

Monsieur Julien STEVANT
Maire de Rives
Mairie
Place de la Libération – BP 106
38147 Rives

Grenoble, le 27 août 2025

Nos Réf. : JG/BP/MP/MC 25.055

Objet : Projet de révision du PLU de Rives – Compatibilité avec le SCoT

Dossier suivi par Mathieu Perrin – mathieu.perrin@scot-region-grenoble.org

Monsieur le Maire,

Par courriel reçu le 5 juin 2025, vous m’avez transmis pour avis avant enquête publique l’ensemble des pièces constitutives du projet de PLU de votre commune et je vous en remercie. Conformément aux dispositions du Code de l’urbanisme, ce projet est à évaluer au regard de sa compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale de la grande région de Grenoble, adopté le 21 décembre 2012.

Dans ses grandes orientations, les choix opérés par la commune convergent avec les orientations et objectifs donnés par le SCoT, que ce soit pour le développement de la commune elle-même, mais également son rôle au sein du Pays Voironnais. Ainsi, le PADD de la commune s’organise autour des trois axes suivants :

1. Soutenir un modèle d’aménagement et de développement, responsable et soutenable face à l’urgence des enjeux environnementaux et climatiques.
2. Conduire un développement plus apaisé et maîtrisé de Rives, qui préserve son caractère de petite ville à la campagne et réponde à son statut de pôle principal du Pays voironnais.
3. Inscrire le territoire dans la trajectoire de la neutralité foncière en 2050 (ZAN).

Après analyse des différentes pièces du document d’urbanisme pour en évaluer la compatibilité avec le SCoT, j’é mets un **avis favorable au projet de PLU de Rives, en vous invitant à intégrer la recommandation suivante** :

- le règlement valant en zone « Ulv », réservé à des activités commerciales de détail de non-proximité, gagnerait à limiter la surface de vente maximale à 2500 m² par établissement ou par regroupement commercial.

J'invite par ailleurs la commune, au regard des 600 à 1250 emplois supplémentaires envisagés à terme sur le Parc d'Activités de Bièvre-Dauphine et de l'enjeu de mobilités identifié dans le PLU arrêté, à poursuivre aux côtés des autres collectivités compétentes le développement de solutions adaptées pour faciliter les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle entre la gare ferroviaire de Rives et la zone de Bièvre-Dauphine.

Vous trouverez une analyse détaillée dans l'annexe jointe à ce courrier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

Joël GULLON



ANALYSE TECHNIQUE DE LA REVISION DU PLU DE RIVES

1. Les orientations du SCoT

Le SCoT est un document de planification qui permet à la fois de répondre localement aux objectifs fixés par la loi et pour les élus de se doter d'un projet commun, favorisant la cohérence des politiques publiques territoriales. Face aux ambitions données aux communes par les lois Grenelle, il a été conçu comme un outil leur permettant de franchir le cap : il précise des principes, il localise des enjeux, il donne des ordres de grandeur, il chiffre des objectifs.

Les grandes orientations du SCoT de la grande région de Grenoble ont ainsi pour intention de rétablir des fonctionnements plus favorables à un développement autonome et solidaire des territoires. Les élus des secteurs du SCoT se sont donc engagés :

➤ *à l'échelle de la région grenobloise :*

1. **Pour améliorer les équilibres sociaux, démographiques et économiques** : en mettant en perspective l'accueil de population et d'actifs avec l'emploi, l'offre d'équipements et de services, au sein des territoires.

Chaque secteur doit pouvoir se développer à son propre rythme, de manière équilibrée, c'est-à-dire sans peser sur les capacités de ses voisins à se développer eux-mêmes de manière équilibrée – qu'ils soient à l'extérieur ou à l'intérieur du périmètre de la grande région de Grenoble. Chaque secteur doit donc pouvoir disposer de tous les équipements, services, emplois, commerces « ordinaires », nécessaires à la vie quotidienne de ses habitants.

La perspective est notamment de mieux coordonner l'offre d'emploi et la croissance démographique, en dimensionnant l'offre de logement en fonction de la capacité des communes (emplois, services, commerces, équipements, etc.). Cela devra se traduire par une offre de logements plus importante dans l'agglomération et dans les principaux pôles urbains des secteurs, en adéquation avec les besoins, et par le renforcement de l'emploi et des services dans les autres secteurs.

2. **Pour mettre en valeur les milieux naturels, les terres agricoles et les ressources paysagères locales**, en assurant leur accès tout en maintenant leur qualité économique et/ou patrimoniale sur le long terme. La montagne et les espaces ruraux sont plus particulièrement concernés, en raison de leur atout pour l'économie touristique mais aussi de leur fragilité face aux grandes mutations en cours (changement climatique, évolution des modes de vie, crise énergétique à venir).

➤ *à l'échelle des territoires (Voironnais, Grésivaudan, Agglo. grenobloise, etc.) et des communes :*

3. **Pour organiser le développement à partir des pôles existants, en respectant leur poids relatif dans le territoire** : en renforçant leur attrait (*cadre de vie*), en développant leurs capacités d'accueil (*logements, commerces, services...*) et en maîtrisant les prix (*mixité sociale*) afin de limiter le départ des familles, commerces et services en périphéries et de favoriser les pratiques de proximité pour réduire les déplacements. En réponse à la périurbanisation des décennies précédentes, cela implique une répartition différente de l'offre d'habitat entre les pôles urbains et ruraux, afin que ces derniers restent des territoires d'avenir attractifs, offrant toutes les conditions d'une ruralité contemporaine, dynamique et équilibrée.

Cette hiérarchie des pôles est un outil de travail pour une mise en cohérence des politiques publiques et un développement équilibré des territoires en matière d'habitat, d'emplois, d'équipements, de services et de commerces. Elle ne constitue donc pas une vision figée du territoire à long terme. Des opportunités d'implantations économiques ou des choix locaux concertés peuvent conduire à des évolutions de cette hiérarchie, en particulier dans le cadre de stratégies communautaires de coordination, comme le PLUi. La stratégie prioritaire du territoire concerne le développement durable (*l'équilibre, la proximité, la qualité, l'économie d'espaces, l'équité sociale et territoriale...*) ; elle n'est donc pas contradictoire avec des évolutions locales de cette hiérarchie.

