

CRETS EN BELLEDONNE

29 JAN. 2018

RÉCEPTION COURRIER

Monsieur Jean-Louis MARET
Maire de Crêts en Belledonne
Mairie de Crêts en Belledonne
Place de la Mairie
Saint-Pierre d'Allevard
38830 CRÊTS EN BELLEDONNE

Grenoble, le 17 janvier 2018

Nos réf. : YO/PA/MC 18.010
Affaire suivie par Olivier Alexandre

Objet : Projet de révision du POS en PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 20 octobre 2017, vous m'avez transmis pour avis avant enquête publique le projet de révision du POS de votre commune en PLU et je vous en remercie.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (article L121-1), cette modification est à évaluer au regard de sa compatibilité avec le SCoT de la région urbaine grenobloise, adopté le 21 décembre 2012 et désormais exécutoire.

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 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 sept 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 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. L'ensemble des territoires devrait ainsi tendre vers la croissance démographique moyenne de la RUG : 0,7%/an.

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 (*Grésivaudan, Agglomération Grenobloise, 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, économie des surfaces urbanisables...*) 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 Crêts en Belledonne

A l'échelle de la commune, ces orientations sont traduites pour répondre à l'organisation territoriale souhaitée du Grésivaudan : une organisation multipolaire, destinée à renforcer l'autonomie de fonctionnement du territoire et à articuler le développement en cohérence avec ses pôles économiques et ses grands équipements. Dans ce sens, la commune de Crêts en Belledonne – fusion du pôle local Morêtél de Mailles et du pôle secondaire Saint-Pierre d'Allevard - est identifiée comme **pôle secondaire** (page 266 du DOO). Cette caractéristique lui confère une fonction essentielle :

- assurer l'équilibre des fonctions à l'intérieur des espaces ruraux et périurbains, en permettant le maintien et le développement de l'offre de commerces, de services et d'équipements,
- **sans déséquilibrer la répartition des fonctions à l'intérieur du Grésivaudan** : en limitant la consommation d'espace et en modérant la croissance démographique liée à la périurbanisation.

Cela doit permettre à la commune de tendre vers une croissance démographique plus proche de la moyenne connue par la RUG (0,6%/an) et de participer à l'objectif de rééquilibrage des territoires.

3. La compatibilité du projet de PLU avec le 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 être contradictoires avec ses**

orientations. Ainsi, c'est notamment à travers l'application des PLU que le projet de territoire voté dans le SCoT sera progressivement mis en œuvre.

Le Rapport de présentation du projet de PLU présente une synthèse de l'articulation des enjeux de la commune, de son projet et des orientations du SCoT.

Dans ses grandes orientations, les choix opérés par le PLU convergent avec les objectifs donnés par le SCoT (Cf. PADD du PLU). Le Rapport de présentation précise que l'enjeu du PLU est de renforcer l'équilibre communal, préserver le caractère rural de la commune en travaillant à la localisation du développement communal (implantation et diversification des logements, qualification du centre-bourg, mise à disposition d'espaces économiques à proximité de la RD).

C'est en particulier dans la traduction spatiale de la croissance démographique, dans le dimensionnement de la future urbanisation, que le PLU doit se montrer compatible avec les orientations du SCoT. Quelques éléments d'explicitation permettent de mieux apprécier cette compatibilité :

A- Dimensionnement de l'enveloppe foncière

La réduction de la consommation d'espace d'une part, et de la périurbanisation d'autre part, sont deux orientations majeures du SCoT, pour lesquelles il propose un outil de calcul du dimensionnement de l'espace urbanisable des communes pour 12 ans (= 2 périodes de PLH).

1/ Modérer la production de logement dans les communes périurbaines :

→ Pour une population actuelle estimée à 3000 habitants, l'objectif de production de logements neufs (PLH + SCoT) : 11 logements en 2018 (objectif PLH), puis un maximum de 18 logements par an sur la période 2019/2030 (objectif SCoT), soit un total d'environ **209 logements maximum sur 12 ans**.

Les objectifs de production de logements définis par le SCoT débutent à l'entrée en vigueur du document, soit le 21 mars 2013. Il faut donc veiller à ce que les programmes de logements engagés entre cette date et l'approbation du PLU soient bien pris en considération pour l'estimation de la production nouvelle à venir.

Dans les communes pour lesquelles le SCoT a fixé une valeur maximale de production à ne pas dépasser, comme aux Crêts en Belledonne :

- l'éventuel excédent de production des années antérieures constaté par rapport à l'objectif du SCoT doit être décompté de l'objectif de production de la commune sur 12 ans
- l'éventuel déficit de production des années antérieures constaté par rapport à l'objectif du SCoT peut être ajouté à l'objectif de production de la commune sur 12 ans.

Le Rapport de présentation ne fait pas un décompte précis des constructions effectuées de 2013 à 2017 ; il est par conséquent difficile de mesurer l'impact de cette production sur les objectifs que devrait présenter la commune pour la période à venir. Un complément d'information serait souhaité sur ce point. Toutefois, avec un objectif affiché de 202 logements, le projet de PLU affiche une ambition légèrement en-deçà des 209 logements théoriques présentés ci-dessus, laissant présager une compatibilité entre son objectif de croissance et les orientations du SCoT.

