



Enquête publique



Projet de Plan Local d'Urbanisme pour la commune de Bilieu



Les hauteurs de Bilieu

Commissaire enquêteur: Jean-Marc VOSGIEN

RAPPORT

Table des matières

I.	Généralités.....	8
A.	Objet de l'enquête	8
B.	Cadre juridique	8
C.	Autres documents pris en compte.....	8
D.	Nature et caractéristiques du projet.....	8
E.	Composition du dossier	9
II.	Organisation et déroulement de l'enquête.....	11
A.	Désignation du commissaire enquêteur.....	11
B.	Modalité de l'enquête	11
C.	Information effective du public	11
D.	Les permanences:	12
E.	Incidents relevés au cours de l'enquête.....	12
F.	Climat de l'enquête	13
G.	Clôture de l'enquête.....	13
H.	Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse.....	13
I.	Relation comptable des observations	13
III.	Éléments techniques du projet.....	14
A.	Objectifs du PLU définis par délibération du conseil municipal du 8 juin 2017	14

• Mettre en valeur le cadre de de vie Billantin en préservant le patrimoine architectural, bâti et urbain vernaculaire	15
• Conforter un véritable centre-bourg autour du pole administrative mairie-groupe scolaire	15
• Dynamiser le centre-bourg	15
• Modérer la croissance démographique.....	15
• Permettre un accès au logement diversifié au plus grand nombre	15
• Recalibrer les potentiels de développements futures au regard des besoins et prescriptions du SCoT	15
• Intégrer les Nouvelles constructions afin de préserver l'identité rurale	15
• Permettre la liaison par cheminements doux entre les hameaux.....	15
• Anticiper les besoins fonciers pour la commune notamment extension urgente du cimetière	15
• Assurer le maintien et le développement de l'élevage et des cultures maraichères.....	15
• Pérenniser l'identité rurale via le règlement des zones urbaines	15
• Prendre en compte la covisibilité et la préservation des paysages.....	15
• Développer l'activité et l'hébergement touristique	15
• Préserver les rives du lac de Paladru via un équilibre entre protection et tourisme.....	15
• Garantir la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels.....	15
B. Historique de la situation/contexte	15
C. Environnement	16
D. Production d'énergie renouvelable.....	16
E. Mobilités :	17
F. Habitat.....	17
G. Patrimoine rural typique :.....	17
H. Captage d'eau potable :.....	18
I. Servitudes:.....	18
J. Nuisances:	18
K. Assainissement eaux usées:.....	18
L. Assainissement eaux de pluies:	18
M. Préservation des biens et des personnes :.....	18
N. Tourisme :	18
IV. Choix techniques	19
A. Environnement	19
B. Production d'énergie renouvelable.....	19

C.	Mobilité	19
D.	Habitat.....	19
E.	Patrimoine rural typique	20
F.	Eau potable.....	20
G.	Servitudes	20
H.	Assainissement des eaux de pluie.....	20
I.	Préservation des biens et des personnes	20
J.	Tourisme	20
K.	Vie économique.....	20
L.	Enjeux.....	20
M.	incidences du projet et mesures compensatoires	21
V.	Analyse des observations	21
A.	Bilan de la concertation organisée par la mairie.....	21
B.	Questions d'ordre général du commissaire enquêteur et réponses de la commune	21
	<i>Les remarques portées au registre dématérialisé font doublon ou complètent les remarques du registre papier. Seule l'observation n°7 du registre dématérialisé est exclusivement sous forme dématérialisée, je l'ai indiquée en remarque n°49, laissée vacante sur le registre papier. Il y a donc un total de 50 observations du public pour cette enquête.</i>	<i>27</i>
VI.	Avis des personnes associées	27
A.	La MRAe	27
B.	DDT service aménagement Sud Est	27
C.	CDPENAF	28
D.	RTE.....	29
E.	SCoT.....	29
F.	Pays Voironnais.....	29
G.	CCI.....	30
H.	Chambre d'agriculture	30
VII.	Observations portées sur les registres d'enquête publique et courriers reçus.	31
A.	Avis du public dans le registre	31
1.	1 Marcel TROUILLOU Va déposer un dossier [rien reçu]	34
2.	2 Gérard COMMANDEUR	34
3.	3 Georges VUILLERMET	34
4.	4 Paul BROCHIER.....	35
5.	5 Marcel BOUTEILLON.....	35
6.	6 Marcel BOUTEILLON.....	36
7.	7 Pierre GUERAUD-PINET	36

8.	8 Jean-Luc FOLTZ	36
9.	9 Huguette THOMAS (Laurent son fils).....	37
10.	10 Famille LAMBERT GUILLET L'HERMITE	37
11.	11 Accrobranche.....	38
12.	12 Grégoire ATAMIAN	38
13.	13 Olivier & Véronique ESQUIROL.....	39
14.	14 Square habitat.....	39
15.	15 Consort LAURENT représenté par JM DOLMAZON.....	40
16.	16 Mme DUBOIS.....	41
17.	17 Armelle BROCHIER	41
18.	18 Roland CHARTON.....	41
19.	19 Liliane & Corine MONIN VEYRETTE	42
20.	20 A David GERBEAUD, géomètre du cadastre.....	42
21.	21 Marie-Pierre DA COSTA.....	43
22.	22 Georges & Bernard CHEVALLET	44
23.	23 Daniel MEUNIER-CARUS-LENOIR.....	44
24.	24 Martine RICCARDI	45
25.	25 Dominique COLLET-BEILLON	45
26.	26 Eric DOURON (?).....	45
27.	27 Famille DESCHAUX-BEAUME.....	46
28.	28 Jacqueline VALLIN	46
29.	29 Christophe GUEMAUD-PINET	47
30.	30 Christian JOURDAN.....	47
31.	31 A Eric COMMANDEUR	48
32.	32 Francis BRAM	49
33.	33 Bruno et Marie-Claire TIRARD	50
34.	34 Bernard COMMANDEUR	50
35.	35 Anonyme	51
36.	36 Jean-Michel GAUSSOT Elisabeth GAUSSOT.....	51
37.	37 Annick COMMANDEUR.....	54
38.	38 Louis COUTTET	55
39.	39 Anonyme	55
40.	40 M. AGERON représenté par l'avocat Martin GAEL.....	55
41.	41 Stephan PRADAL.....	56
42.	42 Grégory EYDELON-MONTAL.....	57
43.	43 Agnès CHIARO	57
44.	44 Agnès CHIARO	58

45.	45 Agnès CHIARO	58
46.	46 Anne ORLANDI	59
47.	47 Philippe IZAMBARD	60
48.	48 Philippe IZAMBARD	60
49.	49 Anonyme (observation n°7 du registre dématérialisé).....	60
50.	50 Agnès CHIARO	61
VIII.	Argumentaire relatifs aux différents objets du PLU.....	62
A.	compatibilité avec les textes et enjeux intercommunaux	62
B.	compatibilité avec les documents supracommunaux.....	62
1.	Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Rhône Méditerranée	62
2.	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	62
3.	schéma de cohérence territoriale de a Grande Région de Grenoble et schema de secteur du pays Voironnais	62
4.	Programme local de l'habitat du pays Voironnais	65
C.	Compatibilité des orientations d'aménagement et de programmation.....	65
1.	OAP1 Méry	65
2.	OAP2 Fayarde et Côte	65
3.	OAP3 Mas et Grand Rey	66
4.	OAP4 Murgières	66
5.	OAP5 Le petit Golfe	66
6.	OAP6 La Matonnière,	66
D.	Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est-il convaincant ?	67
E.	Le zonage d'assainissement des eaux usées est-il convaincant ?	67
F.	La réglementation sur les boisements permet-elle une protection efficace ?	68
G.	Les servitudes d'utilité publique sont-elles adaptées aux besoins?	68
H.	Le classement sonore des infrastructures de transport garantit-il la quiétude des habitants ?.....	68
I.	La prise en compte des intérêts particuliers exprimés dans le registre est-elle compatible avec l'intérêt général ?	68

I. Généralités

A. Objet de l'enquête

Pétitionnaire: commune de Bilieu

Projet: Plan Local d'Urbanisme conjointement avec le projet de zonage d'eaux pluviales

B. Cadre juridique

Le cadre juridique du projet comprend:

Articles L101.2, R104-8, L141-3, L&R 151-2 à -41, L153-19, L153-33, R153-8, R153-11, L153-27 à L153-30 du code de l'urbanisme.

SCoT de la région urbaine de Grenoble approuvé le 21 décembre 2012

SDAGE bassin Rhône Méditerranée 2016-2021

Loi ALUR, loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové

Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 recodifiant le code de l'urbanisme, notamment sur les PLU

Programme local de l'habitat Voironnais 2012-2017

Décision du 13 août 2018 de la MRAE de non soumission à une évaluation environnementale

Décision E19000305/38 du 11 septembre 2019 du tribunal administratif de Grenoble me désignant comme commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au PLU & zonage pluvial de Bilieu

Arrêté du maire de Bilieu n°2019/57 du 24 octobre 2019 prescrivant la mise en enquête publique du projet de Plan de PLU pour Bilieu

Délibération n°2017-48 du 08/06/2017

Délibération n°2019-52 du 20/07/2019

Décision n°2019-ARA-KKUP-1734 du 18/11/2019 de la MRAe

C. Autres documents pris en compte

Certificat d'affichage de l'avis de mise en Enquête publique du PLU du 20 novembre 2019 à 9h au 2 janvier 2020 à 11h transmis par la mairie de Bilieu

D. Nature et caractéristiques du projet

Le PLU de Biliou avait été approuvé le 12 décembre 2019 et annulé par jugement du tribunal administratif de Grenoble le 13 juillet 2016. La commune est alors repassée au POS puis au RNU lorsqu'il est devenu applicable.

La commune est soumise à la loi montagne sur une partie de son territoire Biliou étant en bord du lac de Paladru, les abords du lac font l'objet d'un traitement particulier pour maintenir le caractère remarquable de cette zone D'un point de vue des habitants, 80% de la population se déplacent pour aller travailler en particulier sur Voiron et Grenoble Biliou fait partie du pays Voironnais

Il faut noter notamment deux des grandes orientations du SCoT « Conforter l'attractivité métropolitaine dans le respect des enjeux de développement durable », mais aussi « Equilibrer et polariser le développement des territoires pour lutter contre la périurbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines » Enfin nous signalons ici que Biliou fait l'objet d'une trame inconstructibilité préfectorale sur une partie de son territoire tant que la station de traitement des eaux recevant les effluents de Biliou ne sera pas remise en conformité ; au vu du dossier cette remise en état semble bien avancée, en avril 2020, les travaux sur la STEP intercommunale devraient débuter

E. Composition du dossier

L'original du dossier a été déposé en version papier et est consultable sur ordinateur à la mairie de Biliou. Le dossier est également accessible sur le site de la mairie.

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public est composé des pièces suivantes:

Type de pièces mises à disposition du public

Registre enquête	32 pages
PPA (Total 147 pages)	
Liste des PPA avec n°A/R & date réception dossier	1 page A3
Pochette verte « courriers d'envois »	26 pages
MRAe décision 18/09/2018	4 pages
MRAe fiche d'examen au cas par cas	6 pages
MRAe décision 2018-ARA-DUPP-009°4	40 pages
DDT/SASE pochette jaune	20 pages
DDT/CDPENAF Pochette rouge	30 pages
RTE	2 pages
Département de l'Isère	2 pages
SCOT	9 pages
Pays Voironnais	2 pages
Chambre d'agriculture de l'Isère	4 pages
CCI nord Isère	1 page

Dossier PLU

1. (total 414 pages + 1 carte)	
- Rapport de présentation tome 1	229 pages
- Rapport de présentation tome 2	148 pages

- Cartes des aléas : 1 dossier Géolithe 2011		1 carte
- Cartes des aléas : 1 dossier Géolithe 2012		24 pages
- Arrêté de protection du biotope 84-996		5 pages
- Expertise floristique sur parcelle 300		8 pages
2. PADD		17 pages 1 Carte
3. OAP		24 pages
4. Règlements (total 164 pages + 6 cartes)		
4.1 Règlement écrit	partie 1	89 pages
	Partie 2	16 pages
	Partie 3	59 pages
4.2 Règlements graphiques		6 cartes
5. Annexes (405 pages + 10 cartes)		
5.1 Servitudes d'utilité publique		1 carte
	1 document	6 pages
	1 document	10 pages
		2 cartes
5.2 Annexe sanitaire		
5.2.1 AEP		144 pages
Mise à jour schéma directeur AEP		3 cartes
	1 document	44 pages
5.2.2 assainissement		
Schéma directeur		20 pages
		1 carte
	Règlement sanitaire AC	19 pages
	Règlement sanitaire ANC	12 pages
		2 cartes
5.2.3 eaux pluviales		
Schéma directeur phase 3 (2 exemplaires)		67 pages
		1 carte
5.3 Classement sonore et infrastructures routières		
	1 document	8 pages
	1 document	33 pages
5.4 déchets		
	1 document	9 pages
	1 document	4 pages

Total estimé PLU seul = 1023 pages + 18 cartes

6. Pièces complémentaires (Total 31 pages :)		
Délibération n°2017-48 du 08/06/2017		5 pages
Délibération n°2019-52 du 20/07/2019		6 pages
Arrêté n°2019/57 du 24/10/2019 prescrivant l'enquête publique		3 pages
Décision n°2018-ARA-DUPP-00904 du 13/08/2018 de la MRAe		
Décision n°2019-ARA-KKUP-1734 du 18/11/2019 de la MRAe		
Liste des PPA, courrier d'envoi et reçus		

Justificatifs d'annonces légales (pochette verte n°7)	9 pages
Certificat d'affichage du 1/09/2019	7 pages
Accusé réception de la préfecture PLU 29/07/2019	1 page

Nombre total de pages du dossier = 1162 pages (estimation) + >18 cartes

J'ai paraphé chaque page avant le premier jour de permanence.

II. Organisation et déroulement de l'enquête

A. Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Monsieur Jean-Marc VOSGIEN comme commissaire enquêteur par décision N° E19000305/38 du 11 septembre 2019

B. Modalité de l'enquête

Dès réception de sa désignation le commissaire enquêteur a pris contact avec la mairie de Bilieu pour prendre rendez-vous et convenir des dates d'enquête. Le dossier a été remis au commissaire enquêteur et les aspects pratiques de l'enquête ont été convenus lors de la réunion du 17 octobre 2019. Lors de cette réunion Monsieur le Maire de Bilieu et son équipe municipale en charge de l'élaboration de ce PLU m'ont présenté le contexte de projet, sa philosophie globale ainsi que les points notables du projet.

L'enquête a été prévue du 20 novembre 2019 au 2 janvier 2020 inclus.

Il a été convenu que le commissaire enquêteur assurerait 4 permanences les premiers et derniers jours de l'enquête et deux d'une demie-journée à des jours et des horaires susceptibles de toucher un large public.

C. Information effective du public

- L'avis au public d'enquête a été publié plus de 15 jours avant le début de l'enquête conformément aux prescriptions légales, dans les journaux suivants:
 - Les affiches de Grenoble et du Dauphiné du 1^{er} novembre 2019
 - Le Dauphiné Libéré du 4 novembre 2019
- Le rappel de cette enquête a été publié dans les journaux suivants:
 - Les affiches de Grenoble et du Dauphiné du 22 novembre 2019
 - Le Dauphiné Libéré du 21 novembre 2019
- L'affichage sur les panneaux d'information municipale par la mairie de Bilieu par le pétitionnaire. Le certificat d'affichage a été transmis au commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur a constaté la présence d'affiche format A2 jaune relatives à ce PLU sur la commune de Bilieu.

- La version électronique du dossier et des pièces complémentaires était disponible sur le site <https://mairie-bilieu.fr> .

L'information du public a donc été réalisée conformément au cadre légal de cette enquête, le nombre de rencontres des habitants avec le commissaire enquêteur et le nombre de mentions portées dans le registre démontrent une bonne information du public sur l'enquête publique y compris pour des personnes ne résidant pas sur Bilieu.

Le projet a fait l'objet d'une large concertation avec la population en amont, avec notamment 3 réunions publiques les 9 février 2018, 23 mars 2018 et 8 avril 2019. Les plans de zonage avec notamment les emplacements réservés étaient affichés. La mairie a aussi assuré 4 permanences où des propriétaires de parcelles sont venus échanger avec la mairie

Commentaires du commissaire enquêteur : J'observe que le dossier de plus de 1100 pages est bien trop volumineux pour un PLU d'une commune de 1500 habitants : à raison d'un temps moyen de lecture de 1 min par page, il faut donc 1100 min, c'est à dire plus de 18h en continu pour lire tout le dossier.

Néanmoins au vu de la qualité des interventions du public lors des permanences, celui-ci est apparu bien informé ; le public s'est avéré très sensible à l'intérêt particulier, conscient du fait que l'évolution exponentielle et assez anarchique de Bilieu devait s'arrêter mais maîtrisant assez peu la stratégie mise en œuvre par les pouvoirs publics pour resserrer la population autour du bourg et protéger le cadre de vie paysager existant.

D. Les permanences:

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Bilieu les

- Mercredi 20 novembre 2019 de 9h à 12h
- Jeudi 5 décembre de 9h à 12h (dernière personne à 13h30) et de 14h30 à 18h30
- Samedi 21 décembre 2019 de 9h à 12h (fin 14h30)
- Jeudi 2 janvier 2020 de 9h à 11h (fin 13h30)

La cloture de l'accueil de l'enquête a été effectuée le 2 janvier 2020 à 11h

A noter que la salle communale est en rez-de-chaussée, ouvrant sur l'extérieur, sauf le samedi 21 décembre où j'ai tenu la permanence à l'étage, l'accueil des personnes handicapées était donc parfaitement possible le cas échéant.

E. Incidents relevés au cours de l'enquête

Le 20 décembre 2018 un arbre censé être protégé au titre du prochain PLU a été déraciné suite à un coup de vent. Selon le propriétaire du terrain cet arbre présentait des racines pourries compromettant sa stabilité. 3 autres arbres de la même génération que cet arbre et envisagés protégés se trouvent sur le terrain de cette personne où évoluent des enfants. Le propriétaire du terrain a demandé en fin de permanence le samedi 21 décembre dans le cadre de l'enquête de lever cette protection pour des raisons de sécurité. J'ai immédiatement envoyé un e-mail à

Monsieur le Maire afin de rendre un avis favorable à cette requête. Le maire de la commune a pu ainsi prendre la décision en termes de sécurité publique qui s'imposait à lui.

F. Climat de l'enquête

La relation avec le commissaire enquêteur est restée cordiale.

G. Clôture de l'enquête

Le registre ont été clos le 2 janvier 2020 à 13h30 la cloture du registre a été validée en mairie (tampon)

Le certificat d'affichage a été remis au commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a quitté la mairie de Biliou avec le registre et l'original du dossier. Monsieur le maire a réalisé une copie des pages du registre. Le registre dématérialisé a été également clos de façon automatisée à l'heure de fin d'enquête

H. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Une synthèse des observations du public et les avis des PPA ainsi qu'une série de questions de ma part ont été transmises par e-mail à Monsieur le Maire. Les observations du publique ont été résumées et harmonisées sous la forme d'une grille Excel.

