

Commune de Biviers - Enquête publique

Révision générale du POS entraînant élaboration d'un PLU

Avis des PPA avec avis du Commissaire-Enquêteur

Personnes Publiques Associées (PPA) ayant rendu leurs avis dans le délai de 3 mois, et ce avant l'ouverture de l'enquête publique du 14 novembre 2016 :

- CDPNAF
- Parc Naturel Régional de Chartreuse
- Réseau de transports d'électricité
- Institut National de l'origine et de la Qualité
- Chambre de Métiers et de l'artisanat
- Agriculture et Territoires – Chambre d'Agriculture de l'Isère
- SCoT de la région urbaine de Grenoble
- Direction départementale des Territoires – Préfecture de l'Isère

CDPENAF

1/ Conditions d'évolution des bâtiments d'exploitation en zones Aa et N.

La commune a instauré des règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol encadrant les évolutions des bâtiments d'habitation existants en zone agricole, compatibles avec la préservation de l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Avis favorable sous réserve de la prise en considération des éléments suivants :

Règles à modifier et compléter :

- La zone d'implantation concernant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zone agricole sera définie en continuité de la construction principale en zone Aa et N
- Supprimer la référence à la surface de plancher

2/ Examen obligatoire des dispositions du projet de règlement autorisant la délimitation de 2 STECAL en zones A et Nc.

- Avis favorable à la délimitation du STECAL en zone A sous réserve de :
 - o Zones d'implantation des futures constructions autorisée en définissant avec précision et nécessairement limitées aux zones les moins importantes pour l'activité agricole et la référence à la surface de plancher devra être supprimé et substituée par le CES. Distance maxi par rapport aux limites séparatives : 5m/ Hauteur maxi : 10m/ Surface de plancher maxi autorisée des logements de fonction : 180 m²
- Avis favorable à la délimitation du STECAL en zone Nc (Château de Frauquières) en supprimant la référence à la surface du plancher au profit du CES

Avis du CE : Favorable pour ce qui concerne la zone d'implantation en continuité du bâti existant en zone A ou Nc. En zone Aa, des annexes peuvent être implantées selon la proposition du règlement, c'est-à-dire en continuité ou à une distance de 30 m maxi de la construction principale (selon règlement proposé). Pas de référence à faire aux surfaces de plancher, sinon au C.E.S. . Cependant, la Commission fait référence à une surface de plancher de maxi 180 m² pour les logements de fonction. A expliciter. Pour les STECAL prévues à ce jour (une en zone A et l'autre en zone Nc), pas de remarque particulière. On note l'absence de STECAL proposée par la CDPENAF sur la zone du Châtelard.

PARC NATUREL REGIONAL DE CHARTREUSE

Le projet de PLU est compatible avec la charte du Parc de Chartreuse.

Remarques :

1/ Nombreux EBC sans justification, non pertinents, voire inadaptés :

11- EBC dans zones boisées déjà classées N et/ou dans espaces à vocation principale forestière de la charte des PNR. Pas de menaces pour ces zones et contraintes EBC difficilement compatibles avec gestion forestière de ces espaces

12- EBC en bordure de cours d'eau et zones à risque : création de contraintes à la gestion de la ripisylve, à la limitation des embâcles, aux travaux préventifs

13- EBC au sein d'espaces ouverts : le rapport de présentation préconise de maintenir des espaces ouverts sur la commune (surtout sur espaces de pelouses sèches comme sur le secteur des chevalières). L'enjeu n'est donc pas la protection des espaces boisés.

2/ Zones Aa et A

21- Quelles réelles possibilités de mise en œuvre des orientations évoquées pour l'environnement agricole ?

22- Respect du Plan d'exposition aux risques et des enjeux de protection de site naturels et paysagers, mais les zonages et règlements tels que prévus ne rendent pas possibles la réalisation des projets cités p163 du rapport de présentation.

3/ Plan des servitudes

Datant de 2008, il faut le mettre à jour

Avis du CE : OK sur les points 11, 13 et 3.