4. **Pour limiter l'étalement urbain** et préserver durablement les espaces agricoles et naturels, en contenant l'étalement de la ville (*inscription de limites pérennes à l'urbanisation...*) ainsi qu'en privilégiant des formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergie (*habitat jumelé, en bande, groupé, intermédiaire, collectif...*).
5. **Pour réduire les obligations de déplacement** : en favorisant les fonctionnements de proximité à travers une meilleure articulation entre urbanisme et déplacements, en localisant toutes les activités économiques et commerciales compatibles avec la ville au sein des quartiers habités.

2. Le SCoT, le Pays Voironnais et la commune de Rives

Le Pays Voironnais est le seul secteur défini par le SCoT comme pôle d'équilibre par rapport à l'agglomération grenobloise. Il dispose d'un développement et d'une organisation territoriale spécifiques au sein de la région grenobloise. Son identité repose sur un certain nombre d'équilibres :

- équilibre entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis ;
- équilibre de fonctionnement appuyé sur sa ville-centre (Voiron) et sur un réseau de petites villes structurant le territoire ;
- équilibre social avec une population diversifiée.

Afin de conforter le rôle de pôle d'équilibre joué par le Pays voironnais, les documents d'urbanisme locaux, les projets et les politiques d'aménagement du territoire doivent notamment participer à la structuration d'une centralité voironnaise avec les communes de Voiron, Coublevie, Moirans, Voreppe, La Buisse et Saint-Jean-de-Moirans. Il est par ailleurs attendu que ces outils d'urbanisme et d'aménagement contribuent au **maillage du territoire, autour de la ville-centre de Voiron, sur les pôles principaux que constituent Voreppe, Moirans, Rives, Tullins et Saint-Geoire-en-Valdaine**. Par ailleurs, doit être poursuivie l'articulation entre développement urbain et déplacements à travers **l'aménagement des pôles d'échanges multimodaux et en les inscrivant dans des projets urbains structurants permettant de valoriser le développement de l'offre ferroviaire (structuration de quartiers autour des gares de Voiron, Moirans, Tullins, Rives et Voreppe)** (DOO du SCoT, p. 277-278).

Afin de traduire le projet politique porté par les élus et de décliner plus précisément sur le territoire les orientations du SCoT élaborées à l'échelle de la région grenobloise, a été approuvé en 2015 un schéma de secteur par le Pays Voironnais.

Rives est identifiée au SCoT comme pôle principal. Le document d'orientation et d'objectifs en distingue trois types :

- (1) des petites villes suffisamment peuplées et/ou suffisamment éloignées des villes-centres pour disposer d'une offre de commerces, d'emplois et de services diversifiée leur permettant de structurer un bassin de vie intercommunal. Certaines de ces petites villes peuvent également accueillir des espaces économiques importants, ayant un rayonnement à l'échelle de la région grenobloise.

- (2) dans les secteurs plus « ruraux », des bourgs qui structurent un bassin de vie intercommunal, par leur offre de commerces, de services et d'équipements.
- (3) des communes incluses dans le pôle aggloméré d'une ville-centre qui viennent compléter son rayonnement en accueillant d'importantes fonctions de centralité économique, commerciale ou d'équipement.

Rives répondant aux critères de ce premier profil de pôle principal, il est attendu que son document d'urbanisme local ainsi que ses politiques projets d'aménagement veillent à :

- créer les conditions permettant de maintenir, développer et diversifier l'offre de commerces, de services et d'équipements, en privilégiant notamment l'accueil de fonctions et d'équipements ayant un rayonnement à l'échelle de son bassin de vie, voire de son secteur et, éventuellement, de la région grenobloise ;
- développer et diversifier son offre d'habitat pour favoriser une plus grande proximité entre habitat, emplois, commerces, services et équipements.

Ces enjeux se traduisent en premier lieu par un objectif de production de logements neufs, auquel la commune doit articuler une enveloppe urbaine constructible :

Secteur	Armature territoriale	Objectifs moyens de construction par an pour 1000 habitants		Objectifs formes d'habitat à l'échelle du secteur
Voironnais	Ville-centre	6,5 logements	Au moins	40 % en habitat individuel « isolé » et 60 % vers les autres formes d'habitat.
	Pôles principaux	5,5 logements	Au moins	
	Pôles d'appui, secondaires et locaux	5,5 logements	Au plus	

En compatibilité avec le SCoT, cet objectif de construction de logements peut, pour une période de 6 ans, être précisé par le Programme local de l'habitat du Voironnais. Un nouveau projet ayant été arrêté par le Conseil communautaire du territoire ce 29 avril 2025 pour la période 2026-2031.

3. La compatibilité des orientations du PLU avec les orientations et objectifs du SCoT

Conformément au principe de la hiérarchie des normes juridiques, les choix opérés par le PLU doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT, **c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas leur être contradictoires.**

Dans ses grandes orientations, les choix opérés par la commune convergent avec les orientations et objectifs donnés par le SCoT (Cf. PADD du PLU) :

- « *Soutenir un modèle d'aménagement et de développement, responsable et soutenable face à l'urgence des enjeux environnementaux et climatiques* » ;
- « *Conduire un développement plus apaisé et maîtrisé de Rives, qui préserve son caractère de petite ville à la campagne et réponde à son statut de pôle principal du Pays voironnais* » ;
- « *Inscrire le territoire dans la trajectoire de la neutralité foncière en 2050 (ZAN)* ».

Les grands enjeux couverts par le projet de la commune rejoignent largement les orientations du SCoT :

- « *Préserver et valoriser durablement les ressources naturelles, la trame verte et bleue, les conditions de développement de l'activité agricole et sylvicole* » ;
- « *Améliorer les qualités du cadre de vie, en intégrant les exigences environnementales, paysagères, de sécurité et de santé dans l'aménagement du territoire* » ;

- « Conforter l'attractivité métropolitaine dans le respect des enjeux du développement durable » ;
- « Équilibrer et polariser le développement des territoires pour lutter contre la périurbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines » ;
- « Intensifier l'aménagement des espaces et renforcer la mixité des fonctions pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace ».

