



## COMMUNE DE BIVIERS

### CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU POS

4  
décembre  
2014

Réunion publique

Vous aider à  
concevoir aujourd'hui  
les territoires de demain...



## Déroulé de la réunion publique

**Préalables** : pourquoi faut-il réviser le POS ?

### A. Le PLU, un document encadré

⇒ Présentation du cadre réglementaire et de nouveaux enjeux à prendre en compte

### B. Présentation des objectifs de la révision du POS

⇒ Présentation des enjeux de la révision du POS en lien avec les orientations et objectifs du ScoT et du Programme Local de l'Habitat du Grésivaudan

### C. Organisation de la procédure d'élaboration du PLU

## Préalables

- Pourquoi faut-il réviser le POS ?



## La situation du document d'urbanisme en vigueur

**Document en vigueur** : le plan d'occupation des sols approuvé le 15 mars 1994.

⇒ Ce document a fait l'objet de plusieurs évolutions : le 24 mars 1997, le 23 février 1998, le 12 octobre 1998, le 6 décembre 1999 et le 12 octobre 2011.

**Un plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 11 février 2008**

⇒ Mais, ce dernier a fait l'objet d'une annulation prononcée par le Tribunal administratif de Grenoble en date du 13 octobre 2010 et confirmée par la Cour administrative d'appel le 12 avril 2011. Cette décision a eu pour effet de remettre en vigueur le Plan d'Occupation des Sols (POS).



## Pourquoi faut-il réviser le POS ?

### 1. Un contexte réglementaire national qui met fin au POS :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 puis les lois issues du Grenelle de l'Environnement (loi du 13 août 2009 et du 12 juillet 2010) ont renouvelé de manière considérable le cadre législatif et réglementaire dans lequel les communes définissent leur politique locale d'aménagement.
  - ⇒ Ces nouvelles dispositions nationales et locales doivent être traduites dans le document d'urbanisme de la commune : **l'intégration des dispositions de la loi Grenelle 2 dans le document d'urbanisme doit intervenir avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017.**
- De plus, la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 programme **la caducité des POS au 31 décembre 2015**. Ainsi, les POS qui n'auront pas été mis en révision d'ici le 31 décembre 2015 ne seront plus applicables et la commune sera soumise au régime du Règlement National d'Urbanisme (principe de constructibilité limitée et avis conforme du Préfet sur les autorisations de construire).
  - ⇒ si la révision du POS est engagée avant le 31 décembre 2015, le document d'urbanisme en vigueur reste applicable le temps de l'élaboration du PLU. Dans ce cas, le nouveau PLU doit être approuvé avant **le 26 mars 2017** (soit 3 ans après la promulgation de la loi ALUR).



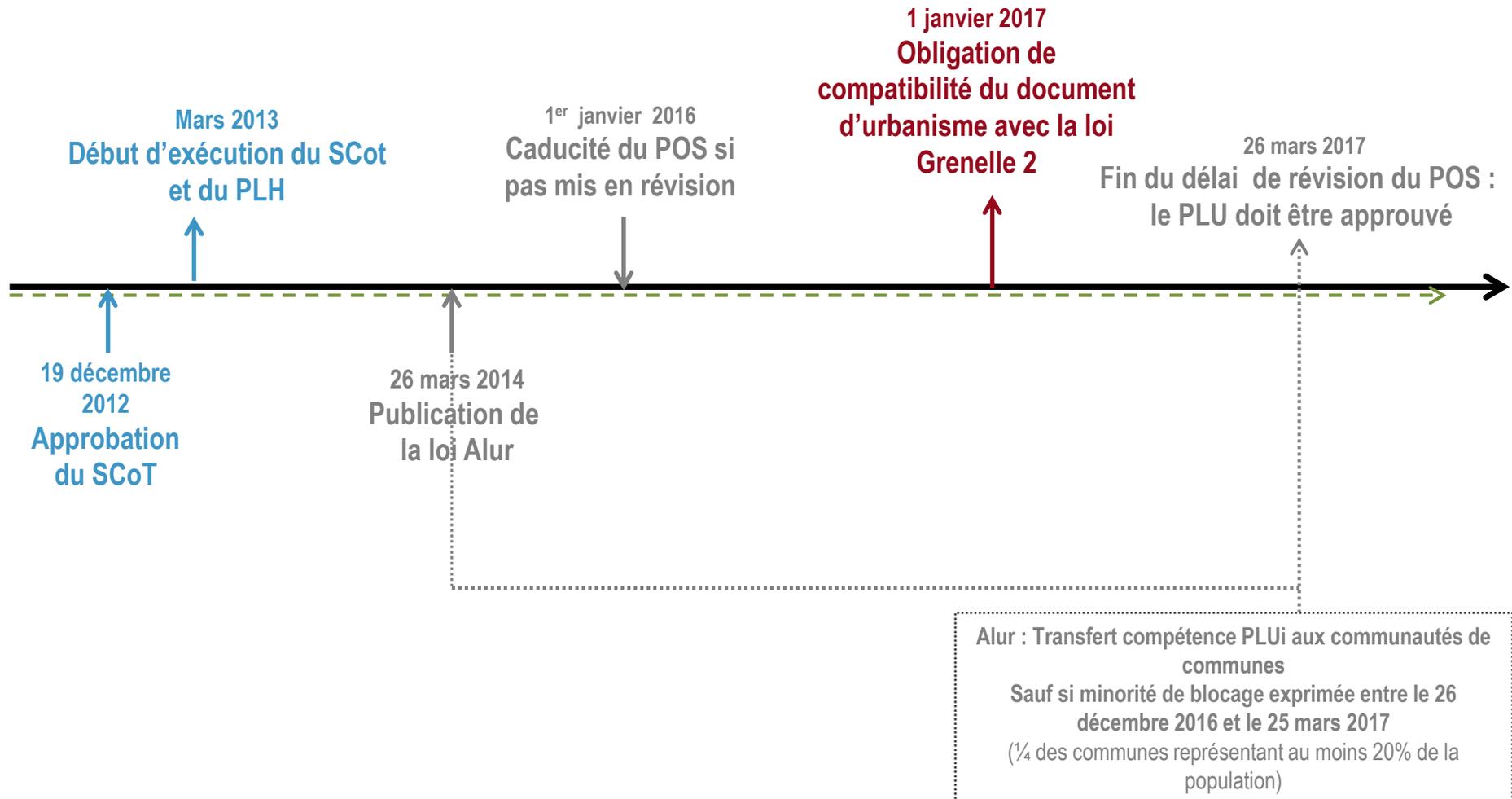
## Pourquoi faut-il réviser le POS ?

