

EN MATIÈRE D'URBANISME

DOCUMENTS D'URBANISME

4. REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) :

Rapporteur : Monsieur le Maire, Patrick JANOLIN :

Le Plan Local d'Urbanisme, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, est un document de planification stratégique répondant aux enjeux du territoire dans le respect des principes fixés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme.

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme énonce en particulier les objectifs à atteindre :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

Initié par l'ordonnance du 23 septembre 2015 prise en application de la loi ALUR, le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, modifie en profondeur la structure des plans locaux d'urbanisme pour les rendre plus opérationnels grâce à une meilleure lisibilité des règles d'urbanisme.

Ainsi, le règlement est construit sur une nouvelle nomenclature articulée autour de trois thématiques :

- La destination des constructions, usage des sols et nature d'activité afin d'assurer la mixité fonctionnelle et sociale notamment grâce à l'introduction des cinq nouvelles destinations (exploitation agricole et forestière – habitation- commerce et activités de service -

MAIRIE DE LE VERSOUD - NOTE DE SYNTHÈSE [extrait]

équipements d'intérêt collectif et services publics - autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) et des « sous-destinations ».

- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères traitant à la fois de l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, mais également de l'équilibre entre les espaces construits et les espaces libres, et stationnement des véhicules motorisés ou des vélos en dehors des voies publiques.
- Les équipements et réseaux pour satisfaire aux objectifs de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développements des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles.

D'autres évolutions apportées par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 favorisent un urbanisme de projet, parmi lesquelles les possibilités :

- De définir en zones urbaines ou à urbaniser des secteurs encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sans recours au règlement.
- D'édicter des objectifs à atteindre (comme l'ensoleillement), plutôt que de donner des règles chiffrées (comme les écarts entre les bâtiments).
- De délimiter des secteurs dans lesquels les règles du PLU pourront préférentiellement s'appliquer sur plusieurs parcelles contiguës lors d'un dépôt d'un permis de construire conjoint.
- De créer des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ainsi que de créer des bonus de constructibilité que le règlement détermine selon l'emprise au sol et la hauteur.
- De définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.
- D'avoir un recours plus large au classement des zones en AU (à urbaniser) ainsi qu'en zone N (naturelle), suite à l'élargissement de leur champ d'application.
- D'utiliser différemment les règles de hauteur et d'implantation. Il est par exemple possible de réglementer les emprises et les hauteurs maximales comme minimales, de recourir à une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, de fixer les conditions de réalisation des aires de stationnement et de les minorer en cas de destinations multiples des constructions permettant la mutualisation.

Par ailleurs, le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 diminue de 9 à 5 le nombre de destinations des constructions nécessitant un suivi par les services instructeurs en cas de changement de destination (R.151-27). Il ouvre également la possibilité de différencier les règles du règlement entre 20 sous-destinations (contre 9 destinations auparavant).

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Versoud, approuvé en date du 19 juillet 2012, et modifié en date du 06 juillet 2016 doit s'inscrire dans ce nouveau contexte législatif, et répondre à une logique de projets.

D'autant plus que le projet arrêté le 17 juin 2011, sur la base duquel le Plan local d'Urbanisme a été approuvé le 19 juillet 2012 a repris, actualisé et grenellisé (conforme aux lois Grenelle 1 du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010), le PLU approuvé le 06 octobre 2005 et annulé par le Tribunal administratif le 20 juillet 2009 (avec effet de la décision de justice au 31 juillet 2010), sans que le visage futur de la ville de Le Versoud ne soit à nouveau interrogé.

Or, les attentes de la municipalité vis-à-vis du nouveau document d'urbanisme sont fortes.

Il s'agit tout d'abord de favoriser un développement économe et équilibré de l'urbanisme en permettant tout à la fois un renouvellement urbain maîtrisé, une restructuration des espaces urbanisés et une définition de la qualité architecturale de ces espaces, de définir les limites de l'urbanisation, et de lutter contre l'étalement urbain pour de la construction individuelle en exploitant les dents creuses, d'intégrer les zones à risques naturels dans l'urbanisation c'est-à-dire en passant d'une logique de contrainte à une logique d'opportunité.

MAIRIE DE LE VERSOUD - NOTE DE SYNTHÈSE [extrait]

La commune de Le Versoud est impactée par le Plan de Prévention des Risques Naturels et par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Isère. De plus, alertée par courrier du Préfet en date du 05 mars 2009, la commune de Le Versoud a intégré ce risque (non répertorié au Plan de Prévention des Risques) grâce à une étude hydraulique remise le 31 mai 2012, la prise en compte de ce risque mérite aujourd'hui une nouvelle réflexion.