A. Etablir un objectif de construction de logements articulé aux objectifs de structuration territoriale

Afin de permettre à la commune de tendre vers une croissance moyenne proche de celle de la Grande région de Grenoble (taux de croissance annuel entre 0,6 % et 0,7 % en 2012) et ainsi de jouer son rôle dans le rééquilibrage des territoires, le SCoT établit des **objectifs permettant de décliner une programmation de logements neufs** à construire.

Le rapport de présentation du PLU en projet indique une population communale respectivement de 6 012 et 6 622 habitants en 2013 et 2021. Il est possible de déduire de ces valeurs un taux de croissance annuel moyen de 1,12 % sur la période. Sur la base de cette donnée démographique et au regard de la fonction attendue de Rives en tant que pôle principal dans l'armature territoriale, le SCoT établit pour la commune – sur la base d'une règle fixant 5,5 logements/an/1000 habitants – un objectif minimum de 435 logements neufs pour une période de 12 ans (soit environ 36 logements/an).

Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU arrêté fait mention d'un objectif de production de 480 logements sur les 12 ans de mis en œuvre (PLU, PADD, p. 15). Le rapport de présentation fait état d'une prévision pour la période 2025-2036 d'environ 500 logements, dont 169 logements autorisés et non commencés en 2025, pour un potentiel de 735 logements au total (PLU, RP, Part. 1, p. 248). L'objectif de construction de logements retenu par la commune est compatible avec les dispositions du SCoT.

B. Dimensionner une offre de logements diversifiée et abordable

Dans une optique de diversification et de compacité des formes bâties, il est attendu que la production nouvelle sur le Voironnais, orientée entre 60 et 65% vers l'habitat individuel dit isolé et 40 et 35% vers les autres formes d'habitat, s'inverse pour tendre vers 40% en habitat individuel « isolé » et 60% vers les autres formes d'habitat (SCoT, DOO, p. 379-380). Cet objectif est à considérer comme une moyenne à l'échelle du secteur voironnais.

Le PLU arrêté projette la production, après prise en compte de la rétention, d'environ 433 logements en autres formes d'habitat, pour une production totale anticipée d'environ 500 logements sur la période 2025-2036 (PLU, RP, Part. 1, p. 249). Ces valeurs offrent un pourcentage de production en logements collectifs, intermédiaires ou jumelés d'environ 87 %, dans le prolongement des ratios constatés depuis 2012. La commune contribue ainsi, à travers son PLU arrêté, à l'effort de diversification et de compacité des formes bâties attendu sur le Pays voironnais.

Par ailleurs et afin que chaque territoire participe à accroître et diversifier l'offre en logements abordables, en particulier locatifs sociaux, il est établi au DOO du SCoT un objectif de progression du taux de logements sociaux par territoire. Celui-ci s'élève à +0,7 point sur 6 ans pour le secteur voironnais.

Dans le diagnostic du PLU arrêté, il est fait état d'un taux de 22,5% de logements locatifs sociaux dans le parc résidentiel communal en 2023 (PLU, RP, Part. 1, p. 54). Il est par ailleurs projeté sur la période 2025-2036 une production de 135 logements locatifs sociaux, dont 17 étant déjà autorisés mais non commencés, et 42 logements en accessions social, dont 2 étant déjà autorisés mais non commencés (PLU, RP, Part. 3, p. 128). Pour permettre la réalisation de ces objectifs, le PLU révisé a inscrit 4 secteurs de mixité sociale allant de 29 % à 100%, avec un ratio minimum de 30% de ces logements locatifs sociaux en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi) (PLU, Règlement, p. 169). A noter que ces secteurs comportent, en plus des volumes mentionnés plus haut, des potentiels de production de logements sociaux additionnels, que l'échéancier prévisionnel de l'OAP n°1 renvoie à post 2036. A travers ces dispositions, le PLU arrêté de Rives contribue à l'effort demandé au secteur voironnais en matière de progression du taux de logements sociaux.

C. Dimensionner les espaces urbains mixtes non bâtis, répartir l'offre foncière économique et réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

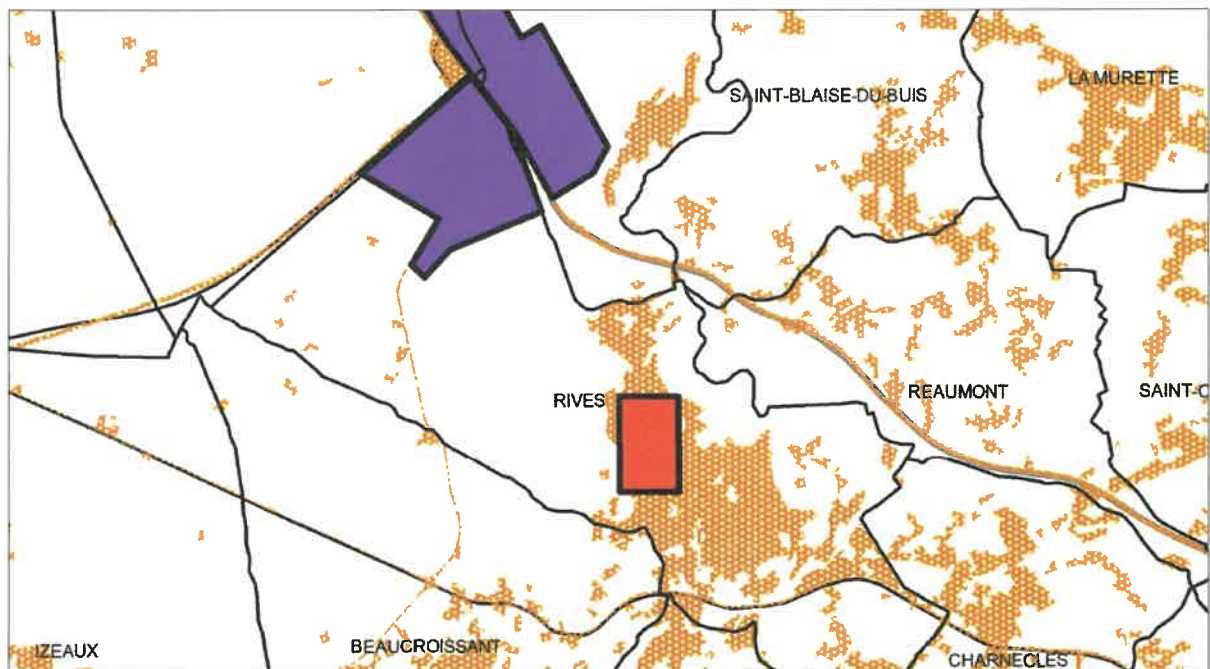
Le SCoT prévoit un dimensionnement du **potentiel foncier urbanisable** qu'il est possible d'inscrire au sein du PLU en « espace urbain mixte » (c'est-à-dire en dehors des zones spécialisées ou agricoles et naturelles) à partir de l'objectif de production de logements établi pour la commune (500 logements sur 12 ans), de l'objectif de diversification des formes d'habitats (40 % maximum en habitat individuel « isolé » et 60 % minimum vers les autres formes d'habitat) et de l'objectif de densité des différentes formes d'habitat (700 m² pour l'habitat individuel et 350 m² en moyenne pour tout autre forme d'habitat). Au titre du SCoT, **le potentiel foncier mis à disposition par le PLU devrait ainsi se limiter à 36,75 ha** selon le calcul théorique suivant :

