

ARRÊTE MUNICIPAL N°2014-0074

OBJET : Mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Annexion du périmètre modifié d'exercice du Droit de Prémption Urbain simple (DPU)

Le Maire de VOREPPE,

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R.123-13 et R. 123-22,
- Vu l'arrêté Préfectoral en date du 10 décembre 1979 approuvant le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de VOREPPE,
- Vu la délibération n° 6135 du Conseil municipal en date du 24 mai 2004, déposée en Préfecture le 4 juin 2004, portant approbation de la révision du Plan d'Occupation des Sols,
- Vu la délibération n° 7083 du Conseil municipal en date du 23 février 2009, déposée en Préfecture le 3 mars 2009, prescrivant la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme,
- Vu la délibération n° 8004 du Conseil municipal en date du 17 février 2014, déposée en Préfecture le 21 février 2014, approuvant le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U),
- Vu la délibération n° 8005 du Conseil municipal en date du 17 février 2014, déposée en Préfecture le 21 février 2014, modifiant le périmètre d'exercice du Droit de Prémption Urbain simple (DPU),

Sur proposition de Monsieur le Directeur Général des Services de la Commune de Voreppe,

ARRÊTE

Article 1 : Le Plan Local d'Urbanisme est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, ont été annexés au dossier du Plan Local d'Urbanisme, la délibération n°8005 de modification du périmètre d'exercice du Droit de Prémption Urbain simple (DPU) ainsi que le plan qui lui est annexée.

Article 2 : Le dossier ainsi mis à jour est tenu à la disposition du public à l'Hôtel de ville.

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché à l'Hôtel de ville pendant un mois et transmis à :
- Monsieur le Préfet de l'Isère
- Monsieur le Directeur départemental des territoires

Article 4 : Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Voreppe, le 3 mars 2014

Le Maire
Jean Duchamp



Délais et voies de recours : la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif compétent dans les deux mois suivant sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être alors introduite dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite)



Tiers de télétransmission multiprotocole

■ Plate-forme S2LOW - ALTERNANCE Soft

BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : VOREPPE MAIRIE

Utilisateur : ANGELIER

Paramètre de la transaction :

Type de transaction:	Transmission d'actes
Nature de l'acte:	Arretes reglementaires
Numéro de l'acte:	AR140303AD0074
Date de la décision:	2014-03-03 00:00:00+01
Objet:	Mise à jour n°1 du PLU - Annexion du périmètre modifié d'exercice du DPU simple
Classification matières/sous-matières:	2.1
Identifiant unique:	038-213805658-20140303-AR140303AD0074-AR
URL d'archivage:	Non définie
Notification:	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier:		
038-213805658-20140303-AR140303AD0074-AR-1-1_0.xml	text/xml	856
nom de original:		
AR140303AD0074.pdf	application/pdf	400368
nom de métier:		
038-213805658-20140303-AR140303AD0074-AR-1-1_1.pdf	application/pdf	400368

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	4 mars 2014 à 17h33min20s	Dépôt initial
En attente de transmission	4 mars 2014 à 17h36min01s	Accepte par le TdT : validation OK
Transmis	4 mars 2014 à 17h36min02s	Transmis au MIOCT
Acquittement reçu	4 mars 2014 à 17h41min17s	Recu par le MIOCT le 2014-03-04

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL
RÉUNION du 17 FEVRIER 2014

L'an deux mille quatorze le 17 février à 20h00, les membres du Conseil municipal de VOREPPE, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique à l'Hôtel de Ville de Voreppe, sous la présidence de Monsieur Jean DUCHAMP, Maire.

Date de convocation : 11 février 2014

Étaient présents :

Jean DUCHAMP – Valérie BARTHEL – Michel BERGER - Fabienne SENTIS - Michel MOLLIER – Pascale LUJAN – Salima ICHBA - Jean-Louis CHENEVAS-PAULE - Sandrine MIOTTO - Alain DONGUY – Valérie GUERIN - Laurent GODARD - Agnès MARTIN-BIGAY – Julien CORNUT - Agnès MAILLET - Jean-François PONCET – François MARTIN - Anne GERIN – Olivier GOY - Monique DEVEAUX – André NAEGELEN - Chantal REBEILLE-BORGELLA - Vincent MADELAINE – Marie-Paul GEAY – Patrick COHEN

Avaient donné procuration pour voter :

Jean-Jacques THILLIEZ à Monique DEVEAUX
Jean-Claude BLANCHET à André NAEGELEN

Étaient absents : Marie-Sophie NEUBERT - Raphaëlle BOURGAIN

Secrétaire de séance : Michel BERGER

TA/DB

8005 - Urbanisme - Foncier – Modification du périmètre d'exercice du Droit de Prémption Urbain simple (DPU)

Monsieur Michel MOLLIER, adjoint chargé du pôle Aménagement Durable du Territoire et de l'Urbanisme, rappelle au Conseil municipal que par délibération du 30 mars 1987, le Conseil municipal avait institué un Droit de Prémption Urbain sur les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (NA), et son périmètre a fait l'objet de plusieurs évolutions au regard des modifications ou révisions du Plan d'Occupation des Sols (POS).

Il est rappelé que l'institution de ce droit constitue l'un des outils fonciers dont disposent les collectivités pour acquérir à l'occasion de leur mise en vente par leur propriétaire, certains biens, en vue de la réalisation d'actions ou opérations strictement encadrées par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme : mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques...

