

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE VARCES-ALLIERES-ET-RISSET



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Document débattu au conseil municipal du 28 juin 2005

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 2 octobre 2007 approuvant le PLU.

Rappel

Selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Instauré par la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains) de décembre 2000 et revu par la loi Urbanisme & Habitat de juillet 2003, le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il s'agit d'un document simple et clair, accessible à tous les citoyens, qui n'est pas opposable aux tiers. Pour autant, le PADD demeure la « clé de voûte » du PLU, et les documents ayant une valeur juridique (orientations d'aménagement, règlement et zonage) doivent être cohérents avec lui.

Remarque¹ : La loi Urbanisme & Habitat a fait des « orientations d'aménagement » un document spécifique du PLU, alors que la loi SRU en faisait une partie intégrée au PADD. Facultatifs, elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une structuration particulière. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

¹ « Loi Urbanisme & Habitat, volet urbanisme : service après vote », Ministère de l'Équipement, Août 2003, p. 8 et 9

Quel modèle de développement pour Varcès-Allières-et-Risset ?

Constituant la porte sud de l'agglomération grenobloise, la commune de Varcès-Allières-et-Risset jouit d'une localisation privilégiée, verrou à la confluence entre le Drac, la Romanche, la Gresse et le Lavanchon.

D'un point de vue géographique, la topographie exceptionnelle de son site regroupant plaines, collines et montagnes imposantes (près de 1 800 m de dénivelé), la richesse de son patrimoine naturel constituée d'une biodiversité préservée et de la présence des champs de captages des eaux de Grenoble conditionnent fortement le développement urbain.

L'organisation urbaine a longtemps été caractérisée par une constellation de hameaux de tailles variables (Varcès, Allières, Risset mais aussi Giraudière, Rochefort, le Martinais, Fontagneux) qui participent à l'identité rurale de la commune. Si cette organisation s'est très largement modifiée au fil de l'important développement du dernier demi-siècle, elle n'en demeure pas moins importante dans certains secteurs.

Varcès-Allières-et-Risset n'a jamais constitué un pôle urbain important de la seconde couronne grenobloise (au contraire de Vif, ou plus encore de Vizille). Pourtant, passage obligé pour se rendre vers le Sud avant la réalisation de l'A51, la commune dispose d'un caractère et des fonctions particulières grâce à un développement longtemps équilibré. En outre, la présence de grands équipements structurants de l'agglomération grenobloise, la maison d'arrêt et la caserne militaire, participe à l'image de la commune et son rayonnement.

Exceptée l'implantation de ces grandes infrastructures, le territoire s'est développé plutôt harmonieusement, en suivant les mêmes tendances que celle de l'agglomération mais en restant à l'écart des phénomènes de périurbanisation les plus aiguës. Le nombre d'emplois, par exemple, est relativement important pour une commune de cette taille.

Pourtant, avec la croissance résidentielle relativement forte de ces dernières années, la physionomie de Varcès-Allières-et-Risset est en train d'évoluer vers une spécialisation de son territoire.

Le plan local d'urbanisme, à travers son projet d'aménagement et de développement durable, est l'expression d'une nouvelle politique et d'une affirmation forte de la commune, tant en organisation interne que dans son positionnement vis-à-vis des communes voisines. Cette volonté est traduite autour de quatre axes majeurs :

- Préserver l'identité rurale et la qualité du cadre de vie, en renforçant la convivialité ;
- Permettre un développement maîtrisé, en poursuivant l'accueil de populations nouvelles et diversifiées ;
- Développer l'activité économique ainsi qu'un niveau élevé de services, de commerces et d'équipements à la population ;
- Avoir une gestion économe des ressources naturelles, notamment en protégeant et mettant en valeur les espaces naturels et agricoles.

Préserver l'identité rurale et la qualité du cadre de vie, en renforçant la convivialité

Le développement urbain de Varcès-Allières-et-Risset doit se faire selon une double approche :

- protection des espaces naturels et agricoles, qui sont le fondement de son identité rurale ;
- définition des espaces bâtis futurs, en tenant compte de l'organisation historique de la commune.

