

**Le mot de Pierre BEGUERY :**

« Cette sixième séance a eu pour objectif d'échanger autour des modalités de phasage de l'ouverture à l'urbanisation du foncier économique disponible dans les documents d'urbanisme.

Ce temps de travail a permis d'apporter des éléments de réponse aux questionnements des collectivités. Pour faciliter la mise en œuvre du SCoT dans les territoires, cette lettre fait état des grandes problématiques identifiées, des solutions techniques proposées et présente le scénario retenu pour phaser l'ouverture à l'urbanisation du foncier économique disponible. »

Pierre BEGUERY  
Elu à l'EP SCoT  
Réfèrent de la Commission économie

**EXPOSE DES QUESTIONS DES TERRITOIRES****>> QUESTION 1 : LE PHASAGE DU FONCIER ÉCONOMIQUE À CLASSER DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME**

A l'heure où plusieurs territoires élaborent leurs PLU/PLUi : que considère-t-on pour définir les notions de « zone économique immédiatement urbanisable » et de « zone économique urbanisable à moyen terme » pour permettre un phasage du foncier à classer dans les documents d'urbanisme ?

**>> QUESTION 2: LE CLASSEMENT DES ZONES AMENAGEES ET EQUIPEES (EN ZAC ou HORS ZAC)**

Comment classer les secteurs déjà aménagés (en ZAC ou hors ZAC) quand leur surface est supérieure à 50% de l'enveloppe prévue dans le protocole ?

**>> QUESTION 3 : LA MODIFICATION D'UN PROTOCOLE EXISTANT AU MOMENT DE L'ELABORATION D'UN DOCUMENT D'URBANISME**

Que se passe-t-il si un territoire en cours d'élaboration d'un document d'urbanisme souhaite faire évoluer son protocole de répartition du foncier économique par commune ?

**>> QUESTION 4: PROTOCOLE SCoT ET FONCIER SOUS MAITRISE PUBLIQUE**

Comment le SCoT peut-il encourager les territoires mal-dotés en matière de « foncier libre et mobilisable » à constituer une réserve sous maîtrise publique ?

### >> QUESTION 5 : COMPENSATIONS POUR LE FONCIER SOUMIS A RISQUES ?

Comment prévenir la carence de foncier économique sur les territoires touchés par les contraintes de risque inondations ? Quelles adaptations possibles des protocoles SCoT ? Quelles compensations possibles pour les zones classées et disponibles sous contrainte de risques ? Quelles évolutions à prévoir pour les documents d'urbanisme et pour l'usage des terrains ?

#### TOUR DE TABLE

Les représentants des territoires présents ont exposé l'état d'avancement de leurs travaux en matière de répartition de l'offre en foncier économique disponible selon les objectifs fixés par le SCoT et les difficultés rencontrées.

Voironnais : Protocole finalisé

Grésivaudan : Protocole finalisé

Trièves : Protocole finalisé

Métropole : Protocole finalisé

Bièvre-Valloire : Mise à jour du protocole de Bièvre-Isère Communauté (Intégration Ex-CC Région Saint-Jeannaise). PLUi en cours d'élaboration : Bièvre-Isère Communauté, Bièvre-Est.

Sud-Grésivaudan : Mise à jour du protocole sur le nouveau territoire de l'EPCI Saint Marcellin Vercors Isère Communauté.

#### ❖ LA NOTION DE FONCIER « MOBILISABLE »

##### Sud Grésivaudan :

Le travail de répartition à l'échelle communale pour aboutir à un protocole est en cours.

> Objectif donné par le SCoT : 70 hectares sur l'ensemble du secteur Sud Grésivaudan avec la répartition suivante : 35 ha immédiatement urbanisables pour les dix prochaines années et 35 ha potentiellement urbanisables à moyen terme.

