



PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de Modification n° 4

décembre 2015 - janvier 2016

1. Rapport de Présentation

RAPPEL

- Le premier plan d'occupation des sols publié le 21 décembre 1977, approuvé le 10 juin 1980, puis modifié les 05 avril 1982, 21 juin 1983, 29 mars 1985 et 17 juillet 1986 a été mis en révision une première fois le 18 octobre 1985, celle-ci ayant été approuvée le 21 octobre 1987.
- Six modifications sont intervenues ensuite, approuvées les 20 décembre 1989 (n°1), 06 mai 1992 (n°2), 24 mars 1993 (n°3), 27 septembre 1996 (n°4), 20 juillet 2000 (n°5) et le 24 juin 2004 (n°6).
- En outre une révision simplifiée a été approuvée le 22 juillet 2004 et une modification n°7 le 23 juin 2005.

Le document POS a été ensuite mis à jour (arrêté municipal N° 2004-262 daté du 13 octobre 2004) intégrant notamment en annexe le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation approuvé à cette date.

Devenu Plan Local d'Urbanisme (PLU) il a été mis en révision une deuxième fois le 07 février 2002. La révision (n°2) a été approuvée le 15 mars 2007 et a ensuite fait l'objet d'une mise en compatibilité avec la DUP de la construction du nouveau centre hospitalier de Voiron prononcée par arrêté préfectoral le 31 octobre 2008.

La révision n°3 sera prescrite le 13 mai 2008 et approuvée le 15 avril 2010.

Une modification simplifiée (erreurs matérielles) interviendra ensuite et sera approuvée le 18 novembre 2010.

Trois modifications seront ensuite approuvées : la n°1 le 31 mai 2012 la n°2 le 26 septembre 2013 et la n°3 (modification simplifiée) le premier avril 2015

Le présent dossier a pour objet la modification (n°4) du Plan Local d'Urbanisme opposable de la commune de VOIRON révisé le 15 avril 2010 et dernièrement modifié (n°3) en avril 2015.

1. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VOIRON

La procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme est prévue aux articles L.123-13-1, R.123-19 notamment, du Code de l'Urbanisme (version antérieure au 31 décembre 2015 et correspondant à la période d'élaboration du projet de modification). S'appliquent également les dispositions des articles R 123-7 à R 123-23 du code de l'environnement pour ce qui concerne les formes de l'enquête publique.

Cette procédure est adaptée car la modification envisagée (L.123-13 CU) :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- et n'ouvre pas de zones à urbaniser

Conformément à l'article L 123-12 du code de l'environnement il est précisé que le projet de modification n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable

La procédure comporte les principales phases suivantes :

✕ Avant le déroulement de l'enquête publique portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Voiron

Le projet de modification est notifié au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, au président de la communauté d'agglomération du Pays Voironnais, au président du syndicat mixte (schéma directeur), aux présidents des chambres de commerce et d'industrie, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture au président du parc de Chartreuse et à l'Institut national des appellations d'origine contrôlée (INAO).

Un arrêté municipal de mise à l'enquête publique est pris comportant l'objet de l'enquête, sa durée et toutes autres dispositions prévues à l'article R 123-13 du code de l'environnement (nom du commissaire enquêteur, lieux de consultation du dossier, de remise des observations et des supports prévus à cet effet, permanences prévues par le commissaire enquêteur).

Mesures de publicité obligatoires :

- Affichage de cet arrêté en mairie 15 jours au moins avant l'enquête et pendant toute sa durée

- Insertion d'un avis dans deux journaux locaux diffusés dans le département 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit jours suivant son ouverture.
- Inscription sur le site internet de la ville

✖ Le dossier est alors soumis à l'enquête publique

✖ Pendant toute la durée de l'enquête et aux heures habituelles d'ouverture de la mairie les personnes intéressées peuvent prendre connaissance du dossier de projet de modification du PLU soit en se rendant à la mairie soit en consultant le site de la ville : <http://plu.voiron.fr/>

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par monsieur le Commissaire enquêteur sera ouvert le lundi 07 mars 2016 à 9h00 pendant toute la durée de l'enquête (clôturée le vendredi 08 avril à 16 h30) et tenu à la disposition du public qui pourra éventuellement y consigner ses observations ou les adresser à l'attention de monsieur le Commissaire enquêteur :

- par courrier, Mairie de Voiron, 12 rue Mainssieux, CS 30268 - 38516 Voiron Cedex,
- par courriel à l'adresse : plu.modification4@ville-voiron.fr

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de toute personne en faisant la demande pendant toute la durée de l'enquête.

✖ A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le Commissaire enquêteur établit ensuite un rapport et produit ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet de modification.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont tenus sans délai et pour une période d'un an à la disposition du public.

Décision prise à l'issue de la procédure :

Le conseil municipal informé des conclusions du commissaire enquêteur et de son rapport se prononce par délibération sur l'approbation du projet de modification du PLU, projet lui-même éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique.

✖ La délibération modifiant le PLU produit ses effets juridiques (l'opposabilité du nouveau document aux demandes d'autorisation d'urbanisme) dès l'exécution des formalités suivantes : publication au recueil des actes administratifs, affichage en mairie pendant un mois (date retenue pour l'exécution de cette formalité : premier jour de l'affichage) et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

I - DISPOSITIONS GENERALES

Le Dossier Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs sous dossiers intitulés :

- 1- Rapport de Présentation
- 2- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 3- Orientations d'Aménagement
- 4- Règlements
- 5- Documents graphiques (4 plans)
- 6- Annexes
- 7- Informations risques et nuisances

II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

La révision du PLU, en avril 2010 harmonisait les objectifs du PADD et les capacités de développement permises par les nouvelles règles d'urbanisme en y intégrant notamment des dispositions et servitudes de production de logements sociaux, les échelles de temps (secteurs mis en réserve « AU » stricte) ainsi que des préoccupations environnementales et de mixités fonctionnelles.

Les modifications qui se sont ensuite succédées ont complété les orientations fondamentales établies.

Aujourd'hui, dans ce même esprit, l'échéance du premier janvier 2017 pour la Grenellisation des PLU et la mise en compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en mars 2013 imposent quelques évolutions.

Concernant la prise en compte par le PLU des lois Grenelle et ALUR il s'agit principalement de :

1/ Compléter le rapport de présentation du PLU avec :

- Une analyse la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers sur les 10 ans précédant le PLU soit sur la période 2000-2010.
- Une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis,
- Ces deux analyses permettant de justifier et de chiffrer les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques dont :
- L'identification de l' « espace préférentiel de développement » (EPD défini au SCOT) à l'échelle communale et devant concentrer la majorité (2/3) du développement prévu ;
- Un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités

2/ Compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en :

- fixant des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace en s'appuyant sur les analyses évoquées ci-avant et au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCOT ;
- arrêtant les orientations en matière de :
 - o développement des communications numériques
 - o loisirs
 - o préservation de la biodiversité ;

et (cf ci-après « compatibilité SCOT ») :

- en identifiant et délimitant l'espace préférentiel de développement
- en précisant le périmètre d'intensification urbaine aux abords des lignes de transports collectifs structurants ;

Ces compléments sont apportés au PADD sous la forme exclusive d'additifs ne remettant pas en cause ni ne modifiant le contenu des orientations fondamentales qui y ont été portées lors de la dernière révision d'avril 2010.

3/ Concernant les modifications à apporter au Règlement pour assurer la compatibilité avec le SCOT de la Région Urbaine Grenobloise (RUG) et après analyse de la mesure des écarts entre ces deux documents, il s'agit de compléter les dispositions existantes avec l'objectif de :

- Identifier et classer de façon spécifique les corridors écologiques ;
- Augmenter les coefficients d'emprise au sol et les hauteurs maximales admises dans les espaces économiques dédiés (Blanchisseries et zone du Parvis) ;
- Elargir la vocation de la zone des Blanchisseries en autorisant les activités économiques, la transformation et l'aménagement des commerces de proximité existants et la création de commerces de proximité répondant au fonctionnement quotidien de la zone ;
- Localiser les espaces de développement du commerce en définissant les périmètres associés : périmètre d'intervention prioritaire, centralité urbaine, centres de quartiers, besoins du quartier graduant les possibilités d'implantation commerciale
- Intensifier l'urbanisation attendue aux abords des lignes de transports collectifs et compris dans l'espace préférentiel de développement et précisé (« Fuseau d'intensification urbaine autour des arrêts TC les mieux desservis ») par le projet de Schéma de Secteur approuvé le 24 novembre 2015 ;

Il s'agit donc globalement d'aménagements techniques des dispositions qui avaient déjà été en grande partie intégrées et anticipées dans le PLU de 2010 sans faire pour autant l'objet de formalisations explicites comme désormais requise par les lois Grenelle et ALUR qui lui sont postérieures.

Il n'en subsiste pas moins cependant la nécessité de modifications complémentaires restant dans le champ de la modification proposée afin d'ajuster au mieux la conformité du PLU aux lois le régissant et sa compatibilité avec le SCOT approuvé en mars 2013.

C'est l'objet de la présente modification des dispositions du PLU dont la portée concerne les secteurs centraux et les zones dédiées à l'économie et au commerce (Blanchisseries, Parvis....) et auxquels se rajoutent à l'occasion de cette procédure et en « dispositions diverses » des adaptations ponctuelles rendues nécessaires par

l'évolution de la connaissance et/ou le retour d'expérience permettant de mieux apprécier et revoir le classement de quelques secteurs bien localisés.

Soit :

- Des modifications de zonage :
 - d'une zone urbaine à une zone naturelle en raison du résultat des études de sols concluant à l'inconstructibilité d'une parcelle
Superficie concernée : 6 833 m² ;
 - d'une zone urbaine dédiée économie (UEm) à la zone urbaine contigüe de renouvellement urbain UCVR2 (secteur Rossignol)
Superficie concernée : env. 9 500 m² ;
 - d'une zone urbaine dédiée économie à fonction de signal (UEms) à la zone urbaine contigüe de renouvellement urbain UCVR1 (secteur DiverCité) et idem pour une petite partie de la zone UEm contigüe
Superficie concernée : 2 565 m² (UEms 1650 m² + UEm 915 m²);
 - d'une zone à urbaniser indicée habitat (AUh2) à la zone UD contigüe
Superficie concernée : env. 1 600 m²) ;
- La suppression d'une servitude (L 123-2-c) de desserte automobile inter-quartier dans le secteur Rossignol-République ;
- La suppression de deux servitudes d'emplacement réservé (parc relais du Parvis et élargissement du boulevard de la République) et la création d'une servitude d'emplacement réservé pour un passage piétons reliant la rue du Placyre à la rue Cl. Brun Pérod.

