

# **Commune de BIVIERS**

**Enquête publique sur la révision générale du POS**

**entraînant élaboration du PLU**

## **ANNEXE 3**

**Observations de la Mairie**

**à la synthèse du commissaire-enquêteur**

**sur avis et requêtes de la population et des PPA**

**Courrier du 12 janvier 2017**

  
Claude SCHWARTZMANN  
Commissaire - enquêteur



Biviers, le 12/01/2017

Mairie de Biviers  
369 chemin de l'Eglise - 38330 BIVIERS  
Tél. : 04 76 52 10 45  
contact@mairie-biviers.fr • www.mairie-biviers.fr

M. Claude SCHWARTZMANN  
Commissaire enquêteur

1 place d'Avril  
38000 GRENOBLE

N/réf : RG-LM-0001-01-2017  
V/réf : Votre PV de synthèse remis en Mairie le 28/12/2016  
Affaire suivie par : Loïc MARISSAL

**Objet** : Observations de la Commune de Biviers au procès-verbal de synthèse adressé par le Commissaire enquêteur dans le cadre de la procédure de révision générale du Plan d'Occupation des Sols entraînant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement, vous nous avez adressé un procès-verbal de synthèse le jeudi 28 décembre 2016, consignait les observations écrites et orales émises d'une part par le public au cours de l'enquête publique portant sur la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) entraînant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), d'autre part par les Personnes Publiques Associées à la procédure.

Par la présente et conformément aux dispositions du Code de l'environnement susmentionnées, la Commune de Biviers souhaite vous faire part de ses observations premièrement face à certaines remarques soulevées dans le cadre de l'enquête publique, deuxièmement face aux remarques des Personnes Publiques Associées. Dans une troisième partie, la commune entend répondre spécifiquement aux remarques soulevées concernant le calcul du gisement foncier.

#### 1. Observations de la Commune face aux remarques soulevées dans le cadre de l'enquête publique

##### REGISTRE N°1

**Dossier n° R1** : Après vérifications, la commune de Biviers envisage de repositionner l'Espace Boisé Classé (EBC) mentionné par M. SUPPO selon le dessin du POS (EBC au sud-est de la parcelle). Du reste, la commune ne constate pas d'erreur et mentionne que le nord de la parcelle de M. SUPPO est couvert par un EBC situé en zone d'aléa moyen G2 glissement de terrain.

**Dossier n° R4** : Il a été défini plusieurs secteurs d'ouverture à l'urbanisation dans un souci de cohérence et notamment un secteur de développement préférentiel. La Commune de Biviers n'entend pas, à chaque demande d'administrés, remettre en cause son projet d'urbanisation, au risque de faire un PLU « à la carte » qui n'aurait alors plus aucune cohérence. La Commune de Biviers ne souhaite pas créer des « poches d'urbanisation » qui offriraient alors une porte ouverte à d'autres demandes d'urbanisation et qui aboutiraient in fine à ne plus maîtriser l'urbanisation du territoire communal. De ce fait, nous n'entendons pas donner droit à la demande formulée par M. et Mme BOULLE. La commune mentionne en outre qu'à part un courrier reçu en début de révision générale du POS demandant la constructibilité des terrains, aucun projet n'avait été déposé auparavant avec un dimensionnement qui aurait éventuellement nécessité une OAP.

**Dossier n° R6** : La demande formulée par les membres du lotissement Les Evêquaux II nous paraît entendable dans la mesure où il s'agit pour eux de pouvoir conserver des espaces préservés de toute urbanisation. La commune a fait le choix de classer ces espaces comme sont classés les espaces tout autour, dans un souci de simple cohérence. Il sera rappelé que cela ne signifie pas que ces espaces seront forcément urbanisés dans la



mesure où il appartient à l'association syndicale concernée de se prononcer sur le sort des espaces communs du lotissement. Dans le souci toutefois que ces espaces de convivialité continuent à être préservés, la Commune de Biviers entend pouvoir apposer sur ces parcelles classées en zone UB un EVP de manière à « sanctuariser » ces espaces.

**Dossier n° R7 :** Après vérifications et au vu de la situation des parcelles AI 0331 et AI 0355 appartenant à M. NAPOLETANO, le passage des dites parcelles exclusivement en zone UA au lieu d'un partage entre UA et UB nous semble cohérent et la Commune entend pouvoir corriger cela dans son PLU.

**Dossier n° R8 :** Il a été défini plusieurs secteurs d'ouverture à l'urbanisation dans un souci de cohérence et notamment un secteur de développement préférentiel. La Commune de Biviers n'entend pas, à chaque demande d'administrés, remettre en cause son projet d'urbanisation, au risque de faire un PLU « à la carte » qui n'aurait alors plus aucune cohérence. La Commune de Biviers ne souhaite pas créer des « poches d'urbanisation » qui offriraient alors une porte ouverte à d'autres demandes d'urbanisation et qui aboutiraient in fine à ne plus maîtriser l'urbanisation du territoire communal. Par ailleurs les orientations du SCoT ne permettent pas à la commune d'ouvrir à l'urbanisation une telle superficie, ou alors cela serait au détriment du projet de résidence seniors et cela ne respecterait pas les orientations de notre PADD. Et contrairement à ce qui est annoncé, le dimensionnement des réseaux n'a pas été évalué. En outre, il suffit de se rendre sur place pour s'apercevoir que la voirie, très étroite et en mauvais état, n'est pas dimensionnée pour un tel projet. De ce fait, nous n'entendons pas donner droit à la demande formulée par les familles ROBERT et QUINQUINNET.

Nous tenons à souligner que les remarques formulées, visant à faire croire que la commune privilégie intentionnellement les promoteurs au détriment des particuliers est tout à fait infondée. A cet égard, nous souhaitons simplement rappeler que le terrain assiette du « projet COPPA » a été acheté par la société Yves COPPA Immobilier comme il aurait pu être acheté par n'importe quel particulier, que ce terrain est constructible dans le zonage du POS et qu'il le reste tout simplement dans le zonage du futur PLU. La Commune se contente donc, lorsque les règles d'urbanisme ne s'y opposent pas et que les projets formulés sont conformes à la réglementation, d'accorder les autorisations nécessaires et prendrait d'ailleurs un risque juridique si elle s'y opposait alors que rien ne le justifie. Face à la remarque sur le manque de stationnement, il sera rappelé qu'un nombre de places de stationnement minimum est exigé par la réglementation mais que la réglementation ne peut imposer au pétitionnaire que ces places soient en extérieur ou non. Il sera ajouté que la commune envisage, pour lutter contre le stationnement sauvage qui existe actuellement sur ce secteur, de créer 16 places de parking publiques le long de la route de Meylan et que cela vient donc en plus du stationnement privé interne au projet immobilier.

Quant au projet de résidence seniors, celui-ci est situé en zone de risque faible (cf. Plan d'Exposition aux Risques et carte des aléas) n'interdisant pas la constructibilité sous certaines conditions (respect du RESI imposant la surélévation du bâtiment de 0,50 cm). La remarque formulée ne nous semble donc pas pertinente.

**Suite dossier n° R8 :** La commune maintient la réponse apportée au dossier n° R4.

**Dossier n° R10 :** La propriété de Mme AVEZOU se situe en zone rouge du PER. Il sera noté que le fait que le POS ait précédemment classé une parcelle de terrain en zone constructible ne fait pas obstacle à ce qu'elle soit classée en zone inconstructible par un plan de prévention des risques (transposition des conclusions de l'arrêt de la CAA de Marseille, 10/05/2016, n° 15MA00399 au sujet d'un plan de prévention des risques naturels d'incendie de forêt). Considérant l'enjeu de sécurité publique lié à la prévention des risques, la demande formulée par Mme AVEZOU doit être rejetée.

