

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

Monsieur Christophe FERRARI  
Président de Grenoble-Alpes Métropole  
Le Forum  
3 rue Malakoff – CS 50053  
38031 Grenoble Cedex 01

Grenoble, le 7 septembre 2016

Nos Réf. : YO/PA/MC 16.096

Objet : Projet de PLU arrêté de Saint Martin d'Hères – Compatibilité avec le SCoT  
Dossier suivi par Stéphanie Machenaud

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 8 juin 2016, vous m'avez transmis pour avis avant enquête publique le projet de PLU arrêté de la commune de Saint Martin d'Hères et je vous en remercie.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (art. L. 142.1), 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 grenobloise approuvé le 21 décembre 2012 et exécutoire depuis le 28 mars 2013.

## 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 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).

2. **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 Région Grenobloise. 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.

► à l'échelle des territoires (*Agglomération Grenobloise, Sud Grenoblois, Grésivaudan,...*) 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, mise en place par le SCoT, est un outil de travail pour une mise en cohérence des politiques publiques et un développement équilibré des territoires en matière d'habitats, 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 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.
5. **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...*).

## 2. Le SCoT et la commune de Saint Martin d'Hères

---

La Commune de Saint Martin d'Hères, avec les quartiers Est de Grenoble et les communes de La Tronche, Meylan et Gières appartient au cœur de l'agglomération grenobloise, au sein de la polarité Nord-Est.

A ce titre, elle doit veiller à définir avec l'ensemble des autres communes du cœur de l'agglomération une stratégie coordonnée de développement permettant :

- d'intensifier et diversifier l'offre d'habitat pour favoriser une plus grande proximité entre logements, emplois, commerces, services, équipements et transports collectifs ;
- de conforter l'accueil des fonctions contribuant à l'attractivité métropolitaine dans le cadre d'une politique coordonnée avec les autres secteurs de la région urbaine grenobloise pour favoriser le

rééquilibrage des emplois, des commerces et des grands équipements au sein de ce grand bassin de vie.

Pour Saint Martin d'Hères, commune du cœur de l'agglomération grenobloise, le PLU ainsi que les politiques et projets d'aménagement de la commune doivent veiller à :

- favoriser l'intensification du développement dans une logique de renouvellement urbain, notamment autour des axes bien desservis par les transports en commun performants existants et programmés.
- renforcer et diversifier l'offre d'habitat pour contribuer à l'objectif global d'une hausse de l'offre de logements à proximité des grands pôles d'emplois
- permettre le développement des fonctions qui contribuent à l'attractivité économique dans toute sa diversité
- valoriser la trame verte et bleue et, plus largement, l'articulation ville et nature.

En tant que commune de la polarité Nord-Est, Saint Martin d'Hères doit à travers son document d'urbanisme permettre :

- la réalisation du projet de réaménagement du campus universitaire en favorisant son intégration urbaine dans le cadre d'un projet global intégrant la requalification et l'évolution des zones d'activités qui le bordent au Sud et l'amélioration des connections vers le Nord; en renforçant les synergies entre ce dernier et l'ensemble de la polarité (essaimage économique, logements, commerces et services).
- Participer à la requalification de l'entrée dans l'agglomération grenobloise en réaménageant notamment l'avenue Gabriel Péri et les espaces d'activités économiques et commerciales qui la bordent.
- Permettre la création de nouvelles liaisons « Nord-Sud » (notamment pour les transports collectifs et les cheminements en modes actifs) permettant de connecter Gières / Saint-Martin-d'Hères / le campus universitaire à La Tronche / le CHU / Meylan / Innovallée.
- Atténuer la coupure urbaine existante liée à la présence de la Rocade Sud et créer des liens entre le centre de l'agglomération grenobloise et les secteurs de Saint-Martin-d'Hères situés de l'autre côté de la voie de communication ainsi que plus largement ceux de Gières.
- Valoriser la présence de l'Isère et les espaces naturels qui la bordent, ainsi que les espaces verts du Campus pour participer à la création d'un espace de loisir métropolitain au cœur de la polarité Nord-Est qui irait ainsi du centre-ville de Grenoble au Grésivaudan.