500 logements, répartis entre 40 % maximum d'habitat individuel isolé (200 logements) et 60 % minimum en habitat intermédiaire, groupé ou collectif (300 logements) afin de répondre aux objectifs de diversification urbaine : $S = [(200 \times 700\text{m}^2) + (300 \times 350\text{m}^2)] = 24,5 \text{ ha}$.

Cette surface se voit majorée de 50 % pour répondre aux besoins des autres activités urbaines (services, commerces, équipements, activités économiques compatibles, etc.) et d'une certaine fluidité du marché (rétention foncière). Soit une enveloppe totale de 36,75 ha.

Le PLU arrêté inscrit en espace urbain mixte environ 8,3 ha de foncier vierge d'urbanisation (PLU, RP, Part. 3, p. 34), cette valeur s'avérant inférieure à l'enveloppe maximale établie par le SCoT et montrant l'effort opéré par la commune pour concentrer sa production nouvelle de logements sur les parties déjà urbanisées, notamment en renouvellement urbain.

Sur la partie nord-ouest de son territoire communal, Rives se voit couvert par un **espace économique dédié** identifié au SCoT (*voir carte ci-dessous*). A ce titre, 43 ha avaient été inscrits pour la zone dite de Bièvre Dauphine, sur les 140 hectares établis pour le secteur Voironnais dans le SCoT (DOO, p. 329), dans le cadre du protocole de répartition du foncier économique approuvé par le territoire en 2013. Si une partie de cette superficie a effectivement été développée, un potentiel important n'avait jusqu'à présent pas été mobilisé.



Carte du DOO du SCoT (détail) localisant les espaces économiques d'enjeu stratégique, à savoir : les ensembles urbains mixtes admettant toutes activités économiques compatibles avec une proximité de l'habitat (aplats jaunes), les espaces économiques et urbains mixtes de centralité (*figurés rouges*), les espaces économiques dédiés (*figurés violets*).

Le règlement graphique identifie une partie de cet espace économique dédié en « UJ », comportant un potentiel urbanisable de 3,7 ha, et une autre en « AUj Oap », comportant un potentiel urbanisable de 21,2 ha. Sachant que le PLU arrêté reclasse en zone « A » près de 17 ha d'espace vierges classés en « AUj » sur le PLU en vigueur (PLU, RP, Part. 3, p. 37).

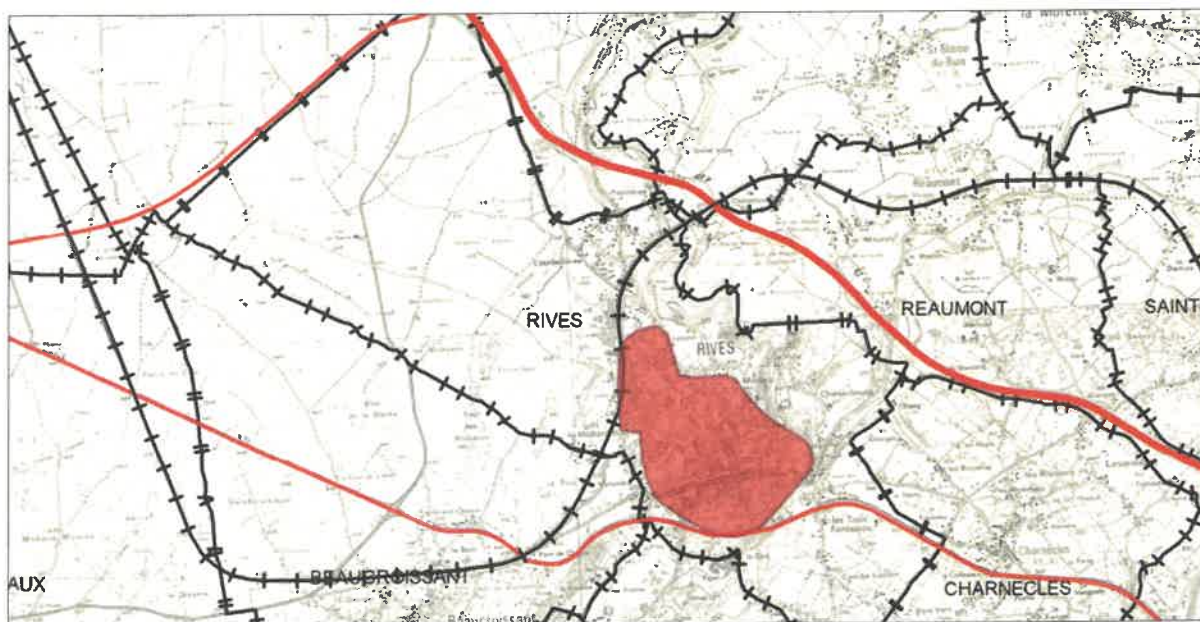
Depuis l'approbation du SCoT en 2012, la réglementation nationale en matière de consommation foncière et de planification urbaine a fortement évolué, principalement avec les lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové de 2014, puis Climat & Résilience de 2021. Les PLU doivent de ce fait intégrer plusieurs modes de calculs pour calibrer l'enveloppe urbaine du projet et justifier les choix de la collectivité. Conformément à la loi Climat et Résilience et à la hiérarchie des normes en vigueur, les élus du SCoT de la Greg ont engagé une modification simplifiée du document afin de territorialiser – le Sraddet n'ayant pas été modifié en ce sens – l'objectif national de **réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour la période 2021-2030** par rapport à la décennie précédente. Cette modification simplifiée a pour but de sécuriser les documents d'urbanisme locaux et notamment leurs capacités d'ouvertures à l'urbanisation à moyen terme. La procédure offre également, dans le cadre de la territorialisation opérée par le SCoT, la possibilité de **mutualisation d'un certain nombre de consommations d'espaces** liées à des projets pouvant être d'intérêt intercommunal, au regard notamment d'enjeux dépassant le strict contexte local, mais dont les superficies seraient difficilement supportables par la seule commune support à travers son document d'urbanisme. Le Pays voironnais s'est saisi de cette opportunité en proposant la mutualisation de consommations, au nombre desquelles 25,5 ha de foncier économique sur la commune de Rives. Combinées aux superficies retenues pour la concrétisation des projets locaux, a in fine été retenue dans le dossier de modification simplifiée n°1 du SCoT **une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers maximale projetée de 30 ha pour la période 2021-2030 sur la commune de Rives**. Le dossier relatif à la procédure a été transmis en ce mois de juin 2025 aux personnes publiques associées ainsi qu'à la MRAe pour une approbation prévue en décembre de cette même année. Il conviendra par la suite aux documents d'urbanisme locaux d'intégrer, d'ici le 22 février 2028, un objectif de réduction de la consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 compatible avec le SCoT nouvellement modifié.