**Dossier n° R11 :** M. et Mme FRANCK contestent le nombre de logements programmé en parlant de 250 logements au lieu de 141 logements. Le chiffrage nous semble pourtant suffisamment détaillé dans le rapport de présentation du PLU, à l'exception de la non-prise en compte de 3 logements pour lesquels des permis de construire ont été accordés avant l'arrêt du projet de PLU, tel que le souligne l'association HORIZON BIVIERS (cf. dossier n° R61). La commune s'engage à revoir ce chiffrage pour inclure ces trois PC accordés et déduire en conséquence le nombre de logements à produire, soit 138 logements au lieu de 141 actuellement. Nous soulignons que ce chiffrage inclut d'ores-et-déjà le projet COPPA sur le Haut des Evéquaux dont le permis de construire en cours de contentieux prévoyait la création d'une quarantaine de logements, de même que le projet Serviantin qui fait état de 23 logements, mais exclut les logements du projet de résidence seniors qui ne rentrent pas en compte dans ce calcul conformément aux orientations du SCoT (au même titre que des logements étudiants par exemple) qui le rappelle dans son avis de Personne Publique Associée.



Il est fait mention d'un afflux de population sur le chemin des Evêquaux du fait des futurs projets et des problématiques de circulation que cela pourrait générer. En l'état actuel, la Commune de Biviers ne pense pas que le chemin des Evêquaux soit surchargé en terme de circulation et envisage, à l'effet de pallier les éventuels problèmes qu'une circulation plus importante pourrait générer, de modifier le carrefour avec deux voies descendantes et une voie montante au lieu d'actuellement deux voies montantes et une voie descendante, ce qui permettra un meilleur dispersement du flux de véhicules au niveau de la Route Départementale 1090. M. et Mme FRANCK veulent peut être également inciter la commune à étudier l'implantation d'une route transversale entre le chemin des Evêquaux et le chemin du Bœuf afin d'alléger la circulation au carrefour avec la RD 1090.

M. et Mme FRANCK soulignent l'oubli de servitudes dans la carte des servitudes d'utilité publique telle qu'annexée au PLU. La Commune de Biviers ne peut que constater l'incomplétude de la carte des servitudes d'utilité publique en l'état actuel et a pour cela demandé à la DDT de fournir une carte des servitudes d'utilité publique actualisée au plus vite (cf. copie de courrier adressée au commissaire enquêteur), comme la Préfecture s'était engagée à le faire à travers son avis de Personne Publique Associée. Il sera toutefois souligné que la carte des servitudes d'utilité publique ne fait pas état des servitudes constituées entre propriétaires privés, faisant l'objet d'un acte notarié enregistré au service des hypothèques.

Concernant les risques naturels pour le bâti existant, la Commune rappelle simplement qu'il n'est pas possible d'imposer aux propriétaires, au titre de l'application du Code de l'urbanisme, des prescriptions particulières pour des constructions déjà existantes. Une surélévation d'un bâtiment déjà existant n'est pas envisageable d'un point de vue technique et ne peut, dans tous les cas, être imposé. Concernant le bâti futur, les pétitionnaires devront se conformer aux prescriptions à la fois du Plan d'Exposition aux Risques (PER) et de la carte des aléas avec des prescriptions prévues dans le règlement du PLU en terme de lutte contre les risques naturels. Il n'est toutefois pas légal, au titre de l'application du Code de l'urbanisme, d'exiger des pétitionnaires des études géotechniques et hydrogéologiques, ceux-ci devant uniquement, si leur projet se situe dans une zone où un plan de prévention des risques impose la réalisation d'une étude, apporter l'attestation de l'architecte ou de l'expert certifiant que l'étude a été réalisée et que le projet la prend en compte (article R. 431-16 e) du Code de l'urbanisme). En tout état de cause, le PLU ne peut donc exiger, dans le cadre d'un dépôt de permis de construire, d'autres pièces que celles réglementairement définies.

D'une manière générale, il a été constamment annoncé que l'intérêt général de la commune et des biviersois a toujours guidé l'élaboration de ce document d'urbanisme. Contrairement à ce qui est dit, les intérêts particuliers défendus par les uns ou les autres n'ont pas été pris en compte (comme par exemple l'opposition de Mme FRANCK au projet COPPA situé à côté de chez elle). Mme FRANCK oublie de mentionner que M. COPPA est déjà titulaire d'un permis de construire accordé sous POS et que ses remarques sont sans fondement dans le cadre de la révision.

Par ailleurs, contrairement à ce qui est dit, le nouveau projet que se propose de déposer M COPPA est un projet qui sera déposé après concertation avec les riverains et après une réunion publique (délibération du conseil municipal) ouverte à l'ensemble des biviersois. Ce projet a pris en compte la quasi-totalité des remarques formulées. Il est compatible aussi bien avec le POS qu'avec le futur PLU.

**Dossier n° R13 :** Il est regrettable pour la Commune de Biviers de constater que Mme PROLONGEAU réfute aujourd'hui l'intérêt public d'une liaison transversale passant par le lotissement Servantin alors qu'elle est à l'origine, en tant qu'ancienne Maire de la commune, de l'installation par les services municipaux en 1995 d'une passerelle traversant le torrent situé au bout de la voirie du lotissement permettant d'aller en direction de Saint-Ismier et cela, sans accord du lotissement voisin et aux frais de la commune.

Concernant la remarque faite sur les Emplacements Réservés (ER), nous souhaitons préciser que la commune entend favoriser les liaisons transversales ainsi qu'effectivement permettre de relier le projet Servantin vers le haut de la commune. Il ne s'agit pas là de favoriser l'intérêt privé, mais bien de permettre à une nouvelle population de s'intégrer à la commune et de ne pas être cloisonnée avec un unique accès via la RD 1090 qui ne serait pas assez sécurisé ou obligerait un détour, notamment si des enfants doivent se rendre à l'école à pieds. Il est bien d'intérêt général que d'anticiper les besoins futurs de la population.

**D'une manière générale, il sera rappelé que les ER constituent une option que s'accorde la commune pour mener à bien des projets communaux. Un emplacement réservé ne peut être activé que dans la mesure où le propriétaire du foncier sur lequel se situe l'emplacement réservé met en vente son bien ou met en demeure la commune d'acquiescer l'ER concerné. Si la commune entend accélérer les choses, elle dispose pour cela d'autres moyens tels que l'expropriation pour cause d'utilité publique. Nous**



souhaitons toutefois privilégier un mode de cession amiable et c'est en ce sens que les emplacements réservés ont été constitués.

**Dossier n° R15 :** Les arguments de l'Association Grésivaudan, Environnements et Nature représentée par sa présidente Mme DEVAL visent à remettre en cause l'implantation des Espaces Boisés Classés (EBC), notamment le long des torrents. La commune a maintenu un grand nombre d'EBC dans son projet de PLU mais a en effet fait le choix de ne pas maintenir ces EBC le long des torrents, de manière à respecter la servitude d'entretien des torrents qui impose de laisser une bande de terrain libre sur 6 mètres de part et d'autre du sommet des berges. Cela n'empêche pas que l'EBC soit maintenu le long de ces torrents au-delà de la bande des 6 mètres de manière à préserver les corridors écologiques existants. Nous sommes également attentifs à ce que les EBC soient conformes à la réalité du terrain et procéderons à cet égard à certains ajustements suite à certaines remarques avérées formulées par les propriétaires de parcelles où sont répertoriés des EBC.

S'agissant des éléments patrimoniaux, il nous semble que la liste est particulièrement exhaustive. Certaines erreurs ont pu être faites mais seront corrigées comme l'a proposé la Commune dans sa lettre adressée au Commissaire enquêteur et intégrée au registre d'enquête publique. L'association Art et Patrimoine a pour but de préserver le bâti remarquable de la commune. Le travail mené par cette association, réalisé dans un temps très court, permet d'éviter de bâtir à la place de bâtiments patrimoniaux remarquables des immeubles d'importance comme cela peut être le cas sur des communes voisines. Dans le cas du mur de la parcelle où doit se construire le projet Serviantin, une ouverture dans ce mur a déjà été accordée dans le cadre du permis de construire ayant obtenu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Il n'y avait donc pas de raison objective de le classer dans son intégralité et la commune entend donc classer ce mur à l'exception de la partie où est prévue l'entrée du projet immobilier Serviantin.