Le 9 janvier 2020 j'ai présenté le bilan de l'enquête à l'équipe municipale de 14h à 17h. La mairie m'a sollicité pour présenter également ce bilan à Atelier2, le bureau d'étude en urbanisme pour expliquer les corrections techniques à porter sur le projet de PLU ; cette réunion s'est tenue le 20 janvier 2020 de 9h à 13h30 à la mairie de Biliou.

Commentaire du commissaire enquêteur : je dois signaler que chaque observation du registre a été analysée en profondeur. Je peux témoigner ici que le maire de Biliou et son adjointe au conseil municipal ont défendu avec une grande ténacité plusieurs dossiers pour obtenir constructibilité de certaines parcelles mais ont dû céder face aux règles intangibles de l'urbanisme et de l'intérêt générales rappelées avec un grand professionnalisme par l'ingénieure en urbanisme d'Atelier 2.

Le mémoire de réponse a été reçu par e-mail par le commissaire enquêteur le 24 janvier 2019; il répond de façon argumentée à chaque observation du public ainsi qu'à mes questions d'ordre général. Une synthèse est présentée ci-après.

I. Relation comptable des observations

- Nombre d'avis dans le registre d'enquête publique: 49 numérotées de 1 à 50, certaines personnes ont portées plusieurs mentions sur la même thématique numérotées dans ce cas 20A, 20B, 20C... mais comptant pour une seule mention. La mention 49 n'est pas issue du registre papier mais du registre dématérialisé (simple envoi vers la mention du registre dématérialisé)
- Nombre de mentions dans le registre dématérialisé : une seule des mentions, la mention 7, du registre dématérialisée ne fait pas doublon ou ne complète pas une mention du registre papier (= "mention 49" du registre papier qui était vacante)
- Nombre de courriers reçus (par voie postale ou courrier électronique) ou pièces jointes aux mentions du registre papier: 12 (l'intégralité des courriers papiers complètent les mentions portées au registre papier) + un e-mail que j'ai fait parvenir à Monsieur le Maire suite à l'observation n°38

Observations directes du commissaire enquêteur sur place: visites sur place des différents points clés du PLU

Observations du commissaire enquêteur : pour cette enquête le registre papier reste prépondérant, le public tient à échanger avec le commissaire enquêteur qui fait notamment un travail pédagogique important lors des permanences. La dématérialisation est principalement utilisée pour consulter le dossier depuis chez soi : le public qui se rend aux permanences est bien au courant de l'enjeu de la parcelle le concernant, en particulier quand celle-ci est prévue inconstructible. Le registre dématérialisé, tout comme les envois par courriers postaux ou électroniques servent à compléter les mentions portées au registre. Sur les 50 observations, le registre électronique ne se substitue pas, à une exception près au registre papier et à la rencontre avec le commissaire enquêteur : le public a besoin d'être écouté et compris en particulier des personnes ne maîtrisant pas toutes les subtilités sémantiques en urbanisme (le commissaire enquêteur en découvre d'autres lors de la réunion bilan). Ceci est ressenti comme une forme de respect pour l'opinion des habitants de Biliou, à ce jour la dématérialisation n'apporte pas cette écoute.

On observe aussi une nouvelle tendance : une partie du public se manifeste lors de l'enquête publique comme passage obligé dans le cadre d'une procédure au contentieux que certains annoncent engager une fois le PLU approuvé ou dans le cadre d'un recours hiérarchique sur une décision administrative.

III. Eléments techniques du projet

A. Objectifs du PLU définis par délibération du conseil municipal du 8 juin 2017

- Mettre en valeur le cadre de de vie Billantin en préservant le patrimoine architectural, bâti et urbain vernaculaire
- Conforter un véritable centre-bourg autour du pole administrative mairie-groupe scolaire
- Dynamiser le centre-bourg
- Modérer la croissance démographique
- Permettre un accès au logement diversifié au plus grand nombre
- Recalibrer les potentiels de développements futurs au regard des besoins et prescriptions du SCoT
- Intégrer les Nouvelles constructions afin de préserver l'identité rurale
- Permettre la liaison par cheminements doux entre les hameaux
- Anticiper les besoins fonciers pour la commune notamment extension urgente du cimetière
- Assurer le maintien et le développement de l'élevage et des cultures maraichères
- Pérenniser l'identité rurale via le règlement des zones urbaines
- Prendre en compte la covisibilité et la préservation des paysages
- Développer l'activité et l'hébergement touristique
- Préserver les rives du lac de Paladru via un équilibre entre protection et tourisme
- Garantir la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels.

B. Historique de la situation/contexte

Bilieu fait partie des communautés de communes du pays voironnais, elle s'étale sur 671 ha. La commune est dans la zone d'influence de la métropole grenobloise, de Voiron et plus indirectement de Bourgoin Jailleux voir de Lyon. Ceci explique que 80% de la population ne travaille pas à Bilieu. En l'absence de transports en commun pertinent, la population est dépendante de la voiture individuelle ce qui occasionne pollution et saturation du réseau routier aux heures de bureaux. La population de la commune a plus que quadruplée depuis 1975 et sa croissance s'est accélérée depuis les années 2010, alors que des communes telles que Voiron et Moirans subissent une perte d'attractivité posant divers problèmes pour les infrastructures collectives.

Pour Bilieu il a donc été décidé sur le plan local et intercommunal de renforcer la qualité de vie tout en réduisant la croissance du foncier mis à disposition pour l'urbanisation ; actuellement le tissu urbain de Bilieu est considéré comme « lâche et étendu ». 11% du foncier est artificialisé.

La commune est riveraine du lac de Paladru, mais les accès à proximité du lac en voiture sont limités, cette situation est favorable au développement de campings avec liaisons douces vers le lac. La commune ne dispose d'aucune plage et souhaite combler ce manque.

A noter qu'une partie de la commune est soumise à la loi montagne qui implique de densifier l'habitat sur les zones urbanisées existantes sans empiéter sur les parcelles isolées, préserver les espaces remarquables, ici particulièrement les abords du lac de Paladru, et préserver les zones agricoles. Biliou est concerné par l'élevage bovins qui est une activité rentable dans ce village.

Biliou comporte plusieurs zones différenciées qui implique un traitement réglementaire différent selon l'objectif à atteindre :

- la partie de coteau en rive du lac qui doit être préservée tant sur l'aspect paysager que pour les accès au rivage.
- Le plateau urbanisé qu'il faut densifier et où le cheminement par voie douce sera privilégié.
- Les hameaux sans vue sur le lac cohabitant avec l'agriculture et des corridors naturels pour assurer une coupure franche à l'urbanisation
- Les collines boisées : les boisements importants doivent être entretenus, tout en limitant la progression de la forêt au détriment des terres agricoles.

La commune de Biliou s'est battue pour maintenir sa zone artisanale U1 sur le PLU.

Le POS avait été approuvé en 1987, le PLU a été approuvé en 2012 et annulé par le tribunal administratif de Grenoble le 13 juillet 2016 ; le présent projet de PLU s'avère plus restrictif en terme de possibilités de constructions nouvelles que le PLU annulé ; il s'agit de mettre en application une réglementation toujours plus restrictive.

C. Environnement

D'un point de vue aménagement du territoire Biliou dispose d'espaces à protéger : ZNIEFF de type I « Lac, roselière et marais de Paladru », Arrêté préfectoral de protection du biotope : APPB Roselière du lac de Paladru, deux connexions naturelles d'intérêt écologique et/ou soumise à pression de la commune de Biliou. « Une connexion naturelle n'existe plus au nord de la commune en limite de Montferrat en raison de l'urbanisation de ce secteur durant la dernière *décennie* [NDR s'agit-il de l'une des deux connexions naturelles évoquées ? la zone en question devrait alors de fait être classée en zone urbanisée et non plus en N ou A], Zone humide du lac de Paladru et zone humide les maures repérées par une trame sur le PLU, site inscrit au titre des sites classés : Lac de Paladru et ses abords depuis 1947 ; le lac constitue un enjeu majeur pour le SCoT dont la vue doit être préservée.

D. Production d'énergie renouvelable

Projet citoyen d'installation de panneaux solaires sur le toit de l'école.

E. Mobilités :

Bilieu mise beaucoup sur les cheminements doux, en particulier piétonniers : création de trottoirs, emplacements réservés pour créer des accès piétonniers, accès au lac facilité, sécurité pour les piétons, recentrage de l'habitat à proximité des services du bourg afin de réduire la dépendance à la voiture. En limite de ville il est prévu un hub de transport multimodal adapté à une telle zone rurale.

F. Habitat

L'habitat su Bilieu est diffus en hameaux et peu lisible. Chaque logement consomme en moyenne 1000 m², principalement en habitat individuel soit 10 logements à l'hectare. Le logement « avec vue sur le lac » est particulièrement recherché. Le développement de l'habitat s'est fait sur les dix dernières années dans les hameaux et le long des voies. Cette urbanisation des hameaux a entraîné un morcellement des terres agricoles entraînant une augmentation des surfaces boisées ; donc un abandon des terres agricoles.

Entre janvier 2006 et juillet 2019, soit 13 ans, le temps de validité d'un PLU 123 permis de construire ont conduit à la réalisation de 167 logements, dont 71% en logements individuels isolés. Cette évolution de la construction a entraîné une consommation de 16,8 ha de foncier., cette valeur est jugée comme importante. Fort de cette constatation le foncier mobilisable à vocation de logement pour le prochain PLU est fixé a 7,8 ha et entre 110 et 120 logements nouveaux; cela impose de réduire de façon drastique les zones préalablement prévues pour le développement de l'urbanisation.

L'objectif affiché est d'atteindre en 2030 une population de 1925 habitants à Bilieu en densifiant l'habitat : consommation de seulement 10,5 ha de foncier au total.

Le SCoT précise en page 6 de l'annexe au courrier référencé : YO/AG/MC 19.091 : « 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 zone agricole ou naturelle, selon leur vocation ». C'est-à-dire que pour les SCoT le zonage agricole et le zonage naturel devient un zonage par défaut de ce qui n'est pas urbanisé. Ce qui pose clairement la question de la définition des zones A et N que nous rappellerons en début de l'analyse du registre des observations du public. Pour que la zone A soit pertinente elle doit justifier d'un potentiel agricole, et une zone naturelle, doit être effectivement naturelle ; cela ouvre de nombreuses interrogations de la part des propriétaires fonciers qui ne sont pas agriculteurs ou ceux dont le terrain artificialisé depuis longtemps (exemple espace paysager autour d'une maison) dont la parcelle se trouve classés de fait en « zone naturelle à protéger ».

G. Patrimoine rural typique :

Les éléments caractéristiques importants seront protégés tout en restant

compatibles avec les évolutions contemporaines.

H. Captage d'eau potable :

La source du Cras et ses 3 périmètres de protection se trouvent sur la commune ; ce qui limite toute éventuelle extension des hameaux des Maures. La ressource disponible en période d'étiage à l'horizon 2030, une fois l'objectif de population atteint est estimée à 1430 m³/j ce qui est largement suffisant.

I. Servitudes:

AS1 Captage d'eau potable de Cras : périmètre de protection immédiat sur parcelles : A638, A639, A644, A645 et pour partie A646 avec une servitude de passage sur la parcelle A744 + périmètre de protection rapprochée couvrant jusque sous le hameau des Maures + périmètre de protection éloignée traversant le hameau des Maures
AC2 Site inscrit du lac de Paladru et ses abords (Arrêté Ministériel du 13-08-1947)

J. Nuisances:

La RD1075 qui traverse Bilieu est un axe bruyant de catégorie 3 et 4 non constructible sur une bande de 30 m et 100 m (partie en catégorie 3) de part et d'autre.

K. Assainissement eaux usées:

La partie du village reliée à la STEP de Charavines fait l'objet d'une trame d'inconstructibilité bloquant tout projet de construction nouvelle reliée au tout à l'égout jusqu'à la mise en conformité de l'assainissement. Mais ce délai apparaît relativement court selon les déclarations du maire de Bilieu.

L. Assainissement eaux de pluies:

La question de l'infiltration ou du stockage avec écoulement maîtrisée est posée par le PLU en particulier afin de limiter les risques en zone d'aléas. Des emplacements réservés pour réaliser des rétentions pour limiter les impacts dangereux sont prévus dans le règlement graphique

M. Préservation des biens et des personnes :

Du fait de la topographie et de la nature des terrains la commune est soumise à différents aléas : inondation, remontée de nappes, crues torrentielles, ruissellement et glissements de terrains. L'aptitudes des terrains à être construits et l'assainissement, en particulier autonome le cas échéant, doit tenir compte de la carte d'aléas.

N. Tourisme :

La commune accueille déjà plusieurs campings dont un camping municipal, mais les rives du lac sont peu accessibles. Un cheminement piétonnier /

cycliste protégé par une barrière en bois a été implanté le long de la route du lac, mais le stationnement des véhicules en été reste anarchique.

IV. Choix techniques

A. Environnement

Préserver les corridors écologiques via une trame Assurant une rupture franche de l'urbanisation pour garantir la divagation de la faune

Préserver les grandes surfaces agricoles

Protéger le patrimoine boisé ainsi que les haies notamment pour maintenir les sols, la gestion des ruissellement et la biodiversité

Préserver notamment la roselière en limitant l'urbanisation en bord de rive tout en favorisant les équipements d'intérêt general: plage, parking, cheminement, extension du camping...

Maintien de l'intégrité des grandes parcelles agricoles, ne pas enclaver de parcelles Agricoles en maintenant leurs accès.

B. Production d'énergie renouvelable

Ce sujet reste limité aux toits de l'école et à une exigence de 50% d'énergie renouvelable minimum dans les OAP.

C. Mobilité

Sécuriser les déplacements piétonniers : trottoirs, emplacements réservés pour des chemins et parkings, liaison entre les hameaux, mise en réseau des chemins existants,

La création du centre-bourg permettra de favoriser le covoiturage, véhicule et vélo électrique, intérêt de l'arrêt de bus.

Réaliser des parkings non imperméabilisés et paysager aux abords du lac.

D. Habitat

Limitation de l'urbanisation dans l'enveloppe existante

Développer l'offre de logements au centre bourg en particulier via les OAP : maisons individuelles groupées, logements intermédiaires et petit collectif dotés de parking voiture et vélo électriques ou non.

Maîtriser le développement des hameaux des maures afin de définir clairement le village au niveau du bourg

Marquer une limite franche à l'urbanisation au petit Biliu et aux Maures

La consommation d'espace foncier sera limitée à 0,875 ha par an

Encadrer le traitement des clôtures visibles depuis l'espace public favorisant le passage de la petite faune

Limiter le développement du bâti isolé : règlement des zones N et A

Synchroniser l'urbanisation avec la construction de la station de Charavines avec la trame d'inconstructibilité

E. Patrimoine rural typique

Poser des règles interdisant la destruction du patrimoine religieux et rural notamment les maisons en pisé.

F. Eau potable

Estimer les besoins en eau potable en 2030 en phase d'été

G. Servitudes

Étendre le cimetière communal et y implanter un parking

H. Assainissement des eaux de pluie

Collecter avec des aménagements et une amélioration des réseaux

I. Préservation des biens et des personnes

Limitier l'infiltration et la constructibilité dans les zones à risque
Réaliser les aménagements

J. Tourisme

Assurer les accès du public au lac au niveau du camping municipal et du petit golfe. : creation d'une plage
Favoriser l'implantation de bar/restaurant

K. Vie économique

Maintenir et développer l'activité économique existante zone Ui
Favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée en centre bourg
Encadrer strictement la réalisation de logement pour des activités économiques
[NDR: ??]
Favoriser le développement du numérique: espace de coworking, fibre optique pour les locaux commerciaux et zone d'activité, intégration par construction du numérique dans les nouvelles constructions.

L. Enjeux

Pour la commune :

- Confirmer le caractère rural de la commune
- Maîtriser l'accroissement de la population
- Réduire l'impact foncier lié à la croissance de la population
- Créer un véritable centre bourg attractif pour les habitants et les services
- Préserver le paysage rive du lac

- Préserver les espaces naturels protégés
- Promouvoir l'activité touristique
- Assurer la pérennité de l'adaptation des équipements collectifs à la taille de la population

Pour l'intercommunalité

- Être en capacité de traiter les eaux d'épuration pour l'évolution de population prévue
- Rééquilibrer le développement de la population au bénéfice de Moirans et Voiron
- Intégrer Biliou dans une perspective intercommunale au niveau des transports

M. incidences du projet et mesures compensatoires

Le projet vise à assurer une meilleure lisibilité du village, des terrains agricoles enclavée ou en limite de bourg sont perdus pour l'agriculture, mais en contrepartie des terrains prévus pour l'urbanisation dans le précédent PLU resteront dans le domaine agricole.

Les zones naturelles sont fixées dans les limites intangibles du SCoT

Les rives du lac ne seront plus urbanisées mais plus aménagées pour faire profiter plus de personnes de ce paysage de caractère.

Le développement de Biliou n'est pas figé assurant ainsi la pérennité économique de la commune : la volonté des élus est de privilégier la qualité de vie pour la population existante plutôt que de poursuivre l'expansion démographique sans forcément avoir les moyens d'assumer cette croissance.

Le projet de PLU d'intérêt général présente quelques inconvénients pour certains intérêts particuliers sans réelles mesures compensatoires, notamment en terme foncier.

V. Analyse des observations

A. Bilan de la concertation organisée par la mairie

La mairie semble avoir réalisée une consultation approfondie en amont du PLU. Néanmoins il ne s'agit pas dans l'élaboration d'un PLU d'intégrer les doléances particulières ni d'un référendum ; c'est la commune élaboration son PLU sur la base de considération d'intérêt général et en respectant les différentes règles de l'urbanisme.

B. Questions d'ordre général du commissaire enquêteur et réponses de la commune

Commissaire enquêteur : La commune de Bilieu n'est plus couverte par un document d'urbanisme depuis le 24 novembre 2018 et la promulgation de la Loi ELAN (conséquence de l'annulation du PLU et de la remise en vigueur du POS pour une durée limitée de deux ans). Depuis c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique sur le territoire communal.

Au regard des précédents documents d'urbanisme , plus applicables depuis novembre 2018, le PLU de Bilieu présenté à l'enquête publique réduit considérablement les terrains disponibles à la construction. De plus, les grands tènements situés dans le centre-bourg de Bilieu, dans l'espace préférentiel de développement, sont dotés d'Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à organiser l'aménagement de ces secteurs stratégiques et à densifier l'habitat afin d'atteindre les objectifs définis par le SCoT de la Grande Région de Grenoble.

Ceci a entraîné un nombre très important de mentions aux registres et une participation massive de la population à l'enquête publique. Globalement le PLU satisfait aux obligations législatives comme la Loi Montagne et aux obligations supra-communales, notamment le SCoT, mais ne répond pas aux attentes des propriétaires fonciers et aux attentes des familles implantées à Bilieu depuis plusieurs générations.

Réponse de la commune : Le PLU est un document de planification qui doit traduire un projet d'intérêt général et qui ne doit pas correspondre à la somme des demandes des particuliers.

