



Enquête publique



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



### Conclusions motivées et avis

Les hauteurs de Bilieu

Commissaire enquêteur: Jean-Marc VOSGIEN

## CONCLUSION ET AVIS MOTIVES

## Objectifs du PLU

Le PLU de Bilieu avait été approuvé le 12 décembre 2019 et annulé par jugement du tribunal administratif de Grenoble le 13 juillet 2016.

La commune est soumise à la loi montagne sur une partie de son territoire Bilieu 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 ce qui posent des problèmes de circulation

Il s'agit de maîtriser l'évolution de la population car on assiste un transfert des villes vers les villages périurbains, Bilieu ayant connu la plus forte croissance des communes du Voironnais.

L'objectif est aussi de limiter la consommation de foncier en densifiant l'habitat.

Enfin Bilieu souhaite conforter sa position touristique en tirant parti de l'attractivité du lac.

## Satisfactions des utilités du PLU motivant l'avis

### **Utilité n°1: Mettre en valeur le cadre de de vie Billantin en préservant le patrimoine architectural, bâti et urbain vernaculaire**

Le cadre vie est d'un part tourné vers le lac de Paladru; ce cadre est protégé par la limitation drastique de la constructibilité dans la zone de protection de site classé. Des zone Ap, NL sont mises en place. Seule l'évolution vers un hébergement touristique en conservant l'enveloppe bâtie actuelle est envisagé. Une plage et des parkings vont permettre d'officialiser, encadrer et sécuriser une pratique sauvage

### **- Utilité n°2 :Conforter un véritable centre-bourg autour du pole administrative mairie-groupe scolaire**

La commune conforte le centre bourg avec plusieurs stratégies: la création de 3 OAP à vocation d'habitat densifié représentant environ 50% de l'habitat future de

la commune sur les 12 prochaines années, la création de commerce à proximité des autres services (mairie, école, épicerie...), création de cheminements piétons.

### **Utilité n°3: Dynamiser le centre-bourg**

La présence de commerces fédérera le centre-bourg, de même que la volonté d'impliquer les habitants dans l'élaboration de l'OAP sur le foncier communal

### **Utilité n°4 Modérer la croissance démographique**

Les douze prochaines années devraient ouvrir à la construction de 114 logements sur une surface foncière de 8,1 ha consommé, ce qui réduit l'évolution du nombre d'habitats

### **Utilité n°5 Permettre un accès au logement diversifié au plus grand nombre**

Suite à l'enquête publique environ 50% de logements individuel avec terrain autour seront construits, mais aussi 50% de logements au sein d'OAP, donc avec un foncier plus limité donc un coût moindre. Des Logements de différentes tailles seront prévus, ainsi que 4 logements sociaux.

### **Utilité n°6 Recalibrer les potentiels de développements futures au regard des besoins et prescriptions du SCoT**

Le SCoT précise notamment une évolution de la population sur les douze prochaines années, une enveloppe "intangibles d'urbanisation" et une protection des abords du lac; ces points sont satisfaits dans le PLU

### **Utilité n°6 Intégrer les Nouvelles constructions afin de préserver l'identité rurale**

L'architecture de Nouvelles constructions va lutter contre la banalisation des paysages en respectant plus les architectures typiques du pays voironnais

### **Utilité n°7 Permettre la liaison par cheminements doux entre les hameaux**

De nombreux espaces réservés à destination de cheminements doux traduisant une vraie volonté de la commune de réduire la dépendance à la voiture sur le territoire communal.

### **- Utilité n°8 Anticiper les besoins fonciers pour la commune notamment extension urgente du cimetière**

Un espace réservé en vue d'étendre le cimetière et y associer un parking est défini dans le PLU

### **Utilité n°9: Assurer le maintien et le développement de l'élevage et des cultures maraichères**

Les grands espaces agricoles sont préservés du mitage par l'urbanisation dispersée; l'habitat à Biliou évoluera en densification plutôt qu'en extension. Par rapport au dernier PLU qui a été annulé et à l'ancien SCoT une large part du foncier jadis urbanisé est retourné en zone Agricole, affirmant ainsi le potentiel Agricole des parcelles en dehors des zones urbanisées. Les zones agricoles protégées Ap en bordure du lac reste très compatibles avec l'élevage ou les cultures maraichères.

### **Utilité n° 10: Pérenniser l'identité rurale via le règlement des zones**

Le règlement en zone A limite la construction aux seules extensions, en zone Ap en bord de lac, les coupures nette à l'urbanisation pérennisent le caractère rural de la commune. De même la zone Ui se limite aux seules activités d'entreprises locales sans possibilité d'y implanter des surfaces commerciales.

Enfin l'hébergement touristique devra se développer à l'intérieur des enveloppes bâties existantes.

### **Utilité n°11 Prendre en compte la covisibilité et la préservation des paysages**

Le site des abords du lac de Paladru est classé, dans le PLU le coteau "avec vue" sur le lac est protégé de la construction via différentes stratégies: zone UL sur les parcelles déjà construites en bord de lac, trame de visibilité depuis l'autre rive sans construction, classement en Ap des parcelles agricoles pour éviter leur aménagement et création d'un "poumon vert" au petit Biliou par classement en zone N des parcelles en dehors de la zone urbaine du SCoT

### **Utilité n°12 Développer l'activité et l'hébergement touristique**

Il est prévu des cheminements doux et des parkings pour l'accueil des touristes. L'hébergement touristique peut évoluer dans l'enveloppe existante des bâtiments. Enfin une plage va être aménagée afin d'officialiser et donc sécuriser une pratique existante. On peut regretter que l'activité accrobranche ne puisse pas contribuer à cette attractivité touristique dans le délais d'approbation du PLU, mais d'un part cette décision est indépendante de la commune et cela ne compromet pas l'économie globale du projet touristique communal.

### **Utilité n°13 Préserver les rives du lac de Paladru via un équilibre entre protection et tourisme**

Les espaces naturels sont protégés par le PLU, notamment la roselière, et des coupures franches à l'urbanisme sont assurés, et des espaces dédiés au tourisme avec peu d'impact sur l'environnement, par exemple les parkings sont prévus sans imperméabilisation des sols. On note aussi la présence d'un cheminement doux du petit Biliou vers les rives du lac.

**Utilité n°14 Garantir la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels.**

Le zonage d'assainissement pluvial a pour principale finalité d'éviter l'infiltration dans les terrains avec aléas de glissement. Des emplacements réservés destinés à collecter les eaux pluviales en cas de charge hydraulique importante sont prévus afin de préserver les habitations et l'accessibilité à la voirie. Les zones où l'infiltration n'est pas envisageables sont aussi limités pour les constructions avec assainissement non collectif.

**Utilité n°15:** le public a été largement associé en amont par la concertation organisée par la commune de Bilieu et s'est beaucoup mobilisé durant l'enquête. Ses requêtes ont été largement entendues par la commune et nombre d'entre elles ont reçu une réponse favorable lorsque cela était possible. La question d'un terrain constructible ayant spontanément développé un potentiel agricole reste inexplicé et doit faire l'objet d'un traitement spécifique tenant compte des engagements passés sans compromettre l'intégralité du PLU.

**Avis du commissaire enquêteur:**

**Au vu des motivations ci-dessus j'émet un avis favorable pour le PLU**

**Au vu des motivations, en particulier l'utilité n°14, j'émet un avis favorable au zonage d'assainissement pluvial de la commune de Bilieu**

Le 31 janvier 2020,  
JM VOSGIEN, commissaire enquêteur