Le rapport de présentation du présent projet de modification du PLU se scinde en deux parties :

- La première (A) concerne les éléments devant figurer dans le rapport de présentation de la Révision de 2010 en application des lois Grenelle et ALUR dite « rapport complémentaire » (A.1), auquel s'ajoute la présentation des autres thèmes du programme de la modification dont les éléments de mise en compatibilité avec le SCOT (A.2) et les points divers (A.3).
-
- La seconde (B) présente de façon synthétique les dispositions prévues en les déclinant sous dossiers par sous dossier.

A.1. Rapport de présentation complémentaire

Analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (2000 -2010)

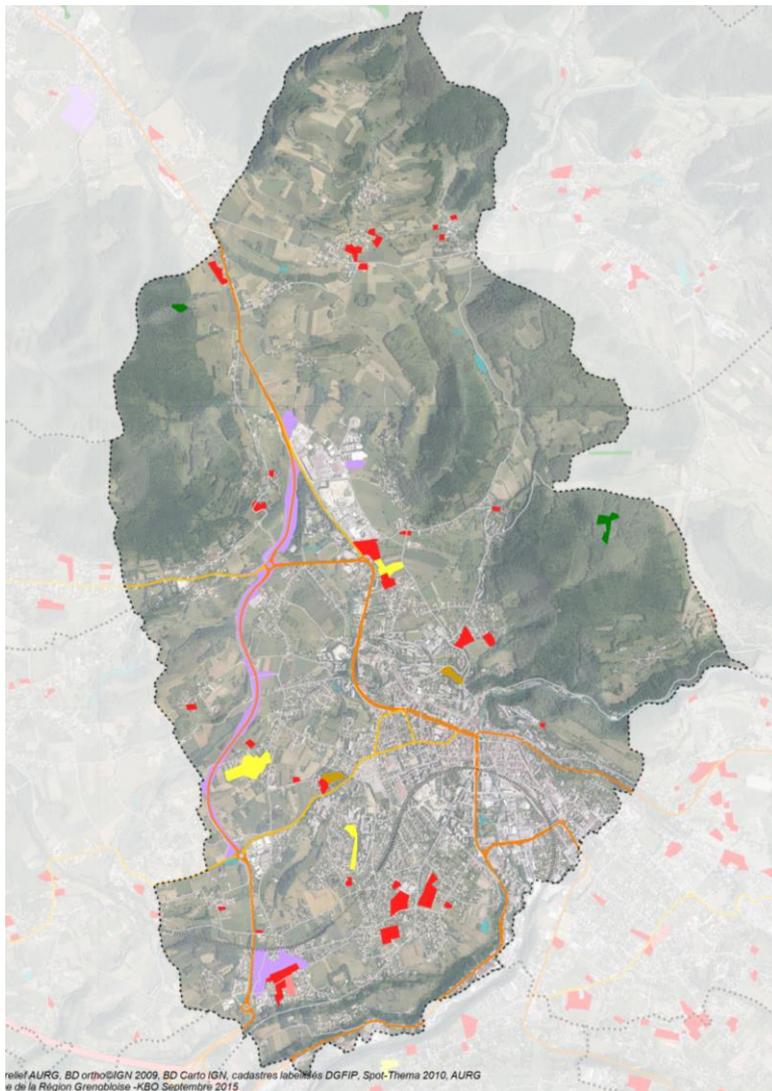
Les investigations menées et le recueil d'observations sur la période 2000-2010 (image satellite Spot Thema) fait apparaître les évolutions ci-contre.

Durant cette période 20 ha environ d'espaces agricoles et 1 ha d'espaces boisés ont été artificialisés.

Le caractère agricole ou d'espace boisé des espaces artificialisés correspond à leur situation de fait telle qu'elle peut résulter de l'observation satellitaire et non de la vocation Agricole (A) ou Naturelle (N) figurant dans le document cartographique du PLU plus communément appelé plan de zonage.

Ainsi il ressort de la carte que ces espaces consommés ont été en grande partie prélevés sur le plateau de Criel et correspondent au secteur sous périmètre « PAE de Criel » porté au PLU et au Parc d'activités de Champfeuillet. En outre on peut noter l'extension au Sud des blanchisseries vers le secteur dit Aux Arbres et quelques extensions pavillonnaires dans les secteurs en hameaux et vers le Garat.

Source Tableaux et carte : AURG



Légende

Situation 2010 de l'évolution du territoire entre 2000 et 2010

EAU	ESPACES LIBRES URBAINS
ESPACES AGRICOLES	ESPACES NATURELS NON BOISES
ESPACES BOISES	ESPACES RECREATIFS
ESPACES URBANISES	
EXTRACTION DE MATERIAUX, DECHARGES, CHANTIERS	
SURF.Industr. ou COMMERC., INFRA. COMMUNICATION	

Occupation du sol en 2000	Occupation du sol en 2010					
	Esp agricoles	Esp boisés	Esp libres urbains	Esp urbanisés	Extraction de matériaux, décharges, chantiers	Surf indus. ou commerc, infra, communication
Esp agricoles			1,2	14,3	0,9	5,3
Esp boisés				0,2		1,4
Esp libres urbains	1,4			0,7		
Esp urbanisés					1,0	
Extraction de matériaux, décharges, chantiers				4,4		23,4
Total général	1,4	0,0	1,2	19,6	1,9	30,1

Concernant la destination des espaces qui ont été prélevés sur les espaces agricoles de 2 000 les $\frac{3}{4}$ environ l'ont été au profit des espaces urbanisés (14.3 ha) et la majeure partie du reste à celui des surfaces industrielles et commerciales ou des infrastructures de communication (dont une partie de la voie de contournement ouest).

Occupation du sol	Surface en 2000 (hectare)	Surface en 2010 (hectare)
Espaces urbanisés	513	533
Surf. industr. ou commerc., infra. Communication	87	117
Extraction de matériaux, décharges, chantiers	29	3
Espaces récréatifs	11	11
Espaces agricoles	941	919
Espaces boisés	598	597
Autres espaces naturels et semi-naturels	12	12
Espaces libres urbains	11	10
Total général	2202	2202

Cette extension des espaces urbanisés (+ 22 ha) est à mettre en relation avec la production de 1 200 logements sur la même période (logements neufs mis en chantier, source SITADEL).

Soit un ratio de 183 m² au logement, apparemment très performant, mais qu'il faut prendre avec précaution dans la mesure où un décompte grossier des opérations de logements collectifs ayant fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux entre 2000 et 2011 (ce qui laisse supposer un chantier en 2010) fait apparaître plus 750 logements en dehors des espaces identifiés comme urbanisés sur la même période.

La faiblesse du ratio surface urbanisée/logement produit est donc principalement due à la part importante de logements produits en secteurs déjà urbanisés.

Les potentialités de renouvellement des espaces déjà urbanisés ne constituent pas pour autant un gisement aux ressources infinies pour la production de logements à venir. Les centaines de logements déjà réalisés sur 2000-2010 sont autant de marges de manœuvre en moins pour l'avenir.

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Cette capacité s'observe au travers du « Gisement Foncier ».

Ce « gisement » est évalué en prenant en considération les terrains non urbanisés situés sur le territoire de la commune et en dehors des zones classées « A » agricole (A) ou « N » naturelle au PLU.

Ainsi il comprend les parcelles libres situées en zone U ou AU ainsi que les parcelles bâties mais pour lesquelles un renouvellement urbain est envisageable.

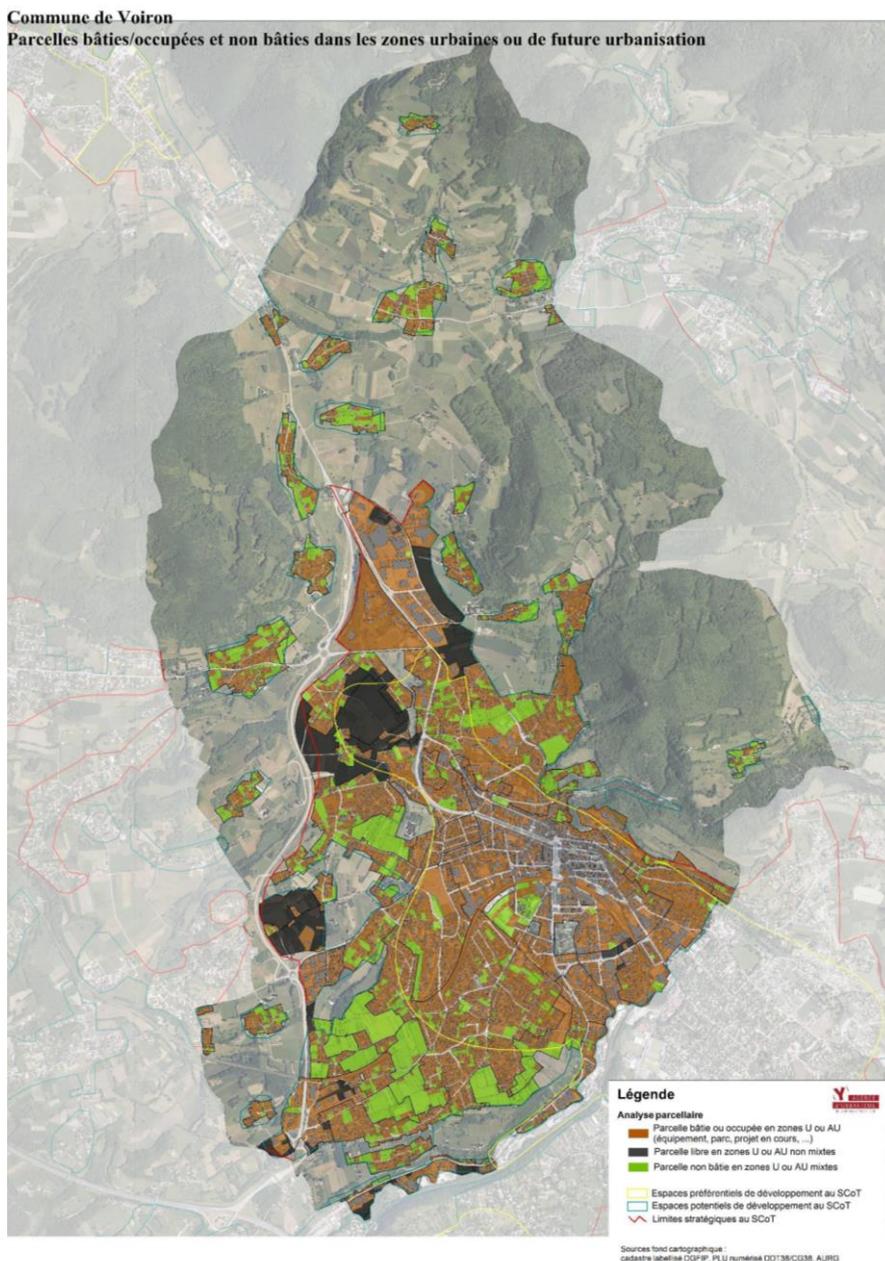
En sont exclues les parcelles concernées par un permis de construire PC (en cours ou à venir) ainsi que l'emprise du périmètre de déclaration d'utilité publique (DUP) du futur hôpital.

