

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE **SCoT 2030** DE LA GRANDE RÉGION DE GRENOBLE

MAIRIE DE
MONESTIER DE CLERMONT
29 JUIL. 2020
COURRIER ARRIVEE

Monsieur René CHALVIN
Mairie de Monestier-de-Clermont
103 Grand Rue
38650 Monestier-de-Clermont

Grenoble, le 23 juin 2020

Nos Réf. : YO/AG/MC 20.038

Objet : Projet de PLU .- Compatibilité avec le SCoT

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

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 30 avril 2020, vous m'avez transmis pour avis avant enquête publique le projet de PLU de votre commune et je vous en remercie.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, cette élaboration est à évaluer au regard de sa compatibilité avec le SCoT de la Grande Région de Grenoble, approuvé le 21 décembre 2012.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, j'émet un avis favorable au projet de PLU de Monestier-de-Clermont sous réserve d'apporter les justifications nécessaires concernant les espaces protégés au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme.

Vous en trouverez une analyse dans l'annexe jointe à ce courrier (7 pages).

Mes services et moi-même restons à votre disposition pour évoquer ces différents points.

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

Le Président,


Yannik OLLIVIER

ANALYSE TECHNIQUE DE LA REVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONESTIER DE CLERMONT
23 juin 2020

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 Clelles se situe dans le Trièves qui dans le SCoT, est un secteur rural composé de 27 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, souvent accidentée, 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 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 ce 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 Celles 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 Monestier-de-Clermont

Comme indiqué précédemment, le SCoT identifie la commune de Monestier-de-Clermont en tant que **pôle secondaire** 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 des 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 péri urbanisation, par une modération de la croissance démographique. L'offre en matière de commerces et services doit répondre aux besoins de la commune, voire des communes limitrophes lorsque celles-ci sont insuffisamment équipées.

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**

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

produire au maximum **95 logements sur 12 ans** soit environ 8 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 Monestier-de-Clermont :

- 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'analyse des permis de construire et des logements commencés depuis 2013 jusqu'à l'approbation du PLU présentée à la page 45 du Tome 1 du rapport de présentation, ne relève pas d'excédent qui serait à retrancher sur les objectifs de constructions du PLU.

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 rapport de présentation du PLU affiche aux pages 41, 42 et 43 du Tome 2, la méthodologie et les cartographies qui identifient les parcelles libres et les reliquats des unités foncières déjà bâties de plus de 3 000 m².

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 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 %.

Sur la base de ces éléments, la proposition de dimensionnement de l'espace potentiellement urbanisable pour la commune de Monestier-de-Clermont est de 8,4 hectares, le calcul étant le suivant :

$$\text{Dimensionnement} = ((95 \times 30\% \times 350 \text{ m}^2) + (95 \times 70\% \times 700 \text{ m}^2)) \times 1,5$$

$$D = (9\,975 + 46\,550) \times 1,5$$

$$D = 84\,788 \text{ m}^2 \text{ soit } 8,4 \text{ hectares}$$

Page 33 du Tome 2 du rapport de présentation, il est indiqué l'ouverture à l'urbanisation de 7,4 ha au total. Ce gisement concerne 1,3 ha destiné à l'accueil d'activités économiques en espace urbain mixte et 6,1ha dédié à l'habitat, répartis de la manière suivante :

- 42 logements en extension sur une surface de 2.2 ha (OAP Grandes prairies, Senes, Gare)
- 20 logements en renouvellement urbain (OAP Usine)
- 37 logements en densification (par division parcellaire)

Au global le projet de PLU occasionne une consommation de foncier de l'ordre 7,4 ha pour environ 99 logements, ce qui est compatible avec les orientations et objectifs du SCoT.

Toutefois, certains espaces sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Cette protection permet de préserver des espaces pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux.

Afin d'être compatible avec les orientations du SCoT qui indiquent que l'urbanisation doit se développer en priorité en confortement du centre-bourg, je vous invite à inventorier de manière précise ces espaces et de justifier l'intérêt de les protéger. J'attire également votre attention sur les espaces déjà bâtis protégés au titre de cet article, sur lesquels aucun bâtiment n'a été repéré comme remarquable (étoile jaune) : cette trame d'inconstructibilité implique qu'aucune évolution ne pourra être autorisée (extension ou annexe) sur ces constructions.

Je vous invite à limiter ce périmètre de protection aux bâtiments repérés avec une étoile jaune, ainsi qu'aux parcs paysagers, et d'exclure les tènements qui ne présenteraient pas d'intérêt architectural, historique ou culturel particulier. Pour favoriser l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante, les parcelles disponibles exclues du périmètre, qui n'appartiendraient pas à une unité foncière déjà bâtie de moins de 3000 m², devront être comptabilisées dans le potentiel urbanisable autorisé par 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, on observe la présence de **limites de principe à long terme** (rouges) qui permettent de délimiter l'**espace potentiel de développement à long terme**. Ces limites rouges de principe à long terme peuvent être amenées à évoluer dans le temps, à superficie constante. Les espaces potentiels de développement sont calibrés pour accueillir le développement de la commune sur les 30 prochaines années, ils sont donc surdimensionnés pour le développement projeté dans le cadre d'un PLU (12 ans). C'est pourquoi, il appartient à la commune de localiser 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.

Le PADD du PLU indique la volonté de préserver la ressource foncière en confortant le centre du bourg et en autorisant un « développement maîtrisé sur le reste du territoire ».

