

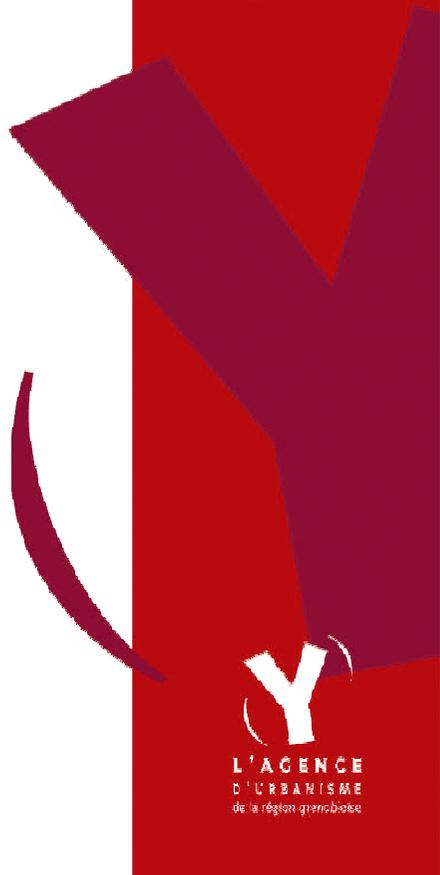
[Comité de
pilotage N°2]



Extension du schéma directeur au Sud Grésivaudan

Comité de pilotage
du 25 janvier 2007

Musée de l'Eau – Pont en Royans

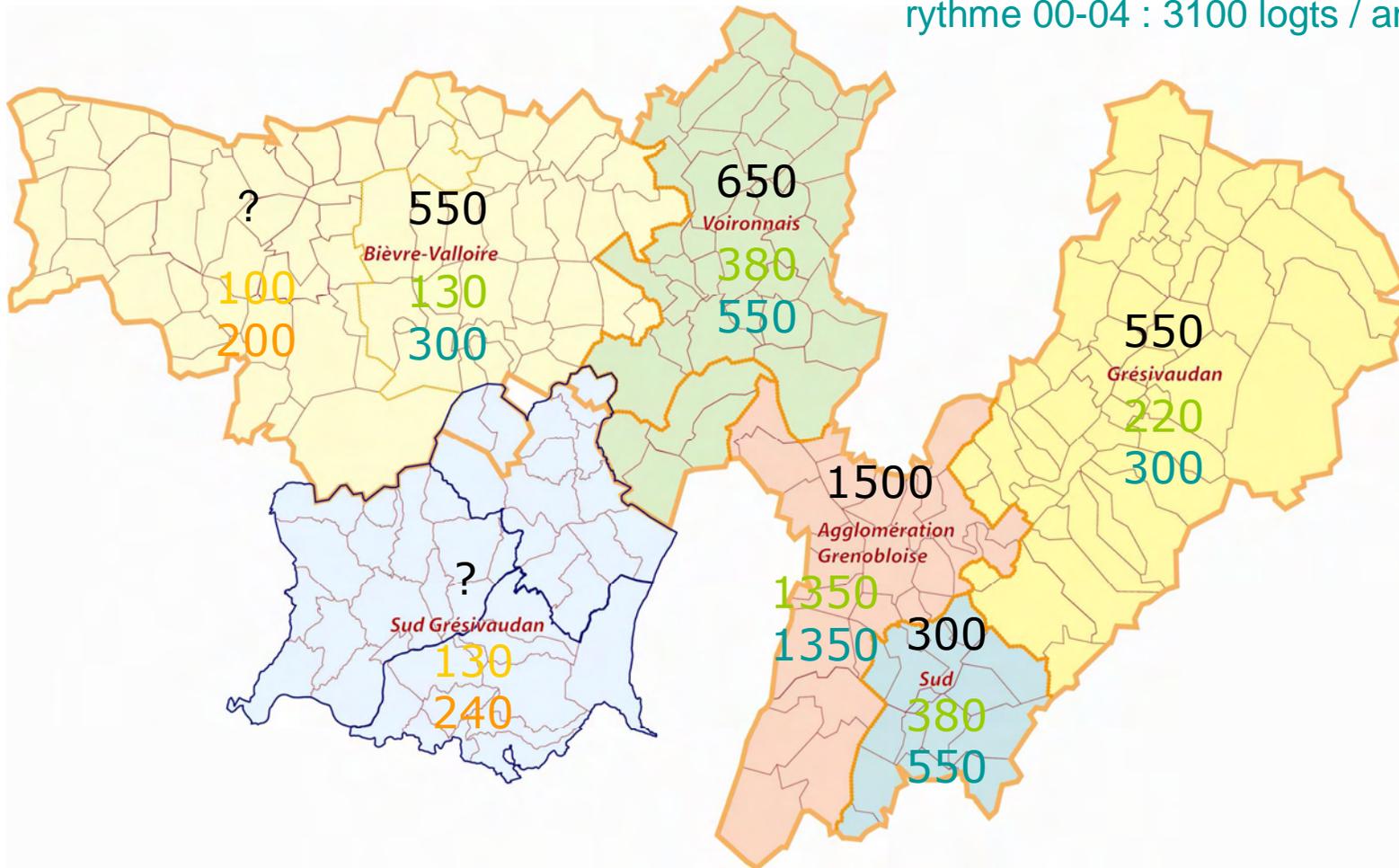


N°07-161

Le logement dans la région grenobloise

Hors périmètre du S.D. initial :
rythme 90-99 - rythme 00-04

Evolution de l'habitat
Objectif S.D. : 3500 logts / an
rythme 90-99 : 2700 logts / an
rythme 00-04 : 3100 logts / an



L'habitat dans le Sud Grésivaudan

Dynamique actuelle (ce qui se passe et qui mène les transformations) :

Dynamique résidentielle très forte, avec forte pression foncière. Majoritairement, les maires tentent de mettre en place à travers leur document d'urbanisme, un développement "mesuré" et continu

Demande exprimée (ce que nous avons entendu des maires rencontrés) :

Chaque commune souhaite pouvoir continuer à accueillir de nouvelles familles tout en maîtrisant cette évolution.

L'objectif des communes est d'assurer la vie des villages, cette vie est envisagée par la pérennité des écoles, cette pérennité nécessite un renouvellement des familles.

Projet (la traduction territoriale de cette demande) :

Pas de projet d'ensemble au Sud Grésivaudan, malgré des projets intercommunaux avec le P.L.H. de la CCPStM et les chartes d'habitat.

Chaque commune souhaite rester maître sur son territoire : dans une démarche commune à organiser

Enjeux dans le cadre de la périurbanisation

[ce qui est en-jeu : ce que le territoire peut perdre ou gagner]

Généraux [déjà exprimés] :

La périurbanisation : mono-spécialisation du territoire par l'habitat résidentiel
avantages/inconvénients

Les processus de périurbanisation : mono-fonctionnalité des territoires,
déplacements pendulaires et dépendances

Habitat / Déplacements :

L'augmentation des trajets domicile/travail, domicile/activités, etc. et
l'engorgement des voies (principalement la Cluse de Voreppe) qui nuit au
bon fonctionnement de l'ensemble des territoires

Habitat / Equilibre des territoires :

Des dialogues à construire avec les territoires d'où sont issues les
populations migrantes

accueil par le territoire de ces populations migrantes : avantages/inconvénients
Pourquoi ces populations (urbaines) migrent-elles ?