### **3- La compatibilité du projet de 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.**

**Les orientations générales du PADD convergent avec celles poursuivies par le SCoT à l'échelle de la Polarité Nord-Est, du cœur de l'agglomération mais également celles plus générales à l'échelle de la région grenobloise :**

Elles témoignent en particulier de **l'intérêt et de la volonté, pour la commune, d'inscrire ses projets dans un cadre élargi** (Polarité Nord-Est, cœur de l'agglomération et région grenobloise) et de **prendre part au développement équilibré de la région en contribuant, notamment, à diversifier l'offre de logements** dans l'un des secteurs les mieux dotés en emplois, commerces, services, équipements de la région.

**D'une manière générale, la traduction des orientations du PADD sous forme réglementaire** (cf. Règlements graphique et écrits et Orientations d'Aménagement et de Programmation) **s'opère avec pertinence, dans le respect des orientations du SCoT.**

A ce titre, peuvent être soulignés, notamment :

- La **valorisation du potentiel de renouvellement urbain présent dans les tissus bâtis, et plus particulièrement le long de l'avenue Gabriel Péri** en misant notamment sur l'évolution des espaces d'activité vers une plus grande mixité urbaine. Cette intensification du développement devra permettre à la fois de répondre aux besoins d'habitat et à l'accueil d'activités et d'équipements dans une logique privilégiant la mixité fonctionnelle.
- Le **recentrage des possibilités de construire sur les parties les mieux desservies par les transports en commun** (« espaces préférentiels de développement »), au sein desquelles sont établies des **densités adaptées (dont des « densités minimales »), conformément aux orientations du SCoT.**

- **L'amélioration du maillage urbain et de la qualité des espaces publics** pour recoudre des tissus urbains marqués par le « zonage » des fonctions et pour atténuer les coupures liées à la rocade Sud et aux grands tènements d'activité notamment.
- **la réalisation d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue** qui affiche la volonté de la commune de protéger les grandes composantes environnementales (identifiées par le SCoT) et l'instauration d'un règlement adapté en matière de promotion de la nature en ville avec l'obligation de « végétaliser » les nouveaux projets de construction et une protection du patrimoine végétal existant (préservation des parcs et jardins publics structurants, des espaces paysagers du domaine universitaire, des jardins familiaux et des arbres d'alignements...

Indépendamment de ces différents aspects, permettez-moi d'attirer votre attention sur les points suivants :

## **1. Les objectifs de construction de logements, de modération de la consommation de l'espace et d'intensification des espaces bâtis**

Le SCoT stipule que *« la répartition de l'offre nouvelle en logements doit conforter une structuration territoriale maîtrisant les besoins en déplacements, créant les conditions favorables à un rapprochement entre habitat et lieu de travail, à l'accompagnement du développement économique et à l'augmentation de l'usage des transports en commun et modes actifs. Il s'agit de renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération grenobloise, d'accroître l'offre de logements dans les villes centres et les pôles principaux et de modérer le développement résidentiel des pôles secondaires et locaux à un niveau leur permettant toutefois de maintenir et développer leur offre de commerces, services et équipements nécessaires aux besoins de leurs habitants »*.

Saint Martin d'Hères en tant que pôle principal situé dans le cœur de l'agglomération grenobloise doit produire **un minimum de 6,5 logements par an pour 1000 habitants**.

Avec une population de 38 105 habitants en 2012 (source INSEE), c'est **un minimum de 247 logements par an** qui doit être produit. C'est bien ce qui est mentionné à la page 48 du rapport de présentation du PLU mais cela est erroné par la suite dans plusieurs pages du document, qui font état d'une population de 34 213 habitants et d'un minimum de 222 logements par an (pp 215, 418). Il conviendrait d'actualiser les données afin de ne pas introduire de confusion.

Par ailleurs, le SCoT précise que *« Les objectifs de construction de logements sont à apprécier sur une durée de 6 ans, dans les documents de programmation et à 12 ans dans les documents de planification et d'urbanisme locaux »*. Avec une production totale envisagée d'environ 3 400 logements et une consommation foncière de moins de 23 Hectares, (cf pp.218-219 du rapport de présentation du PLU) le document de planification de la ville s'inscrit parfaitement dans les objectifs du SCoT.

Aussi, je vous conseille de supprimer les éléments de référence à la durée de vie du PLU estimée à 15 ans et d'apprécier les objectifs de production de logements sur une durée de 12 ans. En effet, seules les communes en attente de l'élaboration et la validation d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT), peuvent apprécier leurs objectifs de construction sur une durée de 15 ans au lieu de 12 ans.

