

Bilan de mise en œuvre du SCoT 2012-2024

Rapport d'évaluation

Juillet 2024

**Document annexé à la
délibération du 10 juil. 2024**

Le schéma de cohérence territoriale de la Grande région de Grenoble (Greg) a été approuvé le 21 décembre 2012, pour une entrée en vigueur en mars 2013. Voici donc une douzaine d'années que ses objectifs et orientations guident et accompagnent les projets portés par les territoires en matière de planification intercommunale et communale : élaboration et évolution des documents d'urbanisme locaux (plans locaux d'urbanisme et cartes communales), programmes locaux de l'habitat, plans de déplacements urbains, plans climat-air-énergie territoriaux.

L'EP SCoT a pu constituer une scène d'échanges qui a contribué à défricher des enjeux émergents. En ce sens, il a participé à des démarches de coanimation territoriale en appui des collectivités membres.

DÉMARCHE DANS LAQUELLE S'INSCRIT L'ÉVALUATION DU SCoT

En application du code de l'urbanisme, l'établissement public du SCoT de la Greg doit procéder à l'évaluation de sa mise en œuvre, afin de décider s'il maintient le schéma en vigueur ou s'il le révisé. Le présent rapport d'évaluation constitue l'analyse des résultats de l'application du schéma permettant aux élus du Comité syndical de se positionner sur l'avenir du document.

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public [...] procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, d'implantations commerciales et, en zone de montagne, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes.

Cette analyse est communiquée au public, à l'autorité administrative compétente de l'Etat, et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement [...]. Sur la base de cette analyse [...], l'établissement public [...] délibère sur le maintien en vigueur du schéma de cohérence territoriale ou sur sa révision.

***A défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc** » -
Art. L143-28 du code de l'urbanisme*

SOMMAIRE

La Greg : évolution institutionnelle du territoire.....	p. 3
Les réponses aux questions évaluatives	
Comment évolue l'attractivité de la région grenobloise ?.....	p.4
Contribue-t-on à un rééquilibrage de la localisation de l'activité et de l'habitat entre les pôles et les secteurs de la région grenobloise ?.....	p.6
L'offre de logements permet-elle de répondre aux besoins d'habitat et de contribuer à une plus grande mixité sociale ?.....	p.8
Quel est le niveau d'intensification de l'aménagement de l'espace ?.....	p.10
Comment évolue la qualité du cadre de vie ?.....	p.12
Quel est le niveau de réduction de la consommation d'espace naturel et agricole ?.....	p.14
Quel est le niveau de préservation et de valorisation des ressources naturelles et de leurs espaces ?.....	p.16
Retour sur 12 ans de mise en œuvre du SCoT.....	p.18
Un environnement normatif qui a évolué depuis 2018.....	p.19
Perspectives et nouveaux défis pour la région grenobloise.....	p.20
ANNEXES.....	p.21

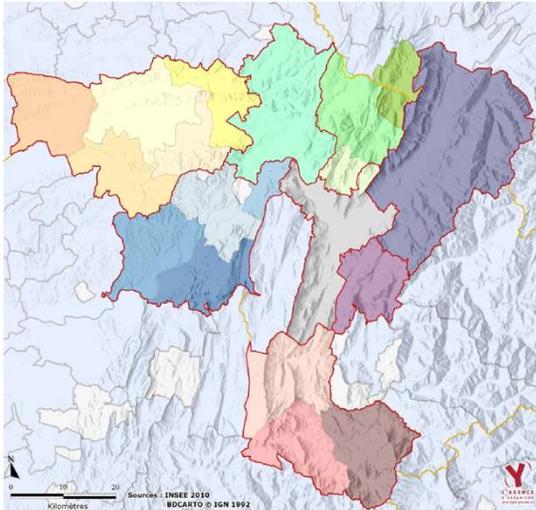
Préambule

Ce document offre une synthèse des travaux produits au cours de ces derniers mois par l'établissement public du SCoT, avec l'appui de l'Agence d'urbanisme. Pour chaque question évaluative, sont rappelés les principaux éléments techniques de bilan, restitués les principaux retours d'acteurs formulés lors de l'atelier dédié du 20 mars 2024, puis développées les analyses produites par les élus du Bureau syndical. L'enjeu était de déterminer si la mise en œuvre du SCoT a permis ou non de répondre aux objectifs, si la cible fixée jadis est encore d'actualité, enfin si de nouveaux enjeux sont à prendre en compte. Le traitement de chaque question évaluative a été porté par un binôme d'élus référents, membres du Bureau, puis partagé lors d'un séminaire ouvert à l'ensemble des élus des intercommunalités membres de l'EP SCoT.

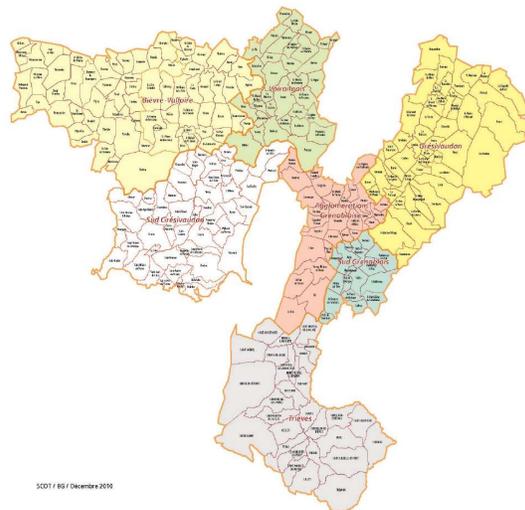
LA GREG : ÉVOLUTION INSTITUTIONNELLE DU TERRITOIRE

En 2010, les communes de la Greg appartenait à 17 intercommunalités (carte n°1), ramenées sous l'impulsion du schéma départemental de coopération intercommunale au nombre de 13, lors de l'approbation du document (2012). Pour favoriser la mise en place de fonctionnements d'ensemble, le SCoT a défini sept grands secteurs géographiques répondant à des enjeux spécifiques (carte n°2).

Carte n°1 : identification des EPCI en 2010



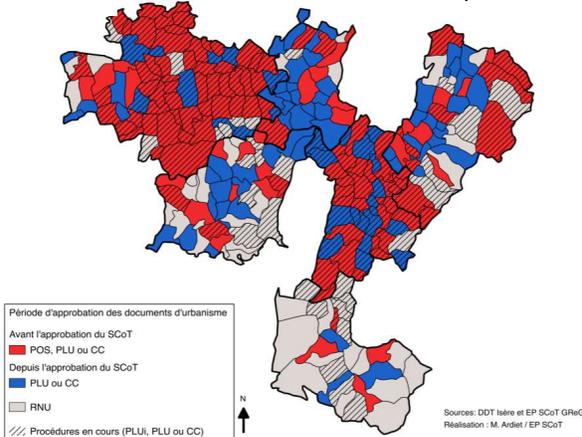
Carte n°2 : localisation des secteurs du SCoT en 2012



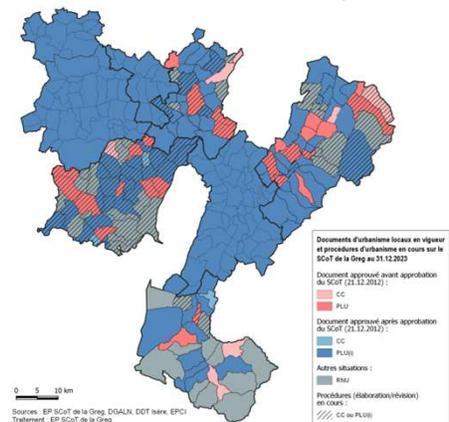
La poursuite des regroupements d'intercommunalités et la disparition des dernières communes « isolées » amènent en 2018 à la modification n°1 du SCoT, entérinant l'évolution du périmètre du SCoT actuel : intégration des communes de l'ex CC Balcons sud de Chartreuse ainsi que celles de l'ex CC Région Saint-Jeannaise, retrait des communes du Territoire de Beaurepaire. Aujourd'hui, 7 intercommunalités structurent le territoire ; cette convergence avec le SCoT reste partielle, notamment avec la Métropole sur deux secteurs.

En parallèle de cette évolution, les EPCI ont connu une forte dynamique de planification, dont l'un des aboutissements est la couverture par 4 PLUi (5 à l'horizon 2026), soit 160 communes dont l'urbanisme est - ou sera demain - coordonné à l'échelle intercommunale. Sur trois territoires, la traduction dans les documents d'urbanisme du SCoT continue de s'organiser à l'échelle communale.

Carte n°3
 couverture des documents d'urbanisme en 2018 :
 90 PLU et cartes communales élaborés depuis 2012



Carte n°4
 couverture des documents d'urbanisme en 2024 :
 197 PLU et cartes communales élaborés depuis 2012



Enfin, les EPCI se sont progressivement dotés de projets de territoire propres, comme de politiques et d'outils en lien avec les orientations et objectifs du SCoT : 4 procédures de PLH sont actuellement appliquées ou en cours, 6 PCAET, 2 PAEN pluri-communaux, 7 protocoles de répartition du foncier économique. Aussi, plusieurs structures (Smmag, Symbhi) ou démarches interterritoriales (Plan de mobilités en cours d'élaboration, le Pacte économique local, le Projet alimentaire interterritorial, Forêt Horizon 2030, etc.) ont été mises en place pour favoriser les coordinations des politiques publiques.



1 Comment évolue l'attractivité de la région grenobloise ?



évolutions démographiques • évolution de l'emploi • évolution du nombre d'étudiants • grande accessibilité de la région grenobloise et relations avec les territoires voisins

Se référer aux fiches de synthèse [économie](#) ➔ - [tourisme](#) ➔ - [mobilité](#) ➔ - [habitat](#) ➔



RAPPEL DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE BILAN

Les crises financière, économique et immobilière des années 2008-2010 ont marqué un **coup de frein à la forte production de logement** qui avait prévalu pendant l'élaboration du SCoT. Depuis 2013, la croissance démographique de l'ordre de **+0,3% par an**, s'est nettement infléchi, représentant un rythme de progression inférieur à celui constaté au niveau national et départemental. Le moteur de cette croissance est d'ailleurs porté essentiellement par le solde naturel et non plus par le solde migratoire, désormais déficitaire à l'échelle de la Greg. D'après les projections démographiques de l'INSEE, ce ralentissement devrait se poursuivre tout au long de la prochaine décennie.

La dernière décennie a été également marquée par une **recomposition du tissu économique** de la région grenobloise. Le phénomène de désindustrialisation/tertiarisation qui avait été relevé lors du bilan de 2018 doit désormais être nuancé puisque l'on constate, depuis 2021, un **retour de la croissance de l'emploi industriel** lié au confortement et à l'émergence de nouvelles filières. Des projets importants se développent autour des nanotechnologies et de l'énergie, en particulier dans le Grésivaudan et le sud de la Métropole.

En matière de tourisme, sont constatées des complémentarités dans l'offre d'activités (pleine nature, culturelles) entre les territoires de la Greg, avec des atouts variés selon les EPCI. Au sortir de la crise du Covid, l'espace montagnard a été concerné par un **"boom" d'attractivité des sites de pleine nature** qui interpelle en raison des tensions et impacts générés par leur (sur)-fréquentation. Les changements d'attentes et de comportement des visiteurs impliquent de reconsidérer l'impact territorial non seulement de la nature des activités proposées (notamment dans les stations), mais aussi de la diversification de l'offre en hébergements (émergence des locations AirBnB, enjeux forts de la réhabilitation de l'immobilier de loisirs). A noter, l'accentuation de la pression des locations touristiques meublées sur l'habitat dans les territoires touristiques. Le contenu du SCoT offre peu d'appui à ce niveau-là.

En matière de grande accessibilité ferroviaire, **les ambitions et projets portés au SCoT de 2012 ne se sont pas concrétisés**. Il est constaté une absence d'amélioration des connexions, voire une dégradation de l'offre de service sur les liaisons existantes. En revanche, l'amélioration des liaisons routières vers les Alpes du Sud (modernisation de la D1075) est en cours.

LE REGARD DES ACTEURS CONCERNÉS PAR LA MISE EN ŒUVRE DU SCOT

Retours
D'ACTEURS



L'atelier du 20 mars 2024, réunissant les partenaires de l'EP SCoT, a permis de partager le **constat d'un contexte socio-économique qui a profondément évolué depuis 2012**. La restructuration du tissu industriel, sa spécialisation répondant à des logiques d'entreprises mondialisées, l'apparition de nouvelles tensions autour des ressources et de l'environnement,

peuvent appeler à réinterroger les ressorts – et peut-être la définition même – de l'attractivité de la Greg. La **prise en considération des changements sociétaux** (digitalisation, transformation des métiers, vieillissement de la population, montée en puissance des enjeux de santé) invite également à reconsidérer les critères de ce qu'est un territoire "attractif" pour ses habitants, ses activités économiques et touristiques.



LES CHOIX OPÉRÉS EN 2012 SONT-ILS TOUJOURS D'ACTUALITÉ ?

LES LIMITES DU CADRE POSÉ PAR LE SCoT

1. La mise en œuvre du SCoT a-t-elle permis ou non de répondre aux objectifs couverts par la question évaluative ?

Sur plusieurs sujets, le SCoT a montré une ambition trop importante par rapport aux moyens à disposition des collectivités et à l'évolution du contexte : sur le volume de logements attendu, sur la croissance démographique espérée et sur les infrastructures de transport (grande accessibilité), pour lesquelles il convient de ne pas réduire les ambitions et d'admettre une temporalité qui peut être plus longue.

Le souhait de confortement du moteur économique de la Greg s'est réalisé mais quel a été le rôle du SCoT ?

2. La question évaluative constitue-elle une cible à maintenir ?

La **question de l'attractivité** reste un **objectif à avoir et à mesurer à l'échelle des 7 EPCI** mais en redéfinissant les bénéficiaires et les critères. Le développement démographique doit-il rester l'objectif numéro 1 ? Plutôt que répondre aux critères de marketing territorial, l'enjeu est sans doute d'abord de répondre aux besoins des habitants de la Greg, en matière de bien-être et de bien-vivre (santé). Auprès de quels habitants souhaite-t-on rendre attractive la Greg ? Comment ne pas exclure certaines catégories ? En cela, plus qu'à la démographie - qui est un critère trop réducteur - c'est aux évolutions sociétales qu'il faut porter une attention pour y répondre. Une approche plus qualitative (logement, cadre de vie...) semble dans ce sens nécessaire pour compléter ou remplacer des objectifs quantitatifs trop présents.

Dans le même sens, **l'accessibilité de la Greg à l'échelle nationale, voire internationale, ne paraît plus le seul critère d'attractivité à prendre en compte** ; le développement des capacités de mobilité interne au territoire de la Greg et la bonne connexion à Lyon, à Valence et à Chambéry (dans une perspective d'ouverture vers le Sillon Alpin jusqu'à Genève) est devenu plus important que par le passé. L'enclavement régional reste un frein à l'attractivité. La mobilité doit être mieux articulée avec les projets de développement économique.

3. Pour répondre aux besoins, quels nouveaux enjeux faut-il prendre en compte ?

En matière de **mobilité**, adopter une approche différenciée entre les territoires métropolitains bénéficiant d'une bonne desserte TC, les territoires en capacité d'organiser le rabattement vers ce réseau et le réseau ferré, et les territoires déconnectés de ces réseaux. Le SCoT doit assurer autant que possible la cohérence et la complémentarité des politiques en la matière, de sorte à renforcer les capacités de rabattement, en associant des acteurs (les AOM) qui ne sont pas membres de l'EP SCoT.

En matière de **développement économique**, la seule industrie des micro/nano ne répond pas à l'enjeu d'une Greg attractive pour tous ses habitants et tous ses territoires. La création et le développement de filières est une priorité : afin de valoriser les ressources naturelles et agricoles en tenant compte de leurs limites, afin de développer le service aux entreprises et afin de renforcer les services aux habitants. Le Zan impose des arbitrages dans l'utilisation du foncier et la recherche de mixité des fonctions.

Le **développement d'un tourisme** moins centré sur la montagne hivernale doit participer à l'attractivité d'une région grenobloise dotée d'une richesse paysagère et naturelle, patrimoniale et culturelle. Les effets de l'attractivité de ces nouveaux espaces pour les excursions sont à réguler.

Les **critères prioritaires de l'attractivité** sont à **redéfinir collectivement**, en tenant compte de la capacité et des moyens des collectivités à agir. La qualité de l'environnement, la qualité des logements, l'accès aux services, les capacités de mobilités au sein de la Greg, apparaissent comme désormais incontournables. **Quel thermomètre adopter demain pour la grande région de Grenoble ?** Où positionner le curseur ? Du côté des habitants soucieux de leur cadre de vie et de leur bien-être ou du côté de l'économie ? L'objectif attendu est la **conciliation des deux enjeux** avec une gouvernance permettant aux EPCI - qui ont monté en compétence depuis le SCoT exécutoire - d'avoir un ancrage territorial selon leurs spécificités, tout en disposant d'un **document plus stratégique, moins prescriptif** mais **prenant en compte** néanmoins **les aspects réglementaires** avec **une forme d'agilité et de souplesse** pour leur application.

2 Contribue-t-on à un rééquilibrage de la localisation de l'activité et de l'habitat entre les pôles et les secteurs de la région grenobloise ?

niveau d'équilibre et de polarisation • offre de déplacements •
 évolution des émissions de gaz à effet de serre

Se référer aux fiches de synthèse économie ↔ - commerce ↔
 cadre de vie énergie climat ↔ - habitat ↔



RAPPEL DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE BILAN

Depuis la période d'élaboration du SCoT, l'évolution démographique de la Métropole et des intercommunalités voisines a tendance à converger en se tassant. Cette baisse globale n'a toutefois pas entièrement impacté la production de logements puisqu'en **dépit d'un résultat inférieur aux objectifs du SCoT, celle-ci s'est montrée quatre fois plus importante que la dynamique démographique du territoire**. Caractérisée par le **vieillessement** (à nuancer sur la Métropole, notamment grâce à la présence étudiante), la décohabitation et la réduction globale de la taille des ménages, ces évolutions démographiques ont des impacts sur les besoins et types de logements.

La production de logements, portée entre 2003 et 2008 par les pôles locaux et secondaires a connu un renversement de tendance important jusqu'au milieu des années 2010. Depuis, cette production a, comme escompté en termes de rééquilibrage, profité **en premier lieu aux pôles principaux et secondaires**, se stabilisant à un niveau assez élevé dans les pôles d'appui ; elle montre en revanche une diminution dans les villes centres et les pôles locaux. A l'échelle des secteurs, **le poids du Voironnais, pôle d'équilibre du SCoT, s'est accentué** dans la production totale de la Greg, en même temps que le poids du cœur de la Métropole s'est réduit (en raison notamment de la faible production de la ville-centre) ; ailleurs, le poids des secteurs reste stable. **Ces observations traduisent un ralentissement de la dynamique de périurbanisation à l'œuvre dans les années 2000/2010**, même si l'attrait pour les communes de petite taille reste et que les villes-centres peuvent peiner à remplir leurs objectifs.

En matière d'emploi, **le rééquilibrage en faveur des secteurs non métropolitains ne s'est pas réalisé**. A l'inverse des objectifs du SCoT, **le déséquilibre emplois/actifs s'est accentué** : sur Grenoble, en raison de la diminution de la population active et de la hausse du nombre d'emplois, sur les autres pôles du fait d'une baisse de l'emploi ou d'une hausse de la population active.

Cette situation se traduit en matière de mobilité, par l'augmentation des échanges entre EPCI et l'extérieur de l'aire grenobloise - même si le nombre moyen de déplacements quotidiens diminue légèrement. Autrement dit, **la tendance à l'éloignement entre lieu d'habitat et d'emplois se poursuit**. En réponse, l'offre d'alternatives à l'autosolisme a connu des niveaux de mise en œuvre hétérogènes selon les réseaux : peu d'évolution à l'échelle interterritoriale, mais structuration et équipement de la filière du covoiturage dans les territoires périurbains et ruraux et extension des réseaux TC et cycles dans les espaces urbains du Smmag.

En matière d'équipement commercial, le rééquilibrage de l'offre s'est confirmé en faveur des secteurs extérieurs, traduisant la réduction de l'influence commerciale de la métropole. Ce rattrapage des surfaces commerciales a permis de mieux maintenir les dépenses au niveau local, notamment en alimentaire et de conforter la vocation de proximité des pôles. Sans se désintéresser des zones commerciales de périphérie, ces nouvelles surfaces ont aussi profité aux espaces plus centraux.

LE REGARD DES ACTEURS IMPLIQUÉS DANS LA MISE EN ŒUVRE

La capacité des collectivités à agir sur les facteurs de localisation de l'emploi, voire de l'habitat interroge la pertinence des objectifs du SCoT en matière de rapprochement et de rééquilibrage. La Greg a par exemple récemment dû composer avec les évolutions suivantes : les nouvelles formes de travail (télétravail), les arbitrages des ménages entre aménités urbaines et besoins de nature, la spécialisation de l'industrie répondant à des logiques d'entreprises mondialisées, les effets inattendus induits par les nouvelles réglementation (ZFE par exemple).



En ce qui concerne le logement, une part du rééquilibrage repose aussi sur la capacité à produire un logement adapté aux évolutions sociétales sur l'ensemble des secteurs du SCoT, en passant notamment par un travail sur l'attractivité globale des centres-bourgs et des centres-villes, y compris en faveur de la qualité du cadre de vie et d'habitat.

LES CHOIX OPÉRÉS EN 2012 SONT-ILS TOUJOURS D'ACTUALITÉ ?



1. La mise en œuvre du SCoT a-t-elle permis ou non de répondre aux objectifs couverts par la question évaluative ?

Le rééquilibrage escompté à l'échelle de la Greg n'a eu lieu que partiellement en matière de logement et de polarisation du développement. Le rééquilibrage semble infructueux en matière d'emploi et n'a pas permis de rapprocher emploi et logement. Le manque de leviers et de moyens - notamment sur les dynamiques économiques, sur les modes de vie et sur les coûts du foncier en matière de logement - en est la première explication. En matière d'offre commerciale, un rééquilibrage de l'équipement s'est opéré mais parallèlement à une évasion « déterritorialisée » d'une partie des dépenses via la consommation en ligne.

2. La question évaluative constitue-elle une cible à maintenir ?

Derrière la question du rééquilibrage pour réduire le nombre et la distance des déplacements, s'organise la recherche d'une autonomisation vis-à-vis de la Métropole et d'un renforcement de l'armature territoriale au sein de chaque secteur. La recherche de proximité semble illusoire à l'échelle de la Greg et sur des fonctions métropolitaines, mais elle reste à organiser au sein des territoires. Il semble manquer au SCoT une échelle intermédiaire entre la commune, le secteur/EPCI et la Greg, en parallèle d'une armature urbaine retravaillée. Le constat des difficultés à contribuer au rééquilibrage doit, in fine, conduire à s'interroger sur le modèle de territoire qui peut être proposé aux habitants.