Il s'agit aussi pour la municipalité d'améliorer le cadre de vie et de préserver le patrimoine naturel et bâti.

Il s'agit également de penser le développement de l'urbanisation de la commune en répondant au nouvel enjeu qu'est le développement durable en interrogeant les règles d'urbanisme au regard des nouvelles possibilités offertes par la législation.

Le Plan Local d'Urbanisme doit également intégrer les évolutions législatives et l'approbation de documents supra communaux qui n'ont pu être anticipées et qui emportent conséquences sur le document d'urbanisme local.

✓ **La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social** a fait passer de 20 à 25 % l'obligation de production de logements locatifs sociaux d'ici 2025.

La commune de Le VERSOUD a été placée en carence pour la période triennale 2014/2016 par arrêté préfectoral en date du 31 juillet 2014 pour la non réalisation des objectifs de production de logements locatifs sociaux (obligation fixant à 25% le pourcentage de logements locatifs sociaux par rapport au nombre de résidences principales).

Face à cette évolution, des études ont été réalisées en 2015 afin de déterminer les potentiels fonciers de la commune.

Ces études ont permis d'une part, de conclure que le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 19 juillet 2012, n'offre pas les outils suffisants pour produire des logements sociaux. Ainsi, la règle imposant des « opérations de plus de 17 logements et celles réalisées sur un foncier de plus de 4 000 m² (avant division éventuelle), de comporter au moins 30% de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat » n'a pas permis de produire 25% de logements locatifs par rapport au nombre de permis accordés entre l'approbation du PLU en 2012 et aujourd'hui. C'est ainsi que sur cette même période, seulement 12% de logements locatifs sociaux ont été accordés.

Or, plusieurs outils existent pour atteindre l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux :

- Les orientations d'aménagement et de programmation.
- Des emplacements réservés au titre du L.151-41 ou des servitudes de logements au titre du L.151-15 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par la commune.
- Modifier la règle d'urbanisme au titre du L.151-14 du Code de l'Urbanisme en réduisant la surface des terrains et des opérations soumis à une construction minimum de logements locatifs sociaux.
- Des possibilités offertes à l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme de majoration du volume constructible en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

La mise en œuvre de ces outils nécessite une révision du Plan Local d'Urbanisme.

D'autre part, ce travail de repérage a conduit le Conseil Municipal à mettre en place des périmètres de prise en considération par délibération en date du 09 mars 2016 (au titre de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme) permettant de surseoir à statuer sur d'éventuelles demandes d'autorisation de construire n'incluant pas de logements locatifs sociaux.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme actuel ne déploie pas d'outils permettant de satisfaire à l'objectif de production de 25 % de logements locatifs sociaux. Or, l'ensemble des terrains répertoriés doit aujourd'hui se voir assigner des outils adaptés et opérationnels pour atteindre l'objectif.

MAIRIE DE LE VERSOUD - NOTE DE SYNTHÈSE [extrait]

✓ **Par la suite, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR**, réforme en profondeur le droit de l'urbanisme et de l'aménagement : orientation favorable à la mise en œuvre de PLU intercommunaux, renforcement du rôle du SCOT en tant que document intégrateur, orientation favorable à la densification, programmation de la caducité des anciens POS, réforme des règles relatives à l'urbanisme commercial, refonte du droit de préemption, modifications du contenu et obligations des PLU....

Des changements significatifs sont ainsi apportés au contenu du PLU.

La loi supprime la disposition de la loi Urbanisme et Habitat de 2003 qui permet au plan local d'urbanisme (PLU) de fixer une taille minimale de terrain, ainsi que le coefficient d'occupation des sols (COS). Le Plan Local d'Urbanisme, approuvé en 2012, a fixé des Coefficients d'Occupation des Sols minimaux (obligations minimales d'occupation du sol) dans les zones les plus denses. Ces prescriptions n'ont pas pu être appliquées du fait de leur disparition dès le 24 mars 2014.

Or, il est constaté que la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols a pour effet de multiplier sur la commune le nombre de demandes de division en vue de construire :

- entre le 19 juillet 2012 et le 24 mars 2014, 7 demandes ont été déposées,
- alors que du 24 mars 2014 à octobre 2017, ce sont 25 demandes qui ont été déposées.