Habitat / Habitants :

Le logement des habitants sur le secteur qu'appelle-t-on un habitant ?

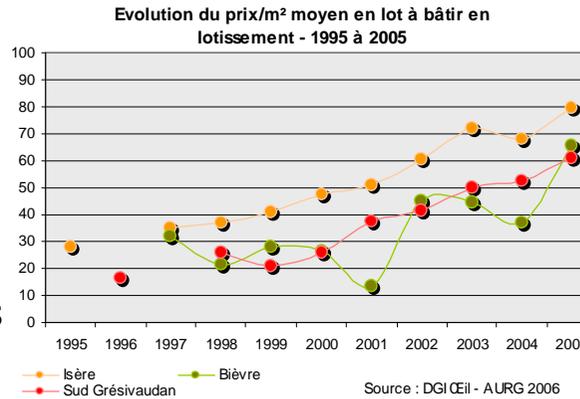
Les résidents travaillant sur le territoire

Les "enfants du pays" : quelle réalité au sein de l'évolution sociétale actuelle ?

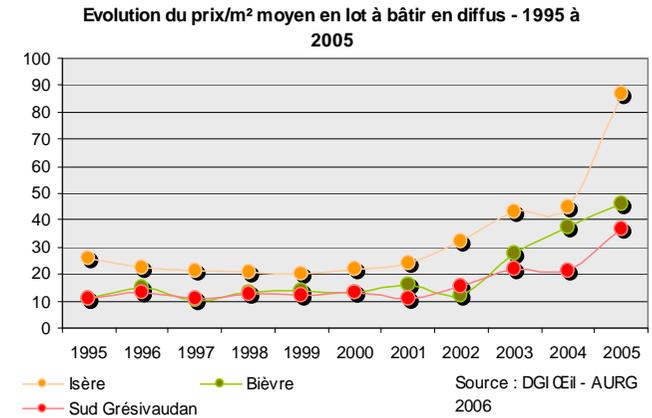
Habitat

[Éléments pour le débat

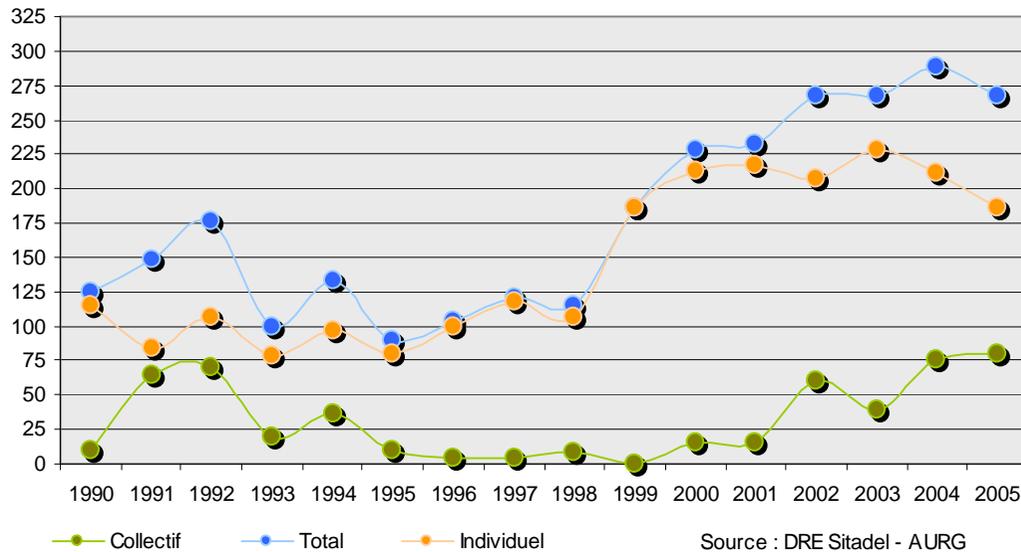
Évolution du prix des lots à bâtir en lotissement et en diffus
 ► Les prix de l'agglomération sont ~2,5 fois plus élevés



données issues du diagnostic]



Evolution de la construction neuve sur le Sud Grésivaudan



Évolution de la construction Sur le Sud Grésivaudan

Enjeux dans le cadre de la périurbanisation

[ce qui est en-jeu : ce que le territoire peut perdre ou gagner]

Généraux [déjà exprimés] :

La périurbanisation : mono-spécialisation du territoire par l'habitat résidentiel
avantages/inconvénients

Les processus de périurbanisation : mono-fonctionnalité des territoires,
déplacements pendulaires et dépendances

Habitat / Déplacements :

L'augmentation des trajets domicile/travail, domicile/activités, etc. et
l'engorgement des voies (principalement la Cluse de Voreppe) qui nuit au
bon fonctionnement de l'ensemble des territoires

Habitat / Equilibre des territoires :

Des dialogues à construire avec les territoires d'où sont issues les
populations migrantes

accueil par le territoire de ces populations migrantes : avantages/inconvénients
Pourquoi ces populations (urbaines) migrent-elles ?

Habitat / Habitants :

Le logement des habitants sur le secteur qu'appelle-t-on un habitant ?

Les résidents travaillant sur le territoire

Les "enfants du pays" : quelle réalité au sein de l'évolution sociétale actuelle ?

Les "Pendulaires" : navettes domicile-travail

[Éléments pour le débat

données issues du diagnostic]

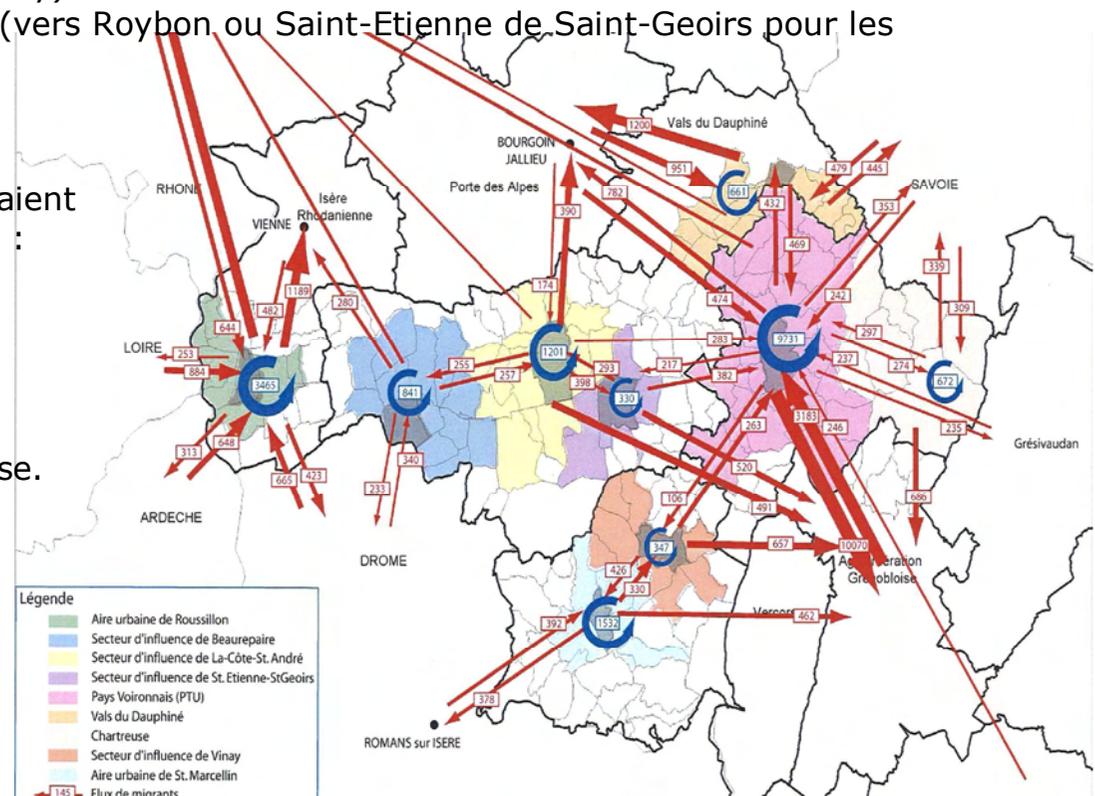
74 % des actifs travaillent sur le territoire du **Sud Grésivaudan**