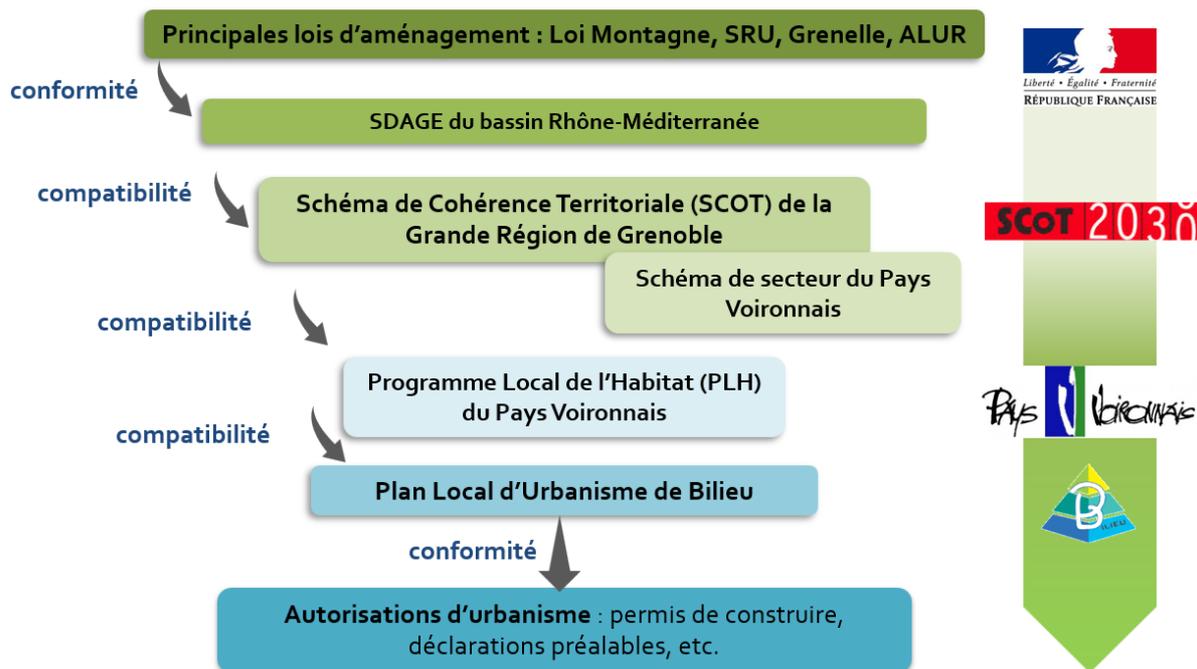
En effet, le Code de l'Urbanisme précise à l'article L101-1 :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

Le PLU est conforme ou compatible avec les normes et documents de rang supérieur comme le précise le schéma ci-après :



De plus, comme indiqué dans le bilan de la concertation, annexé à la délibération d'arrêt du PLU, la commune a mis en place, dès que l'élaboration du PLU a été prescrite, un registre de concertation permettant aux habitants et autres acteurs du territoire d'y noter leur remarques, avis ou demandes. Il a également été possible d'envoyer des remarques par courrier ou par courriel sur une adresse mail créée spécialement pour l'élaboration du PLU.

Toutes les demandes ont été traitées lors de comités de pilotage et notamment celui du 26 mars 2019, qui les a analysées en fonction de la cohérence du projet de PLU au regard de l'intérêt général, des réglementations et normes supérieures (lois, documents-supra-communales) et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu lors du Conseil Municipal du 9 avril 2018.

Commissaire enquêteur : Il est à noter que les personnes rencontrées indiquent avoir découvert les emplacements réservés sur leurs parcelles par la commune uniquement au moment de l'enquête publique : je souhaite un éclaircissement sur les modalités d'information de la commune aux propriétaires des parcelles à propos des « emplacements réservés »

Réponse de la commune : La commune de Bilieu a mis en place un dispositif de concertation tout au long de la procédure d'élaboration du PLU visant à informer la population sur l'avancé et le contenu du projet de PLU (voir bilan de la concertation annexé à la délibération d'arrêt du PLU).

A ce titre, la commune a notamment organisé 3 réunions publiques (9 février 2018, 23 mars 2018 et 8 avril 2019).

Lors de la troisième et dernière réunion publique, les plans de zonage étaient exposés dans la salle de réunion et ils comportaient les tracés des emplacements réservés. Les administrés ont pu prendre connaissance de leur délimitation et de leur destination. Les plans de zonage en projet étaient également consultables en Mairie durant les mois d'avril et mai 2019.

De plus, le contenu écrit et la présentation orale de la troisième réunion publique mentionnaient la délimitation d'emplacements réservés sur la commune.

A la suite de la dernière réunion publique, la commune a organisé des permanences pour rencontrer les habitants et recueillir leurs demandes concernant le projet de PLU. Quatre demi-journées de permanence ont été organisées et ont conduit à 19 rencontres (20 avril 2019, 26 avril 2019, 4 mai 2019 et 18 mai 2019). A l'occasion de ces rencontres, des propriétaires concernés par des emplacements réservés ont questionné la commune qui les a informés et leur a apporté des éléments de réponse.

Commissaire enquêteur : Ma deuxième demande globale porte sur la marge de manœuvre offerte par le projet de PLU présenté en enquête publique. Compte tenu de la marge de manœuvre nulle offerte par ce projet de PLU, faut-il rendre un avis défavorable à l'ensemble des plus de 50 mentions aux registres parce que projet est totalement verrouillé avant l'enquête ? Faut-il déshabiller l'un pour habiller l'autre ? Il s'agit de questions auxquelles il m'appartiendra de répondre.

Afin de positionner l'utilité d'une enquête publique dans ce contexte, dans le cadre de ce bilan, je vous demande d'expliquer pourquoi le projet de PLU remplit 100% du quota attribué par le SCoT d'évolution de la constructibilité sur votre commune ?

Réponse de la commune : La commune de Bilieu dispose de la croissance démographique la plus forte du Pays Voironnais ces dernières années (taux de croissance annuel moyen de 3,9% par an entre 2009 et 2014 – cf. tome 1 du rapport de présentation). Cette croissance est portée par un solde migratoire constant, témoignant de l'attractivité de Bilieu.

Le développement démographique projeté pour la prochaine décennie vise à mettre en œuvre une croissance démographique plus modérée, en cohérence avec les objectifs mentionnés dans le PADD du PLU arrêté et le SCoT de la Grande Région de Grenoble.

En effet, la commune de Bilieu est considérée comme Pôle Local dans l'armature territoriale du SCoT de la Grande Région de Grenoble et dans le Plan de Secteur du Pays Voironnais. Ces documents de planification de rang supérieur, avec lesquels le PLU de Bilieu doit être compatible, prévoient de modérer le développement résidentiel des pôles locaux. Cette stratégie spatiale définie à l'échelle de la Grande Région de Grenoble vise à renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération grenobloise et accroître l'offre de logements dans les villes centres comme Voiron dans le Pays Voironnais et les pôles

principaux et leurs pôles d'appui que sont Saint-Geoire-en-Valdaine, Chirens et Charavines à l'échelle locale.

La modération de la croissance démographique prévue conduit à un net ralentissement du développement démographique de la commune mais nécessite néanmoins de remplir l'ensemble des objectifs démographiques et de l'enveloppe foncière alloué par le SCoT.

Commentaire du commissaire enquêteur : j'observe qu'au final la commune a tenu compte d'un nombre conséquent de requêtes soumises par el public lors de permanence ; cela démontre l'utilité de l'enquête publique et la pertinence des demandes, donc la qualité de l'information préalable à l'enquête.

Commissaire enquêteur : Concernant les OAP; les propriétaires concernées ne semblent pas avoir bénéficié de l'information pertinente sur les projets concernant leurs parcelles, notamment le caractère inaliénable de leur propriété en l'absence de motif d'utilité publique associé à une enquête parcellaire. Certains intervenants du public indiquent que le pays Voironnais « aurait un projet pour une des OAP ». Qu'en est-il exactement ?

Comment la commune va-t-elle garantir les droits des propriétaires des terrains concernés?

Quels sont les « plans B » si certaines OAP ne se réalisent pas du fait du refus de participer au projet collectif d'un des propriétaires?

Les propriétaires de terrains en OAP sont-ils obligés de vendre leurs parcelles à un promoteur privé ou public pour que le projet de logements se réalise?

La commune affiche son intention de loger les jeunes et les personnes âgées dans des petits logements en OAP, qu'est-il prévu pour les familles souhaitant s'implanter ou pérenniser leur vie à Bilieu?

Dans les communes voisines, notamment Charavines, on note la présence d'immeubles récents pouvant correspondre à la définition des OAP prévues sur Bilieu; ces logements trouvent-ils facilement preneur?

En combien de temps l'intégralité de ce type de parc immobilier s'est-il rempli à Charavines ?

Réponse de la commune : Les OAP ont été présentées lors de la troisième réunion publique qui s'est tenue le 8 avril 2019.

A la suite de cette troisième et dernière réunion publique, la commune a organisé des permanences pour rencontrer les habitants et recueillir leurs demandes concernant le projet de PLU. Quatre demi-journées de permanence ont été organisées et ont conduit à 19 rencontres (20 avril 2019, 26 avril 2019, 4 mai 2019 et 18 mai 2019). A l'occasion de ces rencontres, des propriétaires concernés par des OAP ont questionné la commune qui les a informés et leur a apporté des éléments de réponse.

Le Pays Voironnais dispose de la compétence touristique. La commune de Bilieu et le Pays Voironnais sont les porteurs d'un projet touristique d'aménagement d'une plage publique et d'un espace de loisirs respectueux du

cadre naturel sur le secteur du Petit Golfe. Ce projet, qui a obtenu un avis favorable de la CDNPS, (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) fait l'objet de l'OAP n°5 : Le Petit Golfe.

La délimitation d'une OAP n'impose pas aux propriétaires de vendre leurs parcelles à un promoteur privé ou public. L'OAP qui s'applique en termes de compatibilité, impose aux propriétaires de s'organiser afin de respecter les principes d'aménagement définis.

La commune n'affiche pas d'intention de loger les jeunes et les personnes âgées dans des petits logements en OAP.

La commune souhaite varier l'offre en typologie de logements notamment dans le centre-bourg et réduire la production de logements individuels isolés en imposant d'autres formes urbaines dans les secteurs d'OAP. De plus, les OAP ne définissent pas de typologies (T1, T2, T3, ...) de logements à mettre en œuvre ce qui permet d'accueillir une grande variété de ménages (de la personne seule à la famille). Enfin, tous les terrains constructibles du PLU ne sont pas couverts par des OAP.

Les logements intermédiaires situés à proximité immédiate de la Mairie ont été livrés en 2019. Pour 1 logement il y a avait plus de 3 demandes, le programme a été rapidement occupé. Aujourd'hui, aucun logement de ce programme n'est vacant.

D'autres logements individuels groupés sont présents dans le parc privé ou public de logements existants sur la commune. Aucun de ces logements n'est vacant. Un propriétaire d'un des ensembles de logements s'est manifesté lors de l'enquête publique afin de demander une constructibilité supplémentaire afin de réaliser de nouveaux logements groupés. La demande pour des typologies de logements complémentaires à la maison individuelle est bien présente sur la commune et permet ainsi le parcours résidentiel des habitants qui ont des besoins évolutifs au cours de leur vie.

Enfin, la commune a sollicité l'EPFL (Etablissement Public Foncier Local) pour réaliser un portage foncier sur les parcelles du secteur 1 de l'OAP n°3 : Mas et Grand Rey. Sur ce secteur d'OAP, la commune qui va devenir à termes propriétaire foncier, a défini les mêmes invariants que sur les autres secteurs d'OAP. Même si le projet n'est actuellement pas connu, elle souhaite développer un programme mixte exemplaire.

Commissaire enquêteur :

Les réponses ci-dessus de la commune répondent totalement aux interrogations posées.

La jurisprudence administrative ouvre la possibilité de contester au contentieux une partie du PLU au lieu de son intégralité. Ainsi chaque mention individuelle compte. A l'issue de mon rapport je vous rendrai certes un avis sur la globalité du PLU et sur le zonage pluvial, mais cet avis doit intégrer également vos réponses à ce bilan. En effet chaque situation est particulière, tant sur le plan humain, économique ou de droit; la

seule opposabilité de l'intérêt général me semble insatisfaisante dans le cadre d'une enquête publique.

Par respect pour les personnes qui se sont impliquées dans cette enquête, je me dois de rendre aussi un avis sur chaque mention qui le nécessite au vu de la réponse que vous voudrez bien apporter. L'avis global sur ce PLU tendra de faire la synthèse de toutes les données de ce dossier.

Il est à noter que certaines personnes en début d'enquête ont annoncé leur intention de transmettre un dossier qui n'est jamais arrivé, mais leurs remarques font date et j'invite la commune à répondre à partir des éléments dont elle a connaissance par ailleurs.

Les remarques portées au registre dématérialisé font doublon ou complètent les remarques du registre papier. Seule l'observation n°7 du registre dématérialisé est exclusivement sous forme dématérialisée, je l'ai indiquée en remarque n°49, laissée vacante sur le registre papier. Il y a donc un total de 50 observations du public pour cette enquête.

VI. Avis des personnes associées

A. La MRAe

considère que la consommation de l'espace est limitée en mobilisant le foncier de 10,5 ha toutes fonctions confondues et que la zone d'extension urbanisable sur les espaces agricoles naturels ne représente que 6000 m² est situé à proximité du centre-bourg. La MRAe considère aussi que les zones humides de lac de Paladru et les Maures, la roselière et marées de Paladru, le site inscrit du lac de Paladru et ses abords ainsi que l'arrêté préfectoral de protection du biotope permettent de préserver suffisamment le milieu naturel.

Considère aussi que le PLU est conditionné à la réalisation prochaine de la nouvelle station d'épuration

La MRAe décide ne pas réaliser un étude environnementale

B. DDT service aménagement Sud Est

Réserve numéro 1 : apporter les justifications nécessaires et corriger les incohérences entre les pièces du PLU sur le dimensionnement du projet communal.

Réserve numéro 2: justifier l'objectif de modération de la consommation d'espace affiché dans le PADD eu égard aux chiffres du rapport de présentation.

Réserve numéro 3: compléter ou modifier les pièces du PLU afin de traduire les risques naturels selon le guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme. Règlement PPRN type modifier la qualification du risque sur le secteur du petit Biliou et compléter la prise en compte des risques dans les OAP.

Réserve Numéro 4: compléter ou modifier les pièces du PLU relatives au volet assainissement par la mise en œuvre d'une trame d'inconstructibilité limitant l'urbanisation sur les zones U et AU jusqu'au démarrage des travaux de mise aux normes de la STEU de Charavines. Mettre à jour le zonage assainissement et les prescriptions du règlement du PLU associés, selon les termes de mon courrier en date du 30 novembre 2016 mais également vis-à-vis de la prise en compte des risques de glissement.

Réserve numéro 5: modifier la règle alternative de la règle graphique de gestion des eaux pluviales proposer en zone EP3 (diffusion en profondeur) vis-à-vis des risques naturels qui interdit toute infiltration en zone de glissement de terrain.

Réserve numéro 6: modifier les secteurs de taille et de capacité d'accueil STECAL Ntp et Nv numéro 9 et 10 pour tenir compte de l'avis de la CDPNF et retirer les STECAL NF

Avis favorable en tenant compte de ses réserves

Sont annexés à ce document le détail des modifications demandées au projet de PLU sur 11 pages.

La DDT communique aussi 7 pages de recommandations pour améliorer la qualité du PLU

C. CDPENAF

Possibilité d'extension pour les bâtiments d'habitation existante dans les eaux naturels agricoles et forestière la DDT propose un avis favorable sous réserve d'une part de remplacer la notion de surface de plancher par l'emprise au sol et d'autre part de réglementer la hauteur des annexes en zone A et N en cohérence avec les préconisations de la CDPENAF

Les STECAL:

STECAL n°2 et 3 en zone A et N,

STECAL n°3 la DDT propose un avis favorable. Le camping est existant , **il n'y a pas d'extension prévue**. Si c'était le cas ne pas compromettre les consommateurs de surface agricole quelle heure ils ne sont pas dédiés à cette fonction aujourd'hui.

Observation du commissaire enquêteur : il y a bien une extension du camping prévue par la commune, par transformation de terrains privés N mais sans emplacement réservé pour lesquels j'émet un défavorable.

STECAL n°4 stade de football communal : La DDT propose un avis favorable sous réserve de réduire le périmètre du STECAL à la partie d'espace de fonctionnement (vestiaire de stationnement) de 3550 m² et de n'autoriser que l'adaptation, la réfection de l'extension limitée des constructions existantes pour ne pas entrer dans les principes de discontinuité inscrits dans la loi montagne.

STECAL n°5 jardin de curiosités partagé: La DDT propose un avis favorable sous réserve de modifier les règles d'emprise au sol et de hauteur. Il convient de limiter l'emprise au sol à 20 m² par construction est à 200 m² sur l'ensemble du STECAL, et de limiter la hauteur de ses constructions à 4 m au faitage.

STECAL n°6, n°7 et n°8 : la DDT propose un avis **défavorable** à ces trois STECAL. L'objectif recherché par le PLU d'interdire les nouvelles constructions, les extensions et les annexes sur ces trois sites et permettre uniquement l'évolution de la construction vers de l'hébergement touristique. Cet objectif peut être pleinement atteint par la désignation de la construction au titre de l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme

STECAL n°9 plage publique du Petit Golfe, n°10 parking de la plage: La DDT propose un avis favorable à ces deux STECAL. Le projet commun aux STECAL Ntp et Nv a été présenté justifier de ma commission départementale de la nature des paysages des sites CDNPS'

Le petit golfe a été identifié comme secteur stratégique à l'échelle du tour du lac de Paladru car il permet de compléter le maillon manquant dans la répartition rythmée des différentes plages bordant le lac. À ce jour aucune plage officielle n'est présent sur la commune de Bilieu. Seule une aire de détente au bois d'amour est implantée à Bilieu mais la baignade est interdite car non surveillés. La réussite du projet tient en grande partie à la qualité architecturale, à l'insertion des espaces de stationnement et à leur traitement. La traduction réglementaire des espaces de stationnement par un STECAL contribue au traitement particulier de cette espace public.

Commentaire du commissaire enquêteur : je pense que l'activité d'accrobranche aurait encore plus renforcé l'attractivité de la plage en jouant sur les synergies

D. RTE

N'exploite pas d'ouvrage de transport d'électricité sur Bilieu

E. SCoT

Emet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les points suivants:

1. apporter des précisions pour mieux apprécier la compatibilité du PLU avec le SCoT concernant la modération de l'espace et la consommation foncière.
2. Matérialiser la délimitation des limites stratégiques à l'urbanisation.
3. Encadrer la localisation des potentiels implantation commerciale.

