

Madame Michèle FLAMAND
Maire de St Nazaire les Eymes
Mairie
385 Chemin du Village
38330 ST Nazaire les Eymes

Grenoble, le 22 octobre 2019

Nos Réf. : YO/AG/MC 19.090

Objet : Projet de PLU – Compatibilité avec le SCoT

Affaire suivie par Olivier ALEXANDRE – olivier.alexandre@scot-region-grenoble.org

Madame le Maire,

Par courriers reçus le 3 juillet puis le 9 août 2019, vous m'avez transmis pour avis avant enquête publique l'ensemble des pièces constitutives du projet de révision du PLU de votre commune et je vous en remercie.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (art. L 141-1), ce projet est à évaluer au regard de sa compatibilité avec le SCoT de la Grande Région de Grenoble, adopté le 21 décembre 2012.

Au regard des différentes pièces du dossier, j'émet un **avis favorable au projet de PLU de Saint Nazaire les Eymes.**

Vous en trouverez une analyse dans l'annexe jointe à ce courrier (4 pages).

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

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,



Yannik OLLIVIER

ANALYSE TECHNIQUE DE LA REVISION DU P.L.U DE ST NAZAIRE LES EYMES
22 octobre 2019

1. Les orientations du SCoT

Le SCoT est un document de planification qui permet à la fois de répondre localement aux objectifs fixés par la loi et pour les 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 et ALUR, il a été conçu comme un outil leur permettant de franchir le cap : il précise des principes, il localise des enjeux, il donne des ordres de grandeur, il chiffre des objectifs.

Les grandes orientations du SCoT de la Grande Région de Grenoble ont ainsi pour intention de rétablir des fonctionnements plus favorables à un développement autonome et solidaire des territoires. Les élus des secteurs du SCoT 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 Grande Région de Grenoble. 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 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 autres secteurs.

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 (Voiironnais, Sud Grésivaudan, Bièvre-Valloire, Agglomération Grenobloise,...) 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.

Cette hiérarchie des pôles est un outil de travail pour une mise en cohérence des politiques publiques et un développement équilibré des territoires en matière d'habitat, d'emplois, d'équipements, de services et de commerces. Elle ne constitue donc pas une vision figée du territoire à long terme. Des opportunités d'implantations économiques ou des choix locaux concertés pourraient conduire à des évolutions de cette hiérarchie. La stratégie prioritaire du territoire concerne le développement durable (*l'équilibre, la proximité, la qualité, l'économie d'espaces, l'équité sociale et territoriale...*). Elle n'est donc pas contradictoire avec des évolutions locales de cette hiérarchie.

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 Saint Nazaire les Eymes

Le Grésivaudan souhaite :

- Valoriser sa position de territoire charnière entre l'agglomération grenobloise et la Savoie (agglomération de Chambéry et carrefour de Montmélian)
- Renforcer son autonomie de fonctionnement notamment grâce à une meilleure articulation entre le développement de l'habitat et le développement de l'emploi ; et une répartition cohérente de l'appareil commercial
- Conforter son organisation multipolaire qui répond au fonctionnement géographique de ce territoire : liaisons plaine / montagne ; liaisons rive gauche / rive droite ; existence de plusieurs bassins de vie et d'emploi (Alleverd, Pontcharra, Crolles / Villard-Bonnot / Montbonnot, etc.).

Le développement futur du Grésivaudan se localisera en priorité dans la vallée, tout en permettant aux communes de montagne, comme La Combe de Lancey, de conforter leurs activités touristiques et d'accueillir un développement résidentiel modéré mais suffisant pour maintenir voire développer les commerces et services nécessaires à la vie locale.

Afin de préserver l'autonomie de fonctionnement du secteur, le SCoT identifie la commune de Saint Nazaire les Eymes comme **pôle secondaire**.

Les pôles secondaires sont des communes relativement peuplées, dont le développement démographique n'a pas été accompagné par un développement équivalent de l'offre en matière de commerces et de services. Dans le cadre de son PLU, la commune de Saint Nazaire les Eymes est amenée à créer les conditions permettant de maintenir et développer cette offre commerciale et de services, tout en limitant la consommation d'espace et en modérant la croissance démographique.

3. La compatibilité des orientations du PLU avec les orientations du SCoT

Conformément au principe de la hiérarchie des normes juridiques, les choix opérés par le PLU doivent être compatibles avec les orientations du SCoT, **c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas leur être contradictoires.**

- **Réduire la consommation d'espace pour préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers**

La stratégie du SCoT consiste à organiser le développement du territoire à partir des ressources qui le composent. Dans cette perspective, le SCoT a identifié les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver sur le long terme. Des limites à l'urbanisation ont été cartographiées de manière à protéger le potentiel agronomique ou paysager de la région grenobloise. Les poches définies « en creux », par ces limites, représentent les espaces potentiels de développement à long terme. Sur votre commune, on observe la présence de limites noires intangibles, et de limites rouges de principe à long terme. Les limites rouges peuvent être amenées à évoluer dans le temps, à superficie constante. Les limites noires stratégiques sont des limites intangibles qui deviennent pérennes une fois inscrites dans le PLU. Le SCoT préconise de les localiser à l'échelle parcellaire, de les qualifier et de les matérialiser à l'aide d'éléments physiques existants ou à créer. L'objectif est de mettre en évidence la « marge » restante, entre la tâche urbaine actuelle et les limites à l'urbanisation. La matérialisation dans le PLU permet de donner une épaisseur spatiale à ces limites pour indiquer clairement les espaces potentiellement urbanisables à court et moyen termes, et les espaces qui ont vocation à rester protégés sur le long terme.