D'une manière générale, il sera noté que les contraintes ajoutées sur certaines constructions ou certains murs par leur identification en tant qu'élément du patrimoine bâti remarquable visent à obliger les propriétaires au respect de certaines prescriptions considérant l'intérêt patrimonial de leur bien. Consulter les propriétaires ou attendre d'obtenir leur accord n'aurait jamais permis à la commune de défendre le patrimoine local, car très peu de propriétaires auraient en effet souhaité voir s'appliquer sur leur propriété des prescriptions contraignantes. La Commune entend donc privilégier l'intérêt général de conservation du patrimoine bâti local et non pas s'en tenir aux intérêts privés qui auraient plaidé en faveur de la non protection de ces éléments de patrimoine. La qualité patrimoniale de la commune de Biviers a d'ailleurs souvent été mise en évidence dans le cadre de la concertation et la commune entend valoriser les éléments de patrimoine existants.

Concernant la question des ER, la Commune s'en tient à ses précédentes écritures, de même en ce qui concerne les espaces verts au sein des lotissements.

Au sujet du classement des exploitations agricoles, la Commune justifie la distinction ayant été opérée entre une classification en A et une classification en Aa par rapport aux enjeux différenciés sur ces parcelles. Les parcelles classées en Aa font état d'enjeux paysagers et/ou environnementaux particuliers dont il doit être tenu compte pour la préservation des espaces concernés. Faisant droit à la demande de la Chambre d'agriculture dans son avis de Personne Publique Associée, la commune envisage toutefois une évolution de son règlement en permettant sur ces parcelles classées en Aa la reconstruction à l'identique des bâtiments agricoles existants ainsi que leur extension, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et à hauteur identique. La commune reste toutefois ouverte à l'implantation de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) si cela se justifie par un projet qui réponde aux conditions pour la définition d'un STECAL, et qui permette d'insérer dans le règlement du PLU de manière précise notamment les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone concernée. A cet effet, il est nécessaire que la commune puisse disposer d'un projet complètement dimensionné et non simplement d'intentions qui, si elles ont le mérite d'exister, restent toutefois trop imprécises pour donner réellement lieu à la mise en place de STECAL.

Cela est notamment valable pour le terrain de M. KULIK dont fait référence l'association dont Mme DEVAL est présidente et dont Mme VILLA, compagne de M. KULIK, est secrétaire. Ce terrain actuellement classé en Aa se situe dans le périmètre du PNR de Chartreuse et en site classé du Massif du Saint-Eynard, faisant l'objet, à ce titre, d'une protection particulière. Au regard du caractère particulier de ce terrain où se mêlent contraintes paysagères et environnementales, il n'est pas envisageable d'autoriser l'implantation de n'importe quel bâtiment agricole ni de n'importe quel type d'habitats légers ou de loisirs qui nécessiteraient, conformément à la Loi ALUR, de s'insérer dans un STECAL permettant de justifier de la compatibilité du projet avec le caractère naturel et agricole de la zone.



Concernant la carte des servitudes d'utilité publique, la Préfecture de l'Isère s'est engagée dans son avis à nous transmettre au plus tôt une version actualisée de celle-ci. Elle fera apparaître, en tout état de cause, l'ensemble des SUP ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'institution. La commune, qui n'avait toujours pas reçu cette carte actualisée à la fin de l'enquête publique, a sollicité directement la Préfecture et la DDT, copie du courrier envoyé ayant été transmis au Commissaire enquêteur et inséré dans le registre d'enquête publique.

Concernant la circulation automobile chemin des Evêquaux, la commune s'en tient à ses précédentes écritures à ce sujet et ajoute que le Plan de Déplacement Urbain (PDU) a fait un certain nombre de propositions pour apaiser la circulation sur la commune et celles-ci sont prises en compte dans le projet de PLU. Peut-être que l'association Grésivaudan, Environnements et Nature veut inciter la commune à étudier l'implantation d'une route transversale entre le chemin des Evêquaux et le chemin du Bœuf afin d'alléger la circulation au carrefour avec la RD 1090.

**Dossier n° R17 :** La parcelle de M. FAURE était classée en terrain agricole (NCa) dans le POS et n'a donc pas changé de classement dans le cadre du PLU. Cette parcelle n'est pas comprise dans l'espace préférentiel de développement de la commune.

**Dossier n° R18 :** La commune s'en tient à ses précédentes écritures au sujet des ER. Concernant la non publication du dossier soumis à enquête publique sur le site internet de la commune, nous précisons que les modalités de mise à disposition du dossier au public ont été définies dans l'arrêté d'ouverture d'enquête publique et que la référence faite à une quelconque obligation de mise en ligne est erronée, dans la mesure où une telle obligation ne s'applique que s'agissant des documents d'urbanisme en vigueur.

## REGISTRE N°2

**Dossier n° R19 :** La demande formulée par M. SILVY quant au classement des éléments bâtis de ses parcelles au titre des éléments de patrimoine remarquable est recevable, compte tenu du caractère historique de ces bâtiments et de la nécessité de les préserver. Il en va de même pour les murs entre les parcelles 30 et 24.

**Dossier n° R20 :** La commune s'en tient à ses précédentes écritures concernant la prise en compte des risques et précise que le reste du terrain de M. CHAPUYS n'étant pas grevé d'un aléa, il demeure en tout état de cause constructible.

**Dossier n° R21 :** Après vérifications, la commune entend rétablir l'EBC sur la parcelle de Mme PICHOT-DUCLOS tel qu'il apparaissait dans le POS.

**Dossier n° R22 :** La commune entend renoncer à la mise en place d'un ER sur la parcelle dont M. DOUILLET affirme avoir des droits constitués par servitude.

**Dossier n° R23 :** Les parcelles dont il est demandé la constructibilité se situent en dehors de l'espace préférentiel de développement. La Commune n'entend donc pas satisfaire à la demande formulée par les indivisaires BONNET-EYMARD.

**Dossier n° R24 :** Le classement en zone Aa permet la construction d'un abri pour animaux, mais n'exonère cependant pas le pétitionnaire de voir sa demande soumise à l'ABF le cas échéant. Le projet de centre équestre n'est pour l'heure pas dimensionné et nécessiterait, comme pour d'autres projets sur la commune, de définir un STECAL avec des prescriptions réglementaires spécifiques.

**Dossier n° R25 :** Le terrain de M. KULIK actuellement classé en Aa se situe dans le périmètre du PNR de Chartreuse et en site classé du Massif du Saint-Eynard et fait l'objet, à ce titre, d'une protection particulière. Au regard du caractère particulier de ce terrain où se mêlent contraintes paysagères et environnementales, il n'est pas envisageable d'autoriser l'implantation de n'importe quel bâtiment agricole ni de n'importe quel type d'habitats légers ou de loisirs qui nécessiteraient, conformément à la Loi ALUR, de s'insérer dans un STECAL. La mise en place d'un STECAL doit toutefois pouvoir se justifier par un projet qui réponde aux conditions pour la définition d'un STECAL et qui permette d'insérer dans le règlement du PLU de manière précise notamment les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone concernée. A cet effet, il est nécessaire que la commune puisse disposer d'un projet complètement dimensionné

CS



et non simplement d'intentions qui, si elles ont le mérite d'exister, restent toutefois trop imprécises pour donner réellement lieu à la mise en place d'un STECAL. Il sera en effet noté que malgré les différentes demandes de la commune, M. KULIK n'a jamais fait part d'un projet finalisé et dimensionné, pas plus qu'il n'en apporte la preuve dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision générale du POS en PLU. Son projet n'a eu de cesse d'évoluer au fur et à mesure de l'avancement du projet de PLU, passant de la culture de la terre à l'implantation d'un parc résidentiel de loisirs, sans pour autant que ce projet soit complètement dimensionné.

