



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction Départementale des Territoires

Service études et territoires

Affaire suivie par : Philippe Serret

Tél. : 04 56 59 45 65

Courriel : philippe.serret@isere.gouv.fr

GRENOBLE, LE

06 FEV. 2015

Le préfet

à

Monsieur le président de la métropole Grenoble-Alpes
Métropole

OBJET : Délibération du conseil municipal de la commune de VIF, en date du 3 novembre 2014 portant sur l'arrêt de l'élaboration partielle du PLU sur le secteur «Pré Gambu».

Pièce jointe : Rapport de la DREAL en date du 22 février 2013 (éléments à prendre en compte dans l'urbanisation de la commune de Vif)

Par délibération en date du 3 novembre 2014, le conseil municipal de la commune de VIF a arrêté le projet d'élaboration partielle de son plan local d'urbanisme (PLU) sur le secteur « Pré Gambu ». Ce dossier m'a été transmis, pour avis, après son dépôt en préfecture le 7 novembre 2014 conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme.

Il s'agit d'une élaboration partielle du PLU approuvé le 3 juillet 2007 de la commune de Vif consécutive à l'annulation partielle pour erreur manifeste d'appréciation concernant le secteur « Pré Gambu », le 28 juin 2011, par la cour administrative d'appel de Lyon.

Ce secteur avait été classé au PLU en zone agricole et en corridor écologique « Aco », afin d'y permettre le maintien de l'activité agricole ainsi que le passage de la faune entre les massifs du Brion et la montagne d'Oriol. Ce choix a été invalidé par l'arrêt précité de la cour administrative de Lyon.

Il résulte de cette décision que :

- sur les parties du territoire concernées par l'annulation, les dispositions d'urbanisme antérieures du POS (zone de future urbanisation « NA ») redeviennent en vigueur en application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme ;
- l'autorité compétente est tenue d'élaborer sans délai de nouvelles dispositions applicables sur ce secteur conformément aux dispositions de l'article L.123-1 V du code de l'urbanisme.

Afin de tenir compte des conséquences liées à l'annulation partielle du PLU par la cour administrative d'appel, le conseil municipal de la commune de Vif a délibéré le 20 juin 2012 afin de prescrire l'élaboration partielle du PLU sur le secteur concerné.

À compter du 1^{er} janvier 2015, la compétence « élaboration des documents d'urbanisme » a été transférée à la métropole, conformément aux dispositions de la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles.

Pour les procédures d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme engagée avant la date de transfert de cette compétence, l'article L. 123-1 II bis du code de l'urbanisme précise que la métropole peut décider, après accord de la commune concernée, de les achever.

La métropole étant désormais compétente sur « l'élaboration des documents d'urbanisme », y compris pour les procédures précédemment engagées à l'échelle communale, je vous fais part des observations résultant de l'examen du projet d'élaboration partielle du PLU sur le secteur « Pré Gambu » de la commune de Vif réalisé le 8 décembre 2014 par les différents services de l'État.

I° OBLIGATIONS DU PLU

Eu égard aux éléments du porter à connaissance, au code de l'urbanisme, aux textes législatifs et réglementaires

I°-1 Sur l'exposé des motifs de délimitation de la zone

L'élaboration partielle du PLU classe le secteur « Pré Gambu » de 7,5 ha en zone à urbaniser (AU) et conditionne l'ouverture à l'urbanisation à une modification ou révision du PLU.

Conformément aux dispositions des articles L. 123-1-2 et R. 123-2 du code de l'urbanisme, le **rapport de présentation** du PLU, doit notamment :

- s'appuyer sur « un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. » (dans sa version antérieure à la loi ALUR du 24 mars 2014) ;
- exposer « les motifs de la délimitation des zones, des règles ».

La note explicative jointe au dossier d'élaboration partielle du PLU peut être assimilable à un rapport de présentation complémentaire sur le secteur concerné. Elle doit donc comporter les éléments mentionnés précédemment.

Si la Cour a jugé que le secteur ne présentait pas un caractère agricole, il appartient aux auteurs du PLU de définir le nouveau classement, qui peut être la zone urbaine (U), à urbaniser (AU) ou naturelle (N). La note explicative doit justifier le classement de ce secteur en zone AU, en

s'appuyant sur un diagnostic sur ce secteur. Cette dernière apparaît insuffisante sur ce point.

De plus, le classement en zone AU « stricte » doit également être justifié au regard des dispositions de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que seules peuvent être classées en AU « stricte » les zones dans les lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Le rapport de présentation apparaît également insuffisant sur ce point.

En conclusion, le choix du classement en zone AU « stricte » du secteur « Pré Gambu » doit donc être justifié dans la note explicative, et intégré dans le rapport de présentation.