L'analyse du gisement foncier dégagé par l'actuel PLU, fait état d'environ 200 hectares (ha) urbanisables.

Cette surface comprenant des espaces dédiés excluant les programmes d'habitat est à ramener(*) à :

-152 ha urbanisables en zones mixtes dont 123 ha (80%) en dehors de l'EPD (Espace Préférentiel de Développement) porté au SCOT

A l'intérieur de ces 152 ha, 48 sont classés en zone à urbaniser stricte (AU) « secteur de développement à long terme » (Rap. Présentation p. 170) et tous situés en dehors de l'EPD (espace préférentiel de développement).



(*) Calcul : 200 ha dont à déduire les espaces urbains non mixtes et non bâtis qui comprennent les parcelles vides de + de 3000 m² dans les zones économiques dédiées (UE UC UEm et les zones dédiées à urbaniser (AUc AUe Auem...déduction faite des éventuelles parcelles déjà bâties) et les zones à vocation spécifique et non mixte (AUs1 et Aus2) soit 48 ha.

Détermination de l'Enveloppe urbanisable

Elle correspond aux espaces qui sont nécessaires aux perspectives d'urbanisation afin d'assurer le développement résidentiel et économique tout en tenant compte de l'objectif de réduction de la consommation de foncier.

Elle est donc à mettre en relation avec les objectifs de croissance fixés par la collectivité et figurant au rapport de présentation du PLU (p.146) « Population et programme d'habitat » :

« Le choix d'un développement adapté et maîtrisé.

Au regard du développement connu dans la dernière période intercensitaire (...) il a été convenu de s'orienter sur un taux d'évolution annuel d'au minimum 0.6%/an soit un objectif à l'horizon 2020 d'une population de 22 300 personnes. (...)

Pour permettre cette croissance de population le besoin en terme d'habitat a été estimé à environ 2 650 nouveaux logements à l'horizon 2020 (2000 logts collectifs et 650 logts individuels). En terme de répartition, pour conserver les équilibres actuels, tout en favorisant la diversité dans l'offre d'habitat, il est souhaitable de construire de l'ordre de 170-180 logements par an, soit environ 135 logements collectifs et 45 logements individuels. Il convient de prévoir une capacité constructive permettant de loger au maximum 24 000 habitants, sans pour autant consommer tout l'espace disponible. Dans cet objectif le PLU souhaite promouvoir un habitat plus dense en périphérie (logts groupés, intermédiaires, petits collectifs) et privilégier le renouvellement urbain (habitats collectifs en centre-ville +activités à proximité du pôle d'échange, gare routière, gare SNCF+ parking silo). »

Cet objectif de production de logements énoncé en 2010 est en cohérence avec les préconisations du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) « 130 logements/an « au moins » (6.5 logements pour 1 000 habitants) et du Programme Local de l'habitat (PLH) (entre 165 et 180 logements/an) tous deux approuvés en décembre 2012.

L'enveloppe urbanisable, résultant du « Dimensionnement des espaces urbains mixtes dans les zones non bâties » inscrit au DOO, dépend des objectifs :

- de construction en matière de logements à 12 ans
- de diversification des formes bâties : 60% de collectifs et 40% d'individuels et renforcés par le Schéma de secteur (approuvé le 24 novembre 2015) 80 % minimum d'habitat groupé ou collectif pour les constructions neuves dans la ville centre (les objectifs de la Ville $\frac{1}{4}$ habitat individuel, $\frac{3}{4}$ habitat collectif sont cohérents dans la mesure où l'individuel groupé intègre le collectif).
- de réduction de la consommation de foncier par type d'habitat qui allouent une superficie moyenne maximale par type d'habitat de 350 m² pour un logement collectif et 700 m² pour un logement individuel.

Le tout détermine une quantité d'espace qui multipliée par le coefficient 1.5 - afin de « répondre aux besoins des autres activités urbaines et d'une certaine fluidité du marché » - dimensionne les espaces et sans compter le besoin spécifique de foncier important lié à la présence d'un grand équipement.

La commune de Voiron est identifiée au SCOT comme Ville Centre et le PLH fixe à la commune un objectif d'environ 165/180 logements par an au minimum jusqu'en 2017, soit un objectif plus ambitieux que le SCOT qui s'exprime lui aussi en minima (6,5 logements par an et par tranche 1000 habitants).

La simulation, sur la base de la poursuite des objectifs du PLH et conformément à ceux rappelés ci avant (170/180 logements /an) portés par la Ville, donne 2160 logements sur 12 ans.

Calcul du besoin foncier théorique de la commune :

- 432 logement individuels x 700 m² = 30 hectares

- 1 728 logements collectifs x 350 m² = 60 hectares

Total de 90 ha x 1,5 (rétention foncière, activités économiques compatibles et équipements) soit **135 hectares de gisement foncier non bâti à maintenir constructible.**

Cette surface est à rapprocher des 152 ha du gisement foncier.

Il est à noter que les terrains urbanisables dédiées « éco » représentent environ une trentaine d'hectares en cohérence avec l'allocation de 140 ha faite par le SCOT pour le Pays Voironnais, lequel précise pour Voiron : 31 ha en zones économiques dédiées.

Ainsi doivent être mis en regard un gisement foncier de 152 ha pour les espaces urbains mixtes et une enveloppe calculée de 135 ha correspondant aux besoins de l'urbanisation projetée.

Soit un différentiel de 17 ha en plus pour le gisement foncier représentant un écart de moins de 13 % qui permet de conclure à la compatibilité des dispositions prévues au PLU avec le SCOT et le Schéma de Secteur.

Et cela en notant pour mémoire que les secteurs, compris dans cette enveloppe et classés en AU stricte, représentent une superficie d'environ 48 ha.

Détermination de l'objectif de modération de consommation de l'espace

En l'absence de données chiffrées sur la consommation des espaces sur la période 2010-2014 les estimations de consommation à prendre en considération sur la période 2010-2020 qui correspond également à l'horizon du PLU sont :

- des extensions urbaines concernant les zones économiques dédiées du PARVIS et des Blanchisseries que l'on peut estimer à 50% environ et retenir pour : 15 ha
 - de la réalisation du futur hôpital de Voiron et de ses voiries soit..... : 11 ha
 - de la poursuite des extensions sur Criel, à l'intérieur du périmètre PAE, et sur le secteur Auh1 : 6.5 ha
 - Et pour moitié les secteurs AUh2 (2 ha env.), des Jonquilles (4 ha env.) et du Garat (2ha env.) soit..... : 4 ha
- soit un total de : 36.5 ha

Soit une enveloppe arrondie à 40 ha pour tenir compte des possibilités de construction en grandes parcelles sur tout le reste de la commune qui constitue, compte tenu des objectifs de construction de toute nature, un objectif raisonnable de consommation des espaces agricoles et naturels sur la période 2010 -2020.

Cette enveloppe diminuée du projet hôpital et des espaces dédiés représenterait environ 14 ha pour une prévision de 2 160 logements soit un ratio moyen de 65 m² par logement si tous les logements prévus étaient réalisés mais qui ne permettrait pas a contrario une envolée de la consommation des espaces naturels et agricoles quand bien même la moitié seulement de ce nombre de logements était réellement produite sur la période.

Il convient de noter également le fait que le PLU devenant caduque à l'horizon 2020 (terme du PADD fixant les objectifs de population à l'horizon 2020) une révision sera initiée sur l'année 2016 pour une approbation du nouveau PLU courant 2018 avant la date anniversaire d'avril 2019

Il s'agira alors a minima :

- d'actualiser les objectifs de croissance et de population à la lumière des évolutions constatées et au regard de la nouvelle borne temporelle,
- d'actualiser les analyses produites en termes de gisement foncier et de consommation des surfaces non urbanisées

Développement des communications numériques

Communication numérique Etat des lieux

La communication numérique est développée depuis 2005 sur le territoire du Pays Voironnais et orientée vers les zones d'activité économique. La dernière zone en voie d'équipement est la zone d'activité de Champfeuillet.

Orientations

L'Etat a mis en place le 20 février 2013 une stratégie de déploiement de la fibre optique sur le territoire national sous forme d'un « Plan France Très Haut Débit ».

La commune de Voiron est intégrée au plan de déploiement, qui doit se concrétiser d'ici 2020 par la mise en place de l'ensemble des infrastructures. La Ville de Voiron mettra à disposition les espaces publics nécessaires. Les particuliers pourront se raccorder au fur et à mesure de l'avancement du Pour mettre en place et exploiter ce réseau haut débit,

Depuis 2005, le Pays Voironnais s'est engagé dans un projet d'envergure pour mettre le Haut Débit à la portée de tous.

Il a opté pour une délégation de service public confiée à SFR Collectivités pour une durée de 22 ans.

Le délégataire dénommé « Pays Voironnais Network » construit et entretient le réseau.

Il fournit l'architecture et les services associés aux fournisseurs d'accès internet (SFR, Bouygues, Free, Completel, Orange, IP Line, Alsatis...), qui sont les seuls interlocuteurs des particuliers et des entreprises.