Le PLU arrêté de Rives anticipe cette échéance en prévoyant, hors Bièvre-Dauphine, une consommation d'environ 2,1 ha d'ENAF sur la période 2025-2036, 0,2 ha de consommation ayant par ailleurs été recensés sur la période 2021-2024 (PLU, RP, Part. 1, p. 232-235). Concernant la zone d'activités de Bièvre Dauphine, ce sont environ 25 ha de consommation potentielle, en sommant les gisements en zone UJ et AUj Oap, qui sont inscrits au PLU arrêté. L'addition de ces différentes valeurs indiquent une consommation maximale projetée pour la période 2021-2036 cohérente avec le chiffre inscrit pour la commune dans le projet de modification simplifiée n°1 du SCoT.

Nota Bene : La modification simplifiée n°1 du SCoT, se focalisant sur la seule réduction de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031, constitue une première étape dans l'intégration des objectifs de sobriété foncière attendus au titre de la loi Climat et Résilience. C'est dans le cadre d'une procédure de révision du SCoT, dont le lancement a été prescrit en novembre 2024 pour une approbation visée en 2029, que devra être définie une trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

D. Intensifier l'usage de l'espace au moyen d'une localisation prioritaire de l'offre nouvelle de logements

Afin de concourir à la réduction des dynamiques de consommation d'espace et de maîtriser les besoins en déplacements, le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux de localiser en priorité le développement futur dans les espaces les mieux équipés et desservis, appelés « **espaces préférentiels du développement** » dans le SCoT. Situés à l'intérieur des espaces potentiels de développement (voir section E), ces espaces doivent accueillir la plus grande partie du développement futur de l'habitat, ainsi que des commerces, services, équipements et activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat.



Carte du DOO du SCoT (détail) exposant les espaces préférentiels de développement sur Rives.

Ces espaces ont été délimités pour les villes-centres, les pôles principaux et pôles d'appui dans la carte du SCoT « Espaces préférentiels du développement » (voir ci-dessous). Pour les pôles principaux tels que Rives, il est attendu qu'au moins deux tiers de l'offre nouvelle de logements soit accueillie au sein de ces espaces préférentiels de développement. Il est par ailleurs établi que les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une certaine densité en leur sein, la valeur minimale étant pour un

pôle principal du secteur voironnais de 0,5 m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière. Cette valeur devient un minimum à respecter pour les nouvelles opérations dans un certain nombre de périmètres desservis avec une certaine fréquence par les transports collectifs (SCoT, DOO, p. 382), que le Schéma de secteur du Pays voironnais a délimités plus finement avec l'identification d'un fuseau d'intensification urbaine.

Le PLU arrêté conçoit une production nouvelle de logements se localisant à 90% dans l'espace préférentiel de développement et 54% dans le fuseau d'intensification urbaine défini au schéma de secteur du Pays voironnais (PLU, RP, Part. 1, p. 246-250 & Part. 3, p. 34). En l'occurrence, l'OAP n°1 « Quartier gare de Rives » s'inscrit en intégralité au sein de l'espace préférentiel du développement et très largement au sein du fuseau d'intensification urbaine, le périmètre comprenant notamment un vaste pré classé en AUB ainsi que de nombreux secteurs de renouvellement urbain autour de la gare.

Les combinaisons de hauteurs maximales des constructions, fixées au faitage en cas de toiture à pans et au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse, à des coefficients d'emprise au sol maximum rendent possibles les densités indiquées par le SCoT au sein de l'espace préférentiel de développement. En revanche, il convient de vérifier que les valeurs fixées, en matière de hauteur minimale des constructions et/ou de coefficient d'emprise au sol minimum, puissent effectivement garantir les densités minimales attendues au SCoT, à savoir 0,5 m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière, cela à proximité des arrêts de transports collectifs et en particulier de la gare ferroviaire.

E. Localiser préférentiellement les activités économiques et commerciales, puis optimiser l'occupation et la qualité des espaces économiques

Le SCoT inscrit les principes d'optimisation foncière et de mixité urbaine au cœur du projet pour la Greg. Appliqués aux activités économiques et commerciales, ces principes se traduisent dans leur localisation préférentielle – lorsque non nuisantes et compatibles avec l'habitat – au sein des espaces urbains mixtes.

En outre, les règles apportées par le **document d'aménagement commercial (DAC)** du SCoT s'organisent autour de trois principes :

- La distinction entre commerces de proximité (pour l'ensemble des achats quotidiens ou occasionnels de produits légers) et de non-proximité ;
- La mise en place de surfaces maximales par établissement commercial, conditionnées par le périmètre d'influence commerciale recherché ;
- La localisation préférentielle des commerces, au sein de zones d'aménagement commercial (ZACOM).