➤ Question posée : Saint Marcellin Vercors Isère Communauté subit un contexte de fort morcellement de son foncier économique disponible, appartenant à des acteurs privés dans la majeure partie des cas. Elle souhaite constituer une réserve foncière publique d'environ trente hectares d'ici 3 ans. Elle a déjà identifié environ 15 hectares de foncier libre et mobilisable sous maîtrise privée. Le projet de la collectivité impliquerait de comptabiliser environ 45 ha pour les dix prochaines années au lieu de 35, comme demandé par le SCoT.

→ *Dans ce cas de figure, comment le SCoT peut-il permettre au territoire de développer du foncier économique public (et dépasser l'enveloppe fixée par le SCoT ainsi que les objectifs SCoT concernant le phasage de l'ouverture à l'urbanisation) en raison d'une offre en foncier public libre et mobilisable peu attractive/pas organisée pour répondre aux enjeux d'attractivité ?*

**> Propositions de réponse :**

- Continuer de considérer les tènements privés comme du foncier disponible à court terme tant qu'ils ne sont pas bâtis
- Laisser ces terrains classés en « immédiatement urbanisables » (Ui ou AUi) mais préciser dans le protocole de l'EPCI, le caractère « non mobilisable » de ces terrains pour pouvoir justifier un éventuel dépassement du taux de répartition 50%-50% après intégration des nouveaux projets publics. >> Cf. explicatifs de la Partie 3 de ce CR.
- Faire évoluer les documents d'urbanisme locaux selon les situations locales et les caractéristiques des terrains, en prenant en compte le niveau de desserte/ équipement par les réseaux, déterminant dans le classement d'une zone dans les documents d'urbanisme. Apporter les éléments de justification nécessaires au sein des rapports de présentation.

**❖ LE CLASSEMENT DES ZONES EQUIPEES (EN ZAC ou HORS ZAC)**

Bièvre Isère Communauté :

> Objectif donné par le SCoT : 110 hectares à répartir sur l'ensemble du secteur Bièvre Valloire (Bièvre-Isère Communauté, CC du Territoire de Beaurepaire, CC de Bièvre Est). L'EPCI a établi, avec les 2 autres EPCI de Bièvre-Valloire un protocole en 2015 à hauteur de 174ha.

Une délibération de l'EP SCoT a entériné, compte tenu du contexte local, le dépassement de cet objectif.

Le recadrage des limites du secteur (sortie du territoire de Beaurepaire du SCoT et fusion de Bièvre Isère Communauté avec l'ex CC de St Jean de Bournay) permettra, dans le cadre de la modification du SCoT, de revoir cet objectif début 2018.

> Un travail de reprécision de la répartition à l'échelle communale du foncier économique disponible est en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi et devra être traduit dans un nouveau protocole.

> Question posée : Bièvre Isère Communauté comptabilise environ 50 ha de zones déjà équipées mais non bâties (ZAC de l'aéroport notamment). Au regard du code de l'urbanisme, ces terrains ne peuvent pas être déclassés.

→ *Comment classer les secteurs déjà aménagés (en ZAC ou hors ZAC) quand leur surface est supérieure à 50% de l'enveloppe prévue dans le protocole ?*

**> Propositions de réponse :**

- Continuer de considérer ces tènements comme faisant partie de l'enveloppe de « foncier libre et mobilisable » tant qu'ils n'ont pas été bâtis
- Classer en « zone immédiatement urbanisable » (Ui ou AUi) en référence à son niveau d'équipement, en justifiant la pertinence, dans un rapport de compatibilité, de dépasser le taux de répartition 50%-50%. >> Cf. explicatifs de la Partie 3 de ce CR.
- Intégrer dans le rapport de présentation du PLUi, les justifications de ces choix, notamment à partir du niveau d'équipement des zones concernées
- Faire évoluer le protocole de l'EPCI

## ❖ LE FONCIER SOUMIS À RISQUES

### CC du Pays du Grésivaudan :

Le territoire est très contraint par les risques (« zones violettes », zones d'inconstructibilité derrière les digues) et sur l'enveloppe des 150 ha de foncier économique disponible, il ne reste que 70 ha en zone AU. La collectivité a hiérarchisé les zones prioritaires à protéger par rapport à l'ensemble des « zones violettes » et a identifié trois Zones d'Intérêt Stratégique (ZIS) à soumettre aux services de l'Etat dans le cadre de la SLGRI (Crolles, Pontcharra et Le Cheylas par reconversion industrielle), sans compter la zone de Montbonnot-Saint-Martin rattachée dans la ZIS d'Innovallée avec la Métropole.