La suppression des Coefficients d'Occupation des Sols minimaux a ainsi favorisé l'émergence de projets de constructions individuelles (comportant peu de logements), allant à l'inverse de la logique de lutte contre l'étalement urbain. Il faut également s'interroger sur les impacts de projets réalisés au « coup par coup » sur l'occupation de la parcelle par le nouveau logement ainsi que sur l'environnement urbain (réseaux, accès aux propriétés, co-visibilités).

Pour veiller au juste dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation, la loi ALUR impose notamment deux nouvelles dispositions : une collectivité qui prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone 2AU doit produire une délibération motivée démontrant que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zones U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction ; les zones classées 2AU (dites zones AU « strictes ») qui n'auront fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière au bout de 9 ans ne pourront donc plus être ouvertes à l'urbanisation, sauf à engager une procédure de révision du PLU.

Le PLU approuvé en 2012 compte une zone AU « stricte » à l'Etape. La vocation de cette zone doit donc être questionnée.

✓ **La troisième évolution concerne l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région Urbaine de Grenoble le 21 décembre 2012, ainsi que l'élaboration et la mise en œuvre d'autres documents supra-communaux avec lesquels le PLU devra être compatible ou qu'il devra prendre en compte.**

Il faut souligner l'importance du SCoT qui a une fonction d'intégrateur d'autres documents supra-communaux.

Le PLU doit être spécifiquement compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2013-2018 élaboré par la communauté de communes du Grésivaudan. Bien que le document arrive à échéance en 2018, le PLU devra donc non seulement prendre en compte les orientations du PLH, mais également les prolonger dans la mesure où le PLH est une déclinaison des orientations du SCOT à l'échelle du Grésivaudan : objectifs chiffrés de logements et de densité de l'habitat notamment.

Le PLU devra également être compatible avec le Programme de Déplacements Urbains, en cours d'élaboration par la communauté de communes du Grésivaudan, et prendre en compte le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration au sein de la communauté de communes.

Classée comme pôle d'appui, la commune de Le Versoud doit aujourd'hui prendre en compte les règles supra communales du SCoT.

MAIRIE DE LE VERSOUD - NOTE DE SYNTHÈSE [extrait]

La procédure de révision doit interroger la capacité du Plan Local d'Urbanisme aux objectifs de densification (le Programme Local de l'Habitat établit une densité de 39 logements par hectare) associés aux orientations de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels du SCoT (15 hectares par an à l'échelle du Grésivaudan). Le SCoT prévoit également l'établissement de franges urbaines durables, avec des logements qui se réalisent au moins pour moitié au sein d'espaces préférentiels de développement.

La densification de l'habitat ne doit pas être abordée de manière uniforme : elle doit être questionnée dans ses différentes formes (réhabilitation et évolution de parcelles bâties, constructions neuves dans les « dents creuses » ou en extension urbaine), en fonction des caractéristiques des différents secteurs de la commune, ainsi qu'au regard des besoins en logements des populations locales.

La procédure de révision doit également interroger la capacité du PLU à répondre aux seuils de production de logements du SCOT (« plafond » fixé à 6 logements par an pour 1 000 habitants, soit 340 logements d'ici 2030) et du PLH.

Par ailleurs, selon les données INSEE, la commune compte 4 778 habitants en 2017 contre 4 499 en 2009. L'augmentation démographique de la commune est le fruit du solde naturel, le solde des entrées/sorties étant nul sur cette période (tandis qu'il était de 1.1% entre 1999 et 2009).

Le Versoud a cependant un taux de résidence principale très élevé (95.6%) tandis que la part de logements vacants représente 3.5%.

Cette augmentation démographique va de pair avec la réflexion sur les usages associés, notamment :

- les transports et déplacements : en veillant à la diversification des modes de déplacement en privilégiant une mobilité douce aménagée (trottoir, pistes cyclables qui doivent irriguer le territoire communal en faisant de la piste cyclable communautaire la colonne vertébrale du réseau), en prenant en compte les problématiques liées à automobile (flux de transit nord sud, circulation interne vers les pôles d'attractivité, stationnement,...), en insérant des espaces de liberté, de rencontres et d'échanges (parc, aires de jeux, nouvel équipement comme skate parc, cheminement), en marquant les entrées de villes pour construire une identité visuelle.
- et le dimensionnement des équipements publics : en interrogeant l'opportunité de conserver les emplacements réservés définis en 2012, en anticipant les obligations de la commune lorsque cette dernière verra sa population dépasser les 5 000 habitants (réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage conformément à la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage).
- la réflexion sur le fonctionnement de l'armature urbaine doit prendre en compte le niveau d'équipement du territoire. Les objectifs de développement doivent être regardés en fonction de la capacité des équipements publics (infrastructures et superstructures) à absorber les développements futurs et donc du coût de leur renforcement.