Est annexé une analyse du projet de PLU au regard des orientations du Scot (8 pages)

F. Pays Voironnais

Emet un avis favorable accompagné des observations suivantes :

1. Il est demandé que le PLU soit complété sur la thématique agriculture afin de préciser certains points du diagnostic agricole et d'adapter l'OAP de la Grange-Mattonnière pour tenir compte du contexte agricole actuel et futur:

Le diagnostic du PLU a permis d'avoir la connaissance de la situation initiale des bâtiments agricoles. Le PLU autorise le changement de destination de quatre bâtiments agricoles au titre du L 151-11 2° du code l'urbanisme, sur la base de la prise en compte des résultats d'une analyse détaillée de la situation des bâtiments.

Toutefois, le repérage des bâtiments agricoles peut être complété car la grange Mattonnière est à ce jour utilisé également pour une activité agricole.

De plus, concernant le projet présenté pour la Matonnière dans l'OAP6, il conviendrait d'adapter le règlement pour préserver la possibilité d'adapter le bâtiment à une évolution de l'activité agricole (possibilité d'augmenter la surface de plancher dans le bâtiment, création d'ouverture supplémentaire si cela s'avère nécessaire). À défaut de pouvoir faire évoluer le bâtiment ce dernier pourrait se retrouver inutilisés.

Enfin Biliou est concerné par le schéma de desserte forestière qui vise à améliorer les conditions d'exploitation des massifs forestiers du territoire. Il conviendrait de prendre en compte cet aspect dans le PLU en préservant l'accès au massif et aux aires de retournement de véhicules. Cette orientation est d'autant plus importante qu'elle a été dernièrement renforcée par le PCAET qui vise à faciliter le développement des énergies renouvelables.

De plus il serait nécessaire d'annexer au projet de PLU le zonage d'assainissement réactualisé par le pays Voironnais

G. CCI

Commentaire favorable au projet sans avis formel

H. Chambre d'agriculture

Avis favorable avec les réserves suivantes
Se dit réservé sur le zonage Ui proposé

Commissaire enquêteur : le zonage Ui est parfaitement adapté aux besoins économiques de la commune pour y accueillir des entreprises locales. J'émet un avis favorable au zonage Ui de la commune

Demande que l'ensemble des bâtiments agricoles soient repérés dans le rapport de présentation

Commissaire enquêteur : je suis très favorable au repérage des bâtiments agricoles, et a fortiori des bâtiments sans rapport avec l'agriculture. Cela pourrait aider à la détermination du potentiel agricole de la parcelle où se trouverait un bâtiment non agricole.

Zonage Ap aux abords du lac à reclasser en zone A pour permettre l'implantation de nouvelles activités conformément au PADD

Commissaire enquêteur : avis défavorable, les zones Ap sont légitime pour le site classé autour du lac. Le paysage doit être préservé y compris des constructions à usage agricole.

STECAL en zone NL (habitations isolées en bord de lac) à déclasser en zone N

Cheminements piétons: défavorable au ,cheminement piéton empiétant sur des parcelles agricoles

Commissaire enquêteur : les cheminements piétons sont une nécessité écologique en alternative à la voiture. La gêne éventuelle d'un cheminement piéton à l'agriculture est extrêmement limitée ; au pire la cohabitation est possible, en outre rien n'interdit aux agriculteurs de les utiliser aussi et de contribuer en tant que professionnels à leur entretien. Avis défavorable à cette observation.

Les haies protégées au titre du PLU ne doivent pas compromettre l'activité agricoles certaines sont déjà réglementées au titre de "surface d'intérêt écologique" dans la PAC.

Commissaire enquêteur : avis défavorable à cette remarque, la commune doit protéger toutes les haies par voie réglementaires car il s'agit de réserves importantes pour la biodiversité, les haies présentent aussi des avantages pour le vent et limiter par exemple les confère sur la route. Il faut au contraire en favoriser le développement et trouver des professionnels pour s'en occuper au titre des SIE sur les parcelles agricoles et en tant que délégation de service sur les territoires d'intérêt général.

Un boisement en zone Ap au lieu-dit La Verne fait l'objet d'une exploitation agricole à reclasser en A

Commissaire enquêteur : avis défavorable. Le classement en Ap n'est pas incompatible avec l'exploitation agricole.

Emplacements réservés: veiller au maintien des parcelles agricoles et à leur fonctionnalité en général

Commissaire enquêteur ; les emplacements réservés, hormis l'extension du cimetière sont plutôt destinées à la gestion des eaux pluviales en zone d'aléas, donc utiles aussi pour l'agriculture.

Règlement zone A: se référer au protocole départemental "construction en zone agricole"

VII. Observations portées sur les registres d'enquête publique et courriers reçus

A. Avis du public dans le registre

Les observations sont numérotées selon l'ordre du registre papier, sachant que les observations du registre électronique complètent ces observations. Seule la mention n°49 est exclusivement présente dans le registre électronique, c'est pourquoi je lui ai affectée le numéro 49 laissé vacant dans le registre papier. J'ai résumé et reformulé les avis pour des questions de lisibilité et apporter une certaine standardisation des demandes.

Mon avis sur la requête tient compte de la réponse de la commune, de l'environnement de la parcelle, de l'historique, des avis rendus pour des

parcelles similaires tout en sachant que chaque situation est particulière.

Suite à l'observation d'un des avocats représentant le public, j'ai pris acte que la justice administrative établit le caractère agricole d'une parcelle au vu du « potentiel agricole » de ladite parcelle, c'est pourquoi j'ai demandé à la commune d'apporter une réponse en termes de potentiel agricole pour le classement en A de la parcelle.

En préambule je rappelle ici quelques articles communiqués par les avocats :

*(1)	"partie urbanisée"	Conseil d'état 29/3/2017 n°393730	Les parties du territoire communal qui comportent déjà un nombre et une densité significatifs de construction
		Conseil d'état 25/04/1990 n°86908	Terrain desservi par: voie d'accès, réseaux eaux et électricité
		Cours d'appel de Nancy 30/3/2017 n°16NC02119	Terrain contigu à plusieurs parcelles qui comporte 8 maisons à usage d'habitation édifiées sur des parcelles elle-même contigües, situés le long d'un chemin, desservies pas la voirie et les réseaux d'eau et d'électricité
	"zone urbanisée"	CU art R151-18	Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
*(3)	"Zones naturelle et forestières" N	CU Art 151-24	Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

		CU art 151-25	Peuvent être autorisées en zone N : 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
*(4)	Zone agricole	conseil d'état 4/3/2016 384795	Le potentiel agricole du terrain doit être pris en compte
		TA Grenoble 7/3/2019	Le potentiel agricole du terrain doit être pris en compte
		TA Marseille 9/10/2014 n°1300511	" Les requérants affirment que ce terrain n'a jamais été cultivé et n'offre aucun intérêt agricole, sans être contredites par la commune qui fait valoir seulement que ce terrain n'est pas facilement constructible et c'est pour cette raison et dans la mesure où elle était contrainte de faire des choix pour que des terrains constructibles (...). le classement en zone A de la partie de parcelle (...) est entâché d'une erreur manifeste d'appréciation"
		TA Grenoble 29/05/2018 n°1700009-5	"Considérant que cette parcelle d'une superficie réduite est bordé au nord, au sud, et à l'est par des terrains urbanisés supportant des habitations individuelles et à l'ouest par un espace boisé; que cette situation compromet l'exploitation agricole; que le commissaire enquêteur avait émis favorable à son classement en zone urbaine; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier qu'elle recèle un potentiel agricole; qu'ainsi le classement de cette parcelle en zone A est entâché d'une erreur manifeste d'appréciation"

1. 1 Marcel TROUILLOU Va déposer un dossier [rien reçu]

Réponse de la commune : Il n'est pas inscrit au registre d'enquête publique de demande particulière, faut-il se prononcer en tenant compte d'une demande antérieure de la personne ? Elle concernait la parcelle A 935 située route et Grande Pièce, la commune a laissé une bande constructible en bout de parcelle à proximité d'habitations existantes et en bordure de voirie. S'il s'agit bien de cette demande, la commune proposera un avis favorable en partie au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : Monsieur TROUILLOU m'a indiqué oralement qu'il souhaitait la constructibilité de l'intégralité de la parcelle A935 alors que le PLU ne prévoit qu'un triangle à Nord -Est de cette grande parcelle agricole en bordure de voirie. Outre le fait qu'il s'agit à l'évidence d'un terrain agricole ce terrain est soumis à un aléas fort de ruissellement RV et d'une coupure nette à l'urbanisation voulue par la commune. J'émet donc un avis défavorable à la constructibilité de l'intégralité de la parcelle A935 et un avis favorable au maintien en Uc du triangle Nord-Est de la parcelle comme prévu au projet de PLU.

2. 2 Gérard COMMANDEUR

Parcelle 762 AB [Localisation??] 2942 m² Conteste la protection paysagère. Passage en zone constructible - Projet pour 4 maisons. Viabilisation accessible en bord de route: électricité, eau, tout à l'égout, chemin d'accès borné. Présence d'arbres au bord de la route (parcelles 287 et 279) masquant la vue sur le projet depuis l'autre coté du lac. Maisons en surplomb déjà construites et visibles (parcelles 702 et 702). Entourée par deux coté de maisons ou projets des constructions.

Réponse de la commune : La parcelle AB 762 n'existe plus parle-t-on de la parcelle AB 761, avec la parcelle AB 644 située lieu-dit Le David? Située en extension de la zone urbaine, en dehors des limites intangibles du SCOT, identifiée par le SCOT dans les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver. En outre, cette parcelle était classée en zone NCa du précédent POS relative à une zone de richesses naturelles à protéger et était classée en zone A (agricole) du précédent PLU. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : La parcelle a toujours été classée agricole et avec une richesse naturelle ; le potentiel agricole est donc établi. En outre cette parcelle se trouve dans la zone de proximité du lac que différentes autorités ont décidé de protéger. Enfin cette parcelle se trouve en dehors des limites urbanisable prévues par le SCoT. Je rends un avis défavorable à la demande de Monsieur Gérard Commandeur en confirmant le maintien en zone Ap de la parcelle AB761

3. 3 Georges VUILLERMET

Réponse de la commune : Il n'est pas inscrit au registre d'enquête publique de demande particulière, faut-il se prononcer en tenant compte d'une demande antérieure de la personne ? Elle concernait la parcelle A 1096 située lieu-dit Chantaret. La commune proposera un avis favorable au conseil municipal. Le pétitionnaire aura à charge de fournir une étude de gestion de l'assainissement des eaux usées et pluviales compte tenu de l'absence de desserte des réseaux publics sur cette parcelle.

Commissaire enquêteur : effectivement Georges VUILLERMET a demandé la constructibilité d'une partie de parcelle en dent creuse aux Chantarets. Il s'agit d'une des rares dents creuses laissée libre, sa constructibilité ne remet pas en cause l'économie globale du projet et ne porte aucune atteinte ; je ne vois pas de raison objective de s'y opposer. Avis favorable au passage en Uc de la parcelle A1096.

4. 4 Paul BROCHIER

Parcelle 147 Approuve le classement en zone urbanisée Parcelle doit rester en UB sur l'intégralité de la parcelle

Réponse de la commune : S'agit-il de la parcelle AD 147? La commune proposera un avis favorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : Cette parcelle totalement à l'intérieur de l'enveloppe du bourg offre encore du potentiel pour être densifiée par l'ajout d'une résidence de même type que celle existant. Monsieur BROCHIER a parfaitement compris la logique de l'habitat futur pour la commune. Je rends un avis favorable pour le maintien en zone Ub de l'intégralité de la parcelle AD147 comme demandé par Monsieur BROCHIER

5. 5 Marcel BOUTEILLON

OAP4 Va transmettre une observation [rien reçu]. Les parcelles de l'OAP appartiennent à la même famille souhaite mener le lotissement sans concertation

Réponse de la commune : S'agit-il des parcelles AD 380 et 382? Le pétitionnaire a déposé un CU opérationnel n°0380431920039 qui a été refusé le 16/11/2019. Ces parcelles font parties de l'OAP n°4 partie d'une zone identifiée par le SCOT comme "zone préférentiel de développement". La commune, le Pays Voironnais, le SE38 ont la volonté de retravailler les réseaux d'eaux pluviales, d'eaux usées et d'électricité dans ce secteur. Ce secteur est donc à densifier. La commune proposera au conseil municipal de maintenir cette OAP.

Commissaire enquêteur : Les parcelles de l'OAP4 appartiennent aux différents membres d'une même famille ; l'OAP ne pourra se réaliser que si l'ensemble des propriétaires des terrains se met d'accord pour réaliser un projet commun respectant les principes décrits en page 15 du document n°3 « Orientation d'aménagement et de programme ». Il n'y aucune autre alternative pour les parcelles incluses dans l'enveloppe de l'OAP4. En outre cette zone est parfaitement située par rapport au bourg pour répondre aux nécessités de densification. J'émet donc un avis

défavorable à la requête de Monsieur Marcel BOUTEILLON et je suis favorable au maintien des parcelles AD380 et AD382 dans l'OAP4.

6. 6 Marcel BOUTEILLON
Parcelles 351 ; 552 ; 551 Va transmettre un dossier [rien reçu]

Réponse de la commune : S'agit-il des parcelles AC 351, 552 et 551 ? Le pétitionnaire a déposé un CU opérationnel n°0380431920039 qui a été refusé le 27/09/2019 au motif que les terrains concernés sont en discontinuité avec les bourgs, village, hameaux et groupe de constructions. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : en l'absence de dossier transmis dans le temps d'enquête je ne peux pas confirmer les éléments indiqués par la commune. Je ne suis pas en mesure de rendre un avis sur l'observation n°6

7. 7 Pierre GUERAUD-PINET
Parcelle 193 [?] AC Approuve le classement en zone urbanisée Zone UC pour cette parcelle

Réponse de la commune : La commune proposera un avis favorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : Avis favorable pour le classement en zone Uc de la parcelle AC193

8. 8 Jean-Luc FOLTZ
Parcelles 402 & 67 Conteste le classement en zone naturel et forestier à protéger
Projet immobilier pour ses enfants. Sait que 50% de la parcelle 402 est inconstructible.
Négociation en cours avec le département pour céder une partie de la parcelle pour améliorer la sécurité routière: élargir la route au niveau du rétrécissement accidentogène.

Réponse de la commune : Concernant les parcelles AB 402 et 67 situées lieu-dit Combe et Pré, elles sont situées en extension de la zone urbaine, en dehors des limites intangibles du SCOT et identifiées par le SCOT dans les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver. En outre l'urbanisation de la parcelle AB 402 surplombant la voirie départementale du tour du lac empêcherait un éventuel aménagement de voirie ultérieur. Celui-ci peut en effet être envisagé en vue de la dangerosité du site en partenariat avec le département, gestionnaire de la voirie, le Pays Voironnais qui détient la compétence tourisme et la commune. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : d'une façon générale la commune ne « deal » pas la mise en place d'un équipement d'intérêt général en contrepartie de la constructibilité d'un terrain. Le rétrécissement de la voie routière à cet endroit a peut-être généré quelques

accrochages au début de son implantation, mais aujourd'hui ce rétrécissement permet de ralentir la circulation en amont d'une zone de passages piétons vers le lac. En outre la commune prévoit de renforcer le passage de piétons vers le lac avec la mise en place d'un chemin (emplacement réservé n°16) ; élargir la route entraînerait mécaniquement une augmentation de la vitesse des véhicules sur la route et donc un risque encore plus important pour les piétons. Cette zone du petit Biliou est considérée comme le « poumon vert » protégé notamment par le SCoT. Une réflexion globale est en cours pour sécuriser au maximum cette zone et y implanter des aménagements touristiques compatibles avec la qualité paysagère des abords du lac. J'émetts donc un avis défavorable à la demande de Monsieur J-Luc FOLTZ de rendre constructible la partie de parcelle la plus proche de la route et je rends un avis favorable au règlement graphique tel que présenté dans le projet de PLU pour les parcelles 402 et 67.

9. 9 Huguette THOMAS (Laurent son fils)
Parcelle 62AB Conteste le classement en zone « naturel et forestier à protéger et l'emplacement réservé n° 16. Passage en zone constructible. Cession du chemin pour l'emplacement réservé 16 en contrepartie de la constructibilité de la parcelle. Jadis constructible.

Réponse de la commune : La parcelle AB 62, lieu-dit Combe et Pré est située en extension de la zone urbaine, en dehors des limites intangibles du SCOT et identifiée par le SCOT dans les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver. En outre, cette parcelle était classée en zone NCa du précédent POS relative à une zone de richesses naturelles à protéger et était classée en zone N (naturelle) du précédent PLU. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : d'une façon générale la commune ne « deal » pas la mise en place d'un équipement d'intérêt général en contrepartie de la constructibilité d'un terrain. La zone a toujours été classée en zone naturelle à protégée, ce qui est confirmé par les limites intangibles du SCoT. Cette zone étant le poumon vert du petit Biliou, la réponse pour les différents propriétaires de parcelles de cette zone doit rester identique pour ne pas créer de différence de droits avec ou sans emplacement réservé par ailleurs. J'émetts donc un avis défavorable à la requête de la famille THOMAS et je rends un avis favorable au maintien de la parcelle AB62 en zone N ainsi qu'à l'emplacement réservé n°16

10. 10 Famille LAMBERT GUILLET L'HERMITE
Parcelle 555 MARTINIÈRE PENSARDIÈRE 8300 m² Conteste la zone agricole et la coupure paysagère Passage en zone constructible CU le 13 décembre 2018 . La famille a toujours contribué au développement de la commune

Réponse de la commune : La parcelle A 555, lieu-dit Martinière et Pensardière est située en extension de la zone urbaine, en dehors des limites intangibles du SCOT, identifiée comme coupure paysagère au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme dans le projet de PLU arrêté. Le pétitionnaire a déposé un CU d'information n°0380431820036 délivré le 13/12/2018 sur les fondements du

zonage du POS. La Loi ELAN du 26/11/2018 a rendu caduque l'application du POS. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : La coupure paysagère permettant le passage notamment de la faune sauvage est un obstacle fort à la constructibilité. Le droit de l'urbanisme n'est pas un droit pérenne, la loi ELAN étant arrivée avant la réalisation du projet de construction, ce terrain est désormais en dehors de la zone constructible du fait de la réglementation. J'émetts donc un avis défavorable à la demande de constructibilité de la parcelle A555 et j'émetts un favorable à son maintien zone A associée à la trame de coupure paysagère comme décrite dans le règlement graphique du projet de PLU.

11. 11 Accrobranche

Parcelles 378, 381, 341, 258 264 Possibilité d'implanter un accrobranche. Vont entreprendre un recours hiérarchique contre la décision CDNPS + obtenir un accord avec la SCI du lac pour intégrer de l'activité nautique dans le parcours accrobranche

Réponse de la commune : Pour les parcelles AB 378, 381, 341, 258 et 264, situées lieu-dit Au Lac, un projet d'espace de loisirs était prévu, dans le cadre de l'élaboration du PLU la commune a porté le projet devant la CDNPS qui a considéré que le projet ne trouvait pas sa justification géographique sur les rives du Lac, et paraissait être en contradiction avec leur aspect naturel, les aménagements prévus dans ce projet n'étaient ni spécifiques aux rives du lac, ni cohérentes avec un milieu naturel aussi remarquable.