Développement des loisirs

La commune a équipé en parcours sportif la zone naturelle de loisirs située dans le vallon des Mollies et encouragé l'implantation de salles de jeux pour enfants dans les secteurs de Blanchisseries et de Paviot.

L'implantation récente d'une discothèque aux Blanchisseries est venue mettre un terme à la pénurie d'offre de loisirs en direction des jeunes adultes et la Ville restera attentive à poursuivre le développement de l'offre globale de loisirs qui participe de son attractivité et concourt à son dynamisme.

Inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public

Données : novembre 2015

Le nombre de places de stationnement véhicules légers en dehors des places sur voies publiques s'élève en novembre 2015 à 1 291 places

- 681 places sont gratuites et en aérien
- 610 sont en stationnement payant dont 461 en ouvrage (parking des Tisserands).

En outre deux parkings relais en périphérie de l'urbanisation comportent:

- 40 places (Parking Relais du Parvis)
- 156 places (parking de Champfeuillet)

Concernant le stationnement vélos en parc ouvert au public :

- 40 places (Consigne à vélo TER) sur le parvis de la gare SNCF
- 44 places (parking des Tisserands)

Places équipées pour véhicules hybrides et électriques : 0

Possibilités de mutualisation de ces capacités

Néant

A.2 Mesures de mise en compatibilité du PLU avec le SCOT

Conformément à l'article L 122-1-15 du code de l'urbanisme il convient de rendre compatible le PLU avec SCOT approuvé fin décembre 2012 et rendu opposable aux tiers en janvier 2013. L'ensemble des éléments retenus pour assurer cette mise en compatibilité résulte de l'analyse des écarts entre le PLU et Le SCOT et se décline sur les thématiques qui suivent.

Lutte contre l'étalement urbain /espace préférentiel de développement

Parmi les moyens proposés par le SCOT pour atteindre cet objectif, la définition des espaces d'accueil prioritaires du développement se traduit par un périmètre : l'espace préférentiel de développement (EPD) porté sur la carte du DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (DOO) et concernant la Ville.

Il convient de le reporter dans le PLU en l'ajustant toutefois afin de fiabiliser les observations et notamment de pouvoir justifier sa capacité à polariser les 2/3 du développement. Cette adaptation consiste à positionner ce périmètre sur les voiries ou en limite des zones déjà bâties (dans les limites de la compatibilité requise avec le document source) et de le faire figurer dans le PLU (cartographie additionnelle du PADD).

Justification de la localisation majoritaire du développement dans l'espace préférentiel de développement

Rappel des dispositions prévues au PLU :

La densification et la mutation des espaces bâtis a été appréhendée à plusieurs niveaux :

Tout d'abord dans le PADD est affirmé (p. 5) « la définition d'objectifs et la mobilisation de moyens permettant un développement équilibré et économe en consommation d'espace autour d'un travail sur les densités (...) L'accent sera également mis sur le renouvellement urbain des quartiers « arrière gare Diver-Cité », « Grand Angle Rossignol-République », « Paviot Vallon-Sud-Morge », de l'îlot Victor Mollard, des secteurs de Millepas et sur la maîtrise de l'extension de l'urbanisation sur Criel »

En effet, la volonté de densification de l'urbanisation existante ou de « culture intensive de l'urbain » est liée à la maîtrise de l'urbanisation extensive.

En outre, lors de la Révision du PLU n°3 d'avril 2010, une inflexion plus forte a été donnée à « la volonté de trouver un équilibre entre développement extensif et renouvellement urbain et la nécessité d'engager une réflexion sur des modes d'habitat moins consommateurs d'espace » qui figurait avant 2010 en celle (p.4) de « privilégier le renouvellement urbain en corrélant les extensions d'urbanisation dans le diffus avec le développement des sites urbanisés, déclinée selon deux axes :

- respect des grandes partitions constatées entre habitat individuel (1/4) et habitat collectif (3/4) sur l'ensemble du territoire communal
- incitation à la production d'habitats moins consommateurs d'espace et d'énergie ».

Le principe de corrélérer « les extensions d'urbanisation dans le diffus avec le développement des sites urbanisés » consiste à ouvrir à l'urbanisation¹ des secteurs à urbaniser dévolus à l'habitat (la zone AUh2) non pas en fonction du taux d'urbanisation de la première zone AUh1 mais en fonction de la production constatée en matière de logements (collectifs et individuels) sur

¹ La zone « AUh2 « à urbaniser » doit être « équipée » par la collectivité pour pouvoir être ouverte à l'urbanisation.

l'ensemble de la commune. Ceci afin de tenir le ratio 75% de logements collectifs 25% d'habitat individuel, cette dernière forme d'habitat privilégiant plutôt l'urbanisme d'extension (cf. rapport de présentation « Le plateau de Criel » p.139).

Dans cet esprit et en appui de cette volonté il a été procédé au déclassement de 14 ha de zones urbaines ou à urbaniser U (-2 ha) et AU (-12ha).

En outre, à l'intérieur des zones à urbaniser, la zone non constructible dite AU « stricte » a augmenté de 27 ha passant de 21 à 48 ha aux dépens des anciennes zones AU indicées.

Soit 41 hectares au total qui ont été retirés des zones urbaines ou des zones à urbaniser à court moyen terme afin de diminuer fortement les possibilités d'urbanisme par extension et privilégier la production de logements au travers du renouvellement urbain

Ainsi le Règlement du PLU a consacré la création de :

- deux secteurs dans la zone urbaine de centre ville (UCV) indicés « r » (UCVr) pour renouvellement urbain :

- DiverCité (UCVr1) avec une préférence donnée à l'économie (commerce, locaux tertiaires et d'activité) et comportant la possibilité de création quelques centaines de logements, les études Zac réalisés en 2011 (D.N. PETIT) confirmeront une capacité d'environ 450 logements.

- Rossignol-République (UCVr2) à dominante résidentielle avec des servitudes de production de logements (L 123-2b CU) fixant la capacité minimum à 650 logements dont 25% de logements sociaux

Soit un potentiel de 1 100 logements sur ces deux secteurs dont 70 (opération rue Butterlin viennent d'être livrés et 80 sont prévus en démarrage travaux sur l'année 2016 soit un potentiel d'environ 950 logements.

- deux zones à urbaniser « habitat » (AUh)sur le secteur de la tour de Criel avec servitudes :

o de production minimale de 150 logements pour AUh1

o De production minimale de 50 logements pour AUh2 (cette dernière insuffisamment équipée n'étant pas à ce jour ouverte à l'urbanisation et se situe hors espace préférentiel de développement).

Dispositions prises en termes d'aménagement :

Conformément aux recommandations du SCOT alors en vigueur évoquant la nécessaire mobilisation de moyens à l'échelle d'agglomération voire de région urbaine (cf. PLU Rapport de présentation p.111 « Voiron espace urbain d'intérêt de région urbaine ») :

- DiverCité étant à dominante économique a été transférée au Pays Voironnais au titre de la compétence économique et l'est aujourd'hui au titre de ZAC d'intérêt communautaire.

- les périmètres d'opération « Rossignol République » et « Vallon Sud Morge » ayant fait l'objet d'orientations d'aménagement, leurs aménagements ont également été transférés en 2014 au Pays Voironnais au titre de la compétence « opération d'aménagement structurante ».

Il faut noter par ailleurs que le Pays Voironnais a, via l'EPFL du Dauphiné, acquis le tènement Rossignol représentant plus de la moitié du foncier disponible à la construction de la zone UCVr2 avec un potentiel supérieur à 450 logements sur les 650 prévus à minima.

Bilan

Les moyens qui viennent d'être exposés permettant de conclure à la volonté de maîtrise du devenir de ces secteurs afin d'y concentrer une partie importante du développement prévu à l'horizon 2020, il convient de noter que depuis la date d'approbation du PLU en avril 2010 et sur la période 2010-2015 :

Production de logements :

- 665 logements collectifs ont été réalisés se situant en totalité à l'intérieur de l'espace préférentiel de développement

- Rapportés à une production théorique de 900 logements sur la même période pour 180 logts/an, ils représentent près de 74% de cet objectif de production.

- En outre, toujours à l'intérieur de l'espace préférentiel de développement, 257 logements sont aujourd'hui en cours de chantier et 70 logements ont un démarrage travaux programmé à la fin du premier semestre 2016.
- Soit 922 logements livrés ou livrables avant fin 2017 représentant 73% au moins de la production théorique de la période 2010-2017 (1 260 logts)

Logements autorisés :

Globalement les logements collectifs représentent plus de 80% des logements autorisés sur la période plus large de 2008-2015 et sont situés quasi exclusivement à l'intérieur de l'espace préférentiel de développement (EPD).

Soit pour la période 2010-2022 un besoin théorique de 2 160 logements dont plus de 900 (922 logts) seront produits en 2017 à l'intérieur de l'EPD et 950 resteront possibles en renouvellement urbain sur les deux secteurs de DiverCité et de Rossignol République soit bien plus que les 2/3 de la production estimée sur cette même période.

Lutte contre l'étalement urbain / Faisceau d'intensification urbaine

Le point 5 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT préconise d'intensifier les espaces préférentiels du développement et les espaces à proximité des arrêts de transport collectif en fixant pour Voiron une densité minimale de 0.6 m² de plancher par m² de superficie foncière.

Définition d'un périmètre pertinent

Des critères de distance (vol d'oiseau aux gares et/ou aux arrêts des transports collectifs ou durée de marche pour y accéder) et d'importance ou de cadencement des offres de déplacements permettent de définir le périmètre concerné à l'échelle intercommunale ou à celle du PLU.

Aujourd'hui le schéma de secteur du Pays voironnais approuvé le 24 novembre 2015 comporte une cartographie du faisceau d'intensification pour Voiron.

