Accusé de réception en préfecture
038-213805633-20160621-2016-068-DE
Date de télétransmission : 21/06/2016
Date de réception préfecture : 21/06/2016

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU MERCREDI 15 JUIN 2016

EXTRAIT DE DELIBERATION N°2016-068 / 5-7-2

Les membres du Conseil Municipal de la Ville de VOIRON, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique à l'Hôtel de Ville sous la présidence de Monsieur Julien POLAT, Maire.
Les conseillers présents au nombre de 32 formant la majorité des membres en exercice, le Président déclare, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, que le Conseil Municipal peut délibérer.

Présents : Y. AIFA, Y. ALLARDIN, C. BADREDDINE, J-L. BALLY, A. BLANCANEAUX, N. CHARLETY, M. CHASSON, A. COLLIN, J. COUTURIER, M. DE JAHAM, A. FAVIER, G. FAVRE, A. GAL, B. GATTAZ, A. GERVASI, C. LEBLANC, R. MAZZILLI, L. MOGORE, C. MOLLIER-SABET, A. MOREAU, Al. MOTTE, B. PARIS, J. POLAT, R. REVIL, J. ROBERT, B. SARRAT, C. SERVOTTE, C. STELLA, N. TAMBORINI, L. TRICOLI, J. VIAL, D. ZAMBON.

Représentée : J. FORTE.

La secrétaire de séance désignée est Josette COUTURIER.

OBJET : AMENAGEMENT - PROJETS / ZAC ROSSIGNOL : Avis sur la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) - Abrogation du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) - Exonération de la Taxe d'Aménagement au profit du régime de participation de ZAC

Rapporteur : Anthony Moreau

EXPOSE : La reconversion du secteur Rossignol-République constitue un enjeu stratégique pour la réalisation des orientations communales et communautaires en matière de confortement des fonctions urbaines du territoire, d'articulation urbanisme / déplacements, de mixité sociale et de solidarité, de renouvellement urbain et d'économie d'espace. Ce projet est conduit par le Pays Voironnais en étroite collaboration avec la Ville de Voiron tant sur son contenu que sur ses modalités de mise en œuvre.

Le pays Voironnais, de par sa compétence en matière d'opération d'aménagement structurante, souhaite créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour mettre en œuvre l'opération Rossignol-République, en substitution au Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE).

Conformément à l'article L5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales, le conseil municipal doit émettre un avis sur la décision du Pays Voironnais de créer une Zone d'Aménagement Concerté.

Dans le cadre de la création de la ZAC, le Pays Voironnais doit se prononcer sur le régime fiscal applicable au sein du périmètre de la ZAC, la Ville de Voiron étant compétente en matière de Taxe d'Aménagement, son accord est à recueillir.

... /...

Accusé de réception en préfecture
038-213805633-20160621-2016-068-DE
Date de télétransmission : 21/06/2016
Date de réception préfecture : 21/06/2016

RAPPEL DES DÉCISIONS ANTÉRIEURES

Au regard des enjeux, le conseil municipal a initié une opération d'aménagement puis institué un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) le 10 février 2011 par délibération N°2011-038, afin de faire participer les futurs constructeurs au financement des équipements publics de la zone. Le PAE a été modifié le 14 mars 2013 par délibération N°2013-018.

Relayant les démarches de la Ville, la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais a décidé le 24 septembre 2013 de poursuivre le projet au titre de l'exercice de sa compétence « opérations d'aménagement structurantes ».

Le Pays Voironnais a engagé les études nécessaires à la réalisation du projet urbain, et en particulier l'étude d'impact environnementale. Les conclusions de celle-ci ont été présentées en réunion publique puis mises à la disposition du public du 11 décembre 2015 au 11 janvier 2016 conformément aux dispositions prévues par la délibération du Conseil Communautaire du 24 novembre 2015.

Le bilan de la concertation menée avec le public en application des dispositions prévues par la délibération du 24 septembre 2013, a été tiré par délibération du Conseil Communautaire du Pays Voironnais le 26 avril 2016 ; il confirme l'opportunité de poursuivre le projet et de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui viendra se substituer au Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE).

LE PROJET URBAIN

La reconversion du site Rossignol-République a pour objet :
- de mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat,
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de réaliser des équipements collectifs,
- de permettre le renouvellement urbain.

Elle constitue donc une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Plus précisément la Ville et le Pays Voironnais cherchent à mettre en œuvre les orientations définies dans le Projet de Territoire, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCot), le Schéma de Secteur, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et l'Agenda 21.

