



CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU MERCREDI 25 SEPTEMBRE 2019

EXTRAIT DE DELIBERATION N° 2019-108 / 2

Les membres du Conseil Municipal de la Ville de VOIRON, légalement convoqués le 19 septembre 2019, 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 29 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. BLANCANEUX, M. CHASSON, A. COLLIN, J. COUTURIER, M. DE JAHAM, A. FAVIER, G. FAVRE, J. FORTE, A. GAL, B. GATTAZ, A. GERVASI, B. GRANDCAMP, R. MAZZILLI, L. MOGORE, C. MOLLIER-SABET, A. MOTTE, B. PARIS, J. POLAT, R. REVIL, J. ROBERT, B. SARRAT, N. TAMBORINI, L. TRICOLI, J. VIAL, D. ZAMBON.

Représentés : C. LEBLANC, A. MOREAU, C. STELLA.

Absent : N. CHARLETY.

Le secrétaire de séance désigné est Nicolas TAMBORINI.

OBJET : AMENAGEMENT : Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme, définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation

Rapporteur : Bruno Gattaz

EXPOSE : La Ville de Voiron dispose d'un PLU approuvé le 15 avril 2010. Ce PLU a fait l'objet :

- De cinq modifications :
 - o Modification n°1 le 31 mai 2012, ayant pour objet principalement des évolutions relatives à certains secteurs de projet, ainsi qu'une actualisation des emplacements réservés ;
 - o Modification n°2 le 26 septembre 2013, traduisant des évolutions dans plusieurs secteurs de projet, notamment le secteur « Arrière-gare-Divercité » ;
 - o Modification simplifiée n°3 le 1^{er} avril 2015, comportant diverses dispositions relatives au stationnement, à la mixité sociale, supprimant des dispositions rendues caduques par la loi ALUR du 24 mars 2014, et faisant évoluer le projet d'aménagement du secteur Rossignol-République. Cette modification simplifiée a été annulée par décision du Tribunal administratif le 19 janvier 2017 ;

... / ...

Voiron, ville porte de Chartreuse

- Modification n°4 le 13 juillet 2016, ayant pour objet de prendre en compte des dispositions du schéma de cohérence territoriale de la Grande Région de Grenoble approuvé le 21 décembre 2012, de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, et de la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ;
 - Modification n°5 approuvée le 25 septembre 2019, ayant notamment pour objet de rétablir certaines dispositions de la modification n°3 annulée, de limiter le commerce dans les quartiers périphériques pour contribuer à la revitalisation du centre ville, de préserver et de développer la végétation dans les quartiers d'habitat, de prendre en compte l'avancement des études dans les ZAC Rossignol-République et Divercité.
- D'une mise en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique pour la création d'un pôle hospitalier public-privé du Voironnais et pour la création d'une voirie d'intérêt communautaire raccordée à un nouveau giratoire sur la RD 1076, le 21 novembre 2016 ;
 - D'une mise à jour des annexes le 27 juillet 2019, pour prendre en compte le périmètre de protection des abords du monument aux morts du jardin de ville, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 13 mars 2019.

Eléments de bilan dans la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

Le PADD du PLU en vigueur affirme le rôle de ville-centre et de pôle d'équilibre joué par Voiron. La Ville doit « développer sa vitalité tout en valorisant son cadre de vie ».

Le PADD fixe à 24.000 habitants la limite haute de population que la ville peut accueillir à l'horizon 2020. En 2016, la population totale s'élève à 20.775 habitants. Sur la période 2011-2016, le taux de variation annuel moyen est de 0,6 %, contre -1,1 % dans la période 2006-2011. Le parc de logements a augmenté de 479 unités entre 2010 et 2016 pour 882 habitants supplémentaires.

Nombre de logements autorisés

Depuis l'approbation du PLU en 2010, le nombre de logements autorisés a évolué de la manière suivante :

Logements	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Individuels	25	23	20	16	14	23	13	33	42	209
Interméd.	17	2	2	2	7	14	9	16	63	132
Collectifs	42	78	377	14	115	47	30	216	380	1299
Total	84	103	399	32	136	84	52	265	485	1640

La Ville a ainsi autorisé une moyenne de 182 logements par an, alors que le SCoT (approuvé en 2012) lui assigne, en tant que ville centre du Pays voironnais, l'objectif d'au moins 130 logements par an. Le nombre total de logements autorisés est assez variable d'une année sur l'autre, dépendant étroitement des projets d'habitat collectif.