De plus, identifiée comme pôle d'appui par le SCoT (villes pouvant disposer d'une offre de commerces et de services relativement diversifiée dans une recherche de complémentarité avec celle des villes voisines, permettant une certaine autonomie de fonctionnement pour les besoins quotidiens ou hebdomadaires de la population du pôle et des communes limitrophes), la commune de Le Versoud doit questionner la place du commerce dans la ville et contribuer à la politique intercommunale de développement économique.

Quant à la place du commerce dans la ville, la commune ne dispose pas de centralités évidentes, et est plutôt marquée par la Route Départementale n°523, vécue à la fois comme une liaison (continuité entre les communes), et comme un couloir de passage sans arrêt, ce qui interroge sur les modes d'implantation des commerces. La commune doit se demander quels commerces attirer, où les implanter et comment les pérenniser.

Les choix de développement des communes limitrophes (opération de rénovation urbaine menée à Villard-Bonnot comprenant logements et commerces de proximité, ou la place donnée aux commerces en centre-ville de Domène) impactent fortement sur la définition d'une telle politique de développement de l'attractivité commerciale de la commune de Le Versoud.

En lien avec le commerce, il faut s'interroger sur les besoins de services et d'activités générés par le développement résidentiel, ainsi que sur la capacité du territoire à capter les dépenses des personnes qui y vivent et qui y circulent. De ce point de vue, l'enjeu du PLU est de s'interroger sur le type de développement susceptible de favoriser une meilleure captation des flux de personnes : localisation des sites d'urbanisation, armature viaire et déplacements doux.

MAIRIE DE LE VERSOUD - NOTE DE SYNTHÈSE [extrait]

Quant à la politique intercommunale de développement économique, la superficie de la Communauté de Communes est de 73 122 Ha. Selon une étude récente de l'AURG, la superficie des zones dédiées à l'économie couvre 878 Ha, soit 1.2% du territoire.

Sur les zones recensées pouvant permettre du développement économique, plusieurs sont impactées par des risques naturels. Selon une étude de l'AURG menée à l'échelle du territoire du Grésivaudan et dans le cadre du protocole sur le foncier économique pris en compte par le ScoT (150 ha à l'horizon 2030), le foncier disponible mais inconstructible car situé en zone violette du PPRI (zone de risques inconstructibles) est de 44.2 Ha, et il ne reste au Grésivaudan que 27.8 Ha de foncier économique mobilisable à court terme. De plus, depuis la création de la communauté de communes, ce sont 4.23 Ha de foncier qui ont été vendus dans les zones communautaires entre 2009 et 2016.

De fait, la commune de Le Versoud, sur laquelle trois zones économiques intercommunales sont implantées (Grande Ile, Malvaisin et Pruney), et sur laquelle une nouvelle zone avait été identifiée (ZAC d'Étape), doit se questionner sur sa capacité à répondre à la fois aux objectifs propres à la commune (production de logements et développement d'activités commerciales) et à ceux du Grésivaudan en matière de développement des entreprises au sein de la communauté de communes pour éviter l'engorgement des infrastructures de transport et l'évasion du pouvoir d'achat.

Le devenir du pôle d'activités lié à l'aérodrome devra également être questionné dans ce contexte.

La politique de développement économique doit s'inscrire en compatibilité avec le SCOT dont les principes sont basés sur le maintien d'emplois dans les espaces urbains mixte (résidentiels et économiques) ainsi que sur l'amélioration de la densité des espaces économiques dédiés (25 emplois par hectare), ce qui implique une optimisation de l'occupation de l'espace au sein de ces zones (stationnement, hauteur et emprise au sol des constructions, ...).

Les thématiques territoriales abordées précédemment convergent vers la nécessité de s'interroger sur l'évolution de l'armature urbaine et des formes urbaines au Versoud.

Il apparaît également la nécessité de mettre en relation l'aménagement de l'espace et les usages auxquels il est censé répondre.