3. Pour répondre aux besoins, quels nouveaux enjeux faut-il prendre en compte ?

Le Zan devient structurant de toutes les politiques d'organisation du territoire. En accélérant la polarisation du développement, il rend incontournable un travail sur l'acceptation de la densification (logement abordable et de qualité, qualité des espaces publics, optimisation des ZAE). Le changement climatique, le télétravail et le coût croissant de la mobilité automobile pourraient influencer les logiques de choix résidentiel et, par conséquent, le fonctionnement et l'organisation du territoire. Disposer d'une vision d'ensemble des gisements fonciers, dans les territoires urbains et périurbains, semble un préalable à toute tentative d'organisation spatiale du développement futur.

La logique d'aménagement du SCoT, fondée sur les polarités et l'autonomie des secteurs, apparaît de ce fait mal adaptée aux nouveaux enjeux de proximité. Cela invite à promouvoir plutôt une approche par bassins de vie aux fonctions complémentaires (commerces, services, santé, éducation, loisirs,...) avec des pôles du quotidien apportant une proximité autour des lieux d'habitat, de travail. L'enjeu est de permettre un fonctionnement en réseau et la connexion aux fonctions métropolitaines, par des mobilités alternatives à l'autosolisme.

3 L'offre de logements permet-elle de répondre aux besoins d'habitat et de contribuer à une plus grande mixité sociale ?

réponse de l'offre de logement à la demande • réponse à la demande en logement abordable

Se référer à la fiche de synthèse - habitat ↗



RAPPEL DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE BILAN

Dans le sillage des crises financière, économique et immobilière des années 2008-2010, après une décennie particulièrement dynamique, s'est observé sur la grande région grenobloise **un ralentissement sensible de la production neuve de logements après l'approbation du SCoT**. Ainsi, le territoire a pu connaître sur 2011-2016 un rythme de production annuelle d'environ 3 520 logements. Si **un certain rebond est constaté sur la période 2017-2021 avec la production annuelle d'environ 3 830 unités**, les valeurs demeurent néanmoins en-deçà de l'objectif contenu dans le SCoT, de 4 500 logements à produire annuellement. Par ailleurs, cette reprise s'est observée essentiellement sur les secteurs du Voironnais et du Sud grenoblois, alors que le rythme d'accroissement du parc de logements ralentissait sur Bièvre Isère, le Trièves ou encore l'agglomération grenobloise. Les divisions parcellaires et la réduction de la surface des terrains à bâtir accompagnent cette évolution, avec une qualité de formes urbaines et une acceptation qui questionnent.

Pour rappel, cette production de logements neufs inférieure à la cible quantitative fixée au SCoT s'inscrit dans un **contexte de croissance démographique modérée (+0,3 % par an)** depuis 2013. A noter toutefois qu'un certain besoin en logements nouveaux peut s'expliquer au regard du **phénomène de desserrement des ménages**, ceux-là comptant sur le territoire environ 2,18 personnes en 2019 contre 2,24 en 2013. Il convient également de mentionner que **la vacance résidentielle a progressé assez fortement**, notamment sur les secteurs du Voironnais et du Sud grenoblois, marqués par les rythmes les plus élevés de production neuve rapporté au parc existant. Dans ce contexte, la réglementation sur les passoires énergétiques interroge l'évolution du phénomène.

Il s'est observé **une progression du taux de logements locatifs sociaux de l'ordre d'un point de pourcentage entre 2015 et 2021** pour représenter à l'issue de la période **16,8% des résidences principales** sur la grande région grenobloise. Cette évolution cache néanmoins des disparités spatiales importantes, l'essentiel de la production s'étant concentrée dans les territoires soumis aux objectifs de la loi SRU. En l'occurrence, l'Agglomération grenobloise et le Voironnais ont été les seuls secteurs à avoir atteint les objectifs fixés par le SCoT sur la période considérée, lorsque le Grésivaudan, Saint-Marcellin-Vercors-Isère Communauté et le Trièves ont vu leur taux de logement sociaux rapportés au nombre de résidences principales se réduire.

Après l'accalmie de la période 2012-2016, le marché de l'immobilier s'est redynamisé sur la période 2017-2021, avec **des volumes de transaction et des prix des maisons à la hausse**. L'évolution des prix des logements s'avère plus contrastée selon les secteurs géographiques.

LE REGARD DES ACTEURS CONCERNÉS PAR LA MISE EN ŒUVRE DU SCoT

Il est ressorti de l'atelier impliquant les acteurs **un décalage entre les statistiques synthétisées dans le portrait** - celles-ci s'arrêtant généralement à 2021 - **et le ressenti de certains professionnels de l'immobilier au regard des premières données 2022-2023** dont ils peuvent disposer.



Ces derniers font état d'une **crise de logement**, celle-ci pouvant s'expliquer par un contexte économique défavorable (hausse des taux d'intérêt, renchérissement des matières premières, etc.) impactant à la baisse le nombre de transactions de biens immobiliers, ou encore par des difficultés à lancer de nouveaux programmes alors que le foncier disponible tend à se raréfier au regard de la trajectoire vers le zéro artificialisation nette et que la densité bâtie est encore difficile à faire accepter.

Les bailleurs sociaux ainsi que les acteurs de la promotion ou de la transaction immobilière ont pu déplorer au cours des dernières années **la réduction, voire l'abandon, de dispositifs** (ex : Loca++) **qui peuvent accompagner la mise de biens privés sur le marché locatif** abordable.

LES CHOIX OPÉRÉS EN 2012 SONT-ILS TOUJOURS D'ACTUALITÉ ?



1. La mise en œuvre du SCoT a-t-elle permis ou non de répondre aux objectifs couverts par la question évaluative ?

La mise en œuvre du SCoT n'a pas répondu d'un point de vue quantitatif ni qualitatif à l'objectif fixé en 2012. L'objectif suivi n'est plus adapté à la situation récente des territoires, notamment depuis le Covid, avec des difficultés accrues à loger certaines catégories de population et un marché de la construction en crise depuis 2022. En outre, l'augmentation quantitative du nombre de logements sociaux n'a pas forcément entraîné une plus grande mixité sociale, qui peut s'exprimer sur d'autres critères (âge, type de ménage...).

2. La question évaluative constitue-elle une cible à maintenir ?

La réponse au besoin d'habitat, avec une plus grande mixité reste un enjeu structurant, en particulier dans le contexte de renchérissement important du coût du logement dans le budget des ménages (en location comme en accession). Elle ne portera toutefois pas seulement sur la question du logement social, l'enjeu étant de s'assurer du maintien des capacités d'accueil de l'ensemble du parc existant et de la construction d'une offre complémentaire.

3. Pour répondre aux besoins, quels nouveaux enjeux faut-il prendre en compte ?

Construire localement une réponse aux différentes étapes de la vie des habitants par le **parcours résidentiel**. Cela implique une approche territoriale à l'échelle de « bassins de vie », permettant d'organiser localement l'accueil résidentiel en lien avec le développement de l'emploi, la présence des équipements et des services, des infrastructures de soin, la qualité des espaces publics. L'enjeu est en particulier de répondre au défi que poseront **l'évolution des ménages** et le **vieillessement** de la population sur l'ensemble des territoires. Le contexte normatif et environnemental amène désormais à privilégier la **réhabilitation** et une meilleure mobilisation du parc existant grâce à son amélioration, en particulier dans un contexte de trajectoire **Zan**. Cela appelle une approche qualitative des **espaces publics** (dédensifier certains centres-bourgs, créer des espaces de rencontres pour lutter contre l'isolement) et des logements (confort énergétique été et hiver, formes urbaines intermédiaires, espaces extérieurs, ...). Pour relever ces défis, il convient de chercher à réduire le décalage entre certaines aspirations des habitants et les attendus des politiques publiques en matière de logement. Cela réclame notamment une inventivité, dans les formes comme dans l'organisation de l'habitat, que le SCoT doit encourager – par exemple en inscrivant la diversité des typologies possibles (habitats participatif, inclusif, etc).

La mobilisation des EPCI sur la question de l'habitat appelle une redéfinition du rôle du SCoT en la matière. Par exemple, des objectifs qualitatifs déclinés à l'échelle de la Greg à traduire quantitativement dans les EPCI (résorption de la vacance, réhabilitation, lutte contre les passoires thermiques, d'ambitions de transition énergétique, et développement des ENR).

En complément de la planification, il apparaît nécessaire d'identifier et de mettre en place sur l'ensemble du territoire les acteurs et leviers nécessaires (portage foncier, mobilisation des bailleurs).



4 Quel est le niveau d'intensification de l'aménagement de l'espace ?

évolution de la localisation de la construction neuve et des projets d'aménagement
 • niveau d'intensification urbaine dans les pôles

Se référer aux fiches de synthèse [économie](#) ➔ - [habitat](#) ➔ - [consommation d'espace](#) ➔



RAPPEL DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE BILAN

Pour répondre aux besoins d'intensification de l'aménagement, le SCoT active principalement deux outils : la localisation préférentielle au sein des espaces urbanisés et la plus grande compacité des constructions. Les éléments de bilan ne permettent pas d'identifier la part de logements accueillie dans les espaces urbains centraux ou en extension, mais le rapprochement du nombre de logements construits, du type de logements construits et de l'origine de la consommation d'espace permet d'apprécier la dynamique d'intensification.

Les trois-quarts de la consommation d'espace ont lieu au sein des espaces potentiels de développement ; cela indique un respect global des limites posées par le SCoT mais au sein d'un espace conçu pour accueillir les besoins de plusieurs générations de PLU (à 40 ans).

Si la production de logements collectifs est majoritairement portée par la Métropole et le Voironnais, **la dynamique du logement individuel est à la baisse sur l'ensemble du territoire**, tendance engagée dès les années 2010. Ainsi, **chaque EPCI atteint aujourd'hui les objectifs fixés par le SCoT**.

Il faut également noter que le **taux de logement vacant augmente sur l'ensemble des territoires**, en particulier dans les communes ayant connu un nombre important de constructions neuves.

Au regard des chiffres de production de logement et de la consommation d'espace liée, **on peut déduire que cette évolution a un impact favorable à l'intensification de l'aménagement pour l'habitat**. En effet, alors que la production a augmenté de 8% entre la période 2012-2016 et la période 2017-2021, la **consommation liée a montré une diminution d'environ 26%** entre la période 2010-2015 et la période 2016-2020. Le constat largement partagé d'une dynamique d'aménagement d'ensemble (OAP) et de division parcellaire, dans les territoires impactés par une tension du marché foncier, corrobore par ailleurs cette conclusion.

En revanche, en matière d'activité économique, le nombre d'ha consommés et leur part dans la consommation totale a augmenté, sans toujours accueillir des activités non compatibles avec l'habitat : 41 ha représentant 18% de la consommation entre 2010 et 2015, 44 ha représentant 25% de la consommation entre 2015 et 2020.

On retrouve ces deux tendances sur à peu près l'ensemble du territoire.

En matière d'aménagement commercial, **le développement depuis 10 ans montre un équilibre dans la répartition des projets, entre espaces de centralité et de périphérie**. La part des projets de grandes surfaces (autorisés en CDAC) dans les espaces économiques de périphérie reste constante, entre 40 et 45% des projets. Néanmoins, **les surfaces commerciales autorisées sont à 65% accueillies dans les espaces commerciaux plus centraux** désignés par le SCoT (Zacom 1 et 2), du fait en particulier de deux projets urbains importants : les Halles Neyrpic et l'extension de Grand'Place.

LE REGARD DES ACTEURS IMPLIQUÉS DANS LA MISE EN ŒUVRE

Le SCoT a joué un certain rôle dans la diversification des formes urbaines, avec notamment l'intégration d'un habitat intermédiaire, y compris sur des communes où ne se faisait que de l'habitat individuel pur. Les perspectives apportées par le Zan soulèvent désormais le **besoin d'une approche plus qualitative de l'intensification urbaine, de sorte à répondre aux évolutions sociétales** (logements abordables, accessibles, de tailles adaptées, présentant des aménités, ...) **tout en investissant plus fortement le parc existant, au travers notamment d'un travail sur l'attractivité globale des centres-bourgs**. La promotion de l'habitat intermédiaire reste un enjeu fort, **à articuler avec de nouveaux modes de faire dans la conception et la construction**.



En matière de développement économique, **l'optimisation foncière n'est pas seulement une question de forme urbaine mais aussi de modèle d'entreprise et de modèle économique, impliquant par conséquent une approche différenciée** selon les activités souhaitées. De manière générale, **la densification engagée depuis 10 ans a conduit à investir le foncier le plus simple à mobiliser ; la réduction plus drastique du rythme de consommation d'espace reposera donc sur la capacité à utiliser un foncier plus complexe et plus cher, pour opérer le renouvellement urbain**.

LES CHOIX OPÉRÉS EN 2012 SONT-ILS TOUJOURS D'ACTUALITÉ ?

1. La mise en œuvre du SCoT a-t-elle permis ou non de répondre aux objectifs couverts par la question évaluative ?



Bien qu'on n'ait pas toute l'information sur la localisation du développement, le SCoT semble avoir globalement répondu à ses ambitions qui visaient à densifier les formes urbaines et mixer les fonctions. Néanmoins, il est constaté un effet moindre sur les formes de l'activité économique.

2. La question évaluative constitue-elle une cible à maintenir ?

La nécessité d'intensifier l'aménagement est renforcée par le Zan et exigera de déverrouiller certaines contraintes imposées par les documents d'urbanisme aux aménagements : en matière de verticalisation, sur le développement des EnR, etc. L'approche du SCoT, qui consiste à répartir le développement dans l'espace, avec le mètre carré comme étalon, n'est plus suffisante.

3. Pour répondre aux besoins, quels nouveaux enjeux faut-il prendre en compte ?

L'intensification exige une approche systémique : articuler les différentes politiques publiques autour de ce principe, pour dépasser les injonctions contradictoires (comme entre prévention du risque et renouvellement urbain) et pour s'assurer de la soutenabilité des objectifs (avec un travail fin sur l'identification des fonciers mobilisables et de leurs coûts de remise sur le marché).

La remobilisation de l'existant, en particulier la réhabilitation, est un enjeu central de demain car une partie du parc actuel ne répond plus aux attentes des habitants. L'identification des différents acteurs et de leurs leviers respectifs y est une condition de réussite, avec des enjeux de coordination plus importante avec les politiques foncières ou autres instruments opérationnels (par exemple, les OAP), puis d'accompagnement des collectivités en centres-bourgs ou centres-villages.

A l'échelle des opérations, l'enjeu est aussi de pousser à une approche plus globale combinant les usages, à l'image des opérations mixte récentes qui articulent activités économiques et commerciales, logements, qualité des espaces publics. C'est une condition de la viabilité économique et de la qualité des opérations - et donc de leur acceptabilité sociale, en particulier dans les espaces périurbains et ruraux.

Cette recherche d'intensification appelle à une réflexion profonde sur le zonage des activités économiques et commerciales, notamment en réinterrogeant leur périmètre et leur vocation, ainsi que leur opérationnalité. Elle appelle également au développement d'outils de veille locaux sur le foncier économique en vue d'acquisitions, ayant été relevé également que les réserves foncières détenues par les entreprises étaient souvent difficilement remobilisables.

5 Comment évolue la qualité du cadre de vie ?



exposition des populations aux risques, nuisances et pollutions • évolution des phénomènes d'îlots de chaleur urbain • évolution des sites paysagers remarquables • évolution de la sensibilité visuelle dans les aménagements • évolution des coupures vertes et paysagères

Se référer aux fiches de synthèse [cadre de vie énergie climat](#) ➔, [consommation d'espace](#) ➔



RAPPEL DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE BILAN

Il avait été pointé, lors du bilan 2018, que **les objectifs de prévention et de limitation des risques majeurs formulés par le SCoT apparaissent dépassés** au vu des évolutions de contexte (TRI, PGRI, SLGRI...*). La définition d'une nouvelle stratégie intégrant des principes de résilience reste d'actualité, à l'appui des expériences récentes (OAP résilience PLUI GAM et aménagements Isère Amont Symbhi).

Il a pu s'observer **une amélioration dans l'ensemble de la qualité de l'air** sur la grande région grenobloise, avec une réduction constatée des émissions pour plusieurs polluants, notamment les **particules fines pm2.5** (-45%) et les **oxydes d'azote** (-40%) sur la période 2010-2021. Sur la même période, le bilan à l'échelle AURA est respectivement de -62% et -43% (et, à l'échelle nationale, de -35% et -45% environ). Le nombre de secteurs impactés par une exposition au dioxyde d'azote supérieure à la valeur limite réglementaire (40 µg/m³) a réduit entre 2018 et 2022, en particulier sur Grenoble Alpes Métropole. De nombreuses superficies habitées demeurent néanmoins concernées par une exposition supérieure à la cible OMS (10 µg/m³). En dépit de la réduction du nombre annuel de **pics à l'ozone** sur la période 2018-2022, le territoire demeure fortement concerné, d'autant que l'OMS recommande désormais d'apprécier ces pics sur la base de concentrations plus basses.

Les politiques publiques se sont emparées des enjeux de **prévention ou de lutte contre les îlots de chaleur urbains**. Il en va notamment d'objectifs exprimés essentiellement dans les PCAET, traduction de règles de végétalisation et d'OAP dans les PLU(i), et surtout d'actions de désimperméabilisation. Une meilleure connaissance des enjeux est assurée au travers d'études locales de cartographie des îlots de chaleur urbains, notamment sur Grenoble Alpes Métropole et le Voironnais.

La révision des PLU et l'élaboration des PLU(i) ont permis la **poursuite du travail d'identification et de préservation des éléments du patrimoine bâti, végétal et paysager**. La dynamique observée en 2018 se confirme dans les documents d'urbanisme récents ou en cours (PLU de Rives, Voiron...). Il convient également de relever le **respect globalement des coupures vertes paysagères** identifiées au SCoT.

LE REGARD DES ACTEURS CONCERNÉS PAR LA MISE EN ŒUVRE DU SCoT

Un certain nombre d'acteurs ont plaidé pour une meilleure considération des **enjeux de santé et de bien-être**, la thématique recouvrant des préoccupations en matière de localisation du développement pour des conditions agréables et saines (prévention des risques, amélioration de la qualité de l'air, sécurisation de l'accès à l'eau potable, etc.), de conception adaptée des logements (confort d'été) ou encore d'organisation des services publics en matière sanitaire.

Cette entrée a quelquefois été appréhendée dans une **optique élargie intégrant** également l'état de **la faune**, de **la flore**, des **milieux naturels** ainsi que de leurs capacités à rendre des **services écosystémiques**. L'idée étant que le devenir de la santé humaine dépend également du bon fonctionnement de l'environnement et de la vigueur de la biodiversité.etc.



*Territoires à risque important d'inondation, Plan de gestion des risques inondation, Stratégie locale de gestion des risques inondation

Certains acteurs ont pu relever l'importance de travailler la **qualité du cadre bâti** et de l'**accès aux espaces de loisirs** alors que les territoires devront s'inscrire dans une trajectoire menant vers le « **zéro artificialisation nette** » avec des répercussions en matière de densité.

Enfin, cette question du cadre de vie a été fortement débattue au prisme du **changement climatique**, des **impacts** que celui-ci pourrait avoir sur le territoire, et des **adaptations** qu'il convient d'envisager : plus grande résilience des logements, création d'îlots de fraîcheur, organisation des mobilités vers les sites de rafraîchissement, amélioration des espaces publics etc.

LES CHOIX OPÉRÉS EN 2012 SONT-ILS TOUJOURS D'ACTUALITÉ ?



1. La mise en œuvre du SCoT a-t-elle permis ou non de répondre aux objectifs couverts par la question évaluative ?

Le cadre de vie était appréhendé à travers trois dimensions : les enjeux paysagers, l'exposition de la population aux risques et nuisances (avec une préoccupation sanitaire) et l'adaptation de la ville au changement climatique (îlots de chaleur). Sur le premier volet, **les objectifs du SCoT semblent plutôt atteints, avec le respect notamment des coupures vertes et paysagères, des points de vue identifiés et une implication des territoires pour compléter la connaissance des enjeux dans les PLU/i**. Sur le second volet, **la protection vis-à-vis des risques a bénéficié de la mise à jour de la connaissance (PPRN, PPRI) et de sa traduction dans les PLU/i** ; les effets du projet Isère Amont sont également à mentionner.

En matière d'exposition aux nuisances (notamment la pollution de l'air), **la trajectoire du territoire est comparable à ce qui est observé aux échelles régionale et nationale**, ce qui peut traduire la prépondérance de la réglementation nationale. Localement, le PLU*i* de la Métropole, par exemple, a pu reprendre et traduire les principes apportés par le SCoT concernant l'exposition aux pollutions, ainsi que sur les îlots de chaleur.

2. La question évaluative constitue-elle une cible à maintenir ?

La question du **cadre de vie** reste centrale à l'action des élus et de la planification. Mais **les facteurs à prendre en compte ont évolué**, et doivent être complétés par une vision plus transversale et par un effort de vulgarisation pour que les intérêts privés prennent en compte les enjeux d'intérêt général.

3. Pour répondre aux besoins, quels nouveaux enjeux faut-il prendre en compte ?

Le SCoT pourrait contribuer à la **mise en œuvre des 17 objectifs du développement durable adoptés par l'ONU en 2015**, en les intégrant à une approche plus globale de la **qualité** du cadre de vie, et en prenant en compte le facteur attractivité selon les spécificités territoriales. C'est en particulier le cas pour la santé et le bien-être, l'eau propre et l'assainissement, l'énergie propre et d'un coût abordable, la lutte contre le changement climatique, la vie aquatique et terrestre, qui renvoient à des enjeux forts pour l'avenir de la Greg.

En matière de risques, le dérèglement climatique augmente la fréquence et l'intensité des aléas. Il impose **une évolution des postures** (cf. démarche RARRe <https://www.aurg.fr/11226-rarre.htm>) **pour mieux anticiper l'exposition des populations, des biens et des infrastructures, puis mieux appréhender et prévenir la potentielle combinaison des risques, naturels comme technologiques, ainsi que d'éventuels effets dominos**. A ce sujet, **l'appropriation par les habitants** des enjeux portés par le SCoT est **incontournable**, dans un **langage accessible** à tous et partant des situations rencontrées par les particuliers. Au-delà de l'approche réglementaire, l'enjeu est d'élaborer une doctrine locale de la résilience territoriale, pour **transformer la contrainte en atout** ; doit-elle être définie à l'échelle de la Greg ?

