

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE **SCoT 2030** DE LA RÉGION URBAINE DE GRENOBLE

Monsieur Guy GENET
Maire de Vif
Mairie
Place de la Libération
38450 Vif



A15-01985

19/02/15

Grenoble, le 5 février 2015

Nos Réf. : YO/PA/MC 15. 025

Objet : Projet d'élaboration partielle du PLU – Compatibilité avec le SCoT
Dossier suivi par S. Machenaud

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 20 novembre 2014, vous m'avez transmis pour avis, le projet d'élaboration partielle du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de Vif et je vous en remercie.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (art. L. 122-1-15), ce dossier doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région urbaine grenobloise.

1. Les orientations du SCoT

Approuvé le 21 décembre 2012, le SCoT est un document de planification qui permet à la fois de répondre localement aux objectifs fixés par la loi et aux élus de se doter d'un projet commun, favorisant la cohérence des politiques publiques territoriales. Face aux ambitions données aux communes par les lois Grenelle, il a été conçu comme un outil leur permettant de franchir le cap : il donne des ordres de grandeur, il précise des principes, il chiffre des objectifs, il localise des enjeux.

Les grandes orientations du SCoT de la région urbaine grenobloise ont ainsi pour intention de rétablir des fonctionnements plus favorables à un développement autonome et solidaire des territoires.

Les élus des six secteurs du périmètre se sont donc engagés :

► à l'échelle de la région grenobloise :

1. Pour améliorer les équilibres sociaux, démographiques et économiques, en mettant en perspective l'accueil de population et d'actifs avec l'emploi, l'offre d'équipements et de services, au sein des territoires.

Chaque secteur doit pouvoir se développer à son propre rythme, de manière équilibrée, c'est-à-dire sans peser sur les capacités de ses voisins à se développer eux-mêmes de manière équilibrée – qu'ils soient à l'extérieur ou à l'intérieur du périmètre de la RUG. Chaque secteur doit donc pouvoir disposer de tous les équipements, services, emplois, commerces « ordinaires », nécessaires à la vie quotidienne de ses habitants.

La perspective est notamment de mieux coordonner l'offre d'emploi et la croissance démographique, en dimensionnant l'offre de logement en fonction de la capacité des communes (emplois, services, commerces, équipements, ...). Cela devra se traduire par une offre de logements plus importante dans l'agglomération grenobloise et dans les principaux pôles urbains des secteurs, en adéquation avec les besoins, et par le renforcement de l'emploi et des services dans les secteurs voisins de l'agglomération grenobloise.

2. **Pour mettre en valeur les milieux naturels, les terres agricoles et les ressources paysagères locales**, en assurant leur accès tout en maintenant leur qualité économique et/ou patrimoniale sur le long terme. La montagne et les espaces ruraux sont plus particulièrement concernés, en raison de leur atout pour l'économie touristique mais aussi de leur fragilité face aux grandes mutations en cours (changement climatique, évolution des modes de vie, crise énergétique à venir).

► à l'échelle des territoires (Agglomération Grenobloise, Grésivaudan, Voironnais...) et des communes :

3. **Pour organiser le développement à partir des pôles existants, en respectant leur poids relatif dans le territoire** : en renforçant leur attrait (*cadre de vie*), en développant leurs capacités d'accueil (*logements, commerces, services...*) et en maîtrisant les prix (*mixité sociale*) afin de limiter le départ des familles, commerces et services en périphéries et de favoriser les pratiques de proximité pour réduire les déplacements. En réponse à la périurbanisation des décennies précédentes, cela implique une nouvelle répartition de l'offre d'habitat entre les pôles urbains et ruraux, afin que ces derniers restent des territoires d'avenir attractifs, offrant toutes les conditions d'une ruralité contemporaine, dynamique et équilibrée.
4. **Pour limiter l'étalement urbain et préserver durablement les espaces agricoles et naturels**, en contenant l'étalement de la ville (*inscription de limites pérennes à l'urbanisation...*) ainsi qu'en privilégiant des formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergie (*habitat jumelé, en bande, groupé, intermédiaire, collectif...*).
5. **Pour réduire les obligations de déplacement** : en favorisant les fonctionnements de proximité à travers une meilleure articulation entre urbanisme et déplacements, en localisant toutes les activités économiques et commerciales compatibles avec la ville au sein des quartiers habités.