Il est donc proposé de retenir cette proposition en l'ajustant dans le respect des contraintes de compatibilité avec :

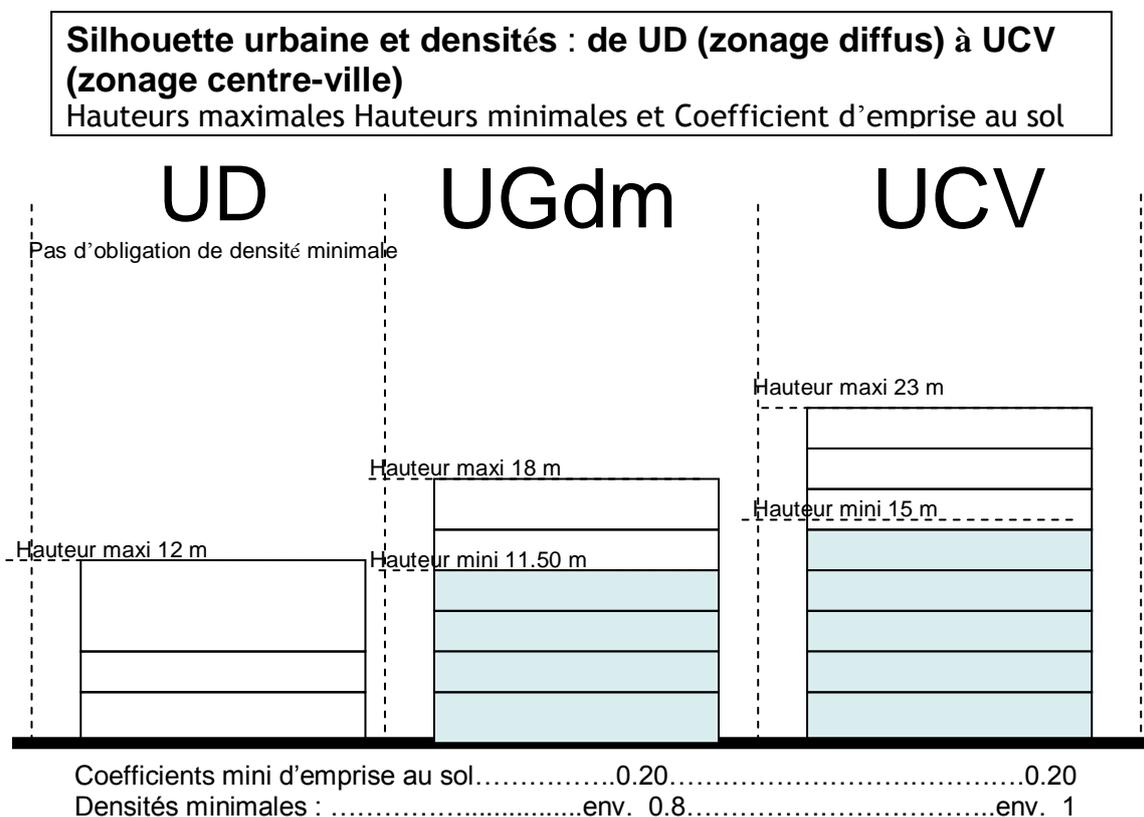
- En soustraction :
 - o les parties extrêmes du fuseau et déjà bâties se situant au nord du boulevard du Guillon en zone de première couronne et constituée de pavillonnaire récent et celle située au nord du Pôle de Vouise (déjà bâtie en pavillonnaire en grande partie) à traiter en vis-à-vis du secteur « Pré aux arbres » de la zone des Blanchisseries qui sont donc à exclure
 - o La partie UEm dévolue aux activités au nord du boulevard Denfert-Rochereau
- En addition toutes les parties de la zone UCV qui n'y sont pas.

De ce fait le périmètre fuseau d'intensification retenu à l'échelle communale concernera l'ensemble de la zone urbaine de centre ville (UCV) et des parties de zone UG proches (secteur de Paviot) ou contiguës qui seront agrégées et sectorisées avec un indice « dm » pour densité minimale soit UGdm.

Le périmètre correspondant sera reporté dans le document cartographique additionnel du PADD

Densité minimale

Sur cet ensemble les règlements de zone UCV et UGdm seront complétés de contraintes minimales de hauteur et de coefficient d'emprise au sol minima dans le respect de la silhouette urbaine définie par les règlements de zone qui ne comprennent aujourd'hui que des règles de hauteur maximale. Ces éléments sont reportés sur le schéma ci-après (la zone d'Urbanisme Diffus « UD » se situe hors faisceau d'intensification mais participe cependant à la silhouette urbaine) avec les hauteurs minimales et les coefficients qu'il conviendrait de retenir.



Soit :

- Zone UCV : hauteur minimale 15 m correspondant à 4 niveaux d'habitation sur RDC
Soit avec un CES de 0.2 une densité résultante de 1.
- Zone UG secteur UDdm : hauteur minimale 11.50 m correspondant à 3 niveaux d'habitation sur RDC, soit avec un CES de 0.2 une densité résultante de 0.8

Ces densités supérieures à celle demandée (0.6) se situent en dessous des densités constatées sur les opérations de renouvellement urbain de ces zones.

Elles permettent cependant de compenser l'affaiblissement probable des densités réelles produites par ces seuls critères.

En effet :

- les nappes de stationnement sous immeuble et affleurantes ou couvertes et en légère surélévation par rapport au terrain naturel excèdent les épaisseurs de bâtiment et entreront par contre en considération pour la détermination de l'emprise au sol.
- Considérées comme annexes à l'habitation, elles ne doivent pas être sous contrainte de hauteur minimale afin de ne pas interdire les configurations courantes décrites ci avant.
- La profondeur moyenne des bâtiments d'habitation (de 11 à 14 mètres selon que l'on soit en logements traversants ou mono-orientés) représentant grosso-modo les 2/3 de la largeur d'une nappe de stationnement (17 m. environ) il faut donc escompter des critères retenus sur la zone UCV non pas une densité inférieure à 1 mais un peu supérieure à 0.6 (0.66 ou 2/3 de la largeur de l'emprise au sol)

Environnement Trame verte et bleue

Les réflexions issues du schéma régional de cohérence écologique (SRCE 2013) ont permis l'identification et la cartographie dans le SCOT des composantes de la trame verte et de la trame bleue (TVB) sur le territoire de la commune avec pour Voiron :

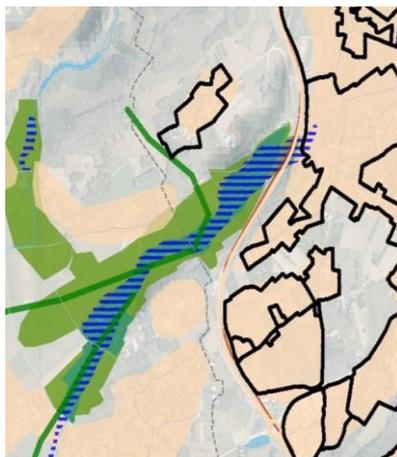
- des réservoirs de biodiversité reconnus par un statut de protection de gestion ou d'inventaire national et des réservoirs complémentaires (enjeux de biodiversité identifiés par des expertises et inventaires locaux)
- la rivière Morge
- des corridors écologiques

Trame bleu : Dispositions existantes le long de la rivière Morge

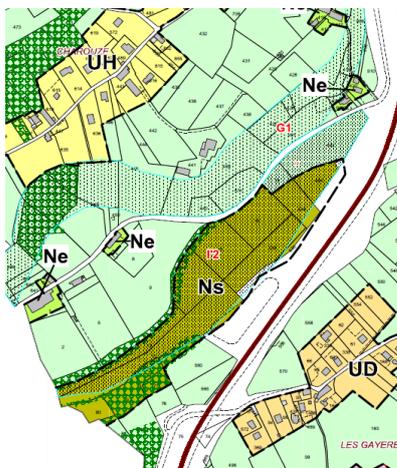
La rivière est située soit en zone naturelle protégée soit en zones urbaines et déjà urbanisées. Le plan de prévention du risque inondation classe en zone rouge inconstructible et a minima une bande de 5 mètres de part et d'autre de la rivière, cette zone rouge étant parfois étendue en raisons des topographies particulières.

Trame verte : Dispositions existantes la biodiversité

Deux réservoirs de biodiversité sont pris en compte dans le PLU (EIE - classement Ns + EBC). et classés en zone Naturelle indicée « S » Ns (espaces naturels sensibles) avec des mesures de protection adaptées. Il s'agit du marais Daiguenoire et du secteur situé sous le hameau de Charouze. Les réservoirs complémentaires sont classés en zone N dont le règlement est très restrictif.



Extraits
SCOT



Extraits
PLU

essentiellement l'interdiction de construire et des prescriptions particulières en matière de clôture afin de ménager et pérenniser les passages des petite et grande faunes.

Trame bleue

La ville est traversée par la rivière Morge enterrée sur une partie de son parcours au Nord de la Voie Ferrée.

Au sud de la voie les orientations d'aménagement ont pour objectif la valorisation urbaine de la rivière avec la « structuration et qualification (...) des berges de la rivière et des espaces publics contigus).

Les bords de rivière généralement en zone rouge du plan de préventions du risque inondation (PPRI) ne sont pas constructibles. Ils ne doivent pas cependant être recoupés de clôtures infranchissables et les articles « clôture » du règlement des zones contigues à la rivière seront adaptées en ce sens afin de permettre les circulations de la petite faune.

ECONOMIE Développement économique

- Dimensionnement des surfaces dédiées

Le SCoT propose une répartition spatiale des activités économiques afin d'assurer, à la fois, un équilibre entre les secteurs de la région grenobloise et une maîtrise de la consommation d'espace.

Cela se traduit par une répartition de l'offre nouvelle maximale, d'espaces dédiés uniquement à l'économie, prévue à l'horizon 2030. Charge au Pays Voironnais - concernant Voiron - de procéder à la ventilation de cette surface entre les sites et les communes.

Dans le respect du SCOT imposant un maximum de 140 ha environ pour tout le territoire, le Pays Voironnais a entériné cette répartition par délibération en date du 24 sept. 2013 et posé le principe d'un schéma de développement économique retenant 11,8ha au développement du Parvis et 12,2ha aux Blanchisseries.

Par la suite le schéma de secteur approuvé le 24 novembre 2015 a prescrit dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) (Partie 4) : "les documents d'urbanisme locaux devront, en compatibilité avec le Schéma de Développement Economique approuvé par délibération répartissant l'offre nouvelle maximale d'espaces dédiés à l'économie, et en lien avec les services compétents du Pays Voironnais, prévoir les espaces, leur localisation et vocation et définir les règles appropriées".

Dans le PLU, le potentiel de développement des zones économiques dédiées est limité à ces deux secteurs et comporte 13,9ha sur Parvis2 , 12,7ha sur Blanchisseries 2 et 3.