En matière d'exposition aux pollutions et nuisances, ainsi que de préservation des ressources en eau, **la prise en compte des dernières cibles réglementaires est non seulement incontournable, mais nécessite une capacité d'anticipation**.



6 Quel est le niveau de réduction de la consommation d'espace naturel et agricole ?

évolution de la superficie des zones urbanisables • évolution de la consommation de foncier naturel et agricole • protection des espaces naturels et agricoles stratégiques • dynamique agricole

Se référer à la fiche de synthèse [consommation d'espace](#) ➔



RAPPEL DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE BILAN

Le rythme **de consommation d'espace a été divisé par deux en 20 ans**, diminution que l'on constate sur le territoire de la quasi-totalité des EPCI. Parallèlement, dans le cadre de la planification des documents d'urbanisme locaux (DUL), la superficie des terrains ouverts à l'urbanisation a également diminué. Ainsi, sur les 144 communes couvertes par des DUL élaborés après l'approbation du SCoT, **près de 2 000 ha ont été reclassés en zones A ou N.**

910 ha des ENAF consommés en 10 ans étaient couverts de prairies et 660 ha étaient des espaces agricoles cultivés. Au final, c'est près de **80% de la consommation d'espace qui porte ainsi atteinte aux usages agricoles du sol** (cultures, prairies, bocage). Par ailleurs, l'essentiel de la consommation d'espace impacte des milieux naturels ou semi-naturels qui présentent un **enjeu fort pour la préservation de la biodiversité "ordinaire"** : prairies, bocage, formations arbustives - ainsi que certains espaces cultivés, bois et jardins.

En partie liée à cette consommation, la surface agricole présente une diminution de 1,5% en 10 ans (2010/2020) mais avec un rythme qui ralentit : -1% entre 2010 et 2015, -0,5% entre 2015 et 2020. Entre 2018 et 2022, **60% du recul de ces surfaces résulte d'une perte d'usage lors d'une acquisition par un non-agriculteur.** Cette « consommation masquée », sans nécessaire artificialisation ou construction nouvelle, s'opère à l'occasion d'un changement de destination : achat résidentiel (3/4 des cas) ou achat de loisirs.

Au regard de ces enjeux agricoles, il faut relever le développement récent des outils de protection foncière, **avec 24 communes couvertes par une procédure de PAEN arrêtée ou en cours depuis 2012**, notamment dans les secteurs prioritaires identifiés par le SCoT (plaine de l'Isère, plaine de Reymure). Les démarches engagées dans le Grésivaudan et dans la Métropole, sur la rive-gauche du Drac, traduisent en outre le développement d'une approche pluricommunale de la question.

LE REGARD DES ACTEURS IMPLIQUÉS DANS LA MISE EN ŒUVRE DU SCOT

En dépit des effets bénéfiques de la mise en œuvre du SCoT, les acteurs soulignent le **maintien de dynamiques d'imperméabilisation, d'artificialisation et de fragmentation de l'espace dont les effets fragilisent les ressources** naturelles et agricoles.

S'y ajoute aujourd'hui une **pression d'usage liée à l'augmentation de la fréquentation des espaces naturels**, dans un contexte de changement climatique qui active la demande sociale pour un accès à la fraîcheur, à l'eau et à la nature.



Dans ce contexte, les sujets de la **désimperméabilisation et de la prioritaires**, en particulier dans la perspective de réduire la pression sur la ressource en eau et de restaurer la fonctionnalité des milieux humides. Ils sont à accompagner du développement d'outils comme les trames (verte et bleue, brune), y compris en milieu urbain et périurbain.

La protection des espaces agricoles, jugée fondamentale pour la sécurité alimentaire du territoire, appelle des solutions de gestion innovantes et la mise en place de dispositifs pour faciliter la reprise des exploitations.

LES CHOIX OPÉRÉS EN 2012 SONT-ILS TOUJOURS D'ACTUALITÉ ?

1. La mise en œuvre du SCoT a-t-elle permis ou non de répondre aux objectifs couverts par la question évaluative ?



L'objectif de réduction de la dynamique de consommation d'espace est globalement rempli d'un point de vue quantitatif, y compris pour la réduction du mitage. La poursuite du rythme de consommation par l'activité économique peut toutefois nuancer ce constat.

Par ailleurs, la finalité de la réduction de la consommation était notamment la sauvegarde des usages et fonctionnalités des sols agricoles et naturels ; au regard de l'ampleur du phénomène de « consommation masquée », par exemple, on peut considérer que cette finalité n'est pas entièrement respectée.

2. La question évaluative constitue-elle une cible à maintenir ?

L'enjeu de réduction de la consommation d'espace reste d'actualité mais les objectifs du SCoT sont désormais en-deçà des attentes de la loi, qui apporte une exigence deux fois plus importante. En outre les problématiques de fonctionnalités des sols, d'une part, et des gisements potentiels de désartificialisation d'autre part, ne sont pour l'instant pas couvertes par le SCoT.

3. Pour répondre aux besoins, quels nouveaux enjeux faut-il prendre en compte ?

Il reste à construire une approche qualitative des sols, permettant de réguler leur consommation puis leur artificialisation au regard de leur valeur agronomique et de leurs autres fonctionnalités écologiques. Les outils de suivis mis à disposition localement (MOS sur la consommation, puis OCSGE sur la consommation et l'artificialisation) devraient le permettre à condition de construire parallèlement des indicateurs locaux pour identifier les sols qui, du fait de leurs intérêts agronomiques et écologiques, seraient impérativement à préserver. L'enjeu sera de parvenir à articuler cette approche fine de la consommation/artificialisation, avec une approche qualitative de la compensation foncière et de la renaturation, à l'échelle des fonctionnements agricoles et naturels. L'échelle du SCoT semble tout indiquée mais nécessite une complémentarité avec d'autres démarches et outils fonciers mis en place dans le cadre des politiques agricole et alimentaire (ex : PAEN), pour espérer avoir des effets.

L'enjeu est également de mieux prendre en compte les usages potentiellement concurrentiels des sols pour assurer des équilibres locaux et construire des réponses adaptées, par exemple entre l'agriculture et la production d'EnR par le photovoltaïque, entre l'agriculture ou le maraîchage et la gestion de la ressource en eau, entre l'agriculture et les carrières. Par ailleurs, l'importante consommation masquée des sols agricoles observée interroge la capacité des documents de planification à réguler les changements de destination des bâtiments, avec l'enjeu d'une harmonisation des règles.

Parallèlement, dans l'optique de la territorialisation de la trajectoire ZAN, se pose la question de l'accompagnement différencié des territoires selon qu'ils soient dotés ou non de PLUi.



7 Quel est le niveau de préservation et de valorisation des ressources naturelles et de leurs espaces ?

respect de la Trame verte et bleue • dynamique de remise en bon état des corridors écologiques • évolution de la protection des ressources en eau potable • évolution de la prévention de la pollution

Se référer à la fiche de synthèse [biodiversité & ressources](#) ➔



RAPPEL DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE BILAN

La Trame verte et bleue était une nouveauté lors de l'élaboration du SCoT. Elle a globalement été bien respectée. Environ 8% des espaces consommés à l'échelle de la Greg sur la période 2010-2020 (MOS@URBA4) ont impacté, avec des incidences variées, sur une de ses composantes (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques ou Trame bleue, dont zones humides). Près de la moitié des atteintes constatées aux réservoirs de biodiversité et aux zones humides sont liées à l'extraction de matériaux et à l'activité agricole. Les corridors écologiques présentent une traduction réglementaire inégale dans les documents d'urbanisme locaux mais leur intégrité foncière est majoritairement bien respectée (atteinte < 10 ha comptabilisée à l'échelle de la Greg). La remise en bon état de ces espaces reste hétérogène et dépendante de dispositifs (par exemple les contrats verts et bleus) dont la pérennité n'est pas assurée. Etant donné la forte érosion de la biodiversité constatée plus globalement, il convient de poursuivre l'effort de protection, la TVB étant appelée à intégrer à l'avenir de nouveaux espaces (environ 2 800 ha de nouvelles aires protégées et/ou gérées, plus de 10 000 ha de pelouses sèches).

La protection de la ressource en eau se renforce avec une meilleure protection des captages. La démarche reste toutefois à finaliser avec des mesures renforcées pour les captages prioritaires du territoire. L'intégration dans le SCoT des zones de sauvegarde en eau - nouvel outil de protection instauré par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (Sdage) - reste à faire, sachant que ces périmètres devront également être traduits dans les documents d'urbanisme locaux. Le bilan besoins-ressources en eau de 2018, tenant compte de la sensibilité au changement climatique, mériterait d'être réactualisé au regard des évolutions constatées, avec une nécessaire poursuite de la sécurisation interterritoriale de l'alimentation en eau potable. L'étude du Département de l'Isère en cours devrait apporter des connaissances importantes et potentiellement appeler certains ajustements dans le SCoT.

LE REGARD DES ACTEURS CONCERNÉS PAR LA MISE EN ŒUVRE DU SCoT

Depuis 2012, l'application du SCoT a contribué à la préservation d'une Trame verte et bleue. Néanmoins, demeurent le constat d'une réduction de la biodiversité et d'un impact toujours fort de la fragmentation des espaces. Il ressort par ailleurs une problématique grandissante de conciliation des usages en lien avec la forte demande sociale d'accès aux espaces naturels (loisirs) et à l'eau (rafraîchissement).



La ressource en eau fait l'objet de tensions de plus en plus vives et les milieux aquatiques sont sujets à des pressions multiples. La gestion de l'eau (petit cycle et grand cycle) doit se considérer au prisme du réchauffement climatique, les sécheresses récurrentes et autres expressions locales venant fragiliser la ressource. Tant sa quantité que sa qualité doivent faire l'objet d'une attention. Par ailleurs, il a été rappelé la dimension prioritaire de la désimperméabilisation, qui doit s'appréhender à travers la séquence éviter-réduire-compenser, dans une optique de meilleure gestion des eaux pluviales.

LES CHOIX OPÉRÉS EN 2012 SONT-ILS TOUJOURS D'ACTUALITÉ ?



1. La mise en œuvre du SCoT a-t-elle permis ou non de répondre aux objectifs couverts par la question évaluative ?

Le SCoT a contribué positivement à la préservation des ressources et des milieux. Les efforts consentis sont toutefois pondérés par une dégradation de l'environnement plus globale.

2. La question évaluative constitue-elle une cible à maintenir ?

La question s'avère d'autant plus prioritaire au regard du contexte global en forte évolution. Il conviendrait de l'ajuster aux nouvelles réalités, en associant les aspects quantitatifs et qualitatifs.

3. Pour répondre aux besoins, quels nouveaux enjeux faut-il prendre en compte ?

Intégrer les enjeux liés au changement climatique doit permettre de compléter les objectifs de protection et de mise en valeur, au-delà de la simple actualisation du document pour tenir compte des nouveaux espaces à protéger. Au regard de la multiplication et de l'intensification des aléas météorologiques, se voit renforcé **le besoin d'anticiper et de concilier**, d'une part, l'enjeu de **réduction de la vulnérabilité globale du territoire, des populations et des infrastructures face aux risques**, et d'autre part l'enjeu de **préservation de la biodiversité et des milieux humides**. Jusqu'où pousser le rôle du SCoT dans l'intégration des normes supérieures (Sdage, Sage...) ?

Dans une logique de sobriété et de préservation de la ressource en eau potable, seraient à envisager des **dispositions propices à la désimperméabilisation** favorisant notamment **l'infiltration des eaux dans les sols** d'une part **et au réemploi des eaux pluviales ainsi que des eaux usées** d'autre part. Le second point appelle cependant à une double vigilance : d'un point de vue règlementaire et sanitaire d'une part et concernant la question du modèle économique d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement des eaux usées d'autre part. La pression accrue sur la ressource en eau impose de revoir le partage des usages économiques (industriel, agricole, touristique, ...) et résidentiel, en intégrant notamment les préconisations des documents cadres (Sdage, Sage).

Afin notamment de regagner des latitudes foncières au titre de la trajectoire ZAN, l'identification de sites potentiels de renaturation constitue un enjeu important. Le SCoT gagnerait à **spécifier des zones préférentielles de renaturation**, établies en considérant les opportunités locales et gains environnementaux espérés, et cela de manière articulée entre les différents territoires (idée de stratégie interterritoriale). Une telle disposition au SCoT constituerait un appui sur lesquels les intercommunalités devraient pouvoir s'appuyer.

Il apparaît un enjeu, d'autant plus marqué depuis la période covid, de **conciliation des usages sur certains espaces naturels, forestiers ou agricoles**. L'encadrement de la fréquentation autour des sites naturels, notamment sur les contreforts et massifs, ne constituait par exemple pas un angle de préoccupation dans le SCoT approuvé en 2012, impliquant une nécessaire meilleure articulation interterritoriale des politiques publiques concernées dont des modalités de protection renforcées, accompagnées d'un accompagnement des usagers (appropriation / connaissance des enjeux et de la sensibilité (de la biodiversité).

Enfin, alors que se pose de manière de plus en plus accrue la durabilité du modèle de développement, le SCoT gagnerait à **prendre en compte la question des limites planétaires**. S'il reste à identifier sous quelle forme cette intégration pourrait s'opérer, plusieurs aspects appréhendés par le SCoT font écho à cette notion : accès à la ressource en eau, utilisation des matériaux, limitation à l'artificialisation des sols, protection de la biodiversité et des milieux, réduction des émissions de gaz à effet de serre.

RETOUR SUR DOUZE ANS DE MISE EN ŒUVRE DU SCoT

Bilan d'activité de l'établissement

Le Comité syndical est chargé de l'élaboration, de l'approbation, du suivi et de l'évolution du SCoT. Il peut également proposer toute initiative favorisant la cohérence des politiques publiques sur le territoire de la Greg, notamment en matière d'aménagement de l'espace et d'urbanisme.

Depuis l'approbation du SCoT en décembre 2012, ce dernier a été à la fois un lieu de débats et une ressource précieuse pour accompagner les projets et faciliter la mise en œuvre du document.

Retour en arrière sur les principaux éléments

SCoT : scènes de débat

Des commissions régulières ont été mises en place entre 2014 et 2019, sur les thématiques « Eau et environnement », « déplacement », « urbanisme », « économie commerce », « évaluation ». Pilotées par des élus, elles ont permis la production de travaux, visites de terrain et de lettres d'information.

En parallèle, de nombreux séminaires de réflexion : *Accueil des nouveaux élus* (2014), *SCoT et Métropolisation* (2016 et 2017), *Séminaires de Bilan du SCoT à 6 ans* (2018), *Le SCoT de demain au miroir des sujets qui fâchent* (2019), *SCoT en transitions* (2021), *Demain, ensemble, autrement - Préparer la Greg à 2050* (2023), *Qu'avons-nous fait de notre SCoT ?* (2024)

Création de contenus pour faciliter la connaissance du SCoT

Afin d'accompagner le début de la mise en œuvre du SCoT et d'accueillir les élus issus des élections en 2014 puis 2020, divers supports de communication ont été créés : *L'essentiel du SCoT et l'essentiel des cartes* (2012, réactualisation en 2018), *Le SCoT en 34 questions* (2015), *Sortir du cadre - Le bilan et les perspectives du SCoT de la Greg vus par ses élus* (2018-2019), *Vers un SCoT en transition à l'échelle de la Greg* (2019), *Le SCoT à la croisée des chemins* (2020), *Changement d'ère pour le SCoT ?* (2022).

Des guides techniques pour la mise en œuvre

Pour faciliter l'appropriation et la traduction dans les documents d'urbanisme locaux des orientations du SCoT, des fiches techniques (urbanisme, habitat, commerce, économie) ont été réalisées en 2015.

Par ailleurs, l'EP SCoT a mené des études pour faciliter la mise en œuvre : *Gestion globale de la ressource en eau : actualisation du bilan Besoins Ressources et plan de sécurisation* (2015, 2017, 2018), *Comment gérer les eaux pluviales ?* (2018), *ERC l'imperméabilisation des sols* (2019).

Des réflexions pour préparer l'avenir

Les élus de l'EP SCoT se sont saisis de ce cadre de travail pour poser des réflexions allant au-delà du périmètre du SCoT. Ainsi, le projet de charte partenariale concernant le covoiturage, les parkings-relais et l'autostop avec 19 partenaires (2016-2017), l'animation d'un groupe de travail Sud Isère pour la contribution à l'élaboration du Sraddet de la région Auvergne Rhône Alpes (2018-019), l'approche du foncier logistique de la Greg (2017-2020), étude stratégie d'aménagement commercial (2019), Volet énergie du Chantier Transition climatique et environnementale (2020), Enjeux biodiversité de la Greg (2020), Adaptation au changement climatique et ressource en eau (2021, 2022), Etudes sur les transitions sociétales et la notion de proximité (2022), Démarche TACCT - SCoT en transitions (2021-22).

Quelques chiffres clés :

350 avis sur des documents d'urbanisme

48 Comités syndicaux,

66 réunions du Bureau

UN ENVIRONNEMENT NORMATIF QUI A ÉVOLUÉ DEPUIS 2016... ET QUI CONTINUE D'ÉVOLUER

L'une des fonctions importantes du SCoT est l'intégration des normes supérieures, avec trois visées :

- Faciliter, en réunissant des dispositions d'origines multiples, le travail des territoires dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme locaux, plans de mobilité, programmes locaux de l'habitat, plans climat-air-énergie, etc.
- Permettre, dans un rapport de compatibilité, de circonstancier les dispositions des documents de rang supérieur aux situations locales.
- Rechercher, en venant combiner des orientations et des objectifs pluri-thématiques à une échelle élargie, une cohérence d'ensemble et actualisée des nouveaux enjeux.

Depuis 2018, l'environnement normatif a fortement évolué. En premier lieu, de nouvelles dispositions légales ont été introduites au niveau national. Il en va notamment de la loi Climat et résilience (2021), appelant à une évolution du SCoT d'ici février 2027 pour l'intégration de la trajectoire vers le zéro artificialisation nette. Il convient également de mentionner la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (2023), qui introduit la nécessaire prise en compte de leur développement dans le Document d'orientations et d'objectifs. En second lieu, de nouveaux schémas, couvrant tout ou parties du territoire de la Greg, ont été élaborés ou révisés au cours de ces dernières années. Plus récentes que le SCoT en vigueur, ces normes ont pu traiter et porter de nouveaux sujets, qui pour certains d'entre eux font échos aux enjeux soulevés par les élus lors de l'évaluation du document.

Norme supérieure	Exemples de sujets convergents avec les enjeux soulevés lors de l'évaluation du SCoT de la Greg
Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) Région Aura (2020)	Dispositions en matière de foncier (recyclage du foncier, urbanisme circulaire, densification et optimisation), de logement (priorité à la réhabilitation), de prévention des risques (prise en compte des aléas dont le nombre et l'intensité devraient s'accroître dans un contexte de changement climatique) d'énergie (objectifs énergétiques performanciers dans les projets d'aménagement) et de biodiversité.
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) & Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Bassin Rhône-Méditerranée (2022)	Dispositions visant à une gestion équilibrée et durable de la ressource, à la préservation de la ressource (intégration de zones de sauvegarde) à la prévention des risques (compensation à l'ouverture des zones à l'urbanisation par désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées, valorisation des zones inondables, intégration dès la conception des quartiers urbains de principes de résilience aux inondations) et à la protection des milieux aquatiques .
Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (Sage) Bas-Dauphiné-Plaine-de-Valence (2019) Bièvre-Liers-Valloire (2019) Drac-Romanche (2020)	Dispositions en matière de protection des ressources (territorialisation des zones de sauvegarde) et de prévention des risques (gestion des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols), dans une optique d'adaptation au changement climatique et de conciliation de la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture, ...).
Chartes de parcs naturels régionaux PNR Chartreuse (2023) et PNR Vercors (à venir)	Dispositions en matière de foncier (objectif de reconversion de friches industrielles et sites économiques), d'intensification (seuils de densité brute de logements pour les projets d'urbanisme), de protection des milieux naturels et de la biodiversité (intégration à la TVB d'espaces additionnels tels que pelouses sèches nouveaux sites protégés, prise en compte des besoins de déplacements d'espèces prioritaires, identification d'une trame noire, définition et préservation des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau) et de protection paysagère (transcription des unités paysagères et objectifs de qualité associés).
Schéma régional des carrières (SRC) (2021)	Dispositions susceptibles de répondre à des préoccupations locales, notamment en matière environnementales, avec la possibilité d'introduire dans le SCoT des zones de report des extractions existantes présentant les plus hauts niveaux d'enjeux.

Pour plus de détails, se référer à la note « Evolutions des contenus du SCoT de La Greg – Contours des enjeux » diffusée par l'Agence d'urbanisme en juin 2022.

Par ailleurs, les territoires se sont dotés de documents d'urbanisme et de programmation, à des échelles communales ou intercommunales, qui intègrent progressivement ces nouveaux enjeux. Ils s'avèrent ainsi précurseurs et devraient pouvoir nourrir l'évolution du SCoT.

PERSPECTIVES ET NOUVEAUX DÉFIS POUR LA RÉGION GRENOBLOISE

Prendre acte des décalages constatés

Le travail évaluatif révèle un décalage marqué entre les orientations et objectifs du SCoT établi en 2012 et un contexte largement renouvelé. Il en va, par exemple, de dispositions inadaptées face aux évolutions socio-démographiques (ex : faible solde naturel, décohabitation, vieillissement, etc.), aux conditions de marché (ralentissement de la production de logements), aux fonctionnements des territoires (armature territoriale parfois inadaptée), à la traduction des nouvelles attentes (Zan, Zen, etc.). L'obsolescence du document apparaît également à travers ce qu'il n'appréhende pas, sinon de manière anachronique, et donc ce à quoi il n'offre pas de réponse appropriée. Cela concerne notamment de nouveaux paradigmes (ex : limite des ressources, bien-être et santé, etc.) et enjeux renouvelés (ex : réhabilitation du bâti, résilience aux risques induits/renforcés par le changement climatique, développement des EnR, qualité du cadre de vie), pour lesquels les territoires recherchent pourtant des réponses coordonnées. Du fait de ces écarts, le SCoT n'offre plus suffisamment d'appui aux intercommunalités dans la réponse aux enjeux supra territoriaux prioritaires, dans la cohérence et l'organisation des complémentarités interterritoriales, par la mise à disposition d'outils appropriés. Il doit également tenir sa fonction de document intégrateur.