La collectivité attend les résultats de la SLGRI et la position de l'Etat concernant les ZIS.

> La DDT rappelle qu'il s'agit de protéger les personnes mais aussi les biens (pour des raisons d'assurance), notamment les entreprises. Il s'agit de prendre en compte la variable « risques » en amont dans les projets d'aménagement de ZAE. Les délibérations travaillées dans le cadre des commissions du SCoT ont plus pour vocation de préciser les orientations et objectifs du SCoT et modalités de mise en œuvre que d'assouplir ses dispositions, la souplesse existant déjà d'ailleurs dans le cadre des possibilités liées à la recharge.

→ *Faut-il intégrer le foncier soumis à risques dans le protocole SCoT ?*

La délibération de 2015 portant sur les modalités de répartition du foncier économique disponible précise que « *sont comptabilisés les seuls espaces non bâtis et non occupés par une activité économique, non concernés par une mesure ou une situation empêchant leur aménagement (comme par exemple les friches ou les sols pollués) et compatibles avec les dispositifs réglementaires spécifiques, notamment les périmètres de protection (ex : PPRN, PPRI) ».*

**> De ce fait, il est donc proposé :**

- Sur la base de la connaissance des impacts liés à la SLGRI sur le foncier économique disponible, identifier la situation du stock d'espaces économiques.
- De retrouver de nouveaux espaces de foncier économique dans le cadre des espaces potentiels de développement (EPD) du SCoT pour les substituer aux espaces anciennement fléchés économiques au SCoT mais impactés par la SLGRI > à inscrire dans les documents d'urbanisme locaux. Il est signalé que la tâche s'avèrera sans doute ardue du fait de la faible mobilisation des communes autour de l'inscription d'espaces économiques. Et il est demandé un appui de l'EP SCoT pour garantir l'intégrité des zones d'activités quand des évolutions sont contraires aux intérêts de l'activité économique.
- De faire évoluer le protocole de l'EPCI dans le cadre des objectifs du SCoT (150 ha) et de réviser les documents d'urbanisme des communes concernées.

- S'il s'avérait impossible de reconstituer le stock de foncier économique disponible au sein des EPD, de profiter du bilan du SCoT en 2018 (obligatoire 6 ans après l'approbation, soit au 21 décembre 2018, pour que les élus statuent sur le maintien en l'état ou sur les évolutions à apporter) pour faire remonter les questions et envisager des évolutions à apporter au SCoT. La DDT indique d'ailleurs qu'il est possible de procéder à des modifications thématiques du SCoT.

#### CA du Pays voironnais :

Le protocole de répartition par commune a déjà été élaboré pendant la révision du Schéma de Secteur du Pays voironnais mais il nécessite une mise à jour au regard notamment des règles de comptabilisation du foncier disponible, indiquées dans la délibération prise par l'EP SCoT en 2015. Il est indiqué l'importance de travailler avec les territoires voisins dans le but de conserver l'activité économique et de conforter la capacité à attirer des entreprises. Il est aussi rappelé l'importance de porter collectivement sur la durée les zones économiques d'intérêt stratégique. Il en va de la survie de l'attractivité et du développement local.

#### Grenoble-Alpes Métropole :

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, seuls 10 hectares ont été identifiés comme immédiatement urbanisables.