Dans cette logique, des espaces non bâtis particulièrement sensibles pour la perception paysagère de la commune ne doivent pas être urbanisés mais traités de façon appropriée.

Varcès-Allières-et-Risset dispose encore, de façon plus symbolique que physique, d'une discontinuité entre le centre bourg et l'agglomération grenobloise, au niveau de l'entrée nord. Cette coupure doit être maintenue et affirmée en garantissant son caractère naturel et agricole. L'aménagement futur d'une zone à vocation économique à cet endroit doit prendre en compte ce principe pour la perception de Varcès-Allières-et-Risset et de son positionnement géographique par rapport à l'agglomération.

Les coteaux à l'ouest de l'autoroute A51 ont un caractère ouvert grâce à l'agriculture. Cette caractéristique doit être préservée en considérant l'infrastructure autoroutière comme une limite intangible au développement urbain. L'évolution du hameau du Martinais doit être très limitée. Il est essentiel que le sud du hameau de Risset, au lieu-dit « le Nivelon », constitue une transition durable entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis.

Au niveau de la plaine de Reymure, la définition de la limite stratégique du schéma directeur doit permettre une intégration et une transition plus harmonieuses entre les espaces bâtis à l'est de la Gresse et la plaine agricole.

L'organisation du territoire repose sur un centre unique, important à l'échelle de la commune, ainsi que sur plusieurs hameaux périphériques encore bien identifiés. Cette disposition doit être maintenue et le développement urbain ne doit pas conduire à la conurbation des espaces urbanisés. Le centre bourg, largement équipé et bien desservi, doit être le support principal de la croissance urbaine de Varcès-Allières-et-Risset. Cette croissance doit s'appuyer sur une mixité fonctionnelle accrue. Elle doit également bénéficier aux autres secteurs habités grâce au développement d'un maillage de liaisons bien hiérarchisées, notamment pour les modes doux.

Les espaces bâtis doivent être reliés entre eux par des espaces publics traités de façon qualitative et adaptés prioritairement aux piétons, quelque soit leur âge ou leur aptitude de mobilité. Complémentaires des espaces collectifs privés, ils doivent faciliter les déambulations et les rencontres, notamment dans les parties urbanisées. Le caractère relativement aéré du tissu urbain varçois est lié à la présence importante du végétal dans la ville : ces espaces constituent des éléments essentiels du cadre de vie des espaces bâtis. Leur présence doit être maintenue, voire renforcée dans les nouveaux quartiers d'habitation.

Les nouvelles constructions devront participer à la définition de l'image de la commune. Les formes simples, compactes et de hauteurs limitées (de l'équivalent de R+3 au maximum) devront s'implanter de telle manière qu'elles participent à la définition de l'espace public et à la création de silhouettes urbaines harmonieuses.

Enfin, la commune est riche d'un patrimoine bâti important mais peu protégé. Le PLU entend réaffirmer la nécessaire protection et mise en valeur des ensembles construits les plus anciens ou les plus homogènes. A cet égard par exemple, la Cime de Varcis constitue un quartier dont l'évolution doit être strictement encadrée afin que les aménagements futurs ne dénaturent pas son caractère authentique.

Permettre un développement maîtrisé, en poursuivant l'accueil de populations nouvelles et diversifiées

Dans le respect des orientations du schéma directeur de la région grenobloise et en adéquation avec la problématique portée par le programme local de l'habitat de la Métro, la commune de Varcis-Allières-et-Risset entend poursuivre un développement urbain qui permet une croissance modérée de la population. Avec 45 logements annuels en moyenne, la population devrait s'établir à 7 000 habitants environ à l'horizon 2015.

Les espaces urbains actuellement disponibles ne permettraient l'édification que d'une centaine de logements au maximum. Les formes urbaines devront économiser l'espace. Les logements collectifs, d'habitat intermédiaire et de maisons individuelles groupées sont à développer. Les espaces à urbaniser doivent être localisés prioritairement à proximité des équipements existants, et tenir compte du développement à venir de l'offre en transports en commun.