Si ce constat appelle une évolution profonde du document, les réflexions apportées dans les différentes scènes du Bilan ont aussi montré la nécessité d'un préalable à ce travail : définir le profil de SCoT aujourd'hui utile aux territoires de la Greg. Autrement dit, débattre d'une part des enjeux prioritaires sur lesquels on souhaite le déployer, d'autre part de l'organisation collective sur laquelle l'appuyer.

Repenser le SCoT avec 2050 pour horizon

Avec un horizon de 20 à 25 ans, le SCoT constitue un outil unique pour appréhender le temps long et s'accorder sur le rythme des transitions à opérer. Il offre ainsi la capacité aux communes et intercommunalités de préparer la Greg à 2050 et d'orienter leurs choix d'aménagement dans cette perspective, de manière cohérente. Sur quels sujets prioritaires a-t-on besoin de se coordonner à sept pour assurer les conditions du bien-vivre et d'activités, aux habitants et autres acteurs de la Greg ? De nombreux sujets ont été évoqués par les élus, appelant des arbitrages : par exemple sur l'adaptation des territoires au changement climatique, sur la fragilité des ressources à disposition, sur l'accès aux services, aux équipements et aux mobilités – pour lesquelles le projet de SERM, notamment, exige plus particulièrement une approche transversale et collective.

Reconcevoir l'organisation collective à l'échelle de la Greg

Un débat doit permettre de préciser le positionnement du SCoT, en tant que document et scène collective, considérant la diversité des territoires et de leurs besoins. Dans un contexte de transitions, appelant un certain nombre de choix, il peut être attendu du SCoT qu'il soit un lieu au sein duquel se coordonnent les territoires, s'ajustent les trajectoires, s'opèrent les arbitrages entre enjeux potentiellement concurrents. Il peut aussi être un lieu au sein duquel se façonne du lien, s'identifient des solutions collaboratives, se partagent des connaissances, se transfèrent des expériences.

Quelle traduction concrète donner au principe d'un SCoT stratégique, articulé à l'action des EPCI ? L'hétérogénéité dans l'organisation et les moyens des intercommunalités appelle une organisation nécessairement propre à la Greg. La redéfinition de la gouvernance et l'écriture d'un récit collectif devraient permettre de répondre au souhait d'un SCoT plus proche des préoccupations des habitants et acteurs.

Définir ensemble les conditions d'émergence d'un SCoT « sur mesure »

Pour conclure, ce Bilan de mise en œuvre aboutit en premier lieu au vœu d'un SCoT adapté à la nouvelle organisation des territoires de la Greg. Ce SCoT « sur mesure » reste à établir dans ses contours et ses usages, au travers d'un chantier d'autant plus prioritaire qu'il permettra de mieux cerner, ensuite, les orientations et objectifs à lui faire porter.



Annexes

au bilan de mise en œuvre du SCoT

SOMMAIRE

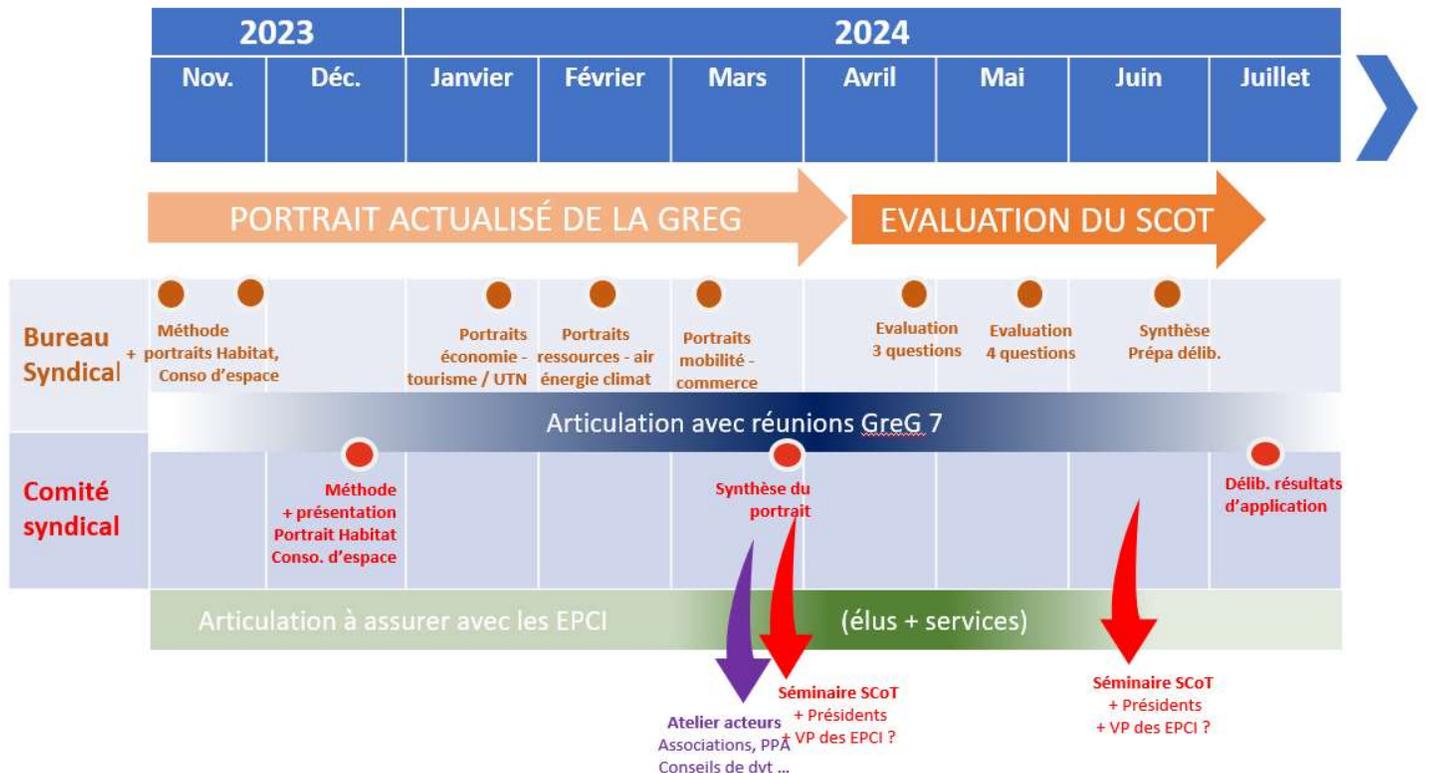
Rappel de la démarche de mise à jour du portait de la Greg.....	p.22
Portrait – Fiches de synthèse	
Habitat : des tendances en net décalage avec les objectifs initiaux.....	p.23
Consommation d’espace : une certaine sobriété foncière... mais des potentiels de réduction encore mobilisables.....	p.27
Economie : de forts marqueurs locaux et une difficulté à influencer les facteurs de localisation.....	p.31
Tourisme : le paradoxe d’une offre diffuse et de la sur-fréquentation de certains sites naturels.....	p.35
Cadre de vie, énergie-climat : des améliorations constatées, des exigences rehaussées.....	p.39
Biodiversité & ressources : une dimension prospective à consolider....	p.43
Mobilité : des avancées qu’une plus forte collaboration devra conduire plus loin.....	p.47
Commerce : un rééquilibrage commercial dans un contexte de profonde mutation des pratiques.....	p.51
Synthèse des ateliers d’acteurs – 20 mars 2024.....	p.55

RAPPEL DE LA DÉMARCHE

DÉROULEMENT THÉMATIQUE POUR INITIER LE BILAN



CALENDRIER D'ORGANISATION





Bilan de mise en œuvre du SCoT 2012-2024

Habitat

Des tendances en net décalage avec les objectifs initiaux

Décembre 2023



« Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise :

- 1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les EPCI ou par commune ;
- 2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé. »

Extrait de l'art. L. 122-1-7 du code de l'urbanisme issu de la loi du 12 juillet 2010

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT

Le principe défendu par les élus en 2012 :

Poursuivre l'effort de production de logements en réduisant les dynamiques de périurbanisation et d'étalement urbain



Construire pour tous et mieux répondre aux enjeux sociaux et environnementaux

Des orientations :

- Trouver un nouvel équilibre pour la répartition de logements neufs : produire **plus dans l'agglomération grenobloise**, produire **moins sur les autres secteurs**
- **Polariser la production** de logements sur les communes les plus structurantes (desserte, services, emplois, etc.) et au sein des espaces déjà construits
- Freiner la dynamique de construction des **maisons individuelles**
- Apporter une réponse aux besoins en **logements abordables** dans les pôles urbains
- **Requalifier et améliorer le bâti existant**
- **Répondre aux besoins spécifiques** des populations

Des objectifs :

Produire **4 500 logements par an**

Répartir la production

- entre secteurs de la GREG
- par types de polarités
- en priorité dans les centralités



Réduire de **20%** la part de **maisons individuelles** dans la production

Développer les logements abordables et **augmenter la part de logement social**



Absence d'objectif

ELÉMENTS SAILLANTS DU BILAN 2018

Evolution de la production de logements

Le bilan de 2018 a rappelé le **contexte très particulier** de l'élaboration du SCoT, qui s'était appuyé sur une **période de référence atypique** coïncidant avec le développement puis l'éclatement de la bulle immobilière des années 2003-2008.

La période 2011-2016 avait vu la construction neuve progresser à nouveau, jusqu'à retrouver le rythme de la fin des années 1990, soit **3 400 logements** par an pour l'ensemble de la région grenobloise. Le bilan avait relevé :

- un **volume** de logements produits **en-deçà de l'objectif** très ambitieux du SCoT (4 500 logements par an) ;
- un **accroissement de la part de logements produits dans l'agglomération grenobloise**, ce qui allait plutôt dans le sens des orientations du SCoT.

Evolution de la vacance

Le bilan de 2018 avait relevé un **taux de vacance du parc de logements à la hausse**, mais qui restait relativement contenu. Cette évolution concernait l'ensemble des secteurs, hormis le Sud Grenoblois.

Evolution de l'offre en logements sociaux

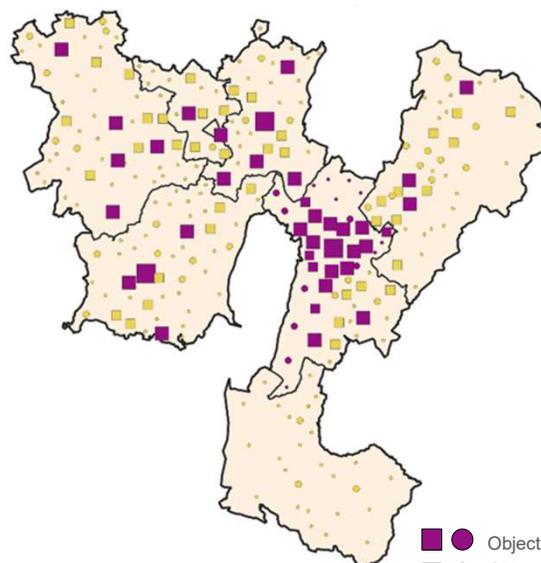
En 2018, **seul le secteur "agglomération grenobloise" avait pu répondre à l'objectif** d'accroissement de l'offre en logements sociaux fixé pour 6 années.

Evolution des prix de l'immobilier et de l'offre en logements abordables

A l'exception du Grésivaudan et du Sud Grenoblois, les secteurs sur lesquels les prix étaient les plus élevés avaient bénéficié d'une évolution favorable du marché entre 2011 et 2016.

Secteurs de la région grenobloise	Armature territoriale de la région grenobloise	Objectifs moyens de construction par an et pour 1000 habitants
Agglomération grenobloise	Ville-centre	6,5 log. au moins
	Cœur d'agglomération	
	Pôles principaux	
	Pôles d'appui	
	Pôles secondaires	
Grésivaudan	Pôles locaux	5,5 log. au plus
	Pôles principaux	
	Pôles d'appui	
	Pôles secondaires	
	Pôles locaux	
Voironnais	Pôles principaux	6 log. au moins
	Pôles d'appui	
	Pôles secondaires	
	Pôles locaux	
	Pôles principaux	
Pôles d'appui		
Pôles secondaires		
Pôles locaux		
Bièvre Valloire	Pôles principaux	6,5 log. au moins
	Pôles d'appui	
	Pôles secondaires	
	Pôles locaux	
	Pôles principaux	
Pôles d'appui		
Pôles secondaires		
Pôles locaux		
Sud Grésivaudan	Pôles principaux	5,5 log. au plus
	Pôles d'appui	
	Pôles secondaires	
	Pôles locaux	
	Pôles principaux	
Pôles d'appui		
Pôles secondaires		
Pôles locaux		
Sud Grenoblois	Pôles principaux	5,5 log. au plus
	Pôles d'appui	
	Pôles secondaires	
	Pôles locaux	
	Pôles secondaires	
Pôles locaux		
Pôles secondaires		
Pôles locaux		
Trièves	Pôles secondaires	5,5 log. au plus
	Pôles locaux	

Rappel des objectifs du SCoT : **représentation des objectifs de construction de logements mini ou maxi selon le niveau de polarités**



■ ● Objectif de production minimale
■ ● Objectif de production maximale

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU BILAN 2024



■ Un volume de production de logements qui demeure très en-deçà des objectifs du SCoT

Entre 2017 et 2021, le rythme annuel moyen de logements commencés a atteint **3 830 logts/an**. Ce résultat est sensiblement plus élevé que celui de la période précédente (2012-2016), mais encore loin de l'objectif de **4 500 logts/an** fixé par le SCoT en 2012.

■ Un rebond de la production de logements qui concerne principalement deux secteurs : le Voironnais et le Sud Grenoblois

Contrairement à la période précédente, qui marquait une sortie de crise, les dynamiques récentes sont très contrastées dans les secteurs périphériques de la GReG. Quant à l'agglomération grenobloise, elle continue de connaître une baisse du rythme de la construction.

■ La vacance a progressé assez fortement, particulièrement là où la construction neuve a été la plus forte (Voironnais et Sud Grenoblois)

Elle est passée de 5,6% en 2008 à 7,2% en 2012, pour atteindre ensuite 8,3% en 2019.

■ Une redynamisation de l'accueil résidentiel dans les pôles principaux et secondaires

Dans les pôles principaux et les pôles secondaires, la production annuelle moyenne de logements pour 1000 habitants a sensiblement progressé au cours de la dernière décennie. Elle s'est stabilisée à un niveau assez élevé dans les pôles d'appui et diminue dans les villes centres et les pôles locaux.

■ Les objectifs fixés par le SCoT en termes de diversification des formes bâties ont été atteints dans presque tous les territoires de la GReG, ou sont en voie d'être atteints prochainement. Les tendances positives relevées lors du bilan de 2018 se confirment donc.

Même dans les territoires où la production d'habitat individuel isolé demeure prépondérante, l'offre en logements s'est diversifiée pour répondre à d'autres demandes.

■ Une progression globale de l'offre en logements sociaux, avec de fortes disparités spatiales

En 2021, le taux de logements sociaux est de 16,8%, soit +1 point sur 6 ans. L'essentiel de la production s'est concentré dans les territoires soumis aux objectifs de la loi SRU.

L'agglomération grenobloise et le Voironnais sont ainsi les seuls secteurs à atteindre l'objectif qui leur avait été fixé par le SCoT.

La part de logements sociaux est à la baisse dans trois territoires : Grésivaudan, Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté et Trièves.

■ Le volume des transactions et les prix de l'immobilier de nouveau à la hausse

Après l'accalmie de la période 2012-2016, le marché de l'immobilier s'est redynamisé, tant par les volumes de transactions que par les prix des maisons.

Les échos du comité syndical du 20 décembre 2024

Réactions et réflexion des représentants des EPCI à l'EP SCoT

Un besoin de réinterroger les objectifs que l'on se donne ?

« Il ne faut plus seulement raisonner en nombre de logements à produire, mais également en **impact concret** sur le territoire et sa démographie. »

« La **vacance** semble avoir particulièrement progressé là où la production de logements a davantage cru ; il n'est pas illogique que les consommateurs aillent prioritairement vers les logements neufs, en délaissant les logements investis par défaut. Un objectif quantitatif de production ne doit pas constituer la seule cible et des objectifs qualitatifs pourraient offrir une certaine plus-value. »

« On constate une **difficulté à réhabiliter des appartements anciens** au regard des nouvelles normes, notamment pour la réhabilitation des passoires thermiques énergétiques. Cela pousse bien souvent à l'abandon des biens et aboutit in fine à une dégradation du potentiel de logements sur certains territoires. »

Mieux comprendre l'inadéquation entre l'offre et la demande

« On observe sur notre territoire une **inadéquation entre l'offre et la demande**, avec un parc offrant surtout des grands logements et des populations demandeuses de petits logements, cela en lien avec leurs parcours de vie, la réduction du nombre de personnes par ménages, ou encore des capacités financières limitées. »

« On constate également cette inadéquation sur les pôles plus urbains. **Cela appelle une prospective intégrant les évolutions sociétales**, notamment en matière de décohabitation des ménages. »

Des spécificités territoriales à prendre en compte

« Les propriétaires de logements dans les secteurs touristiques – mais également sur certains pôles urbains ou dans l'agglomération – ont tendance à **préférer louer en location saisonnière type AirBnB plutôt qu'en location longue durée**. »

« Il est difficile sur nos territoires ruraux de faire venir les bailleurs sociaux, et par conséquent **loger des jeunes qui souhaitent s'installer** ou des chercheurs d'emplois qui sont généralement sans grands moyens. »



Bilan de mise en œuvre du SCoT 2012-2024

Consommation d'espace

Une certaine sobriété foncière... mais des potentiels de réduction encore mobilisables

Décembre 2023



« Le document d'orientation et d'objectifs arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique »

Extrait de l'art. L. 122-1-5 du code de l'urbanisme issu de la loi du 12 juillet 2010

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT

Le principe défendu par les élus en 2012 :

Poursuivre la réduction de la consommation d'espace non bâti



Limiter l'étalement urbain et coordonner les disponibilités foncières avec les objectifs de développement

Des orientations :

- Localiser et qualifier les limites entre les ENAF et les espaces potentiels de développement.
- Localiser en priorité l'offre nouvelle de logements dans les espaces préférentiels du développement.
- A l'échelle des secteurs de la Greg, donner un objectif annuel de consommation maximale d'espaces non bâtis, par les espaces urbains mixtes.
- Maîtriser l'offre d'espaces économiques en attribuant aux secteurs de la Greg une surface maximale de foncier pour l'accueil d'activités économiques, à répartir en dehors des espaces urbains mixtes.
- A l'échelles des communes, dimensionner l'offre foncière en attribuant une surface moyenne maximale par logement et en articulant le gisement foncier à l'objectif de production de logement

Des objectifs :

Tracer les limites des espaces potentiels de développement (carte)

2/3 pour les pôles principaux
1/2 pour les autres pôles

68 ha / an en dehors de l'agglomération grenobloise

690 ha à l'horizon 2030
(soit 38 ha / an environ)

Entre 500 et 700 m² pour l'habitat individuel
350 m² pour les autres formes



2 cartes ressources



Carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, introduisant la notion d'espace potentiel de développement



Carte des espaces préférentiels du développement

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU BILAN 2024



■ Un rythme actuel de consommation d'espace divisé par deux en deux décennies

L'exploitation des fichiers fonciers (retraités OFPI) montre qu'il a fallu 20 ans pour passer d'un rythme de consommation d'espace d'environ 300 ha/an à un rythme d'environ 150 ha/an.

■ Au cours de la décennie passée (2010-2020), l'effort s'est principalement focalisé sur les espaces urbains mixtes (principale cause de la consommation d'espace)

Ces efforts ont porté leurs fruits puisqu'on observe, au cours de la période, une réduction de la consommation d'espace de 27% au profit de ces espaces urbains mixtes.

En revanche, aucune réduction n'est observée concernant l'évolution du rythme de la consommation d'espace au bénéfice des zones d'activités.

■ L'effort de réduction de la consommation d'espace est constaté dans presque tous les EPCI

Les résultats les plus notables sont relevés à SMVIC (-42%), dans le Trièves (-33%) et le Grésivaudan (-30%).

■ Les objectifs de consommation maximale d'espace au profit des espaces urbains mixtes ont été respectés dans le Trièves, le Grésivaudan et le Sud Grenoblois

Le Sud Grésivaudan, le Voironnais et Bièvre Valloire continuent d'améliorer significativement leur consommation d'espace et pourraient avoir, eux aussi, atteint l'objectif SCoT.

■ A l'échelle de la GReG dans son ensemble :

- Un quart de la consommation d'espace a lieu en dehors des espaces potentiels de développement
- Trois-quarts des espaces consommés hors espace potentiel de développement concernent des **projets sur lesquels la planification locale a peu de prise** (constructions agricoles et forestières, carrières, infrastructures)
- La consommation d'espace hors espace potentiel de développement "évitable" (habitat ou activités dispersées, équipements collectifs) représente **10%** de la consommation d'espace totale.

■ Les EPCI sont diversement impactés par les usages du sol localisés hors espace potentiel

Bièvre Isère, Bièvre Est et le Grésivaudan sont particulièrement concernés par l'activité d'extraction de matériaux.

Bièvre Isère et SMVIC le sont également par le développement des constructions nécessaires à l'activité agricole.

Les échos du comité syndical du 20 décembre 2024

Réactions et réflexion des représentants des EPCI à l'EP SCoT

Garder le cap !