Le PLU arrêté autorise de manière relativement élargie, sous réserve d'absence de nuisances, l'implantation d'activités artisanales et commerciales au sein des espaces urbains mixtes, avec une règle variant selon les zones quant à l'autorisation ou non des surfaces de vente et aux dimensions maximales de celles-ci par établissement, soit entre 300m² et 500 m². De même, les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont largement autorisées au sein de ces espaces urbains mixtes.

A noter que le règlement comprend également une zone « Ulv », réservé à des activités commerciales de détail de non-proximité, localisée hors espace préférentiel de développement et hors zone d'aménagement commercial (ZACOM) pour laquelle n'est pas mentionnée de surface maximale de vente. Il est recommandé, au regard du périmètre d'influence territoriale qu'il est possible d'estimer pour Rives, de limiter celle-ci à 2500 m².

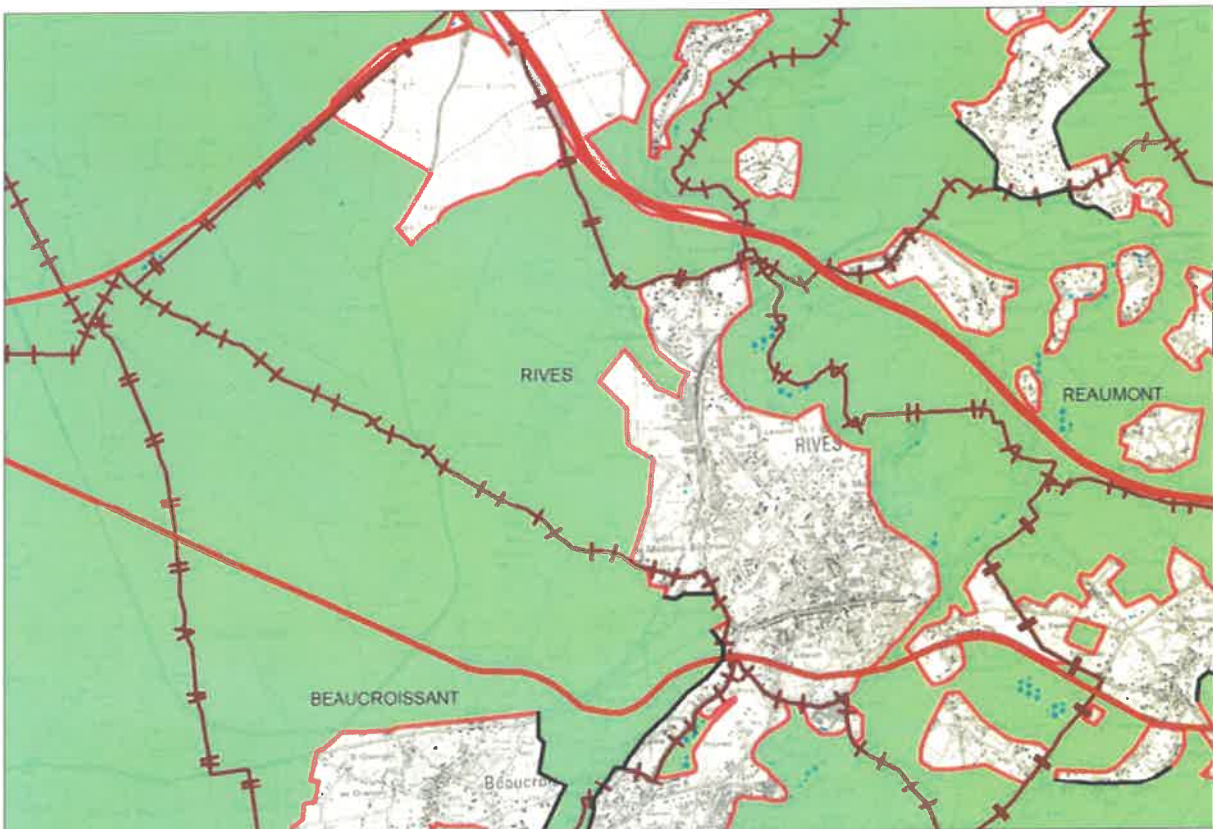
Le SCoT contient également un certain nombre de dispositions visant à réserver, de manière générale, les espaces économiques dédiés aux activités incompatibles avec l'habitat.

Il conviendra à ce titre, pour éviter toute difficulté dans la mise en œuvre du document, de clarifier la formulation figurant dans la condition particulière n°1, attachée au règlement valant en zone « UI », pour ce qui traite du logement : « Leur changement de destination vers les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone » (PLU, Règlement, p. 140).

Le PLU arrêté conçoit le développement de Bièvre-Dauphine, avec un classement en zone « UJ », déjà largement investie, sur sa partie ouest, puis un classement en zone « AUJ-Oap », sur la partie est. Il est en outre fait recours sur le secteur est à une OAP valant règlement, prévu à l'article R. 151-8 du Code de l'urbanisme. Sont notamment inscrits comme objectifs d'aménagement : (a) l'inscription en cohérence avec les principes d'aménagement de l'Espace Economique intercommunal de Bièvre Dauphine sur Rives, Apprieu et Colombe ; puis (b) la favorisation d'une optimisation du foncier économique au regard de la rareté des terrains dédiés à l'industrie. Il est par ailleurs rappelé la localisation de la gare SNCF de Rives à environ 3 kilomètres au sud de la future ZAE (PLU, OAP, p. 81). Il existe ainsi un enjeu fort, comme pointé à travers l'OAP mobilités, à « améliorer le confort et la sécurité des liaisons [notamment pour les modes alternatifs à la voiture individuelle] entre la gare SNCF TER, le centre-ville et [cette] polarité d'emplois » (PLU, OAP, p. 89).

F. Assurer la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

La stratégie du SCoT consiste à organiser le développement du territoire à partir des ressources qui le composent. Dans cette perspective, le SCoT a identifié les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver sur le long terme. Des limites à l'urbanisation ont été cartographiées de manière à protéger le potentiel agronomique ou paysager de la région grenobloise. Les poches définies « en creux », par ces limites, représentent les **espaces potentiels de développement** à long terme.