Parmi les 3900 actifs (26%) sortant du territoire pour travailler :

- 1800 (**12%** ; 5% en tous motifs EMD) se rendaient dans **l'agglomération grenobloise** dont 700 depuis l'aire de Vinay (5 communes) et 450 depuis l'aire urbaine de Saint-Marcellin.
- 1200 (**8%**) se rendaient dans la **Drôme** dont 400 depuis l'aire urbaine de Saint-Marcellin et 300 depuis la rive gauche.
- 700 (**4,5%** ; 7% en tous motifs EMD) allaient dans **le Voironnais** (surtout depuis la rive droite, notamment 300 depuis l'aire de Vinay).
- 200 (**1%**) allaient dans **la Bièvre** (vers Roybon ou Saint-Etienne de Saint-Geoirs pour les communes limitrophes).

Près de 1500 actifs extérieurs venaient travailler dans le Sud Grésivaudan :

- 600 de la Drôme (dont 400 vont à Saint-Marcellin).
- 340 actifs du Voironnais (dont 100 vont à Vinay).
- 270 de l'agglomération grenobloise.
- 200 de la Bièvre.



Enjeux dans le cadre de la périurbanisation

[ce qui est en-jeu : ce que le territoire peut perdre ou gagner]

Généraux [déjà exprimés] :

La périurbanisation : mono-spécialisation du territoire par l'habitat résidentiel
avantages/inconvénients

Les processus de périurbanisation : mono-fonctionnalité des territoires,
déplacements pendulaires et dépendances

Habitat / Déplacements :

L'augmentation des trajets domicile/travail, domicile/activités, etc. et
l'engorgement des voies (principalement la Cluse de Voreppe) qui nuit au
bon fonctionnement de l'ensemble des territoires

Habitat / Equilibre des territoires :

Des dialogues à construire avec les territoires d'où sont issues les
populations migrantes

accueil par le territoire de ces populations migrantes : avantages/inconvénients
Pourquoi ces populations (urbaines) migrent-elles ?

Habitat / Habitants :

Le logement des habitants sur le secteur qu'appelle-t-on un habitant ?

Les résidents travaillant sur le territoire

Les "enfants du pays" : quelle réalité au sein de l'évolution sociétale actuelle ?

Les "Migrants" : La provenance des acquéreurs

[Éléments pour le débat

données issues du diagnostic]

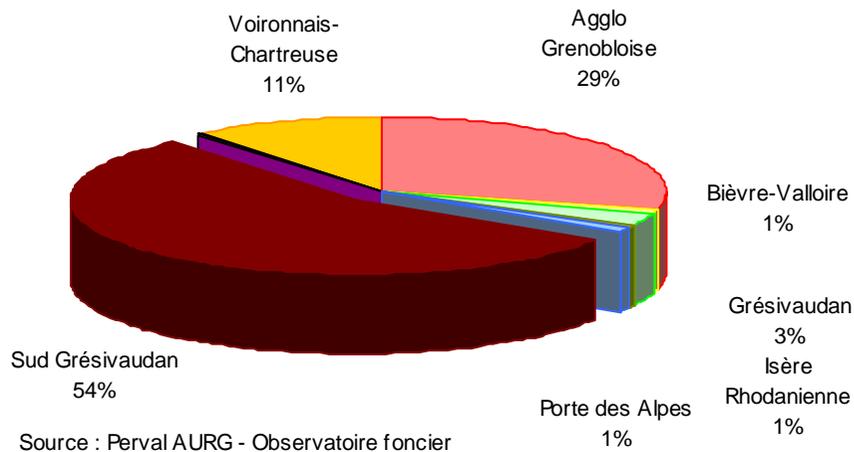
Répartition de l'origine géographique des acquéreurs en lots à bâtir du Sud Grésivaudan – 2001-2005

Isère	91 %	Inconnu	1 %
Drôme	5 %	reste France	1 %
Rhône	1 %		
Savoie	1 %		

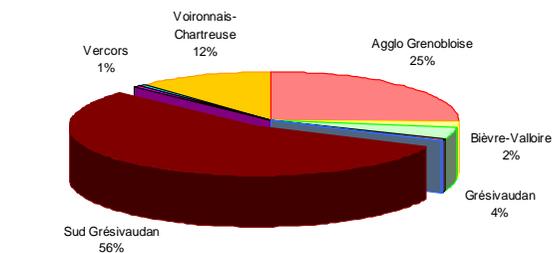
Répartition de l'origine géographique des acquéreurs en maisons anciennes du Sud Grésivaudan – 2001-2005

Isère	81 %
Drôme	4 %
Rhône	1 %
Haute-Savoie	1 %
Île de France	1 %
inconnu	3 %
reste France	7 %
étranger	1 %

Répartition de l'origine géographique des acquéreurs en lots à bâtir du Sud Grésivaudan- 2001 à 2005



Répartition de l'origine géographique des acquéreurs en maison ancienne du Sud Grésivaudan- 2001 à 2005



Mobilité résidentielle

[Éléments pour le débat

données issues du diagnostic]

Une majorité de mouvements internes au Sud Grésivaudan

670 ménages changent de logement chaque année :