... / ...

Typologie des logements autorisés

La part des logements collectifs s'élève à 80 % des logements autorisés sur la période 2010-2018, ce qui est cohérent avec la fonction de ville centre de Voiron. Les projets de logements collectifs se développent dans les ZAC Rossignol-République et Diversité, mais aussi par le remplacement de maisons individuelles dans les secteurs proches du centre ville, ce qui pose la question de la maîtrise de la qualité urbaine et la préservation d'espaces végétalisés dans le « diffus ».

De plus, une forte tendance à la densification par division foncière (détachement de jardins ou division de grands tènements en lots) est observée, donnant lieu à la construction de maisons individuelles. Enfin, les logements intermédiaires prennent principalement la forme de maisons accolées dans les lotissements, et la production de formes de logements plus innovantes reste un enjeu pour répondre à des besoins diversifiés.

Localisation des logements autorisés

Depuis l'intégration de l'espace préférentiel de développement (EPD) issu du SCoT de la Grande Région de Grenoble dans le PLU via la modification n°4 en 2016, la répartition spatiale des logements autorisés s'opère de la manière suivante :

Nombre de logements autorisés	2016	2017	2018	Total
Dans EPD	45	232	443	720
Hors EPD	7	33	42	82
Total	52	265	485	802

Ce sont donc 90 % des logements autorisés sur la dernière période qui sont situés dans l'espace préférentiel de développement, à rapprocher de l'objectif de 2/3 du développement assigné par le SCoT.

Mixité sociale

Le PADD en vigueur affirme l'objectif de maintenir les logements sociaux à 24 % du parc immobilier, en visant une meilleure répartition spatiale.

Au 1^{er} janvier 2018, les logements sociaux s'élèvent à 25,36 % du parc. Il faut souligner que l'objectif de 20 % fixé par la loi SRU en 2000 a été réévalué à 25 % en 2017. En termes de répartition spatiale, l'ensemble des zones urbaines comporte une obligation de mixité sociale au-delà d'un seuil de surface de plancher (25% dans les zones les plus centrales et 15 % dans les zones à dominante pavillonnaire). Seuls les deux quartiers d'habitat social sont exonérés de la production de logements sociaux, afin de limiter leur concentration et de développer la mixité sociale par l'apport de logements privés.

Mobilisation du foncier constructible ou destiné à être urbanisé

Le PADD privilégie le renouvellement urbain « en corrélant les extensions d'urbanisation dans le diffus avec le développement des sites urbanisés ». Un bilan détaillé de la consommation foncière sera réalisé dans le cadre du diagnostic du futur PLU. Cependant, on peut déjà observer que, sur les 48 ha inscrits en zone « AU stricte », aucune zone n'a été ouverte à l'urbanisation depuis 2010. Il faut souligner que celles-ci sont toutes situées en dehors de l'Espace Préférentiel de Développement.

... / ...

De même, la zone AUs, d'une superficie de 18 ha, dédiée à l'accueil d'activités liées au nouveau pôle hospitalier mais aussi à l'habitat, n'a pas été rendue constructible.

En revanche, la zone AUh créée en continuité du quartier Criel, d'une superficie de 18 ha et soumise à un aménagement d'ensemble, a été urbanisée par des lotissements dans sa partie dénommée AUh1, dans laquelle il reste environ 1 ha disponible. La partie AUh2 reste potentiellement constructible dans le cadre du PLU en vigueur, par le biais d'un aménagement d'ensemble.

Concernant les zones urbaines (U), de grandes disponibilités foncières ont été urbanisées pendant la dernière décennie : secteur des Mollies, des Jonquilles, de la Garenne, du Garat... Cependant, elles n'étaient pas couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation, ce qui n'est pas favorable à une réflexion globale sur le développement des quartiers et ne garantit pas l'obtention d'une qualité urbaine satisfaisante. La négociation avec les opérateurs a de ce fait été primordiale ces dernières années pour obtenir des améliorations de la qualité des projets. Un encadrement plus fort des futures opérations à travers le PLU sera opportun pour renforcer cette recherche de qualité.

De plus, la zone UGh dédiée à l'accueil du nouveau pôle hospitalier du Voironnais a été urbanisée.