Le PLU délimite deux zones urbaines principales. La zone UA qui correspond au centre ancien et une zone UB qui correspond aux espaces mixte hors centre-bourg. Le règlement graphique permet de constater que le développement urbain projeté par la commune respecte les espaces potentiels de développement du SCoT. Aux pages 18 et 19 du Tome 2, le rapport de présentation apporte les éléments permettant de justifier la compatibilité entre le PLU et le SCoT, notamment concernant le groupe scolaire à vocation intercommunale au sud ouest, et la zone de la déchetterie au nord.

- **Protéger les milieux naturels et la biodiversité :**

La carte de préservation de la trame verte et bleue (TVB) définie dans le SCoT comprend notamment :

- les réservoirs de biodiversité pour préserver la richesse en biodiversité du territoire :
- les réservoirs de biodiversité à protéger, délimités par le SCoT : sites naturels reconnus pour leurs richesses floristiques et/ou faunistiques,

- les réservoirs de biodiversité complémentaires : à préserver en tant qu'espaces de vigilance pour les enjeux de biodiversité, localisés par le SCoT
- les corridors écologiques, devant assurer et garantir la fonctionnalité écologique du territoire ;
- les continuités aquatiques localisées pour lesquelles il faut éviter les obstacles : réseau écologique et paysager constitué par les cours d'eau et tronçons de cours d'eau reconnus comme réservoirs de biodiversité, intégrant les zones humides adjacentes ou en dépendant.

La commune, dans la démarche d'élaboration du PLU, doit a minima vérifier :

- si le document graphique précise et délimite à l'échelle parcellaire chaque composante de la TVB ;
- s'il y a bien une traduction réglementaire de manière adaptée, précisée sur le plan de zonage ; ^[1]_[5EP]
- les dispositions prises pour améliorer la biodiversité dans les espaces bâtis. La commune doit notamment être vigilante sur la proximité des zones urbaines et à urbaniser avec les composantes de la TVB.

Sur votre commune, le SCoT a identifié deux réservoirs de biodiversité : le premier au nord ouest, et le second au sud ouest. Deux corridors écologiques ont également été repérés, traversant la commune au nord, et au sud.

A la lecture des différentes pièces du PLU, il apparaît que ces éléments ont été pris en compte et font l'objet d'une identification spécifique dans le règlement graphique et de prescriptions particulières dans le règlement écrit. Ainsi, ces secteurs sont protégés pour des motifs d'ordre écologique par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Concernant les corridors écologiques, le règlement écrit précise que si les constructions sont situées en zone agricole, elles sont autorisées et règlementées, sous réserve de pouvoir montrer qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espèces naturelles. Les clôtures maçonnées ou non ajourées sont interdites.

Concernant le réservoir de biodiversité, situé sur le secteur Gare, le règlement admet uniquement « les aménagements à vocation de cheminement, d'espaces récréatifs et de détente qui participent à la valorisation du site et à la préservation de la ripisylve ».

Il précise que pour les autres secteurs concernés par un réservoir de biodiversité, les constructions de bâtiments sont interdites ainsi que les clôtures maçonnées ou non ajourées.

L'ensemble de ces éléments respecte les orientations et objectifs du 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 secondaires comme Monestier-de-Clermont, 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 indique page 29 de son Tome 2, précise que l'espace préférentiel de développement défini par la commune représente le centre-bourg. Une carte permet de visualiser ce périmètre. Ce secteur est concerné par les OAP Grandes prairies (18 logements) et Gare (20 logements), qui regroupent la création potentielle de 38 logements. A cela s'ajoutent 37 logements potentiellement constructibles en densification du tissu. Ainsi, près de 75 logements sont prévus à l'intérieur de l'espace préférentiel de développement que constitue le centre-bourg, ce qui est compatible avec les prescriptions du SCoT.

- **Développer l'offre locative et en accession financièrement abordable**

Concernant la production de logements sociaux, le SCoT fixe pour communes, un objectif de progression de 0,5 points du taux de logements sociaux pour l'ensemble du Trièves.

La commune de Monestier-de-Clermont est identifiée en tant que pôle secondaire du Trièves. Dans cette perspective, il est préconisé de contribuer à l'effort de production de logements sociaux, à l'échelle de la commune.

Selon le rapport de présentation (page 44 de la partie Diagnostic), au 1^{er} janvier 2017, le parc social de Monestier-de-Clermont est de 59 logements sociaux, soit 11% du parc total.

Le PLU indique que deux secteurs de mixité sociale (article L.151-15 du code de l'urbanisme) sont mises en place sur les OAP Grandes prairies et Gare (1AU), ce qui permettra de créer à minima 15 logements sociaux. Ces éléments sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT de la Grande Région de Grenoble.

- **Espaces économiques dédiés à l'accueil d'activités industrielles non compatibles avec la proximité de l'habitat**

Dans la perspective d'assurer un rééquilibrage dans la répartition territoriale des nouveaux emplois créés, le SCoT préconise de favoriser le développement des emplois dans les territoires périphériques à la métropole grenobloise afin de contribuer au rapprochement de l'emploi et de l'habitat. L'objectif est de mettre en place les conditions permettant de créer 1/3 des nouveaux emplois dans la métropole grenobloise et 2/3 dans les autres secteurs. Pour ce faire, le SCoT a défini une enveloppe de foncier économique disponible à l'échelle de chaque secteur : 20 ha sur le Trièves.

La Communauté de Communes du Trièves a délibéré le 12 novembre 2018 sur la répartition communale de ce foncier.

Cependant, ce protocole n'attribue pas de foncier en extension pour les zones d'activités de Monestier-de-Clermont.