La collectivité souhaiterait retrouver des disponibilités au sein du tissu existant à travers deux leviers principaux : la rénovation des friches (de l'ordre de 30 ha) et la densification, même si les friches et zones d'activités sont assez densément occupées. Plusieurs projets de revitalisation de friches ou de densification de ZAE existantes sont d'ailleurs en cours, mais nécessitent un fort investissement public, sans parler de la nécessité de mobiliser aussi du foncier pour l'habitat (nombreuses communes astreintes SRU).

Un projet d'extension de zone est projeté (Actipôle à Veurey-Voroize / Noyarey).

Des potentiels fonciers ont été identifiés dans le cadre du PLUi mais pour beaucoup contraints, notamment par les risques. La collectivité attend les résultats de la SLGRI et la position de l'Etat concernant les ZIS.

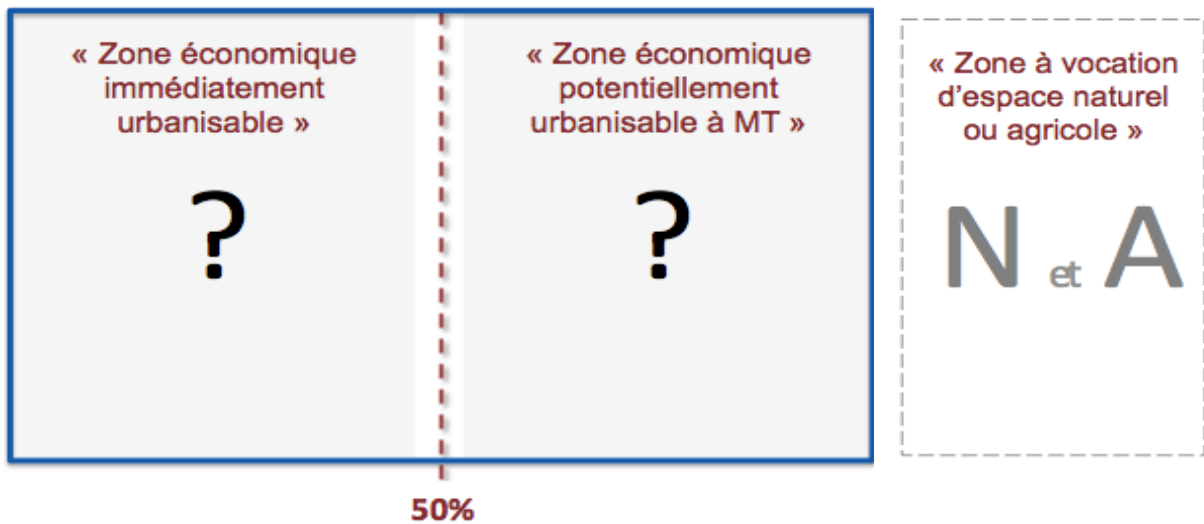
GAM insiste sur la nécessité de porter une réflexion interterritoriale sur la question des zones d'activités, sur le fait d'éviter les concurrences entre territoire. La volonté de remobiliser des terrains en déprise agricole a également été évoquée.

**PRECISIONS SUR LES MODALITES TECHNIQUES DU PHASAGE DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DU FONCIER ECONOMIQUE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME**

Rappel du SCoT page 396 du DOO :

« Pour les 10 prochaines années, seule la moitié de ces espaces pourra être classée en zone économique immédiatement urbanisable par les documents d'urbanisme locaux. L'autre moitié pourra rester classée en zone économique potentiellement urbanisable à moyen terme. Les espaces économiques qui dépasseraient cette surface maximale, définie à l'horizon 2030, seront reclassés en zone à vocation d'espace naturel ou agricole. »

**Enveloppe d' « espace économique libre et mobilisable »**  
 (classée dans les documents d'urbanisme)

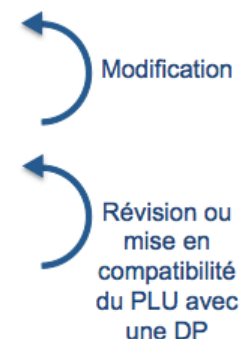


La dimension opérationnelle des différentes catégories de zonage dans les documents d'urbanisme :