56% des ménages habitaient déjà le Sud Grésivaudan

44% sont des nouveaux arrivants

dont

29% de l'aggl. Grenoblois

18% du Voironnais et de la Bièvre

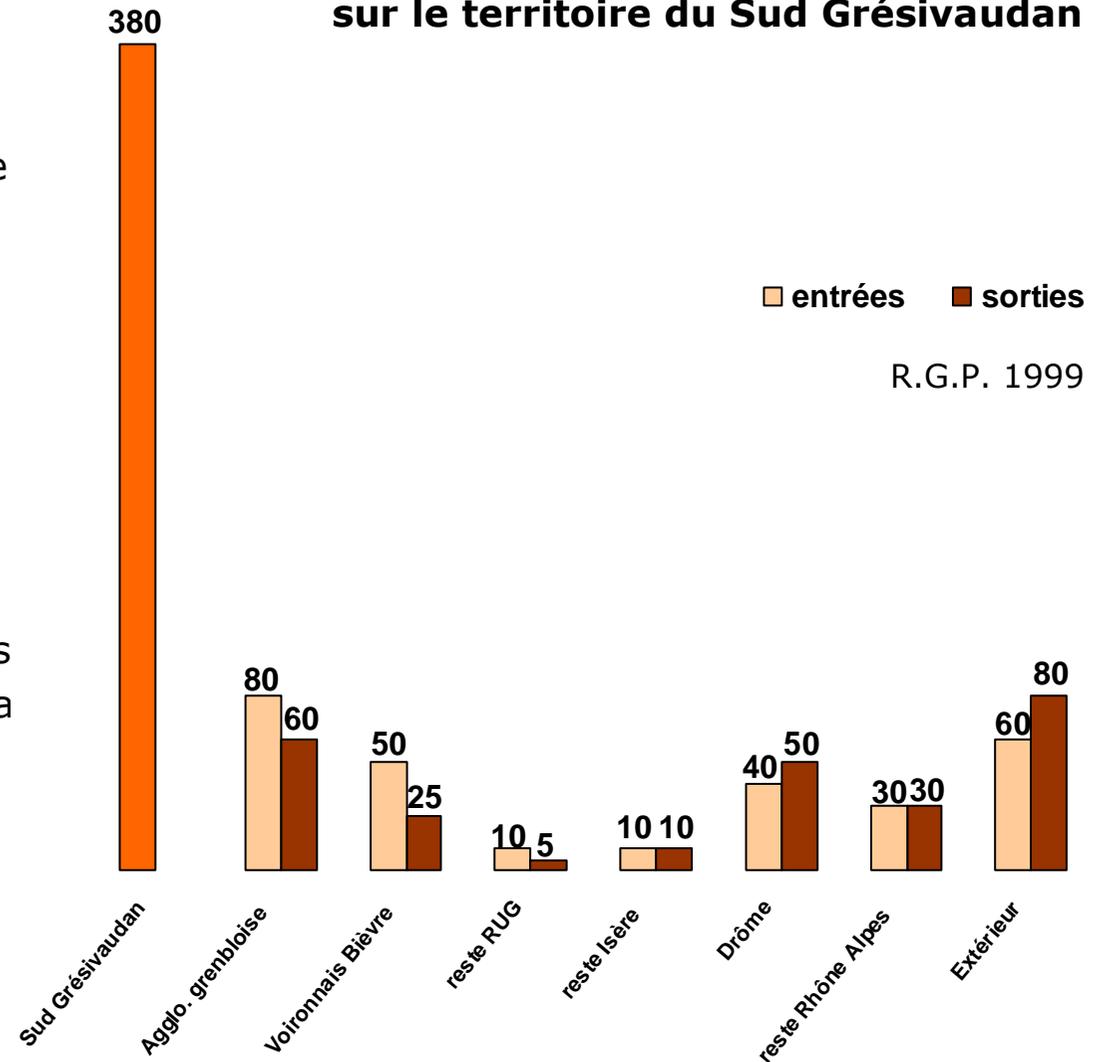
7% du reste de l'Isère

14% de la Drôme

11% du reste de la région

21% de l'extérieur

Sur 13 400 résidences principales sur le territoire du Sud Grésivaudan



Enjeux dans le cadre de la périurbanisation

[ce qui est en-jeu : ce que le territoire peut perdre ou gagner]

Généraux [déjà exprimés] :

La périurbanisation : mono-spécialisation du territoire par l'habitat résidentiel
avantages/inconvénients

Les processus de périurbanisation : mono-fonctionnalité des territoires,
déplacements pendulaires et dépendances

Habitat / Déplacements :

L'augmentation des trajets domicile/travail, domicile/activités, etc. et
l'engorgement des voies (principalement la Cluse de Voreppe) qui nuit au
bon fonctionnement de l'ensemble des territoires

Habitat / Equilibre des territoires :

Des dialogues à construire avec les territoires d'où sont issues les
populations migrantes

accueil par le territoire de ces populations migrantes : avantages/inconvénients
Pourquoi ces populations (urbaines) migrent-elles ?

Habitat / Habitants :

Le logement des habitants sur le secteur qu'appelle-t-on un habitant ?

Les résidents travaillant sur le territoire

Les "enfants du pays" : quelle réalité au sein de l'évolution sociétale actuelle ?

Potentiel en habitat

dans les P.O.S. / P.L.U.

[Éléments pour le débat

données issues du diagnostic]

Le recollement des P.O.S et P.L.U met en évidence des surfaces libres (en référence à la photo aérienne 2003) destinées à l'habitat

	CCStM	CCV	CCBI	total
Centre urbains	3,7 ha	7,9 ha	5,5 ha	17.3 ha
Résidentiel + hameaux	82,2 ha	53,9 ha	42,2 ha	178.3 ha
A urbaniser	70,8 ha	40,6 ha	32,3 ha	143.7 ha
Logements (Estimation)	1099 lgts	751 logts	462 logts	2512 logts
A urbaniser (révision)	37,8 ha	46,4 ha	28,1 ha	112.3 ha
Capacité de logements après révisions des P.L.U.				~1100 logts

Soit, environ 4 000 logements sur la totalité du secteur (inclus les communes en R.N.U. et la densification)

Enjeux construction du cadre de vie

[ce qui est en-jeu : ce que le territoire peut perdre ou gagner]

Généraux [déjà exprimés] :

La "qualité" du Sud Grésivaudan, prise en compte pour "l'attractivité" du territoire du territoire par l'habitat résidentiel

pourquoi vient-on habiter dans le Sud Grésivaudan ?

Habitat / Paysage :

La qualité du paysage naturel, mais aussi du paysage bâti
Quelle signification pour le territoire d'un étalement de "maisons de catalogues" identiques en tout lieu

étalement des constructions sur le territoire : avantages / inconvénients

étalement : pour quelle raisons ?

maisons de catalogues : avantages / inconvénients

maisons de catalogues : pourquoi ce succès ?