### 2. Des orientations et objectifs des documents supra communaux à traduire dans le document d'urbanisme communal :

- Le **Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Grenobloise** approuvé en décembre 2012 (mis en exécution en mars 2013).
- Le **Programme local de l'Habitat du Grésivaudan** qui court sur la période 2013- 2018 (inclus)



## Synthèse : calendrier des délais fixés



## A. Le PLU, un document encadré

---

---



- Un contexte législatif qui a évolué et de nouveaux enjeux à prendre en compte



## 1. Un cadre règlementaire qui a évolué

### De la loi Solidarité et Renouvellement urbains de décembre 2000

#### Une première génération de PLU avec :

- des liens plus étroits entre les politiques publiques sectorielles (plan de déplacements urbains/programme local de l'habitat) et les documents d'urbanisme ;
- un « **projet d'aménagement et de développement durable** » comme clef de voûte des documents d'urbanisme ;
- un **renforcement de la prise en compte de l'environnement** ;
- la mise en place **d'outils juridiques nécessaires pour favoriser une mixité sociale** ;
- la **création d'un volet pré-opérationnel** dans le cadre des orientations d'aménagement...



## 1. Un cadre règlementaire qui a évolué

### A la loi d'Engagement pour l'Environnement (ENE) de juillet 2010

**Une seconde génération de PLU** visant la modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain pour :

- **lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;**
- **lutter contre l'étalement urbain** et la déperdition d'énergie,
- **concevoir l'urbanisme de façon globale ;**
- **préserver la biodiversité**, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;
- **permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments**, notamment l'isolation extérieure ;
- **créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun...**



## 1. Un cadre réglementaire qui a évolué

### Complétée par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové de mars 2014

- Conforter le SCOT dans son rôle de document intégrateur, renforcer son contenu, développer sa couverture nationale
- Transférer la compétence PLU aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes
- Permettre la densification des quartiers pavillonnaires : suppression de la surface minimale de terrains, suppression du COS
- Durcir les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser
- Lutter contre le mitage de l'urbanisation
- Programmer la caducité des POS au 31 décembre 2015



## 2. Des enjeux plus importants

### Des principes renforcés (art. L. 110 C. urb.)

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, **de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles**, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, **la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration, la création de corridors biologiques** ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. **Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement** » .