Selon le projet et son dimensionnement, pourra alors être envisagé l'implantation d'un STECAL au sein de cette parcelle de près de 8 hectares sur laquelle pèsent de fortes contraintes environnementales. Pour l'heure, M. KULIK parle de nombreux projets sans pouvoir en spécifier précisément l'implantation, ce qui ne permet pas à la commune de définir un règlement adapté.

Pour faire droit à la demande de la Chambre d'agriculture dans son avis de Personne Publique Associée, la commune envisage toutefois une évolution de son règlement en permettant sur les parcelles classées en Aa la reconstruction à l'identique des bâtiments agricoles existants ainsi que leur extension, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et à hauteur identique.

Concernant la demande de raccordement à l'eau potable, la commune n'apportera pas de réponse dans le cadre de la présente procédure qui concerne la révision générale du POS entraînant l'élaboration d'un PLU.

Concernant les EBC présents sur les parcelles de M. KULIK et qui figuraient déjà dans le POS, la commune entend faire droit au demandeur en supprimant ces EBC, à savoir l'EBC situé au nord-est des maisons d'habitation ainsi que l'EBC en bas de la parcelle. La Commune de Biviers entend également faire droit à M. KULIK en supprimant le classement de sa propriété en tant qu'élément de patrimoine remarquable qui fait l'objet d'une protection par ailleurs au titre de sa situation en site classé du Massif du Saint-Eynard qui impose le respect de certaines prescriptions.

**Dossier n° R26 :** La Commune entend réduire l'EVP situé sur la parcelle AC 204, mais n'entend pas supprimer l'intégralité de l'EVP

**Dossier n° R27 :** Concernant le classement du mur au sud du projet Serviantin, il n'est pas surprenant de voir que le mur n'a pas été classé dans la mesure où une ouverture dans ce mur a déjà été prévue dans le permis de construire accordé à SAFILAF, comme évoqué précédemment. La commune prévoit toutefois de classer ce mur à l'exception de la partie où est prévue l'entrée du projet immobilier Serviantin.

En ce qui concerne le classement des éléments de patrimoine à conserver, réponse a déjà été apportée dans le dossier n° R25 concernant le bâti de M. KULIK et dans le dossier n° R15 concernant les éléments de patrimoine bâti remarquable en général.

S'agissant des EBC le long des torrents, les observations de la commune ont été apportées en réponse au dossier n° R15 avec le maintien hors EBC des accès identifiés et pérennes pour l'entretien des torrents.

Au sujet des emplacements réservés, il sera noté que certains ER correspondent à des aménagements de voirie pour permettre la régularisation foncière de certains trottoirs ou accessoires de voirie ayant intérêt à intégrer le domaine public car déjà affectés à celui-ci, et que les ER correspondant à des cheminements piétonniers sont identifiés en tant que tel. La commune n'entretient donc aucun intérêt privé par la mise en place de ces ER, mais cherche au contraire à privilégier l'intérêt général en ouvrant le maximum de voies à la circulation piétonne comme cela a été prévu au PADD et discuté au cours de la phase de concertation.

**Dossier n° R28 :** La parcelle de M. NEAULT est classée en zone UC au PLU et donc, de fait, constructible. La remarque formulée par le demandeur est donc sans objet.

**Dossier n° R34 :** La commune s'en rapporte à ses précédentes écritures sur la question des ER. Concernant spécifiquement l'ER 93, celui-ci est actuellement emprunté par les habitants du lotissement Serviantin et par les promeneurs afin de traverser le torrent vers l'Est. Il nous semble d'intérêt public de pérenniser ce passage et de permettre son ouverture aux futurs habitants du projet Serviantin. La commune ne souhaitant toutefois pas que l'entretien de la voirie incombe aux colotis alors qu'il s'agirait de l'ouvrir totalement au public, elle propose donc de récupérer la voirie et de payer le coût de l'entretien nécessité par le passage des habitants de Biviers.

**Dossier n° R45 :** La remarque n'est pas compréhensible dans la mesure où il n'y a pas de zone A à proximité de cette propriété située en zone UC dans le plan de zonage du PLU.



### REGISTRE N°3

**Dossier n° R49 :** La commune s'en tient à ses précédentes écritures au sujet des éléments évoqués, notamment la réponse ayant été apportée au dossier n° R27.

**Dossier n° R54 :** La commune s'en rapporte à ses précédentes écritures concernant les ER.

**Dossier n° R55 :** Le maintien de l'EBC nous semble justifié au regard de la situation du terrain. La commune n'entend pas accéder à la demande de M. DOUILLET. Il est d'ailleurs étonnant que ce dernier conteste l'implantation de l'EBC dans la mesure où il avait été validé par lui-même.

**Dossier n° R56 :** La commune entend faire droit à la demande de nombreux membres de l'ASL Pré Borel en apposant, à l'effet de la protéger, un EVP sur toute la parcelle cadastrée AB 189 qui constitue un couloir vert séparant le lotissement de la propriété communale cadastrée AB 190 appartenant à la commune.

**Dossier n° R57 :** Même remarque que pour le dossier n° R17.

**Dossier n° R59 :** La commune est propriétaire de la parcelle AB 190 classée en zone UB du PLU, qu'elle entend pouvoir vendre en tant qu'élément de son patrimoine foncier afin de récupérer de l'argent qui permettra de mener à bien d'autres projets communaux dans l'intérêt de la population. La Commune veillera à ce que la vente se fasse dans des conditions acceptables pour les propriétaires du lotissement Pré Borel, afin notamment que leur vue sur le massif de Belledonne soit préservée.

Concernant la parcelle AB 189, la commune s'en tient à sa réponse au dossier n° R56.

**Dossier n° R60 :** Le terrain de M. COGNE est situé en dehors de l'espace préférentiel de développement et n'a pas vocation à être urbanisé dans le cadre du présent PLU.

**Dossier n° R61 :** La commune s'en tient à ses précédentes écritures pour tous les points évoqués par l'Association Horizon Biviers qui ont déjà fait l'objet de réponses. Il est toutefois étonnant pour la commune de voir que l'association s'inquiète de la circulation au bas des Evêquaux du fait de projets existants mais qu'elle défende par contre d'autres projets de particuliers susceptibles d'augmenter la circulation à cet endroit. L'association défend non pas l'intérêt général mais l'intérêt particulier de ses adhérents en l'espèce. L'association entend peut être également inciter la commune à étudier l'implantation d'une route transversale entre le chemin des Evêquaux et le chemin du Bœuf afin d'alléger la circulation au carrefour avec la RD 1090.

Il sera noté que l'association souhaite donc que la commune renonce au projet de création d'une résidence seniors afin de privilégier à la place l'urbanisation des terrains des familles ROBERT et QUINQUINET, au détriment des orientations du PADD concernant les secteurs d'ouverture à l'urbanisation et sous le prétexte d'une prétendue inconstructibilité de la zone AUs du fait de risques moyens et forts, ce qui n'est pas avéré dans la mesure où le terrain n'est grevé sur sa majeure partie que d'un aléa T1 imposant certaines prescriptions, telles la surélévation du bâtiment notamment.

**Dossier n° R62 :** La commune s'en rapporte à ses précédentes écritures concernant les aléas identifiés sur la commune et n'entend pas déroger aux règles d'inconstructibilité en zone d'aléa moyen et fort.

### REGISTRE N°4

**Dossier n° R65 :** La commune n'a pas à juger de la pertinence de projets immobiliers pour lesquels un permis de construire a été légalement obtenu après instruction par nos services, dans le cadre de la réglementation du POS qui a permis la constructibilité des terrains d'assiette de ces projets. Elle s'en tiendra aux conclusions judiciaires qui pourraient intervenir le cas échéant. Il est précisé que ces deux projets ont bien été pris en compte dans le cadre du PLU étant donné qu'ils ont une existence réelle matérialisée par permis de construire délivré.