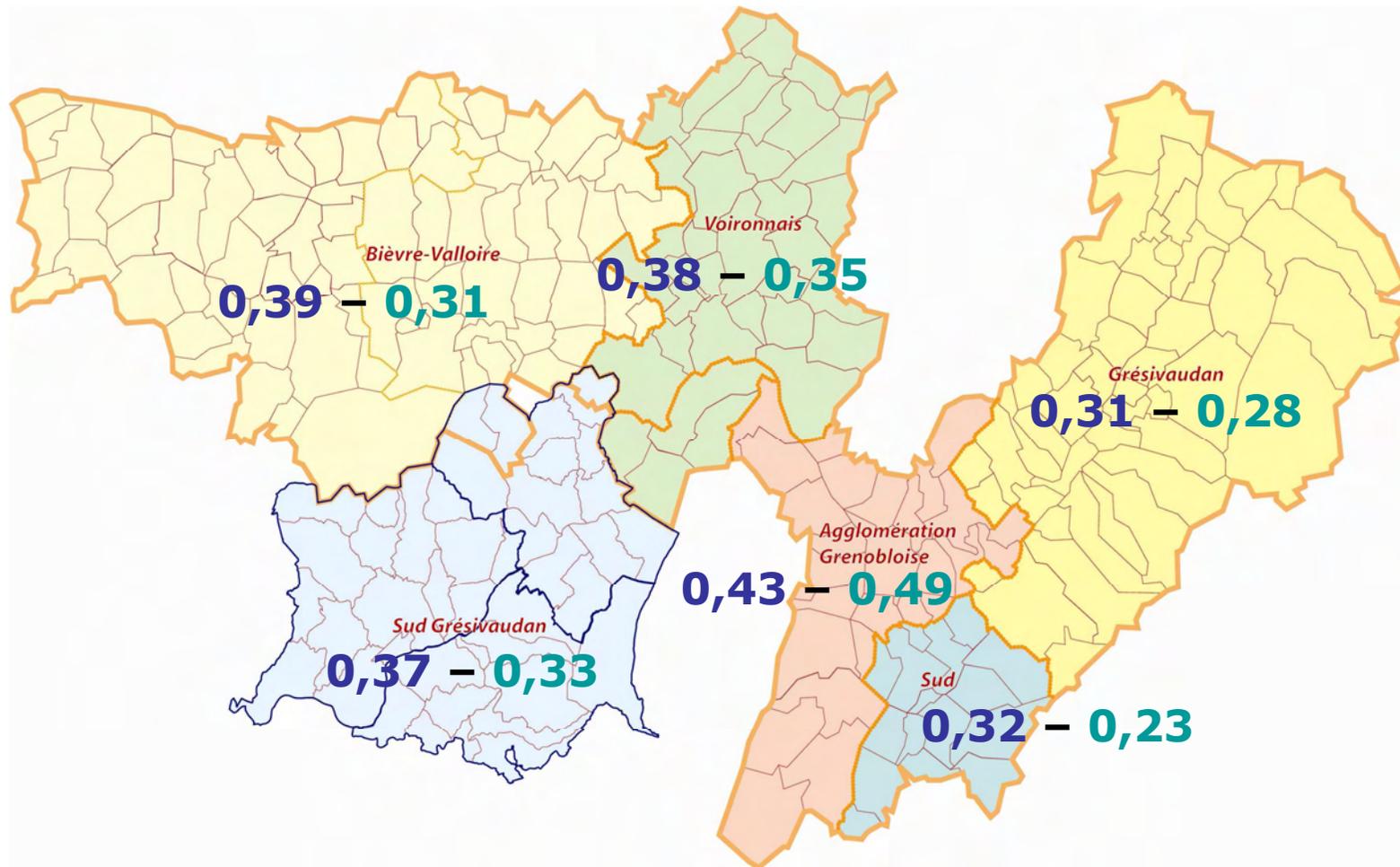
Habitat / Environnement :

Le "développement durable" du territoire

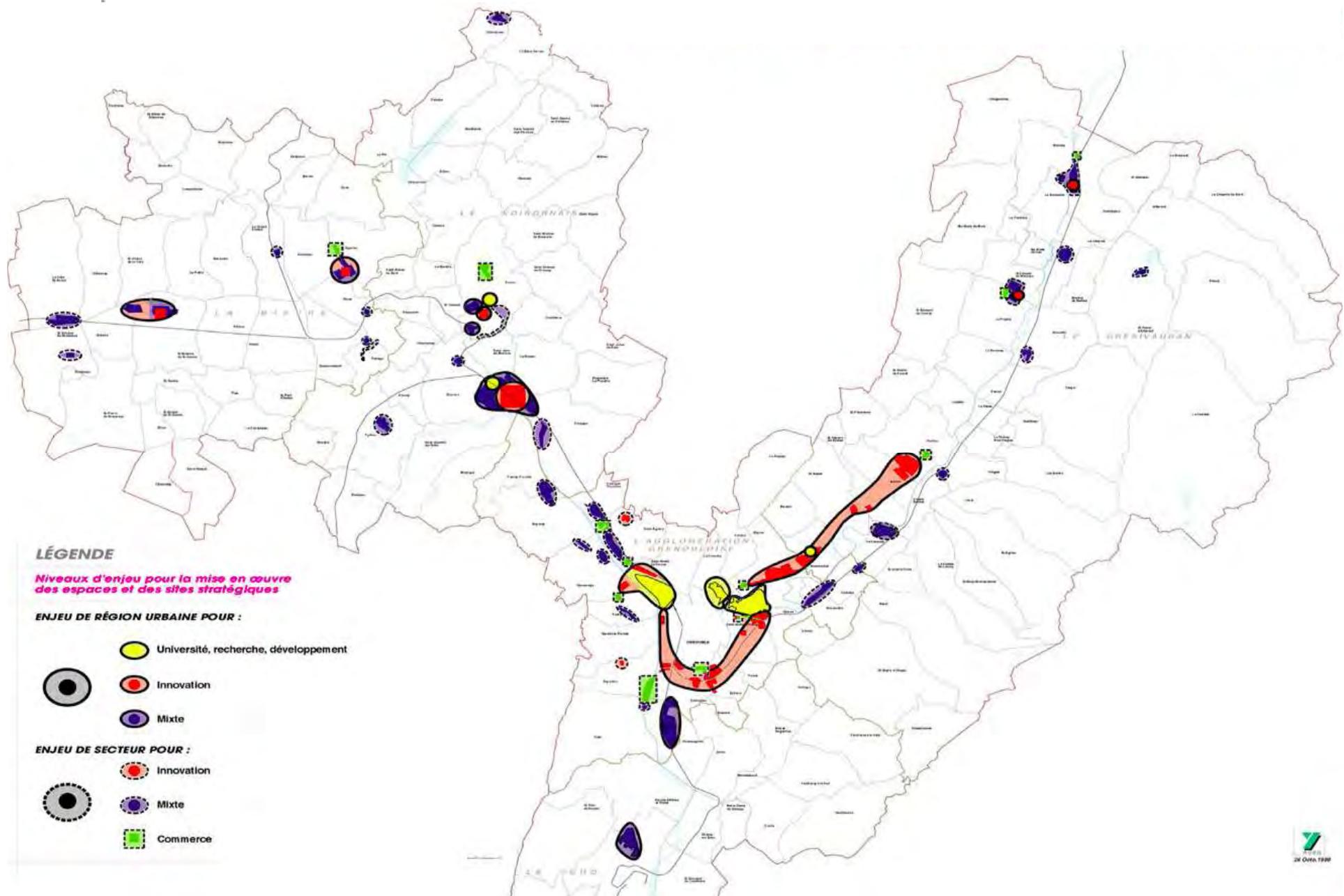
Quel "prix" chacun est-il prêt à payer pour un "développement durable" ?