Selon ces critères, les terrains de la Giraudière, d'une superficie d'une quinzaine d'hectares, constituent un potentiel stratégique déterminant pour atteindre les objectifs du PADD. L'aménagement de ce vaste espace doit être échelonné dans le temps, afin que l'offre d'équipements se fasse en parallèle avec l'apport de population nouvelle.

Sur l'ensemble de la commune, l'offre de logements doit tendre vers une diversification des produits immobiliers, tant d'un point de vue du type (présence accrue de petits logements) que du statut des habitations (rééquilibrage entre l'offre locative –privée et sociale- et l'accession à la propriété).

Dans le contexte de pression foncière importante à l'échelle de l'agglomération grenobloise, la production d'au moins 20% de logements sociaux sur l'ensemble des opérations nouvelles, dans une logique de mixité sociale, est une priorité afin d'assurer à toutes les catégories sociales la possibilité de se loger sur la commune.

Les opérations de logements sociaux se feront de préférence sous la forme de petites unités, bien réparties sur l'ensemble du territoire communal. Il est important que l'offre sociale soit également diversifiée.

Développer l'activité économique ainsi qu'un niveau élevé de services, de commerces et d'équipements à la population

Bien que faisant partie intégrante du bassin de vie de la Métro, Varcis-Allières-et-Risset ne doit pas devenir une « commune dortoir » de l'agglomération grenobloise. Cet objectif signifie que la croissance résidentielle doit s'accompagner d'un développement de l'activité économique et commerciale, d'une présence importante de services et d'équipements à la population. La commune doit être le support d'une activité journalière et ne pas se limiter à être une commune où l'on ne fait que dormir.

Pour promouvoir le développement économique, le PLU s'attache à une triple action. Premièrement, il est important de localiser et de caractériser les différents espaces à vocation économique et de faire en sorte que le développement de l'activité n'apporte pas de préjudices pour d'autres occupations du sol, notamment l'habitat. Les activités générant le plus de nuisances devront être localisées sur des espaces qui leur sont complètement dédiés (pas de mixité avec de l'habitat). Les activités compatibles avec l'habitat, les services notamment, devront pouvoir se localiser dans l'ensemble des espaces urbains de la commune. Ensuite, il est préconisé dans le PLU, au même titre que les espaces résidentiels, que les zones d'activités soient étudiées de manière à optimiser l'occupation des sols. Leurs possibilités de construction doivent donc être relativement importantes. Enfin, la commune a la volonté de développer les surfaces d'accueil d'activités économiques, notamment dans l'entrée nord. Sur ce site sensible d'un

point de vue paysager, qui marque une coupure avec l'agglomération grenobloise, l'aménagement et le développement économique sont à étudier en synergie avec la restructuration de la zone d'activités du Pré de l'Orme.

Conjointement au développement économique, la commune entend maintenir, voire développer l'offre commerciale de proximité. Sous l'influence forte du pôle de Comboire, et dans un contexte généralisé d'évolution des pratiques commerciales, la commune connaît depuis plusieurs années des difficultés à maintenir une offre de proximité. Cette activité est pourtant essentielle pour l'animation du centre bourg. Elle assure également un service important pour les personnes les moins mobiles. Le PLU entend, à son niveau, traduire la volonté municipale en terme de politique commerciale. Il s'agit notamment de concentrer l'offre dans le centre bourg, notamment le long de la RD 1075 et à proximité de la place de la République. Parallèlement, les zones d'activités ne doivent pas accueillir de commerces de proximité en raison de la concurrence que cela effectuerait pour ceux existants dans le centre bourg mais aussi pour les activités économiques et artisanales. Dans le centre bourg, le maintien des locaux commerciaux existants (en interdisant leur transformation en d'autres destinations) ainsi que la création de nouveaux dans les espaces les mieux situés sont une nécessité.