## 2. Des enjeux plus importants

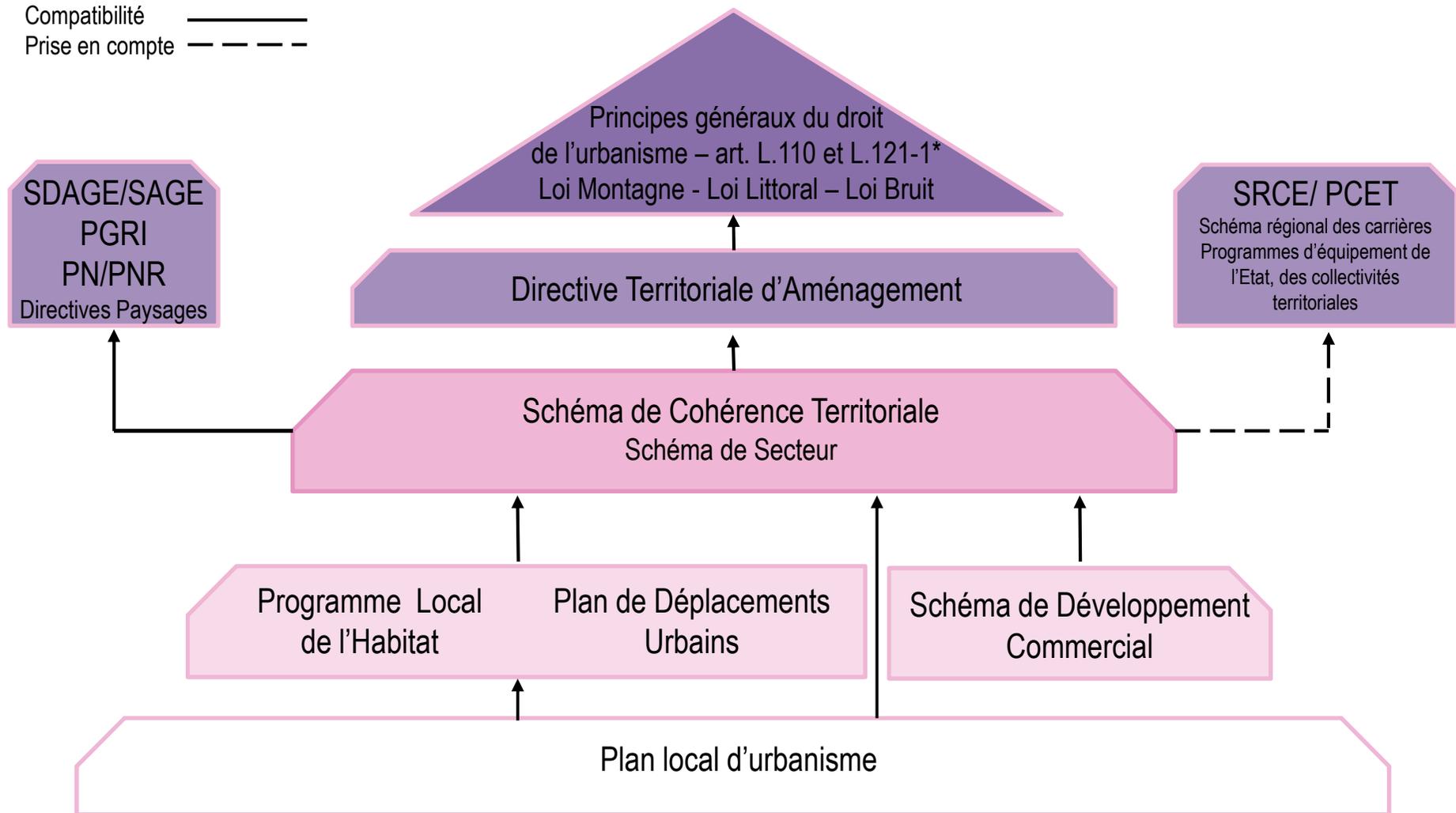
### Des principes généraux du droit de l'urbanisme clarifiés et enrichis (art. L. 121-1 C. urb.)

Les SCOT et les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer le respect des principes :

- **d'équilibre** entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, le développement urbain et rural, et protection des espaces naturels ;
- **de diversité** des fonctions urbaines et rurales, et de mixité sociale, amélioration des performances énergétiques, diminution des obligations de déplacements motorisés et développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile...;
- **de soutenabilité des choix urbanistiques** : réduction des émissions de GES, maîtrise de l'énergie, préservation de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, préservation et remise en bon état des continuités écologiques, prévention des risques et nuisances de toute nature...



### 3. Le principe de hiérarchie des normes



\*Les principes généraux du droit de l'urbanisme s'appliquent directement aux SCOT, PLU et aux cartes communales.



### 3. Le principe de hiérarchie des normes

#### Le principe de compatibilité

**La compatibilité ne doit pas être confondue avec la conformité** : si la première se définit comme un principe de non contrariété entre la norme inférieure à l'égard de la norme supérieure, la seconde implique une stricte identité entre 2 normes confrontées.

Elle se distingue aussi de la notion de **prise en compte** qui permet de s'écarter, à titre exceptionnel, des orientations fondamentales du document supérieur à condition qu'existe un motif tiré de l'intérêt de l'opération envisagée et dans la mesure où ce motif le justifie .