Le "prix" n'est pas nécessairement financier

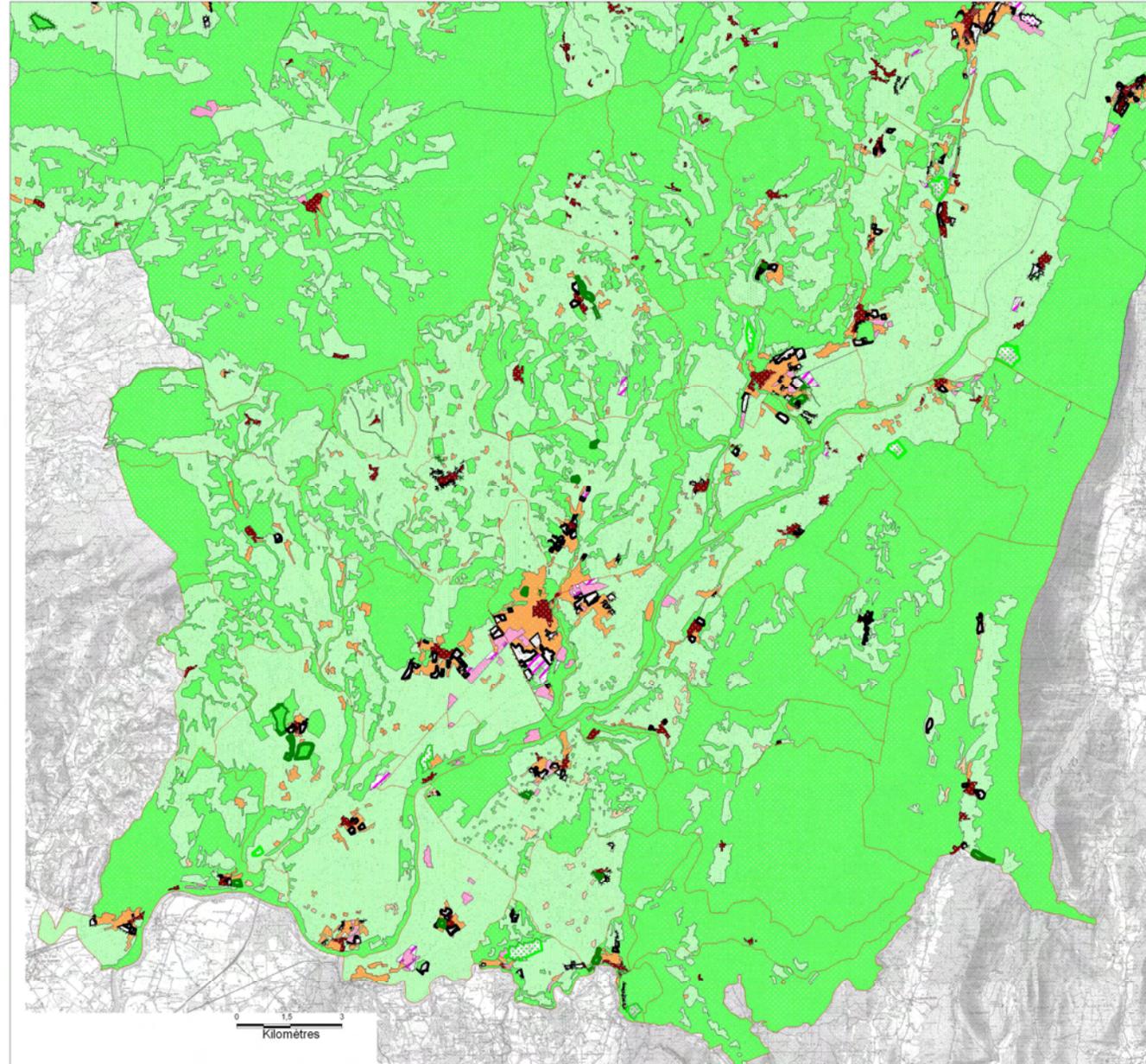
Ratio Nombre emplois / habitants 75-99



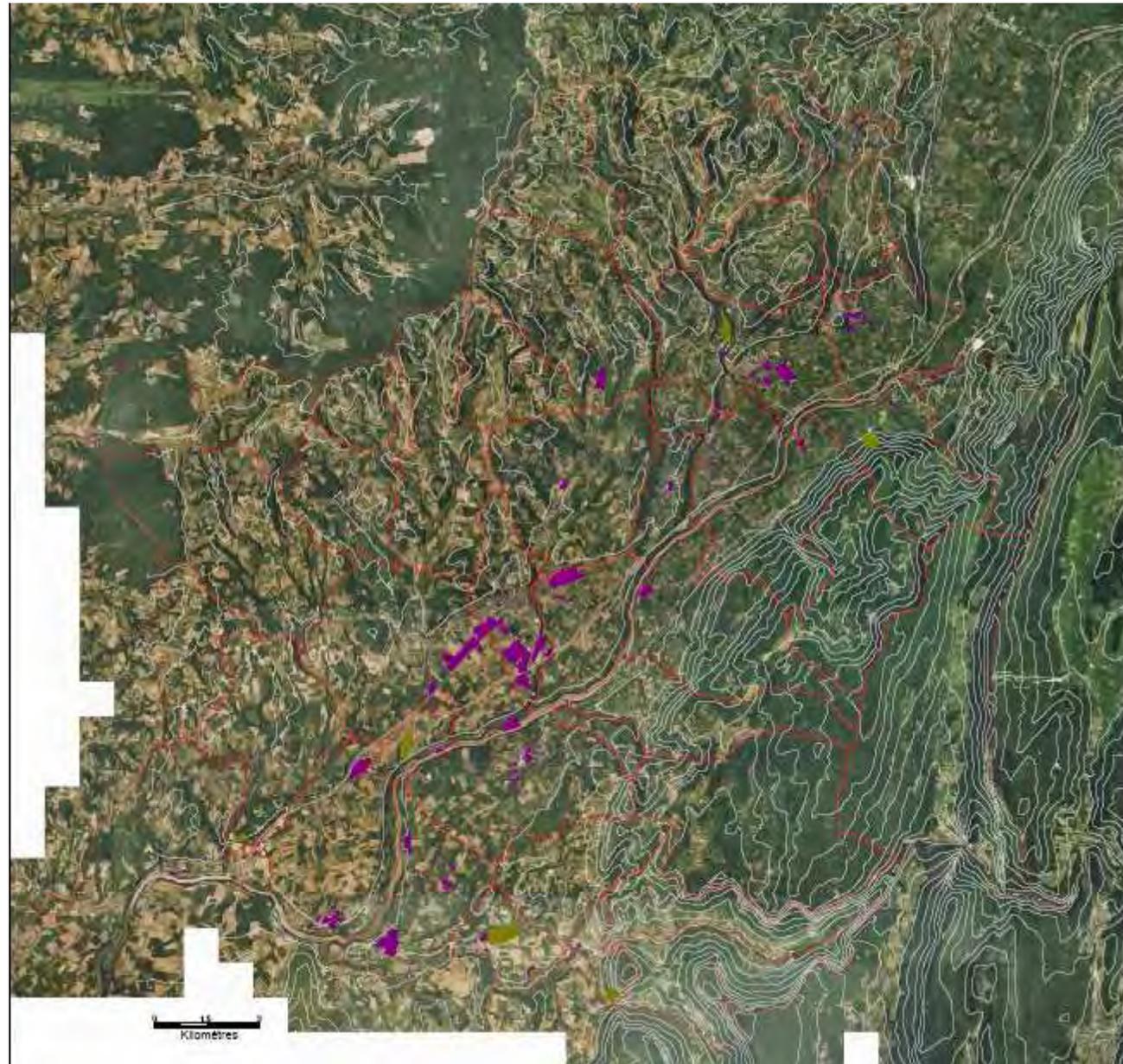
Les espaces économiques stratégiques



Le territoire dans les documents d'urbanisme



Les activités dans le Sud Grésivaudan



L'économie dans le Sud Grésivaudan

Dynamique actuelle (ce qui se passe et qui mène les transformations) :

Des implantations d'artisanat ou de P.M.E. avec une logique de compétition inter-territoires, au niveau :

des communautés de communes (C.C.V.- C.C.B.I.)

des communes (C.C.P.St.M.)

Demande exprimée (ce que nous avons entendu) :

Développer des emplois de niveaux diversifiés

Augmenter le taux de cadres, inférieur à la R.U.G.

Avoir une "locomotive" pour le pays

Présenter une image qui ne soit pas d'accueillir seulement ce dont l'agglomération ne veut pas

Projet (la traduction territoriale formulée de cette demande) :

Développer / Prévoir une zone d'activité intercommunale de 10/30 ha, pour accueillir une grande entreprise

Enjeux généraux déjà exprimés

[ce qui est en-jeu : ce que le territoire peut perdre ou gagner]

La création d'emplois

La possibilité pour toutes les catégories socio-professionnelles de trouver un emploi sur place

Un ré-équilibre des catégories socio-professionnelles du secteur

La création de revenus pour les collectivités : T.P.