Je vous invite également à apprécier les objectifs de production de logements à partir de la date d'approbation du PLU soit 2017 et de ne pas faire référence aux années précédentes comme cela est mentionné.

## **2. Les principaux espaces économiques d'enjeu stratégique et les espaces économiques soumis à l'application du L.122-1-5-VII du CU**

Le SCoT a délimité au sein des espaces économiques dédiés **des espaces stratégiques** pour lesquels, en application de l'article L.122-1-5-VII° du Code de l'Urbanisme et afin d'optimiser leur occupation, des règles d'emprise au sol et de hauteur ont été définies. (Cf pp.390-391 du DOO du SCoT)

*Ainsi, dans ces espaces, « les emprises au sol et les hauteurs maximales des constructions définies dans le PLU en vigueur au moment de l'approbation du SCoT, devront être augmentées d'au moins 20 % sans pouvoir être respectivement inférieures à 60% et 15 m. Toutefois, cette règle ne peut imposer, si les collectivités locales ne le décident pas, de dépasser une emprise au sol de 70 % et une hauteur de 20 m. »*

De plus, le SCoT précise que les collectivités pourront adapter ces règles dans leur document de planification afin de tenir compte de conditions locales particulières (proximité d'espaces d'habitat, contextes urbains locaux spécifiques, contraintes techniques ou environnementales...) si elles sont présentées et explicitées dans le rapport de présentation.

Si les règles de hauteur définies dans l'ensemble des zones à vocation économique dans le PLU autorisent des constructions d'une hauteur de 20m voire plus pour certains secteurs le long de l'avenue Gabriel Péri, l'emprise au sol des constructions autorisée dans les zones UIC1 et UIC2, est de 70%, mais dans le reste des autres secteurs à vocations économiques, il n'est que de 60 %.

Pour garantir la sécurité juridique du PLU et selon les conditions d'intensification du SCoT précisées ci-dessus, ces règles, bien que compatibles avec les orientations du DOO mériteraient d'être explicitées au regard du document d'urbanisme précédent. Elles pourraient être d'avantage motivées pour tenir compte du projet de développement souhaité de la collectivité sur ces espaces, avec notamment la volonté d'apporter un meilleur traitement paysager de ces zones aujourd'hui dépourvues d'espaces verts.

### **3. La réglementation des activités commerciales au sein des espaces économiques dédiés.**

Pour redonner au commerce sa place dans la ville et ses espaces mixtes et pour conforter les centres urbains historiques ou contemporains, **les espaces économiques dédiés identifiés dans le SCoT doivent être réservés en priorité aux activités non compatibles avec l'habitat.**

Ainsi, ces secteurs n'ont pas, d'une manière générale, vocation à accueillir de nouvelles activités commerciales, à l'exception des éventuels commerces de proximité nécessaires aux besoins quotidiens des salariés de la zone.

Toutefois, dans les ZACOM 3, certains commerces, par leur nature (commerces de « non-proximité », occasionnels et exceptionnels « lourds », tels : jardineries, bricolage, voitures, meubles, matériaux... qui nécessitent souvent l'utilisation d'une voiture), sont autorisés et peuvent continuer à se développer dans ces espaces économiques, notamment lorsque des commerces de ce type y sont déjà implantés.

Dans le PLU, les règles concernant les commerces autorisés dans certains secteurs UI à vocation économique ne permettent pas de différencier l'existence des différents types de ZACOM définies par le SCoT sur le territoire martinérois.

De plus, dans certains secteurs, les activités commerciales sont autorisées sans conditions, ce qui pourrait à terme remettre en cause la vocation économique initiale de l'espace concerné repéré comme espace économique dédié au SCoT. Pour une meilleure déclinaison des orientations du SCoT dans le PLU, je vous conseille de reprendre le règlement du PLU afin de mieux encadrer les implantations commerciales autorisées dans les secteurs économiques.

\*\*\*

Au regard de ces différents éléments, **j'émet un avis favorable au PLU arrêté de Saint Martin d'Hères**, et tient à souligner la qualité du PLU **tout en souhaitant l'examen des différents points soulevés.**

Je reste à votre disposition pour évoquer ces points et vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

  
Yannik DILLIVIER

Copie à Monsieur David QUEIROS, Maire de Saint Martin d'Hères