Ces principes et les discussions avec le Pays voironnais aménageur de la zone du Parvis, permettent de conclure à la compatibilité des dispositions figurant au PLU avec le SCOT et avec le schéma de secteur du Pays Voironnais.

Densification des espaces économiques dédiés ZONES des Blanchisseries et du Parvis

Densification : Hauteurs maximales et coefficient d'emprise au sol (CES) en zones dédiées

Dans les espaces économiques dédiés , le SCOT exige que les CES et hauteurs maximales soient augmentées d'au moins 20% par rapport aux valeurs en vigueur au moment de l'approbation du SCOT. Ces valeurs ne pourront toutefois pas être inférieurs à 60% et 15m, ni dépasser 70% ou 20m (sauf volonté de la commune).

Les modifications proposées concernent donc l'augmentation des CES et des hauteurs maximales des zones UE AUe UC AUc et AUem conformément aux valeurs figurant dans les tableaux suivants.

Zone PLU	CES max en vigueur	CES + 20%
Parvis (UE)	50%	60%
Parvis (AUe)	50%	60%
Blanchisseries (UC)	60%	70%
Blanchisseries (AUc)	50%	60%
Blanchisseries (AUem)	50%	60%

Zone PLU	Hauteur max en vigueur	Hauteur + 20%
Parvis (UE)	15 m (10m pour les bureaux)	18m 12m
Parvis (AUe)	13m	15/16m
Blanchisseries (UC)	12m	14/15m
Blanchisseries (AUc)	13m	15/16m
Blanchisseries (AUem)	13m	15/16m

Développement commercial

Rappels du SCOT :

Les objectifs d'organisation territoriale durable du commerce s'appuient sur des orientations concernant la nature des commerces en discriminant ceux de proximité et ceux de non proximité, leurs surfaces et leurs localisations suivant la diversité des espaces urbains. Les commerces s'implantent préférentiellement dans les centralités urbaines, les quartiers de gare, voire dans les centres de quartiers ou dés lors, leur surface maximale est limitée au périmètre d'influence de ce(s) quartier(s).

Ainsi seule la ZACOM de type 1 et les espaces préférentiels de développement EPD sont destinées à accueillir tous les types de commerces compatibles avec l'habitat.

Par ailleurs la surface maximale de vente des unités doit être limitée à 6000m² sur Voiron (précision issue du Schéma de Secteur) pour les commerces correspondant au périmètre d'influence de la ville-centre.

Au sein des centralités urbaines, les communes définissent des périmètres d'intervention prioritaire au sein desquels elles concentrent la mobilisation d'outils de préservation des commerces.

Ainsi il est proposé de retenir les périmètres suivants :

- De Centralité urbaine : Ce périmètre correspondant au contour de la zone urbaine de centre ville (Ucv) à laquelle s'ajoutent les zones Uem contigues (de part et d'autre du bd. Denfert-Rochereau), le secteur à densité minimale UGdm de Paviot (composante du faisceau d'intensification urbaine défini ci-avant).

Tous les types de commerces peuvent s'y implanter dans la limite de 6000m² de surface de vente par unité.

- De Centres de quartiers : Ce périmètre correspond à l'espace complémentaire du périmètre de centralité urbaine par rapport à l'espace préférentiel de développement (EPD, voir cartes additionnelles du PADD).

Tous les commerces répondant aux besoins du ou des quartiers, peuvent s'y implanter dans la limite de 500m² de surface de vente par unité et un cumul par opération limité à 3 000m² .

- D'intervention prioritaire : déjà inscrit au PLU en vigueur (périmètre détourné bleu en centre-ville), il est inclus dans le périmètre de centralité urbaine et comporte l'obligation d'affecter les rez de chaussée au commerce ou à défaut à du tertiaire d'activité (bureau).

En dehors de ces périmètres, soit en dehors de l'EPD et dans le reste des zones urbaines mixtes l'implantation de commerces de proximité restera autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de vente par unité et un cumul par opération limité à 1 500 m².

BLANCHISSERIES

Vocation de la zone :

La zone des Blanchisseries est identifiée au SCOT comme espace économique dédié d'enjeu stratégique.

Pour une parfaite compatibilité avec le SCOT et ne pas empêcher l'évolution des commerces existants il conviendrait d'autoriser (soit ne pas interdire / article UC1 du règlement de zone) :

- la transformation et l'aménagement des commerces de détail et de proximité existants,
- les commerces de détail et de proximité répondant au fonctionnement quotidien de la zone.

Il conviendrait également de ne pas interdire les activités (commerce artisanat industrie).

De la même façon il conviendrait d'autoriser sur les zones contigues AUc et AUem le commerce de détail et de proximité répondant au fonctionnement quotidien de chaque zone .

Le caractère de la zone AUem sera complété afin de préciser qu'il ne s'agit pas d'accueillir du commerce pouvant faire concurrence au centre-ville mais bien d'accueillir les commerces dont la surface ou la nature des produits n'est pas compatible avec l'habitat ou les centres urbains.

A.3 DIVERS

Le présent projet de modification est mis à profit pour faire évoluer certaines dispositions devenues caduques et nécessitant des adaptations ponctuelles sur quelques secteurs localisés.

3.1. Criel

Secteur Vallon des Mollies :

La parcelle AZ 1469 a fait l'objet d'une étude géotechnique confirmant son inondabilité en cas de forte pluviosité avec « un risque de lame d'eau supérieure à 1 m » et son imperméabilité ce qui permet de l'identifier impropre à la construction et revoir son classement au PLU.

D'une contenance de 6833 m² il est proposé de la déclasser de la zone d'urbanisme diffus (UD) et de l'agréger à la zone Naturelle de loisirs (NL) contigüe.

Secteur Les Essarts :

L'attention de la ville a été attirée sur l'intérêt de pérenniser une liaison piétonne de fait permettant de relier la rue du Placyre

à la rue Cl Brun-Pérod
siège d'un arrêt bus pour les enfants se rendant au collège et habitant les maisons et lotissement au sud du secteur.

Le débouché sur la rue du Placyre de la rue du Haut Criel très limité en largeur à cet endroit ne permet pas une circulation piétonne protégée et nécessite la mise en place d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour un cheminement piéton de largeur 3 mètres sur la parcelle AZ 1255.

Ce nouvel emplacement réservé fait suite à l'ER 75 qui concernait alors une desserte automobile et supprimé en 2010.



Secteur En Criel :

La zone UD de Criel sur ce secteur réservait une encoche le long de la rue de la Cigrogne afin de permettre à partir de cette rue la desserte future du secteur en NA stricte devenu par la suite AUh et AUh2 en 2010.

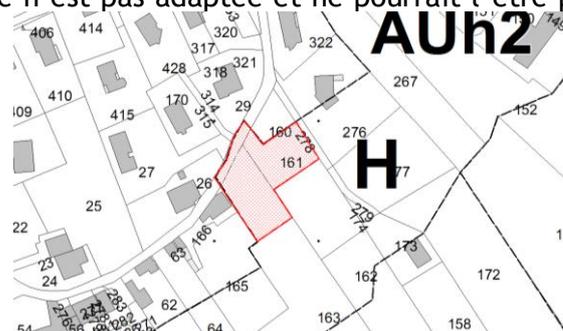
Or la mise en place d'une servitude de desserte automobile interquartier sur ce secteur lors de la dernière révision du PLU rend inutile cette possibilité. Celle-ci est d'autant moins pertinente que la largeur très réduite de la rue de la Cigrogne n'est pas adaptée et ne pourrait l'être pour accueillir des flux supplémentaires et/ou servir d'accès à cette future zone.

Il est donc proposé d'harmoniser à cet endroit

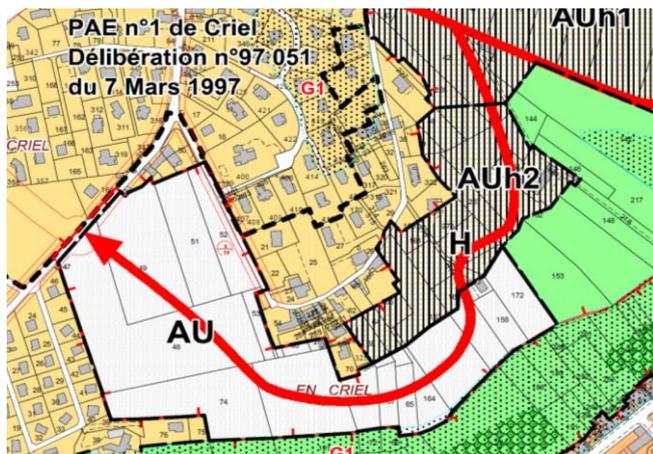
le contour de la zone UD en intégrant dans la zone UD les parcelles contigües à la rue de la Cigrogne.

Superficie concernée :

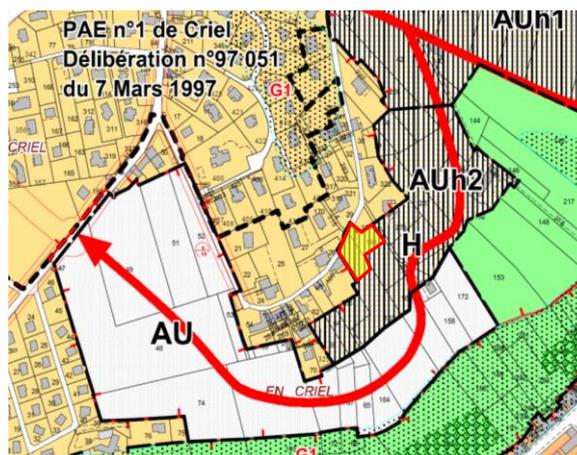
env. 1 600 m² AUh2 -> UD



Existant



Projeté



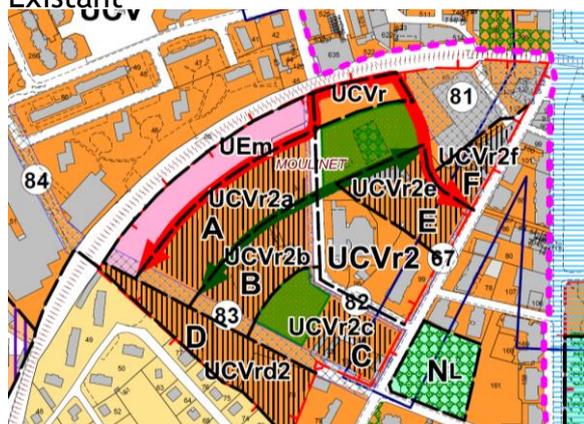
3.2. Rossignol République

L'avancée des réflexions menées par le Pays Voironnais sur le secteur permet de conclure à l'intérêt de poursuivre l'action de suppression de la zone UEm déjà amorcée lors des précédentes modifications du PLU. En effet les annexes liées à l'habitation y étaient déjà autorisées et permettaient la construction de parkings en ouvrages et la zone UEm au nord-est de la rue Butterlin a réintégré la zone UCv2 en avril 2015. Force est de constater que cette inscription initiale en zone dédiée à l'économie n'a pas rencontré le succès espéré.