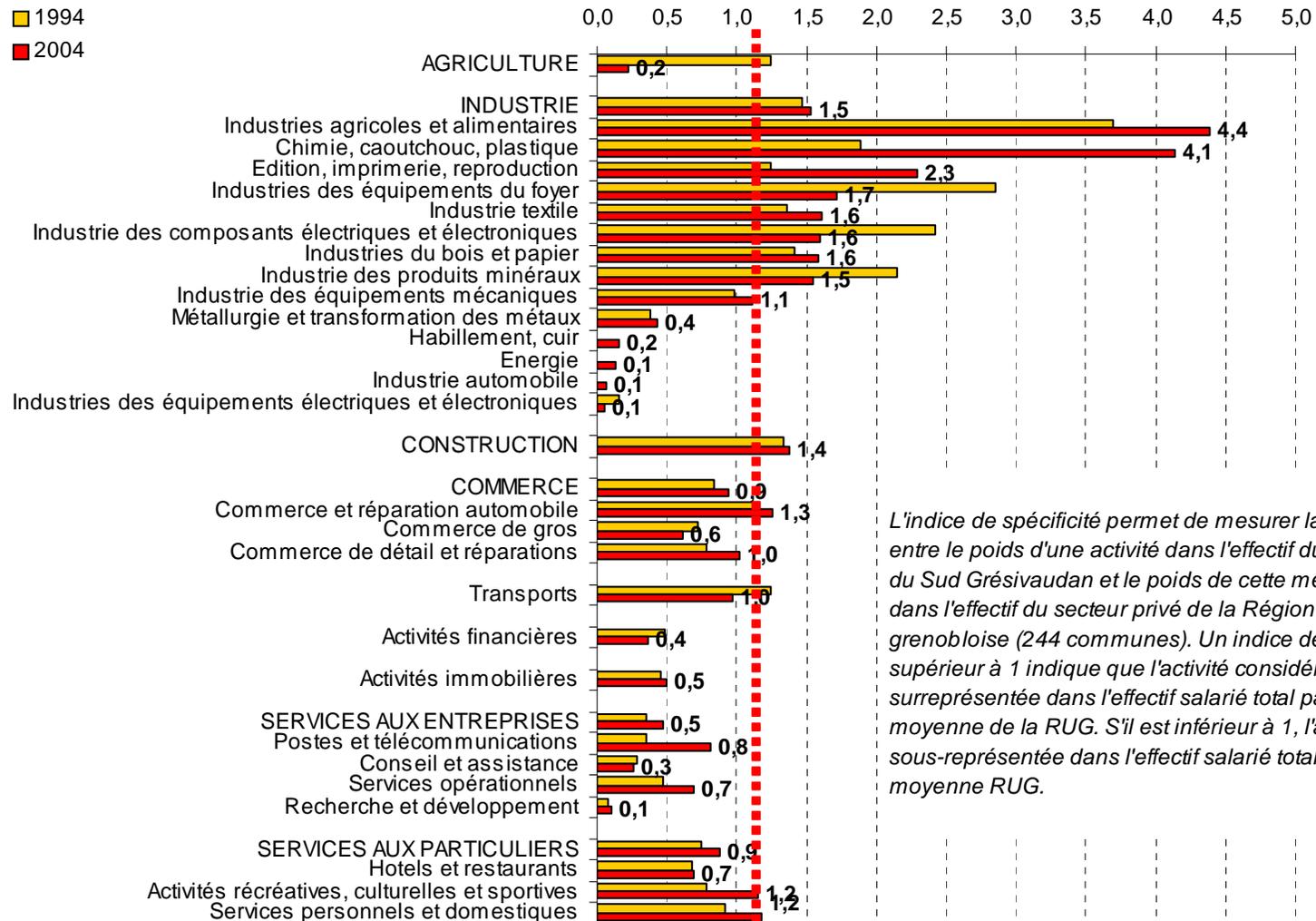
Le positionnement du Sud Grésivaudan et l'affirmation d'un territoire dynamique pour valoriser son activité

Les spécificités sectorielles

[Éléments pour le débat

données issues du diagnostic]

Indices de spécificités sectorielles de l'emploi salarié privé du Sud Grésivaudan



L'indice de spécificité permet de mesurer la différence entre le poids d'une activité dans l'effectif du secteur privé du Sud Grésivaudan et le poids de cette même catégorie dans l'effectif du secteur privé de la Région urbaine grenobloise (244 communes). Un indice de spécificité supérieur à 1 indique que l'activité considérée est surreprésentée dans l'effectif salarié total par rapport à la moyenne de la RUG. S'il est inférieur à 1, l'activité est dite sous-représentée dans l'effectif salarié total par rapport à la moyenne RUG.

Enjeux de secteur

[ce qui est en-jeu : ce que le territoire peut perdre ou gagner]

Economie / Sectorisation:

- La création d'emplois dans des territoires à forte dynamique résidentielle
 - avantages/inconvénients - difficultés
- La structuration de l'offre économique et sa lisibilité
 - avantages/inconvénients
 - En lien avec le territoire – économie présenteielle
 - quelle réqlité ?
 - en lien avec le marché – économie concurentielle
 - quelle réalité ?
- Un projet d'ensemble travaillant sur les complémentarités et non des situations concurentielles où les dynamiques finissent par s'annuler : quelle fiscalité ? (T.P.)

Les zones d'activités

[Éléments pour le débat

dans les P.O.S. / P.L.U.

données issues du diagnostic]

Le recollement des P.O.S et P.L.U met en évidence

	CCStM	CCV	CCBI	Total
Zones d'activités	185 ha	45 ha	70 ha	300 ha
Dont libres	50 ha	10/15 ha	20 ha	80/85 ha
Dont occupées	135 ha	30/35 ha	50 ha	215/220 ha
Et futures (après modification du P.L.U.)	20 ha	5 ha		25 ha

Enjeux du territoire

[ce qui est en-jeu : ce que le territoire peut perdre ou gagner]

Economie / Déplacements :

Le potentiel induit par les caractéristiques des infrastructures de transports
quelle relation avec Grenoble, Rovaltain (Valence, Romans), la vallée du Rhône

L'entre-deux : un atout à valoriser ?

quelle image souhaite-t-on donner au territoire – pour quelle raison ?

la notion de centralité est plus valorisante "à priori"

l'attractivité est-elle en relation avec les caractéristiques d'autres territoires ?

Economie / Gestion du territoire

▸ Une offre foncière en rapport avec la demande ciblée

prédéfini-tion de l'activité économique ciblée

prédéfini-tion des contraintes spatiales inhérentes

▸ Un portage foncier conséquent sur le long terme

quelle implication - pour la commune d'accueil, pour la structure porteuse ?

Le territoire est-il capable de l'assumer ?

Economie (activité) / Economie (agriculture) :

La place de chaque activité et sa pérennité : un équilibre

quelle position vis-à-vis des terrains en friche ?

Enjeux environnement humain et naturel

[ce qui est en-jeu : ce que le territoire peut perdre ou gagner]

Economie / Bassin d'emploi :

La relation entre bassin d'emploi et type d'entreprise ciblée

quel territoire est pris en compte dans la construction du projet ?
le Sud Grésivaudan seul ?