« La consommation d'espace a été **divisée par deux en 20 ans**. Cette dynamique est positive, mais il va falloir désormais aller **deux fois plus vite**. »

Réfléchir à la manière de mieux qualifier l'efficacité de l'utilisation foncière

A quoi ont bien pu servir les hectares consommés ? Combien de logements pour un hectare ? Combien d'emplois ? **Ces questions d'efficacité sont essentielles dans un contexte de raréfaction foncière.**

Porter une vigilance accrue aux activités économiques

« Il se pose fortement la question de la **consommation d'espace par les activités et le bâti agricoles**, en dehors des espaces potentiels de développement. L'agrivoltaïsme pour la transition énergétique va majorer ce phénomène ! »

« L'importante **restructuration des bâtiments agricoles** a pu induire une consommation foncière, d'autant plus marquée sur les territoires comptant un grand nombre d'exploitations agricoles. Ce processus s'accompagne aussi de la perte de vocations agricoles ou l'abandon de certains bâtiments. Cela offre un **potentiel de requalification que le SCoT devra prendre en compte demain**. »

« Je suis surpris de constater que la **consommation d'espace par les zones économiques augmente**, alors que celle-ci recule pour l'habitat. Quelle en est la raison ? Est-ce parce que les zones économiques ont été phagocytées par des activités qui ne devraient pas s'y trouver ? Est-ce par manque d'objectifs et de règles de densités sur ces zones ? »

« La **verticalisation des constructions en zone économique** reste à explorer. Les documents d'urbanisme sont souvent limitatifs en la matière. »

Bilan de mise en œuvre du SCoT 2012-2024

Economie

De forts marqueurs locaux et une difficulté à influencer les facteurs de localisation

Janvier 2024



« Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers. »

Extrait de l'art. L. 122-1-5 du code de l'urbanisme issu de la loi du 12 juillet 2010

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT

Le principe défendu par les élus en 2012 :

Assurer un développement économique équilibré et intensifier l'utilisation des espaces économiques



Conforter l'ensemble des moteurs de l'économie, localiser l'activité en priorité au sein des espaces urbains mixtes, réserver les espaces économiques aux activités incompatibles avec l'habitat

Des orientations :

- Favoriser le **développement des emplois dans les territoires périphériques**, avec une répartition territoriale des espaces libres à vocation économique :
 - > **les deux-tiers des nouveaux emplois** en dehors de l'agglomération grenobloise,
 - > **plus de la moitié des nouveaux emplois** en espace urbain mixte.
- Optimiser l'occupation et la qualité des espaces économiques**

Des objectifs :

Définition d'une **offre maximale d'espaces économiques par secteur**



Ne pas autoriser, d'une manière générale, les activités compatibles avec l'habitat dans les zones économiques

Faire des **études de densification** avant d'ouvrir de nouveaux espaces

Dans les espaces stratégiques, **augmenter les hauteurs et l'emprise au sol de 20%** (>60% et 15 m)



2 cartes ressources



Carte des **espaces économiques d'enjeux stratégiques**



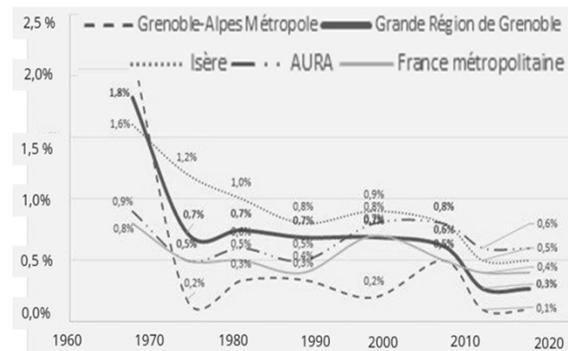
Carte des **espaces économiques à enjeux de densification**

ELÉMENTS SAILLANTS DU BILAN 2018

Evolutions démographiques

Le bilan de 2018 avait pointé :

- une **stabilisation de la croissance démographique** autour de 0,3% par an, dans un contexte national d'infléchissement suite à la crise de 2008 ;
- des **échanges migratoires à l'équilibre**, mais qui demeurent faibles en comparaison d'autres métropoles ;
- une forte présence des étudiants, mais une plus faible croissance des effectifs que dans d'autres territoires universitaires.



Variation annuelle moyenne de la population par période (en % par an) - Source : INSEE, RGP

Confortement des moteurs de l'économie grenobloise

Le bilan de 2018 avait mis en évidence une **stagnation du nombre d'emplois** par rapport à des zones d'emploi avec une métropole plus dynamiques, telles que Rennes, Nantes, Bordeaux, Toulouse par exemple.

La GReG subissait un phénomène de **désindustrialisation / tertiarisation de l'économie**, amplifié par la crise économique de 2008, mais aussi une amélioration du nombre d'emplois présents par habitant dans beaucoup de secteurs.

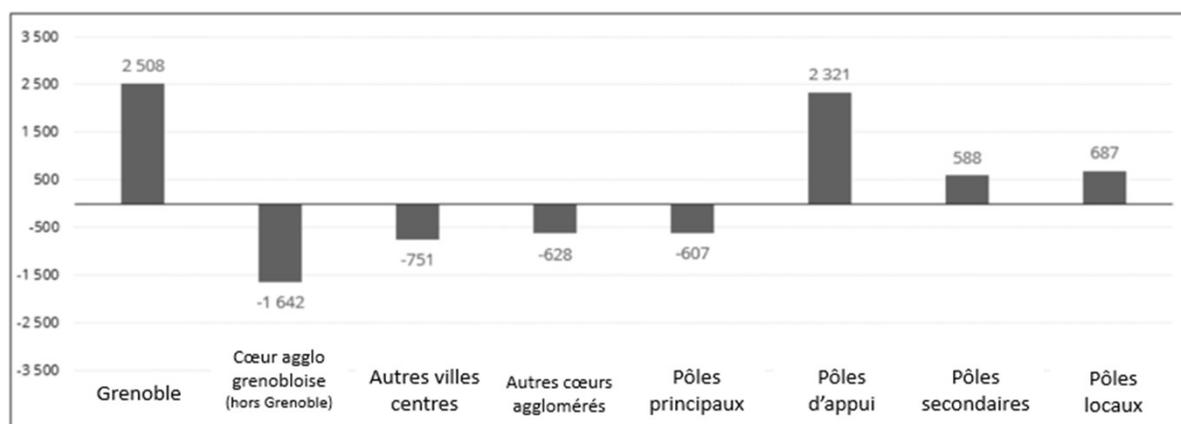
Les échanges avaient porté notamment sur l'opportunité – ou non – de faire évoluer le système économique local, certains observateurs estimant que les moteurs de croissance et de développement de l'aire urbaine de Grenoble étaient en partie derrière elle.

Rééquilibrage de l'activité économique et de l'emploi

Le bilan de 2018 avait mis en avant :

- un **échec du rééquilibrage de l'emploi** entre les secteurs et selon les pôles
 - > la progression du nombre d'emplois s'était faite essentiellement - et de plus en plus - à Grenoble et au sein des communes de la Métropole ;
 - > les autres villes-centres (Voiron, Saint-Marcellin) et les pôles principaux avaient peu bénéficié des nouveaux emplois créés

Evolution du nombre d'emplois entre 2009 et 2014 selon les types de pôles



Source : INSEE, RP 2017

- Un **infléchissement dans la répartition de l'emploi présentiel**, au bénéfice des niveaux de pôles les plus importants.

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU BILAN 2024

■ Une croissance démographique toujours très en deçà des hypothèses du SCoT, portée par le solde naturel

Entre 2013 et 2019, la population a augmenté de 0,3% par an alors que le SCoT s'était appuyé sur une évolution moyenne de 0,6% par an. Ce rythme est inférieur à celui observé au niveau national et départemental.

La croissance démographique de la GReG est portée par le seul solde naturel. Le solde migratoire est désormais déficitaire.

Les projections Omphale 2022 prévoient une **poursuite du ralentissement de la croissance démographique**. Le scénario central envisage une stabilisation autour de 800 000 habitants vers 2045.

■ Un tissu économique en recomposition, notamment dans le domaine industriel

Le secteur industriel, qui connaissait une forte perte d'emplois au cours des années passées, retrouve depuis 2021 un retour de croissance grâce au confortement et à l'émergence de certaines filières.

Des projets industriels importants se développent autour des nanotechnologies et de l'énergie, dans le Grésivaudan et le sud de la Métropole en particulier.

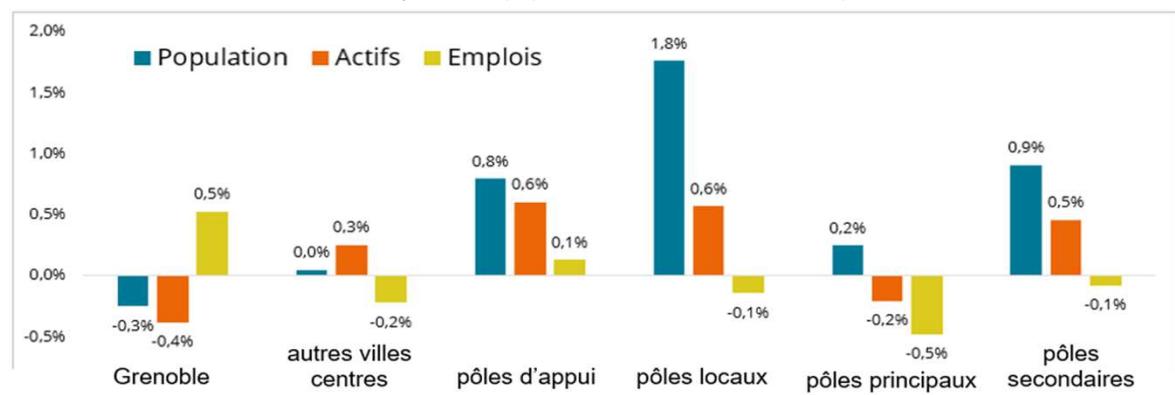
■ La répartition de l'emploi entre la métropole et les autres secteurs de la GReG a peu évolué

En 2019, 68% des emplois de la région grenobloise étaient localisés sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole, ce qui représentait la même proportion qu'en 2013. Il n'y avait donc, à cette date, **aucune amorce de rééquilibrage de la répartition de l'emploi dans la GReG**.

■ Le déséquilibre emplois-actifs s'accroît

A l'inverse des objectifs fixés par le SCoT, Grenoble continue de concentrer les emplois tandis que sa population active diminue. Les autres pôles (à l'exception des pôles d'appui) subissent une baisse de l'emploi et les pôles locaux enregistrent la plus forte augmentation de population.

Taux d'évolution annuel moyen de la population, des actifs et des emplois entre 2013 et 2019



Source : INSEE, RP2019

■ Une certaine polarisation de l'emploi productif et de l'emploi présentiel

L'emploi productif se développe principalement à Grenoble et dans les ZAE les plus importantes (Crolles, Centr'Alp, Voiron, Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs, Sassenage...). L'emploi présentiel croît essentiellement dans les pôles principaux et les pôles d'appui.

Les échos du bureau syndical du 24 janvier 2024

Réactions et réflexion des représentants des EPCI à l'EP SCoT

Réinterroger les objectifs de croissance et de rééquilibrage de l'emploi ?

« Les travaux menés au début du mandat ont montré que l'évolution des modes de vie amenait les gens à **décorrélérer le choix du lieu de vie de celui du travail**. Cela doit nous questionner sur les tentatives de rééquilibrage territorial et sur l'organisation des mobilités. »

« Le ZAN appelle un arbitrage entre développement de l'économie, de l'habitat et la protection des ressources naturelles. »

« A l'échelle de Grenoble Alpes Métropole, il y a des exemples de réussite de l'action publique en matière de rééquilibrage de l'emploi au profit du sud de la métropole. »

« De manière générale, il faut se fixer des objectifs tenant compte de ces évolutions et des ressources limitées. **Faut-il par exemple poursuivre un objectif de croissance démographique ?**

Le débat mérite d'être posé. »

La nécessité de construire des réponses collectives

« **L'enjeu de mutualisation** est la première question posée par la territorialisation du ZAN à opérer à travers le SCoT. L'échelle inter-territoriale doit permettre d'apporter des réponses pour sortir des situations de blocage. »

« Il y a aussi le sujet de la **localisation des activités que personne ne souhaite** accueillir et qui sont pourtant essentielles au développement économique (déchetteries, carrières, implantations logistiques...) ; il est nécessaire de les planifier et de les répartir de manière équilibrée. »

Revisiter la question foncière, en lien avec une stratégie économique globale

« L'optimisation du foncier est un enjeu fort pour demain, à articuler avec une stratégie globale pour le développement économique, qui n'existe pas à ce jour. »

« Comment expliquer l'échec en matière de densification des ZAE ? Est-ce dû à un manque de traduction des orientations du SCoT dans les PLU et PLUi ? Est-ce simplement dû à l'absence de nouvelles constructions dans ces zones ? »



Bilan de mise en œuvre du SCoT 2012-2024

Tourisme

Le paradoxe d'une offre diffuse et de la surfréquentation de certains sites naturels

Janvier 2024



« En zone de montagne, le document d'orientation et d'objectifs définit :

1° La localisation, la consistance et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles [présentant un intérêt régional ou interrégional] ;

2° Les principes d'implantation et la nature des unités touristiques nouvelles [présentant un intérêt local] »

Extrait de l'art. L. 122-1-10 du code de l'urbanisme issu de la loi du 12 juillet 2010

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT

Le principe défendu par les élus en 2012 :

Développer le tourisme sous toutes ses formes



*Renforcer un tourisme plus durable en lien avec les massifs et en articulation avec les EPCI.
Anticiper les grandes tendances susceptibles de modifier l'attractivité et les pratiques, en particulier le changement climatique et ses incidences sur l'économie des sports d'hiver.*

Des orientations :

- Mettre en place une stratégie globale et coordonnée de développement de l'offre touristique, impliquant notamment :
 - > la création et le confortement de **pôles touristiques et de loisirs structurants**,
 - > le développement d'un **tourisme multiforme** (hiver, intersaison, plein air, urbain, etc.)
 - > l'amélioration des **conditions d'accès** aux sites par les modes alternatifs à l'automobile.
- **Rénover et diversifier l'offre** d'accueil et d'hébergement.
- Permettre la réalisation d'**unités touristiques nouvelles** (UTN)

Des objectifs :

Principes d'implantation à respecter : optique de **requalification des installations touristiques et d'adéquation aux ressources**, règles d'urbanisme visant le **respect** et la **valorisation paysagère du cadre de vie et des sites**, principe de **moins de perturbation des zones de richesses et de continuités biologiques**, règles relatives aux **opérations d'hébergements touristiques**, etc.



carte ressource



Principales orientations pour une **stratégie globale et coordonnée** du développement de l'offre touristique

ELÉMENTS SAILLANTS DU BILAN 2018

Le bilan de 2018 avait pointé :

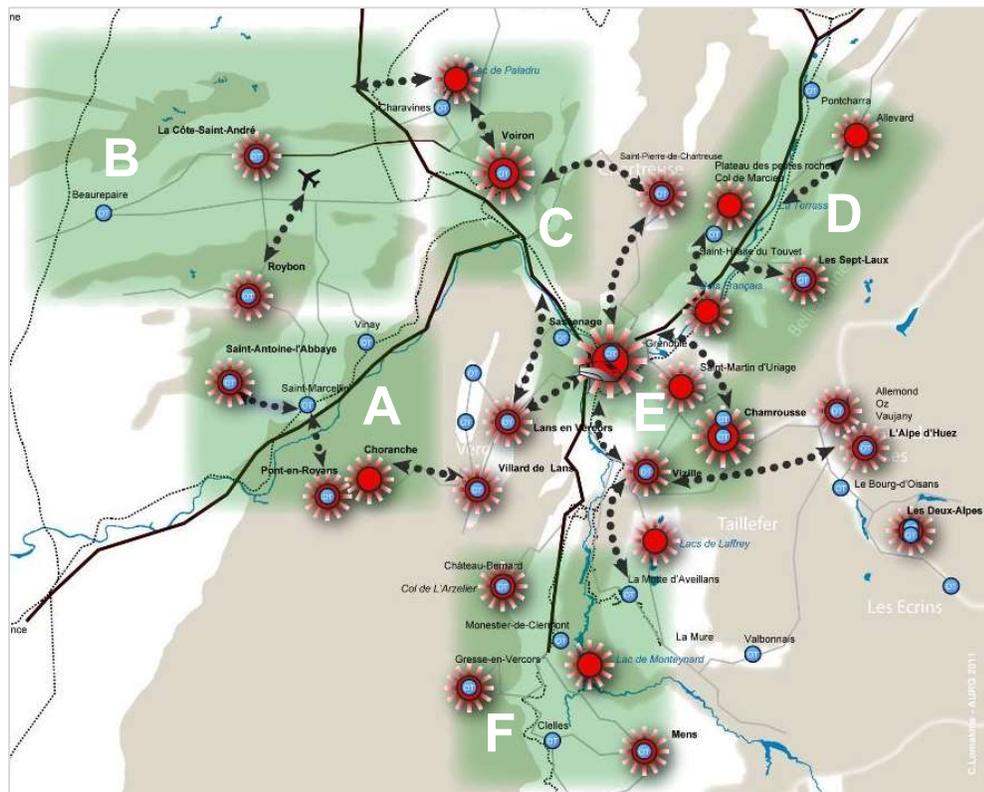
- un environnement montagnard attractif et la confirmation de sites présentant un véritable atout touristique ;
- un déficit d'attractivité du tourisme urbain ;
- un grand projet de requalification pour la station de Chamrousse qui devait lui permettre d'améliorer les conditions d'accueil et de relancer son attractivité.



Le bilan avait été l'occasion d'analyser le niveau de réponse apporté par le **projet d'UTN Chamrousse Mountain Park 2030** aux objectifs et enjeux exprimés par le SCoT.

Celui-ci avait donné lieu, en 2017, à une mise en compatibilité du SCoT et du PLU.

Rappel des objectifs du SCoT : représentation des principales orientations pour une stratégie globale et coordonnée du développement de l'offre touristique



Territoires constitutifs du SCoT

- Améliorer le fonctionnement des activités et des loisirs de plein air
- Encourager les activités touristiques et de loisirs diversifiées

Pôle touristique et de loisirs structurant à conforter ou à créer

Présence d'un office de tourisme

Améliorer les conditions d'accès par une offre performante

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU BILAN 2024

■ Un "boom" d'attractivité des sites de pleine nature qui interpelle

La forte attractivité des principaux sites d'activités de pleine nature depuis la crise du Covid génère une augmentation des **tensions liées à la (sur ?) fréquentation** de ces sites. Elle fait apparaître des craintes de mise en danger de certaines fonctionnalités écologiques ou de conflits d'usage, particulièrement dans les secteurs de montagne.

L'augmentation des flux automobiles et les tensions sur le stationnement pose la question des **conditions d'accès à ces sites touristiques**.

■ Des territoires / stations largement impliqués dans les réflexions autour de la diversification d'activités et d'hébergements

Le contexte de dérèglement climatique et la question prégnante de l'accès aux ressources en eau met l'accent sur la nécessité de faire évoluer les pratiques et questionne les projets de développement de lits touristiques.

■ De forts enjeux d'investissement dans la réhabilitation des hébergements existants et le développement d'une offre nouvelle

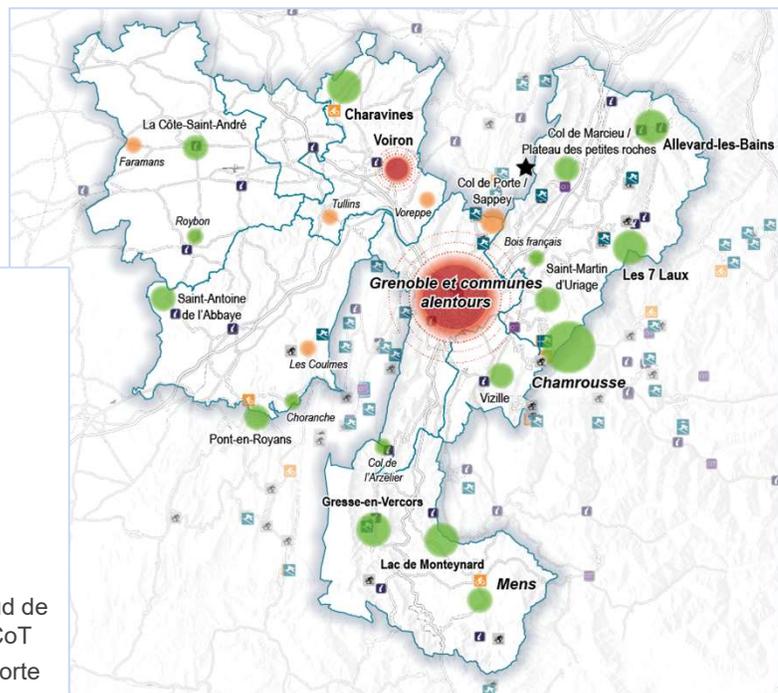
- Enjeu de transition énergétique, de requalification de l'image des stations, d'adaptation aux attentes sociétales (nouvelles formes d'hébergements).
- Certains EPCI souffrent d'un manque d'hébergements touristiques (Bièvre Isère, SMVIC).
- Les projets d'unités touristiques nouvelles (UTN) peinent à se concrétiser, tandis que des questionnements émergent autour de la multiplication des projets isolés (STECAL), notamment hébergement léger.

■ La notion de "pôle touristique" n'est plus au centre de la stratégie de développement touristique de tous les EPCI

Plusieurs EPCI pensent désormais leur stratégie de développement touristique autour de la **construction d'une offre globale complémentaire sur l'ensemble du territoire** (loisirs, culture, sport, tourisme vert, agrotourisme...) et parfois en lien avec l'évènementiel plutôt que par une concentration des investissements orientés sur quelques pôles touristiques.



Offre et activités touristiques
 Source : APIDAE / catégorisation AURG



- Pôle touristique et centralité urbaine majeure
- Pôle touristique et de loisirs déjà identifié par le SCoT en 2012
- Polarité qui, au regard du bilan, pourrait être à conforter / avoir un rôle structurant
- 2018 : intégration du Balcon sud de Chartreuse au périmètre du SCoT
 >> Le Sappey-en-C. / Col de Porte

Les échos du bureau syndical du 24 janvier 2024

Réactions et réflexion des représentants des EPCI à l'EP SCoT

Appréhender les formes multiples de tourisme pour déterminer là où le SCoT est utile pour agir

« La région grenobloise est très marquée par le **tourisme d'excursion**. »

« Il serait intéressant d'opter pour une approche moins globalisante permettant de mieux prendre en compte les **différentes formes de tourisme**, qui appellent des comportements de consommation et des besoins distincts : tourisme d'affaires, de séjour, d'excursion, de loisirs... »

« Les grands itinéraires cyclables peuvent présenter un enjeu à la fois pour l'excursionnisme local et pour le cyclotourisme au long cours »

Prévenir la sur-fréquentation et les conflits d'usage

« Les tentatives d'intervention publique en matière de requalification des lits marchants se sont très largement soldées par des échecs... »

« Offrir des activités sur certains sites pourrait peut-être permettre de mieux protéger d'autres espaces plus sensibles »

Peut-être vaut-il mieux investir des questions sur lesquelles on dispose de davantage de leviers, en travaillant par exemple sur le sujet de la **concentration de la fréquentation** autour de certains sites. »

Trouver des solutions pour que l'offre en hébergement touristique ne se fasse pas au détriment du logement des habitants et des travailleurs saisonniers

« Les hébergements de type AirB&B prennent parfois le pas sur les autres usages locatifs à l'année. »

« Certains territoires ont développé des réponses intéressantes pour le logement des saisonniers, comme dans les Bauges avec l'habitat léger.

