

—
PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction Départementale des Territoires

Service Aménagement Sud Est

Affaire suivie par : Stéphane TOURNOUD

Tél.: 04 56 59 46 39

Courriel : stephane.tournoud@isere.gouv.fr

Références :

Grenoble, le 15 MARS 2019

Le préfet

à

Monsieur le maire de
VOIRON

Objet : Commune de VOIRON – Avis de l'État sur la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Réf : Votre notification en date du 30 janvier 2019.

En application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous avez notifié à l'État un dossier de modification n°5 du PLU de VOIRON.

La présente modification a pour objectifs :

- La prise en compte des évolutions de la ZAC Rossignol-République liées à l'avancement des études urbaines, ne modifiant pas l'économie générale du projet ;
- Un « toilettage » de l'orientation d'aménagement et du règlement relatif à la ZAC DiverCité,
- La limitation du développement commercial potentiel dans les secteurs extérieurs au centre-ville et l'ajustement du périmètre d'obligation de rez-de-chaussée commerciaux, afin de contribuer à dynamiser le commerce du centre-ville;
- Des modifications relatives au stationnement pour prendre en compte les évolutions réglementaires, ajuster les normes de stationnement automobile dans un secteur en tension, et mieux prendre en compte le stationnement des cycles ;
- La reformulation de la règle de mixité sociale, en conservant les taux de 25 % et de 15 % de logements sociaux imposés ;
- L'introduction d'un coefficient de biotope et une obligation de pleine terre dans les secteurs objets d'une densification importante, afin de préserver les qualités paysagère et environnementale ;
- L'actualisation du règlement pour prendre en compte des évolutions législatives récentes et le « toilettage » des éléments devenus obsolètes (suppression ou modification d'emplacements réservés et d'un périmètre d'attente) ;

- L'ajout dans les annexes, du périmètre de la ZAC Rossignol République et de la ZAC DiverCité, des plans d'alignement de voirie approuvés en 2013, et d'une carte indiquant les secteurs de la taxe d'aménagement.

Au regard de l'ensemble des éléments du dossier, cette modification n°5 appelle de ma part les remarques suivantes :

a) Évolutions de la ZAC Rossignol-République

- La commune est concernée par l'article 55 de la loi SRU qui lui impose de disposer de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) dans son parc de résidences principales (RP) à l'échéance 2025. Parmi les communes soumises à la loi SRU, Voiron a atteint en 2017 son objectif de 25% de logements sociaux dans son parc de résidences principales. L'enjeu pour Voiron est alors de maintenir ce taux de 25% de logements sociaux dans la production neuve, afin de garantir le respect de la loi SRU.

La commune est concernée par le nouveau PLH (2019-2024) puisque ce dernier a été adopté le 29/11/2018.

Dans le document d'urbanisme actuellement opposable, les servitudes au titre du L123-2 b) réparties sur les îlots A, B, C, D, E et F sont des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements définis par le PLU. À chaque îlot correspond un programme défini (nombre de logements minimums) et un pourcentage de logement sociaux affecté (25%).

Dans le projet de modification n°5, la production globale des 25 % de logements sociaux serait respectée si sur l'ensemble des îlots, seul le nombre de logements minimum est réalisé. En effet, si par exemple les îlots A, B, C, D, E, non grévés d'un emplacement réservé pour mixité sociale, recevraient la construction de plus de logements, cela conduirait mathématiquement à faire baisser le taux de logement sociaux en deçà des 25 %.

Il paraîtrait pertinent de revoir le programme de construction de chaque îlot « social » et de les faire évoluer à la hausse le nombre de logements supplémentaires pour garantir les 25 % de LLS.

- L'emplacement réservé (ER) « servitude de logement L2 », n'a pas la même formulation que emplacements réservés (ER) L1 et L3. L'article L 151-41 4° du code de l'urbanisme (CU) indique bien que le PLU doit définir le programme de logement auquel sont appliqués des objectifs de mixité sociale. Or pour la servitude L2, seul le nombre de logements sociaux est indiqué ; il manque la définition du reste du programme de logement, objet de l'emplacement réservé L2. Cette formulation pourrait avoir comme conséquence de diminuer le taux de logement social sur cet îlot, qui serait inférieur au taux permettant de respecter l'objectif SRU. Il y a donc lieu d'apporter des précisions sur le programme de cet emplacement réservé dans sa globalité.

b) Actualisation du règlement et le « toilettage » des éléments devenus obsolètes :

- dans la pièce « Règlement graphique », il y a lieu de :

- mettre à jour la légende en indiquant les nouvelles références législatives pour les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 4° du code de l'urbanisme (CU) pour la réalisation de programmes de logements intégrant des objectifs de mixité sociale, en remplacement de l'article L 123-2 b) du CU.