Concernant le projet de résidence seniors, il sera relevé qu'aucune contestation concernant la hauteur n'a été soulevée lors des différents ateliers de concertation. La commune envisage d'ailleurs de porter cette hauteur à 11,50 m avec des prescriptions concernant l'implantation des bâtiments, dans le cadre d'une OAP sans règlement, justifiant ce choix par ce qu'elle a écrit dans la note n°1 du Registre n°5. Il a toujours été évoqué qu'il s'agit d'une résidence seniors ou intergénérationnelle dans le projet de PLU mis à disposition du public. Ce projet s'en tiendra au minimum acceptable pour permettre sa réalisation en termes de nombre de logements avec la volonté de ne permettre que plus ou moins 80 logements.



Concernant les sentiers piétonniers, ceux-ci font partie du projet défendu par la commune qui se nourrit des pratiques de cheminement justement constatées sur le terrain. Il est effectivement constatable que certains cheminements traversent des propriétés privées, mais il s'agit de cheminements actuellement empruntés par le public et la commune souhaite que ces cheminements puissent perdurer au profit des biviérois quelque soient les orientations futures de l'association syndicale propriétaire de ces voies.

Concernant les contraintes ajoutées sur certaines constructions ou certains murs, il s'agit là de contraindre les propriétaires au respect de certaines prescriptions considérant l'intérêt patrimonial de leur bien. Consulter les propriétaires ou attendre d'obtenir leur accord n'aurait jamais permis à la commune de défendre le patrimoine local, car très peu de propriétaires auraient en effet souhaité voir s'appliquer sur leur propriété des prescriptions contraignantes. La Commune entend donc privilégier l'intérêt général de conservation du patrimoine bâti local et non pas s'en tenir aux intérêts privés qui auraient plaidé en faveur d'une non protection de ces éléments de patrimoine.

**Dossier n° R69 :** Les parcelles de M. AUBERT sont situées en zone rouge du Plan d'Exposition aux Risques (PER) dont est doté la commune, ce qui est incompatible avec le développement d'une activité agricole quelconque puisque le règlement dudit PER prévoit que sont interdits tous travaux, constructions, installations, coupe à blanc, et activités de quelque nature que ce soit, à l'exception par exemple des travaux d'entretien et de gestion normaux de constructions implantés antérieurement, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets. Ainsi, le classement en zone A non-indicée des parcelles du demandeur n'aurait aucune conséquence sur son droit à construire et étant donné l'enjeu ayant conduit au classement de ces parcelles en Aa, la commune n'entend pas donner droit à la demande. Dans le cas où le PER évoluerait ultérieurement et permettrait alors l'implantation de constructions, la commune s'engage à étudier avec M. AUBERT l'implantation d'un STECAL sur son terrain.

**Dossier n° R67, R68 et R70 :** La commune s'en tient à ses précédentes écritures concernant les ER. Il sera toutefois noté que l'opposition de plusieurs habitants du lotissement est dictée par leur intérêt privé, là où la commune entend privilégier l'intérêt de l'ensemble des biviérois empruntant actuellement ces voies. Certes ces voiries privatives sont aujourd'hui ouvertes à tous, mais le seul moyen de garantir que ce soit toujours le cas serait d'intégrer ces voiries au domaine public communal en les affectant de manière formelle à l'usage du public. La commune tient à préciser que la mise en place de ces emplacements réservés est indépendante de l'alimentation en eau du projet Serviantin qui est d'ores-et-déjà nécessaire et pour laquelle un courrier officiel a été envoyé à Mme DE CARVALHO-NAVARRO en sa qualité de Présidente de l'ASL de Serviantin. Sur ce dernier point, la commune a en effet la possibilité de passer par le chemin du Bœuf mais cela obligerait alors à défaire une voirie datant de moins de 5 ans là où le passage sous les voiries du lotissement Serviantin où se situent des canalisations publiques serait plus aisé.

## 2. Observations de la Commune face aux remarques des Personnes Publiques Associées

**Avis de la CDPENAF :** La commune est d'accord pour que le règlement soit modifié de manière à imposer que les extensions en zone Aa et N du PLU soient implantées en continuité de la construction principale et au maximum de la même hauteur que la construction principale, avec une emprise au sol supplémentaire limitée à 25 m<sup>2</sup> tel que cela est prévu actuellement. La commune entend également permettre les extensions en zone A non indicée, selon les mêmes conditions, car cela n'avait pas été prévu.

La commune souhaite également pouvoir supprimer toutes les références faites à la surface de plancher au profit de volumes déterminés par le coefficient d'emprise au sol et la hauteur du bâti. En zone A, il s'agira de permettre la construction d'un logement de fonction représentant une emprise au sol de 90 m<sup>2</sup> maximum, avec une condition de hauteur fixée à 8 mètres, au lieu d'un bâtiment d'une surface de plancher de 180 m<sup>2</sup> comme cela est prévu actuellement.

Concernant les STECAL dont fait mention la CDPENAF et contrairement à ce qui est évoqué, la commune n'a défini aucun STECAL dans son projet de PLU mais seulement des zones avec une réglementation dédiée. Il s'agit bien par exemple de la zone A et non d'un STECAL qui aurait demandé à être plus précis et plus restreint en terme de surface par rapport aux 4,71 hectares qui constituent la zone A. La commune a seulement entendu permettre aux exploitations agricoles de se développer au besoin par l'implantation de nouveaux bâtiments à usage agricole. Afin de préciser au mieux les choses et considérant le manque de précisions qui est souligné, la commune envisage de préciser dans son règlement que l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles sera limitée à l'implantation par unité foncière d'un bâtiment d'un seul tenant et d'une surface maximale de 200 m<sup>2</sup>



d'emprise au sol, avec une hauteur de 10 mètres. Nous soulignons que les parcelles classées en zone A dans le projet de PLU ne sont pas toutes la propriété du même exploitant agricole qui, sur les 4,71 hectares, ne dispose que de 1,126 hectares. Le reste des parcelles classées en A, situé dans un secteur desservi par les réseaux, est donc tout à fait susceptible d'accueillir de nouveaux exploitants agricoles qui pourront disposer d'un logement de fonction si nécessaire ainsi que d'un bâtiment agricole.

Concernant la possibilité laissée d'implanter en zone A de nouvelles constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural, les remarques de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture de l'Isère plaident en faveur de la mise en place d'un STECAL. La commune ne dispose toutefois pas de projet défini en zone A qui permettrait de définir une zone d'implantation précise de nouvelles constructions pour cet usage et souhaite donc faire évoluer les dispositions de son règlement afin de n'autoriser que le changement de destination de parties ou de la totalité des constructions existantes, étant dans l'incapacité de définir un STECAL en l'état. Si les conditions le permettent, la commune est toutefois favorable à étudier la possibilité d'implanter un STECAL, mais devra pour cela procéder à une révision ultérieure du PLU (idem que pour les projets de ce type pouvant se créer en zone Aa).

Au sujet de la zone Nc, la commune entend permettre la construction d'extensions des bâtiments existants dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire pour la durée du PLU et supprimera ainsi la référence faite à la surface de plancher.

**Avis du Parc Naturel Régional de Chartreuse :** La Commune a maintenu certains EBC couvrant des zones boisées déjà classées en N et/ou dans les espaces à vocation principale forestière de la charge du PNR de Chartreuse, en reprenant pour cela les EBC existant au POS. La commune entend supprimer ces EBC pour faire droit à l'avis du PNR de Chartreuse. Concernant les EBC en bordure de cours d'eau, la Commune a mis hors EBC une bande de 6 mètres de part et d'autre des torrents existants sur la commune, afin de respecter la servitude de 6 mètres pour leur entretien. Cette suppression est donc conforme à la réglementation pour les besoins des travaux préventifs évoqués et la commune souhaite pouvoir maintenir au-delà de cette bande de 6 mètres les EBC tels qu'ils sont actuellement reportés, afin de favoriser les corridors écologiques pouvant exister le long des torrents.