## B. Présentation des objectifs de la révision du POS

---

---



- Présentation des enjeux de la révision du POS en lien avec les orientations et objectifs du ScoT et du Programme Local de l'Habitat du Grésivaudan



## 1. Les obligations pour le PLU au regard du Code de l'Urbanisme

### Extrait du Code de l'Urbanisme – art. L123-1-3 : le PADD

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

**Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »**

- 10 thématiques obligatoires à creuser :

#### Cadre de vie

- Paysage
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Préservation / remise en bon état des continuités écologiques
- Loisirs

#### Développement et vie locale

- Habitat
- Equipement
- Equipement commercial
- Développement économique
- Développement des communications numériques
- Transports et Déplacements

## 2. Les objectifs de la révision du POS

Délibération du 9  
octobre 2014

- Définir le nombre de logements supplémentaires à prévoir à compter de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, en tenant compte des projets déjà engagés et en compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT et du PLH du Grésivaudan en vigueur ;
- Organiser l'évolution du tissu bâti existant ;
- Préserver les points de vue sur le « grand » paysage, et valoriser le patrimoine bâti remarquable (bâtiments et petit patrimoine de type fontaine, murs, ...) ainsi que le patrimoine végétal ;
- Finaliser l'aménagement du centre village (du quartier des Barraux, en passant par les écoles, jusqu'à la place du village et la Mairie) : il s'agit notamment d'aménager la place du village et de ses abords, les espaces autour des écoles et le carrefour des Barraux ;

## 2. Les objectifs de la révision du POS

Délibération du 9  
octobre 2014

- S'appuyer sur les orientations et actions du Plan local de déplacement réalisé en octobre 2013 dans le PLU, notamment en matière d'aménagement, de circulations piétonnes et cycles et de stationnement ;
- Mener une réflexion sur l'implantation d'établissements « spécifiques » (résidence médico-sociale, établissement pour personnes âgées) ;
- Conforter et développer l'offre en équipements de loisirs et sportifs ;
- Intégrer les projets portés par la Communauté de communes du Grésivaudan, les syndicats et les collectivités œuvrant sur le territoire communal (SIED, SIZOV), comme par exemple l'implantation de points d'apports volontaires.

### 3. Les orientations et objectifs du SCoT en matière d'habitat

#### EQUILIBRE ET POLARISATION DU DEVELOPPEMENT

- Orientations en matière d'organisation territoriale
- Orientations et objectifs en matière de réponses aux besoins en logements des ménages dont :
  - Des objectifs de requalification et d'amélioration du bâti existant
  - Des objectifs d'accroissement du taux de logements locatifs sociaux
- Objectifs de construction de logements par pôle dans chaque secteur

#### LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- Objectifs de réduction globale de la consommation foncière
- Objectifs de diversification des formes d'habitat
- Objectifs de réduction de foncier par type d'habitat
- Objectifs de localisation et d'intensification des espaces les mieux équipés et les mieux desservis

DIMENSIONNER DE FAÇON COHÉRENTE LES  
DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX

### 3. Les orientations et objectifs du SCoT et du PLH en matière d'habitat

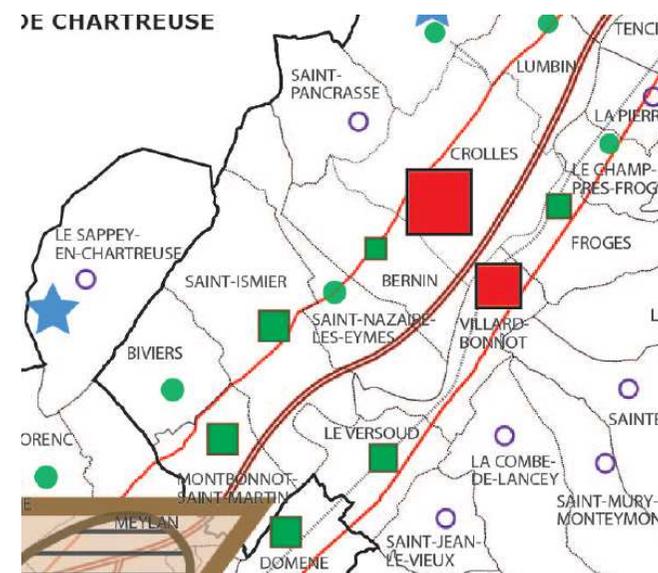
- Pour assurer un développement urbain maîtrisé et équilibré, le SCoT définit une « armature urbaine hiérarchisée ». **Chaque commune est associée à une catégorie de pôle qui renvoie à des objectifs de programmation de logements**
  - Ville-centre (Grenoble / Voiron / Saint-Marcellin) ;
  - Pôle principal (Crolles, Pontcharra, Villard-Bonnot) ;
  - Pôle d'appui (Montbonnot-St Martin, St Ismier, ... ) ;
  - Pôle secondaire (St Nazaire-les-Eymes, **Biviers**, ...);
  - Pôle local (La Pierre, St-Bernard-du-Touvet, ... ).

⇒ Ces objectifs de construction de logements sont définis au prorata du nombre d'habitants et différenciés selon les secteurs du SCoT et la nature de leurs pôles.

⇒ Pour la **commune de Biviers**, ces objectifs sont :

- Un **maximum de 6 logements / an / 1 000 habitants**  
(pop INSEE 2011 : 2 340 habitants)
- Soit **une moyenne de 14 logements / an**.

