

Monsieur Julien POLAT
Maire
MAIRIE
12, rue Mainssieux
CS 30268
38500 VOIRON

Voiron, le 2 mai 2019

SERVICE AMENAGEMENT
ET
PLANIFICATION

Nos Réf. : CL/ AD/ 02-05-19

Objet : Modification normale n°5 du PLU de Voiron.

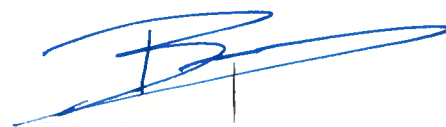
Monsieur le Maire,

*Annexe : Avis du Pays Voironnais sur le projet
de modification n°5 du PLU de Voiron.*

Le Pays Voironnais a été destinataire le 31 janvier dernier du projet de modification n°5 du PLU de Voiron. Conformément au Code de l'Urbanisme, il a été sollicité pour avis à double titre : d'une part en tant qu'EPCI à l'initiative des deux créations de ZAC Divercité et Rossignol-République pour ce qui concerne les modifications apportées à ces secteurs, et d'autre part en tant que Personne Publique Associée sur les autres dispositions de la modification n°5.

Veuillez trouver ci-joint l'avis du Conseil Communautaire du 30 avril dernier, rendu à double titre comme précisé plus haut.

Restant à votre disposition pour toute précision, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.



Jérôme BARBIERI
Vice-Président à l'Aménagement,
Planification et Foncier


Communauté du Pays Voironnais

COMMUNAUTÉ DU PAYS VOIRONNAIS

40, rue Mainssieux - CS 80363
38516 Voiron cedex
Tél. : 04 76 93 17 71

www.paysvoironnais.com

Planification

DELIBERATION N° DELIB2019_053
CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **MARDI 30 AVRIL 2019**

Extrait du registre des délibérations

Objet : Avis sur la modification n°5 du PLU de Voiron

Nombre de conseillers en exercice : 66

Présents :

ALLARDIN Yves, BARBIERI Jérôme, BESSON Roland, BLACHOT-MINASSIAN Fabienne, BOULANGER Evelyne, BOURGEAT Bernadette, BRET Jean-Paul, BUCCI Marie-Laure, CAILLY Jean, CATTIN Bruno, CHENE Marie-Ange, CHOLAT Patrick, CLOR Christian, COLOMBIN Marcel, CUDET Michel, DEVEAUX Monique, DHERBEYS Jean-Yves, FAVIER Anne, FAVRE Ghislaine, FERRATO Adriano, GATTAZ Bruno, GERIN Anne, GOUT Jean-Paul, GUILMEAU Guy, GUTTIN Christine, JEAN Marie-Elisabeth, JULIEN Gilles, LAURENT Brigitte, LEVEQUE Jean-Christophe, MOLLIERE Denis, MOREAU Anthony, MOTTE Alyne, NOGUER Serge, PARREL Dominique, PELLAT Xavier, PENET Jean-Yves, PERRIN Noëlle, PHILIP René, POLAT Julien, PRESUMEY Franck, REMOND Luc, REY Claude, RIVIERE Virginie, ROSTAING-PUISSANT Michel, ROULET Jean-Pierre, SIMONET Gérard, SOUBEYROUX Jean-Louis, ZAMBON Dolorès

Pouvoirs :

BALLY Jean-Luc donne pouvoir à FAVIER Anne, FORTE Jessica donne pouvoir à MOTTE Alyne, GAL André donne pouvoir à ZAMBON Dolorès, GAUJOUR Jean-François donne pouvoir à MOLLIERE Denis, GODARD Laurent donne pouvoir à PELLAT Xavier, GOY Olivier donne pouvoir à REMOND Luc, MAZZILLI Rosanna donne pouvoir à FAVRE Ghislaine

Absents ou excusés :

AUGIER Cédric, BALLY Cécile, CHARLETY Nicolas, DE JAHAM Mickaël, DURAND Pierre, FERRAND Laure, GRAMBIN Roland, GUILLAUD-BATAILLE Bruno, GUTTIN Christian, HUMEAU Cécile, LOCONTE Jean-Pierre

Le quorum est atteint.

Secrétaire de séance : Dolorès ZAMBON

Le rapporteur expose :

La Ville de Voiron a décidé par arrêté du 15 janvier 2019 d'engager la modification n°5 de son PLU. Le Pays Voironnais, en tant que personne publique, a été associé à la procédure et destinataire du projet de PLU et comme l'exige le Code de l'Urbanisme.

Il a été sollicité pour avis à double titre :

- d'une part en tant que Personne Publique Associée,
- et d'autre part en tant qu'EPCI à l'initiative des deux créations de ZAC Divercité et Rossignol-République pour ce qui concerne les modifications apportées à ces secteurs.

Après analyse, il apparaît que les différentes évolutions prévues dans la modification du PLU sont compatibles avec les politiques intercommunales et participent à la bonne mise en œuvre des projets d'aménagement.

C'est pourquoi il est proposé de rendre un avis favorable au projet de modification du PLU de Voiron.

Toutefois, il est proposé d'accompagner cet avis favorable par les observations suivantes portant sur des ajustements à apporter au projet de modification :

1/ Observations formulées dans le cadre de l'avis en tant que Personne Publique Associée :

Concernant les logements locatifs sociaux :

La simplification de la règle respecte la compatibilité avec le PLH mais il est rappelé toutefois que le PLH 2019-2024 prévoit une part de 40% de PLAI dans la production de Logements Locatifs Sociaux conformément aux objectifs de l'État, et que les besoins locaux sont majoritairement tournés vers les PLUS/PLAI familiaux.