S'agissant des EBC au sein d'espaces ouverts, la commune entend supprimer ces EBC de manière à faire droit à la remarque du PNR de Chartreuse, en particulier au niveau du secteur du Châtelard (EBC sur les parcelles appartenant à M. KULIK et EBC situés à l'ouest de ces parcelles). Il nous semble toutefois important de maintenir l'EBC situé en dessous des parcelles de M. KULIK de manière à préserver la vue depuis la vallée, ne pas dénaturer le site classé et offrir une protection supplémentaire à ces boisements qui permettent le maintien de la terre sur cette partie de la commune en forte pente.

Concernant l'interrogation formulée par le PNR de Chartreuse au sujet des réelles possibilités de mise en œuvre des orientations évoquées pour l'environnement agricole dans le PADD du fait du zonage A et Aa, la commune s'en tiendra à ses précédentes écritures formulées notamment en réponse au dossier n° R15 ou encore n° R25. La culture de la terre et l'élevage d'animaux est possible (construction d'abris pour animaux), de même que nous entendons rendre possible la reconstruction à l'identique des bâtiments agricoles existants ainsi que leur extension dans les limites évoquées précédemment. L'implantation d'autres constructions, au regard des contraintes naturelles, paysagères et environnementales s'appliquant sur la zone Aa aurait nécessité la mise en place de STECAL et, pour cela, de disposer de projets dimensionnés en terme de nombre de bâtiments et de surface à créer, de lieu d'implantation, etc. Si la commune a entendu mettre en évidence la vocation agricole de certains terrains par leur passage de N dans le POS en Aa dans l'actuel PLU, pour autant beaucoup de ces terrains sont situés dans des zones où les réseaux sont inexistantes (assainissement et approvisionnement en eau potable) et tolérer la construction de n'importe quel bâtiment agricole aurait un impact fort en obligeant la commune et les autres gestionnaires à prévoir des extensions de réseaux, représentant un coût certain et ne pouvant être anticipé à moins de disposer d'un projet totalement dimensionné. Le cas échéant, la commune est favorable à étudier la possibilité d'implanter des STECAL en prévoyant si nécessaire les extensions de réseaux lorsque le projet le justifie de par son dimensionnement. La commune sera en outre attentive à la problématique des voies d'accès en fonction du projet susceptible de s'implanter.

Pour faire droit à la remarque du Commissaire enquêteur, le rapport de présentation présentant une contradiction page 164 sera corrigé.



**Avis de la Chambre d'agriculture de l'Isère :** La commune n'est pas favorable à une modification de son PADD à ce stade de la procédure, alors même que ce PADD a été débattu par l'ensemble des conseillers municipaux, du fait de l'insécurité juridique que cela pourrait représenter. Il ne nous semble pas que le PADD traite les espaces agricoles uniquement comme une composante de la trame verte mais identifie bien ces espaces comme des lieux supports de l'activité agricole que la commune entend maintenir et favoriser. Concernant la remarque sur la préservation des espaces agricoles qui ne signifie pas pour autant les sanctuariser car susceptibles d'accueillir des constructions et équipements afin de favoriser leur exploitation, la commune en prend bonne note et mettra davantage en avant cet aspect au sein du rapport de présentation du PLU mais n'entend pas modifier son PADD à ce stade de la procédure à laquelle a pourtant été associée la Chambre d'agriculture en amont.

Concernant la demande de classement en zone agricole de secteurs cultivés actuellement classés en zone N, la commune entend reconnaître la vocation agricole de ces terrains cultivés en les classant en zone Aa.

Concernant la zone Aa, pour faire droit à la demande de la Chambre d'agriculture et au regard de ce qui a été évoqué précédemment justifiant le classement des parcelles en zone Aa, la commune entend autoriser l'extension et la reconstruction des bâtiments agricoles existants, dans les conditions définies précédemment.

Concernant la demande de classement des parcelles section AB 25, 26 et 27 en zone A, la commune n'entend pas faire droit à cette demande au regard des justifications notamment apportées dans le dossier n° R69.

Concernant la demande de classement de tous les espaces faisant l'objet d'une exploitation agricole régulière en zone A, la commune a déjà apporté les justifications ayant conduit à la mise en place d'un zonage différencié Aa en raison des différentes contraintes existantes. Nous soulignons à nouveau que les parcelles classées en zone A dans le projet de PLU ne sont pas toutes la propriété du même exploitant agricole qui, sur les 4,71 hectares, n'a la propriété que de 1,126 hectares environ. Le reste des parcelles classées en A, situé dans un secteur desservi par les réseaux, est donc tout à fait susceptible d'accueillir de nouveaux exploitants agricoles qui pourront en faire leur siège d'exploitation.

Par ailleurs, la demande de différenciation entre enjeux environnementaux et enjeux paysagers dans le zonage agricole ne nous semble pas fondée et la Chambre d'agriculture ne fait d'ailleurs aucune réelle proposition d'adaptation réglementaire à ce sujet.

Sur la question des EBC, la commune entend faire droit à la demande de la Chambre d'agriculture en supprimant les EBC sur les parcelles situées en zone Aa, ainsi qu'en supprimant l'EVP se situant au sud de la zone A qui est également un frein au maintien de la surface agricole.

Sur la remarque faite au sujet de l'article A2 du règlement du PLU, la commune a répondu à cette question dans ses observations à l'avis de la CDPENAF en prévoyant de faire évoluer les dispositions de son règlement afin de n'autoriser que le changement de destination de parties ou de la totalité des constructions existantes, étant dans l'incapacité de définir un STECAL en l'état.

Sur la remarque faite au sujet de l'article A4, la commune n'entend pas revenir sur les règles définies car cela aurait pour conséquence de créer des cas particuliers difficilement gérables, notamment au niveau de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Au sujet de la remarque sur l'article A4.2 et pour faire droit à la demande, la commune souhaite pouvoir prévoir que les extensions de bâtiments pourront se faire dans la continuité du bâti existant et donc en limite séparative si le bâti existant se trouvait lui-même en limite séparative.

Au sujet de la remarque formulée par rapport au titre VI relatif à la qualité des constructions, la commune est totalement opposée à ce point de vue qui est, comme le souligne M. le Commissaire enquêteur, « non conforme à une vision globale et cohérente de l'aménagement du territoire et des constructions ». La commune entend favoriser l'agriculture mais ne souhaite pas que n'importe quel type de bâti, au bon vouloir de l'exploitant, puisse voir le jour car le choix des couleurs et matériaux peut avoir un impact très important en fonction du lieu et de sa visibilité.

**Avis de l'EP du SCoT de la région urbaine grenobloise :** L'établissement public du SCoT souligne que la commune devrait apporter de plus amples éléments d'analyse concernant la capacité de ressource en eau de la commune. Il sera souligné que la commune est alimentée par les eaux de la Dhuy et que la production d'eau potable est assurée par le Syndicat intercommunal des eaux de la Dhuy (SIED) qui dispose d'un réservoir d'une



capacité de 3 000 m<sup>3</sup> sur la commune de Meylan, d'un réservoir d'une capacité de 6 000 m<sup>3</sup> sur la commune de Biviers au lieu-dit Le Châtelard et prévoit à terme de doubler sa capacité de stockage avec la création d'une nouvelle cuve de 6 000 m<sup>3</sup> au réservoir du Châtelard. Les capacités en eau de la commune sont donc assurées et il sera relevé que le bilan besoins/ressources actualisé en 2015 par la Communauté de l'eau (consultable via le lien suivant : <http://c-eau-region-grenoble.org/wp-content/uploads/2015/03/Actualisation-Bilan-Besoins-Ressources-CEAU-2015.pdf>) ne fait état d'aucune difficulté particulière concernant l'alimentation en eau de la commune de Biviers et mentionne seulement la nécessité d'apporter une sécurisation aux réseaux du SIED et du Syndicat intercommunal de la Région Grenobloise (SIERG) par le développement de conduites d'adduction de secours entre les deux réseaux. Avant cette actualisation, le dernier bilan besoins/ressources en eau datait de 2008 et ne fait là non plus état d'aucune difficulté particulière, si ce n'est un besoin de sécurisation par une interconnexion entre réseaux du SIED et d'autres syndicats. A titre complémentaire, il peut être cité le Plan de sécurisation de l'alimentation en eau potable sur le périmètre du SCoT de la région urbaine grenobloise fait en 2010 (consultable via le lien suivant : [http://c-eau-region-grenoble.org/wp-content/uploads/2015/04/plan\\_securisation\\_avril\\_2010\\_light.pdf](http://c-eau-region-grenoble.org/wp-content/uploads/2015/04/plan_securisation_avril_2010_light.pdf)) qui n'intègre pas Biviers au titre des communes ayant besoin de compléments de ressources en eau en 2010, ni plus qu'il n'intègre Biviers à la liste des collectivités dont le bilan besoin-ressources est jugé « sans marge de sécurité » à l'horizon 2025 (page 18 du plan de sécurisation).