2/ Diversifier les formes d'habitat :

→ Chaque commune du Grésivaudan doit participer à la production d'une offre de logement intermédiaire/collectif plus importante, et tendre en cela vers un objectif de 60% du parc neuf (contre 40% de maison individuelle). Rapportée à la commune, cette ambition se traduirait par la réalisation de 125 logements intermédiaires et collectifs, pour 84 logements en maison individuelle.

Cet objectif repris par le PLU, implique une certaine ambition de la part de la commune, dont 75% de la production actuelle relève de l'habitat individuel.

3/ Réduire la consommation d'espace par logement :

→ Compter une surface théorique de **700m² de terrain par logement** lorsqu'il s'agit d'habitat individuel, de **350m² de terrain** lorsqu'il s'agit d'habitat intermédiaire/collectif. Ces surfaces ne s'appliquent pas aux permis

de construire mais servent au calcul de l'enveloppe foncière globale à développer par la commune, pour l'accueil des nouveaux logements. Elles ne constituent qu'une diminution modérée en comparaison des surfaces pratiquées ces dernières années, déjà relativement basses concernant le logement collectif et intermédiaire, avec 250 m², et 994 m² en moyenne pour le logement individuel.

4/ Dimensionner les surfaces urbanisables du PLU pour réduire la consommation d'espace globale

→ Pour 12 ans et 202 logements, le PLU prévoit la consommation de 14,6 ha environ, alors que le SCoT en permettrait théoriquement 14,8 ha. **La consommation foncière prévue est ainsi tout à fait compatible avec les objectifs donnés par le SCoT en la matière ;** elle montre en outre une légère intensification de l'urbanisation, en comparaison avec les 14,1 ha consommés sur la période précédente, pour 174 logements construits.

B- Localisation du développement

Toutefois, en dépit de cette consommation relativement mesurée, la délimitation actuelle des espaces urbanisables peut interroger la capacité du document à contenir le développement.

D'un point de vue formel, il n'est d'abord pas fait mention des espaces préférentiels du développement que le SCoT demande de délimiter et dans lequel la moitié des futurs logements doit être localisée. Si la localisation de 9 OAP autour du centre-bourg montre une volonté de contenir une part importante du développement (108 à 115 logements attendus), une meilleure explicitation de ces espaces préférentiels reste attendue.

Par ailleurs, le choix d'un développement relativement dispersé entre les hameaux, avec sept secteurs en extension totalisant 1.4ha, me semble porter une contradiction avec cette maîtrise du développement. En l'état actuel du document, la justification de plusieurs extensions à l'urbanisation au sein des hameaux est insuffisante et soulève des problèmes localisés de compatibilité avec le SCoT :

- sur le secteur du cimetière, les réserves classées en Ue permettent un doublement de la surface du cimetière, dont on comprend mal l'enjeu au regard de la démographie actuelle de la commune ! En outre, les deux tènements concernés impliquent la consommation de terrains agricoles ;
- sur les secteurs des Sailles et des Sailles-le-Bas, les deux parcelles en extension à l'Est du hameau se situent en discontinuité des bâtiments existants ; bien que compris au sein des espaces potentiels de développement du SCoT, ces choix sont contraires aux orientations du SCoT pour un développement limité, l'intensification du développement et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- Au Voley, l'extension prévue le long de la route paraît également en discontinuité du hameau.

Une évolution du document concernant ces parcelles est donc attendue.

C- Extension des espaces économiques

Le PLU prévoit 5 secteurs d'accueil des activités artisanales et industrielles, totalisant 3,55 ha de foncier disponible ; il accompagne notamment la requalification de la friche de Plan-Moulin.

Afin de réduire la consommation d'espace par les activités économiques, d'optimiser le foncier économique et de coordonner les stratégies d'accueil des entreprises à l'échelle intercommunale, le SCoT définit une enveloppe maximale d'espaces économiques, à l'échelle des secteurs, dont la répartition entre les communes est organisée par les EPCI (DOO page 395). Cette enveloppe est de 150 ha à l'échelle du Grésivaudan ; elle a fait l'objet d'un protocole de répartition du foncier économique entre les communes, délibéré le 12 décembre 2016 par le conseil communautaire de la communauté de communes du Pays du Grésivaudan.

Bien que ce protocole ne fasse pas mention des surfaces présentées dans le projet de PLU de Cret en Belledonne, **on peut néanmoins considérer celles-ci comme compatibles avec les orientations du SCoT :**

- d'une part parce que ce protocole ne permettait à ce jour que la répartition de 71,9 ha économiques disponibles, le reste des 150 ha alloués par le SCoT étant grevés par les risques naturels, et en

particulier le risque d'inondation - les 3,55 ha de la commune viennent donc compléter ces réserves ;

- d'autre part parce que la communauté de communes a fait savoir, par courrier du vice-Président à l'économie en date du 11 janvier 2018, son soutien à la mise à disposition de ces surfaces supplémentaires dans le PLU.

Je vous invite par conséquent à prendre l'attache de la communauté de communes afin de faire évoluer en ce sens le protocole de répartition de foncier économique.


Le reste des orientations du PLU n'appelle pas de remarques de ma part.

J'émet donc un avis favorable sur l'ensemble du projet de PLU de votre commune, avec un avis défavorable sur la question précise du choix des extensions de hameaux mentionnées plus haut. Je vous invite en outre à faire apparaître la production de logements dans la commune depuis l'approbation du SCoT, et d'en tenir compte le cas échéant, dans les objectifs retenus pour l'avenir.

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 région grenobloise dans une politique d'aménagement et de développement durables du territoire.

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

Le Président,


Yannik OLIVIER