Un nouveau projet sur ce secteur ne pourra être réintégré qu'après avis conforme de la CDNPS. Une procédure de révision ou de révision allégée sera alors nécessaire pour l'autoriser dans le PLU conformément aux articles L122-5 à L122-7, L122-12 à L122-14 et R 122-1 du Code de l'Urbanisme.

Légalement, la commune ne peut pas aller à l'encontre de la CDNPS cf. article L122-7 du Code de l'Urbanisme.

Commissaire enquêteur : ce projet renforcerait l'attractivité touristique de la commune en jouant sur la complémentarité des synergies. En outre des équipements d'accrobranche sont des équipements temporaires qui ne dégradent en rien l'environnement paysager. Par ailleurs la commune est confrontée à un manque d'activité d'entreprises sur son territoire, promouvoir une entreprise locale à caractère de loisir dans une commune qui souhaite développer le tourisme me paraît totalement cohérent. J'émetts un avis favorable à la demande d'implantation de l'accrobranche dans parcelles AB 378, 381, 341, 258 et 264 sous réserve d'obtenir une révision de la décision de la CDNPS dans le cadre du recours annoncé par les porteurs du projet et un accord avec la SCI du Lac de Paladru avant l'approbation de ce PLU.

12. 12 Grégoire ATAMIAN

Parcelles 201 & 203 Conteste le classement en zone agricole Propose un projet plus dense ne nuisant pas à la silhouette du hameau Achat en 1982 du terrain constructible pour réaliser un lotissement mais demandes successives de CU refusées depuis 37 ans alors que tous les terrains limitrophes ont été construits. Sentiment de spoliation et de victime.

Réponse de la commune : Pour les parcelles AC 201 et 203, lieu-dit Cur et Sabot, située en extension de la zone urbaine dans un espace agricole, avec la nécessité d'une urbanisation resserrée au plus proche du tissu bâti existant, les constructions voisines sont aussi classées en A (agricole), une partie du terrain est identifiée par le SCOT dans les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver. En outre ces parcelles étaient classées en zone NA du précédent POS relative à une zone pouvant être urbanisée à l'occasion d'une modification du POS, et classées en zone A (agricole) du précédent PLU. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : Les constructions voisines sont aussi classées en zone agricole alors qu'au vu des photos satellites de Google Map ; rien ne permet d'affirmer le potentiel agricole de ces parcelles : apparemment il s'agit uniquement de jardin d'agrément autour de maisons. Sur ce point la remarque de Monsieur ATAMIAN semble pertinente, mais les propriétaires de ces maisons riveraines n'ont pas contesté le classement en zone A, qui semble donc ne pas leur poser de problème particulier. Les constructions autour ne créent pas de nouveaux droits, faut d'éléments supplémentaires, je n'ai pas d'avis à rendre sur ce foncier apparemment bâti.

Au vu des images satellites, les parcelles de Monsieur Grégoire ATAMIAN pourraient présenter un caractère agricole pour des pâtures d'ovins par exemple. En outre ces terrains ont déjà été classés comme agricoles dans un précédent document d'urbanisme. L'image de Street View présente une vue sur le lac depuis la route en limite bien que la parcelle soit masquée par une haie en bord de route. Le classement en agricole correspond à une volonté de la commune ne pas étendre l'urbanisation dans cette zone. Ce terrain maintenu en agricole assurerait une coupure paysagère en direction du lac au niveau de Cur et Sabot. J'émetts un avis défavorable à la demande de Monsieur ATAMIAN à sa demande de constructibilité de sa parcelle.

13. 13 Olivier & Véronique ESQUIROL

Parcelle 209 Conteste le classement en zone agricole de l'intégralité de la parcelle. Acquisition en vue d'en faire profiter leurs enfants Propriétaire de la parcelle 208 construite. 209 jadis classée en constructible. Demande la constructibilité sur au moins une partie de 209

Réponse de la commune : La parcelle B 209 située Montée du Raffet, la commune proposera un avis favorable en partie au conseil municipal pour ce qu'une partie de la parcelle B 209 contigüe à la parcelle B 208 classée en zone UC, soit aussi classée en zone UC si les limites de la zone constructible restent à l'intérieur des limites intangibles du SCOT.

Commissaire enquêteur : la partie de parcelle en question fait partie des rares « dents creuses » elle présente tous les critères pour être urbanisable, j'émetts donc un avis favorable pour intégrer la partie ouest dans l'enveloppe Uc du PLU .

14. 14 Square habitat

Le FOUILLOUD Renseignements Qu'est-ce qui est autorisé en zone A

Commissaire enquêteur : il s'agit d'une agence immobilière qui se renseignait sur les possibilités d'extension de la ferme du FOUILLOUD pour un de ses clients potentiels.

15. 15 Consort LAURENT représenté par JM DOLMAZON
Parcelles 265 ; 267 ; 273 ; 274 3,6 ha Conteste le classement en zone agricole Souhaite réaliser une opération type OAP immobilière au moins sur la partie nord (parcelle 273). Demande de réexamen.. Nom des ancêtres sur le monument aux morts (Marius Truffier-Blanc) Famille souhaitant pérenniser sa présence sur la commune Demande la constructibilité depuis 40 ans. A l'époque élargissement de chemin empiétant sur propriété non compensé. L'urbanisation du secteur contribuera à dynamiser le bourg dans un rayon de 300m: pas besoin de véhicule pour se rendre au centre du bourg. Continuité de l'habitat (parcelle déjà entourée de constructions) + respect des groupes de constructions traditionnelles existants = respect de la loi montagne. Maîtrise des coûts des équipements collectifs: présence de tous les réseaux. Respect du SCoT pour les volumes de construction. Pourquoi l'OAP 2 alors que l'équivalent leur est refusé sur leur terrain? Non identifiées comme surfaces agricole dans le tableau de présentation. L'avocat Me FIAT précise que ces parcelles sont dépourvues de potentiel agronomique ou de qualité agronomique renvoie vers la définition d'une zone agricole *(4) pour démontrer que cette zone n'est pas agricole. Le propriétaire précise de son côté "Terrain sous convention d'occupation précaire et révocable : vont demander à l'occupant de libérer ces terrains qui servent de pâture pour que l'activité agricole actuelle ne soit pas un motif caché". Joint l'historique de ses demandes de constructibilité d'un lotissement "le Panoramic" puis "Clos Geneviève" toujours refusées depuis 1977. Précise que ne fait pas d'autres demandes sur d'autres parcelles pour respecter les orientations de la commune. Evoque des problèmes de réception sur le registre dématérialisé [NDR: en fait liés aux congés de Noël, documents dématérialisés bien reçus, doublés par la réception du courrier papier en recommandé]. Parcelle mieux située que la parcelle 408 à usage agricole qui est urbanisée.

Réponse de la commune : Les parcelles AD 265, 267, 273, 274 situées Murgières et Pré Bilieu sont situées en extension urbaine, avec la nécessité d'une urbanisation resserrée au plus proche du tissu bâti existant, dans un espace agricole (la parcelle étant actuellement utilisée par un agriculteur) identifiée par le SCOT dans les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver et en dehors des limites intangibles du SCOT.

Les parcelles AD 274 et 273 sont couvertes par une haie protégée au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Commissaire enquêteur : le propriétaire déclare dans un post-scriptum : "Terrain sous convention d'occupation précaire et révocable : vont demander à l'occupant de libérer ces terrains qui servent de pâture pour que l'activité agricole actuelle ne soit pas un motif caché", alors que justement la jurisprudence constante des tribunaux administratifs est de considérer le potentiel agricole des parcelles pour définir le classement en zone A ou U. A l'évidence cette parcelle présente un potentiel agricole avéré la classant de fait en zone agricole ; ce n'est donc pas un « motif caché » comme il est dit, mais un motif bien réel.

Je souligne la qualité et pertinence de l'argumentation des avocats représentant les intérêts de Laurent et Consor

Concernant l'OAP 2 qui se trouve être dans la même situation du point de vue agricole, je pense que la limitation du foncier disponible pour l'évolution de la population à l'horizon 2030 a imposé à la commune d'arbitrer pour implanter son OAP2 sachant que 2 OAP n'étaient pas possibles ; le choix s'est porté sur le terrain le plus proche du centre bourg afin d'assumer la politique voulue par la commune de recréer un véritable centre du village, l'OAP2 est aussi sur un foncier à potentiel agricole et se trouve aussi en extension de l'enveloppe urbaine et donc pas non plus en « densification » (voir mon avis sur l'OAP2 suite à l'observation 50 du registre). L'aménagement éventuelle des parcelles AD 265, 267, 273, 274 créeraient plutôt un faubourg au grand Biliou qu'un « centre-bourg ». J'émet un avis défavorable à la demande de la famille Laurent pour la constructibilité motivée par le potentiel agricole avéré par le propriétaire de cette grande parcelle.

16. 16 Mme DUBOIS
Parcelles 560 MARTINIÈRE PENSARDIÈRE Question Quels types de coupes de bois sont autorisés ?

Réponse de la commune : Parcelles situées lieu-dit Martinière et Pensardière. La commune proposera au conseil municipal de s'en référer à la législation sur les coupes de bois.

17. 17 Armelle BROCHIER
Parcelle 467 AC Contesté le classement en zone agricole Demande le reclassement en U Habite sur cette parcelle, n'est pas agricultrice pas plus que ses voisins.

Réponse de la commune : la Parcelle AC 467 située lieu-dit Mas et Grand Rey, identifiée par le SCOT dans les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver, formée d'un habitat isolé au sein d'un espace agricole. L'habitation bénéficie de la possibilité de réaliser des extensions et des annexes. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : les images satellite montrent une propriété sur un terrain clos d'environ 1000m² placée au milieu d'un champ parfaitement cultivable par ailleurs. Le classement de cette parcelle en agricole est justifié. Le classement en zone A des constructions voisines de la parcelles dans sa partie Nord -Est, qui sont des anciennes fermes ne fait pas l'objet d'une contestation des propriétaires dans le cadre de cette enquête. J'émet donc un avis défavorable à la constructibilité et un avis favorable au classement en zone A de la totalité de la parcelle AC467

18. 18 Roland CHARTON
Parcelle 1070 Contesté le classement en zone agricole Demande de que la parcelle reste constructible Parcelle ne pouvant pas servir pour l'agriculture

Réponse de la commune : Parcelle A 1070 située chemin de Chantaret, la commune proposera un avis favorable au conseil municipal. Le pétitionnaire aura à charge de fournir une étude de gestion de l'assainissement des eaux usées et pluviales compte tenu de l'absence de desserte des réseaux publics sur cette parcelle.

Commissaire enquêteur : il s'agit d'une des rares dent creuse encore accessible à la construction. Avis favorable à l'intégration dans la zone Uc de la parcelle A1070

19. 19 Liliane & Corine MONIN VEYRETTE
Parcelle 20 Regoulière 2385m² Contesté le classement en zone agricole
Terrain desservi par l'assainissement collectif, autorisation de désenclavement, proximité du bourg, n'aggrave pas l'aléas. La vente du terrain permettrait à la famille Monin-Veyrette de sortir de la précarité (hospitalisations non remboursées)

Réponse de la commune : Parcelle A 20, située Culette et Combe Girot, située en extension de la zone urbaine, dans un espace agricole, identifiée par le SCOT dans les espaces agricoles, naturels, forestiers à préserver. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : cette longue parcelle n'a qu'une largeur touchant la zone urbanisée. A l'évidence c'est une zone agricole qui doit être préservée. Je rends un avis défavorable à la constructibilité de cette parcelle.

20. 20 A David GERBEAUD, géomètre du cadastre
Question Quelle est la hauteur maximum autorisée pour les constructions en limite séparative ?

Réponse de la commune : Cela est prévu dans le règlement de chaque zone.

20 B David GERBEAUD, géomètre du cadastre Question Peut-on préciser la largeur des emplacements réservés prévus pour les élargissements de voirie ?

Réponse de la commune : pas de réponse

20 C David GERBEAUD, géomètre du cadastre Emplacement réservé n°28
Question Comment gérer l'accès et le parking? L'accès se fait par une voie privée

Réponse de la commune : Cet emplacement réservé prend acte d'une situation de fait. La gestion de l'accès et du parking, ce dernier pouvant être géré sur la parcelle, fera l'objet en conseil municipal au moment du lancement de l'opération d'une négociation avec les propriétaires.

20 D David GERBEAUD, géomètre du cadastre Emplacement réservé n°25
Question où se trouve l'emplacement ?

Réponse de la commune : La commune proposera au conseil municipal de corriger cela dans le règlement graphique

20 E David GERBEAUD, géomètre du cadastre Emplacements réservés
Conteste le volet financier des acquisitions foncières Capacités financières
de la communes pour acquérir le foncier dans un délais de 12 mois ? Estimation
France Domaines 1 500 000€ + frais. La commune doit se prononcer dans un délai de
12 mois suite aux réquisitions des propriétaires. Plan d'alignement permettrait une
meilleure maîtrise du calendrier.

Réponse de la commune : Tout d'abord la jurisprudence considère qu'une voie privée affectée à la circulation publique est dépourvue de valeur marchande. Ensuite il est peu envisageable que tous les propriétaires impactés par un emplacement réservé fassent valoir leur droit de délaissement en même temps. Enfin si cela était le cas la commune pourrait prioriser ses opérations et éventuellement ne pas faire valoir son droit d'acquisition ; la commune pouvant se faire aider par l'EPFLD en cas de besoin.

Commissaire enquête : j'observe que la commune réserve un nombre conséquent d'emplacements pour l'intérêt général. Il eut été effectivement pertinent de présenter aussi un budget pour toutes ces acquisitions ainsi qu'une planification dans le temps. Le seul élément financier dont nous disposons désormais pour ces acquisitions est l'avis 20E de Monsieur David GERBAULT

20 F David GERBEAUD, géomètre du cadastre Emplacement réservé n°26
2200 m²Conteste l'acquisition en zone constructible Acquérir un terrain en zone A Prix
du terrain constructible vs prix du terrain en zone A pour gérer des eaux pluviales.

Réponse de la commune : Etant donné son emplacement, entourée d'habitations, cette parcelle ne peut pas être classée constructible. En outre elle ne détient pas de potentiel agricole.

Commissaire enquêteur : il apparaît de plus en plus nécessaire que le législateur ajoute un classement des parcelles en plus de U, A et N pour les parcelles en « zone grise » ni constructibles, sans potentiel pour l'agriculture et ni intérêt en tant qu'espace naturel. J'observe que la commune n'apporte pas de réponse sur le classement de cette parcelle aux couleurs orange clair (= Uc selon la légende du règlement graphique). Au delà du classement, cette parcelle semble être la seule actuellement possible pour accueillir les eaux pluviales compte tenu des constructions implantées autour.

21. 21 Marie-Pierre DA COSTA
Parcelle 583 ou 582 OAP 4 Contestation de l'OAP La parcelle doit sortir de l'OAP
Modifier le règlement communiquera ultérieurement [rien reçu]

Réponse de la commune : Parcelle AD 583 n'est pas située dans le périmètre de l'OAP. En ce qui concerne la parcelle AD 582 appartenant au propriétaire de la parcelle AD 566 la commune étudiera l'opportunité de l'exclure du périmètre de l'OAP en conseil municipal.

Commissaire enquêteur : avis favorable à la réétude du périmètre de l'OAP4 compte tenu des constructions déjà existantes sur ces terrains.

22. 22 Georges & Bernard CHEVALLET
4 parcelles (114 à 754) Petit Bilieu Contestation du classement en zone agricole protégée Parcelle classée en Ap Toutes les parcelles aux alentours sont construites. Projet de construction dans 5 à 10 ans pour leurs enfants. Chemin d'accès facile (aussi propriétaires des parcelles voisines)

Réponse de la commune : Concernant les parcelles AB 114, 613 et 614 situées lieu-dit Petit Bilieu, elles sont situées en extension de la zone urbaine, en dehors des limites intangibles du SCOT et identifiées par le SCOT dans les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

La parcelle AB 754 est située en dent creuse, dans la continuité du hameau et des constructions historiques du Petit Bilieu. La commune proposera un avis favorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : avis défavorable pour le passage des parcelles AB114, 613 et 614 d'agricole protégé à urbanisé, ces parcelles trop proches du lac doivent rester inconstructibles pour se conformer notamment au SCoT.

Par contre la parcelle AB754 est effectivement en dent creuse et trouve donc naturellement sa position dans l'enveloppe constructible du petit Bilieu. Avis favorable pour le passage en Uc de la parcelle AB754

23. 23 Daniel MEUNIER-CARUS-LENOIR
Parcelle 411 (ex AD n°256)Conteste le classement en zone agricole Avoir au moins 3000m² en constructible Pouvoir effectuer son partage entre ses deux enfants

Réponse de la commune : Concernant la parcelle AD 411 située lieu-dit Sabot de la Cure, elle est située en extension de la zone urbaine dans un espace agricole, en dehors des limites intangibles du SCOT et identifiée par le SCOT dans les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur, il s'agit d'une longue parcelle agricole dont une largeur jouxte la zone urbanisée d'un hameau. Cette parcelle ne présente aucune des caractéristiques pouvant lui permettre de devenir constructible. J'émetts donc un avis défavorable à la demande de Monsieur Daniel MEUNIER-CARUS-LENOIR, la parcelle AD411 restera en zone agricole.

24. 24 Martine RICCARDI
Parcelle 157 (159) 35 ares Conteste le classement en zone agricole de l'intégralité de la parcelle Demande la constructibilité Pour ses deux enfants. 2 maisons mitoyennes récentes.

Réponse de la commune : Concernant la parcelle B 159 située lieu-dit La Lechère, elle est située en extension de la zone urbaine, en dehors des limites intangibles du SCOT et identifiée par le SCOT dans les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : cette grande parcelle ne présente qu'un petit côté mitoyen de la zone urbanisée du petit Bilieu. Compte tenu de son environnement elle présente un potentiel pour l'agriculture, en outre ces terrains sont réputés par d'autres habitants de la commune particulièrement humides et donc impropres à la construction. J'émetts un avis défavorable à la demande de Madame RICCARDI et j'émetts un avis favorable au maintien en zone agricole de l'intégralité de la parcelle B159.

25. 25 Dominique COLLET-BEILLON
110 & 383 AB Conteste le classement en zone « naturel et forestier à protéger » Demande la constructibilité pour combler une dent creuse

Réponse de la commune : Concernant les parcelles AB 110 et 383 situées lieu-dit Petit Bilieu, elles sont situées en extension de la zone urbaine et identifiée par le SCOT dans les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver. Cette parcelle constituait un ancien verger. Elle est couverte par une protection d'arbres isolés au sens de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : des constructions apparaissent effectivement à l'ouest de ces parcelles, elles ont été classées en N sans revendication autres des propriétaires de ces parcelles. La position en dent creuse des parcelles AB110 et AB383 est admissible, mais cette zone est très sensible d'un point de vue environnemental ; il s'agit du poumon vert du petit Bilieu dont la constructibilité est bloquée par le SCoT. La commune applique une politique cohérente en refusant tout passage en zone constructible des parcelles en N au petit Bilieu ; il n'y a aucune différence de traitement pour les observations 8, 9, 25 et 40 du public concernant cette zone. Satisfaire cette seule revendication créerait un précédent injuste pour les autres propriétaires dans cette zone. J'émetts donc un avis défavorable à la demande de Dominique COLLET-BEILLON confirmant ainsi le maintien des parcelles AB110 et AB383 en espace naturel et forestier à protéger (N)

26. 26 Eric DOURON (?)
Parcelle C4 (?) Contestation Aléas RV Réduire cet aléas pour pouvoir construire une piscine en dur Etude géotechnique du 20/6/15 antérieure à la carte d'aléas. Drainages faits. Sources captées. Circulation souterraines dirigées vers une citerne à débit contrôlé.