Economie / Habitants :

La création d'emplois de niveaux diversifiés

qui occupe les postes de cadres actuellement dans le Sud Grésivaudan ?
où travaillent les cadres domiciliés dans le Sud Grésivaudan – pourquoi ?

Economie / Environnement :

- La gestion des nuisances : rejet dans le sol, circulation, bruit, etc.
- L'accès à l'eau potable – certaines entreprises en sont très consommatrices

Economie / Paysage :

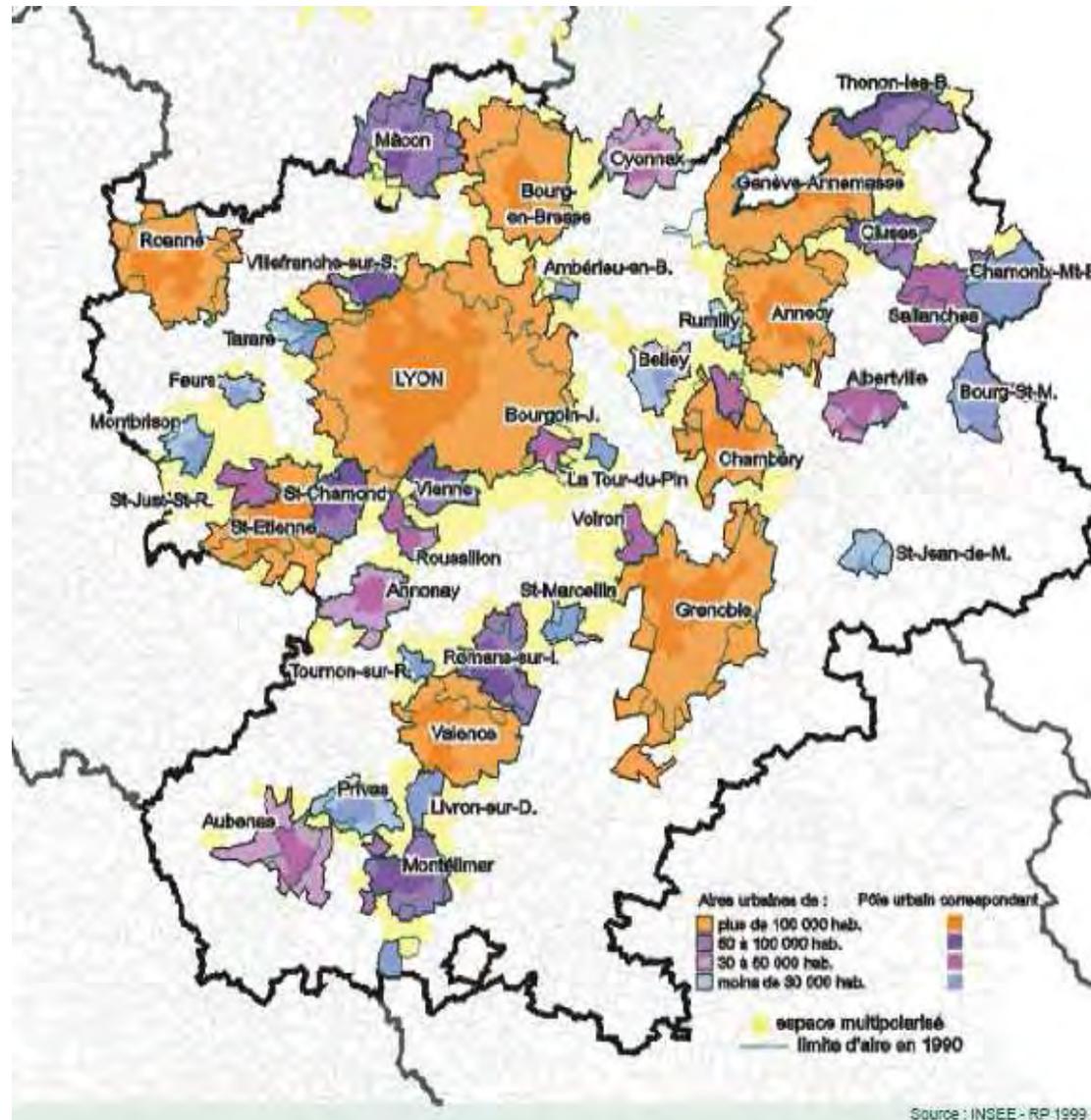
La valorisation de la qualité du territoire pour utiliser (développer) son attractivité touristique, mais surtout en terme de loisirs / cadre de vie

Qu'est-ce qui fait la qualité d'un territoire ?

Aires urbaines et espaces multipolarisés

[Éléments pour le débat

données issues du diagnostic]

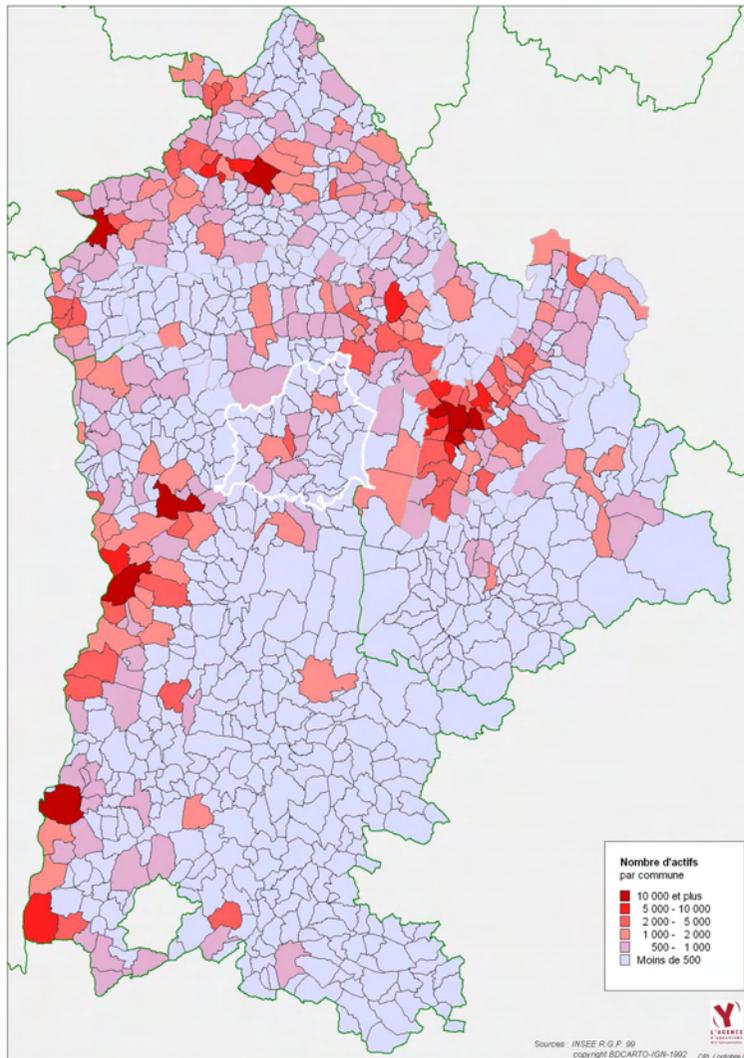


Emplois : répartition territoriale

[Eléments pour le débat

données issues du diagnostic]

POPULATION ACTIVE TOTALE - ISÈRE & DROME - 1999



DENSITÉ DE POPULATION - ISÈRE & DROME - 1999