*(hors division parcellaire sur des unités foncières de moins de 3000 m<sup>2</sup>, logements spécifiques, logements de fonction, changement de destination/résorption de logts vacants)*

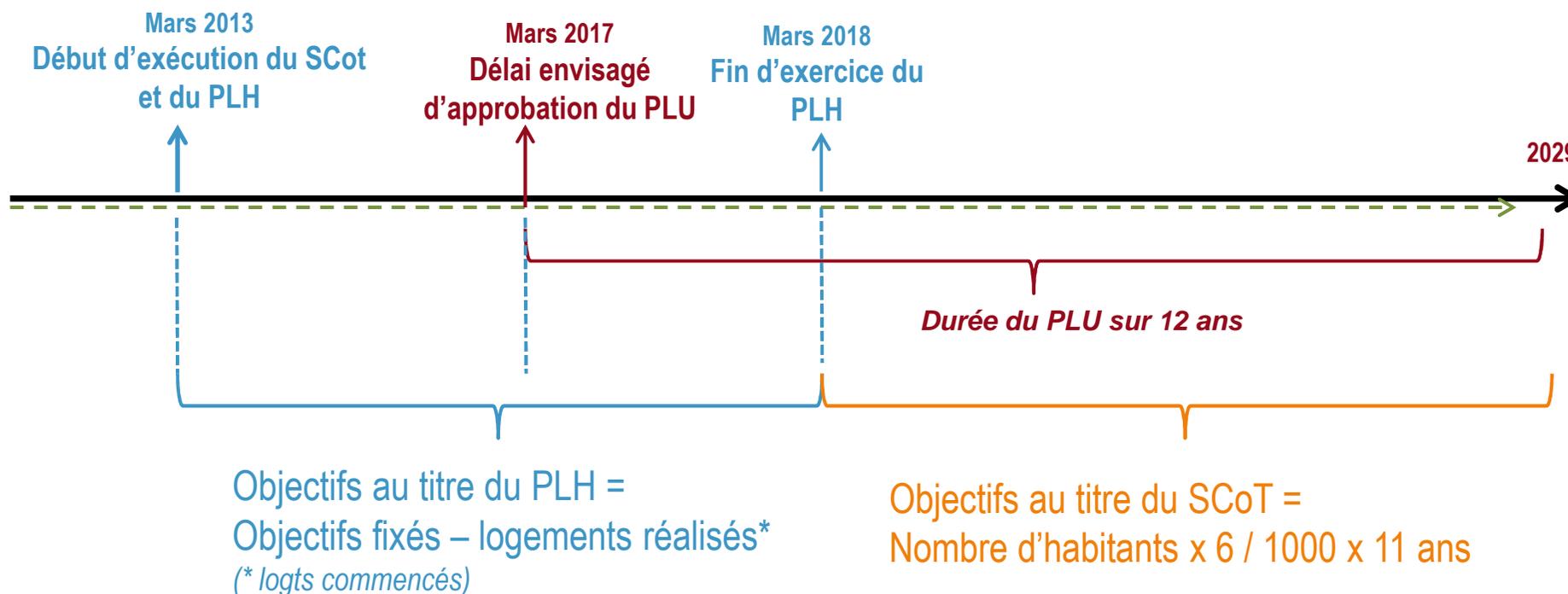


Pour la période 2013-2018, le PLH du Grésivaudan a fixé pour la commune de Biviers un objectif de **69 logements** (pour 6 ans) dont **12 logements sociaux**

⇒ Soit 11,5 logements/an en moyenne

### 3. Les orientations et objectifs du SCoT et du PLH en matière d'habitat

Comment estimer les objectifs de construction de logements dans le cadre du PLU ?



**Estimation à ce jour sur une durée de 12 ans à partir de 2015 (2015-2026 inclus) :**

A ce jour : 37 logements commencés en 2013 et 6 en 2014

Pour 2015-2018 (3 ans) : 69 logements – 43 commencés = 26 logements

Pour 2019-2026 (9 ans) : (2 340 hab x 6 / 1000) x 9 ans = 126 logements

} Pour 2015 -2026 : de l'ordre de 152 logements

### 3. Les orientations et objectifs du SCoT en matière d'habitat

> **Objectif de localisation du développement** : la commune doit délimiter l'espace préférentiel de développement dans lequel la moitié des nouveaux logements doit être envisagée.