Réponse de la commune : Concernant la parcelle C4, située Route de Charavines, le pétitionnaire a déposé une DP n°0380431520021 refusée le 31/08/2015 pour la construction d'une piscine. Cette parcelle est en grande partie couverte par un risque fort de ruissellement.

La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : il y a apparemment une crainte de déstabiliser le terrain en creusant le sol pour une piscine enterrée. En outre Monsieur DOURON présente une étude géologique antérieure à la carte d'aléas qui classe cette partie de parcelle en RV. Je fais remarquer à la commune que la demande de Monsieur DOURON ne porte pas sur la construction d'une piscine, mais sur la révision de l'aléas. La DDT dans son avis précise : « Il convient de modifier zonage risque Bv en RV sur le secteur du petit Biliou sur l'ensemble des documents du PLU », mais au vu de la carte émise par la DDT la parcelle C4 ne semble pas impactée. J'émet un avis favorable à la demande de Monsieur DOURON : réviser l'aléas dans cette zone en tenant compte de l'étude géologique et des drainages réalisés. Il appartient aux experts de préciser le risque en fonction de toutes les données dont ils disposent.

27. 27 Famille DESCHAUX-BEAUME

Parcelle 388 AC Conteste le classement en zone naturel et forestier à protéger Demande la constructibilité CU refusé en raison du manque de puissance ENEDIS alors que le stade de foot-ball est alimenté. Raccordement au tout à l'égout. Ne crée pas de dent creuse. Prolonge l'urbanisation existante dans le prolongement de la route. Le reste du terrain pourrait accueillir une micro-station d'épuration

Réponse de la commune : Concernant la parcelle AC 388, située lieu-dit La Manche, elle est située en extension de la zone urbaine, en dehors des limites intangibles du SCOT et identifiée par le SCOT dans les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver. Cette parcelle a fait l'objet d'un CU opérationnel n°0380431920041 qui a été refusé en raison de l'insuffisance du réseau électrique. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : ce terrain est très excentré par rapport au village avec seulement la moitié d'un côté touchant une zone urbaine Les photos satellites et Street View montre des traces évidentes de passage de tracteur pour faucher l'herbe de cette prairie. Cette prairie a offre une coupure franche entre la zone urbanisée et l'espace boisé à l'ouest ; il ne serait pas approprié d'y construire quelques habitations que ce soit. Je ne dispose pas de données techniques pour émettre un avis sur l'aptitude du réseau électrique à accepter de nouvelles constructions à cet endroit. Pour toutes ces raisons, j'émet un avis défavorable à la constructibilité de ce terrain ; la parcelle AC388 a été classée à juste titre en agricole par le PLU de la commune.

28. 28 Jacqueline VALLIN

Parcelle 325 AD 4620 m² Conteste le classement en zone agricole et l'emplacement réservé n° 19 Demande la constructibilité Déclare ne pas avoir été informée au préalable. Cession de la partie de terrain pour l'emplacement réservé n°19 en contrepartie de la constructibilité du reste de la parcelle qui est en "dent creuse"

Réponse de la commune : Concernant la parcelle AD 325, située lieu-dit Sabot de la Cure, elle est située en extension de la zone urbaine, en dehors des limites intangibles du SCOT et identifiée par le SCOT dans les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver. Il est rappelé que le projet d'extension du cimetière et sa retranscription en emplacement réservé était déjà prévu sur le précédent PLU et le POS. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : d'une façon générale la commune ne « deal » pas la mise en place d'un équipement d'intérêt général en contrepartie de la constructibilité d'un terrain. En outre l'article. L'extension du cimetière avec un parking est absolument indispensable à la commune. Ce projet a été indiqué depuis longues dates à la propriétaire du terrain selon la municipalité et plusieurs autres personnes s'étant rendues aux permanences. L'article R421-38-19 du code l'urbanisme mentionne une zone de servitude de 100m à côté d'un nouveau cimetière, ce qui sera le cas une fois l'emplacement réservé achevé. Le reste de la parcelle sera donc compliqué à construire. J'émet un avis défavorable aux deux demandes de Madame VALLIN ; j'émet donc un avis favorable à l'emplacement réservé n°19 et un avis favorable au maintien en zone A de la partie restante de la parcelle AD325

29. 29 Christophe GUEMAUD-PINET

Parcelle 1005A Conteste le classement en zone agricole Maintien de la constructibilité. Equipée de tous les réseaux: assainissement, EDF, télécom, eau. Était constructible au dernier PLU. Aucune vocation de terrain agricole, les voisins ne supportant pas la présence de bétail. Dent creuse.

Réponse de la commune : Concernant la parcelle A 1005, située lieu-dit Martinière et Pensardière, elle peut correspondre à la définition d'une dent creuse, ne semble pas utilisée comme espace agricole et située dans un groupe d'habitations à proximité d'un ancien hameau. La commune proposera un avis favorable au conseil municipal

Commissaire enquêteur : cette parcelle présente toutes les caractéristiques d'une dent creuse sans potentiel agricole et doté de tous les réseaux. Etant constructible au dernier PLU elle n'a pas depuis développé spontanément un quelconque potentiel agricole son propriétaire n'étant pas exploitant agricole. Un léger renforcement de ce hameau ne compromet par l'économie globale du projet. Il n'y aucune raison objective de s'opposer à la constructibilité de cette parcelle. J'émet un avis favorable à la demande de Monsieur GUEMAUD-PINET au passage en zone Uc de la parcelle A1005

30. 30 Christian JOURDAN

Parcelle 182 (?) C 5736 m² Contestation de la non-constructibilité Demande de constructibilité Ancien habitant de la commune. Veut loger ses enfants. Dent creuse. Non enclavée: dispose de son propre chemin d'accès. La commune oblige à débroussailler régulièrement de façon coûteuse.

Réponse de la commune : Concernant la parcelle C 182 située lieu-dit Lardillier, elle est située en extension de la zone urbaine dans un espace naturel, en dehors

des limites intangibles du SCOT. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : le numéro de la parcelle ne correspond pas à la parcelle repérée sur la carte qui serait plutôt une parcelle sans numéro voisine d'une parcelle 1 urbanisée en forme de triangle au petit Biliou touchant la montée Raffet (de mémoire lors de la discussion que j'ai eu avec Monsieur JOURDAN lors de la permanence). Dans ce cas il s'agit au vu des photos satellite d'une parcelle agricole, mais dont l'aspect pourrait s'expliquer par l'obligation de débroussaillage. L'obligation de débroussailler s'impose à tous les propriétaires de parcelles riveraines de maisons ; je comprends cette double peine ressentie : interdiction de construire + débroussailler au bénéfice des voisins. L'enveloppe du SCOT ne semble pas suffisamment précise pour déterminer s'il y a lieu ou pas de construire à cet endroit et s'il est pertinent d'étendre le petit Biliou.

La parcelle C182 est quant à elle clairement en zone naturelle.

*Compte tenu de l'erreur possible sur la parcelle et du peu d'éléments disponibles je ne peux pas émettre d'avis sur la parcelle non identifiée.
Par contre j'émet un avis défavorable si la demande porte effectivement sur la parcelle C182 qui doit demeurer en zone N.*

31. 31 A Eric COMMANDEUR

Parcelles 17 & 31 A (AC) Contestation du classement en zone agricole protégée Pourquoi le terrain a été enlevé de la constructibilité? Construction à côté.

Réponse de la commune : Concernant les parcelles AC 17 et 31 situées lieu-dit Larchat, elles sont situées en extension de la zone urbaine, en dehors des limites intangibles du SCOT et identifiées par le SCOT dans les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver. En outre la parcelle AC 31, riveraine du lac, est couverte par une trame de masse boisée à protéger au sens de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : la parcelle est trop proche du lac pour devenir constructible ; cette zone est en site classé, les parcelles en agriculture protégée évitent toute construction même agricole pour des questions de préservation du paysage. Il a été décidé de préserver au maximum cette bande de coteau en bordure du lac en stoppant son urbanisation, cette parcelle fait partie notamment de l'enveloppe inconstructible définie par le SCOT. J'émet un avis défavorable à cette demande d'Eric COMMANDEUR et conforte le maintien des parcelles AC17 et AC31 en Ap.

31 B Eric COMMANDEUR 583 Conteste le classement en zone naturel et forestier à protéger Pourquoi le terrain a été enlevé de la constructibilité? Entourée d'autres constructions

Réponse de la commune : Concernant la parcelle AB 583, située lieu-dit Le David, en dehors des limites intangibles du SCOT, identifiée par le SCOT dans

les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver. En outre, cette parcelle était classée en zone NCa du précédent POS relative à une zone de richesses naturelles à protéger et était classée en zone A (agricole) du précédent PLU. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : le terrain est affectivement mitoyen au nord au sud avec des propriétés entourées de jardin d'agrément très artificialisé par la main de l'homme et classés comme zone naturelle dans le PLU. Concernant la parcelle AB583 il s'agit d'une étroite bande de terrain ; trop étroite apparemment pour construire une maison respectant la distance avec les voisins. En outre cette bande apparaît comme le seul corridor pour la faune sauvage pour rejoindre les deux zones Ap côté village de la route du tour du lac. La volonté désormais affichée de respecter le site classé du tour du lac est aussi un élément en défaveur de la constructibilité. Compte tenu de ces éléments j'émet un avis défavorable à la requête d'Éric COMMANDEUR et propose le maintien en zone N de la parcelle AB583.

32. 32 Francis BRAM

Contestation des OAP Reconsidérer la densification sur 500m² Pas de possibilité de parking, ni de jardin, ni de jeux. Promiscuité générale entraînant des troubles de voisinage (divorces déménagements). Routes étroites et abimées inadaptées pour la sécurité des enfants (pas de trottoirs)

Réponse de la commune : L'urbanisation des OAP dépendra d'un projet d'aménagement, l'idée étant que l'urbanisation au sein des OAP renouvelle les formes urbaines traditionnelles avec un habitat mixte intermédiaire. Le stationnement, les voies de circulation et les réseaux seront étudiés dans le périmètre de l'OAP pour permettre une circulation fluide des voitures et des personnes. Des cheminements piétons sont d'ores et déjà prévus pour relier les OAP au centre village. Les voiries communales de dessertes seront éventuellement recalibrées pour tenir compte de ces nouveaux passages. La commune souhaite, notamment sur l'OAP n°3, que le projet d'aménagement soit mené en concertation avec la population existante et à venir, que ce projet soit exemplaire et un modèle de densification en gardant l'esprit village.

Commissaire enquêteur : Je comprends que l'OAP3 présente le plus d'inquiétude pour les habitants du bourg de Bilieu notamment en termes de capacité des rues communales à encaisser plus de circulation avec les risques associés. Pour cette OAP en particulier la commune en assurera la maîtrise d'œuvre et souhaite réaliser un projet impliquant la population ; il n'est dit nulle part qu'il n'y aura ni jardin ni jeu intégré dans ces résidences ; pour l'OAP 3 la population de Bilieu pourra le cas échéant apporter sa contribution sur cette thématique en particulier. La promiscuité est une autre crainte pour les habitants des zones rurales dont le modèle de construction idéal est la villa au milieu d'un minimum de 1000m² ; cette configuration n'empêche nullement les conflits de voisinage. En outre le moindre aménagement des abords est soumis désormais à la taxe cabane : la résidence soit disant idéale s'avère un rêve coûteux de moins en moins accessible pour le plus grand nombre et au bilan énergétique défavorable. En outre 80% de la population de Bilieu ne travaille pas à Bilieu, l'entretien d'espaces verts aux abords de maisons constitue alors plus une contrainte qu'une détente. Enfin sur le plan économique, il y a 3 demandes par

logement proposé dans ce type de programme que Bilieu a déjà expérimenté par ailleurs sans problème particulier ; la notion de vacance prolongée de ce type d'habitat n'existe pas à Bilieu. Les élus constatent que ce type d'habitat permet aux jeunes ménages issus de familles de Bilieu de s'implanter à leur tour dans la commune.

Concernant le rapport à la voiture individuelle, l'idée globale est de faire évoluer cette dépendance dans un contexte rural ; ne plus avoir besoin de voiture individuelle pour les cheminements intra-village, organiser le transport différemment pour sortir du village : hub de transport en commun à proximité du village, transport à la demande, auto-partage et covoiturage sont les perspectives envisagées pour les mobilités. Il existe de nombreux villages anciens où la voiture a été totalement exclue du centre bourg où la municipalité a créé des parkings en dehors du centre bourg : Bilieu n'en est pas encore à ce point.

Je rends donc un avis défavorable sur la contestation des OAP en général et je rends un avis favorable sur l'OAP3 en particulier qui se veut une vitrine organisée par la commune avec la participation de la population.

33. 33 Bruno et Marie-Claire TIRARD

Parcelle 152 5000 m² Conteste le classement en zone agricole + conteste la haie protégée Rendre la parcelle constructible Grand parents agriculteurs sur la commune. Veulent transmettre le terrain à leurs enfants pour bâtir une maison. Parcelle trop petite pour l'agriculture. Sans risque d'inondation, ni infiltration, ni glissement de terrain, facilement viabilisable, compteur d'eau au bout du terrain. Accessibilité facile. Evacuation d'eau usées facilitée. La "haie protégée" est en fait constituée de noyers moribonds.

Réponse de la commune : Concernant la parcelle B 152 située lieu-dit Revatière, elle est située en extension de la zone urbaine dans un espace agricole, en dehors des limites intangibles du SCOT. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : cette parcelle est voisine d'autres zones agricoles et présente un potentiel pour l'agriculture ; on y avait même planté des noyers. Je rends un avis défavorable pour l'urbanisation de la parcelle B152 qui restera donc agricole je rends aussi un avis défavorable au déclassement de la haie protégée faute d'éléments plus tangibles que la seule déclaration des propriétaires du terrain. Un constat d'huissier sur l'état des arbres pourra déterminer la pertinence de leur classement.

34. 34 Bernard COMMANDEUR

Parcelle 182 A 3000 m² Conteste le classement en zone agricole pour une Urbanisation partielle

Réponse de la commune : La parcelle située lieu-dit Echenaux est située en extension urbaine, dans un espace agricole, identifiée par le SCOT dans les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver et en dehors des limites intangibles du SCOT. La parcelle est couverte par une haie protégée au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. En outre cette parcelle était classée en

zone NA, pouvant être urbanisée à l'occasion d'une modification du POS, et était classée en zone A (agricole) du précédent PLU. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : à l'évidence cette parcelle présente un potentiel agricole car contiguë à une zone urbanisée uniquement dans sa partie sud et entourée par les autres côtés de parcelles agricoles. J'émet donc un avis défavorable à la requête de Bernard COMMANDEUR et propose le maintien en zone A de l'intégralité de la parcelle A182

35. 35 Anonyme

Parcelle 510 ; 433 ; 1050 AC et A (1050) Approuve le classement en zone urbanisée
Maintien de la constructibilité

Réponse de la commune : Concernant les parcelles AD 44, A 1050, AC 510 et 433 telles que présentées dans le règlement graphique, la commune proposera un avis favorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : j'émet un avis favorable à la demande de maintien de à la constructibilité des parcelles AD 44, A 1050, AC 510 et 433 telles que présentées dans le règlement graphique du projet de PLU

36. 36 Jean-Michel GAUSSOT Elisabeth GAUSSOT

Parcelles 101 & 102AC 4500 m² Contestation du classement en zone agricole. Passage en zone U de la parcelle 102, et rendre constructible tout ou partie de la parcelle 101. Achat de la parcelle AC101 à plus de 100 000€ --> spoliation. Elisabeth GAUSSOT souhaite bâtir sur la parcelle 102 et pouvoir ainsi emmener les enfants à l'école à pieds: la parcelle 102 est dans la proximité immédiate du village. Ni Monsieur GAUSSOT ni sa fille ne sont agriculteurs et ne veulent le devenir leurs parcelles dont l'une est déjà construite n'ont pas à être classées en A. La parcelle 101 se trouve en bord de route avec de part et d'autre des maisons: cette zone ne peut pas être qualifiée d'agricole. Joint la preuve d'achat . La parcelle 102 où il réside est à classer en zone urbanisée notamment.

Réponse de la commune : Concernant la parcelle AC 101, située route de Montferrat, elle est localisée en extension de la zone urbaine dans un espace agricole, en dehors des limites intangibles du SCOT, en discontinuité selon l'application de la loi montagne. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : la zone au nord de cette parcelle est indiquée urbanisée dans le document remis à la MRAe mais ne figure pas sur le règlement graphique du PLU : il y a une incohérence des documents.

La parcelle 102 est une propriété qui n'a rien à voir l'agriculture.

Il est à noter que les deux parcelles de Monsieur GAUSSOT ne font pas partie de la servitude AC2 « Site inscrit du lac de Paladru et ses abords » au vu de la carte des servitudes d'utilité publique jointe en 5.1 dans le dossier PLU.

La photo satellite ci-dessus démontre une continuité d'urbanisation le long de la route ; la parcelle 101 est entourée au nord et au sud de parcelles bâties ; le PLU ne reflète absolument pas la réalité en termes d'urbanisation le long de la route



Cette zone a été constructible y compris dans le dernier PLU annulé, constructibilité confirmée par un vote spécifique du conseil municipal qui accordait la constructibilité partielle de cette parcelle avec avis favorable du commissaire enquêteur d'alors. La loi montagne évoquée ici date du 9 janvier 1985 ; c'est-à-dire que tous les engagements pris par la commune pour la constructibilité de cette parcelle sont postérieurs à cette loi montagne qui est applicable depuis longtemps y compris l'achat du terrain par Monsieur GAUSSOT

comme terrain constructible. Monsieur GAUSSOT et sa fille ne sont en aucun cas responsables des fluctuations réglementaires ou de leurs interprétations ; un projet immobilier est un projet d'une vie complète, il ne se réalise pas sur un simple claquement de doigt. Je constate aussi que ni Monsieur GAUSSOT ni sa fille n'ont enfreint la réglementation sur l'urbanisme et se retrouvent aujourd'hui du fait de ce PLU dans une situation financière intenable parce que la commune se dédit de l'engagement pris par son conseil municipal. Cette remise en cause de la constructibilité par la commune de Bilieu risque de démontrer que l'investissement dans un terrain constructible est désormais extrêmement risqué financièrement à Bilieu.

