

MAIRIE DE VOIRON		
REFERENCE	COURRIER ARRIVÉ LE	ORIGINAL
370	21 FEV. 2019	DST
Pour éléments de réponse		
Copie pour information	B62 - CAB - JRS	

Monsieur Julien POLAT
Maire de Voiron
Mairie
12 rue Mainssieux
CS 30268
38 516 VOIRON Cedex

Grenoble, le 18 février 2019

Nos réf : YO/AG/MC 19.016

Objet : Projet de modification n°5 du PLU – Compatibilité avec le SCoT

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 04 février 2019, vous m'avez transmis pour avis avant enquête publique le projet de modification n°5 du PLU de votre commune et je vous en remercie.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (art. L 141-1), ce projet est à évaluer au regard de sa compatibilité avec le SCoT de la région urbaine grenobloise, adopté le 21 décembre 2012.

Nous avons noté votre souhait notamment, d'encadrer plus strictement le développement commercial. Cette évolution paraît très intéressante et correspond au projet développé par les élus de la Grande Région de Grenoble dans le SCoT. Vous en trouverez une analyse dans l'annexe jointe à ce courrier (3 pages).

Les autres points du projet de modification du PLU n'appellent pas de remarques particulières de ma part, notant bien que :

- les objectifs de production de logements sociaux ne sont pas remis en cause mais réorganisés dans les îlots,
- la création d'un coefficient de biotope en zone centrale de la commune, rend opérationnel le principe d'aménagement paysager de tous les espaces non dédiés au stationnement ou au logement, ce qui constitue un moyen d'introduire la nature en ville.

Au regard de ces différents éléments, j'émet **un avis favorable au projet de modification n°5 du PLU de Voiron.**

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

Le Président,

Yannik DULIVIER

ANNEXE AU COURRIER REF. : YO/AG/C 19.016

ANALYSE TECHNIQUE DE LA MODIFICATION N° DU PLU DE VOIRON

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 aux 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 donne des ordres de grandeur, il précise des principes, il chiffre des objectifs, il localise des enjeux.

Les grandes orientations du SCoT de la région urbaine grenobloise ont ainsi pour intention de rétablir des fonctionnements plus favorables à un développement autonome et solidaire des territoires. Les élus des sept secteurs du périmètre 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 RUG. 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, ...). 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, Agglomération Grenobloise, ...) 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 nouvelle répartition 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, mise en place par le SCoT, est un outil de travail pour une mise en cohérence des politiques publiques et un développement équilibré des territoires en matière d'habitats, 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 pourraient conduire à des évolutions de cette hiérarchie. 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 et la commune de Voiron

A l'échelle de la commune, ces orientations sont traduites pour répondre à l'organisation territoriale souhaitée de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, définie comme un pôle d'équilibre par rapport à l'agglomération grenobloise. Conforter ce rôle passe notamment par le développement des fonctions urbaines et de service de la commune de Voiron, ville centre, et des pôles principaux de ce secteur (Voreppe, Moirans, Rives, Tullins, Saint-Geoire-en-Valdaine).

Relayé par le PLH, l'objectif donné par le SCoT pour réguler le développement résidentiel du Pays Voironnais implique de conforter en priorité les capacités de développement résidentiel dans les pôles urbains, en particulier Voiron. Le SCoT préconise d'organiser ce confortement en s'appuyant sur les axes de transport en commun, en favorisant le renouvellement urbain, la mixité des fonctions et la mixité sociale, l'économie d'espace et en préservant les ressources agricoles et naturelles.

Ces orientations sont présentes dans les choix opérés par le PLU et dans les quatre modifications intervenues depuis 2010. La commune conduit une cinquième modification de son document.

Le projet de modification porte sur :

- Des évolutions au règlement concernant la ZAC Rossignol République
- Des évolutions relatives à la ZAC DiverCité
- Des évolutions relatives au commerce,
- Des évolutions relatives au stationnement,
- Des évolutions relatives à la mixité sociale,
- L'introduction d'un coefficient de biotope,
- Des éléments d'actualisation du PLU (suppression du COS, mise à jour du périmètre d'emplacements réservés).

3. La compatibilité des évolutions du PLU avec les orientations du SCoT

Conformément au principe de la hiérarchie des normes juridiques, les choix opérés par le PLU doivent être compatibles avec les orientations du SCoT, **c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas être contradictoires avec ces orientations**. Le Rapport de présentation du projet de modification du PLU présente une synthèse claire et complète de l'articulation des orientations du SCoT avec les apports au PLU.