> 12 : Il faut permettre la gestion des ripisylves. Les EBC proposés en bordure de cours d'eau sur Biviers la permettent et doivent la permettre. Il faut s'en référer à la liste des servitudes d'utilité publique établie en juillet 2008 par la Préfecture de l'Isère et des textes référencés, ainsi qu'à la délibération du Syndicat Intercommunal des Torrents du Saint-Eynard portant la servitude à 6 mètres selon le Code Rural.

> Approfondir les autres points avec analyses selon les projets ponctuels repérés, en particulier en prenant en compte la réglementation des PER.

> 22 : Les projets ne sont pas page 163, mais page 164 du rapport de présentation.

Remarque : On peut noter dans ce rapport de présentation du PLU une contradiction page 164 (« organisation principale ») : il est mentionné « L'ensemble des exploitations cultive le maïs et les céréales ». Or, on peut constater qu'une exploitation référencée et dédiée à l'élevage des lamas ne cultive ni maïs ni céréales. Il s'agira d'apporter les corrections sur le document d'élaboration du PLU.

Réseau de transport d'électricité

RAS car non concerné

Institut National de l'origine et de la qualité (INAO)

RAS car sous incidence directe sur les AOP et IGP concernés

Syndicat Intercommunal de la Zone Verte du Grésivaudan (SIZOV)

RAS hormis servitude A5 le long du Gamond pour réseau public de collecte des eaux usées remontant depuis la limite avec Montbonnot St Martin jusqu'à la route de Meylan

Avis du CE : OK

Chambre de Métiers et de l'Artisanat

RAS

AGRICULTURES et TERRITOIRES – Chambre d'Agriculture Isère

- Rapport de présentation : bien détaillé et complet
- PADD
 - o Orientations du PADD et agriculture : favorable

Remarques :

- * LE PADD semble traiter les espaces agricoles seulement comme une composante de la trame verte de la commune alors qu'il s'agit du support indispensable et non renouvelable de l'activité économique agricole → aspect à mettre davantage en avant.
- * Préserver les espaces agricoles ne veut pas dire les sanctuariser. Ils sont susceptibles d'accueillir des constructions et équipements afin de favoriser leur exploitation : à écrire dans le PADD

Avis du CE : *Le PADD ne semble pas traiter les espaces agricoles comme seulement une composante de la trame verte car il est bien mentionné dans le rapport de présentation qu'il faut « maintenir les exploitations agricoles sur la commune pour assurer la pérennité de l'agriculture et de l'activité agricole sur Biviers, accompagner les éventuelles mutations du tissu agricole, et maintenir et favoriser l'exploitation professionnelle jeune... ».*
La 2^{ème} remarque est pertinente.

- o Objectifs de modération de la consommation de l'espace
Objectif de mobilisation du foncier de l'ordre de 10,4 ha. Le projet diminue la consommation moyenne de surface par nouveau logement (et donc par nouvel habitant). Cependant, la surface totale dédiée à l'habitat (2,7ha) est plus importante que celle consommée durant la période précédente (1,6 ha)
- Zone et règlement
Certains secteurs classés en zone N devraient être reclassés en zone A :
 - o Zone Aa (n'ayant pas vocation à accueillir des bâtiments agricoles) :
 - Des bâtiments agricoles existant déjà dans la zone (Ex M KULIK)
=> Rattacher ces bâtiments à une zone A ou admettre l'extension et la reconstruction des bâtiments agricoles existants en zone Aa.
 - Un apiculteur sur parcelles AM 25, 26, 27 classées en Aa souhaite développer son activité
=> secteur à mettre en zonage A.
 - Tous les espaces faisant l'objet d'une exploitation agricole devraient être classés en zone A, avec, si nécessaire, des indices si enjeux environnementaux notoires, différenciés des enjeux paysagers

Avis du CE : OK

○ Zone N :

Certains secteurs avec vocation économique agricole devraient pouvoir être reclassée en A (4 secteurs concernés)