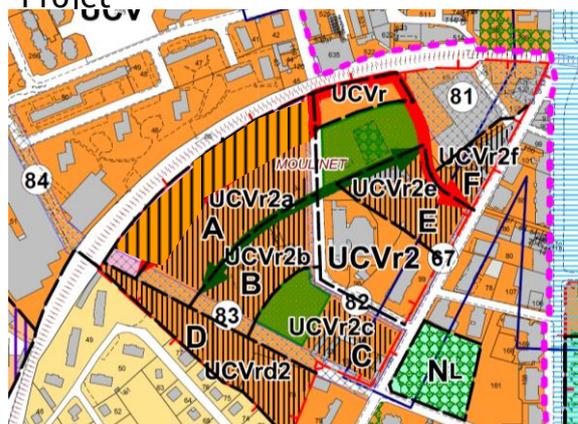
Aujourd'hui il s'agit de poursuivre dans cette direction en rattachant les surfaces concernées à la zone de renouvellement urbain UCv2. Cette proposition de modification ne contrevient pas à l'objectif de diversité fonctionnelle propre aux secteurs de centre-ville et donnera plus de latitude pour traiter la zone contigüe à la voie ferrée.

Superficie concernée : env. 9 500 m² de UEm -> UCv2 ;

Existant



Projet



La servitude de desserte automobile inter-quartier (flèche rouge) en séparation de zones n'étant plus nécessaire, son débouché sud étant de surcroît problématique en proximité du passage sous voie, il est proposé de la supprimer en laissant aux opérations à venir le soin de prévoir leurs dessertes et un éventuel bouclage qui pourra prendre d'autres formes.

3.3. DiverCité

Lors de la modification n°1 PLU approuvée le 31 mai 2012 avait été inscrit un sous secteur UEms « s » pour signal dans lequel la hauteur maximale était portée à 29m (au lieu des 23 mètres de hauteur maximale autorisée sur le reste de la zone UCVR1) pour permettre une construction en « signal » marquant l'entrée sud du futur quartier DiverCité.

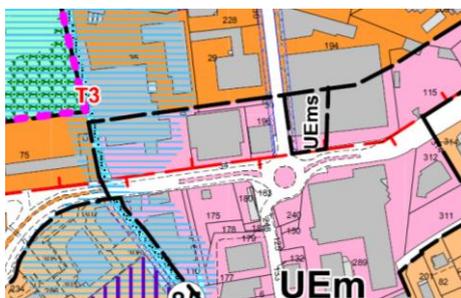
Il s'agissait alors de permettre la réalisation d'un éventuel hôtel marquant l'entrée de la zone. Cependant à défaut d'hôtel le marché du tertiaire à Voiron ne permet pas d'escompter une réalisation aussi importante en volume et ne comprenant que des surfaces d'activités et de bureaux.

Aujourd'hui cette hypothèse s'étant révélée caduque, mais en gardant l'esprit de la fonction signal qui peut cependant se manifester autrement que par une hauteur supérieure, il est proposé de réintégrer ce secteur dans la zone UCVR1 contiguë en l'élargissant cependant à 42 mètres environ de longueur de façade sur Denfert-Rochereau.

Ainsi le positionnement en entrée sud mais avec un programme mixte habitat économie devra s'accompagner d'un traitement architectural à la hauteur de l'enjeu d'urbanisme avec une double hauteur du soubassement principalement dévolu au commerce et à l'activité.

Modification zonages : UEms -> UCVR1 pour 1 650 m² et UEm -> UCVR1 pour 915 m²

NB : Les deux documents ci-contre ne sont pas à la même échelle.

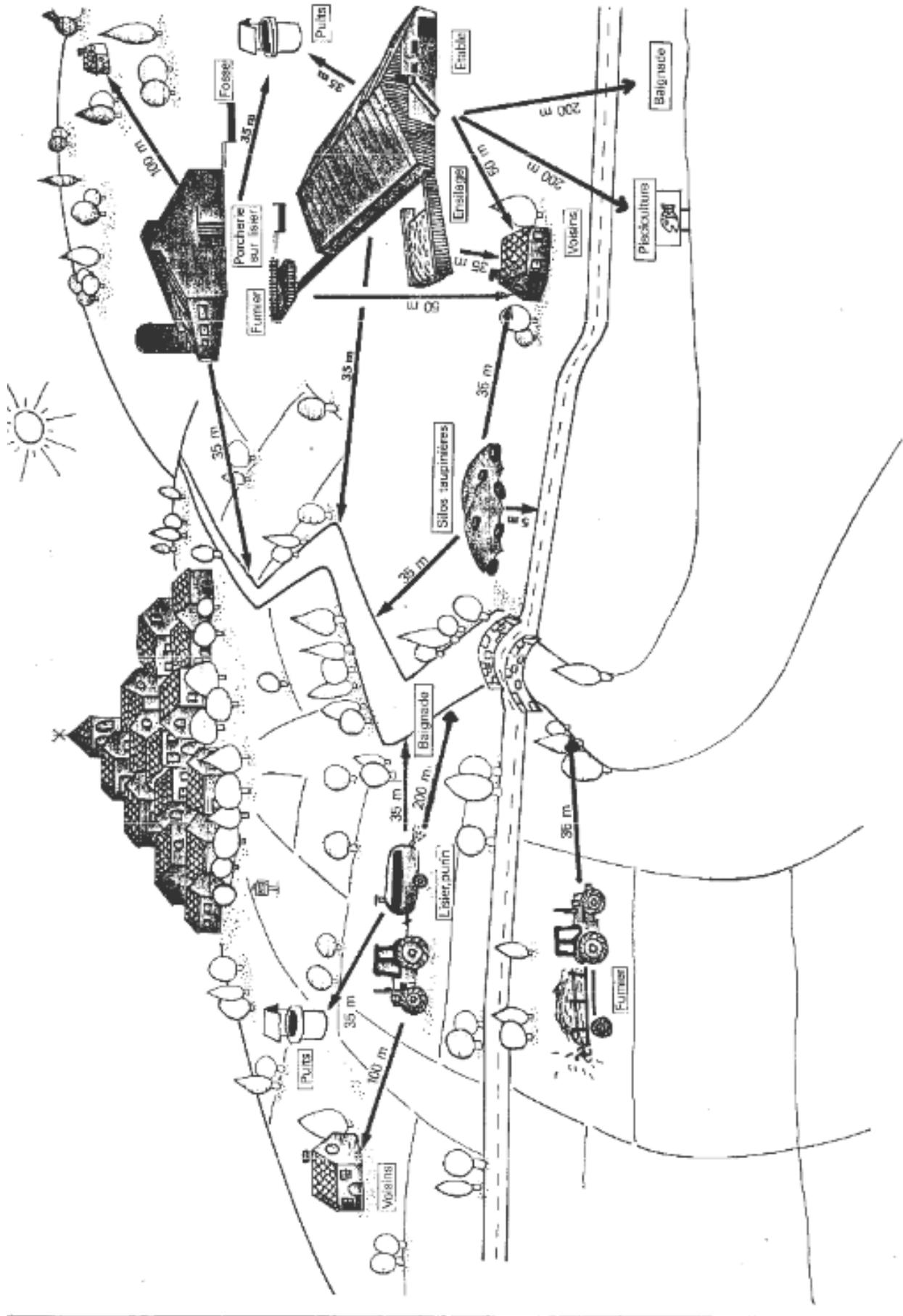


3.4 « Dispositions générales du règlement »

Conditions dites de réciprocité (aux conditions de distance auxquelles sont soumises l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles vis-à-vis des immeubles habituellement occupés par des tiers)

L'article 2 . « Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol » vise les conditions de réciprocité visées par l'article L 111-3 du code rural qui précise : « Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement ».

Dans cette perspective et afin de tenir compte de la diversité des situations existantes ou pouvant survenir, il est proposé de reprendre le graphique fixant des règles d'éloignement suivant la variété des cas considérés et porté en page 66 du règlement sanitaire départemental de l'Isère et donc d'en faire application.



B. DISPOSITIONS PREVUES

Présentées suivant le dossier concerné du dossier de PLU elles reprennent celles mentionnées ci avant par thèmes ou par secteurs auxquelles s'ajoutent des dispositions mineures non mentionnées auparavant.

B.1. Modifications concernant le rapport de présentation de la Révision

Le rapport de présentation de la révision d'avril 2010 est complété par le « rapport complémentaire » figurant au point A.1 et comportant les diverses analyses portant sur des périodes antérieures et postérieures à la date d'élaboration du document afin de préciser et justifier l'objectif de modération de la consommation d'espace.

B.2. Modifications concernant le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Les orientations générales du PADD sont étendues aux enjeux environnementaux - biodiversité, trame verte et bleue (TVB) - et au renforcement des communications numériques et des loisirs. Un complément est apporté précisant les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

Deux cartes au format A3 et reproduisant à cette échelle une version simplifiée du document graphique du PLU sont ajoutées en fin de document :

- L'une identifie les différents périmètres relatifs à l'espace préférentiel de développement (EPD) et au faisceau d'intensification urbaine
- L'autre concerne les différents périmètres d'influence commerciale de la commune, soit les périmètres de « centralité urbaine », de « centres de quartiers » et d'« intervention prioritaire »

B.3. Modifications concernant le règlement (partie document graphique).

