarbures, afin de préserver le milieu naturel et les points d'eau. Les eaux pluviales seront évacuées par un réseau spécifique adapté (dispositif par infiltration dans une tranchée sous voirie et un bassin à ciel ouvert) pour limiter tout impact quantitatif et qualitatif sur les ressources naturelles. Ces mesures ne sont toutefois pas traduites dans le PLUi et leur effectivité dans le temps n'est dès lors pas garantie. Par ailleurs les effets prévisibles du changement climatique doivent être pris en compte dans le dimensionnement du dispositif de gestion des eaux pluviales.

En ce qui concerne les nuisances et la santé humaine, le dossier précise que la localisation actuelle de l'entreprise dans le centre village est source de nuisances (bruit, circulation des poids lourds, exposition aux risques technologiques) qui peuvent gêner le voisinage. Le déménagement annoncé entraînerait un retrait des risques chimiques et technologiques (pollution, incendie, explosion) dans le cœur du village. De plus, il réduirait les nuisances liées au bruit et au trafic³. Il est également précisé que l'objectif poursuivi par le projet est de positionner les bâtiments de production relativement loin des habitations existantes aux abords du site (à l'ouest et au nord) sans fournir plus de précisions. En revanche, comme précisé en partie 1 du présent avis, le dossier n'établit pas les incidences sur la santé humaine liées aux opérations de transformation du site occupé actuellement par Fermenbois, du fait de la possible pollution des sols par les activités industrielles, et des nuisances potentiellement générées en phase travaux et comme suite à la réalisation des opérations pressenties.

Enfin, le dossier ne fait pas mention des nuisances liées au développement d'espèces végétales sources d'allergies et du moustique tigre, ni ne fait apparaître que le projet prévoit des mesures pour renforcer la sécurité de la population au regard de ces risques sanitaires. Le PLUi devrait :

3 Notice de la déclaration de projet, page 30 : « Le nombre de véhicules légers liés directement à Fermenbois est d'environ 35 à 40 par jour, y inclus les clients et représentants. Le nombre de poids lourds varie de 1 à 5 par jour ». Page 34 : « la délocalisation de l'entreprise va conduire à stabiliser voire diminuer les flux de poids lourds ».

- rappeler la nécessité de lutter, d'une part, contre les plantes invasives allergisantes que sont les espèces d'Ambroisie (vigilance sur les transports de terre avec apport de graines, sur les terrains nus et en friche) et, d'autre part, contre l'*Aedes albopictus* (Moustique-tigre) qui provoque l'apparition de pathologies (vecteur de la Dengue, du Chikungunya et de Zika) ;
- recommander, dans le règlement écrit et les OAP, de ne pas utiliser dans les zones urbaines et à urbaniser d'espèces végétales identifiées comme ayant un fort potentiel allergisant⁴ et d'introduire des espèces résistantes au changement climatique ;
- prévoir des prescriptions concernant la conception des bâtiments et constructions, qui ne doivent pas être à l'origine de développement de gîtes larvaires⁵.

L'Autorité environnementale recommande :

- **d'intégrer à la mise en compatibilité du PLU les éléments graphiques et de règlement concernant le devenir du tènement libéré ainsi que les règles associées à la démarche ERC introduites dans les pièces opposables du PLU ;**
- **d'évaluer les incidences liées à la requalification annoncée du secteur du centre-bourg libéré par Fermenbois ; de présenter les mesures ERC relatives à ces incidences ; et de les inscrire dans les pièces opposables du PLUi ;**
- **d'approfondir la justification des choix opérés au moyen d'une présentation de solutions de substitution raisonnables, notamment à l'échelle du PLUi voire au-delà sur la base de critères notamment environnementaux et sanitaires ;**
- **d'analyser les incidences du projet sur la trajectoire du PLUi en matière de consommation d'Enaf, au regard des dispositions fixées par la loi Climat et Résilience ;**
- **de justifier la faible valeur écologique du tènement concerné, en particulier de la zone N à l'est ;**
- **de traduire les mesures ERC annoncées s'agissant de la prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité dans les règlements écrit et graphiques et les OAP du PLUi ;**
- **d'estimer les effluents domestiques générés par les entreprises devant être raccordées à la station d'épuration annoncée et de démontrer que sa capacité est suffisante pour pouvoir autoriser l'aménagement du site ; conditionner les aménagements à la conformité de la station de traitement des eaux usées ;**
- **d'intégrer dans les règlements écrit et graphique et les OAP du PLUi les mesures ERC annoncées s'agissant de la gestion des eaux pluviales ;**
- **de revoir le dimensionnement du dispositif de gestion des eaux pluviales en tenant compte des effets prévisibles du changement climatique ;**
- **d'intégrer des mesures de lutte contre le risque de prolifération du moustique tigre et des espèces allergènes, notamment l'Ambroisie.**

4 Par exemple Aulne, Bouleau, Charme, Érable, Frêne, Noisetier, etc. cf. [PNSE n°4](#) (2021-2025), action n° 11 et [Guide Végétal en ville, pollens et allergies](#).

5 Pour cela, il convient de mettre en place des barrières physiques empêchant la ponte du moustique et de créer des aménagements urbains visant à limiter la stagnation d'eau. Il est conseillé d'éviter la création de toitures terrasses et terrasses sur plots favorisant la stagnation de l'eau. Sur le domaine public, il s'agit d'être vigilant quant à la présence d'eau stagnante également.