Cette mise en relation permet de questionner la pertinence des aménagements envisagés, au regard des besoins auxquels ils sont censés répondre, sachant que les dynamiques économiques et sociales dépassent largement le strict champ de l'aménagement de l'espace.

Afin d'articuler l'aménagement de l'espace et les usages, des modalités de la concertation adaptées doivent être prévues, privilégiant notamment une participation de la population.

La mise en relation de la voirie et des espaces collectifs avec les densités bâties et la localisation des fonctions urbaines doit permettre de déterminer les premiers secteurs stratégiques porteurs du développement urbain, tout en s'interrogeant sur l'articulation étroite de Le Versoud avec les communes de Domène et de Villard-Bonnot. Le Versoud est encore constituée de deux entités urbaines distinctes : d'une part le bourg du Versoud qui s'étend de Domène à Belle Plaine, et d'autre part le quartier du Pruney, limitrophe de Villard-Bonnot. Il faut spécifiquement questionner l'évolution de cette articulation entre ces deux entités au vu des projets de développement urbain et d'infrastructures : opération de rénovation urbaine à Villard-Bonnot, ainsi que la réalisation du barreau de la Bâtie, voie de liaison entre la RD523 et la RD165 qui permettra un accès plus direct à l'autoroute, notamment pour les habitants de Villard-Bonnot et de Pruney.

Autre composante majeure de l'armature urbaine de Le Versoud, la structure linéaire le long de la RD523 en fonction de laquelle s'organisent en grande partie les déplacements, l'implantation des constructions et la distribution des fonctions urbaines. Cette traversée d'agglomération doit faire l'objet d'aménagements à la fois paysagers et fonctionnels, et il est constaté un besoin de restructuration du centre bourg et de la place Liberté.

Le développement de quartiers disposant de leur propre armature urbaine, ainsi que l'implantation de commerces et services en retrait de l'infrastructure départementale questionnent la possibilité « d'autonomiser » l'armature urbaine par rapport à la RD523.

Des typologies résidentielles diversifiées s'observent sur le territoire : tissus pavillonnaires différenciées selon l'époque de construction, habitat ouvrier, bâti villageois, immeubles collectifs ou groupés. Cette diversité, observable à l'échelle de l'îlot dans certains quartiers, favorise la mixité sociale.

MAIRIE DE LE VERSOUD - NOTE DE SYNTHÈSE [extrait]

L'évolution et la densification de ces différents tissus bâtis de la commune doit tenir compte de leurs caractéristiques paysagères et architecturales, de leur localisation, de l'aménagement de la voirie et des espaces collectifs, ainsi que des risques, nuisances ou pollutions éventuels.

L'enjeu est d'associer à ces tissus bâtis des usages, plus particulièrement :

- l'adéquation entre l'habitat et les besoins des ménages (mode d'accès au logement, prix du marché, taille du logement etc.),
- l'utilisation du logement et des espaces verts (privatifs ou collectifs), le voisinage,
- les déplacements,
- les différents modes de production de l'habitat sur la commune - opérations d'aménagement d'ensemble ou opérations ponctuelles – et la possibilité de favoriser des projets mutualisés ou prenant d'avantage en compte leur environnement résidentiel.

Le Scot délimite des espaces naturels et agricoles à protéger, ainsi que des franges urbaines à inscrire durablement dans le paysage. Dans ce cadre, la commune de Le Versoud (624 Ha) qui compte 186 Ha de zones agricoles et 162.5 Ha de zone naturelle, se doit d'interroger la gestion rigoureuse de ses espaces naturels et agricoles reconnus comme étant une ressource pour le territoire, comme contribuant à la diversité des paysages, et accompagnant à la qualité du cadre de vie. De plus, les fonctions économiques avérées de l'agriculture doivent être prises en compte et leur développement accompagné. L'environnement agro-environnemental est également un espace d'activités de loisirs et de liaisons dans la plaine avec la base de loisirs Bois aux Français, le prolongement de la piste cyclable le long de l'Isère ainsi que les nombreuses possibilités de cheminements pour piétons et cyclistes.

Certains espaces de la commune sont reconnus pour leur valeur environnementale, notamment les milieux aquatiques et humides liés à l'Isère, pour grande partie classés en Zone d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1.

Le PLU doit permettre d'appréhender la fonctionnalité globale des milieux naturels de la commune, en précisant notamment à l'échelle communale les cartes de continuités écologiques élaborées à l'échelon supra-communal (SCoT ; Schéma Régional de Cohérence Ecologique).