Niveau d'équipement (réseaux) de la zone (Article R123-6 CU)



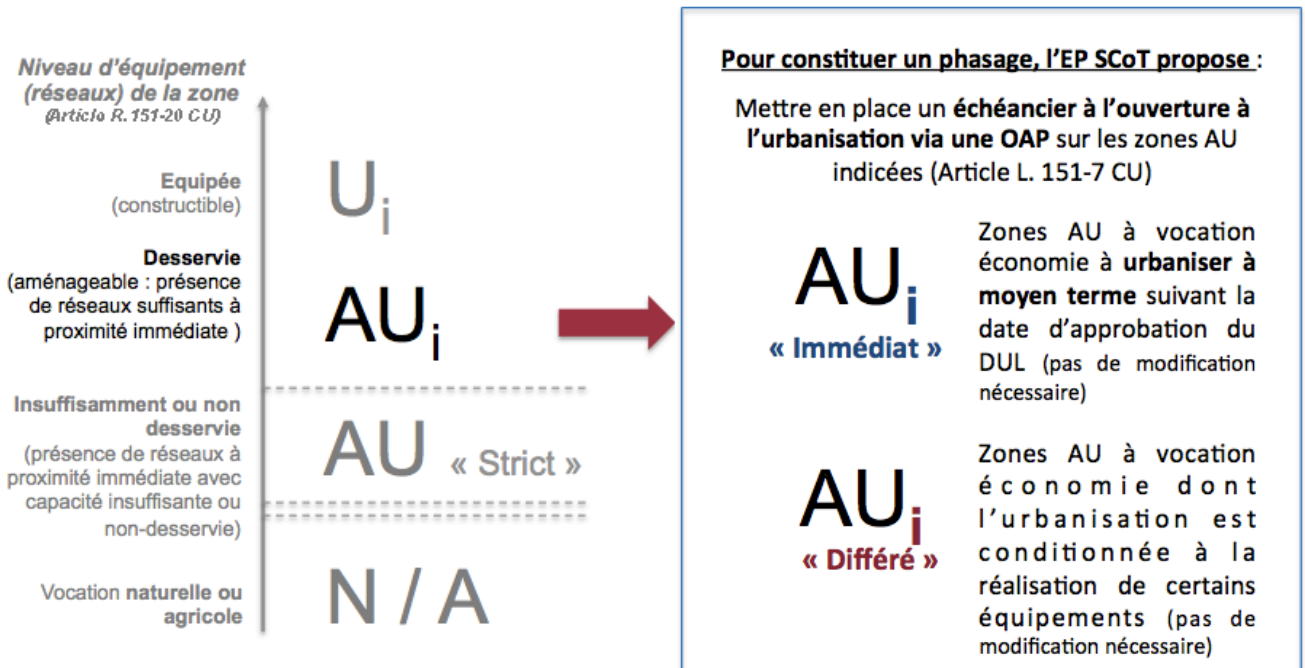
Procédures nécessaires pour évolution du statut des zones



Le classement en Ui ou AU<sub>i</sub> :

- Donne la possibilité de construire (soit immédiatement, soit à l'issue d'une opération d'aménagement)
  - Est déterminé par le niveau d'équipement des zones
- > Donc ne constitue pas un phasage à l'urbanisation