Les objectifs sont les suivants :
- conforter les fonctions urbaines du territoire au travers notamment de la mixité des usages,
- optimiser la mobilité notamment en articulant urbanisme / déplacements,
- favoriser la mixité sociale et la solidarité,
- gérer précautionneusement la ressource notamment en économisant l'espace et les énergies,
- préserver la biodiversité.

Bénéficiant d'une proximité avec le secteur d'emploi du centre-ville et avec les gares routières et ferroviaires, le projet urbain vise à produire une offre conséquente de logements pour répondre aux objectifs du PLH et favoriser les mobilités douces. Ainsi, conformément aux orientations du PLU, au moins 650 logements seront implantés sur le quartier dont 25 % de logements sociaux.

... /...

Accusé de réception en préfecture
038-213805633-20160621-2016-068-DE
Date de télétransmission : 21/06/2016
Date de réception préfecture : 21/06/2016

Pour conforter l'attractivité de la ville centre et assurer une mixité fonctionnelle, les nouveaux bâtiments accueilleront des surfaces d'activités notamment en rez-de-chaussée des rues de la République et d'une partie de la rue du Menon. Celles-ci pourront accueillir des commerces ou des services.

La forme urbaine s'appuiera sur l'existant qu'elle confortera et valorisera. L'intégration dans l'environnement existant sera assuré par :

- l'ordonnancement des bâtiments qui poursuivra celui du cœur de ville avec des implantations obligatoires à l'alignement des rues,
- la graduation des hauteurs qui permettra d'effectuer une transition avec les hauteurs existantes.

Le projet se structure autour de trois espaces verts :

- Une nouvelle coulée verte support de liaisons piétonnes, de dispositifs de gestion des eaux pluviales et espace d'agrément ouvert à tous.
- Un nouveau parc public aménagé pour permettre la détente. Il permet également de gérer les eaux pluviales des espaces publics.
- Un parc existant et maintenu, support de biodiversité notamment constitué par un patrimoine arboré intéressant.

Le maillage viaire sera étoffé avec la création du passage sous voie qui connectera la rue du Menon aux rues Mme de Sévigné et George Sand. Ce nouvel axe permettra ainsi de relier le nouveau quartier aux autres secteurs de Voiron, tout en facilitant le passage entre les parties Sud et Nord de l'agglomération, participant ainsi au désengorgement de l'axe Becquart-Castelbon/Jules Ravat.
Deux voies de desserte interne seront également créées. Elles permettront notamment de faire déboucher la rue Docteur Butterlin et de desservir les futures constructions.
L'ensemble de ces voies recevra tous les usages liés à la mobilité : stationnement, circulation cycles, circulations piétonnes confortables et sécurisées.

A ce stade de la procédure, la surface globale projetée des constructions dans l'opération d'aménagement est estimée à 55.000m² de surface de plancher dont la répartition par affectation serait la suivante :

- 53.000 m² de surface de plancher dédiées à l'habitat,
- 2.000 m² de surface de plancher dédiées à l'activité (commerce, services).

Ce programme sera affiné au stade du Dossier de Réalisation de la ZAC.

LE DEVENIR DU PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) ET LE RÉGIME APPLICABLE AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

1) Sort du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) :
Il ressort des dispositions du dernier alinéa de l'article L332-9 relatif au PAE, toujours applicable en vertu des dispositions transitoires de l'article 28-I-B-4 de la loi de finances rectificative n°2010-1658 du 20 décembre 2010, que les régimes de PAE et de ZAC ne peuvent coexister à l'intérieur d'un même périmètre, dès lors qu'il est prévu que les terrains d'assiette de l'opération feront l'objet d'une cession par l'aménageur ou d'une convention par laquelle le propriétaire s'engage à participer à la réalisation de la zone.

La délibération du 10 février 2011 modifiée ayant institué cette participation doit donc être abrogée. la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais intégrera les équipements à réaliser au titre du PAE dans le programme des Équipements Publics de la ZAC. La participation financière mise à la charge des propriétaires et/ou des constructeurs à l'intérieur du périmètre sera dorénavant assurée par voie de convention, soit avec les acquéreurs de charges foncières, soit avec les propriétaires ou constructeurs ne tenant pas le foncier de l'aménageur.

Accusé de réception en préfecture
038-213805633-20160621-2016-068-DE
Date de télétransmission : 21/06/2016
Date de réception préfecture : 21/06/2016

2) Sort des participations prescrites par les permis de construire déjà délivrés sous le régime du PAE :

Aux termes de la délibération du 14 mars 2013, le montant total des équipements du PAE Rossignol-République était estimé à 10.375.100 € TTC dont 6.315.300 € TTC était mis à la charge des constructeurs.

