



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE VIF



### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

**ELABORATION PARTIELLE – enquête complémentaire**

**Phase arrêt du projet**

**Juin 2017**

*Se reporter à la notice explicative relative aux modifications apportées  
Modifications du PADD : cartes pages 9 et 10*

## Enjeux du développement vifois

L'identité et l'attractivité du territoire vifois reposent sur la présence d'une **double richesse** :

- des éléments naturels, agricoles et paysagers de grande qualité,
- des caractéristiques et des fonctions urbaines importantes.

L'objectif du développement de Vif est de pérenniser ces atouts qui peuvent apparaître contradictoires : la préservation et la protection des premiers « contre » le dynamisme et le développement des seconds.

**La préservation et la mise en valeur des caractéristiques naturelles, agricoles et paysagères, sont une priorité qui doit s'inscrire sur le long terme.**

Ces dernières années, ces espaces, et surtout les espaces agricoles, ont été très largement ponctionnés par le développement urbain avec notamment le double impact de l'A51 : une emprise importante et un accroissement de la pression foncière et urbaine. Cela s'est traduit par :

- Une consommation importante de l'espace,
- La banalisation des formes urbaines,
- L'augmentation très forte des charges pour la collectivité.

Cette forme de développement n'est pas soutenable à long terme et il est urgent d'en **revoir les conditions et le rythme**, dans la logique du développement durable.

Par ailleurs, l'enjeu de la croissance urbaine de Vif repose également sur une considération plus « **qualitative** ». En effet, la commune joue un rôle de pôle pour les communes avoisinantes, notamment celles du Trièves. Cette particularité, bien relevée par le schéma directeur, se traduit par la présence de fonctions urbaines importantes qui contribuent

à l'animation (commerciale, sociale, culturelle...) de la commune et de son centre ancien. Or ces dernières années, cette caractéristique s'est affaiblie. Si Vif n'a jamais été une commune aussi peuplée et urbanisée, son rôle de ville centre est aujourd'hui menacé de « dérive résidentielle », avec une population qui ne « vit » pas à sur la commune mais seulement y « loge ».

La commune de Vif dispose, à long terme, d'un **potentiel de développement** considérable. S'il n'est pas hiérarchisé dans le temps, la poursuite de l'étalement urbain risque d'entraîner la perte de son identité et de son rôle. La philosophie du développement urbain doit donc évoluer de façon significative. Cela nécessite :

- La promotion d'un développement raisonné
- La préservation des équilibres qui constituent l'identité de la commune
- Le développement de l'attractivité, afin de devenir un véritable pôle urbain pour le sud de la région urbaine grenobloise
- La mise en œuvre d'une ville à « haute qualité urbaine ».

Pour poursuivre son développement, la priorité affichée à travers le PADD est de garantir la pérennité des atouts de Vif en proposant un développement plus qualitatif que quantitatif.

La mise en œuvre du PADD est à considérer avec la présence d'une protection sur la canalisation d'éthylène. Cette protection n'existant pas à l'heure actuelle, les zones d'effets significatifs et létaux, transmis en 2006 par la Préfecture de l'Isère et joints en annexe, sont en vigueur.

## Promouvoir un développement raisonné en maîtrisant l'étalement urbain, en organisant la croissance de façon globale et en optimisant tout espace urbanisé.

La commune de Vif entend poursuivre son développement urbain afin de permettre **l'accueil de population et d'activités nouvelles**. Cette volonté repose sur des caractéristiques physiques favorables, sur la vocation de pôle affirmée par le schéma directeur et par son appartenance à l'agglomération grenobloise où la problématique du logement est particulièrement forte.

Dans une logique de développement durable, la croissance urbaine de la commune doit se faire à un **rythme raisonné** avec la réalisation en moyenne d'une cinquantaine de logements par an pour les dix prochaines années, soit une population estimée en **2015** à un peu plus de **9 000 habitants**.

L'urbanisation future, qu'elle concerne l'habitat, les équipements ou l'économie, doit se faire selon une logique de **maîtrise de l'étalement urbain** en définissant des limites à long terme pour l'extension urbaine.

Dans cette optique, le PLU de Vif n'étend pas les zones urbaines et d'urbanisation future et détermine des limites claires notamment dans la plaine de Reymure (limite stratégique du schéma directeur), et au sud du bourg de Vif au niveau du lieu dit « La Grange ». De même, le développement des différents hameaux doit connaître un rythme de croissance très modéré.

Enfin, pour atteindre ce double objectif de croissance urbaine et de maîtrise de l'étalement urbain, il est nécessaire de faire en sorte que le centre de la commune soit organisé afin d'accueillir la majeure partie de l'urbanisation à venir.