2. Le SCoT et la commune de Vif

Ces principes fondamentaux sont déclinés à l'échelle de l'agglomération grenobloise et des secteurs la composant.

Pour les communes situées au-delà du « cœur de l'agglomération et ses polarités relais », le SCoT prévoit en particulier de :

- « Maîtriser l'extension de l'urbanisation et privilégier le confortement des cœurs de bourg et de village afin de préserver les ressources naturelles et agricoles ;
- diversifier l'offre de logements, qui restera soutenue pour contribuer à l'objectif global d'une hausse de l'offre d'habitat à proximité des grands pôles d'emplois du cœur de l'agglomération ;
- encourager le développement de l'offre de commerces et de services de proximité ainsi que l'accueil d'activités économiques, pour créer les conditions d'un fonctionnement plus autonome des territoires situés à l'extérieur du cœur de l'agglomération (...);
- privilégier le renforcement de l'attractivité et de la desserte par les transports collectifs des communes comme Vif, Varcès-Allières-et-Risset ou Domène» (cf. DDO, pp. 273-274).

Enfin, le SCoT identifie la commune de Vif en tant que pôle principal de l'agglomération grenobloise et à ce titre, elle doit notamment à travers son document d'urbanisme et ses politiques et projets d'aménagement :

- veiller à développer et diversifier son offre d'habitat pour favoriser une plus grande proximité entre habitat, emplois, commerces, services et équipements ;

- créer les conditions permettant de maintenir, développer et diversifier son offre de commerces, de services et d'équipements, en privilégiant notamment l'accueil de fonctions et d'équipements au rayonnement à l'échelle de son bassin de vie.

3. La compatibilité du projet de PLU partiel avec le SCoT

Le projet de PLU partiel arrêté de Vif fait suite à la décision d'annulation partielle du PLU (approuvé en 2007) par la Cour Administrative d'Appel de Lyon le 28 juin 2011 en tant qu'il a classé le secteur de Pré Gambu en zone Aco et que le secteur enserré entre deux zones pavillonnaires importantes ne présente pas d'intérêt agronomique particulier et que l'existence d'un passage de faune sauvage à cet endroit précis n'est pas établi. Il porte donc uniquement sur le secteur Pré Gambu.

Il appelle, de mon point de vue, les observations suivantes, établies sur le fondement du SCoT en vigueur :

La commune, à l'appui des dispositions des éléments de diagnostics environnementaux développés dans la notice de présentation de l'élaboration partielle du PLU (SCoT, SRCE, Zones Humides) et d'une analyse de l'activité agricole du site souhaite classer le secteur dit « Pré Gambu » en zone à urbaniser (zone AU).

En effet, selon ce rapport en page 10, concernant le nouveau classement du site, il est précisé qu'une affectation temporaire du secteur en zone AU, *Cos nul*, est justifiée au regard de cet espace de futur développement de 7,5 hectares dont les infrastructures devront être étudiées au regard des densités de logements édictées par le SCoT, nécessitant une cohérence fonctionnelle et opérationnelle de part et d'autre de la DB, en lien avec la morphologie urbaine des quartiers limitrophes.

Ces espaces classés en zones AU seront rendus constructibles dans le cadre d'une prochaine modification du Plan local d'Urbanisme et feront l'objet d'orientations d'aménagement dont les schémas de composition urbaine sont actuellement en cours d'étude.

Pour sa part, le SCoT identifie le secteur « Pré Gambu » dans « l'ensemble des espaces potentiels du développement à long terme » à l'intérieur desquels les documents d'urbanisme locaux peuvent définir les conditions et les règles de l'organisation et du développement urbain.