Avis du CE : favorable à l'étude cas par cas

○ EBC

Pas favorable à interdire coupes et abattages sur secteurs situés en pleine zone agricole => déclassement de 2 EBC en zone Aa (propriété KULIK et quartier du Prieuré)

Avis du CE : *L'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme s'applique aux EBC où des coupes et abattages peuvent être autorisés avec déclaration ou même avec certaines dispenses de déclaration préalable comme pour les coupes réalisées dans le cadre de plans simples de gestion agréés. Pour ce qui est du cas particulier mentionné, la propriété concernée est dans le Parc de la Chartreuse où s'applique une charte incluant les espaces forestiers. De plus, on peut noter qu'un des 2 EBC situé au nord-est des 2 maisons référencées sur le terrain n'a plus à être référencé car les arbres n'existent plus ou sont trop insignifiants pour être inscrits.*

○ Article A2 :

Attire l'attention sur les constructions et installations liées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural. Il ne suffit pas qu'une construction soit liée à l'activité agricole pour qu'elle soit autorisée dans cette zone ; il faut encore qu'elle soit nécessaire à l'exploitation et que son implantation dans la zone agricole soit liée au type d'exploitation, pour être autorisée dans les zones A, Aa ou N.

Voir cependant la possibilité de délimitation de petites zones naturelles, de taille et de capacité d'accueil limitées, où les constructions agricoles comme les constructions non directement liées aux exploitations soient autorisées, à condition de respecter les contraintes particulières de densité et d'insertion dans le site définies par le PLU lui-même.

Avis du CE : *favorable sur le principe, mais il faut préciser le « lien » entre le tourisme rural et la construction liée à l'exploitation. Il s'agit en effet de ne pas permettre n'importe quel type de constructions « non directement liées aux exploitations » afin de ne pas dénaturer l'esprit de l'Article A2.*

Article A4 :

Implantation à une distance d'alignement au moins égale à 10m dans l'article. Il faut exclure les bâtiments agricoles de ces prescriptions ou réduire cette distance à 5m

Avis du CE : *Pas d'accord car création de cas particuliers non ou difficilement gérables.*

Article A4-2 :

Prévoir le cas des extensions des bâtiments existants possibles dans le prolongement pour ce qui est de l'implantation par rapport aux limites séparatives

Avis du CE : *rédaction non compréhensible de l'avis ci-dessus*

cl

- Titre VI relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Il faudrait différencier les habitations liées à une exploitation agricole d'une part des bâtiments techniques d'autre part compte tenu des spécificités de ces derniers. Il conviendra que tous les matériaux et couleurs soient acceptés pour ces bâtiments.

Avis du CE : *Totalement opposé à ce point de vue non conforme à une vision globale et cohérente de l'aménagement du territoire et des constructions. Pas de cas particulier possible livré au bon vouloir de l'exploitant.*

Le projet de PLU aurait pu être vertueux en termes de réduction de surface à bâtir et d'espaces économique. Cependant, louables efforts de reclassement des zones constructibles en zones agricoles ou naturelles par rapport au POS (-28 ha)

Conclusion de la Chambre d'Agriculture : Avis favorable sur le projet sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des remarques.

Avis du CE : voir selon les sujets abordés.

SCoT de la région urbaine de Grenoble

1/ Les orientations du SCoT

11/ Rappel à l'échelle de la région grenobloise :

- Améliorer les équilibres sociaux, démographiques et économiques
- Mettre en valeur les milieux naturels, les terres agricoles et les ressources paysagères locales

12/ Rappel des orientations à l'échelle des territoires et de communes pour :

- Organiser le développement à partir des pôles existants, en respectant leur poids relatif dans le territoire
- Limiter l'étalement urbain
- Réduire les obligations de déplacement

2/ Le SCoT et la commune de BIVIERS

La commune a été identifiée comme pôle secondaire, permettant d'assurer l'équilibre entre les fonctions à l'intérieur des espaces ruraux et périurbains, de plaine et de montagne :

- par le maintien et le développement des services, commerces et équipements nécessaires aux habitants
- sans déséquilibrer la répartition des fonctions à l'intérieur de la communauté de communes, en limitant la consommation d'espace et en modérant la croissance démographique liée à la périurbanisation.