=> **La commune de Biviers doit délimiter cet espace dans son PLU car le SCoT ne l'a pas fait**

> **Objectif de diversification des formes urbaines** :

- Le SCoT détermine à l'échelle intercommunale des **objectifs de ventilation de la nouvelle offre de logement par forme d'habitat**.
- Ces objectifs sont :
  - **40 % maxi en habitat individuel « isolé »**
  - **60 % en habitat individuel groupé et habitat collectif**

> **Objectif de réduction de la consommation de foncier par type d'habitat** :

- Emprise foncière maximum par forme bâtie :
  - **700 m<sup>2</sup> / logement pour l'habitat individuel isolé**
  - **350 m<sup>2</sup> / logement pour l'habitat groupé, intermédiaire et collectif**

⇒ **Ces 2 objectifs servent à estimer les capacités foncières maximales du PLU**

### 3. Les orientations et objectifs du SCoT en matière d'habitat

- **Le SCoT détermine un mode de calcul** que les documents locaux devront suivre pour **dimensionner leurs zones libres U et AU.**
- Pour satisfaire les besoins estimés en logements, cette mobilisation est à apprécier à partir des orientations et objectifs du SCoT relatifs à :
  - **La définition d'objectifs de construction de logements**
  - **La diversification des formes de bâtis**
  - **La réduction de la consommation de foncier par type d'habitat, en dehors des espaces préférentiels du développement**

→ **Ne doit être classée en zones U et AU qu'une quantité d'espace non bâti correspondant à ces besoins en logements à l'horizon du PLU, augmentée de 50%** pour intégrer le phénomène de rétention foncière et répondre aux besoins des autres activités urbaines.

→ Au delà de ce gisement foncier nécessaire pour assurer le développement attendu pour les 12 prochaines années, **les autres espaces non bâtis doivent être classés en zones agricoles ou naturelles.**

## 4. Quelle estimation de la surface urbanisable nécessaire dans le PLU de Biviers ?

**Estimation à ce jour sur une durée de 12 ans à partir de 2015 (2015-2026 inclus) :**

*A ce jour : 37 logements commencés en 2013 et 6 en 2014*

Pour 2015-2018 (3 ans) : 69 logements – 43 commencés = 26 logements	} Pour 2015 -2026 : de l'ordre de 152 logements
Pour 2019-2026 (9 ans) : (2 340 hab x 6 /1000) x 9 ans = 126 logements	

**Estimation de la surface urbanisable maximum libre en zone urbaine et à urbaniser :**

= 152 logts sur 12 ans x [(0,40 x 700 m<sup>2</sup>) + (0,60 x 350 m<sup>2</sup>)] x 1,5 = **de l'ordre de 11,2 hectares**

Aujourd'hui, on estime que les surfaces urbanisables libres dans le POS sont de :

Espaces libres en zone U + NAh et NAs = 47 623 m<sup>2</sup>

+ Unités foncières déjà bâties divisibles de plus de 3000 m<sup>2</sup> en zone U = 99 782 m<sup>2</sup>

**Sous Total espaces libres en zone U = 147 405 m<sup>2</sup>**

+ Espaces libres en zone NA = 120 811 m<sup>2</sup>

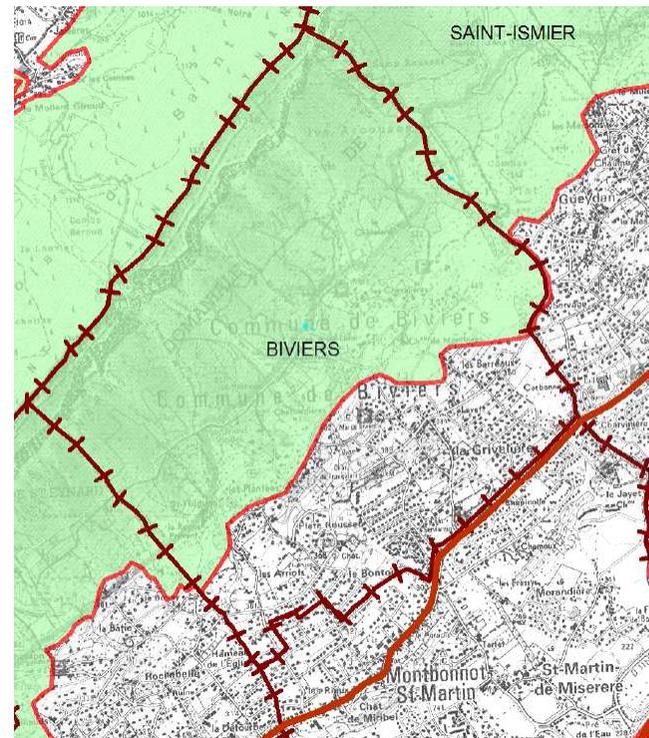
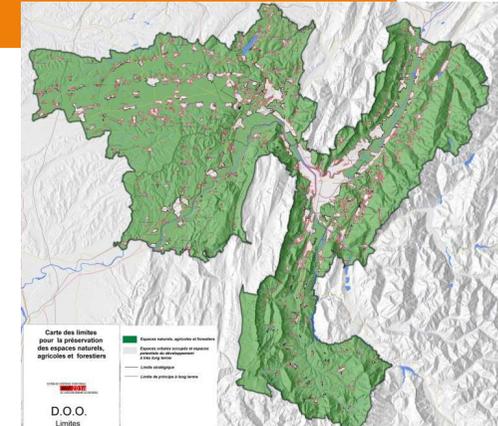
**Total espace libre en zone U et NA dans le POS = 268 211 m<sup>2</sup> soit 26,8 ha**

⇒ **Il est nécessaire de réduire les disponibilités foncières du POS pour le rendre compatible avec le SCoT**



## 5. Les orientations et objectifs du SCoT en matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (1)

- Le SCoT localise les espaces naturels, agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme
- La carte pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers fait également apparaître l'enveloppe des « espaces potentiels de développement » et :
  - Des limites stratégiques, qui une fois délimitées par les documents d'urbanisme locaux, deviennent pérennes (seule une révision du SCoT peut les faire évoluer) ;
  - Des limites de principe dont la délimitation par les documents d'urbanisme locaux peut évoluer dans le temps, à superficie d'espace potentiel de développement constante.