Carte (détail) des limites établies au SCoT pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

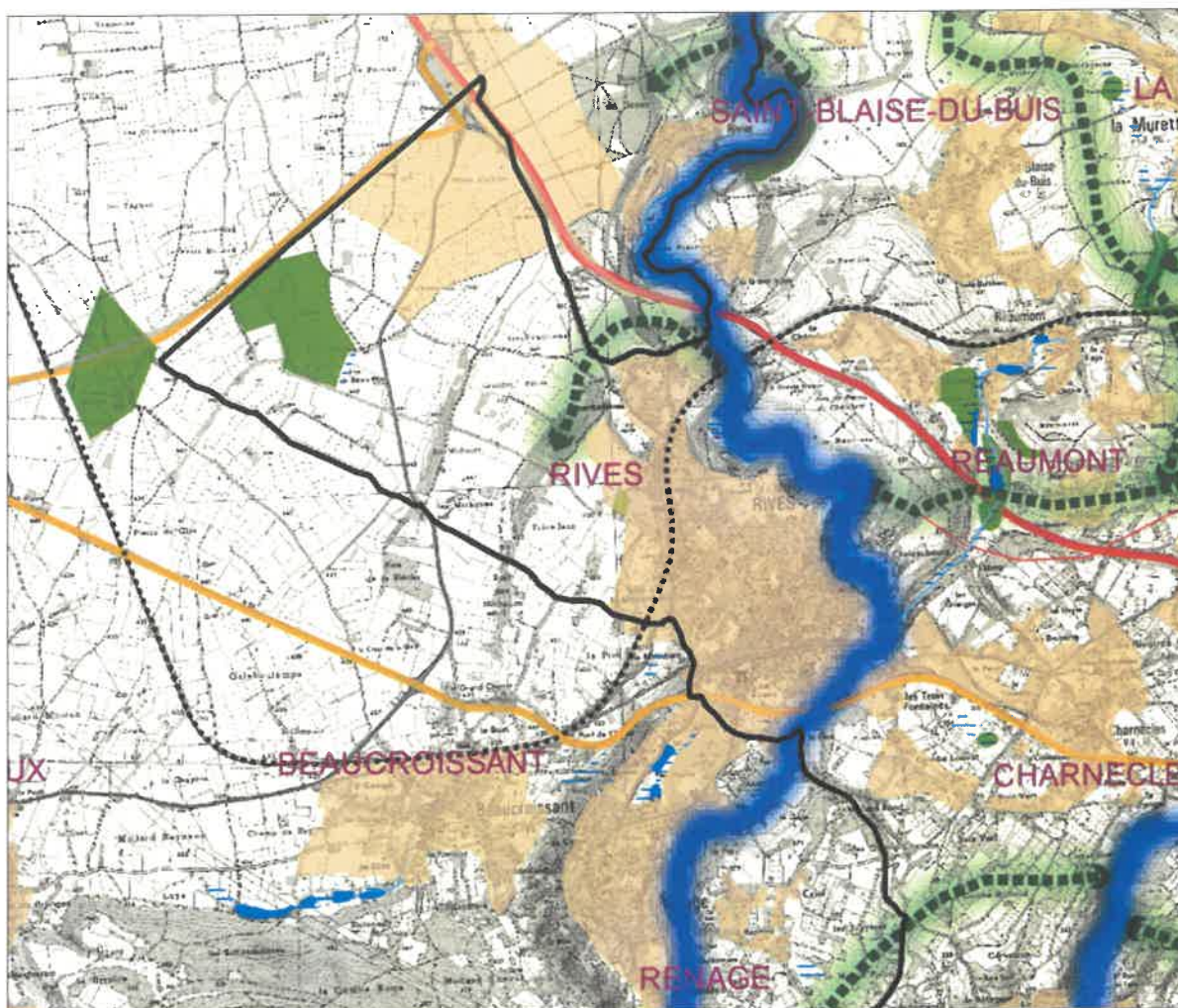
Sur la commune de Rives, il n'a pas été identifié au SCoT de **limites dites stratégiques** (*linéaires noirs*) qui, une fois inscrites dans le PLU, deviennent pérennes à très long terme. En revanche, un certain nombre d'espaces urbanisés se voient bordés par des **limites dites de principe** (*contours rouges*), qui peuvent être amenées à évoluer dans le temps, à superficie constante. Le SCoT préconise de localiser ces limites à l'échelle parcellaire, de les qualifier et de les matérialiser à l'aide d'éléments physiques existants ou à créer. L'objectif est de mettre en évidence la « marge » restante, entre la tache urbaine actuelle et les limites à l'urbanisation. La matérialisation dans le PLU permet de donner une épaisseur spatiale à ces limites pour indiquer clairement les espaces potentiellement urbanisables à court et moyen termes, et les espaces qui ont vocation à rester protégés sur le long terme.

Le règlement graphique du PLU arrêté établit pour l'avenir un développement urbain essentiellement contenu dans l'espace potentiel de développement. Quelques urbanisations peuvent s'identifier hors des limites de principes, certaines d'entre elles résultant de développements historiques, antérieurs à l'approbation du SCoT de 2012, notamment le long de La Fure, sur des terrains désormais inconstruc-
tibles au regard des risques.

G. Appréhender les enjeux de biodiversité et structurer le territoire par la trame verte et bleue

La carte de la trame verte et bleue (TVB) définie dans le SCoT comprend notamment :

- des **réservoirs de biodiversité** comportant les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité du territoire, sachant que sont distingués :
 - les réservoirs de biodiversité : sites naturels reconnus par un statut de protection, de gestion ou d'inventaire au regard de leurs richesses floristiques et/ou faunistiques ;
 - les réservoirs de biodiversité complémentaires : espaces de vigilance à préserver au regard des enjeux de biodiversité identifiés par des expertises en inventaires locaux.
- des **corridors écologiques** : espaces naturels à préserver, voire à remettre en bon état, pour assurer et garantir la fonctionnalité écologique du territoire.
- des **continuités aquatiques** : réseau écologique et paysager – constitué de cours d'eau ou tronçons hydrographiques reconnus comme réservoirs de biodiversité et intégrant les zones humides adjacentes ou en dépendant – pour lequel sont fixés des objectifs de remise en bon état des dégradations et/ou ruptures de continuités écologiques amont-aval et transversales, ainsi que de maintien des corridors rivulaires.