Un enjeu spécifique est celui de la perméabilité écologique de la plaine agricole, qui tend à perdre ses boisements.

La biodiversité en ville est également une problématique forte au Versoud : en raison de sa morphologie urbaine en linéaire et de largeur limitée, il y a une proximité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels.

Il faut également valoriser les interpénétrations entre la ville et la nature, qui se manifestent par la présence des derniers prés le long de la RD523, par les ambiances végétalisées des différents quartiers liés aux espaces verts de proximité, aux jardins et aux clôtures, par des cours d'eau en milieu urbain traités principalement en fonction de la prévention des risques.

La révision du PLU rendra possible le recours aux outils de limitation de l'artificialisation des sols mis en place par la loi ALUR.

Afin d'intégrer et d'anticiper l'ensemble de ces enjeux dans le développement futur de la commune, il est proposé au Conseil Municipal de mettre en révision le Plan Local d'Urbanisme.

Le Comité de Pilotage formé pour suivre la révision du Plan Local d'Urbanisme s'est réuni le 12 octobre 2017 pour étudier les objectifs assignés à la révision, les modalités de la concertation, et le calendrier et la démarche qui seront menés.

MAIRIE DE LE VERSOUD - NOTE DE SYNTHÈSE [extrait]

Ce comité de pilotage comprend :

Monsieur le maire	Patrick JANOLIN
Monsieur le premier adjoint	Vincent GOUNON
Madame la seconde adjointe	Dominique FLANDIN-GRANGET
Monsieur le troisième adjoint	Joseph JURADO
Madame la quatrième adjointe	Claire DESMARIS
Monsieur le cinquième adjoint	Bruno PEYREMORTE
Madame la sixième adjointe	Danièle BORDENEUVE
Monsieur le conseiller municipal délégué	Jacques NOT
Monsieur le conseiller municipal délégué	Bruno LHOST
Monsieur le conseiller municipal délégué	Joël MOREL
Monsieur le conseiller municipal	Erick CAPO
<i>Et les membres extérieurs :</i>	
Madame la conseillère municipale,	Christelle BOUHELIER
Monsieur le conseiller municipal	Yves BOREL
Membre extérieur	Madame Anne-Marie DUBOIS MOREL
Membre extérieur	Madame Aline TESSIER
Membre extérieur	Monsieur Pierre LANCIEN
Membre extérieur	Madame Nathalie CABANES

Suite aux premiers travaux menés, et conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, il sera proposé au Conseil municipal de poursuivre les objectifs suivants dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme :

Habitat et logement

1. Atteindre les objectifs de densité des logements en compatibilité avec les dispositions des documents supra-communaux, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale.
2. Valoriser les possibilités d'évolution et de densification des terrains déjà bâtis, en encourageant et en encadrant les initiatives des habitants, et en incitant à la concertation et à la mutualisation des projets.
3. Augmenter la proportion des logements locatifs sociaux afin de respecter les obligations légales et supra-communales.

Développement économique

4. Pérenniser l'activité agricole en inscrivant le développement de la ville dans une enveloppe urbaine durable.
5. Valoriser et optimiser le potentiel foncier lié à l'activité (restructuration de la zone d'activités de Malvaisin et de ses accès ; résorption de la vacance au sein de la zone d'activités de l'aérodrome) et contribuer à la politique de développement économique intercommunale tout en s'assurant de son adéquation avec les besoins et caractéristiques de la commune (environnement résidentiel ou naturel, accessibilité, sécurité) : questionner à cette fin notamment le devenir du site de l'Etape.
6. Développer l'habitat dans le centre bourg et statuer sur le développement des commerces et services dans ce secteur, en faisant le choix entre un maillage lâche et diffus de fonctions urbaines de proximité sur la commune ou le développement/renforcement d'une ou de plusieurs centralités.
7. Conforter la base de loisirs et son environnement naturel, et assurer la bonne accessibilité du territoire pour les loisirs nature.

Transport et déplacements

8. Réfléchir à l'évolution urbaine du Versoud et aux mobilités en prenant en compte le fonctionnement des quartiers de la ville et des communes limitrophes, notamment Villard-Bonnot et Domène, et en prenant en compte les projets en cours (notamment la création du barreau de la Bâtie).