Par ailleurs, le développement urbain de Vif ne sera équilibré qu'en favorisant la **mixité des fonctions urbaines**.

Dès que cela est possible, et en anticipant sur d'éventuels conflits d'usage, il s'agit de permettre l'installation d'activités (bureaux, commerces, artisans...) dans les tissus résidentiels. Cela concerne à la fois l'existant, mais aussi les futurs secteurs d'aménagements stratégiques du centre bourg, en favorisant la création de locaux d'activités.

Au-delà de cette répartition géographique, il est nécessaire d'avoir une **approche temporelle** en veillant constamment à ce que le développement résidentiel « n'étouffe » pas le développement commercial, économique ou d'équipement. L'ouverture des grandes zones d'habitat est dans ce sens particulièrement sensible car leur échelle permet d'inclure à la fois des équipements à vocation de quartier (donc adaptée à la nouvelle population) mais aussi à rayonnement communal.

Dans cette logique, la réalisation au préalable d'équipements notamment publics doit être utilisée comme « régulateur » de l'aménagement de certaines opérations.

La recherche d'un développement global doit s'appuyer sur une **organisation du réseau viaire** préalablement hiérarchisée. A Vif, le développement de toute opération doit permettre d'atteindre des objectifs apparemment contradictoires : le besoin de circuler en sécurité et de façon fluide d'une part et la nécessité de favoriser les modes doux (piétons et cycles) grâce à un maillage d'itinéraires aménagés.

La **recherche permanente d'économie d'espace** pour toute opération d'aménagement nécessite d'appréhender les secteurs d'urbanisation future selon une logique globale, non à la parcelle.

Le PLU souhaite dans cette logique densifier les parties les mieux équipées et les mieux desservies. Cela concerne notamment toute la partie centrale de la commune qui est appelé à accueillir la majeure partie des nouveaux logements. Une quinzaine d'hectares répartis sur plusieurs espaces (cf. cartes page 10) constituent des sites stratégiques à protéger d'une urbanisation anarchique.

**Préserver les équilibres qui constituent l'identité communale** nécessite d'assurer une protection stricte des espaces agricoles et des sièges d'exploitation, de préserver et de mettre en valeur les espaces naturels, de favoriser des formes urbaines en cohérence avec les caractéristiques du site et de protéger le patrimoine historique bâti.

Pour sa vocation économique mais aussi pour l'ensemble des fonctions auxquelles participe **l'agriculture** sur les territoires ruraux ou périurbains, il est essentiel pour la commune de se prémunir d'une déprise agricole. Pour cela, l'ensemble des terrains classés en NC (agricole) ou ND (naturelle et forestière) au POS, cultivés ou utilisés dans le cadre des activités agricoles seront classés en zone A (agricole) afin de garantir leur vocation.

Afin de maintenir une cohérence des espaces agricoles et de lutter contre le mitage, les constructions isolées existantes, non liées à l'activité agricole disposent de possibilité d'extension très réduite (zone classée naturelle et forestière – N – dans le PLU).

Si le territoire vifois est soumis à de nombreux risques naturels identifiés par le PPR (Plan de prévention des risques naturels prévisibles), **les espaces naturels** ne doivent pas être considérés comme le « négatif » des espaces urbains. Il s'agit encore moins de les considérer comme des réserves à l'urbanisation future. A Vif, ces espaces ont des vocations multiples.

Pour la **plaine de Reymure**, si l'usage agricole est le plus reconnu, elle s'avère être de plus en plus un espace de détente et de promenades pour les Vifois et l'ensemble des habitants de l'agglomération. La bonne cohabitation de ces usages multiples est un enjeu fort, sur ce site naturel qui est d'une qualité exceptionnelle mais aussi très vulnérable, avec notamment la présence des captages des eaux de Grenoble et d'écosystèmes remarquables. Il convient donc de le protéger de tout aménagement irréversible. La déclinaison locale de la **limite stratégique** du schéma directeur dans la plaine de Reymure permet de définir et de préciser l'articulation entre les secteurs bâtis et non bâtis, notamment le long de la route de Fontagneux.

Les bords du Drac et de la Gresse sont des environnements particulièrement riches mais fragiles, avec des caractéristiques différentes. Si le Drac, en tant qu'écosystème remarquable, doit être préservé de toute fréquentation massive, la Gresse, notamment dans sa partie urbaine, doit devenir un véritable corridor écologique à travers la ville.