Concernant la remarque sur l'identification des espaces préférentiels de développement sur la commune, il sera relevé que la configuration de la commune de Biviers est particulière car elle comporte très majoritairement des zones pavillonnaires et que le développement de la mixité urbaine attendue pour les espaces préférentiels de développement ne peut se faire ailleurs au regard de la configuration des lieux dans notre commune semi-rurale. La commune, par son règlement, n'entend permettre que le développement de petits commerces de proximité et activités de service (ex : pharmacie, boulangerie, cabinet médical, fleuriste, etc.) car la commune dispose par ailleurs d'une zone d'activité. Il sera noté que la zone UB correspond justement à l'espace préférentiel de développement en ouvrant les possibilités les plus importantes en termes de densification de l'habitat (dents creuses, grandes parcelles). Exclure de l'espace préférentiel de développement la partie située à l'ouest du torrent de l'Aiguille nous paraît peu cohérent dans la mesure où cela fragiliserait les orientations retenues dans le cadre du PADD et pour lesquelles il n'avait pas été émis de remarques contradictoire lors de la présentation aux Personnes Publiques Associées en mars 2016.

D'autre part, il s'agit d'une partie de la commune en proximité immédiate avec les infrastructures et réseaux routiers offerts par la commune voisine de Montbonnot-Saint-Martin et qui se prête, au regard de la configuration des lieux, autant voir même plus à la densification de l'habitat au regard de la superficie des parcelles existantes dans ce secteur, que la partie de l'espace préférentiel située entre le torrent de l'Aiguille et celui de Corbone. La commune, en cohérence avec les orientations du PADD discutées en réunion des PPA et débattues en Conseil municipal, réaffirme sa volonté de maintenir l'espace préférentiel tel qu'il a été défini.

Concernant la remarque sur l'autorisation de nouvelles implantations commerciales en zone UE, la commune ne souhaite pas permettre de nouvelles implantations commerciales en zone UE sauf en remplacement d'un commerce ou d'une industrie existant, mais sans changement de destination dans ce cas. La commune veillera donc à mieux spécifier son règlement sur ces points.

**Avis de la DDT de l'Isère / Préfecture de l'Isère :** Au sujet de la compatibilité avec le PLH, la commune entend préciser dans le rapport de présentation et dans les OAP que pour les secteurs de mixité sociale (SMS) 1, 2 et 3 les pourcentages de réalisation de logements sociaux s'appliquera dès la construction de plus de 5 logements sur les secteurs concernés, et ce pour toute la durée du PLU, de manière à éviter que des opérations immobilières se fassent en plusieurs fois en évitant ainsi l'application de ces pourcentages. Nous souhaitons également préciser que les pourcentages applicables, s'ils conduisent à la création d'au moins 3 logements sociaux, comporteront au moins deux tiers de PLS et un tiers de PLAI, alors qu'en dessous de la création de 3 logements sociaux il devra s'agir de PLS.

Au sujet de la remarque sur l'analyse de la consommation de l'espace et modération de la consommation de l'espace, la commune entend corriger le manque de lisibilité ainsi que les éventuelles incohérences. Le calcul de la consommation foncière (gisement foncier) sera repris et une première réponse sera apportée par la commune dans la troisième partie du présent courrier.

Concernant la remarque sur les risques naturels et technologiques, la commune veillera à modifier la légende conformément à la demande de la DDT. Pour ce qui est de reporter le contour du PER sur les plans de zonage, la commune n'est pas en mesure de le faire immédiatement car, à notre connaissance, il n'existe pas de version

Q



numérisée du PER fait en 1994 par les services de l'Etat. La commune doit donc faire appel à un Bureau d'études spécialisé afin de numériser de manière la plus précise possible ce PER n'existant que sous format papier, ce qui nécessite de prévoir le budget pour cela ainsi que le temps nécessaire. Attentive sur ce point, la commune procédera ultérieurement à une mise à jour des documents graphiques du PLU afin d'inclure ce PER, mais cela ne sera pas possible avant l'approbation du PLU envisagée avant fin mars 2017.

Au sujet des remarques sur le contenu et la cohérence du PLU dans sa partie graphique, la commune veillera à modifier les représentations graphiques comme le demande la DDT en créant notamment un plan de zonage supplémentaire repérant spécifiquement les éléments patrimoniaux et naturels protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme, pour plus de lisibilité. La commune veillera également à corriger les erreurs pouvant exister, comme elle l'a précisé dans son courrier reporté dans le registre d'enquête publique n° 5.

Concernant les remarques sur le contenu et la cohérence du PLU dans sa partie écrite, la commune modifiera son règlement de manière à ne plus faire référence à la notion de surface de plancher. Nous entendons également mettre en place l'EBE le long de la limite et de la parcelle AI n° 215, miroir de l'EBE déjà prévu en limite de parcelle AI n° 216.

La commune maintiendra également en zone naturelle les parties non construites de parcelles AK n° 11 et n° 12, en divisant pour cela en deux ces parcelles dans le sens nord-sud, afin de préserver les perspectives dans l'axe du château de Franquières.

La commune modifiera également l'article 2 des zones N, Nc et Nls afin de compléter le paragraphe, mais retiendra plutôt la proposition de M. le Commissaire enquêteur qui parle de « perspectives majeures » au lieu de « perspectives monumentales ». En outre, dans les zones N, Nc et Nls, la commune supprimera le paragraphe demandé par la DDT. Le cas échéant, la commune entend également repérer sur le document graphique et identifier dans le rapport de présentation les bâtiments autorisés à changer de destination dans ces zones.

Au sujet des OAP, la commune a vraisemblablement fait une erreur et mettra donc en cohérence les périmètres des OAP entre le document graphique et le document des OAP.

Concernant les remarques en opportunité et recommandations formulées, la commune entend opérer les modifications demandées dans le rapport de présentation mais ne retiendra pas les remarques en opportunité formulées au sujet du règlement écrit.

Au sujet des annexes, la commune ajoutera comme demandé l'arrêté de classement sonore du 18 novembre 2011, mettra à jour la carte des servitudes d'utilité publique dès qu'elle lui sera transmise par la DDT mais, en ce qui concerne le zonage d'assainissement, n'est pas en mesure à l'heure actuelle de répondre aux recommandations de la DDT et envisage de se rapprocher du SIZOV sur cette question.

### 3. Observations de la commune concernant l'estimation des besoins fonciers

Deux types de remarques sont émis sur le calcul du compte foncier :

- Une insuffisance du compte foncier pris en considération qui serait supérieur à celui estimé
- Une incohérence entre les différents chiffres avancés dans le rapport de présentation

#### A – Besoins en logements et foncier correspondant

Le calcul du besoin en logement peut être actualisé en intégrant 3 logements pour lesquels les permis de construire ont été accordés fin 2015 pour l'un et en 2016 pour les deux autres.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Objectif annuel(PLU ou SCOT)	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
Total Objectif par période	46			23				140										
Production mesurée/estimée	5	40	26															
Différence		-25																
A programmer																	138	

Le total de logement à réaliser entre 2017 et 2029 est donc estimé à 138 logements au lieu de 141.