Dans la partie agglomérée de la commune, il reste quelques terrains non bâtis susceptibles de recevoir de l'habitat mais de manière très limitée. L'essentiel du potentiel d'urbanisation réside dans le renouvellement urbain, avec les ZAC Rossignol-République et Divercité, le secteur Paviot-Patinière, et le remplacement de maisons ou de bâtiments d'activités existants. Dans les hameaux en revanche, les zones constructibles recèlent d'importantes disponibilités foncières malgré l'insuffisance de la desserte routière, de l'assainissement et l'existence de risques naturels.

En matière de développement économique, le PADD en vigueur affirme l'objectif de structurer une offre variée et d'améliorer les sites d'entrée de ville. Il prévoit :

- le développement du site du Parvis Nord, d'une quinzaine d'hectares, dont l'aménagement et la commercialisation ont débuté (permis d'aménager délivré le 24 août 2018) ;
- L'extension du site des Blanchisseries sur les zones AUc et AUem, devant s'inscrire dans un plan d'aménagement d'ensemble : à ce jour, aucun projet n'a été enregistré sur ces secteurs car la volonté politique de préserver le commerce de proximité en centre ville a différé l'émergence de tout projet effectif ;
- Le développement d'une offre tertiaire et commerciale dans les secteurs Arrière-gare-Divercité et Rossignol-République, en complément du centre ville. Ces projets sont en cours de réalisation.
- L'amélioration des entrées de ville : Blanchisseries, Mille-Pas- Chartreuse, Paviot-Patinière. Ces secteurs font l'objet d'opérations engagées ou de projets de requalification /redynamisation. En partenariat avec le Conseil départemental de l'Isère, une requalification des voiries, pour les sécuriser notamment, a été réalisée dans les entrées de ville du Royer (St-Cassien), l'Agnelas (La Murette), Le Verdun (Chirens), ou avenue Gambetta (Coublevie).

... /...

Conclusion

Le PLU en vigueur a montré une certaine efficacité pour permettre à la Ville de remplir ses objectifs quantitatifs de construction. Cependant, il a montré ses limites pour encadrer la qualité des opérations d'urbanisme et pour maîtriser la densification du tissu bâti. De plus, la localisation de certaines zones constructibles est à réinterroger au regard de l'insuffisance de la desserte et des réseaux, et de la volonté de préserver les espaces agricoles et naturels.

Depuis l'approbation du PLU en 2010, la dynamique urbaine de Voiron a évolué et les impératifs du développement durable sont montés en puissance. Ce PLU ne permet plus de répondre aux enjeux de développement pour l'avenir et un nouveau projet communal doit être défini.

Objectifs de la révision :

La révision du PLU de Voiron doit répondre aux objectifs généraux formulés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme. Les objectifs spécifiques à la Ville de Voiron sont définis de la manière suivante :

- Créer les conditions permettant à Voiron de continuer à jouer son rôle de ville centre du Pays voironnais en renforçant son offre d'équipements, son attractivité commerciale, son dynamisme économique et son accessibilité, tout en conservant son caractère de « ville à taille humaine » ;
- Inscrire l'aménagement de la ville dans une perspective de développement durable, prendre en compte les enjeux de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique, ainsi que ceux liés à la perméabilité des sols et à la préservation de la biodiversité ;
- Renforcer l'attractivité du centre ville en modernisant le parc de logements, en soutenant le commerce, en aménageant les espaces publics, en conciliant les différents modes de déplacement, et en améliorant le stationnement ;
- Promouvoir un modèle urbain des « courtes distances », visant à privilégier l'urbanisation à proximité du centre ville et des secteurs bien desservis par les transports en commun et par les équipements publics, et à favoriser le développement des modes de déplacements actifs (marche, vélo) ;
- Mobiliser en priorité les logements vacants localisés principalement dans le centre ville, et le potentiel de renouvellement urbain (ZAC Rossignol-République, ZAC Divercité, site de l'ancien hôpital, ...), pour répondre aux besoins en logements tout en préservant les espaces agricoles et naturels ;
- Développer une offre de logement diversifiée en termes de typologies, de statut d'occupation et d'accessibilité financière, pour permettre la réalisation des parcours résidentiels, afin que la ville soit attractive à la fois pour les jeunes adultes, les familles, et les personnes retraitées ;
- Assurer les conditions d'un développement économique dynamique et équilibré entre les activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales et de services ;

... / ...