Par ailleurs, il précise que « les documents d'urbanisme locaux doivent disposer d'un gisement foncier suffisant pour assurer le développement résidentiel et économique envisagé dans les espaces urbains mixtes ; mais ce gisement doit être adapté au niveau de développement attendu, pour éviter la surconsommation des espaces agricoles et naturels (...).

Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre de mobiliser les espaces urbains mixtes nécessaires pour répondre aux besoins en foncier à une échéance de 12 ans (...).

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 leurs vocations ». Cependant, « les PADD des documents d'urbanisme locaux pourront, s'ils le souhaitent, repérer les espaces ainsi déclassés et indiquer qu'ils ont vocation à faire partie d'une phase ultérieure du développement urbain local, permettant ainsi d'alléger leurs modalités d'évolutions ultérieures (...) » (cf. DOO du SCoT, p. 394).

Le tableau comparatif d'évolution des surfaces prenant en compte la modification du classement du secteur « Pré Gambu » présenté en page 11 de la notice de l'élaboration partielle annonce une surface des secteurs de développement futur de la commune de l'ordre de 19 Hectares (avec 7,5 ha de zone « Aco » qui deviennent de la zone « AU ») démontrant ainsi une évolution de plus de 60% de la superficie des zones de développement futur.

Si l'on ajoute les zones « AU indicées », ce sont 25 hectares qui sont réservés au développement urbain mixte de la commune.

Mais, le projet de PLU partiel ne mentionne pas le potentiel des espaces « libres » existant dans les zones déjà bâties (zones « U ») de la commune qui concerne notamment des tenements relativement importants et sur lesquelles des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont parfois été définies.

De ce fait, il est difficile de vérifier si le gisement foncier envisagé est adapté au développement résidentiel.

De plus, le secteur « Pré Gambu » est situé en dehors des espaces préférentiels du développement de la commune identifiés au SCoT (cf. DOO du SCoT, pp. 376-377), secteurs dans lesquels le développement de l'offre nouvelle de logements doit être localisé en priorité.

Au regard des éléments susvisés, l'inscription du secteur « Pré Gambu » en zone AU ne paraît que trop partiellement justifiée.

Deux solutions s'offrent à la commune :

- Le maintien en zone d'urbanisation future pourrait donc s'avérer recevable, à condition d'apporter des éléments justifiant le besoin d'inscrire le secteur dans le gisement foncier nécessaire au développement résidentiel de la commune.

- le traitement réservé au secteur « Pré Gambu » pourrait évoluer avec un repérage du secteur, dans le PADD, en tant qu'« espace à développer dans le cadre d'une phase ultérieure du PLU ». Cela permettrait son inscription dans le règlement graphique du PLU partiel en zone naturelle « N » et son évolution future en zone constructible (U / AU), par le biais d'une procédure allégée.

De plus, la mise à niveau générale du PLU dont la procédure a été engagée par délibération en date du 15 décembre 2014 permettra de resituer le secteur « Pré Gambu » dans un cadre élargi et d'affiner son rôle dans une stratégie renouvelée d'aménagement et de développement durables, en compatibilité avec le SCoT.

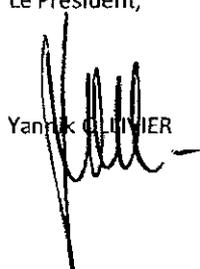
Au regard de ces différents éléments, j'émetts un avis favorable au projet de PLU partiel arrêté de Vif, en vous demandant toutefois d'apporter des arguments complémentaires de réponse aux solutions proposées.

Je reste à votre disposition pour évoquer ces points, en ayant conscience qu'ils pourront susciter débat mais en vous assurant qu'il s'agit là d'engager l'ensemble la région grenobloise dans une politique d'aménagement et de développement durables du territoire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Yannick OLIVIER



Copie à : Monsieur Christophe FERRARI, Président de Grenoble Alpes - Métropole