Les parcelles de Monsieur GAUSSOT, qui n'est pas agriculteur pas plus que sa fille, font partie de cette génération spontanée de potentiel agricole ; il s'agit là d'un miracle, les terrains constructibles gagnent en potentiel agricole sans l'intervention d'aucun agriculteur. Les progrès de l'urbanisme font que l'agriculteur dans ce contexte n'est absolument plus nécessaire pour cultiver la terre !

Je veux bien admettre les arguments présentés en réunion par l'ingénieur en urbanisme lors de notre rencontre du 20 janvier 2020, mais celui de créer un préjudice aussi important pour Monsieur GAUSSOT afin de ne pas compromettre l'intégralité du PLU me semble difficilement entendable. A quel titre devrais-je rendre un avis contraire au précédent commissaire enquêteur, techniquement la situation du terrain n'a pas évolué ? Le commissaire enquêteur n'est pas tenu par les changements d'avis de la commune ou d'interprétation de la loi montagne par les différents urbanistes. Je n'ai pas à livrer ici une n-ième interprétation de la loi montagne ; je m'en tiens aux faits. Je respecte profondément le vote souverain des élus au conseil municipal de Bilieu ; seul un autre vote souverain du conseil municipal peut à mon sens infirmer cette décision antérieure.

Je rends donc un avis favorable à la demande de Monsieur GAUSSOT, identique à celui du précédent commissaire enquêteur, pour rendre constructible une partie de la parcelle AC101 afin que les élus du conseil municipal puissent statuer en conscience sur l'avenir de cette parcelle. J'ajoute la recommandation suivante : au cas où la parcelle 101 serait finalement classée en zone A je recommande que Monsieur GAUSSOT et sa fille ne subissent aucun préjudice financier suite à ce changement de décision.

37. 37 Annick COMMANDEUR

Parcelle 18 LARCHAT Conteste le classement en zone agricole protégée pour rendre la parcelle constructible. Née dans la commune souhaite passer sa retraite sur un terrain de sa famille

Réponse de la commune : Concernant la parcelle AC 18 située lieu-dit Larchat, elle est située en extension de la zone urbaine, en dehors des limites intangibles du SCOT et identifiée par le SCOT dans les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur (même avis que 31A) : Commissaire enquêteur : la parcelle AC18 est trop proche du lac pour devenir constructible. Il a été décidé de préserver au maximum cette bande de coteau en bordure du lac en application de la protection du site classé, cette parcelle fait partie notamment de l'enveloppe inconstructible définie par le SCoT. J'émet un avis défavorable à cette demande d'Annick COMMANDEUR

38. 38 Louis COUTTET

Parcelle 472 LARCHAT Conteste la protection de 4 arbres sur sa parcelle. Demande la possibilité d'abattre les 4 châtaigniers sur sa propriété. Un des 4 arbres s'est déraciné le 20 décembre 2019 à cause des racines pourries et du terrain détrempé. L'état racinaire des 3 autres arbres de la même génération ne peut être évalué, pas plus que la stabilité du terrain suite au déracinement du premier arbre. Sa fille de 4 ans joue dans cette propriété; la chute d'un autre arbre pourrait être dramatique. Se dit prêt à replanter 4 autres arbres de même essence pour pérenniser l'avantage paysager apporté par les arbres.

Réponse de la commune : Concernant la parcelle AC 472 située lieu-dit Larchat, monsieur le Maire a autorisé la coupe d'arbres pour des raisons de sécurité. La question est de savoir si une protection est maintenue. La commune proposera une prise de décision en conseil municipal.

Commissaire enquêteur : j'ai rendu un avis favorable le 21/12/2019 pour des raisons d'urgence sécuritaire afin que le Maire puisse exercer avant la fin de l'enquête son pouvoir de police en termes de sécurité publique. Je recommande la protection soit maintenue et que de nouvelles pousses de châtaigniers de la même espèce soient replantées en lieu et place des arbres abattus afin notamment de ne pas créer un précédent. On peut parfaitement comprendre que c'est l'espèce végétale qui est protégée à cet endroit et non un individu précis qui lui subit le cycle naturel de la vie.

39. 39 Anonyme

Emplacement réservé n°14 Correction d'erreur graphique
Constat erreur "création d'une voirie entre l'impasse de Pré Biliou et la route du Tissage" : seule une section du chemin apparaît sur le plan

Réponse de la commune : Concernant le constat d'erreur graphique sur l'emplacement réservé n°14, la commune proposera au conseil municipal d'élargir le périmètre de l'emplacement réservé.

Commissaire enquêteur : avis favorable pour repreciser l'emplacement réservé n°14

40. 40 M. AGERON représenté par l'avocat Martin GAEL

Parcelle 60 AB Conteste le classement en zone naturel et forestier à protéger. Classement en zone UC et émettre un avis défavorable au classement en zone N de cette zone Parcelle voisine (686) en cours de construction non indiqué dans règlement graphique. Parcelle 59 construite. Demande de débroussaillage aux bénéfices des voisins. Revendique correspondre parfaitement aux définitions légales reportées en fin de document "parties urbanisée" *(1) *(2): la parcelle est en bordure de voie publique, de la voie verte, d'arrêt de bus, à proximité immédiate d'autres constructions, est raccordée aux réseaux d'eau d'eau, électricité, assainissement. La parcelle AB60 ne correspond pas à la définition du code de l'urbanisme de la "zone naturelle et forestière" *(3): n'est ni un espace boisé, ni un réservoir de biodiversité, ni un espace relais pour la faune, aucune haie boisée caractéristique du paysage billantin n'est présente, aucun intérêt esthétique, historique, écologique ou paysager car ni situé sur les coteaux ou rives du lac,. Le classement en zone N créerait une dent

creuse. Le classement en Uc densifierait le territoire. Ne fait pas partie des zones "développement de l'urbanisation à limiter et boisement à entretenir" du PADD. Se trouve à l'intérieur du hameau petit Bilieu. Position stratégique entre Grenoble et Lyon implique de permettre de nouvelles constructions à Bilieu.

Réponse de la commune : La parcelle AB 60, lieu-dit Combe et Pré est située en extension de la zone urbaine, en dehors des limites intangibles du SCOT et identifiée par le SCOT dans les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver. En outre cette parcelle était classée en zone A (agricole) du précédent PLU. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : la commune souhaite faire de l'ensemble de cette zone un poumon vert traversé par un cheminement piétonnier. Le refus de la commune de rendre la parcelle AB60 constructible est cohérent avec les autres décisions portant sur les demandes 8,9, 25 et 40 de ce registre. L'avocat évoque à juste titre les constructions autour de la parcelle AB60, ces constructions sont effectivement entourées de jardin d'agrément clos le plus souvent qui n'ont plus rien de naturels ; néanmoins le caractère naturel des parcelles construites côté lac n'est pas contesté par leur propriétaire, sans autres éléments, le commissaire enquêteur ne peut pas émettre d'avis sur ce point. De fait la notion de dent creuse à l'urbanisation peut difficilement être évoquée surtout au vu de la grande taille de la parcelle AB60 ; outre l'environnement la taille de la parcelle est prise en compte pour parler de « dent creuse » ou densification à l'urbanisation . La parcelle ne semble pas avoir été classée constructible par le passé ; le SCoT fixe les limites excluant la parcelle AB60 de la constructibilité. Compte tenu de tous ces éléments j'émet un avis défavorable à la requête de Monsieur AGERON et je suis favorable au maintien de la parcelle AB60 en N.

41. 41 Stephan PRADAL

Parcelles 35 (ou à défaut 195) AC 4640 m² Contesté le classement en zone agricole + contestation emplacement réservé n°22 Rendre la parcelle 35 constructible à défaut la parcelle 195 pour 3 maisons Entourées de 4 parcelles déjà construites (16 ; 204; 205; 57). La parcelle 16 ayant été vendue par ses grands parents comme non constructible; 2 maisons implantées depuis dessus. Haie végétale entre AC35 et les parcelles 34 et 36 masquant ainsi la vue sur ces maisons en projet depuis l'autre rive du lac. Emplacement réservé n°22

Réponse de la commune : Concernant la parcelle AC 35 située lieu-dit Larchat, située en extension de la zone urbaine, au-delà des limites intangibles du SCOT et identifiée par le SCOT dans les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver. Elle est couverte par une trame de haies protégée au sens de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Concernant la parcelle AC 195, située en extension de la zone urbaine dans un espace agricole. Suite aux résultats de l'étude d'assainissement des eaux pluviales, un bassin de rétention a été prévue sur cette parcelle. Les futurs travaux se feront en collaboration avec le propriétaire. La commune proposera un avis défavorable en conseil municipal.

Commissaire enquêteur : d'une façon générale la commune ne « deal » pas la mise en place d'un équipement d'intérêt général en contrepartie de la constructibilité d'un

terrain. La trame de haies sur la parcelle AC35 permettrait justement de masquer la vue depuis l'autre rive du lac sur la construction. Effectivement cette parcelle AC35 se trouve dans une zone à protéger sur les coteaux du lac, les précédentes autorisations à construire sur d'autres terrain vendus par les grands parents de Monsieur Pradal dans cette zone ne sont pas expliquées par la commune mais sont sans lien avec ce PLU. J'émet donc un avis défavorable à sa constructibilité à l'instar de toutes les autres parcelles dans une situation similaire.

La partie de parcelle AC195 à l'Est du futur bassin de rétention pourrait être interprétée comme une dent creuse selon le niveau d'artificialisation du terrain qu'apportera le bassin. Cette constructibilité présenterait en outre l'avantage de se trouver très proche du centre bourg. La vue de Street View depuis la route de pré verger montre un terrain très adapté à la construction.

Mais la parcelle étant très grande, la rendre partiellement constructible contribuerait au mittage des terres potentiellement agricoles. La mise en place de l'emplacement réservé n°22 ne compromet pas a priori la vocation agricole type prairie de pâture de cette parcelle selon les déclarations du maire. J'émet donc un avis défavorable à la constructibilité de cette parcelle AC35 qui semble avoir plutôt un potentiel agricole. La question de la constructibilité pourrait être revue à l'occasion d'une prochaine révision du PLU en fonction de la nature du bassin qui sera réalisé en contrebas.

42. 42 Grégory EYDELON-MONTAL

Parcelle 910 A Contesté le classement en agricole de la parcelle Classement en Ui afin de pouvoir construire un hangar de 100m² pour son activité artisanale Habite sur la parcelle voisine A909. Entreprise artisanale du bâtiment. Parcelle impropre à l'usage agricole car trop humide. Proposition de délocalisation du pays voironnais inadaptée à la zone de chalandise de cette entreprise.

Réponse de la commune : La parcelle A 910, située lieu-dit Pierre Bessey, située dans un espace agricole, le classement de cette parcelle en zone UI ne peut se justifier. La commune proposera en conseil municipal un avis défavorable. Toutefois des solutions de mise à disposition de parcelles dans la zone UI du territoire de la commune peuvent être envisagées auprès des propriétaires.

Commissaire enquêteur : l'ensemble du lieu-dit Pierre BESSEY est à caractère agricole incompatible avec une zone Ui. J'émet donc un avis défavorable au passage de la parcelle A910 en zone Ui, par contre j'émet un avis favorable au maintien de l'entreprise de Grégory EYDELON-MONTAL sur la commune en lui trouvant une autre zone Ui ou Uc sur laquelle l'entreprise pourrait s'implanter.

43. 43 Agnès CHIARO

Emplacement réservé n°26 A Contesté l'emplacement réservé n°26 sur cette parcelle en zone urbanisée Demande l'abandon du projet d'emplacement réservé n°26 et maintien en zone U Maisons construites de plein pied sur parcelle en-dessous. Parcelle 962 vérifier le permis de construire de cette maison. A déjà accepté la servitude d'assainissement.

Réponse de la commune : Concernant la parcelle A 1033 située lieu-dit Route et Grande Pièce, il s'agit d'un terrain menacé par des écoulements d'eaux en amont selon les résultats de l'étude d'assainissement pluvial, la commune souhaite

effectuer un ouvrage de gestion des eaux de ruissellements afin de protéger les constructions existantes et futures. Cette parcelle reste disponible pour le propriétaire dans sa partie nord. Les éventuelles futures constructions sur cette parcelle pourraient bénéficier de cet ouvrage pour traiter leurs eaux de pluies en cas de besoin. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : la commune ne répond pas à la question sur la vérification du permis de construire de la parcelle 962 auquel Madame CHIARO impute les problèmes d'inondation. De son point de vue elle n'a pas à subir la servitude de l'emplacement réservé n°26 pour résoudre un problème imputable à une conduction voisine inadapté au terrain. Comme mentionné en 20F, j'observe que le législateur n'a prévu aucun classement pour les parcelles non constructible sans potentiel agricole ni valeur naturelle particulière. La mise en place de l'emplacement réservé n°26 étant désormais d'intérêt général sans autre alternative possible, je peux qu'y souscrire, j'é mets donc un avis défavorable à la contestation de l'emplacement réservé n°26 de Madame CHIARO

44. 44 Agnès CHIARO

Parcelle 420 A Conteste le classement en zone agricole. Rendre la parcelle constructible Assainissement collectif, eau, électricité & service incendie, proximité de la RD1075, dent creuse (parcelle 676 n'est pas à un agriculteur), facile d'accès, proche du Voironnais, possibilité de stationnement

Réponse de la commune : Au regard de la présence d'une construction sur la parcelle A 676, la parcelle A 420 peut être considérée comme une dent creuse. La commune proposera un avis favorable au conseil municipal.

Commissaire enquête : au vu des photos satellite la parcelle présente un potentiel agricole très limité et peut être considéré comme une dent creuse. La constructibilité ne compromet pas l'économie globale du projet et de figurera pas le hameau; les quelques arbres (fruitiers ?) présents peuvent être maintenus dans le cadre d'une construction nouvelle.

45. 45 Agnès CHIARO

OAP1 et OAP3 Conteste 2 OAP Réétude choix OAP 1 et 3 Objectifs de construction contraire à toute logique. Pas de circulation possible. Pas de stationnement possible. Secteur vide de tous services.

Réponse de la commune : L'urbanisation des OAP dépendra d'un projet d'aménagement, l'idée étant que l'urbanisation au sein des OAP renouvelle les formes urbaines traditionnelles avec un habitat mixte intermédiaire. Le stationnement, les voies de circulation et les réseaux seront étudiés dans le périmètre de l'OAP pour permettre une circulation fluide des voitures et des personnes. Des cheminements piétons sont d'ores et déjà prévus pour relier les OAP au centre village. Les voiries communales de dessertes seront éventuellement recalibrées pour tenir compte de ces nouveaux passages. La commune souhaite notamment sur l'OAP n°3 que le projet d'aménagement soit

mené en concertation avec la population existante et à venir, que ce projet soit exemplaire et un modèle de densification en gardant l'esprit village.

Commissaire enquêteur : des 4 OAP prévues les OAP 1 ET 3 me semblent au contraire les plus pertinentes. L'OAP1 utilise des parcelles enclavées juxtant l'école, l'OAP 3 est quant à elle un projet communal où la commune attache une grande importance à la concertation pour en faire un projet commun fédérateur du village. J'émetts un avis défavorable à la contestation des OAP1 et OAP3.

Agnès CHIARO Problème technique N'a pas pu charger le PLU sur 2 ordinateurs différents

Réponse de la commune : Le PLU était consultable en version papier au secrétariat de la mairie pendant toute la durée de l'enquête publique. Au besoin une version dématérialisée pouvait être envoyée aux personnes qui en faisaient la demande.

Commissaire enquêteur : Le PLU était consultable sur d'autres appareils j'ai personnellement testé, il est possible que certains hébergeurs bloquent une adresse informatique, mais les sites de mairies ne sont en général pas bloqués. Malgré ce contretemps, le public y compris les personnes n'habitant pas Biliou ont pu consulter depuis leur domicile l'intégralité des pièces du dossier de PLU ; les 50 observations spontanées portées au registre prouvent que le public a été largement informé, la pertinence des observations démontre en plus que le public a été correctement informé.

46. 46 Anne ORLANDI

Parcelle 120 Conteste le classement en secteur accueillant des campings Reclassement en zone N. Ce n'est pas le camping. Ne souhaite pas que sa parcelle soit intégrée au camping. Probablement que la parcelle 119 est dans le même cas.

Réponse de la commune : Concernant la parcelle AB 120, la commune projette d'étendre à quelques emplacements son camping afin d'équilibrer financièrement cet équipement. En outre la commune de Biliou souhaite développer l'offre d'hébergement touristique sur son territoire. Pour des raisons économiques et touristiques, la commune proposera au conseil municipal de maintenir la zone NC sur cette parcelle.

Commissaire enquêteur : si la commune avait souhaité étendre le camping municipal elle aurait indiqué un emplacement réservé à cet endroit. Il n'y a pas d'emplacement réservé sur le règlement graphique du PLU créant un quelconque droit sur ce terrain au bénéfice de la commune pour en faire un camping. Le document de saisine de la CDPENAF par la commune de Biliou indique en page 8 « Les STECAL [de campings] ont donc été mis en œuvre uniquement sur les emplacements actuels des campings afin de leur permettre de perdurer et maintenir ces hébergements touristiques sur la commune ». La CDPENAF indique en page 2 de son avis du 19 septembre 2019 : « La DDT propose un avis favorable. Le camping est existant, il n'y a pas d'extension

prévue » . Il n'a donc jamais été question d'étendre le camping municipal dans les dossiers remis aux autorités (CDPENAF en particulier). J'émet donc un avis favorable à la requête de Madame ORLANDI pour le reclassement en zone N des parcelles AB120 et AB119 et donc un avis défavorable pour le classement de ces deux parcelles en zone camping (NC).

47. 47 Philippe IZAMBARD

Parcelle 786 Sabot de la Cure Conteste le classement en zone urbanisé. Pollution visuelle et sonore générée par le garage voisin (risque de conflit à très court terme). Ecoulement des eaux pluviales de l'ensemble des terrains en amont. Secteur à identifier comme risque naturel. Pas d'égout sur le quartier. Une partie du terrain est occupé par la modification du carrefour Chantaret

Réponse de la commune : Concernant la parcelle A 786, située Route du Vieux Moulin, appartenant à la commune. La commune prévoit la construction d'un équipement à vocation technique voir industriel, il ne s'agira pas de bâtiment à usage d'habitation. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : je ne comprends pas l'intérêt général de cette observation. Avis défavorable au déclassement de cette parcelle.

48. 48 Philippe IZAMBARD

Parcelle 935 Conteste le classement en zone urbanisée Classement de la parcelle en RV Parcelle régulièrement inondée. Gestion des eaux pluviales par la commune sur un terrain privé (parcelle 1050) qui n'incombent pas à la mairie. Se demande si ces travaux servent à justifier le classement en zone UC de la parcelle

Réponse de la commune : Concernant la parcelle A 935, située Route des Maures, seule une petite partie est classée constructible en dehors de la zone de risque. Les travaux réalisés par la commune avaient pour but de gérer les eaux de ruissellements de voirie. La commune proposera un avis défavorable au conseil municipal.

