



Monsieur Christian ROUX
Mairie de Sinard
Place de la Mairie
38650 SINARD

Grenoble, le 12 avril 2019

Nos Réf. : AG/MC/YO 0.31

Objet : Projet de PLU – Compatibilité avec le SCoT

Dossier suivi par Amandine DECERIER (amandine.decierier@scot-region-grenoble.org)

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 25 janvier 2019, vous m'avez transmis pour avis avant enquête publique le 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.

Je tiens à vous féliciter pour l'implication de votre commune dans le respect des équilibres globaux du SCoT.

Au regard des différentes pièces du dossier, j'émet un **avis favorable au projet de PLU de Sinard, assorti des remarques formulées dans l'analyse ci-après.**

L'équipe de l'EP SCoT et moi-même restons à votre disposition pour évoquer ces points, 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, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

Yannik OLLIVIER

ANALYSE TECHNIQUE DE LA REVISION DU P.L.U DE SINARD

12 avril 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 (GReG) 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 GReG. 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 (Voironnais, 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 le Trièves

La commune de Sinard se situe dans le Trièves. Dans le SCoT, ce territoire est identifié comme est un secteur rural composé de 29 villages vivants, dont les trois bourgs centres, que sont Monestier de Clermont, Clelles et Mens jouent un rôle de pôle de services pour leur canton. Pour les activités plus exceptionnelles, le secteur a recours aux équipements, commerces et services présents dans l'agglomération grenobloise et à La Mure.

La topographie favorise l'autonomie de fonctionnement du secteur et de ses petits bassins de vie locaux notamment car les temps de parcours routiers deviennent vite importants lorsque l'on quitte l'autoroute et, dans une moindre mesure, la RD 1075.

Cependant, la mise en service de l'autoroute A51 jusqu'à Monestier de Clermont a rapproché le Trièves de l'agglomération grenobloise, ce qui tend à favoriser la périurbanisation.

Pour le Trièves, les élus de l'EP SCoT ont souhaité que le territoire communautaire :

- Conserve son autonomie de fonctionnement.
- Modère sa croissance démographique, tout en la maintenant à un niveau suffisant pour lui permettre de maintenir et développer ses commerces, services et équipements publics ; ainsi que pour permettre le maintien des secteurs du BTP et de la construction.
- Développe les filières économiques locales autour notamment de l'agriculture, de la filière bois et de l'accueil touristique.
- Valorise la proximité de Grenoble pour conforter son attractivité touristique et servir de débouché à ses productions locales.
- Valorise le rôle de la voie ferrée pour la desserte du secteur.

Aussi, les documents d'urbanisme locaux, les projets et les politiques d'aménagement veilleront à intégrer les orientations définies ci-dessus.

En termes d'organisation territoriale :

1. Les communes situées sur les contreforts du Vercors valoriseront le potentiel touristique symbolisé notamment par la « route des Dolomites françaises » et la présence des stations de montagne (Gresse en Vercors, Château-Bernard, Chichilianne notamment).
2. Les communes de la partie nord du Trièves situées à proximité de la RN75 et de l'A51 sont les plus concernées par la périurbanisation. Elles chercheront à valoriser leur proximité relative par rapport à l'agglomération grenobloise (y compris pour l'accueil du développement économique) tout en maîtrisant leur développement résidentiel. Le rôle de Monestier de Clermont comme bourg centre de ce secteur sera conforté. Le lac de Monteynard constitue par ailleurs un atout touristique à renforcer.
3. Les communes de la partie sud du Trièves situées à proximité de la RD1075 s'organiseront autour du petit bourg de Clelles en privilégiant un réseau de services et de commerces de proximité.
4. La partie sud-est du Trièves, plus à l'écart des grands axes de communication, s'organisera autour du bourg-centre de Mens et valorisant son potentiel touristique (massif de l'Obiou, patrimoine historique du centre-bourg de Mens).

3. Le SCoT et la commune de Sinard

Le SCoT identifie la commune de Sinard en tant que **pôle local** du Trièves. A ce titre, les PLU et projets d'aménagement doivent veiller à assurer l'équilibre des fonctions à l'intérieur des espaces ruraux et périurbains, en créant les conditions de développement qui favorisent le maintien et le développement de leur offre de commerces, de services et d'équipements, tout en limitant la consommation d'espace et la périurbanisation, par une modération de la croissance démographique. L'offre en matière de commerces et de services doit répondre aux besoins quotidiens de la population communale.

4. 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 projet de PLU doivent être compatibles avec les orientations du SCoT, c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas leur être contradictoires.

Dans ses grandes orientations, les choix opérés par la commune convergent avec les objectifs donnés par le SCoT :

- Permettre un développement maîtrisé
- Développer le tissu urbain existant
- Protéger l'environnement
- Réduire la consommation d'espace
- Permettre le développement d'un habitat diversifié
- Préserver et développer les équipements
- Préserver l'agriculture, la forêt
- Préserver le paysage et l'environnement naturel
- Dynamiser l'activité économique ; conforter et accueillir de nouvelles activités
- Mieux organiser les déplacements et les circulations

- **Dimensionner l'enveloppe potentiellement urbanisable du PLU au regard des objectifs de production de logements**

- Les objectifs donnés par le SCoT :

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 Sinard de produire au maximum 44 logements sur 12 ans soit environ 3 logements par an (basés sur une production de 5,5 logts/an/1000hab).