- Préserver les espaces agricoles et forestiers, ainsi que leurs conditions d'exploitation ;
- Préserver les espaces naturels présentant un intérêt écologique, ainsi que les continuités écologiques, et valoriser la rivière Morge dans la traversée des secteurs urbanisés ;
- Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels, et organiser le renouvellement urbain des secteurs concernés par les risques en garantissant la sécurité des personnes et des biens ;
- Valoriser le grand paysage et préserver le cadre de vie, en portant une attention particulière à la place de la nature en ville ;
- Valoriser le patrimoine bâti et préserver l'identité des quartiers, particulièrement des quartiers anciens et des hameaux ;
- Augmenter les exigences en matière de qualité urbaine, paysagère, et de développement durable, pour les opérations d'ensemble et les nouvelles constructions, en les encadrant par des orientations d'aménagement et de programmation ou par le règlement ;
- Qualifier les entrées de ville, en lien avec les communes voisines de Coublevie et de St-Jean de Moirans ;
- Définir les aménagements du réseau viaire et les équipements d'infrastructures ou de superstructure qui sont nécessaires pour accompagner le développement de la commune, et actualiser les servitudes du PLU en conséquence.

Les évolutions législatives récentes permettront à la Ville de disposer d'un PLU « modernisé » et de bénéficier de nouveaux outils : destinations et sous-destinations des constructions plus détaillées permettant de formuler des règles plus fines, règles différenciées pour les rez-de-chaussée permettant de prendre en compte les contraintes de la mixité fonctionnelle ou le risque inondation, orientations d'aménagement et de programmation pouvant se substituer au règlement, règles pouvant exprimer un objectif qualitatif à atteindre, etc.

PROPOSITION :

Vu le Code Général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L101-2, L153-31, L153-32 et L103-2 ;
Vu le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Grande région de Grenoble, approuvé le 21 décembre 2012 ;
Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Voiron ;
Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme du 17 septembre 2019 ;

Le rapporteur propose au Conseil municipal :

- 1- De prescrire sur l'intégralité du territoire communal la révision du PLU avec les objectifs cités ci-avant.

Ces objectifs pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLU.

- 2- De définir, conformément aux articles L103-2 à L103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation suivantes qui seront mises en œuvre pendant toute la durée de l'élaboration du projet :
 - Pour l'information du public :
 - o Des articles dans la revue municipale « A Voiron » ;
 - o la mise à disposition d'informations relatives à l'avancement des études, sur le site internet de la ville et au service Urbanisme ;
 - Pour le débat et l'échange :
 - o Trois réunions publiques au stade de l'élaboration du diagnostic, de l'élaboration du PADD, de l'élaboration des documents réglementaires ;
 - Pour l'expression du public :
 - o le recueil des observations du public tout au long des études, via un formulaire de contact sur le site internet, et via un registre mis à disposition au service Urbanisme.
- 3- De confier, conformément aux règles des marchés publics, une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du PLU à un cabinet d'urbanisme non choisi à ce jour.
- 4- De donner délégation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision du PLU.
- 5- D'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU en section d'investissement du budget de la Ville.
- 6- De solliciter toute dotation ou subvention susceptible de venir compenser les dépenses nécessaires à la révision du PLU.
- 7- D'associer à la révision du PLU les personnes publiques citées aux articles L132-7, L132-9 et L132-10 du code de l'urbanisme.
- 8- De consulter au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes publiques prévues au titre des articles L132-12 et L132-13.
- 9- Conformément à l'article L153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :
 - Au Préfet de l'Isère,
 - Au Président du Conseil régional d'Auvergne-Rhône-Alpes,
 - Au Président du Conseil départemental de l'Isère,
 - Aux Présidents des chambres de commerce et de l'Industrie, des métiers et de l'artisanat, de l'agriculture,
 - Au Président de l'établissement public chargé du SCoT de la Grande Région de Grenoble,

- Au Président de la Communauté d'agglomération du Pays voironnais, en tant qu'établissement de coopération intercommunale, en tant qu'Autorité organisatrice de transport, et en tant qu'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat
 - Au Président du Parc Naturel Régional de Chartreuse.
- 10- Un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation relatives aux constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, conformément à l'article L153-11 du code de l'urbanisme.
- 11- Conformément à l'article R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

DECISION : La proposition est ADOPTÉE par 25 voix POUR - 5 ABSTENTIONS (L. TRICOLI, A. GERVASI, R. REVIL, J. VIAL, Y. AIFA) - 2 CONTRE (J-L. BALLY, A. FAVIER)
AINSI FAIT ET DELIBERE

Pour extrait certifié conforme au
registre des délibérations
Acte certifié exécutoire depuis
son dépôt en préfecture.

Le Maire de VOIRON,



Julien POLAT