

Pourquoi la Commission Urbanisme et Habitat ?

« Pour favoriser la mise en oeuvre du SCoT en aidant à l'élaboration des documents d'urbanisme locaux. L'objectif est de faire **culture commune** autour des orientations du SCoT en matière d'habitat, de pointer les outils nécessaires à leur mise en oeuvre et de suivre les documents d'urbanisme pour capitaliser les bonnes pratiques et apporter des réponses aux questions posées dans les territoires. Un séminaire permettra aux différents acteurs concernés, d'échanger sur les problématiques identifiées et d'identifier collectivement des pistes de solution. »

Christine GARNIER
Elue à l'EP SCoT

Référente de la Commission Urbanisme/Habitat



Quel est le contexte ?

La périurbanisation et l'étalement urbain qui se sont développés sur la région grenobloise depuis ces cinquante dernières années ont induit un **phénomène de spécialisation des territoires**. L'emploi et les fonctions attractives (commerces, équipements) se sont concentrés dans les pôles urbains et les zones périphériques dédiées, tandis que de nombreuses communes périurbaines se sont plutôt spécialisées dans l'accueil de formes urbaines résidentielles. Ce développement au rythme des opportunités foncières a engendré un **éloignement entre les lieux de vie et une dépendance entre les territoires**. Le résultat est aujourd'hui une déconnexion entre les marchés de l'habitat et les dynamiques de localisation de l'emploi. Sur la majeure partie du territoire, s'observe une **progression beaucoup plus importante du parc résidentiel que des gains d'emplois** (jusqu'à 68 logements créés pour 1 emploi).

Les participants à la Commission Urbanisme/Habitat

C.C Bièvre Est, Métro-Habitat, Ville de Saint Martin d'Hères, C.A.P.V, St Jean de Moiran, CCPSM, C.C Bièvre Isère, Seyssinet, C.C Grésivaudan, Ville de Sassenage, Pays Voironnais, Ville de Grenoble, EP SCoT, AURG

Quelle est la stratégie du SCoT ?

Sans altérer l'attractivité des pôles et pour produire une offre en logements suffisante, accessible et répartie de façon équilibrée, la stratégie du SCoT vise à : **formuler une offre de logements en adéquation avec la capacité des communes à se développer, sans compromettre le développement des communes voisines**. Il s'agit de définir des objectifs **quantitatifs** et **qualitatifs** de production de logements pour chaque commune, au regard de ses besoins et de son rôle dans la structuration du territoire. Concrètement, le SCoT propose de **dimensionner l'espace urbanisable** des communes en prenant en compte les objectifs de **production de logements** ainsi que les objectifs de **diversification de l'habitat**, qui déterminent une surface maximale pour l'habitat individuel isolé et pour les autres formes d'habitat. A cela s'ajoute un coefficient correspondant à la rétention foncière et aux activités urbaines (commerces, équipements...). Un **rapport de compatibilité** doit être établi entre l'enveloppe urbanisable déterminée dans le PLU et celle proposée par le SCoT. Enfin, des **règles plus qualitatives** sont à prendre en compte (emprises au sol, reculs, hauteurs...).

Quelles sont les priorités de la Commission ?

L'objectif est de rechercher les outils adaptés permettant de :

- **produire du logement social en zone 3**, en lien avec l'analyse du phénomène de rétention foncière
- construire du logement dans les secteurs où s'applique une **densité minimale** (fuseau d'intensification aux abords des arrêts de transport structurants)
- Outil « Bimby » et analyse de la **mutabilité du foncier** (échange d'expériences avec Nancy notamment)
- Produire des **outils pour favoriser l'articulation** entre le besoin de production de logements neuf, l'objectif d'améliorer le cadre de vie, d'économiser l'espace et les choix de développement durable (énergies renouvelables, gestion de l'eau, verdissant...).
- Actualiser et compléter l'« **Atlas de mesure des écarts à la compatibilité** » en ajoutant d'autres volets (paysages, qualité des entrées de ville...) sur les nouveaux périmètres des intercommunalités et en assurer une diffusion active.

>> Pour prolonger le débat :

<http://www.scot-region-grenoble.org/>