On y développe un marketing territorial visant à attirer les saisonniers, dont la question du logement constitue le volet central. »



Bilan de mise en œuvre du SCoT 2012-2024

Cadre de vie énergie-climat

Des améliorations constatées, des exigences réhaussées

Février 2024



« Le document d'orientation et d'objectifs définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques. »

Extrait de l'art. L. 122-1-4 du code de l'urbanisme issu de la loi du 12 juillet 2010

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT

Le principe défendu par les élus en 2012 :

Améliorer la qualité du cadre de vie en intégrant les exigences environnementales, paysagères, de sécurité et de santé



Mettre en valeur les éléments qui structurent le paysage et le patrimoine bâti – Adapter les territoires au changement climatique, à la pollution atmosphérique et aux risques – améliorer l'efficacité énergétique du territoire

Des orientations :

- **Valoriser l'identité des territoires** : sites paysagers, vues, coupures vertes, abords d'axes routiers, etc.
- **Lutter contre la banalisation des paysages urbains** et entrées de ville – conforter les coulées vertes urbaines – **adapter la ville au changement climatique** (prévention des îlots de chaleur urbains)
- **Prévenir et réduire l'exposition** de la population **aux pollutions atmosphériques et nuisances** sonores
- **Prévenir et limiter les risques majeurs**
- **Favoriser les économies d'énergie** et **encourager la production d'énergies renouvelables** pour atteindre les objectifs nationaux en vigueur en 2012

Des objectifs :

- Traduction réglementaire des coupures vertes dans les documents d'urbanisme locaux
- Règle de maintien d'une part de pleine terre à végétaliser – réglementation du nombre d'arbres plantés par mètre carré
- Dans les zones concernées, interdiction de nouveaux établissements recevant un public sensible et protection des établissements existants – prévention pour les projets urbains
- Intégration de dispositifs complémentaires, en sus des prescriptions réglementaires
- Structuration du territoire pour réduire les besoins de déplacements, développement de formes urbaines plus compactes et favorables à la réduction des besoins énergétiques ; amélioration des performances du parc existant



carte ressource

Carte des **orientations paysagères**

ELÉMENTS SAILLANTS DU BILAN 2018



Valorisation de l'identité des territoires

- Plusieurs sites paysagers majeurs et vues ont été étudiés et déclinés dans les territoires, notamment au travers d'inventaires complémentaires. Les documents d'urbanisme ont ensuite mis en place des outils permettant la valorisation de ces éléments.

La question de l'intégration des constructions dans la pente et dans le paysage fait également partie des enjeux dont se sont facilement emparés les auteurs des PLU.

- Les éléments du patrimoine bâti emblématique ont été de mieux en mieux connus et préservés. Le travail restait à poursuivre sur les territoires qui ne s'étaient pas encore saisi de cet enjeu.

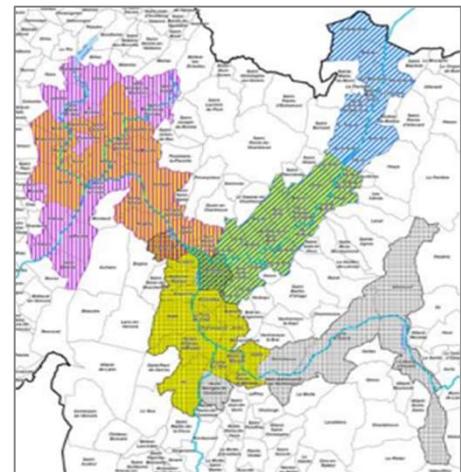
- Les objectifs liés aux coupures vertes paysagères et à la valorisation des paysages le long des axes routiers n'avaient été que partiellement déclinés.
- L'amélioration de la qualité des fronts urbains et des entrées de villes se révélait plus complexe à traduire dans les documents d'urbanisme.

Avancées de la transition énergétique

- En 2015, les évolutions de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre s'inscrivaient globalement dans les objectifs du plan climat européen de 2008, les améliorations étant essentiellement à imputer à l'industrie.
- Les déplacements demeuraient fortement émetteurs de CO₂.
- L'objectif de 20% d'énergie renouvelable dans la consommation n'était pas atteint.

Adaptation des territoires au changement climatique, à la pollution atmosphérique et aux risques naturels

- Plusieurs objectifs du SCoT concourent à l'adaptation au changement climatique, mais la lisibilité globale de cet objectif, très centré sur la prévention des îlots de chaleur, a fait débat.
- Les objectifs de limitation de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques entrent en confrontation avec d'autres objectifs de développement et ont été peu traduits dans les PLU.
- Les objectifs de prévention et de limitation des risques majeurs formulés par le SCoT apparaissaient dépassés au vu des évolutions de contexte. La définition d'une nouvelle stratégie intégrant des principes de résilience était considérée comme nécessaire.



Les territoires concernés par une stratégie locale de gestion du risque d'inondation (SLGRI)



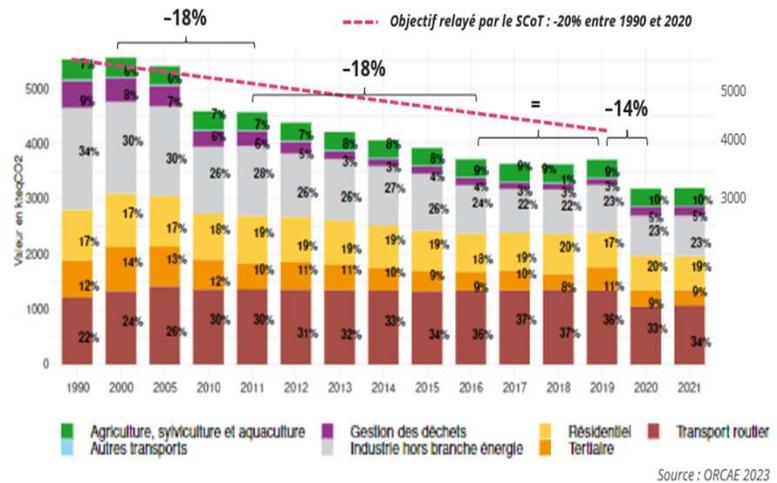
Le SCoT comporte de nombreuses orientations relatives à la mise en valeur des paysages et au rapport entre les environnements urbains et naturels. Ces orientations n'ayant pas systématiquement fait l'objet d'objectifs, elles sont restées largement méconnues ou considérées comme secondaires.

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU BILAN 2024

■ L'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre relayé par le SCoT en 2012 a été atteint

L'objectif fixé par la loi TEPCV de 2015 (-40% entre 1990 et 2030) l'est également, grâce à l'effort apporté par l'industrie.

...Mais les conditions pour atteindre la neutralité carbone à horizon 2050 (SNBC 2020) ne sont pas fixées par le SCoT.



■ La consommation d'énergie diminue et la production de renouvelables progresse

- Poursuite de la baisse de la consommation d'énergie (-10% entre 2017 et 2021).
- Augmentation de la production d'énergie (+17% entre 2017 et 2021).
- Les énergies renouvelables produites dans la GRéG représentent désormais 22% de la consommation d'énergie finale.



Chaufferie bois-énergie destinée à alimenter le réseau de chaleur du quartier des bannettes, à Voreppe (oct. 2021)

■ La qualité de l'air tend globalement à s'améliorer

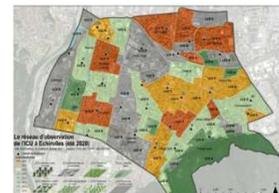
Une réduction des émissions constatée pour plusieurs polluants, notamment les particules très fines (-45%) et oxydes d'azote (-40%) sur la période 2010-2021.

Une exposition aux polluants atmosphériques globalement en baisse, mais ne permettant néanmoins pas l'atteinte des cibles recommandées par l'OMS.

■ Les politiques publiques se sont emparées de la prévention / lutte contre les îlots de chaleur urbains

Objectifs exprimés principalement au travers des PCAET, traduits au travers de règles de végétalisation et d'OAP dans les PLU(i), mais surtout d'actions de désimperméabilisation.

Une meilleure connaissance des enjeux est assurée au travers d'études locales de cartographie des îlots de chaleur urbains, notamment dans la Métropole et le Voironnais.



Identification des îlots de chaleur urbains de la ville d'Echirolles →

■ La révision des PLU et l'élaboration des PLU(i) ont permis de poursuivre le travail d'identification et de préservation des éléments du patrimoine bâti, végétal et paysager

La dynamique observée en 2018 se confirme dans les documents d'urbanisme récents ou en cours (PLU de Rives, Voiron...).

■ Les coupures vertes paysagères du SCoT ont été globalement bien respectées

Les échos du bureau syndical du 14 février 2024

Réactions et réflexions des représentants des EPCI à l'EP SCoT

« Entre le contexte de 2012 – celui du "monde d'avant" – et l'actuel, nous sommes clairement dans un changement d'époque. Par conséquent, bien que la trajectoire énergétique apparaisse favorable au regard des objectifs du SCoT, elle reste très en retrait par rapport à ceux du *Green Deal* : -55% des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030 et non -20% d'ici 2020. L'essentiel à faire est donc encore devant nous ! »

« Le plan de

mobilité élaboré par le SMMAG doit être approuvé en 2027, en intégrant de nouveaux objectifs et les nouvelles réglementations. Celui-ci devra être compatible avec le SCoT, ce qui appelle une bonne articulation des documents et des calendriers »

« Il semble important de valoriser, dans le cadre du bilan, le cap fixé par le plan de protection de l'atmosphère Grenoble Alpes Dauphiné, ses objectifs et son plan d'action, puisque son périmètre englobe celui du SCoT »

« Il nous faut aborder le sujet de la qualité de l'air au prisme d'une part de la prévention et d'autre part des bénéfices pour les individus. »

« Il serait intéressant de disposer d'indicateurs de santé, pour vérifier si on constate une augmentation ou une diminution des maladies liées aux pollutions »

« Avec le dérèglement climatique, une problématique s'est aggravée sur les territoires de pente : celle de la capacité des collectivités à entretenir et restaurer les infrastructures impactées par l'ampleur du ruissellement et des mouvements de terrain liés aux épisodes de précipitations intenses après des périodes de sécheresse »

« Malgré la complexité des phénomènes décrits, leur impact sur la vie quotidienne les rend très concrets, ce qui est un atout pour aller au fond des choses, amener à une prise de conscience et favoriser les changements de comportement »

« Des indicateurs sur le changement climatique pourraient être utiles. Quelle est l'évolution constatée des températures, des précipitations ? »

Bilan de mise en œuvre du SCoT 2012-2024

Biodiversité & ressources

Une dimension prospective à consolider

Février 2024



« Le document d'orientation et d'objectifs détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il peut en définir la localisation ou la délimitation.

Il précise les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.»

Extrait de l'art. L. 122-1-5 du code de l'urbanisme issu de la loi du 12 juillet 2010

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT

Le principe défendu par les élus en 2012 :

Préserver et valoriser durablement les activités agricoles et forestières, la trame verte et bleue et les ressources naturelles



Organiser le territoire autour de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers aux rôles structurants et définir pour eux un véritable projet

Des orientations :

- Protéger les limites à l'urbanisation et conforter la viabilité des exploitations agricoles
- Préserver les espaces forestiers et leur dimension multifonctionnelle
- Préserver la biodiversité sur le long terme, structurer le territoire par la trame verte et bleue
- Protéger durablement les ressources en eau
- Permettre l'exploitation raisonnée des carrières, préserver les capacités de production

Des objectifs :

- Préciser les limites à l'échelle parcellaire ; protéger le foncier agricole et intégrer le fonctionnement des exploitations
- Préserver une bande tampon non constructible en lisière des forêts et maintenir des accès aux forêts de production
- Décliner la trame verte et bleue dans les zonages et règlements des document d'urbanisme locaux
- Préserver les nappes d'eau souterraines et captages Conditionner l'urbanisation à l'accès à la ressource – sécuriser la ressource et l'alimentation en eau potable Valoriser les cours d'eau en milieu urbain et gérer les eaux pluviales à la parcelle lors des projets
- Privilégier l'extension des sites existants et l'ouverture de carrières en roche massive



Cartes ressources



Carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers



Carte de la trame verte et bleue

ELÉMENTS SAILLANTS DU BILAN 2018

Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

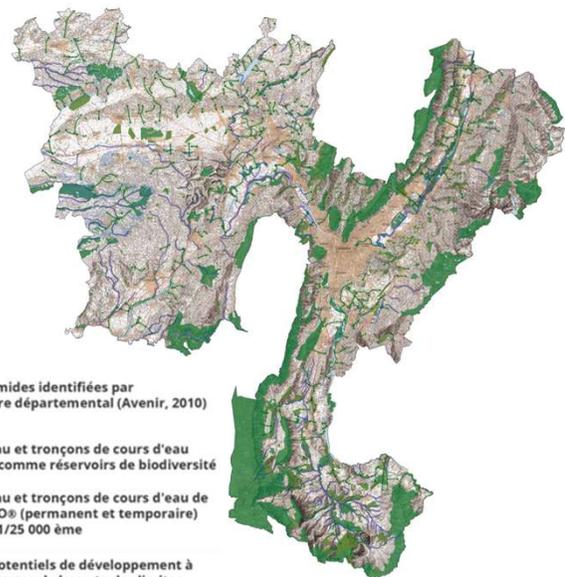
Le constat, partagé avec la Chambre d'agriculture de l'Isère, était celui :

- d'une efficacité reconnue de la carte pour la préservation des espaces naturel, agricoles et forestiers, qui a permis de limiter l'artificialisation des sols en dehors des espaces potentiels de développement ;
- d'un respect global des limites à l'urbanisation lors de l'élaboration ou de la révision des PLU(i) ;
- d'une meilleure prise en compte des objectifs lié au fonctionnement quotidien des exploitations, même si la mise en œuvre de cet objectif tendait parfois à amalgamer conditions de viabilité des exploitations et protection stricte des terres.

Préservation de la biodiversité et de la Trame verte et bleue

Le bilan de 2018 avait formulé trois conclusions :

- Une Trame verte et bleue globalement bien comprise, respectée et déclinée dans les documents locaux d'urbanisme.
- Plusieurs contrats verts et bleus ont concouru à remettre en bon état les corridors écologiques.
- Une marche restait à franchir pour répondre aux enjeux de limitation de l'érosion permanente de la biodiversité.



Réservoirs de biodiversité pour préserver les richesses du territoire

- Réservoirs de biodiversité (reconnus par un statut de protection, de gestion ou d'inventaire national)
- Réservoirs de biodiversité complémentaires (enjeux de biodiversité identifiés par des expertises et inventaires locaux)

Corridors pour assurer et garantir la fonctionnalité écologique du territoire

- Connexions naturelles d'intérêt écologique et/ou soumises à pression urbaine
- Périmètres de projet pour le maintien et la remise en bon état des continuités écologiques (ex: "Coulours de vie")

- Zones humides identifiées par l'inventaire départemental (Avenir, 2010)
- ~ Cours d'eau et tronçons de cours d'eau reconnus comme réservoirs de biodiversité
- ~ Cours d'eau et tronçons de cours d'eau de la BD TOPO® (permanent et temporaire) précision 1/25 000 ème
- Espaces potentiels de développement à très long terme de la carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

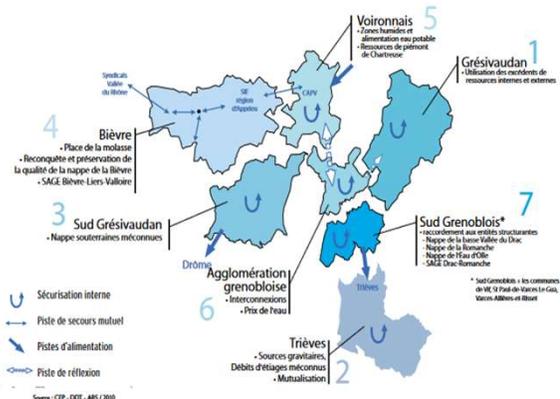
Carte de la trame verte et bleue

Maillon intermédiaire entre le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et les documents locaux d'urbanisme, le SCoT a joué un rôle prépondérant pour établir la connaissance sur la trame verte et bleue, la faire connaître et établir des règles adéquates et cohérentes sur un large territoire. Il a joué un rôle plus modeste dans la remise en bon état des corridors écologiques, relevant de modalités d'actions et de gestion qui sont moins du ressort des documents d'urbanisme.

Protection des ressources en eau

Il avait été constaté :

- une amélioration de la protection des périmètres de captage d'eau potable ;
- une vigilance à maintenir sur les pollutions diffuses liées aux pratiques agricoles et sur les pollutions bactériologiques ;
- une amélioration globale du bilan besoins-ressources en eau potable, même si la plupart des secteurs qui étaient déficitaires le demeuraient ;
- que le plan de sécurisation des réseaux d'eau potable constituait un cadre connu et partagé pour les politiques des collectivités, mais qui restait à mettre en œuvre.



Une carte schématique de sécurisation de l'alimentation en eau potable figure parmi les objectifs du SCoT de 2012

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU BILAN 2024

■ Les espaces qui ont été impactés par le développement de l'urbanisation sont très majoritairement agricoles

Il s'agit pour moitié de prairies permanentes (prairies de fauche, pâtures, autres espaces en herbe) et pour le tiers de surfaces cultivées.

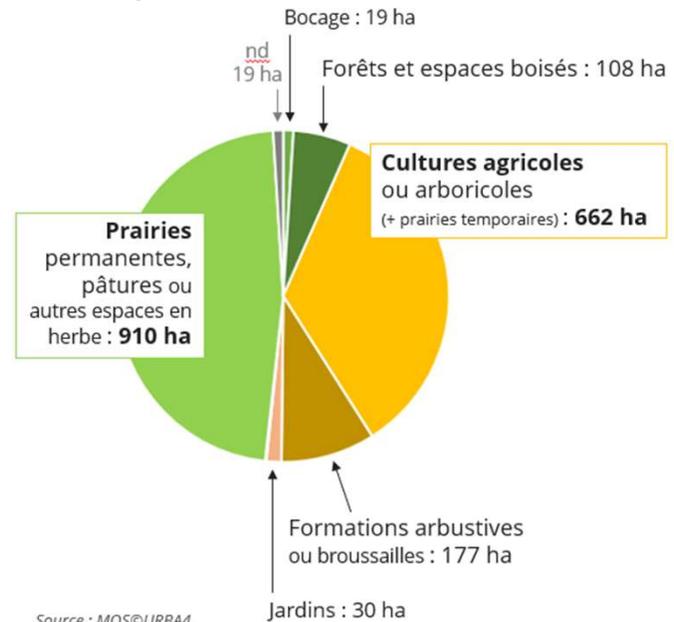
Les "friches" (formations arbustives, broussailles...) représentent 9% des espaces consommés (177 ha) ; les atteintes portées à ces espaces sont essentiellement d'ordre biologique (espaces importants pour la biodiversité "ordinaire").

■ Une Trame verte et bleue toujours assez bien respectée

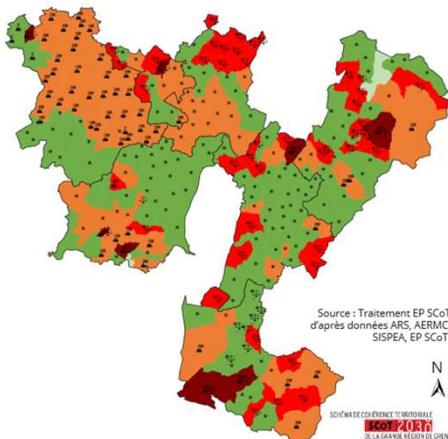
- 8% des espaces consommés concerne au moins une composante de la trame verte et bleue, mais il ne s'agit pas nécessairement de nouvelles constructions (carrières, stockage, desserte forestière, infra technique, aire de stationnement...) et l'atteinte constatée ne fait pas nécessairement disparaître l'élément considéré (= évitement ou réduction d'impact).
- 56 ha de consommation d'espace constatée en zone humide entre 2010 et 2020 (soit 0,24% de la superficie totale de celles-ci) et 44 ha dans les réservoirs de biodiversité (soit 0,07% de la superficie de ces derniers). Les corridors écologiques ont été peu impactés (<10ha) mais sont traduits de manière inégale.

■ Une Trame verte et bleue qui s'enrichit de nouveaux espaces : est à prévoir l'intégration de 2 840 ha de nouvelles aires protégées et/ou gérées (de type espace naturel sensible) depuis l'approbation du SCoT, ainsi que 10 705 ha de pelouses sèches.

■ Une protection des captages en cours d'amélioration, et la création, depuis le SCoT, de nouveaux captages « prioritaires » ainsi que l'extension des zones vulnérables aux nitrates et à l'eutrophisation (BIC, CCBE, CAPV et SMVIC). En l'absence de Déclaration d'utilité publique, les documents d'urbanisme traduisent les rapports hydrogéologiques, mais avec des difficultés liées à leur ancienneté et à leur manque d'habilitation réglementaire.



Source : MOS@URBA4, traitement affiné



Source : Traitement EP SCoT d'après données ARS, AERMC, SISPEA, EP SCoT.



Carte de sensibilité au changement climatique de l'alimentation en eau potable, issue des travaux réalisés par l'EP-SCoT en 2020

■ Un bilan besoins-ressources réactualisé en 2018

En 2020, un travail a été réalisé par l'EP-SCoT concernant la vulnérabilité de la GReG au changement climatique ; cette étude a permis la mise en évidence cartographique des territoires sensibles. Une démarche est en cours, portée par le Département. Il demeure un enjeu de prise en compte des zones de sauvegarde en eau instaurées par le SDAGE (aménagement et de gestion des eaux, certaines intersectant avec les espaces potentiels de développement).

■ La sécurisation de l'alimentation en eau potable se poursuit

Première interconnexion en cours entre le Pays Voironnais et Grenoble Alpes Métropole, ainsi que des projets avec Le Grésivaudan pour répondre notamment aux besoins industriels.