Concernant le règlement de la zone AUe2 (Le Parvis 2) :

Il est demandé à la commune de profiter de la modification en cours pour ajuster le règlement de la zone AUe2 : il serait utile d'interdire les activités de restauration sur la zone Parvis 2 pour privilégier l'implantation des nouveaux commerces de proximité et les activités de restauration en centre ville. Cette mesure irait dans le sens des propositions de l'étude AID réalisée en février 2018 par la Ville de Voiron et le Pays Voironnais concernant le positionnement commercial des sites majeurs du centre-ville de Voiron.

2/ Observations formulées dans le cadre de l'avis en tant qu'EPCI à l'initiative de la création de la ZAC DiverCité et de la ZAC Rossignol-République :

Concernant la ZAC Rossignol-République, classée en zone UCvr2 :

Concernant la production de logements sociaux dans le quartier Rossignol-République, il serait nécessaire de mentionner explicitement dans une pièce opposable du PLU (OAP ou règlement), l'objectif de 25 % minimum à atteindre à l'échelle de la ZAC.

Au plan de zonage, concernant les servitudes de logements L123-2 : Après concertation avec la Ville et les bailleurs concernés, et validation par l'Exécutif du Pays Voironnais réuni le 26 mars 2019, il est demandé d'apporter les modifications suivantes au projet de modification :

- suppression de l'emplacement réservé L1,
- modification de l'emplacement réservé L2 : mentionner la réalisation d'un minimum de 60

logements locatifs sociaux, représentant 100 % du programme de logement sur l'îlot,
- modification de l'emplacement réservé L3 : mentionner la réalisation d'au moins 39 logements locatifs sociaux, pouvant être associés à d'autres types de logements.

En page 18 du règlement à l'article UCV12 :

Il serait nécessaire de préciser, pour le secteur UCVR2 correspondant à la ZAC Rossignol-République, que les logements de type résidence senior ou foyer de personnes âgées devront réaliser 1 place de stationnement par logement et non pas 1,35 par 74m².

En page 19 du règlement, à l'article UCV13 :

Le PLU prévoit un coefficient de biotope de 30 % en zone UCV13 et introduit une exception dans la règle UCV13 excluant les ZAC car ces dernières disposent de leurs propres règles.

La ZAC Rossignol-République dispose d'un cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales qui préconise un minimum de 40 % de pleine terre dans le but de créer des cœurs d'îlot au paysagement qualitatif.

Etant donné que le Pays Voironnais ne maîtrise pas tous les terrains à l'intérieur de la ZAC, il serait nécessaire de compléter l'article UCV13 en indiquant que pour le secteur UCVR2, correspondant à la ZAC Rossignol-République, les projets de constructions devront comporter au minimum 40% d'espaces de pleine terre calculés sur la surface totale du lot représentant l'assiette foncière du projet, en application des dispositions retenues dans le cahier des Prescriptions de la ZAC. Ces dispositions devront s'appliquer pour tout projet sur une assiette foncière de plus de 150 m².

Concernant la ZAC DiverCité classée en zone UEm :

En page 63 du règlement de la zone UEm, à l'article 6, il est stipulé que « toute construction ou installation doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ». Dans le but de créer et de conforter une ambiance urbaine dans ce nouveau quartier, il serait nécessaire de modifier le règlement de PLU afin que les constructions ou installations s'implantent à l'alignement.

En page 64 du règlement de la zone UEm, à l'article 7, la règle en vigueur prévoit que « Les constructions s'implantent à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur et sans être inférieur à 5 mètres ». Dans le même but que précédemment, il serait nécessaire d'autoriser dans le cadre des exceptions, les possibilités d'implanter des constructions sur les deux limites.

Concernant les modifications opérées sur l'OAP DiverCité, la suppression de l'alignement obligatoire au sud de l'avenue François Mitterrand et de la transparence visuelle à créer est compatible avec le parti d'aménagement de la ZAC. A ce stade du projet, il reste toutefois important de ne pas obérer les possibilités de construire sur le tènement dans l'attente des conclusions actuellement en cours sur la ZAC. Les dispositions prises dans la modification du PLU sont également compatibles avec cette intention.

Le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais s'est réuni le mardi 30 avril 2019 sous la présidence de Monsieur Jean Paul BRET, en suite de la convocation en date du 23/04/2019.

Considérant l'exposé du rapporteur,

Vu :

Le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L5211-1, L2121-7 et suivants

L'avis de la commission Aménagement du Territoire, Urbanisme et Logement du 14 mars 2019 et du 11 avril 2019,

DÉLIBÉRÉ

- En tant que Personne Publique Associée : avis favorable sur le projet de modification n°5 du PLU de Voiron, assorti d'une demande de prise en compte des observations développées au point 1/ de l'exposé préalable ;
- En tant qu'EPCI à l'initiative de la création de la ZAC DiverCité et de la ZAC Rossignol – République : avis favorable sur le projet de modification n°5 du PLU de Voiron, assorti d'une demande de prise en compte des observations développées au point 2/ de l'exposé préalable.

La présente délibération est adoptée :

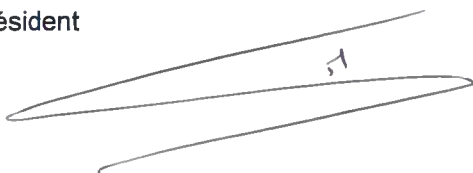
Pour : 54 / Contre : 0 / Abstention : 1

Le Président certifie le caractère exécutoire du présent acte qui a fait l'objet selon sa nature d'une publication le 09/05/2019 ou d'une notification et a été transmis à la Préfecture de l'Isère.

Fait à Voiron, le 2 mai 2019

Jean-Paul BRET

Président



La présente délibération est susceptible d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État dans le département.