Croissance moyenne attendue : 0,6 à 0,7% par an.

Programmation de logements neufs s'appuyant sur celle du PLH de la communauté de communes du pays du Grésivaudan sur la période 2017/2018 en favorisant une offre de logement plus variée, permettant un parcours résidentiel aux ménages de la commune.

L'objectif théorique pour les 2325 habitants de Biviers est de 11,5 logements/ab en 2017 et 2018 pour la période couverte par le PLH, et 14 logements/an de 2019 à 2029 pour ce qui concerne le SCoT, soit un total d'environ 163 logements sur une période de 12 ans. Cet objectif sert à dimensionner l'enveloppe urbanisable à mettre à disposition dans le PLU dans « l'espace urbain mixte », c'est à dire hors des zones spécialisées, agricoles et naturelles. Il s'agit des zones AU ainsi que, en zone U, des parcelles non construites de plus de 350 m² et les parcelles partiellement construites supérieures à 3000 m². Les objectifs de production doivent toutefois retrancher l'excédent de la période précédente (22 logements sur 2013/2017). En fait, l'objectif permettant la réalisation des opérations du SCoT et du PLH est de 141 logements neufs avec 40% d'habitat individuel isolé et 60% en habitat intermédiaire, groupé ou collectif afin de prendre en compte la diversification des formes urbaines. Sur la base de cet objectif, le potentiel foncier mis à disposition devrait approcher 10,36 ha urbanisables.

Important : Il faut noter que n'entrent pas dans le calcul ni les logements sociaux réalisés en sus des objectifs de la commune (1 logement sur 2017/2018), ni les logements réhabilités ou liés à un changement de destination du bâti existant, ni les logements spécialisés (tourisme, foyers personnes âgées, ...) qui peuvent être produits en plus des objectifs du SCoT.

3/ La comptabilité des orientations du PLU avec celles du SCoT

Les choix opérés par la commune convergent parfaitement avec les objectifs du SCoT : 141 logements sur 12 ans et une enveloppe foncière de 10,4 ha : 8 ha sur le potentiel actuel du tissu urbain (dents creuses et parcelles de + de 3000 m²) et 2,4 ha d'extension. Quelques précisions et évolutions à apporter :

31. Perspectives au regard de la capacité des ressources en eau.

Attention à porter sur le bilan besoin/ressources effectué en 2013 par la Communauté de l'eau faisant apparaître Biviers comme commune « à surveiller ». Nécessité de se rapprocher de la Communauté de l'eau pour aborder le bilan besoin/ressources à l'horizon 2030.

32. Espaces préférentiels de développement

Il faut préconiser de localiser en priorité 50 % de l'offre nouvelle de logements dans les parties les mieux équipées et desservies de Biviers. Le potentiel de densification foncière est un critère prioritaire (présence de dents creuses, possibles divisions parcellaires). Mais il faut tenir compte de la nécessité de respecter « le caractère résidentiel de la zone » et faire accepter la mixité d'usage dans les tissus pavillonnaires. Le développement commercial ne peut être dispersé sur l'ensemble de la zone UB.

Les espaces les mieux équipés et desservis correspondent tout au plus à la zone UB située entre le ruisseau de l'Aiguille et celui de Carbonne.

En tout état de cause, la zone UB située à l'ouest de l'Aiguille devrait être sortie de l'espace préférentiel de développement.

33. Nouvelles implantations commerciales UE

La zone UE de Biviers ne devrait pas accueillir de nouveaux commerces, sans pour autant interdire de futures évolutions pour les commerces en place.

Voir évolution du règlement sur ce point.