Commissaire enquêteur : le caractère RV de la partie Est de la parcelle 935 est contesté sans aucune démonstration technique. Avis défavorable à cette requête, je propose que ce triangle soit maintenu constructible.

49. 49 Anonyme (observation n°7 du registre dématérialisé)

Petit Biliou Contestation de l'aléas Réévaluer le risque. La commune a réalisé d'important travaux de collecte des eaux pluviales sur la Montée du Petit Biliou et la Montée du Raffet. Comment se fait-il que les aléas soient toujours aussi importants et la zone d'aléas moyen semble s'être étendue? Le risque ne devrait-il pas être réévalué par rapport aux travaux effectués?

Réponse de la commune : La carte des aléas n'a pas été réactualisée depuis que les travaux de collecte des eaux pluviales sur la Montée du Petit Bilieu et la Montée du Raffet ont été réalisés.

La zone d'aléa moyen ne s'est pas étendue; c'est la traduction réglementaire en matière de prescriptions qui s'est durcie (application de la doctrine des services de l'Etat).

Commissaire enquêteur : avis favorable à la réactualisation de la carte d'aléas, même observation que 26

50. 50 Agnès CHIARO

OAP 2 Conteste la localisation de l'OAP 2 Quelle est la pertinence de l'OAP 2 à cet endroit?

Réponse de la commune : L'OAP n°2 est située dans le centre-bourg, à proximité immédiate des services et équipements de la commune de Bilieu, dans l'espace préférentiel de développement.

Dans la stratégie spatiale de développement définie par la commune dans le cadre du PADD, ce secteur est un maillon essentiel de l'émergence d'un centre-bourg fédérateur. L'OAP permet de mettre en oeuvre un projet mixte sur le plan fonctionnel et d'assurer une certaine densité.

Commissaire enquêteur : l'OAP 2 pose effectivement un problème du fait qu'elle empiète sur des terrains agricoles. Je note que cette OAP figure « en dehors de l'enveloppe urbaine » sur la carte page 49 du tome 1 du rapport de présentation du PLU. La parcelle AC195 de Monsieur Pradal (observation 41) semble se trouver dans une situation similaire et on lui refuse toute construction pour des motifs agricoles. Néanmoins cette OAP est destinée à implanter des commerces, donc apporter des services au centre bourg ; c'est le seul endroit vraiment pertinent pour développer les services revendiqués par Madame CHIARO dans sa remarque 45. C'est pourquoi j'émet un avis défavorable à cette remarque ; je propose le maintien de l'OAP2 à des fins de commerce de proximité. La question d'inclure des logements dans cette OAP devient moins pertinente compte tenu de l'évolution vers quelques logements supplémentaires dans l'enveloppe urbaine accordé par la commune suite à l'enquête publique.

VIII. Argumentaire relatifs aux différents objets du PLU

A. compatibilité avec les textes et enjeux intercommunaux

Tout l'argumentaire de construction de ce PLU s'appuie sur ces enjeux intercommunaux. Je peux témoigner que le maire s'avère particulièrement vigilant face aux demandes de ses administrés en matière de terrains constructibles pour respecter les 104 nouveaux logements accordés par le SCOT ; le PADD prévoit 110 nouveaux logements sur le temps du PLU

B. compatibilité avec les documents supracommunaux

1. Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Rhône Méditerranée

La commune est peu soumise aux risques d'inondation en l'absence de cours d'eau.

2. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La commune précise que le lac de Paladru est soumis à un risque d'eutrophisation correspondant aux orientations 5, 7 et 8 du SDAGE, mais à part quelques généralités je ne vois aucune mesure concrètes mises en place par la commune pour limiter ce phénomène

La commune comporte deux masses d'eau sous-terraines rattachées au SDAGE

Le Cras est une masse d'eau superficielle non rattachée au SDAGE

Le territoire compte deux zones humides inscrites à l'inventaire départemental

3. schéma de cohérence territoriale de la Grande Région de Grenoble et schéma de secteur du pays Voironnais

Protection des espaces agricoles, naturels et forestier : L'urbanisation future de Biliou se fera en densification plutôt qu'en extension, l'aménagement de la plage (OAP5) est conforme aux orientations du SCoT, l'OAP2 est plus contestable.

Limites stratégiques de développement urbain : certaines limites ont été franchies avant la mise en place du PLU, le PLU intègre les limites « intangible »

Viabilité de l'agriculture : L'emprise naturelle des grands terrains agricoles est maintenue, mais la viabilité même de l'agriculture en générale est indépendante de Biliou. Je note l'absence de toute stratégie de « circuits courts » favorables à l'agriculture locale et l'autosuffisance alimentaire à l'échelle régionale dans le PLU, mais cela ne préjuge pas de leur existence par ailleurs.

Valorisation des fonctions multiples de la forêt : classement en N permettant cependant une exploitation et un entretien. Les arbres isolés et les haies sont protégés par la réglementation du PLU.

Préservation des réservoirs de biodiversité et zones humides; les zones concernées sont classées en zone agricoles ou naturelles, 3 corridors écologiques sont préservés sur la communes en créant des coupures franches à l'urbanisation

Protection des périmètres de captage : servitude AS1 pour le Cras

Protection quantitative de la ressource en eau : à l'horizon 2030 Biliou restera excédentaire en disponibilité d'eau potable

Protection des sites à enjeux majeurs et intégration paysagère : la protection du lac de Paladru est assurée par la mise en place de zones agricoles protégées Ap et une alternance du bâtis et des espèces végétales est mise en place (zone UL à faible densité sur les rives du lac, NL pour pouvoir accueillir des hébergements type hôteliers dans les volumes existants)

Prévention de l'urbanisation linéaire le long des routes : préservation des fenêtres paysagères en délimitant l'urbanisation au plus proche des constructions sur la route du tour du lac.

Arrêt de la banalisation des paysages urbains : création d'un centre-bourg fédérateur avec des commerces en OAP2

Adaptation de la ville aux changements climatiques : optimisation des apports solaires dans les éléments de construction + exigences liées à la qualité environnementales » dans les OAP. *Ce n'est pas transcendant, mais c'est un premier pas, il n'y a par exemple aucun emplacement réservé comportant des bornes de rechargement de voitures électriques.*

Prévention et limitation des risques : zonage réglementaire des risques basés sur la carte d'aléas. *Dans l'idéal, il faudrait établir un projet de PLU avec une carte d'aléas à jour.*

Émissions atmosphériques des activités : zone Ui délimitée et à l'écart des habitations

Protection des populations face aux nuisances sonores : transcription dans le PLU des prescriptions sonores dans le règlement graphique de chaque côtés de la RD1075

Renforcement de l'activité résidentielle et touristique : aménagement d'une plage publique et activités complémentaires + autorisation des hébergements hôteliers et touristiques. *Indépendamment de la commune le projet d'accrobranche avec un impact très limité sur le milieu a été refusé par les services de l'état, ce qui va l'encontre de cette orientation de la commune vers le tourisme et le développement d'activités professionnelles sur place pour limiter les déplacements en voiture extra-Bilieu pour se rendre au travail.*

Intégration de la création des réseaux numériques THD : mise en place de fourreaux adaptés aux réseaux existants et futurs dans les constructions nouvelles.

Structuration urbaine du territoire et localisation du développement futur : le PADD prévoit la réalisation de 110 logements pour les 12 prochaines années.

Plus de logements abordables : 4 logements locatifs supplémentaire dans l'OAP 3.

Une répartition de la surface maximale d'espace économique par secteur : le PLU prévoit un léger confortement de la zone Ui. *La commune présentant 80% de sa population ne travaillant pas sur place, le renforcement de la zone Ui est utile écologiquement pour limiter le besoin en voiture pour se rendre au travail*

Un développement de l'usage des modes actifs pour les déplacements de proximité : *les cheminements doux sont un enjeu important de ce PLU de nombreux emplacements réservés ont été prévus à cet effet*

Vers des formes urbaines d'un genre nouveau : 47% des logements seront des logements individuels le reste étant plus regroupés en particulier au sein des OAP.

Commentaire du commissaire enquêteur : on pourrait imaginer de ne pas faire de logements dans l'OAP2 pour lui conférer un intérêt général uniquement.

Le dimensionnement des espaces urbains mixtes non bâtis : le PLU prévoit 114 logements supplémentaires (110 selon le PADD, 120 à d'autres endroits dans le PLU) sur 8,5 ha de foncier conformément au SCoT. *Il serait pertinent de préciser le nombre exact de nouveaux logements à l'horizon 2030 avec les données issues de l'enquête publique.*

Vers une intensification des espaces préférentiels du développement : les logements au centre-bourg représentent 62% de la future offre de logement

Commentaire du commissaire enquêteur : les évolutions du PLU pour densifier l'habitat ramèneront la situation vers 50% pour le bourg et 50 % pour

le reste du territoire de la commune. Globalement le PLU respecte les orientations du SCoT

4. Programme local de l'habitat du pays Voironnais

Ce programme comporte 4 orientations

- 1) Encourager l'attractivité du territoire par un développement résidentiel équilibré, durable et diversifié

9 logements par an seront produits sur les 12 prochaines années en revitalisant le centre-bourg avec environ la moitié en densification de l'habitat

- 2) Renforcer l'attractivité du parc existant à travers l'amélioration, la réhabilitation et l'adaptation des logements

Mise en place de dispositifs pour renforcer l'isolation des logements et mise en place d'OAP afin de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire.

- 3) Conforter l'offre de logements abordables, faciliter les trajectoires résidentielles et consolider la mixité sociale

Les logements avec peu de foncier seront plus économiques que les villas sur 1000m², Biliou prévoit 4 logements à location

- 4) Faire vivre le PLH sur l'ensemble du territoire, à travers la gouvernance, l'observation et l'animation

Gouvernance par le pays voironnais non reportée dans le PLU

Commissaire enquêteur : le PLU traduit bien le programme local d'habitat

C. Compatibilité des orientations d'aménagement et de programmation

1. **OAP1 Méry**

16 logements pour loger 43 personnes. Cet ensemble devra fonctionner avec au moins 50% d'énergie renouvelable.

Cette OAP comporte au moins 8 parcelles, avec des propriétaires pas forcément favorables à cette orientation. En termes de réalisation c'est la moins probable, mais c'est l'OAP la mieux située dans le village

2. **OAP2 Fayarde et Côte**

7 logements pour 19 habitants. Cet ensemble devra fonctionner avec au moins 50% d'énergie renouvelable.

Cette OAP est la plus contestée en particulier du fait de son positionnement en zone agricole en dehors de l'enveloppe urbaine alors que la commune interdit d'autres constructions ailleurs pour ces mêmes motifs. Cette OAP est prévu pour être mixte : logement + commerces, ce qui justifie sa position stratégique. 7 logements individuels supplémentaires ont été accordés suite à l'enquête, on pourrait parfaitement imaginer ne faire que des commerces et services dans cette OAP2, en renforçant le nombre de commerces et services, sans logement pour en faire une OAP strictement d'intérêt général en particulier pour les habitants de Biliou et dans une logique de réduction de la dépendance à la voiture.

3. OAP3 Mas et Grand Rey

24 logements 65 personnes dont 5 logements en secteur 2 et 4 logements locatifs sociaux. Cet ensemble devra fonctionner avec au moins 50% d'énergie renouvelable. Cette OAP pourra se réaliser en 2 tranches. *Ce projet à enjeu fort sera porté par la commune avec la volonté de réaliser quelques choses associant au maximum la population de Biliou. S'agissant d'une « vitrine » je suis convaincu de la réussite de ce projet*

4. OAP4 Murgières

13 logements 35 personnes. *Les terrains de cette OAP appartiennent à une même famille qui devra s'entendre si elle veut mener ce projet à bien.*

5. OAP5 Le petit Golfe

Il s'agit d'aménager une plage avec surveillance de baignade et petite restauration + parking. Cette zone proche des campings était utilisée pour la baignade sauvage. La valorisation en baignade organisée avec les infrastructures adaptées est d'intérêt général, en particulier pour la sécurité des usagers du lac. On ne peut que regretter que le projet d'accrobranche n'ait pas pu être intégré à ce projet ; ajouter une attraction sans impact sur l'environnement aurait pu avoir un effet cumulatif pour rendre ce lieu encore plus attractif : une entreprise nécessite un minimum d'opportunités économique environnante pour s'implanter, la création de la plage apporte un contexte favorable à la création d'autres aménagements touristiques dont il convient de limiter l'impact sur l'environnement.

6. OAP6 La Matonnière,

C'est une OAP patrimoniale : ensemble rural bucolique type de Biliou. Le public n'a émis aucun avis sur cette OAP qui n'est donc pas contestée

*Commissaire enquêteur : d'une façon générale sur les OAP : la question du parking (combien de voitures par logement ?) et de l'aptitude des rues à recevoir le surplus de circulation reste à ce jour à préciser. **J'émet un favorable pour ces 6 OAP avec la recommandation suivante ; remplacer les logements prévus dans l'OAP2 par des commerces ou services supplémentaires afin d'en faire un véritable pôle attractif pour la commune.***

D. Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est-il convaincant ?

La gestion des eaux pluviales est une compétence du pays voironnais à partir du 1^{er} janvier 2020.

De mini-réseaux ne sont pas interconnectés entre eux. L'évacuation se fait à la parcelle ou par des fossés vers les ruisseaux.

Quelques débordements sont observés lors de fortes pluies.

La commune axe sa politique de gestion des eaux pluviales selon 3 axes : extension de certains réseaux + création d'ouvrages de régulation des eaux pluviales + réservation d'emplacement pour ces ouvrages. Le but étant de fixer en fonction des réseaux existants la capacité des sols à absorber les eaux pluviales pour ne pas déclencher un risque naturel identifié dans la carte d'aléas.

Un règlement graphique des différentes zones est joint au PLU ; la constructibilité tient compte de ces zones : infiltration des eaux pluviales à la parcelle, infiltration interdite dans les zones à risque (mise en place de rétention de l'eau de pluie + débit régulé) et zone de gestion individuelle spécifique traitée au cas par cas. Cette dernière gestion est contestée par la DDT ; l'infiltration dans les zones à risque [de glissement de terrain] ne doit pas être possible.

Cette gestion des eaux pluviales compte tenu de la géographie et du milieu récepteur fragile constitue un des points forts de ce dossier PLU. Ce qui est nécessaire semble pouvoir se réaliser avec ce PLU

E. Le zonage d'assainissement des eaux usées est-il convaincant ?

L'assainissement collectif et non collectif (ANC) sont gérés par la communauté d'agglomération du pays voironnais. Les eaux usées sont traitées par la STEP de Charavines qui doit être reconfiguré. Ceci entraîne une trame d'inconstructibilité sur les zones de la commune en assainissement collectif jusqu'à ce que les travaux sur la STEP soit engagés. Ce point figure assez peu dans le règlement du PLU alors que 79% des abonnés est relié à cet assainissement collectif, heureusement les travaux de la STEP devraient commencer en avril 2020. La STEP reconfigurée devrait pouvoir assumer 17000 équivalents habitants.

La DDT évoque des zones censées être en assainissement collectif mais non raccordée au niveau des réseaux ; l'urbanisation dans ces zones semble être conditionnée à la mise en place préalable des réseaux.

148 abonnés un large échantillon contrôlé en 2015 indique que seul 1% des installations est non conforme avec risque sanitaire.

L'assainissement des eaux usées sera rapidement adapté à la population avec ce PLU lorsqu'il intégrera les prescriptions de la DDT.

F. La réglementation sur les boisements permet-elle une protection efficace ?

De nombreux arbres isolés ou haies font l'objet d'une protection, mais sont quasiment invisibles sur le règlement graphique ; je recommande d'utiliser un graphisme permettant de voir clairement ces protections. Il apparaît nécessaire de prévoir le renouvellement des espèces végétales devant être éliminées dans le cadre du cycle normal de la vie.

Les forêts sont en périphérie de Bilieu.
Les zones agricoles et forestières semblent clairement séparées.
Le tour du lac végétalisé est protégé du fait du classement du lac comme site classé.

Globalement aucun espace boisé n'est remis en cause par le PLU.

G. Les servitudes d'utilité publique sont-elles adaptées aux besoins?

Le captage d'eau potable du Cras répond parfaitement au besoin
Les abords du lac sont protégés depuis 1947
La commune a réservé de nombreux emplacements notamment pour agrandir le cimetière avec parking, collecter les eaux pluviales, organiser la circulation en zone UL, créer des cheminements doux et des trottoirs

Commissaire enquêteur : les emplacements réservés sont relativement nombreux, mais chacun a son utilité et est placé à l'endroit le plus approprié. J'émet donc un avis favorable à l'ensemble des emplacements réservés. L'extension du camping municipal sur les deux parcelles N appartenant à des particuliers est inadaptée au niveau de la procédure, et porte atteinte à la propriété privée ; j'émet un défavorable au classement des deux parcelles qui doivent rester en zone N.

H. Le classement sonore des infrastructures de transport garantit-il la quiétude des habitants ?

La zone sonore de part et d'autre de la RD1075 est délimitée sur le PLU et classée la plus parts du temps en A, il n'est pas possible d'y implanter des constructions nouvelles.

I. La prise en compte des intérêts particuliers exprimés dans le registre est-elle compatible avec l'intérêt général ?

Les demandes exprimées dans les registres portent principalement sur l'intérêt particulier : rendre un terrain constructible avec un niveau

d'argumentaire précis prouvant la bonne connaissance du projet de PLU par le public.

Les demandes en extension d'urbanisation ont toutes été refusées, seules 7 demandes en densification par comblement de dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ont été acceptées. Pour rester à l'intérieur du quota alloué par le SCoT (110, 114 ou 120 logements à l'horizon 2030 ?) est-il envisageable de ne pas faire les 7 logements prévus dans l'OAP, mais d'y implanter plus de commerces ou services ?

La décision rendre un avis défavorable à la requête 46 de Madame Orlandi de laisser les deux parcelles juxtant le camping N est contraire à l'intérêt général : Madame Orlandi souhaite maintenir cette parcelle naturelle, la commune souhaite en faire une extension du camping pour des question d'équilibre économique. L'intérêt général aurait été envisageable si la commune avait défini un emplacement réservé sur ces parcelles, ce n'est pas le cas.

La réponse de la commune à la requête n°36 de Monsieur GAUSSOT me semble **contraire à l'intérêt général** :

- Un particulier n'a aucune raison de subir un préjudice financier aussi important du fait des fluctuations d'interprétation de la loi montagne sans aucun dédommagement
- Il n'est pas de l'intérêt de la commune de fragiliser ainsi l'investissement dans un terrain constructible ; plus personne ne se risquera à investir dans la commune
- Il est contraire à l'intérêt général de faire évoluer la réglementation à un rythme effreiné incompatible avec la lenteur de réalisation d'un projet immobilier
- Il est contraire à l'intérêt général que la commune aille à l'encontre d'un vote antérieur du conseil municipal
- Il est contraire à l'intérêt général de lier les décisions spécifiques prises pour le terrain de Monsieur GAUSSOT à la léceité de l'ensemble du PLU.

La conclusion et l'avis motivé sont joints dans un document séparé

Le 31 janvier 2020,
JM VOSGIEN, commissaire enquêteur