MAIRIE DE LE VERSOUD - NOTE DE SYNTHÈSE [extrait]

9. Renforcer le maillage viaire situé de part et d'autre de la RD523 afin de développer des liaisons cyclables et piétonnes au sein de la commune ainsi qu'avec les villes voisines de Villard-Bonnot et de Domène.
10. Mener une réflexion sur le rapport qu'entretient la ville et son développement avec la RD523, en veillant à améliorer et sécuriser le trafic, valoriser le paysage de traversée de ville et restructurer la place de la Liberté et les tissus limitrophes.

Environnement et cadre de vie

11. Conforter l'offre actuelle en équipements publics et veiller à ce qu'ils soient facilement accessibles depuis les différentes voies de la commune.
12. Travailler sur la qualité urbaine et environnementale, notamment le développement de la nature en ville et des surfaces éco-aménageables, la diversité des typologies bâties, l'articulation entre les espaces privatifs et les espaces collectifs.
13. Préserver l'environnement agro-naturel du Versoud et réfléchir à l'amélioration de la perméabilité écologique de la plaine agricole.
14. Prendre en compte les obligations réglementaires liées aux risques, tout en améliorant l'intégration paysagère et fonctionnelle à la ville des ruisseaux et de leurs abords.
15. Limiter l'exposition de la population aux nuisances et à la pollution, en menant notamment une réflexion spécifique sur l'effet « couloir » de l'urbanisation le long de la RD523.

Il sera également proposé de définir les modalités de la concertation préalable de la manière suivante :

- L'organisation d'au moins 4 réunions publiques, qui pourront se tenir aux grandes étapes suivantes de l'élaboration du PLU :
 - o Une réunion publique au début de la procédure, portant sur la présentation des objectifs de la révision, de la démarche et des modalités de la concertation.
 - o Une réunion publique de présentation du diagnostic et des différents scénarios pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
 - o Une réunion publique de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et de sa mise en œuvre au travers du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
 - o Une réunion publique de présentation du projet de PLU finalisé.
- L'organisation d'au moins 3 ateliers pouvant être soit thématiques soit porter sur des sites à enjeux d'aménagement.
- L'ouverture d'un registre en mairie, dans lequel le public pourra faire connaître ses observations au fur et à mesure de la phase d'élaboration du projet, ainsi que la possibilité pour le public d'adresser ses observations par écrit en mairie, y compris par une boîte mail mise en service à cet effet.
- Une exposition évolutive sous forme de panneaux sera mise en place en mairie et consultable pendant les heures d'ouverture. L'exposition pourra être installée temporairement hors de la mairie afin d'être vue par le plus grand nombre.
- Des articles d'information par le bulletin municipal ou par une feuille d'informations spécifiquement dédiée au PLU.
- La mise en ligne d'informations sur le PLU sur le site Internet de la mairie.

Enfin le calendrier retenu est le suivant :

✓ **Phase n°1** : le lancement de la révision du PLU avec la réunion du conseil municipal du 26 octobre 2017.

✓ **Phase n°2** : le projet d'aménagement durable et de développement durables (PADD), le diagnostic stratégique, et l'état initial de l'environnement.

Le PADD définit les orientations générales de la commune en matière de politiques d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de paysage et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, pour l'ensemble de son territoire, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme.

MAIRIE DE LE VERSOUD - NOTE DE SYNTHÈSE [extrait]

Cette phase sera menée de novembre 2017 à septembre 2018. Elle comprendra l'élaboration d'un pré-PADD, la réalisation du diagnostic stratégique et de l'état initial de l'environnement, et élaboration du projet de PADD.

✓ **Phase n°3 :** le projet de plan local d'urbanisme : il s'agira de la phase de rédaction du projet de PLU qui devra comporter :

- d'un rapport de présentation,
- d'un PADD,
- d'un règlement écrit,
- d'un règlement graphique,
- d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP),
- d'annexes.

Cette phase sera menée de mars 2018 à décembre 2018, l'objectif étant que le projet de PLU soit arrêté en janvier 2019 permettant ainsi à la commune de mettre à profit l'année 2019 pour mener à bien les deux dernières phases.

✓ **Phase n°4 :** consultation des personnes publiques associées (article L.123-9 du Code de l'Urbanisme) permettant de recueillir les avis des institutions sur le dossier

✓ **Phase n°5 :** mise au point définitive du PLU en vue de son approbation jusqu'à son rendu exécutoire : cette phase fera suite à l'enquête publique menée sur le projet arrêté de PLU.