CONCLUSION du SCoT : Avis favorable, invitant à apporter les compléments présentés

Avis du CE : Favorable

Direction Départementale des Territoires- Préfecture de l'Isère

1/ Obligations du PLU

2/ Remarques en opportunité, recommandations

3/ Information complémentaire à titre de porter à connaissance

1/ Obligations du PLU

11. Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT prévoit 168 logements sur 12 ans dont la moitié au moins situés dans l'espace préférentiel de développement. L'analyse au sein du PLU amène à conclure une possibilité de 141 logements neufs.

Il convient de compléter en détaillant : à l'échelle du Grésivaudan, la répartition de ce transfert d'objectifs de construction justifiant l'écart entre ceux du PLH et ceux du SCoT en 2018.

2tudier un croisement opportun des espaces mutables et de l'espace préférentiel de développement.

Il faut préciser et rendre cohérent les surfaces d'espaces ouverts à l'urbanisation : 12,4 ha pour SCoT ; 13,4 ha dans le rapport de présentation avec 7,9 ha de foncier disponible et 5,5 ha de zones AU ; 10,4 ha mobilisable dans le PADD.

Le dimensionnement de ces espaces semble compatible avec les objectifs maximums fixés par le SCoT (12,4 ha)

12. Compatibilité avec le PLH

Le PLH a fixé pour Biviers l'objectif de 11,5 logements/an dont 2 sociaux. Le rapport de présentation du PLU justifie la production avec le PLH avec, notamment, la production de logements locatifs sociaux par l'utilisation de « secteurs de mixité sociale » (SMS)

Il faut alors préciser dans le rapport et les OAP concernées pour les SMS 1, 2 et 3 dans quel cas de réalisation d'un programme de logement les pourcentages s'appliquent. Le Règlement doit préciser dans les zones AUs et AUh que les pourcentages de production de logements sociaux s'appliquent du fait des SMS 1 et 2. Il est nécessaire, au titre du L 151-15, de définir dans les SMS 1,2 et 3 les catégories de logements à réaliser.

Le SMS 3 est peu lisible sur le règlement graphique ; il faut l'affecter à la parcelle et non aux bâtiments.

13. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Dans le PADD, la modération de la consommation des espaces ci-dessus se fait en mettant en parallèle croissance démographique de 1% et consommation foncière de 0,9 ha/an. Il convient de reprendre la justification stipulée dans le rapport de présentation car peu lisible

14. Risques naturels et technologiques.

Bon diagnostic. Il faut cependant rajouter sur le plan de zonage 5.1 les zones constructibles sous conditions spéciales (article A 151-34 1°)

Sur le plan 5.2, il convient de modifier la légende des zones bleues et rouges. Il faut reporter le contour du PER sur les 2 plans de zonage et faire référence au PER annexé en tant que servitude d'utilité publique, dans la légende.

15. Contenu et cohérence du PLU

- Règlement graphique

Il convient d'insérer sur les documents graphiques le tableau des ER avec leur bénéficiaire, ainsi que modifier, pour les ensembles d'éléments patrimoniaux, le motif et la couleur de la trame d'identification qui ne doit pas se confondre avec la trame des secteurs de mixité sociale (SMS). Il faut numéroter ces différents ensembles en cohérence avec la liste du rapport avec un symbole de numérotation.

Le mur remarquable N° 11 est à repérer sur le plan de zonage. Réviser l'ensemble des étiquettes des éléments patrimoniaux.