- mettre à jour la légende en indiquant les nouvelles références législatives pour les servitudes de localisation au titre du dernier alinéas de l'article L 151-41 pour les dessertes automobiles du quartier ou inter-quartier, les liaisons piétonnes inter-quartier ou les espaces publics paysagers, en remplacement de l'article L 123-2 c) du CU.

- mettre à jour la légende en supprimant la référence au « COS NUL » pour les zones d'urbanisation future AU, et compléter le chapitre 6-1 « La suppression des COS » de la notice.

- d'inscrire les références législatives (article L 151-16) pour les périmètres permettant d'identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Les justifications de ces périmètres et des prescriptions permettant de répondre aux objectifs de diversité commerciale, sont bien décrits dans le chapitre « Évolutions relatives au commerce » de la notice.

- dans la pièce « Règlement graphique », il semblerait que des informations inscrite dans la légende ne soient pas reportées dans le zonage, il y a donc lieu :

- d'inscrire le périmètre soumis des orientations d'aménagement (OAP sectorielle au titre de l'article L 151-7) qui apparaît dans la légende mais n'apparaît pas sur le zonage proprement dit. De plus les « orientations d'aménagement » sont devenues depuis, des « Orientations d'aménagement et de programmation ».

- d'inscrire le « périmètre soumis à des orientations d'aménagement H » qui apparaît dans la légende du zonage proprement. Aucune pièce de la modification ne mentionne ce périmètre intitulé « orientation d'aménagement H ». Si ce périmètre correspond à l'orientation d'aménagement et de programmation permettant d'adapter les règles de stationnement par la délimitation d'un périmètre, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 du CU, il y a lieu de le préciser dans la légende en référence à l'article L 151-7 6° du CU.

- d'inscrire l'emprise relative au PPRI de la Morge (Servitude d'Utilité Publique) qui apparaît dans la légende mais n'apparaît pas sur le zonage proprement dit.

- d'inscrire, s'il y a lieu, la règle graphique « Implantation des constructions obligatoire à l'alignement » qui apparaît dans la légende mais n'apparaît pas sur le zonage proprement dit.

- de supprimer de la légende le « Secteur non assujetti à l'obligation de production de logements sociaux », si cette règle ne s'applique sur aucune zone. Il est néanmoins nécessaire de justifier cette suppression dans la notice dans le chapitre « 4- Evolution relative à la mixité sociale ».

c) Modification des règles d'urbanisme en zone d'aménagement concerté (ZAC)

Lorsque la modification du PLU a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de ZAC créée à l'initiative d'un EPCI, l'approbation de la modification ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public (articles L. 153-39 et R. 153.7 du code de l'urbanisme).

L'avis de l'EPCI sur le projet de modification du PLU concernant cette zone doit être émis dans le délai de trois mois à compter de sa saisine. Le silence de l'EPCI qui a créé la ZAC vaut rejet du projet.

J'émet un avis favorable à la poursuite de la procédure sous réserve de prendre en compte ces remarques.

J'attire votre attention sur le fait que l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme a procédé à la recodification de la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme. Ces dispositions sont entrées en vigueur au 1er janvier 2016. Le décret 2015-1783 précise : Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision. Afin que les pétitionnaires retrouvent les articles référencés, il serait judicieux d'ajouter en annexe du règlement, la table de concordance des articles anciens/nouveaux de la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme.

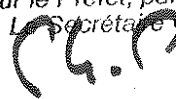
Je vous demande de bien vouloir, après l'approbation de cette modification, me transmettre le dossier, en deux exemplaires, accompagné de la délibération d'approbation, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Cet envoi devra être accompagné d'un accusé de réception en 3 exemplaires (téléchargeable sur le site de l'État en Isère).

Une version numérique au standard national CNIG de numérisation des documents d'urbanisme doit également m'être transmise, en un exemplaire.

Le préfet

Pour le Préfet, par délégation
Le Secrétaire Général


Philippe PÖRTAL