Par ailleurs, 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 Sinard :

- 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

L'objectif de production de logement 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, ...).

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 Trièves de produire 30% d'habitat intermédiaire, groupé ou collectif et 70 % 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 toute 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 %.

Sur la base de ces éléments, la proposition de dimensionnement du **foncier potentiellement urbanisable pour la commune de Sinard est de 3,9 hectares**, le calcul étant le suivant :

$$\text{Dimensionnement} = ((44 \times 30\% \times 350 \text{ m}^2) + (44 \times 70\% \times 700 \text{ m}^2)) \times 1,5$$

$$D = (4\ 620 + 21\ 560) \times 1,5$$

$$D = 39\ 270 \text{ m}^2 \text{ soit } 3,9 \text{ hectares}$$

Par ailleurs, le SCoT précise à la page 298 du DOO que « *pour les communes qui ont subi des démolitions de résidences principales en raison notamment de la présence de risques naturels et/ou technologiques, les objectifs de construction peuvent être dépassés afin de permettre le relogement des ménages et le renouvellement du parc de logements* ».

- Les objectifs du PLU :

Concernant les logements mis en chantier depuis 2013 jusqu'à l'approbation du PLU, le rapport de présentation fait état d'une analyse page 53 du Tome I du rapport de présentation. Cependant, elle indique les logements construits jusqu'en 2016 et non jusqu'à 2018. De plus, il n'est pas indiqué une prise en compte d'un éventuel déficit ou excédent dans la production de logements à venir. Je vous invite à faire apparaître ce décompte de 2013 à 2018, de prendre en compte ces éléments dans le PLU, et d'ajuster le cas échéant, le dimensionnement du foncier potentiellement urbanisable.

Par ailleurs, le rapport de présentation indique à la page 34 du Tome II, que plusieurs glissements de terrains ont eu lieu sur la commune. Quatre habitations principales sur le secteur Champ de Mouton ont été concernées par ce phénomène. En compatibilité avec le SCoT, le PLU prend en compte ce besoin à court terme pour 4 habitations, en prévoyant de produire 48 logements neufs sur 12 ans.

Concernant le dimensionnement du foncier potentiellement urbanisable, les pages 38 et 39 du Tome II du rapport de présentation exposent la méthodologie utilisée et affichent deux extraits cartographiques. Afin de permettre une meilleure appréciation de la compatibilité avec le SCoT, je vous invite à faire apparaître un tableau ainsi que des éléments cartographiques détaillés qui présentent les potentialités foncières sur les différents secteurs de la commune.

Le rapport de présentation indique le projet permet de créer 48 logements sur un foncier potentiellement urbanisable de 3,2 ha, pour une densité d'environ 14 logements à l'hectare. Sous réserve d'apporter les informations relatives à la prise en compte des logements mis en chantier de 2013 à 2018 et les éléments d'identification du foncier potentiellement urbanisable, ces données apparaissent compatibles avec le SCoT.

- **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. Sur votre commune, le SCoT distingue des **limites de principe à long terme** (rouges) et des **limites stratégiques intangibles** (noires), qui permettent de délimiter l'**espace potentiel de développement à long terme**. Les limites rouges de principe à long terme peuvent être amenées à évoluer dans le temps, à superficie constante, alors que les limites stratégiques deviennent intangibles une fois qu'elles sont inscrites dans le PLU.

Il appartient à la commune de localiser dans son PLU, ces limites à l'échelle parcellaire, de les qualifier et de les matérialiser à l'aide d'éléments physiques existants ou à créer afin 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. Il n'apparaît pas pertinent de classer urbanisable à court terme l'ensemble des espaces potentiels de développement. Il s'agit plutôt de calibrer l'enveloppe foncière au regard des besoins en logements identifiés par la commune pour les douze prochaines années.

Les pages 17 et 18 du Tome II du rapport de présentation et le zonage indiquent que l'enveloppe urbaine définie par le PLU respecte bien les limites à l'urbanisation identifiées par le SCoT.

Concernant la matérialisation des limites à l'urbanisation, le règlement graphique indique que certaines limites à l'urbanisation s'appuient sur des éléments physiques tels que des chemins ou des haies à préserver au titre de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme, ce qui est compatible avec le SCoT.

- **Prévoir au moins la moitié des nouveaux logements dans l'espace préférentiel de développement**

Afin de lutter contre l'étalement urbain et de réinvestir en priorité le tissu bâti existant, le SCoT demande aux communes de définir des espaces préférentiels de développement, localisés dans les parties les mieux équipées et desservies (à l'intérieur des espaces potentiels de développement). Concernant les pôles locaux comme Sinard, il est préconisé de prévoir **au moins la moitié des nouveaux logements à l'intérieur de cet espace préférentiel de développement.**

Le rapport de présentation délimite en page 24 du Tome II, l'espace préférentiel de développement et indique que le PLU y permet la réalisation de plus de 80% des nouveaux logements, ce qui est compatible avec le SCoT.