Un plan de zonage supplémentaire pourrait repérer spécifiquement les éléments patrimoniaux et naturels protégés (Articles L 151-19 et 151 – 23 du CU)

- Règlement écrit

- Fin des COS et pas de limites de surface de plancher pour la constructibilité dans les zones → modifier les articles 2 en s'appuyant sur la volumétrie exprimée en emprise au sol et hauteur
- Pour la préservation des perspectives dans l'axe du château de Frauquières inscrit au titre des monuments historiques, il paraît indispensable de maintenir en zone naturelle et forestière les parties non construites des parcelles AK 11 et 12.
- Dans l'article 2 des zone N, Nc et Nls, compléter le paragraphe sur les « ouvrages et installation techniques nécessaires ... aux sites aux paysages et aux perspectives monumentales du château de Frauquières ... ». De même dans le paragraphe zone Nls sur les installations sportives et de loisir ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

Avis ponctuel du CE: la référence aux perspectives « monumentales » n'est pas pertinente car l'adjectif est mal calibré et ne correspond à aucun langage technique couramment usité. Il est plutôt fait mention à « perspectives majeures ».

Dans les mêmes zones N, Nc et Nls, supprimer le paragraphe sur « les constructions et installations qui, par leur situation ou leur importance... fonctionnement des services publics ». En effet, tout équipement public nécessaire à un projet autorisé dans le PLU sera à la charge de la collectivité compétente et, à ce propos, il convient d'adapter le projet de PLU.

- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Mettre en cohérence les périmètres des OAP entre document graphique et OAP, notamment sur les secteurs de la route de Meylan et du bas des Evêquaux.

Conclusions de la Préfecture : favorable sous réserve de prendre en compte les observations ci-dessus mentionnées.

Avis du CE sur les obligations du PLU : Favorable hormis pour ce qui concerne les « perspectives monumentales ».

2/ Remarques en opportunité, recommandations

21. Rapport de présentation

- Rapport de présentation :

Corriger l'arrêté de classement sonore

Liste des éléments bâtis remarquables très complète. Souhait de présenter une liste semblable des murs remarquables
Rajouter l'intitulé des zones dans la légende des documents graphiques

- Règlement écrit :

Dans le chapitre consacré aux terrassements, n'autoriser que les murs de soutènement et non les enrochements

Dans le chapitre sur les clôtures et limites, opportun de ne pas autoriser les grillages rigides en panneaux préfabriqués, quelque soit la hauteur.

- Annexes

Y rajouter l'arrêté de classement sonore du 18 novembre 2011

- Zonage d'assainissement

Le développement de l'urbanisation dans des zones d'assainissement non collectif en continuité de zones d'assainissement collectif doit être justifié techniquement et économiquement dans le zonage d'assainissement

- Servitudes d'utilité publique

La carte et la liste des servitudes d'utilité publique vont faire l'objet d'une mise à jour par les services de l'Etat « au plus tôt »

3/ Information complémentaire à titre de porter à connaissance

Divers éléments notifiés par la DREAL –UD38 sont à prendre en compte dans l'urbanisation de la commune : rappel des éléments à prendre en compte dans l'urbanisation de la commune de Biviers du 14 mars 2016 abordant les « établissements, activités, infrastructures ou éléments à prendre en compte en matière d'urbanisme », les « servitudes d'utilité publique », les « orientations relatives à l'affectation des sols » ainsi qu'une annexe sur les carrières et la qualité de l'air

4/ Divers

Obligation de numériser les documents d'urbanisme et leurs évolutions ultérieures à compter du 1^{er} janvier 2016 (ordonnance du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique)

Avis du CE : favorable aux mentions données comme « remarques en opportunité et recommandations ».

*Il faut cependant faire une précision quant à la numérisation des documents et de leur disponibilité : Selon l'Article L. 123-10-II du Code de l'environnement, l'autorité compétente **peut** décider de mettre en ligne sur son site Internet le dossier d'enquête. A titre indicatif, elle **peut** également décider que le public pourra communiquer ses observations par voie électronique. Ce sera donc à l'autorité concernée de définir les moyens mis en place pour permettre au Commissaire-Enquêteur de remplir sa mission dans les meilleures conditions.*

En conclusion, la mise en ligne des documents d'urbanisme est obligatoire pour les documents approuvés, en vigueur, et éventuelle mais non obligatoire pour les documents en cours d'élaboration.

Claude Schwartzmann
Commissaire-Enquêteur
Grenoble, le 27 décembre 2016