Les espaces naturels et agricoles de l'ouest (montagne d'Uriol) et du sud (Petit et Grand Brion, Plateau de Sallandière), constituent des lieux privilégiés pour la protection du patrimoine naturel qu'il convient d'appréhender d'une façon globale, en maintenant les lieux de passage des uns vers les autres.

L'identité de Vif repose également sur son patrimoine architectural et urbain. A ce titre, les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement avec les tissus existants, à travers des volumétries simples, en excluant toute importation de style régional « extérieur » ainsi que tout monumentalisme, tant vertical (tour) qu'horizontal (barre).

L'objectif d'intégration des opérations nouvelles dans le tissu existant nécessite l'adaptation des formes urbaines aux caractéristiques du site : sur la partie centrale, les habitations collectives ou les maisons groupées seront encouragées, afin de produire des tissus urbains à l'image de ceux du centre ancien (petits îlots bien maillés, alignements, nombreux espaces publics, volumes simples, hauteurs modérées...).

Cet objectif participera également à la protection et à la mise en valeur du patrimoine historique très présent à Vif avec ses Monuments historiques et ses nombreuses maisons de caractère.

Au-delà des formes urbaines et des préconisations architecturales, il apparaît indispensable de préserver l'organisation urbaine en hameaux. Pour cela, les extensions doivent être limitées et favoriser les opérations plutôt denses, afin de renforcer le tissu vernaculaire.

Par ailleurs, la condition du maintien de ce caractère est la prévention de l'étalement urbain qui provoque la jonction entre les hameaux.

A cet égard, il est envisagé un développement urbain très limité des hameaux, y compris pour le Genevrey. La réalisation d'une opération d'aménagement sur une partie de la friche Vicat sera possible si les sols et sous-sols sont jugés aptes à être aménagés. Dans ce cas, l'aménagement devra se faire en cohérence urbaine et paysagère avec l'identité et le fonctionnement du Genevrey (et des Saillants du Gua), le programme pouvant comprendre de l'habitat, des équipements, des activités. De taille adaptée, ce projet, devra s'envisager sur le long terme et en adéquation avec le développement de l'ensemble de la commune.

**Développer l'attractivité de la commune  
afin de devenir un véritable pôle urbain pour le Sud de la RUG**  
en faisant du bourg le principal support du développement de la commune,  
en permettant l'accueil de tout type de population, en proposant une gamme  
d'équipements et de services adaptée et en développant l'activité touristique.

Comme souligné précédemment, la majeure partie du développement urbain à venir doit se faire dans la partie centrale du bourg afin de répondre au triple objectif de :

- Lutte contre l'étalement urbain ;
- Renforcement de la polarité vifoise,
- Optimisation des coûts de fonctionnement.

Au regard de l'ensemble des qualités dont dispose ce site, il apparaît comme prioritaire pour l'accueil de population et d'activités nouvelles. Ainsi, l'ensemble des terrains encore disponibles dans ce secteur fera l'objet d'opérations d'ensemble visant à accueillir un nombre de logements adapté à leur situation.

Ces terrains doivent faire l'objet d'une mixité sociale et urbaine avec la réalisation d'un éventail étendu de logements (petits, intermédiaires, grands...) afin de diversifier la population vifoise et rendre accessible la commune à tout type de ménage. L'objectif de mixité sociale, nécessite également dans les tissus existants proches du centre bourg la recherche de terrains adaptés à cet usage. Les logements sociaux, tout type confondu, devront représenter 20% des nouveaux logements.

Dès que cela est possible, des locaux commerciaux seront créés dans les rez-de-chaussée afin d'étendre l'offre marchande. Le maintien de la vocation commerciale des locaux existants est une priorité.

Avec la diversification à venir de la structure de la population, il est nécessaire de prendre en compte les nouveaux besoins d'équipements. A ce titre, l'objectif de réalisation de logements collectifs qui rendra la commune plus attractive pour des jeunes ménages a pour conséquence de prioriser la réalisation de structure de garde pour la petite enfance.

Enfin, des réserves foncières sont à prévoir à proximité du centre bourg afin de faciliter l'arrivée de grands équipements structurants nécessaires à l'échelle du sud de l'agglomération : équipements à vocation sportive, culturelle ou éducative...

Située sur la « route des vacances », Vif est à la jonction entre le tourisme urbain d'agglomération et le tourisme vert du Trièves. L'activité touristique constitue une entrée importante à la fois pour l'image de la commune mais aussi pour son aménagement. A cet égard, la Maison Champollion transformée en musée, est un point d'accroche important.