## 6. Les orientations et objectifs du SCoT en matière préservation de la trame verte et bleue (1)

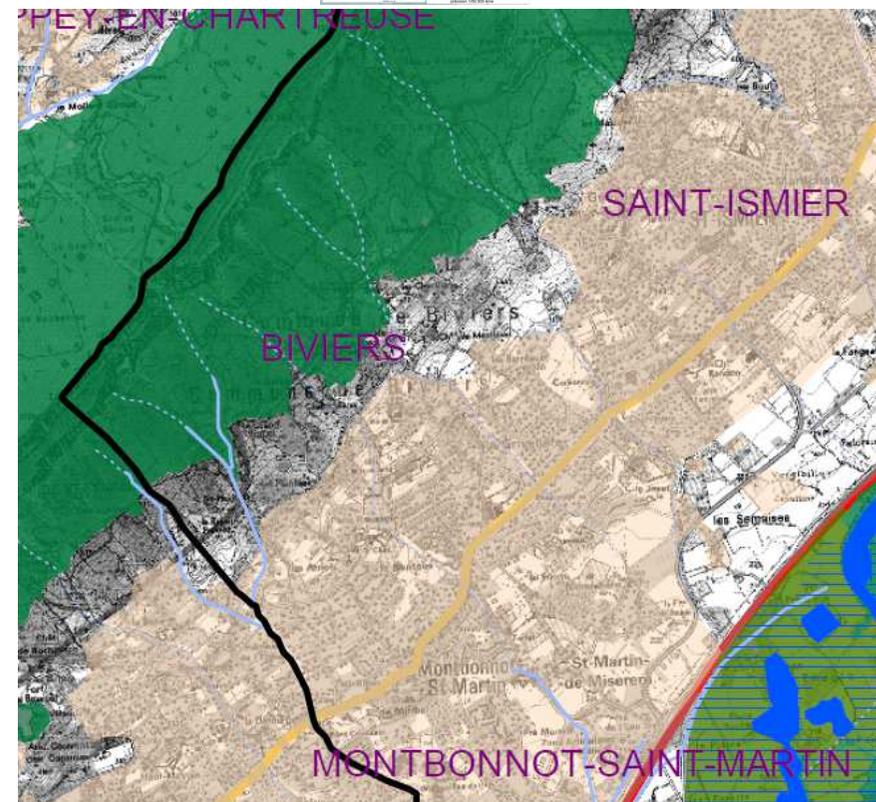
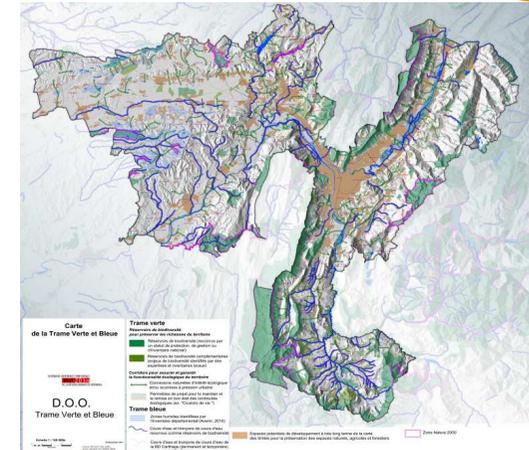
Le SCoT reprend les objectifs du « Grenelle » pour fixer ses orientations et objectifs relatifs à la **protection des milieux naturels et de la biodiversité, via sa trame verte et bleue** qui comprend :

**Les réservoirs de biodiversité** pour préserver la richesse en biodiversité du territoire :

- **Les réservoirs de biodiversité** à protéger, délimités par le SCoT : sites naturels reconnus pour leurs richesses floristiques et/ou faunistiques,
- **Les réservoirs de biodiversité complémentaires** : à préserver en tant qu'espaces de vigilance pour les enjeux de biodiversité, localisés par le SCoT.

**Les corridors écologiques** : espaces naturels plus communs à préserver, devant assurer et garantir la fonctionnalité écologique du territoire ;

**Les continuités aquatiques** pour lesquelles il faut éviter les obstacles : réseau écologique et paysager constitué par les cours d'eau et tronçons de cours d'eau reconnus comme réservoirs de biodiversité, intégrant les zones humides adjacentes ou en dépendant.