Les échos du bureau syndical du 14 février 2024

Réactions et réflexions des représentants des EPCI à l'EP SCOT

« Les difficultés de gestion forestières liées au morcellement foncier doivent nous inciter à encourager la création de chartes forestières et l'adhésion des propriétaires privés »

« Au-delà des données sur la Trame verte et bleue, il serait utile de mieux connaître la façon dont le territoire est impacté par l'érosion de la biodiversité, à travers la pérennisation d'indicateurs de suivi de la faune et de la flore. Les connaissances des associations locales pourraient être valorisées »

« Les enjeux de biodiversité sont de nature différente selon les territoires ; les milieux et les espèces sont particulièrement sensibles en altitude. Pourrait-on s'appuyer sur la connaissance des parcs naturels régionaux pour mieux appréhender ces évolutions ? »

« Il faudrait intégrer à la TVB du SCOT les nouveaux sites de protection de la biodiversité créés depuis 2012, comme les Espaces naturels sensibles »

« Concernant l'eau potable, il nous faut développer une vision plus prospective. Comment la GReG se situe-t-elle au regard des projections des besoins et en intégrant l'impact du changement climatique ? »

« Une approche transversale appelle la conciliation d'enjeux très divers, par exemple la protection des biens et des personnes vis-à-vis des risques torrentiels ou d'inondations, la préservation de l'environnement et de la biodiversité »

« La connaissance de l'évolution de la consommation en eau des habitants et des acteurs économiques devrait être partagée, notamment en amont des crises. Ce sont des données clé pour se projeter »

« Comment reconsidérer la question des eaux busées pour valoriser les cours d'eau en milieu urbain tout en prévenant les risques de débordement ? Les phénomènes climatiques brusques, tels que vécus récemment sur le territoire de Beaurepaire, montrent toute l'actualité de cette question »

« Un autre sujet important concerne le niveau et la qualité des nappes, fortement impacté par le changement climatique. Il faudrait être en mesure de croiser ces données avec les indicateurs de pluviométrie et savoir comment améliorer la contribution des eaux pluviales à la recharge de ces nappes »



Bilan de mise en œuvre du SCoT 2012-2024

Mobilité

Des avancées qu'une plus forte collaboration devra conduire plus loin

Mars 2024



« Le document d'orientation et d'objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et des déplacements. Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs.

Il peut préciser, en fonction de la desserte par les transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments :

1° Les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés que les PLU et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer ;

2° Les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés que les PLU et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer. »

Extrait de l'art. L. 122-1-8 du code de l'urbanisme issu de la loi du 12 juillet 2010

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT

Le principe défendu par les élus en 2012 :

Concevoir une offre qui contribue à une organisation plus équilibrée des territoires, améliore les fonctionnements urbains et la qualité du cadre de vie



Créer les conditions favorables à la réduction du trafic automobile, au renforcement des dessertes en transport en commun, à la fiabilisation des temps de parcours en voiture

Des orientations :

- Améliorer la **grande accessibilité** en misant notamment sur le ferroviaire
- Organiser l'offre et développer l'usage des **transports en commun**
- Inciter à l'usage des **modes actifs** pour les déplacements de proximité
- Maîtriser le développement de l'offre routière, fiabiliser les temps de trajet et **réduire le trafic automobile**
- Favoriser l'usage des **modes alternatifs à la route pour le transport de marchandises**

Des objectifs :

Organiser les transports en commun autour de la complémentarité entre dessertes métropolitaines et dessertes internes à chaque secteur

Améliorer les dessertes ferroviaires et le rabattement TC vers les gares, organiser le développement des pôles d'échanges et parkings relais

Conforter les dessertes métropolitaines par bus/autocar et développer les sites propres et voies spécialisées

Organiser les transports automobiles pour tendre vers une réduction des trafics et maîtriser le développement de l'offre routière

Améliorer le fonctionnement des axes structurants de l'agglomération en lien avec une stratégie d'apaisement de la circulation en milieu urbain

Organiser l'offre de stationnement, favoriser le management de la mobilité et l'autopartage

ELÉMENTS SAILLANTS DU BILAN 2018

Amélioration des conditions de déplacement

Le bilan de 2018 avait pointé :

- des connexions ferroviaires qui s'étaient peu améliorées, voire un service qui s'était parfois dégradé ;
- un réseau routier en passe d'être amélioré en direction des Alpes du sud grâce à un plan de modernisation et de sécurisation cofinancé par l'Etat et les Départements.

Organisation de l'offre pour la mobilité quotidienne

Le bilan de 2018 avait tiré quatre grands constats :

- La déconnexion entre lieu d'habitat et lieu de travail continuait d'augmenter, ce qui s'était traduit par une **poursuite de l'allongement des déplacements**.

L'usage quotidien de la voiture pour les déplacements domicile-travail n'avait diminué que dans les territoires les plus urbains.

- Le développement de l'offre de transports collectifs n'avait pas pu être réalisé avec le niveau d'ambition porté par le SCoT.
- Le schéma d'infrastructures du SCoT avait été partiellement mis en œuvre. **Plusieurs projets avaient été abandonnés ou reconfigurés.**
- Les orientations du SCoT concernant la maîtrise des distances-temps entre les territoires avaient été peu prises en considération.



Une date clé

2020



La création du SMMAG au 1^{er} janvier 2020 a constitué une étape importante dans la coordination entre les autorités organisatrices de mobilité, recommandée par le SCoT

Les démarches de planification des déplacements se poursuivent, permettant d'approfondir les orientations du SCoT à l'échelle de la Métropole, du Grésivaudan et du Pays Voironnais : lancement par le SMMAG d'un Plan de mobilité (PDM) avec un diagnostic à l'échelle de l'aire grenobloise et une vision stratégique à l'échelle de ses trois membres (GAM, CCG, CAPV), relance d'une réflexion stratégique sur les mobilités dans le Pays Voironnais en 2024

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU BILAN 2024

- **Les ambitions en termes de grande accessibilité ferroviaire ne se sont pas concrétisées** : abandon des projets de voie nouvelle du Voironnais et d'accélération de la vitesse des trains entre Grenoble et Moirans, réductions d'offre TGV entre Paris et Grenoble et abandon de la desserte TGV entre Marseille et le Sillon Alpin.

L'amélioration des liaisons routière vers les Alpes du Sud est en cours (modernisation de la D1075).

- **Les déplacements interne à la GReG** sont marqués par une diminution du nombre moyen de déplacements quotidiens mais la tendance à l'éloignement entre lieu d'habitat et lieu d'emploi se poursuit.

↓ 2%
des échanges
internes à chaque
EPCI de la GReG

↗ 5%
des échanges entre
EPCI de l'aire
grenobloise

↗ 20%
des échanges avec
l'extérieur de l'aire
grenobloise

Source : INSEE, RP 2009 et 2019

- **Un renforcement de l'infrastructure ferroviaire qui se fait toujours attendre... mais une démarche d'étude relancée**

La relance, en 2018, de la démarche d'études prospectives partenariales sur l'étoile ferroviaire grenobloise a permis d'évaluer les investissements nécessaires pour aller vers la mise en place d'un RER. Les réflexions sur le financement du projet sont encore en cours.

- **Peu d'évolution de l'offre en transports en commun interterritoriaux** (cars express) mais un **bon avancement des pôles d'échanges multimodaux et des voies réservées aux transports en commun** sur les autoroutes et la N85.



Depuis 2020, une **offre de covoiturage** se déploie entre les territoires du SMMAG avec la réalisation d'infrastructures dédiées, bien que la charte covoiturage-parking-relais impulsée à l'échelle SCoT n'ait pas abouti.

- **Des évolutions significatives apportées à l'offre de mobilité urbaine interne au SMMAG** : extension des réseaux de transport en commun et déploiement d'un réseau structurant cycles (Chronovélo dans le Métropole, schémas directeurs cyclables dans le Pays Voironnais et à l'échelle du SMMAG...).

Des évolutions sont également relevées sur les territoires hors SMMAG : réflexions sur l'autostop organisé (Bièvre Est, Trièves), schéma directeur cyclable (SMVIC, Bièvre Isère Communauté, avec le projet de voie verte sur l'ancienne voie ferrée Beaucroissant <> Beaurepaire).

- **Environ le tiers des projets d'infrastructures routières inscrites dans le document d'orientation et d'objectif du SCoT a été réalisé ou est en cours de réalisation.**

Un autre tiers est à l'étude. Plusieurs projets ont fait l'objet d'évolution afin de développer leur caractère multimodal.

9 projets ont été abandonnés ou n'ont pas été repris dans les documents de programmation. Il s'agissait souvent de projets ayant de fortes incidences environnementales ou pouvant favoriser la croissance du trafic automobile.

- **Les plans de déplacements urbains et les PLUi qui ont été appelés à mettre en œuvre les orientations du SCoT en matière de stationnement ont permis de les reformuler de manière plus claire**

Les échos du bureau syndical du 13 mars 2024

Réactions et réflexions des représentants des EPCI à l'EP SCoT

« Il est surprenant de constater que les orientations du SCoT de 2012 restent en grande partie d'actualité. »

Si beaucoup d'évolutions vont dans le bon sens, sur le ferroviaire, on n'a pas avancé. Cela reste un objectif essentiel qui doit mobiliser collectivement, notamment autour du service express régional métropolitain. »

« Il nous faudrait quand même revoir les ambitions de 2012 sur certains aspects. Au regard du changement climatique et de son accélération, les objectifs gagneraient à être réévalués notamment en matière de décarbonation, en agissant sur les parts modales et le covoiturage ; l'électrification du parc automobile ne sera pas suffisante. »

Mobilité ferroviaire

« Ce projet de RER métropolitain est un peu l'arlésienne du territoire. Un effort de réflexion et de collaboration reste à faire entre le SMMAG, la Métropole, le Pays Voironnais et Le Grésivaudan pour faire avancer le projet. On peut espérer que l'investissement de tous permettra de construire une vision plus claire. »

« En matière d'objectif à se donner, la réduction du volume des navetteurs reste prioritaire. »

Des évolutions de pratiques à prendre en considération

« Deux changements de contextes sont à intégrer : le développement du télétravail depuis le Covid et la crise énergétique qui renchérit le coût d'usage de la voiture »

« Les modes de vie ont changé chez les jeunes générations : le choix de la voiture apparaît moins évident et le nombre de voitures par individu est en baisse. Tous les ménages n'ont pas besoin d'un véhicule à temps complet : peut-être faut-il se montrer plus ambitieux, plus incisif sur l'autopartage ? »

Gouvernance des transports

« La création du SMMAG apparaît comme une avancée significative. Mais l'opportunité qu'a offert la loi LOM* d'étendre le périmètre d'action du SMMAG n'a pas été saisie. »

* Loi d'orientation des mobilités (2019)

« On constate avec regret les difficultés des autorités organisatrices à travailler ensemble, ce qui demande pourtant peu d'investissement et consiste à optimiser l'existant, au service des habitants. »

« La mise en place de la ZFE** est un fait à relever au bilan : sur les véhicules utilitaires depuis 2018 et sur les véhicules personnels depuis juillet 2023. »

** Zone à faibles émissions



Bilan de mise en œuvre du SCoT 2012-2024

Commerce

Un rééquilibrage commercial dans un contexte de profonde mutation des pratiques

Mars 2024



« Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti.

Il comprend un document d'aménagement commercial [...] qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire. »

Extrait de l'art. L. 122-1-9 du code de l'urbanisme issu de la loi du 12 juillet 2010

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT

Le principe défendu par les élus en 2012 :

Rééquilibrer l'offre commerciale à l'échelle du grand territoire et favoriser les centres urbains mixtes



Une stratégie pour revitaliser les centres villes, arrêter la création de grandes zones de commerce du quotidien en périphérie des villes, limiter les concurrences territoriales, améliorer l'insertion urbaine des commerces

Des orientations :

- Organiser l'offre commerciale selon **la nature des commerces et les pratiques d'achat**
- Renforcer l'équilibre et la solidarité des territoires en **coordonnant les surfaces commerciales autorisées avec le rôle des pôles urbains** dans l'armature territoriale
- Délimiter des **espaces prioritaires pour le commerce**



Distinguer le commerce de proximité et de non-proximité



Définir des périmètres d'influence territoriale recherchés pour les polarités, adjoindre des surfaces de vente maximales



Définir des zones d'aménagement commercial (ZACom) avec des règles restrictives pour le commerce de proximité en périphérie

Des objectifs :



carte ressource

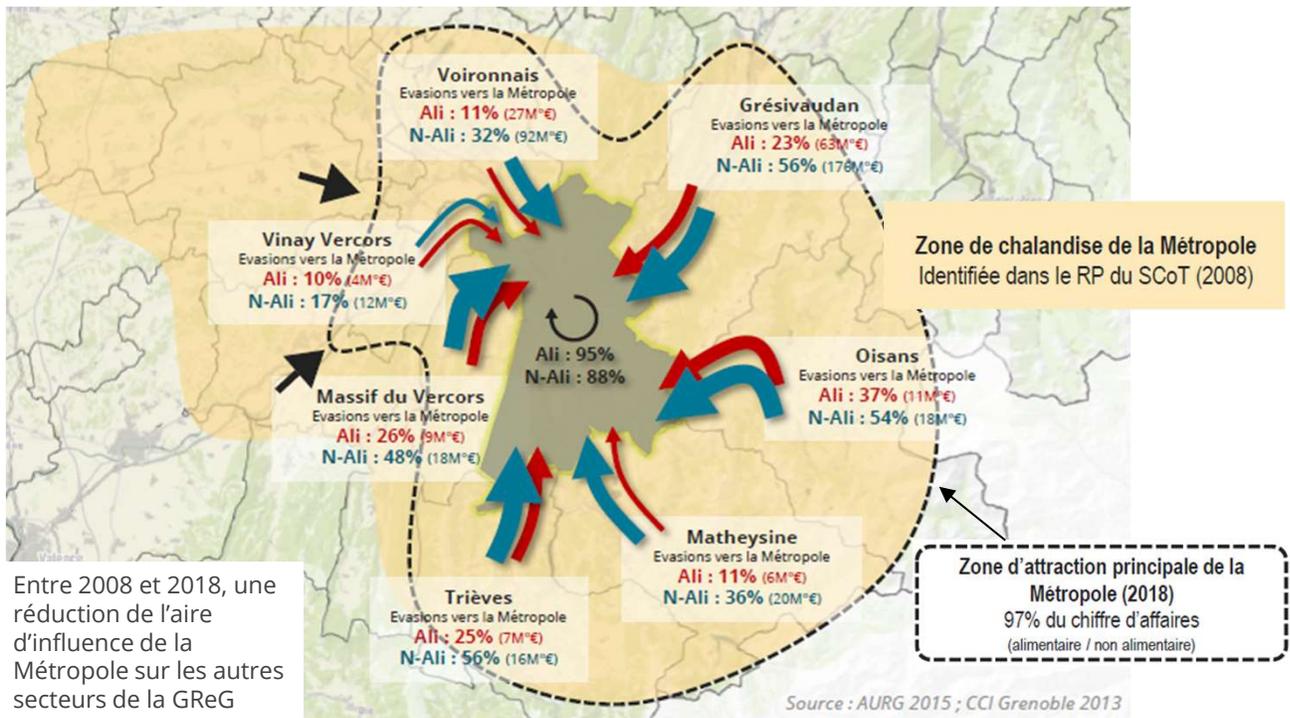


Délimitation des zones d'aménagement commercial (Zacom)

ELÉMENTS SAILLANTS DU BILAN 2018

Il avait été observé en 2018 :

- **un découplage** entre la création de nouvelles surfaces commerciales et la croissance démographique du territoire ; ce phénomène continuait à progresser à un rythme assez soutenu depuis le début des années 2000.
- **un rééquilibrage progressif en faveur des secteurs extérieurs** et une influence commerciale de la métropole qui s'était réduite ;
- **des projets plus nombreux dans les espaces urbains mixtes qu'en périphéries**, mais qui peinaient encore à s'implanter au cœur des centralités commerciales.



LA NATURE DES COMMERCES

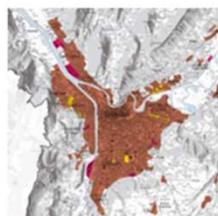


LE COMMERCE DE PROXIMITÉ



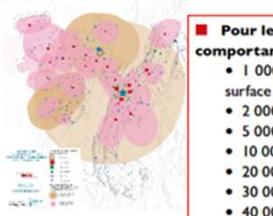
LE COMMERCE DE NON-PROXIMITÉ

LA LOCALISATION DES COMMERCES



LES ZACOM

LA SURFACE DES ETABLISSEMENTS



LES PÉRIMÈTRES D'INFLUENCES RECHERCHÉS

Rappel des objectifs du SCoT en matière d'organisation de l'offre commerciale

La surface maximale de vente par établissement est définie en proportion du nombre d'usagers estimé dans le périmètre d'influence recherché

Pour les périmètres d'influence comportant :	
• 1 000 usagers =	300 m ² (0,30 m ² /usager) de surface de vente par établissement commercial ;
• 2 000 usagers =	500 m ² (0,25 m ² /usager) ;
• 5 000 usagers =	1 000 m ² (0,20 m ² /usager) ;
• 10 000 usagers =	1 500 m ² (0,15 m ² /usager) ;
• 20 000 usagers =	2 500 m ² (0,125 m ² /usager) ;
• 30 000 usagers =	3 500 m ² (0,115 m ² /usager) ;
• 40 000 usagers =	4 000 m ² (0,10 m ² /usager).

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU BILAN 2024

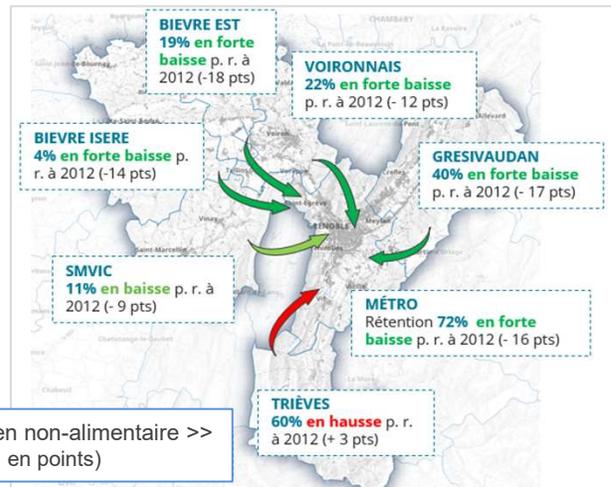
■ Le développement de l'équipement commercial se poursuit malgré un marché de moins en moins dynamique

- Avec près de 700 000 m² de grandes et moyennes surfaces sur le territoire, l'équipement commercial a connu une **croissance commerciale de 28%** depuis 2012. La répartition de l'offre actuelle est bien proportionnée au poids de la population dans chaque territoire.
- Les demandes et autorisations commerciales ont été très variables dans le temps (en moyenne, 6 projets autorisés par an), avec un pic exceptionnel en 2014/2015.
- Les centres-villes et centres-bourgs marchands ont connu des dynamiques très différenciées. Depuis 2015, on observe un **léger regain d'attractivité de certains pôles**.

■ Le rééquilibrage de l'offre entre les secteurs de la GReG est confirmé

Malgré un développement de ses surfaces de vente, l'influence commerciale de la Métropole sur les autres secteurs de la GReG continue de se réduire (hormis pour le Trièves).

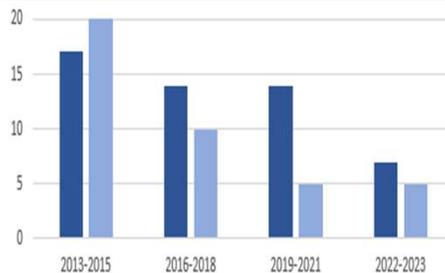
Grâce à ce rattrapage de l'offre, le maintien des dépenses locales par EPCI s'est amélioré, que ce soit pour les achats alimentaires ou non-alimentaires.



Evasions commerciales vers la Métropole en non-alimentaire >>
 (en % des dépenses 2022 et évolution en points)

■ La dynamique que connaissent les zones commerciales périphériques soulève des enjeux de réinvestissement du foncier et du bâti

Nombre de projets autorisés en CDAC en création ou en extension, transfert, démolition-reconstruction
 Source : EP-SCoT, DDT38



- La localisation des projets autorisés en CDAC/CNAC* depuis 2013 montre une implantation encore dynamique dans les zones de périphérie. Rapportés aux surfaces autorisées, ces projets situés en Zacom 3 ne constituent pourtant que 34% des nouvelles surfaces commerciales.
- De 2013 à 2015, la dynamique des projets restait portée par des créations d'établissements. A partir de 2016, la tendance opère un renversement au profit des **transferts d'établissements** et de l'amélioration des bâtiments existants par **extension-reconstruction**.

■ Transfert-extension-reconstruction ■ Création

■ Le commerce poursuit sa profonde mutation, quels que soient les territoires

La répartition des achats par forme de vente révèle l'**explosion du e-commerce** (dont plateformes seconde main). Sa très forte croissance impacte tous les formats de commerces physiques et tous les territoires de la GReG dans les mêmes proportions.

Les achats non alimentaires sont les plus impactés mais la vente à distance concerne aussi, dans une moindre mesure, les achats alimentaires (développement visible des *drives*).

Achats en vente distance sur l'ensemble du territoire du SCoT en 2022



Source : CCI Grenoble 2023

Les échos du bureau syndical du 13 mars 2024

Réactions et réflexions des représentants des EPCI à l'EP SCoT

Impacts du e-commerce

« Le DAC* a produit des effets sur le rééquilibrage commercial entre l'agglomération grenobloise et les autres EPCI. Mais le développement du e-commerce est un constat très fort, commun à l'ensemble des territoires, qui n'avait pas été anticipé par le SCoT »

* Document d'aménagement commercial

« Il serait intéressant de mesurer les effets du développement du e-commerce sur la logistique et les flux générés ; cela questionne les mobilités liées à la consommation »

Rééquilibrage commercial

« Il serait intéressant de savoir si les surfaces qui ont contribué au rééquilibrage commercial de la GReG se sont plutôt développées en périphérie ou dans les centres des polarités »

« Quel a été l'impact du développement commercial sur la consommation d'espace du territoire ? »

« La réduction constatée de l'aire d'influence de la Métropole ne s'est-elle pas faite au profit d'une évansion vers Lyon ou le Rovaltain ? »

(dans la forme des projets, on observe encore des déploiements très horizontaux...)

Faut-il anticiper une déprise commerciale ?