## Créer une ville à « haute qualité urbaine » avec le développement d'espaces publics, la création et la mise en cohérence des cheminements doux et la bonne intégration des transports en commun

La croissance urbaine de Vif prendra tout son sens en contribuant à l'amélioration durable du cadre de vie, et notamment du cadre urbain, afin d'en faire une ville agréable à vivre.

Pour cela, il apparaît important de remettre les espaces publics au centre des réalisations futures.

La présence importante d'équipements et de commerces constitue une opportunité pour conforter et développer les espaces publics, en intégrant des espaces de stationnement compatibles avec l'aménagement du centre bourg.

A proximité des espaces bâtis, dans le centre, mais aussi dans les espaces périphériques et dans les hameaux, la localisation et l'aménagement de lieux de rencontre et de détente sont un objectif important dans une optique de mixité sociale. Cela peut prendre la forme de place, de square, de jardin public, de parc...

Le centre ancien, mais aussi les quartiers nouveaux doivent donner une échelle humaine à ces aménagements, c'est-à-dire en partant des déplacements piétons et non pas des circulations automobiles. Il convient à ce titre de profiter de la topographie particulièrement plane d'une partie de Vif pour aménager le réseau cyclable ou mixte piétons / cycles pour faciliter un déplacement intra urbain alternatif à la voiture.

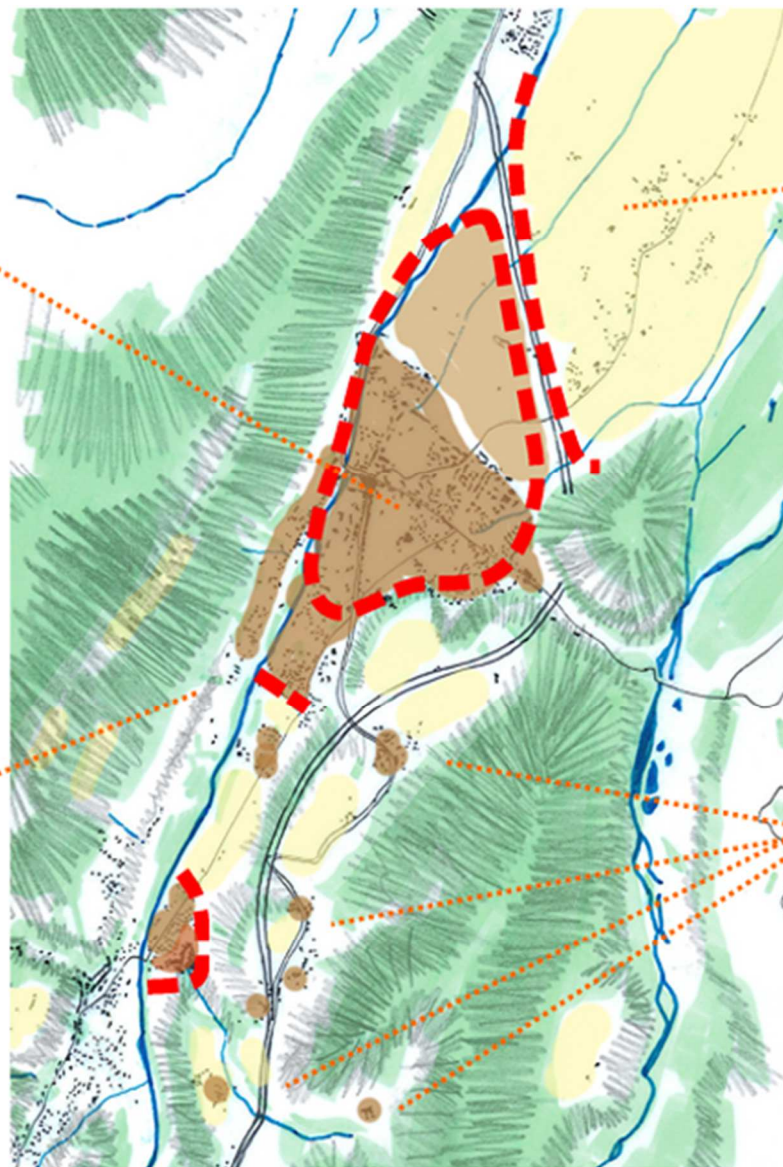
Les modes doux seront favorisés pour l'accès aux équipements publics mais aussi aux arrêts des transports en commun. Ainsi, il convient de favoriser le développement d'habitat et d'équipements à proximité des espaces desservis par les TC afin d'encourager les déplacements collectifs.

La construction et la rénovation des bâtiments publics devront intégrer autant que possible les principes de la haute qualité environnementale et on favorisera une approche énergétique des bâtiments tenant compte des conditions climatiques et privilégiant les énergies renouvelables.