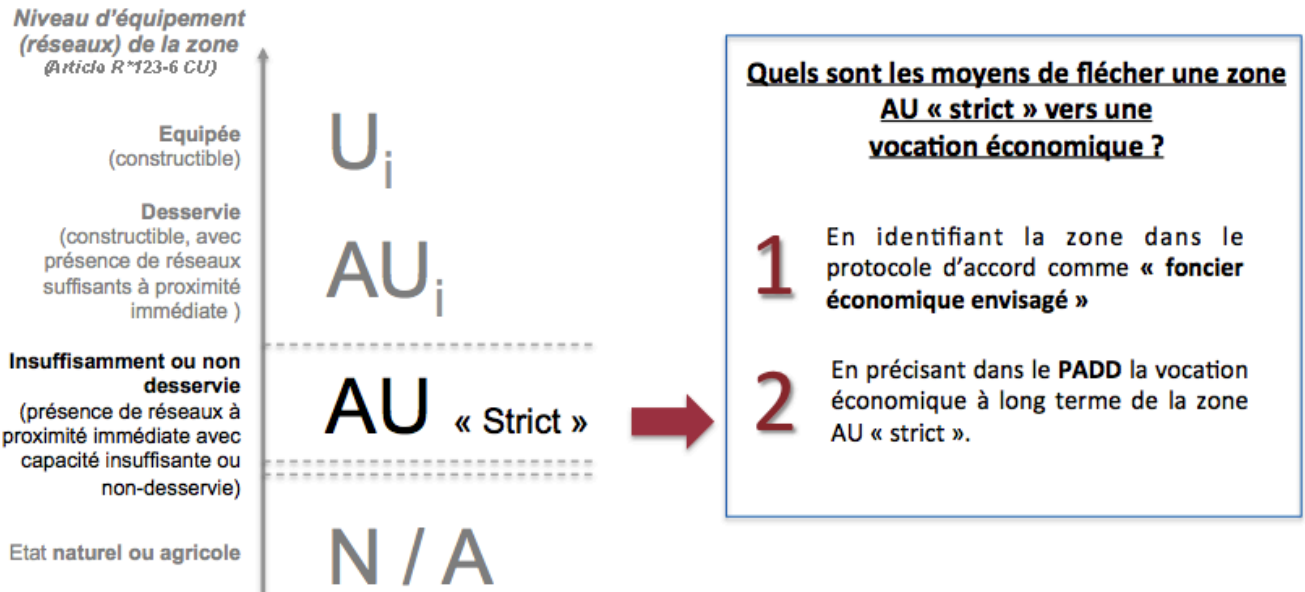
La DDT précise que dans le cas des zones AU strictes de plus de 9 ans (depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015 en application de la loi ALUR), les collectivités locales doivent posséder au moins 50% du foncier, sous peine de devoir procéder à une révision du PLUi/PLU pour toute ouverture à l'urbanisation de ces zones.



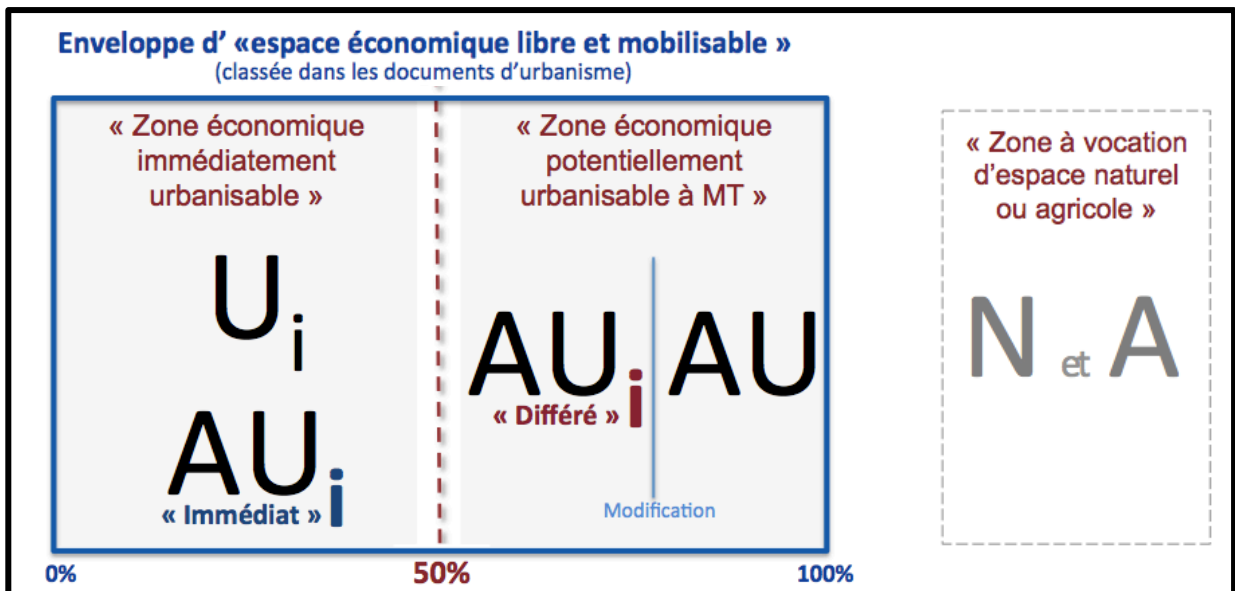
Il est précisé que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation utilisé dans le cadre d'une OAP ne peut être mis en place que sur des terrains publics. La collectivité est donc amenée à anticiper le financement de l'aménagement de ses zones d'activités.