« Les nombreuses fermetures dans le domaine du prêt-à-porter ont marqué les esprits ces dernières années. Dans le commerce non alimentaire, la stratégie suivie par les grands groupes conduit parfois à céder des actifs en réaction à une baisse de la rentabilité du modèle. On risque de se trouver face à une déprise commerciale à laquelle il faut se préparer. »

« On observe en effet des commerces qui réduisent leurs surfaces commerciales ou les occupent partiellement : cela doit nous interroger sur le devenir des surfaces non utilisées et conduire à ne plus rechercher des extensions. »

SYNTHESE ATELIER DU 20 MARS 2024 GT « TRANSVERSAL »

Elue présente à l'atelier : Laurence Théry

THÉMATIQUES : biodiversité ressource, air énergie climat, consommation d'espace, mobilité, habitat-logement, tourisme, économie, commerce

Pour rappel les participants (13) : Jean-Marie BLANC (Département de l'Isère) – Gaël CLAVEYROLAS (CDD GAM) – Jacqueline COLLARD (SERA) – Alain DELPY (CDD Pays Voironnais) – Jean-Marc TAUPIAC (LPO Isère) - Nicolas GRENETIER (ARS) – Marie KOUKLEVSKY (PNR Vercors) – Yésika REVEILHAC (DDT Isère) – Julien CAMBONIE (étudiant ENSE3) - Dominique THIVOLLE (CAUE Isère) - Constant BERROU et Colombe BUEVOZ (Agence d'urbanisme) - Benoît PARENT (EPSCoT)

Les mobilités apparaissent comme une thématique centrale ressortant à la fois dans les convergences et les décalages, et dans les enjeux prioritaires. Cela semble bien appréhendé à l'échelle locale (mobilités alternatives / mobilités locales) avec un impact sur la structuration urbaine (éco, habitat, tourisme) mais il reste une importante problématique concernant les infrastructures structurantes (ferroviaire et TC), qui sont pourtant des appuis essentiels pour le développement du territoire et les choix de localisation. Intérêt d'avoir un grand périmètre SCoT qui apporte de la cohérence pour le fonctionnement du territoire, même si les liens avec les territoires extérieurs doivent être approfondis, notamment pour les flux touristiques (montagne), la localisation des grands projets et plus globalement les connexions avec les territoires voisins.

L'habitat et plus précisément « construire autrement » est un enjeu fort : comment construire différemment demain, avec de nouveaux modes de faire, de nouveaux matériaux, plus en lien avec les enjeux de qualité d'habitat et de santé (source de bien être). Sobriété dans la construction (ménagement des ressources) et dans l'habitat. Une entrée autant quantitative que qualitative.

La santé, dans une approche large et transversale avec la biodiversité (humaine et animale- végétale – enjeu de localisation du développement, services écosystémiques rendus par forêt et espaces agricoles, encadrement des publics cibles...) **et qualité du cadre de vie et habitat – résilience face aux risques et choix de localisation / pollution et impacts** (rejoint la notion de sobriété – ci-après).

Enfin, la sobriété – via les ressources (Trame Verte et Bleue, Zone Humides, objectif de préservation des espaces naturels + sujet majeur de la ressource en eau – sujets à remettre en avant et à préserver), **via la notion de consommation d'espace** (habitat à faire autrement, réinvestissement, l'économie et le modèle dépassé, le commerce et une consommation d'espace encore marquée...). Voir comment avoir une sobriété plus choisie que subie !

>> en conséquence revoir les manières de faire et repenser :

- **Gouvernance et adaptabilité en fonction des besoins – notion systémique à intégrer (sortir des fonctionnements en silo) - Être plus visionnaires et plus dynamiques, en avance sur les documents locaux, pas en retard.**
- **Se doter d'outils d'ajustements et de suivi pour suivre les effets cumulatifs** : besoin d'indicateurs de suivi concrets pour évaluer les effets (mais le SCoT a des effets « indirects » car est traduit dans le document d'urbanisme local, puis mise en œuvre par projets), ex de suivi de l'emploi / des activités : comment maintenir les emplois à l'heure de l'IA ou anticiper les évolutions touristiques ?
- **Toucher la population** : comment sensibiliser la population et mieux l'embarquer sur les changements à opérer (mettre en avant les gains positifs) ?

SYNTHESE ATELIER DU 20 MARS 2024

GT « RESSOURCES - CADRE DE VIE »

Elus présents à l'atelier : Vincent Fristot, Nadine Reux

Thématiques concernées : Biodiversité - ressources ; consommation d'espace, Air - énergie – Climat

Pour rappel les participants (17) : Bruno Caraguel (Fédération des Alpagnes de l'Isère) - Marie-Lyne Manguili Douce (CDD GAM) - Marie-France Bacuvier (CDD Grésivaudan) - Christel Constantin-Bertin (Sage Bièvre Liers Valloire) - Aurélie Campoy (Sage Drac Romanche) - Laure Belmont (PNR Chartreuse) - Catherine Giraud (LPO Auvergne Rhône-Alpes) - Jacques Pulou (FNE Isère) - Anna Karas (DDT Isère) - Anaïs Bavarot (CEN Isère) - Florian Rodamel (Fédération de chasse de l'Isère) - Titouan Biju Duval (Etudiant INP ENSE3) - Murielle Pezet Kuhn et Hugues Merle (Agence d'urbanisme) - Cécile Benech (EPSCoT)

Les participants sont globalement en accord avec les portraits dressés. Les convergences sont fortes sur la plupart des sujets. Une reconnaissance du rôle du SCoT comme « structurant et aidant ».

1. Réactions aux éléments de portrait : compléments et décalages

Quelques points de décalage, nuances sans véritable remise en cause des constats :

- D'une manière générale dans les Portraits, **les constats ressortent davantage du domaine du quantitatif** : les **dimensions qualitatives pourraient être davantage mises en avant**.
- Sur la préservation des ressources (Biodiversité - TVB, eau, zones humides, terres agricoles...) : **malgré l'effet bénéfique de la mise en œuvre du SCoT, les participants font ressortir la poursuite de leur fragilisation** (exemple : pertes de terres agricoles, perte de biodiversité, tensions sur la ressource en eau...). Ils mettent aussi en avant les **menaces toujours actives** qui pèsent sur elles : imperméabilisation, artificialisation, fragmentation de l'espace...
- Une **problématique grandissante liée à la forte demande sociale d'accès aux espaces naturels et à l'eau** : la fréquentation ne fait que s'accroître et génère une importante pression sur les milieux (voir une saturation). Il y a un vrai **enjeu de conciliation des usages** (lien changement climatique et hausse des températures pour l'accès aux zones de fraîcheurs et de baignade par exemple) .
- Sur les **problématiques d'adaptation au changement climatique, la mise en œuvre reste difficile** : la question se pose du « **comment le SCoT pourrait être encore plus aidant ?** »
- Sur les **objectifs Climat-Air-Energie** à atteindre : changement d'époque entre 2012 et 2024 - Atteinte certes des objectifs du 3X20 mais la marche à monter est encore grande au regard des objectifs du Green Deal et il s'agit dorénavant d'adapter les objectifs à ceux de l'OMS, plus ambitieux.

1.1. Les tensions sur la ressource en eau et les pressions exercées sur les milieux aquatiques et humides

- La **gestion de l'eau doit prendre en compte l'évolution d'une ressource fragilisée** par le **réchauffement climatique** et les **sécheresses récurrentes** (vers une baisse prévisible de la ressource).
- Il s'agit de porter une **attention tant à la quantité qu'à la qualité de la ressource eau** avec un enjeu de partage qui va devenir de plus en plus prégnant (partage entre les activités et entre les territoires).
- Le sujet de la **désimperméabilisation** reste prioritaire : il a notamment un impact fort sur l'alimentation des nappes d'eaux souterraines.
- **L'accès social à l'eau** pour le ressourcement et la recherche de lieux de baignade estivaux (importante et peut affecter la qualité des milieux aquatiques).
- Il s'agit aussi de **réduire les pressions sur la biodiversité aquatiques** (prélèvements, ouvrages...) qui peut l'impacter durablement.

- Enfin est mise en avant toute l'**importance de maintenir et restaurer la fonctionnalité des zones humides** (lien ressource en eau).

1.2. La protection des espaces agricoles, forestiers et naturels

- La **protection des terres agricoles est fondamentale** (sécurité alimentaire du territoire). Il faut « aller vers l'innovation » dans les solutions proposées pour la gestion de ces espaces porteurs d'enjeux transversaux et faciliter la reprise des exploitations agricoles (déperdition).
- **Poursuite des efforts de lutte contre la perte de biodiversité et la fragmentation des espaces naturels** par la TVB et le ZAN et **maintenir des espaces en libre évolution** pour la biodiversité.
- **Garantir le rôle multifonctionnel des espaces forestiers** (production bois, biodiversité, protection contre les risques naturels, accueil du public etc).
- **Conforter la nature en ville** et la TVB dans les espaces péri-urbains où elle est souvent fragilisée.
- **Protection des sols et de leur fonctionnalité** (notion de trame brune).

1.3. L'enjeu du fonctionnement et de la mise en œuvre du SCoT

- **Importance des moyens alloués au SCoT pour sa mise en œuvre** afin qu'il soit en mesure de **relever les défis de la transition écologique et sociétale**.
- Se pose la **question de l'inégalité entre les territoires** qui ne disposent pas tous des mêmes niveaux d'ingénierie pour appliquer et prendre en compte le SCoT. Question posée notamment sur les communes en RNU, qui à défaut de documents d'urbanisme, n'ont pas à appliquer le SCoT.
- **Attention / vigilance à porter au passage de la planification vers l'opérationnel** (exemple, examiner les conséquences des décisions avant de les prendre).
- **Rôle pédagogique du SCoT à développer** (partager et expliquer aux habitants les enjeux avec un récit adapté et de bons outils de vulgarisation) - Rôle important des avis du SCoT, mais également des Chambres Consulaires et de l'Etat sur les documents d'urbanisme locaux.

A noter des échanges autour de l'application du droit des sols : des difficultés sont constatées pour les petites communes qui instruisent (appel à une instruction des PC à l'échelon intercommunal)

2. Les sujets prioritaires des 20 prochaines années

2.1. Prioritaires

- **Enjeu 1 : l'eau, la gestion de la ressource, son devenir sur le territoire** : baisse de la ressource versus dérèglement climatique, préservation de la ressource (volet quantitatif et qualitatif) / usages de l'eau (gestion, partage), désimperméabilisation des espaces - infiltration (recharge des nappes), eau et biodiversité / qualité des cours d'eau / fonctionnalité des zones humides, accès social à l'eau
- **Enjeu 2 : la perte de la biodiversité, maintien des espaces agricoles, naturels et forestiers** (consommation des espaces, fonction écosystémiques, confortement de la TVB y compris en zone urbaine, enjeu du ZAN)

2.2. Secondaires

- Adaptation au changement climatique (en ville mais aussi en lien avec l'adaptation à prévoir pour les milieux forestiers, l'agriculture...)
- Protection des sols dans leurs rôles et fonctionnalités
- Mise en œuvre du SCoT : examiner les conséquences avant de prendre des décisions avec en enjeu de partage avec les habitants / vulgarisation / pédagogie - constat d'une inégalité entre les territoires concernant l'ingénierie disponible et les documents d'urbanisme locaux applicables (ex : pas d'application du SCoT en RNU) - problématique des moyens parfois insuffisants alloués à la planification et au passage à l'opérationnel

SYNTHESE ATELIER DU 20 MARS 2024

GT « FONCTIONNEMENT »

Elu présent à l'atelier : Philippe Cardin

Thématiques concernées : habitat-logement ; mobilités ; consommation d'espace ; air-énergie-climat

Pour rappel les participants (15) : Maryline Cailleux (EPFL) ; Bertrand Christian (ADTC) ; Michelle Daran (Un Toit pour Tous) ; Pierre Merle (CAUE) ; Benoît Petitcolas (Ageden) ; Samuel Thirien (Absise) ; Lucie Van Nieuwenhuyze (CDD Le Grésivaudan) ; Isabelle Spagnolo (FPI Alpes) ; Cyril Gravier (Fnaim) ; Sidonie Chapelle (FNE Isère) ; Sami Mhiri (Etudiant INP ENSE3) ; Emmanuel Boulanger (AURG) ; Gabriel Jourdan (AURG) ; Mathieu Perrin (EP-SCoT Greg)

1. Réactions aux éléments de portrait : compléments et décalages

Habitat - logement

- Des données sur le logement (notamment : production de logements, évolution des prix) qui, au regard de la plage temporelle couverte, ne permettent pas d'**appréhender les évolutions, voire retournements, constatés récemment sur le marché de l'immobilier**. Idée émise que la hausse des taux aurait révélé une crise qui était en fait latente. Celle-ci concerne l'ensemble des segments du marché (du logement très social à la promotion privée en accession) et a de conséquents impacts socio-économiques (ex : difficulté des actifs à se loger venant aggraver les difficultés de recrutement dans certains secteurs).
- La remontée, en complément d'un bilan SCoT s'opérant sur des volumes de production, de certaines **lacunes sur le parc de logements** : manque de logements très sociaux, demande importante sur petits logements (T2-) et très grands logements (T5+)*, peu de logements adaptés à perte d'autonomie et notamment pour personnes âgées et personnes à problèmes psychiques, etc. | * Remontée par d'autres acteurs d'un trop large proportion de grands logements, qu'il faudrait pouvoir subdiviser. Le constat serait sans doute à moduler selon les territoires, notamment entre le cœur de GAM et les autres secteurs, et/ou les bailleurs.
- Le constat d'une certaine **diversification des formes urbaines**, avec notamment **intégration d'habitat intermédiaire**, y compris sur des communes où ne se faisait que de l'habitat individuel pur. Probablement un certain apport du SCoT en la matière. A noter par ailleurs, au regard notamment des demandes de logements observées par les bailleurs sociaux, un certain **regain post-covid sur le territoire pour la maison individuelle**, notamment périurbaine.

Air - énergie - climat

- Le constat, en matière de **réduction de GES**, d'une trajectoire qui, bien qu'insuffisante au regard des nouvelles cibles, s'avère meilleure sur la Greg que ce que l'on peut constater à l'échelle nationale.

A noter une sous-représentativité des acteurs de la mobilité, ce qui peut expliquer une moindre prise de parole sur ce sujet.

2. Les sujets prioritaires des 20 prochaines années

Habitat - logement

- Un enjeu de **production de logements adaptés aux évolutions sociétales**, devant être abordables (et notamment accessibles par publics spécifiques), sobres (dans la construction et dans l'usage) et localisés de manière pertinente (enjeu notamment de proximité/accessibilité à l'emploi, situé bien souvent sur des secteurs au foncier cher). | A noter autour de la table une **controverse quant au besoin ou non de produire davantage en neuf**, deux lignes se distinguant en la matière : tenants d'une nécessaire construction pour répondre à la demande et/ou à la difficulté de se loger rencontrée par certains ménages (tensions sur le marché locatif, localisation inadaptée, etc.) ; tenants d'une adaptation des objectifs au regard des besoins effectifs et non plus des tendances du marché immobilier (objectifs par typologie de logements, leviers d'optimisation des logements vacants, accent sur réhabilitation, etc.).
- Un enjeu de structuration d'un **modèle économique de la réhabilitation** (qui reste à imaginer sachant que celle-ci coûte pour lors plus cher que le neuf et devant s'accompagner de moyens).
- Un enjeu de **requalification des centres-bourgs anciens** (cela notamment dans une logique de lutte contre la vacance et de sobriété avec réutilisation de l'existant) appelant un travail sur l'**attractivité globale des centres-bourgs** (sans quoi logements réhabilités resteront peu attractifs)
- Un enjeu à pouvoir **agir sur le parc locatif privé**, constituant une part très majoritaire du parc locatif par rapport aux biens détenus par bailleurs sociaux.

Consommation d'espace

- Un enjeu de **promotion de l'habitat intermédiaire** - au travers de produits qualitatifs et attractifs, ainsi qu'un ciblage de publics plus spécifiques - comme alternative à la maison individuelle : modèle économique et incitatif à imaginer car opérations intégrant habitat intermédiaire reposent souvent sur une forte implication publique.
- Une interrogation sur le **modèle économique de la renaturation**, avec la suggestion d'un fond financier de compensation ZAN à l'échelle du SCoT pour faciliter de telles opérations ; un tel dispositif rendrait indirectement plus compétitive la réhabilitation par rapport à construction neuve. Interrogation sur place de l'EPFL dans ce modèle économique, sachant que si l'achat de fonciers/logements est de son ressort, celui-ci n'est pas en droit de financer directement renaturation/dépollution.

Mobilités

- Une attente du SCoT en tant que porteur d'une **cohérence globale du schéma de mobilité** car le SMMAG est à une échelle qui reste limitée. Il faut aussi **travailler sur l'anticipation et/ou l'alternative au RER** (P+R, covoiturage, bus express, etc.) ainsi que sur le **portage/mutualisation (ZAN) des emprises foncières** relatives aux infrastructures de transports.
- Un accent porté sur les **continuités cyclables**, notamment en périurbain, comme alternative à la voiture ; idée que l'effort porte sur les infrastructures mais également sur les comportements.
- Une identification de **leviers qui vont au-delà du contenu réglementaire du SCoT** : agir sur les comportements de mobilité (agir sur la demande) plutôt que sur infrastructures et services), mettre autour de la table les AOM (SMMAG, CAPV, Région), abaisser certaines limites de vitesse autorisée sur les autoroutes, etc.

Climat - Air - Energie

- Un rappel de l'**ampleur de l'effort à opérer en matière de réduction de la consommation d'énergie** pour tenir les objectifs européens fixés pour 2050.
- Un fort **enjeu d'adaptation à la chaleur et aux canicules**, que ce soit au niveau des logements (isolation, principes bioclimatiques), de l'urbain (végétalisation, principes bioclimatiques) ou encore du territoire (ex : anticipation des mobilités induites par accès à site de rafraichissements).
- La **nécessité d'intégrer la ressource en eau dans la définition de l'aménagement du territoire**, l'idée ayant été émis que certains secteurs géographiques ne sont peut-être plus propices à l'accueil de nouvelles populations et activités au regard de la pression s'observant sur la ressource.

SYNTHESE ATELIER DU 20 MARS 2024 GT « ACTIVITES »

Elus présents à l'atelier : Florent Cholat, Martial Simondant

Thématiques concernées : consommation d'espace, économie, commerce, tourisme

Pour rappel les participants (12) : REMY Vincent (EPFL Dauphiné) - THONON Daniel (LPO Isère) - JACOMETTI Pierre (DDT Isère) - PATRONCINI Pierre et DE LUCA Séraphine (CMA) - VILLARD Cécile (CCI Grenoble) - VOISIN François (CDD Pays voironnais) - ZAMORA Mathilde et ESCARTIN Vincent (Agence d'urbanisme) - ALEXANDRE Olivier (EPSCoT)

Dès le tour de table, l'ensemble des participants fait **le constat d'un contexte qui a profondément changé depuis 2012** : dans les pratiques de consommation, le fonctionnement et les besoins des PME, le tissu industriel, le contexte institutionnel (montée en compétence des EPCI), la complexification de l'action publique (inflation législative et réglementaire, développement du contentieux, enjeux contradictoires) - même si, dans ce domaine, de nouveaux outils ont permis des avancées (PLUi, TVB).

1. Réactions aux éléments de portrait : compléments et décalages

>Sur la consommation d'espace : le constat d'une réduction de la consommation d'espace est partagé (efficacité des outils de protection d'ENAF, meilleure gestion des mesures compensatoires) mais **la perspective du Zan soulève le besoin d'une approche plus qualitative de la question**. L'avenir demandera d'arbitrer entre les projets consommateurs d'espace : selon quels critères, pour tenir compte à la fois de la dureté foncière et de la valeur ajoutée de la consommation ? **Elle appelle aussi des changements d'approche** : connaître les flux fonciers et pas seulement les stocks, donc prévoir et suivre la localisation des fonciers stratégiques (ceux qui sont consommés, ceux qui sont renaturés), prendre/garder la maîtrise des sols.

L'enjeu de la densification du foncier économique soulève des questions auprès des représentants du monde économique (CCI, CMA) : **l'optimisation foncière n'est pas seulement une question de forme urbaine mais aussi de modèle d'entreprise et de modèle économique**, ce qui peut la rendre plus complexe. Par ailleurs, les ZAE restent une réponse aux besoins de certains artisans qui ne trouvent pas les locaux adéquats dans le tissu urbain. Enfin, ce foncier stratégique doit-il encore accueillir des espaces de stockage ou de déchets ?

De manière générale, **la densification engagée depuis 10 ans a conduit à investir le foncier le plus simple à mobiliser ; la réduction plus drastique du rythme de consommation d'espace va donc reposer sur la capacité à utiliser un foncier plus complexe et plus cher pour opérer le renouvellement urbain.**

>Sur l'économie : les échanges se sont focalisés sur la question du rééquilibrage territorial et le constat de la **décorrélation croissante entre habitat et emploi**. Certaines évolutions sociétales et économiques font craindre **le manque de prise sur cet enjeu pour les collectivités** : les nouvelles formes de travail (télétravail), les arbitrages des ménages entre aménités urbaines (équipements culturels) et besoins de nature, la spécialisation de l'industrie qui répond à des logiques d'entreprise mondialisées, les effets inattendus induits par les nouvelles réglementation (l'agrivoltaïsme qui entre en concurrence avec le parc économique et l'agriculture, la ZFE qui exclue certains artisans de la Métropole).

>Sur le commerce

L'époque n'est plus à la course au m², la recombinaison partielle de l'infrastructure commerciale (fermetures d'établissements, multiplication des moyennes surfaces dans l'alimentaire, besoin de nouvelles surfaces chez les artisans de bouche pour rester rentables en permettant la consommation sur place) permet le meilleur maillage des territoires mais s'accompagne également du **renouvellement de la problématique commerciale : de l'opposition entre grandes surfaces et petits commerçants, on est passé à l'opposition entre commerce physique et commerce digital.**

Le développement du e-commerce impacte particulièrement les gros établissements commerciaux non alimentaires (équipement de la personne et de la maison), qui caractérisaient l'appareil métropolitain. De ce fait, **la Métropole semble pour l'instant plus marquée par les effets de cette concurrence.**

>Sur le tourisme : le sujet a été peu abordé mais il a été relevé que **le secteur est marqué par de fortes tensions sur l'environnement :**

- les grands projets sont la première source de contentieux engagés par les associations environnementales (en dehors de la Greg) ;
- la diffusion des pratiques touristiques de proximité, stimulées par les transformations sociétales et de la ville, fragilise de plus en plus de sites naturels.

2. Les sujets prioritaires des 20 prochaines années

Deux sujets nouveaux :

- **La renaturation** : comment l'organiser et la localiser, pour répondre à quelles fonctions écologiques (rôle dans l'infrastructure écologique), en lien avec l'ensemble des ressources naturelles du territoire ?
- **Prendre en compte les changements sociétaux** : la digitalisation (dans le commerce, le tourisme, le télétravail), la transformation des activités économiques et des métiers (tertiarisation, réindustrialisation), le vieillissement de la population.

Deux sujets anciens dont les enjeux se voient renouvelés :

- **Considérer les spécificités des territoires et des terroirs** (la préservation des terres agricoles), notamment en montagne, comme une ressource pour les transitions de la Greg (réduire les dépendances vis-à-vis de l'extérieur).
- **Repenser les proximités** : quelle articulation de l'emploi (notamment industriel), du logement, des services pour maîtriser l'évolution des déplacements ? Comment développer une densification urbaine et périurbaine vivable et réinvestir l'habitat de centre-bourgs et centre-villes ?