C'est sur le volet commercial du règlement de PLU, que les évolutions proposées concernent le plus les orientations du SCoT.

Ce que dit le SCoT

Le Document d'Aménagement Commercial a inscrit comme priorités, le confortement du commerce dans les centres-villes et la limitation des nouvelles implantations en périphérie. Il a identifié pour cela des zones préférentielles pour l'implantation des nouveaux commerces : les zones d'aménagement commercial (ZACOM), au sein desquelles peuvent ou non s'inscrire les nouveaux commerces, selon deux catégories : « de proximité » et « de non proximité » (DAC page 411).

Dans les centralités urbaines, la ZACOM dite « de type 1 » permet d'implanter tous les types de commerce, en limitant la surface de vente par établissement correspondant au rayonnement commercial souhaité (le « périmètre d'influence recherché »), pour la commune d'accueil : elle atteint 6000 m² maximum dans le centre-ville de Voiron.

Pour renforcer la vitalité des centralités commerciales, le DAC (page 427) fait la distinction entre :

- les parties les plus centrales et les mieux équipées et desservies, qu'il faut privilégier pour les implantations structurantes en continuité des équipements existants,
- et les quartiers plus périphériques, répondant seulement aux besoins des habitants immédiats.

Ce que propose la modification du PLU

Le PLU présente des orientations fortes pour le confortement commercial du centre-ville d'une part, et de la zone des Blanchisseries d'autre part. Il insiste sur la nécessité de travailler à leur complémentarité, en matière de tailles d'établissement et de segment commercial. Le règlement du PLU accompagne ainsi une démarche volontariste pour la vitalité commerciale :

- limitation des surfaces commerciales au sein du centre élargi,
- identification de linéaires,
- obligation de rez-de-chaussée commerciaux,
- développement d'outils (taxe sur les friches, règles différenciées entre unité et ensemble commercial, recrutement d'un manager de centre-ville),
- opérations urbaines (requalification de 2 rues commerciales).

Ces éléments constituent une première étape dans l'élaboration d'une stratégie élargie, en cours d'élaboration (étude sur le positionnement commercial en 2018, convention avec l'Etat dans le cadre du projet national « Action Cœur de Ville » en 2018).

L'actuel projet de modification n°5 va dans le sens d'un affinement des outils réglementaires pour le développement de cette stratégie :

- Mieux limiter les nouvelles surfaces commerciales en dehors du centre-ville :
 - dans la ZACOM 1 (en zones UG, UD, Uh, AUh et UEm) : les surfaces de vente maximales passent de 500 m² à 170 m², leur cumul dans un même « ensemble commercial » (défini dans le Code du commerce par l'article L 752-3) passe d'un maximum de 3000 m² à 800 m² ;
 - en dehors de la ZACOM 1 (en zones UG, UD, Uh et AUh), pour la seule desserte commerciale des quartiers : les surfaces de vente maximales passent de 300 m² à 120 m², leur cumul passe de 1500 m² à 500 m².
- Limiter le développement commercial dans la zone d'activité de la Patinière (en UEm) : autorisation des seuls commerces « nécessaires au quotidien de la zone ».
- Réduire le périmètre d'obligation des rez-de-chaussée commerciaux : permettre à certains locaux vacants de muter vers une autre destination, afin d'éviter leur dégradation dans les rues où la dévitalisation est déjà trop avancée (périphérie du centre-ville commerçant).

Ces évolutions constituent une mise en œuvre poussée des orientations du SCoT en matière d'aménagement commercial, adaptées à la situation particulière de la ville-centre de Voiron.

Pour conforter cette logique, il paraît cependant important de compléter la formulation du règlement de la zone UEm, qui stipule, en dehors de la ZACOM 1 : « *sont notamment autorisés (...) les commerces nécessaires au quotidien de la zone* ». Les critères discrétionnaires sur lesquels pourront se fonder les acceptations et refus de permis de construire, pour les futurs équipements sont à préciser. Je vous invite en ce sens à compléter ce point, par exemple par l'usage des plafonds utilisés par ailleurs, en dehors de la ZACOM 1, d'autant que la zone concernée longe la route Départementale D592 reliant Voiron à Saint-Jean-de-Moirans et peut proposer des emplacements de choix, pour certaines typologies commerciales.

Grenoble, le 18 février 2019