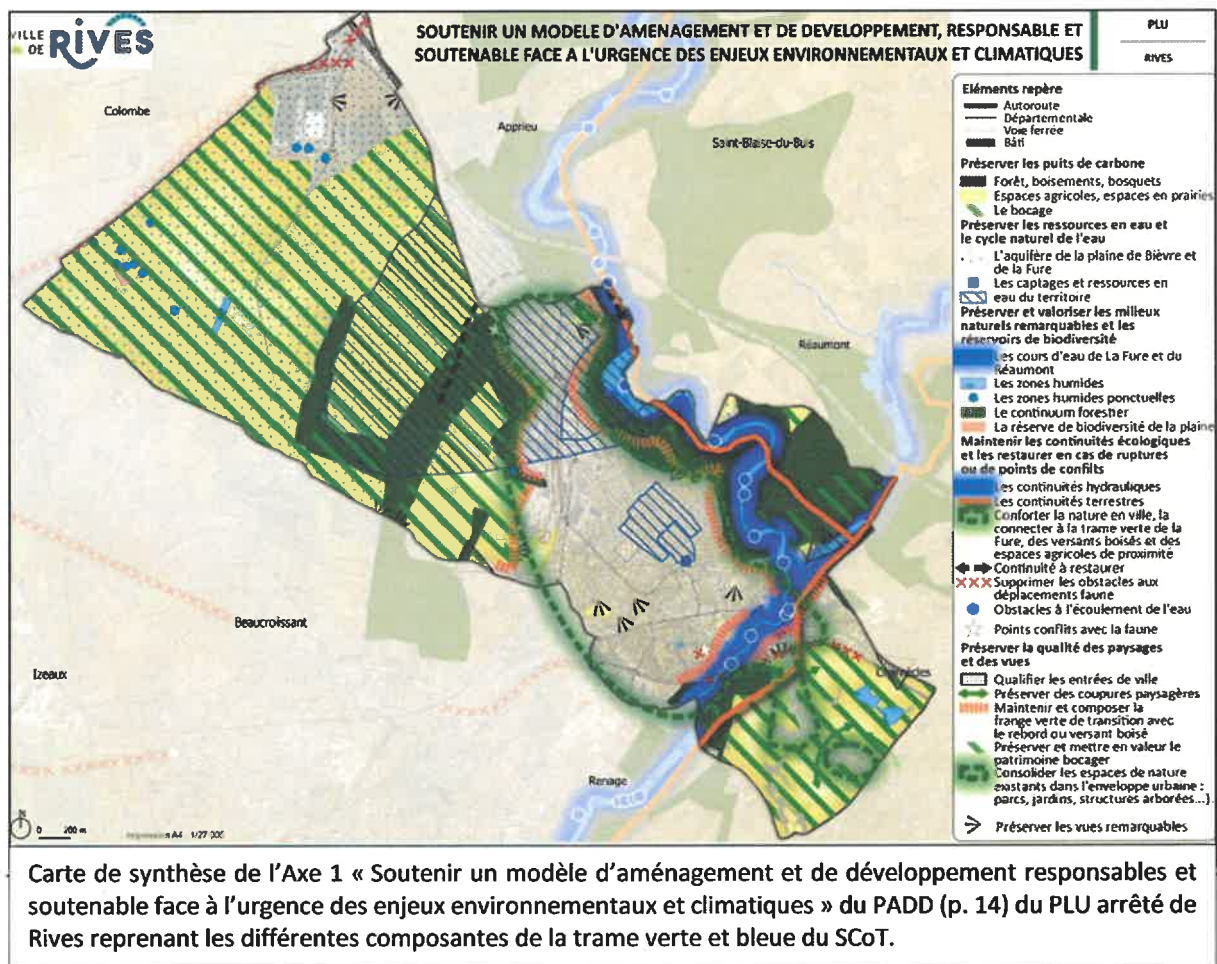


Carte (détail) de la trame verte et bleue du SCoT, celle-ci étant structurée pour sa composante terrestre autour de réservoirs de biodiversité principaux (*aplats vert pin*) – non présents sur Rives – et complémentaires (*aplats vert olive*) ainsi que de corridors écologiques (*flèches bidirectionnelles vertes*) et pour sa composante aquatique autour de réservoirs de biodiversité (*surfaces et linéaires épaissis bleus*) ainsi que de zones humides (*tramés horizontaux bleus*).

La commune, dans la démarche de révision de son PLU, doit à minima s'assurer que :

- soit précisée, grâce à un travail à l'échelle locale, et délimitée à l'échelle parcellaire chaque composante de la trame verte et bleue du SCoT dans le document graphique ;
- soient traduits de manière adaptée les enjeux de biodiversité dans le règlement écrit, cela notamment en vue de préserver, renforcer et/ou remettre en bon état la fonctionnalité écologique des composantes de la trame verte et bleue ;

Le règlement graphique du PLU délimite effectivement, de manière appropriée, les différentes composantes de la trame verte et bleue du SCoT, que ce soit par des classements en zones « NS » (zone naturelle à enjeux écologiques), « NCO » (zone naturelle ou forestière de corridor écologique), « AP » (zone agricole de sensibilités paysagères et environnementales), « ACO » (zone agricole de continuité écologique) ou également le recours à des prescriptions au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (espaces boisés classés, pelouses sèches, zones humides, haies bocagères, arbres isolés ou groupés, etc.). Les règlements associés à ces éléments graphiques s'avèrent adaptés à la protection des composantes de la trame verte et bleue du SCoT.



A noter par ailleurs, le contenu de l'OAP Mise en valeur des continuités écologiques, avec un certain nombre d'éléments de diagnostic (Cf. carte ci-dessous) et de solutions (création d'un espaces naturel sensible le long de La Fure, implantations de haies, aménagements et passages à faune et autres aménagements, plans d'eau nécessitant un entretien particulier, etc.) à mettre en œuvre pour améliorer ou restaurer la connectivité.