II°

REMARQUES EN OPPORTUNITE

II°-1 Compatibilité avec le SCOT de la région urbaine de Grenoble

Le SCOT a été approuvé le 21 décembre 2012 et la commune de Vif est identifiée en tant que pôle principal avec un objectif minimal de 6,5 logements par an pour 1000 habitants, soit environ 52 logements minimum par an. Le PLU approuvé en 2007 prévoit la réalisation d'environ 50 logements par an sur la durée du PLU.

L'estimation du dimensionnement d'ouverture maximale à l'urbanisation découlant des orientations du SCOT est ainsi chiffrée à environ 33 ha à l'échéance du PLU.

En classant le secteur du « Pré Gambu » de 7,5 ha en zone à urbaniser dans le cadre de l'élaboration partielle du PLU, les capacités d'urbanisation prévues dans le PLU sont au total de 29ha, sans comptabiliser les éventuelles disponibilités dans le tissu déjà urbanisé (« dents creuses »). Le projet d'élaboration partielle du PLU apparaît donc compatible avec les orientations du SCOT en termes de dimensionnement des espaces dédiés à l'habitat.

II°-2 Besoins en logement et mixité sociale de l'habitat

La commune de Vif est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en décembre 2010 par La Métro pour une durée de 6 ans (2010-2015). Le PLH, en cours de modification, devrait être prorogé jusqu'en 2016. Les objectifs de production de logements locatifs sociaux pour cette commune (perspectives 2010-2015) sont d'environ 122 (hypothèse basse) à 149 (hypothèse haute) logements.

La commune de Vif est concernée par les dispositions de l'article 55 de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (SRU), qui prévoit que les communes urbaines devront disposer d'une offre suffisante de logements locatifs sociaux (20 % au regard des résidences principales figurant au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation).

La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social **porte ce taux à 25 % à atteindre à l'échéance de 2025**, sauf maintien du taux de 20 % pour certains territoires précisés par le décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013.

La commune de Vif est soumise à ces nouvelles dispositions de la loi. En 2013, la commune dispose d'un parc de 372 logements sociaux, représentant 11,67 % des résidences principales, soit un manque de **425** logements pour atteindre le seuil de 25 %.

La loi fixe les conditions de rattrapage par période triennale. Ainsi pour la cinquième période triennale (2014-2015-2016), l'objectif de production du nombre de logements sociaux ne peut être inférieur à 106 logements locatifs sociaux, représentant 25 % des logements manquants au 1^{er} janvier 2013. Cet objectif de réalisation est porté à 33 % pour la sixième période triennale, à 50 % pour la septième période et à 100 % pour la huitième période triennale. La loi prévoit aussi que pour les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat, le nombre de logements sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés au cours de la période triennale écoulée.

Au regard des enjeux de développement de l'offre sociale sur la commune de Vif et des obligations fixées par la loi, le classement en zone AU du secteur « Pré Gambu », qui n'est pas soumis à la présence de risques naturels ou technologiques, apparaît être une opportunité pour le développement d'une offre de logement contribuant à l'atteinte des objectifs de mixité sociale fixés par le PLH et la loi.

Ce secteur, classé en zone AU stricte, pourra être ouvert à l'urbanisation par modification du PLU après délibération motivée de la métropole conformément aux dispositions de l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme. Ce secteur devra alors faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, il conviendra de tenir compte de l'enjeu de production de logements sociaux sur cette commune en utilisant les outils du PLU (secteur de mixité sociale L. 123-1-5 II 4° ou emplacement réservé L. 123-2 b).

III° INFORMATION UTILE

Porter à connaissance complémentaire (rapport DREAL)

Je joins à ce présent avis, à titre de « porter à connaissance » complémentaire, le rapport du 22 février 2013, qui m'a été transmis par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Rhône-Alpes. Ces éléments sont à prendre en compte dans l'urbanisation de la commune de Vif.

CONCLUSIONS

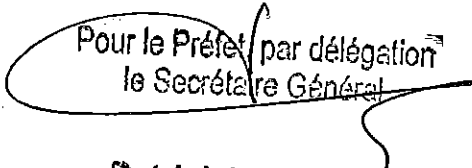
Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 II bis du code de l'urbanisme, il appartient à la métropole de décider, après accord de la commune de Vif, la poursuite et finalisation de la démarche d'élaboration partielle du PLU sur le secteur « Pré Gambu » de cette commune.

J'émet un **avis favorable** à ce projet de PLU partiel, **sous réserve** toutefois de la prise en compte des observations faites en première partie de cet avis.

Je vous rappelle également que, selon une jurisprudence constante, il est indispensable de joindre le présent avis au dossier présenté à l'enquête publique, son absence constituant un vice substantiel de procédure.

Enfin, pour la bonne règle, j'adresse une copie du présent avis à Monsieur le maire de la commune de Vif.

Le préfet

Pour le Préfet par délégation
le Secrétaire Général

Patrick LAPOLIZE