La CAPV confirme l'intérêt de l'affichage d'OAP sur les zones AU<sub>i</sub> < 10 ans, mais se questionne sur la capacité à proposer un planning d'opération dans ces OAP, sauf dans le cas où la collectivité équipe elle-même.

→ Concernant les zones AU stricte, il est proposé :



Les membres de la Commission valident ce scénario de phasage suivant :





## ELEMENTS DE CALENDRIER PREVISIONNEL

**Sur la base de ces échanges, il est proposé de compléter la délibération de 2015 sur les modalités de répartition du foncier économique disponible.**

1. Envoi de ce projet de délibération complétée auprès des VP économie des EPCI et du bureau de l'EP SCoT
2. Avis attendu de chaque EPCI de la GREG pour début novembre (en l'absence d'avis, celui-ci sera réputé favorable)
3. Travail de mise en cohérence des avis par l'élus référent (avec l'appui de l'EP SCoT et de l'AURG)
4. Passage en Bureau syndical de novembre puis en Comité syndical de décembre

La note d'orientation validée en 2016 par le Comité syndical concernant les modalités d'activation de la recharge fera l'objet d'une délibération en Comité syndical de décembre.

**→ En novembre 2017 se tiendra la Commission mixte Economie-Déplacements pour lancer la réflexion à l'échelle de la GREG sur la logistique.** L'enjeu de cette 1<sup>ère</sup> séance sera, à partir d'éléments d'éclairage économiques, fonciers, de transports et d'infrastructures, de fixer une feuille de route collective pouvant aller vers un schéma des équipements logistiques (comme inscrit dans le plan d'actions de logistique de la métropole grenobloise signé par l'EP SCoT).

**>> Pour prolonger le débat :**

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

### Présents :

#### Elus :

Pierre BEGUERY (CC Pays du Grésivaudan), Christine GARNIER (Grenoble Alpes Métropole), Stéphane TOURNOUD (Commune de St Verrand), Martial SIMONDANT (Bièvre Isère Communauté), Michel ROSTAING-PUISSANT (CA Pays voironnais), Jean-Paul BATARD (Commune de Pontcharra), Daniel MARTIN (Commune de Chantesse).

#### Techniciens :

Catherine CHABERT (DDT 38), Pierre JACOMETTI (DDT 38), Nicolas MILESI (CC Pays du Grésivaudan), Murielle PEZET-KUHN (AURG), Constant BERROU (AURG), Julien CLEMENTI (AURG), Nicolas KURTZROCK (St Marcellin Vercors Isère Communauté), David BERTRAND (Bièvre Isère Communauté), Sylvie BILLES (CA Pays voironnais), Laurette TOURRETTE (CA Pays voironnais), Amandine DECERIER (EP SCoT), Tonis ANTZOULATOS (CC Pays du Grésivaudan), Philippe AUGER (EP SCoT), Pierre-Yves BENIGNA (Grenoble-alpes Métropole), Sophie BILLARD (CC Bièvre Est), Stéphane BOROT (Ville de Meylan).