Dans ce cadre, et à ce jour, deux conventions de participation ont été conclues avec les constructeurs pour un montant total de 1.518.449€.

Ces conventions ont été reprises à titre de prescriptions dans les permis de construire en date d'avril 2012 et de juin 2015 et qui, par application des dispositions de l'article L3332-38 dans leur rédaction applicable à la date de signature des permis, en constituent le fait générateur.

Ces recettes seront versées par la Commune à la Communauté d'Agglomération conformément à la délibération municipale N°2014-023/2-1 du 20 février 2014 et à la convention du 12 mars 2014. Elles financeront le programme des équipements de la ZAC qui reprend celui du PAE.

Il est précisé que la substitution du régime des participations en ZAC à celui du PAE n'aura aucune conséquence dans la mesure où ces prescriptions constituent également des droits acquis pour les bénéficiaires des autorisations, elles ne seront pas remises en cause, même si le programme des équipements publics de la ZAC comporte certaines différences par rapport à celui du PAE.

En effet :

1. Ces droits acquis s'opposent à ce que le bénéficiaire de l'autorisation déjà délivrée subisse une augmentation de la participation,
2. Même s'il y a diminution dans la consistance de certains équipements, celle-ci ne sera pas suffisante pour justifier une diminution de la participation. Il n'y aura pas de diminution du volume financier consacré à la réalisation du programme des équipements.

3) Mise en place du régime de participations applicable aux autorisations à délivrer dans la future ZAC :

A la suite de l'abrogation du PAE, la part communale de la Taxe d'Aménagement redeviendra applicable. Cependant le Pays Voironnais souhaite mettre à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article R331-6 du Code de l'urbanisme : voies et réseaux publics intérieurs à la zone ; espaces verts et aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

En application du principe d'interdiction de la double imposition, la participation au financement d'équipements publics est exclusive de la Taxe d'Aménagement, du moins s'il est prévu de réaliser au moins les équipements énumérés à l'article R331-6 du Code l'Urbanisme.

Par voie de conséquence, le Pays Voironnais demande à la Ville de Voiron, compétente en la matière, d'exonérer les constructeurs dans le périmètre de la future ZAC du versement de la part communale de la Taxe d'Aménagement au profit d'une participation définie dans le cadre du dossier de Réalisation de ZAC et perçue par la Communauté d'Agglomération.

Il convient de faire coïncider l'exécution des décisions d'abrogation du PAE par la Commune et d'approbation du Programme des Équipements Publics de la ZAC par le Pays Voironnais de façon à respecter une continuité juridique entre les deux décisions.

En conséquence, en application du principe selon lequel l'autorité administrative qui décide d'abroger un acte réglementaire non créateur de droits, doit fixer les dispositions transitoires qu'impliquent les dispositions nouvelles, il convient de décider que l'abrogation de la délibération du 10 février 2011 instituant le PAE et modifiée par délibération du 14 mars 2013 ne sera exécutoire qu'à compter de la date à laquelle l'approbation du Programme des Équipements Publics de la ZAC par le Pays Voironnais sera elle-même devenue exécutoire.

Accusé de réception en préfecture
038-213805633-20160621-2016-068-DE
Date de télétransmission : 21/06/2016
Date de réception préfecture : 21/06/2016

PROPOSITION

Vu l'avis favorable de la commission travaux, environnement, sécurité, stationnement et cadre de vie du 26 mai 2016,

Le rapporteur propose au Conseil Municipal :

- D'émettre un avis favorable sur la création d'une Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC Rossignol-République », conformément à l'article L5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales,

- D'abroger les délibérations des 10 février 2011 et 14 mars 2013 instituant et modifiant le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) Rossignol-République.

- De dire que cette abrogation ne sera rendue exécutoire qu'à la date à laquelle le projet de Programme des Équipements Publics de la future ZAC Rossignol-République devant être approuvé par le Pays Voironnais sera lui-même rendu exécutoire, toutes autorisations délivrées avant cette date continuant d'être régies par le PAE.

- De donner son accord sur l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement suite à l'abrogation du PAE Rossignol-République par la commune et en vue de la création de la ZAC Rossignol-République par le Pays Voironnais, dans la mesure où le coût des équipements publics sera mis à la charge des constructeurs conformément à l'article L331-7 alinéa 5 du code de l'urbanisme.

PIECES JOINTES - annexe 1 : périmètre de la ZAC « Rossignol République »

DECISION : La proposition est **ADOPTEE à l'UNANIMITE (33 POUR)**
AINSI FAIT ET DELIBERE

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations
Acte certifié exécutoire depuis son dépôt en préfecture, sa publication
ou notification le .....

Le Maire de VOIRON,

Julien POLAT