Concernant l'offre d'équipements et de services à la population, Varcès-Allières-et-Risset dispose actuellement d'un panel important au regard de sa taille. Pourtant, l'augmentation constante de la population et l'évolution de son profil sociologique nécessite d'anticiper sur les besoins futurs auxquels la commune devra répondre. L'élaboration du PLU constitue un moment privilégié pour mener une réflexion sur la programmation des équipements publics, leur nature et leur localisation.

La réflexion devra se faire à l'échelle de Varcès-Allières-et-Risset mais aussi en lien avec les communes voisines pour certains équipements plus importants. Leur localisation doit être cohérente avec le développement des futurs espaces d'habitation et le fonctionnement du territoire, afin de favoriser leur accessibilité. L'axe transversal reliant l'espace Charles de Gaulle à la nouvelle cité scolaire (qui comprend la maison Beylier et son parc ainsi que l'ensemble de la zone de la Giraudière) constitue un élément majeur dans la réflexion, en lien avec l'axe vert.

Avoir une gestion économe des ressources naturelles, notamment en protégeant et mettant en valeur les espaces naturels et agricoles

L'identité du territoire varçois est principalement fondée sur sa géographie. Elle regroupe des espaces d'une grande richesse mais aussi d'une grande fragilité environnementale et paysagère. Au regard des nombreuses contraintes physiques et réglementaires qui s'imposent au développement urbain, il est indispensable que la vocation des espaces non bâtis soit fortement affirmée dans une logique de protection et de mise en valeur.

L'activité agricole concerne un vaste espace du territoire varçois. Son maintien est un enjeu majeur d'un point de vue économique, environnemental et paysager. Le PLU entend favoriser la pérennité des espaces agricoles par un classement réglementaire adapté, par la protection des sièges d'exploitation vis-à-vis de l'urbanisation (règle de réciprocité) et par la prise en compte des contraintes liées à la circulation des engins agricoles.

Concernant les ressources naturelles, la ressource en eau, extrêmement présente avec les captages des eaux de Grenoble et de Varcis dans la plaine de Reymure mais aussi l'ensemble des cours d'eau (Drac, Gresse, Lavanchon, Suze, Marjoëra), doit faire l'objet d'une vigilance forte. Cela nécessite une prise en compte des principes du développement durable pour tous les aménagements, dans les espaces naturels et dans les espaces urbanisés (notamment pour la Marjoëra, la Gresse et la Suze). Les cours d'eau constituent des corridors écologiques, identifiés ou non par le schéma directeur, et le maintien de la continuité de leur linéaire est déterminant pour garantir leur fonctionnement.

La prise en compte de la biodiversité est également essentielle pour garantir le maintien de la richesse faunistique et floristique de la commune. Cela concerne les espaces déjà inventoriés (exemple des ZNIEFF) mais aussi de nombreux espaces de nature « banale », situés dans les sites naturels ou bâtis (exemple des parcs).

Par ailleurs, depuis l'élaboration du POS, un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) a été approuvé en 2004. Les risques naturels, qui affectent plusieurs espaces de la commune, doivent faire l'objet de préconisations dans un principe de précaution. L'objectif du PADD est de ne pas augmenter, et même de réduire, le nombre de personnes exposées. Au sujet des risques technologiques, Varcis-Allières-et-Risset est concernée par les contraintes induites d'entreprises situées sur d'autres communes. Seule la conduite d'éthylène Transalpes fait l'objet de prescriptions particulières, reprises dans le document de servitudes d'utilité publique. Là aussi, la réduction du nombre de personnes susceptibles d'être affectées lors d'un accident doit guider les projets d'aménagement.

Enfin, la réduction des nuisances et des pollutions apparaît comme des éléments importants à prendre en compte dès l'origine des opérations d'aménagement. Cela concerne la pollution atmosphérique (notamment liées aux déplacements automobile), la pollution sonore (au regard des infrastructures de transport mais aussi de certaines activités économiques) et la pollution des sols. Pour cette dernière, la prise en compte du schéma directeur d'assainissement et de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel constitue un axe important. Enfin, le PLU entend favoriser la réduction de la consommation énergétique, notamment en autorisant l'utilisation d'énergie renouvelable.

L'organisation territoriale de Varcès-Allières-et-Risset