Le PADD du PLU respecte ces éléments en affichant la volonté de « *Conforter les terres agricoles au regard du développement urbain, en maintenant des limites claires entre espace agricole et espace urbanisé.* ».

Le règlement graphique permet de constater que le développement urbain est contenu dans l'espace potentiel du SCoT. De plus, la bande classée en zone Aa sur la partie nord est de la commune permet de rendre lisible la marge entre la tâche urbaine existante et la limite stratégique à l'urbanisation.

Ces éléments sont compatibles avec le SCoT.

- **Définir un objectif de construction de logements en articulation avec les objectifs de structuration territoriale**

Afin d'adapter l'offre de logements nouveaux à la capacité des communes, le SCoT donne des objectifs chiffrés par type de pôle. Pour la période du PLU (12 ans), le SCoT préconise à la commune de Saint Nazaire les Eymes de produire **au maximum 219 logements sur 12 ans soit environ 18 logements par an**, basés sur une population INSEE de 3043 habitants, et sur une production de 6 logts/an/1000hab.

Le rapport de présentation indique page 19 que la production de logements envisagés sur la période du PLU est estimée à 216 logements, ce qui est compatible avec le SCoT.

- **Dimensionner les espaces urbains mixtes non bâtis au regard des objectifs de production de logements**

Cet objectif de production de logements permet de **déterminer un potentiel foncier urbanisable** pour les 12 prochaines années.

Je vous rappelle que ces objectifs ne comprennent pas les logements réalisés par densification d'unités foncières déjà bâties inférieures ou égales à 3000 m², les logements locatifs sociaux réalisés en sus, les logements réhabilités ou liés à un changement de destination du bâti existant. Ces objectifs ne comprennent pas non plus les logements spécialisés (tourisme, foyers personnes âgées, ...). Ce travail d'identification du gisement foncier potentiellement urbanisable est clairement présenté page 19 du rapport de présentation.

Le SCoT propose que le dimensionnement de l'enveloppe potentiellement urbanisable tienne compte d'un effort pour produire plus de diversité dans les formes d'habitat. Il est ainsi demandé au territoire du Grésivaudan de produire 60% d'habitat intermédiaire, groupé ou collectif et 40 % d'habitat individuel isolé. La superficie proposée par le SCoT pour l'habitat individuel est en moyenne de 700 m² et de 350 m² en moyenne pour tout autre forme d'habitat.

Pour tenir compte de la rétention foncière, d'une certaine fluidité du marché et répondre à des activités urbaines (services, commerces, équipements, activités économiques compatibles,...), le dimensionnement est augmenté de 50 %.

Le dimensionnement du gisement potentiellement urbanisable se calcule de la manière suivante :

$$D = (219 \text{ logements} \times 40\% \times 700 \text{ m}^2) + (219 \text{ logements} \times 60\% \times 350 \text{ m}^2) \times 1,5$$

$$D = (61\,320 + 45\,990) \times 1,5$$

$$D = 160\,965 \text{ m}^2$$

Sur la base de ces éléments, la proposition de dimensionnement de l'espace urbanisable pour la commune de Saint Nazaire les Eymes est de 16 hectares au maximum.

Afin de modérer la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années, le PLU prévoit une réduction de ses surfaces dédiées aux logements de l'ordre de 7,3 ha. L'enveloppe potentiellement urbanisable est ainsi estimée à 8 ha pour accueillir les 216 logements neufs, ce qui est compatible avec le SCoT. L'ensemble du développement urbain futur est programmé dans les espaces interstitiels du tissu bâti existant. Les extensions de la tâche urbaine concernent

- **Réserver de manière générale, les espaces économiques dédiés aux activités qui peuvent difficilement s'implanter en espace urbain mixte**

Le règlement graphique du PLU prévoit deux extensions de part et d'autre de la ZAE existante (Chalendrieret de Pré Figaroud) située au nord est de la commune, ainsi que la création de la zone d'activités des Miribelles au sud. Cette dernière est classée en zone AU « stricte », interdisant toute construction.

La ZAE des Miribelles est identifiée par le SCoT comme espace économique dédié. Elle est également située au sein des espaces potentiels de développement. En compatibilité avec ces dispositions, le protocole « de répartition du foncier économique disponible » adopté par la Communauté de Communes du Grésivaudan en 2016, identifie ce site comme étant un espace à vocation économique.

Toutefois, j'attire votre attention sur la localisation d'une zone humide au droit de cette ZAE. En effet, à la demande des EPCI ayant des projets d'ores et déjà engagés ou prévus en 2012, le SCoT a maintenu certaines zones humides au sein de l'espace potentiel de développement, dont la vocation était de rester inconstructibles au titre de la réglementation applicable à l'époque. Le Rapport de présentation du SCoT précise dans ce cas précis :

*« Les projets potentiels qui se développeront devront bien entendu être soumis à la réglementation en vigueur et les élus sont engagés à être particulièrement vigilants »
(Rapport de présentation du SCoT, page 811).*

Compte-tenu du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) qui indique que cette zone est concernée par un risque élevé (zone violette), je vous invite à vous rapprocher de la Communauté de Communes du Grésivaudan, compétente en matière de développement économique, et des services de l'Etat, compétents en matière de prévention des risques, pour vous assurer de la pertinence du classement en zone à urbaniser de cet espace et de la capacité de votre collectivité à développer un dispositif de compensation, en cas d'aménagement futur de la zone.

C'est en effet, l'article L 123-13-1 de Code de l'urbanisme qui encadre la procédure laissée possible par le SCoT : seule une « délibération motivée » permettra d'engager à l'avenir la modification du PLU et d'apporter, le cas échéant, un caractère constructible à l'actuel zonage AU « stricte ». La collectivité devra justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone, au regard de la réglementation qui s'y appliquera, en matière de zone humide ainsi que de risques.