## C. Organisation de la procédure d'élaboration du PLU

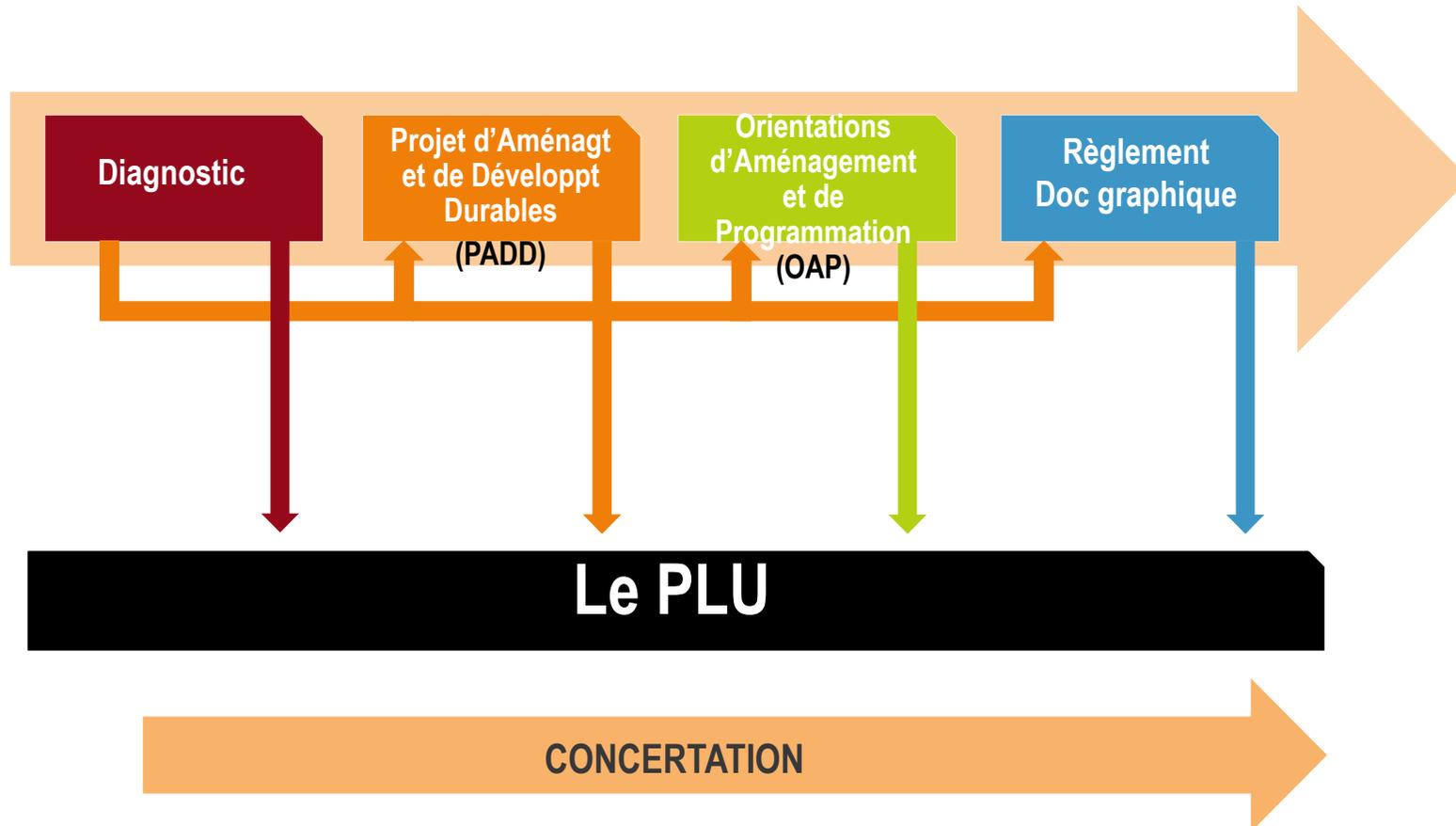
---

---





## Déroulé de la procédure d'élaboration du PLU





## Les modalités de concertation

- organisation d'au moins trois réunions publiques aux étapes-clés de l'élaboration du projet
- organisation d'ateliers contributifs et participatifs avec la population
- organisation d'une exposition
- information par voie de bulletin municipal et sur le site internet de la commune
- création d'une adresse internet dédiée afin de permettre l'expression écrite du public
- mise à disposition d'un registre lors des réunions publiques afin de permettre l'expression écrite du public ; ce registre sera également disponible en mairie durant les 2 semaines qui suivent l'organisation des réunions publiques

Remerciements



Vous aider à  
concevoir aujourd'hui  
les territoires de demain...

**Y** AGENCE  
d'URBANISME  
DE LA RÉGION GRENOBLOISE

21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble  
Tél. : 04 76 28 86 00 • Fax : 04 76 28 86 12  
[accueil@aurg.asso.fr](mailto:accueil@aurg.asso.fr)  
[www.aurg.org](http://www.aurg.org)