Les règles applicables en termes de densité restent inchangées :

- 40% de logements individuels pour une surface moyenne de 700 m<sup>2</sup>
- 60% de logements autres qu'individuels pour une surface moyenne de 350 m<sup>2</sup>





Sur la base de cet objectif, le potentiel foncier mis à disposition par le PLU devrait approcher **10,14 hectares**, selon le calcul théorique suivant :

138 logements répartis entre 40% d'habitat individuel isolé (55,2 logements) et 60 % d'habitat intermédiaire, groupé ou collectif (82,8 logements) afin de répondre aux objectifs de diversification des formes urbaines :

$$S = [(55,2 \times 700) + (82,8 \times 350)]$$
$$S = 67\ 620, \text{ soit } 6,76 \text{ hectares.}$$

Conformément aux orientations du SCoT, ces hectares sont majorés d'un coefficient de +50% permettant, d'une part, de préserver du foncier qui ne soit pas destiné à recevoir du logement mais à des activités économiques et à des équipements et, d'autre part, de tenir compte du processus de rétention foncière. **Soit une enveloppe totale de 10,14 hectares urbanisables selon les orientations du SCoT avec lesquelles le PLU se situe dans un rapport de compatibilité et non de conformité.**

### **B – Compte foncier**

Concernant l'analyse du compte foncier, pour rappel ce compte foncier comprend :

- Les **parcelles libres** en zone urbaines (« dents-creuses »)
- Les **unités foncières** déjà bâties et de plus de 3000m<sup>2</sup>, en ne retenant que la surface obtenue après déduction de 3000m<sup>2</sup>.

Sur l'ensemble de ce foncier, est à déduire les contraintes grevant la constructibilité : aléa moyen ou fort, crues, risques identifiés au PER, Espaces boisés classés ou éléments paysagers protégés.

Sont ajoutées à ce compte foncier total, les surfaces en extension à vocation habitat ou mixte (et non uniquement économique).

Un re-calcul précis du compte foncier permet d'arriver à la valeur de **10,8 ha comptabilisés** en lieu et place de 10,4 ha avancés dans le PADD.

L'écart s'explique par des erreurs de prise en compte :

- Des fonds de parcelle sur les secteurs dit « des Arriots » où un classement Naturel avait été pressenti et n'a finalement pas été mis en place sans que le compte foncier ne soit modifié (+0,5 hectares)
- Ajout d'une parcelle classée initialement en tant qu'ancien espace vert de lotissement.

En parallèle, le re-calcul a aussi permis de diminuer certaines surfaces où la contrainte finalement validée avait été insuffisamment prise en compte (EBC, Crues,...).

Ces deux éléments s'équilibrent et conduisent donc à 10,8 hectares (soit +0,4 hectares).

A noter que cette surface devrait être sensiblement inférieure selon les réponses communales à certaines requêtes émises en enquête publique :

- Une parcelle retenue dans le compte foncier est concernée par un emplacement réservé pour 1000 m<sup>2</sup>
- Des parcelles initialement classées en zone naturelle vert au sein de lotissements pourraient être rebasculées en EVP (1063 m<sup>2</sup>).

Sans préjuger du choix définitif, l'argumentaire suivant se fonde donc sur les valeurs maximales, soit **10,8 hectares**.

On peut noter que les 10,8 hectares constituent un écart de 6,5% par rapport aux 10,14 hectares, **soit une valeur cohérente avec la notion de compatibilité qui relie le SCoT et le PLU.**

Concernant les différentes remarques formulées à ce sujet dans le registre d'enquête publique, les commentaires suivants peuvent être faits :

- La carte mentionnée dans le rapport de présentation est un extrait dont le niveau de zoom ne permettait pas de visualiser certaines étiquettes (recouvrement) qui n'ont pour autant pas été oubliées dans le calcul



de la municipalité. En revanche, la carte doit être mise à jour avec les derniers choix règlementaires faits lors de l'arrêt projet et notamment le classement en zone Urbaine du secteur des Arriots.

- Les écarts constatés entre les différentes valeurs avancées au sein des registres et celles présentées dans ce document concernent principalement une mauvaise prise en compte des surfaces à déduire en raison d'un ou des points suivants :
  - o Présence d'un aléa moyen
  - o Présence d'un espace boisé classé
  - o Présence d'un zonage naturel sur le secteur Ouest des Arriots ou sur le secteur du Bontoux.
  - o Prise en compte erronée des surfaces économiques (le compte foncier s'applique uniquement au résidentiel)
  - o Prise en compte de parcelles qui intègrent en réalité des unités foncières inférieures à 3000 m<sup>2</sup> et ne sont donc pas comptabilisées.

Afin de répondre aux incohérences soulevées par la DDT, il sera souligné que les 10,8 hectares maximum à vocation résidentielle se répartissent comme suit :

- 5,8 ha de grandes parcelles (surfaces résiduelles après déduction des 3000m<sup>2</sup>), ce qui est conforme au Rapport de Présentation page 194,
- 2,4 ha de dents creuses (au lieu de 2,1 dans le Rapport de Présentation page 194)
- 2,6 ha d'extension pure : Secteurs Haut des Evêquaux et Bas des Evêquaux

**En revanche ces 10,8 ha ne se répartissent pas de manière « logique » entre zones U pour les dents creuses et zones AU pour l'extension** puisque nous avons également classé en AU des zones de grandes parcelles. C'est ce qui induit la remarque de la DDT. On ne retrouve ainsi pas « que » 2,6 hectares en zones AU, puisque certaines parcelles identifiées dans les 5,8 hectares de grandes parcelles sont classées en AU.

**De manière synthétique, le classement AU ne signifie pas obligatoirement zone d'extension, mais peut concerner des unités déjà inscrites dans la trame urbaine.**

De plus, les valeurs du compte foncier et celles des zonages ne sont pas comparables.

En effet, les modalités de calcul du compte foncier pour les parcelles de plus de 3000 m<sup>2</sup> supposent de déduire 3000 m<sup>2</sup> au foncier retenu comme l'impose la règle de calcul du SCoT.

Par exemple, grande parcelle chemin du Bœuf :

- Surface de l'unité foncière : 7719 m<sup>2</sup> :
- Surface retenue après déduction des Espaces Boisés Classés et de la zone de crues : 6521 m<sup>2</sup>.
- Surface retenue après déduction dans le compte foncier suivant la règle du SCoT : 3521 m<sup>2</sup> (6521 - 3000).

**En revanche, le zonage AU quant à lui porte bien sur l'ensemble de l'unité foncière soit 7719m<sup>2</sup>....on retient donc 3521 m<sup>2</sup> bien qu'on classe en AU plus du double.**

On retient que le potentiel maximal avéré dans la trame urbaine est de 5,8 ha (grandes parcelles) + 2,4 hectares (dents creuses) : soit 8,2 hectares (au lieu de 7,9 annoncés dans le rapport de présentation, compte tenu des ajouts précisés dans la première partie).

Le besoin étant estimé à 10,14 hectares, la municipalité pouvait donc inscrire en extension : 1,94 hectares.

En terme de zonage, c'est en réalité en réalité 2,9 hectares de zones AU d'extension habitat (secteurs haut et bas des Evêquaux) qui sont inscrites.

Mais en termes de calcul foncier, au sein de ces 2,9 hectares, on ne retient que 2,6 hectares compte tenu des contraintes qui s'imposent sur ces deux zones.

En réalité, nous inscrivons donc moins que les 2,75 ha précisés au PADD.



Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez aux observations de la commune, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma sincère considération.

Le Maire de Biviers,

René GAUTHERON