**Centre bourg :**  
Espace urbain de développement urbain prioritaire, avec intégration à terme de la zone mixte à vocation économique du schéma directeur

**Coteaux ouest :**  
Arrêt du développement urbain et mise en valeur des paysages

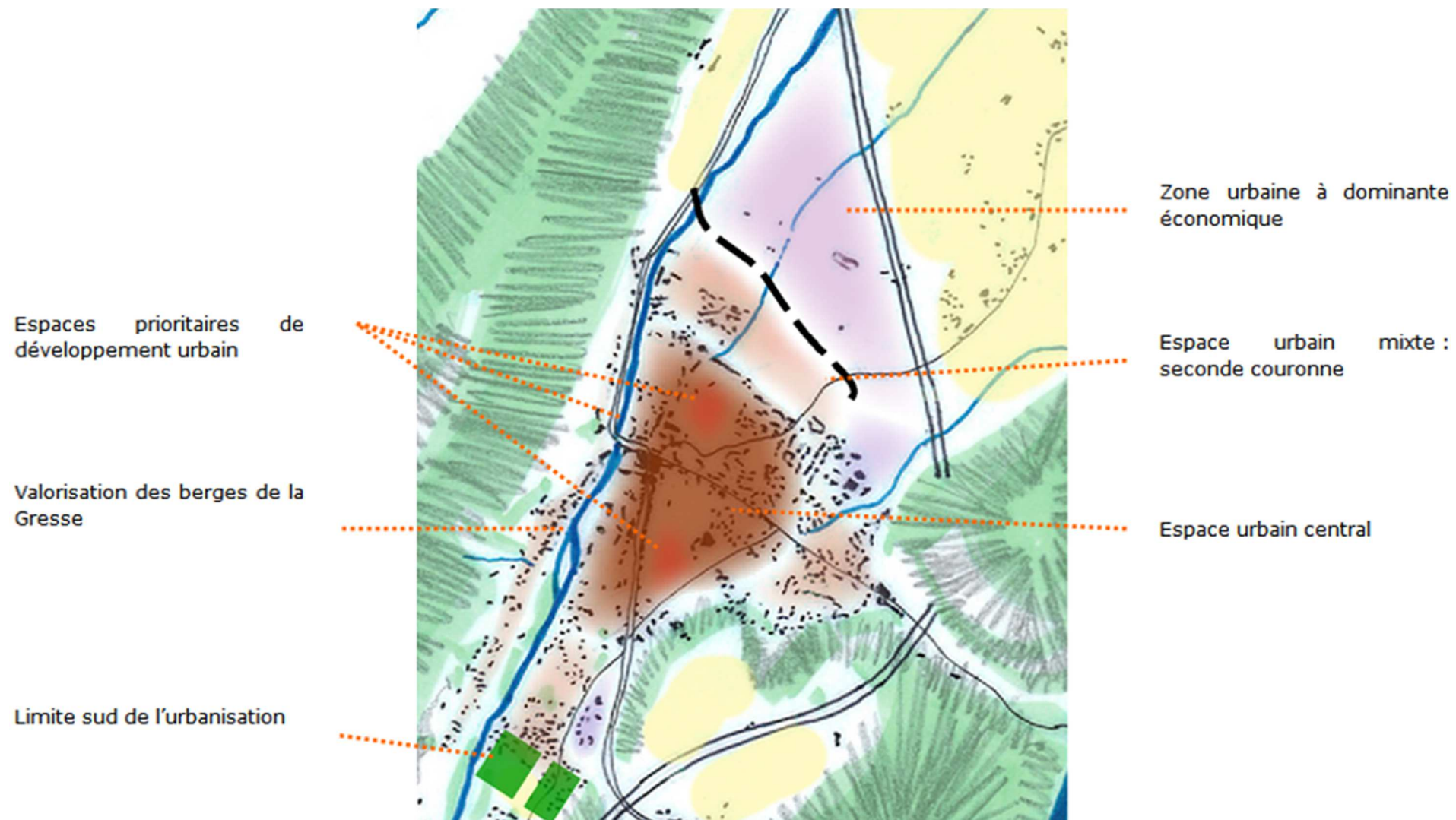


**Plaine de Reymure :**  
Espace naturel protégé à vocation agricole et de détente

**Hameaux sud :**  
Développement urbain très limité, espace à vocation naturelle et agricole

Schéma de l'organisation urbaine de Vif

Source : AURG



Représentation schématique de l'organisation du centre bourg

Source : AURG