Document 563-1 (plan général)

figurant dans le dossier dans sa version approuvée en avril 2015 (modification n°3) et dans celle du « projet de modification N°4 » avec repérage (ellipses rouges) des modifications projetées

1. Création de périmètres spécifiques

- Identifiée « As » pour agricole sensible et correspondant au réservoir complémentaire du Monclard; mise en place d'une -
- Identifiées « Co » pour corridor écologique et d'une largeur d'environ 40 mètres sur les secteurs suivants :
 - du marais des blanchisseries à la zone naturelle au nord de la commune en proximité du hameau du grand souillet ;
 - de l'espace boisé classé (EBC) en zone naturelle de la Peysonnière à la zone naturelle au nord du hameau de la Pensière
 - De la Cote de Verdin (zone naturelle) à la combe de Bourdon
 - A l'est de la commune entre les zones naturelles des Charrettes et l'EBC au nord de la rivière en limite communale
 - A l'ouest du hameau de l'Agnelas en direction Nord Sud obliquant à l'ouest au sud de la voie départementale en direction de la Murette
 - En limite ouest de commune à l'ouest du hameau de Charouze et en jonction avec l'espace naturel sensible au sud du hameau.

2. Création de sous secteurs en zone UG

- Identifié UGdm, « dm » pour densité minimale, sur les secteurs de Paviot et contigües à la zone UCV : au nord de part et d'autre de l'avenue de Verdin, à l'ouest en limite est du boulevard de Campaloud.

3. Adaptation de limites de zonage en divers lieux de la commune :

- Secteur en Criel : adaptation de la limite de zone AUh2 UD au profit de la zone UD le long de la rue de la Cigrogne
- Secteur Vallon des Mollies : extension de la zone NL intégrant au sud la parcelle AZ 1469
- Secteur Rossignol République : suppression de la zone UEm et extension de la zone UCvr2
- Secteur DiverCité : suppression du sous secteur UEm et d'une partie de UEm à intégrer dans la zone UCVr1

4. Suppression de servitudes

- De desserte automobile inter quartier / secteur Rossignol République : suppression de la desserte entre la rue Butterlin au nord et le prolongement de la rue du Menon au sud.
- D'emplacements réservés (figurant également en légende du document)
 1. / secteur du Parvis : suppression pour cause de caducité (foncier maîtrisé, équipement réalisé) de l'ER n° 31 au profit du Pays Voironnais et correspondant à la constitution d'un parc relais
 2. Bd de la République (élargissement) : mise à jour/annulation de l'ER n°67, le conseil municipal ayant refusé, suite à exercice du droit de délaissement, d'acquérir un terrain situé sur cet emplacement réservé (délibération n°2015.076 du 10 juin 2015).

5. Création de servitude

- D'emplacement réservé (figurant également en légende du document) / secteur de Criel / Les Essarts : ER n° 31 d'environ 300 m² sur parcelle AZ 155 pour constitution d'une liaison piétonne au profit de la commune entre les rues du Placyre et Cl Brun-Pérod.

B.4. Modifications concernant le règlement (partie texte)

Les articles des règlements de ces différentes zones sont donc modifiés comme suit :

ZONE UCV

Article UCV2 : Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ajout d'une mention visant les commerces de toute nature dans la limite de 6 000 m² de surface de vente et par unité commerciale.

Article UCV 9 - Emprise au sol

Modification du contenu de l'article avec insertion d'une clause obligeant au respect d'un CES minimal de 20%

Article UCV 10 - Hauteur maximum des constructions

Modification du libellé de l'article UCV 10 en « Hauteurs des constructions » avec insertion d'un premier paragraphe « hauteur minimale » fixant la hauteur minimale à 15 mètres pour toutes les constructions sauf les annexes de l'habitation (parkings en ouvrage notamment) et d'un second paragraphe hauteur maximale reprenant le contenu de l'article dans sa version antérieure.

Article UCV 11 - Aspect des constructions

Ajout à la rubrique « volume bas » d'une mention étendant l'obligation de réalisation sur deux niveaux de bâtiment aux constructions édifiées en entrée de zone à l'angle des Bd F. Roosevelt et du BD Denfert-Rochereau.

ZONE UG

Caractère de la zone

Ajouter parmi les sous secteurs identifiés un sous secteur UG « dm » de densité minimale ou s'appliquent un coefficient d'emprise au sol minimal et une hauteur minimale des constructions.

Article UG 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Limitation de la taille des activités commerciales autorisées d'une limite de 6 000 m² maximum de surface de vente par unité en secteur UGdm

et sur le reste de la zone UG :

- comprise dans l'espace préférentiel de développement (EPD) au maximum 500m² de surface de vente par unité et un cumul par opération limité à 3 000 m² s. de vente.
- hors EPD au maximum 300 m² de surface de vente par unité et un cumul par opération limité à 1 500 m² de surfaces de ventes.

Article UG 9 - Emprise au sol

Modification du contenu de l'article avec insertion d'une clause obligeant au respect d'un CES minimal de 20% sur le secteur UGdm

Suppression de la clause de CES maxi à 50% pour les constructions situées dans le secteur UGdm

Article UG 10 - Hauteur maximum des constructions

Modification du libellé de l'article UCV 10 en « Hauteurs des constructions » avec insertion d'un premier paragraphe « hauteur minimale » fixant la hauteur minimale à 11.50 mètres pour toutes les constructions sauf les annexes de l'habitation (parkings en ouvrage notamment) et d'un second paragraphe « hauteur maximale » reprenant le contenu de l'article dans sa version antérieure.

Article UG 11 : Aspect extérieur

Insertion d'une mention à la rubrique « 3. Clôtures » précisant que les clôtures en proximité de la rivière Morge doivent être conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune.

ZONE UD

Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Limitation de la taille des activités commerciales autorisées à un maximum de /

- 500m² de surface de vente par unité et un cumul par opération limité à 3 000 m² (surface de vente) pour les secteurs de la zone compris dans l'espace préférentiel de développement (EPD).
- 300 m² de surface de vente par unité et un cumul par opération limité à 1 500 m² (surface de vente) pour les secteurs en dehors de l'EPD.

ZONE UH

Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ajout d'une mention limitant la taille des implantations commerciales à 300 m² de surface de vente par unité, 1 500 m² de surfaces de ventes cumulées par secteur.

ZONE UC

Caractère de la zone : Ajout du qualificatif principale à la vocation commerciale à renforcer «vocation principale commerciale »

Article UC1 Occupations et utilisations du sol interdites

Insertion d'une mention limitant l'interdiction faite aux commerces de proximité à ceux qui ne sont pas nécessaires aux besoins quotidiens des usagers de la zone et permettant l'extension des commerces de proximité existants.

Article UC 9 - Emprise au sol et CES (Coefficient d'Emprise au Sol)

L'emprise au sol maximale des bâtiments est augmentée de 60% à 80% et le plafond de 70% est supprimé.

Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est portée de 12 m à 15 mètres

ZONE UE

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Ajout d'une mention à la rubrique « installations commerciales » précisant et sauf les commerces répondant aux besoins des usagers de la zone.

Article UE 9 - Emprise au sol et CES (Coefficient d'Emprise au Sol)

L'emprise au sol maximale des bâtiments est portée de 50% à 60%.

Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

PARVIS : Les hauteurs maximales sont portées de 15 m à 18 mètres et de 10 m à 12 mètres pour les bureaux.

CHAMPFEUILLET : hauteurs maximales portées à 12 mètres pour les constructions à usage d'activité et à R+4 pour « l'hôtelier, l'équipement collectif, les bureaux et services »

Les hauteurs exprimées en NGF et résultant d'une approche paysagère ne sont pas modifiées.

ZONE UEm

Caractère de la zone

Suppression de la mention relative au secteur UEm

Article UEm 10 - Hauteur maximale des constructions

Suppression de la mention relative au secteur UEm

ZONE AUc

Caractère de la zone : Insertion d'une mention limitant l'interdiction faite aux commerces de proximité à ceux qui ne sont pas nécessaires aux besoins quotidiens des usagers de la zone.

Article AUc2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Insertion d'une mention ajoutant aux installations commerciales admises celles qui sont nécessaires aux besoins quotidiens des usagers de la zone et permettant l'extension des commerces existants.

Article AUc 9 - Emprise au sol et CES (Coefficient d'Emprise au Sol)

L'emprise au sol maximale des bâtiments est portée de 50% à 60%.

Article AUc 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est portée de 13 à 16 mètres

ZONE AUe (comprenant le sous-secteur AUem)

Article AUe2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Insertion de la mention « commerces de proximité répondant aux besoins quotidiens des usagers de la zone » à la rubrique « sont ainsi admises ».

Article AUe 9 - Emprise au sol et CES (Coefficient d'Emprise au Sol)

L'emprise au sol maximale des bâtiments est portée de 50% à 60%.

Article AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est portée de 13 à 16 mètres

Zone AUh

Article AUh 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ajout d'une mention limitant la taille des implantations commerciales à :

- 500m² de surface de vente par unité et un cumul par opération limité à 3 000 m² de surfaces de vente pour le secteur AUh1 compris dans l'espace préférentiel de développement (EPD).
- 300 m² de surface de vente par unité, 1 500 m² cumulés pour le secteur AUh2.

ZONE A

Caractère de la zone :

Ajout d'une rubrique « Zone comprenant des servitudes « Co » pour corridors écologiques et « S » pour sensible emportant des mesures de protection dont l'inconstructibilité et des prescriptions particulières pour les clôtures.

Article A1 Occupations et utilisations du sol interdites

Ajout de la mention « et les zones couvertes par des périmètres « Co » ou « S » dans la tête de paragraphe des interdictions liées au secteur «Apc ».

Article A 11 - Aspect extérieur

Rubrique « Clôtures » : Insertion d'une mention précisant que dans les secteurs impactés par une mesure de protection « Co » ou « S » la conception des clôtures sera adaptée et devra permettre les passages de la petite et grande faune

ZONE N

Caractère de la zone :

Ajout d'une rubrique « Zone comprenant des servitudes « Co » pour corridors écologiques emportant des mesures de protection dont l'inconstructibilité et des prescriptions particulières pour les clôtures.

Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites

Ajout au premier paragraphe de la mention : ou des zones couvertes par un périmètre « Co ».

B.5. Modifications concernant les orientations d'Aménagement

« Secteur Rossignol République

Compte tenu des modifications apportées au document graphique sur le secteur de Rossignol République, il convient de mettre en cohérence les orientations d'aménagement correspondantes.

- Suppression de la voirie le long de la voie de chemin de fer pour la partie située au sud de la rue Butterlin
- Décalage de la voie subsistante contre la voie ferrée (modification omise et issue de la modification n°3 du PLU avril 2015)