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent par délibération instituer, modifier ou supprimer, un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future.

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ayant été approuvée, il convient donc de définir, à nouveau, le périmètre

d'exercice du droit de préemption urbain.

Suite à l'avis favorable du comité de pilotage du Plan Local d'Urbanisme du 6 février 2014, le Conseil municipal décide avec **7 oppositions** :

- De modifier le champ d'application du Droit de Préemption Urbain simple pour l'instituer sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), telles qu'elles figurent au Plan Local d'Urbanisme approuvé, conformément au plan annexé
- De confirmer la délégation attribuée au Maire pour exercer en tant que de besoin le droit de préemption urbain conformément aux articles L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et étant précisé que les articles L.2122-17 (empêchement du maire) et L.2122-19 (délégation de signature) sont applicables en la matière.

Ce droit de préemption urbain modifié entrera en vigueur après l'accomplissement des formalités de publicités prévues aux articles R.211-2 et R.211-3 du Code de l'Urbanisme : Affichage à l'hôtel de ville durant un mois et mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Une copie de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Isère dans le cadre du contrôle de légalité.

De même, en application de l'article R.211-3 du code de l'Urbanisme, copie de la présente délibération accompagnée d'un plan sera notifiée :

- A Monsieur le Directeur Départemental des services fiscaux
- A Monsieur le Président du Conseil supérieur du notariat
- A la Chambre Départementale des notaires
- Au Barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance
- Au greffe du même tribunal

Le périmètre d'application du DPU sera annexé au dossier de PLU conformément à l'article R.123-13.4 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération n'entrera en vigueur que lorsque le PLU approuvé sera exécutoire dans les conditions fixées par les articles R.123-24, R.123-25 et L.123-12 du code de l'Urbanisme.

Voreppe, le 18 février 2014

Jean DUCHAMP



Maire de Voreppe

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Grenoble, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale,
- 2 mois après l'instauration du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AUX DÉLIBÉRATIONS PRÉSENTÉES AU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 FÉVRIER 2014

Le Conseil municipal sera amené à se prononcer sur les dossiers suivants :

1. INFORMATIONS

2. AMÉNAGEMENT DURABLE D'OUTRE-RÉGION D'URBANISME

2.1 Urbanisme – Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (Michel MOLLIER)

Par délibération du 23 février 2009, le Conseil municipal de la commune de Voreppe a prescrit la « mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) ».

Après approbation du bilan de concertation, par délibération du 8 juillet 2013, le Conseil municipal a arrêté le PLU.

Conformément au code de l'urbanisme le projet de révision du PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées.

L'enquête publique s'est déroulée du 4 novembre au 6 décembre 2013.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a communiqué ses observations à la ville dans un procès verbal de synthèse. La ville a répondu à l'ensemble des observations formulées.

Le commissaire enquêteur, après avoir pris en considération :

- l'ensemble des éléments présentés dans les dossiers du projet de PLU,
- les différents avis des personnes publiques associées,
- les observations et remarques formulées par la population au cours de l'enquête publique,
- les réponses apportées par la municipalité aux questions posées par le commissaire

a émis un avis favorable au projet de PLU soumis à enquête publique assorti de quatre réserves et de cinq recommandations.

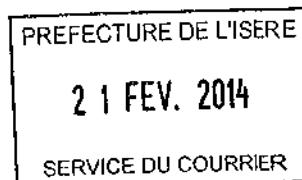
Aussi, afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier d'enquête publique, ainsi que des réserves et recommandations formulées par le commissaire enquêteur, des modifications ont été apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté conformément au code de l'urbanisme .

Ces modifications, qui ne compromettent pas l'économie général du projet, sont précisées dans l'annexe du PLU (*note de présentation des réponses apportées aux avis des PPA, aux observations du public et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur / modifications du projet de PLU* annexée à la présente note de synthèse) et retraduites dans les différentes pièces du dossier au regard de leur objet et/ou nature (justificatif des choix, plan de zonage, règlement, ...).

Aussi, après avoir pris connaissance du dossier, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le PLU dans sa version modifiée.

A cet effet, les avis des personnes publiques associées, le rapport du commissaire enquêteur et son avis ainsi que le projet de dossier final modifié de PLU (et ses annexes) sont joints à la présente note de synthèse sous format numérique (DVD) et un dossier papier est mis à disposition des élus au pôle ADTU de la Mairie.

Avis favorable des comités de pilotage du PLU des 28 novembre, 6 décembre 2013 et 6 février 2014.



2.2 Urbanisme – Foncier – Modification du périmètre d'exercice du Droit de Préemption Urbain simple (DPU) (Michel MOLLIER)

Conformément au code de l'urbanisme, les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent par délibération instituer, modifier ou supprimer, un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).

L'institution de ce droit constitue l'un des outils fonciers dont disposent les collectivités acquérant certains biens à l'occasion de leur mise en vente par leur propriétaire, en vue de la réalisation d'actions ou opérations strictement encadrées l'article L300-1 du code de l'urbanisme ; mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,

Pour mémoire, le droit de préemption urbain simple a été institué sur la commune par délibération du 30 mars 1987 sur les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (NA) et son périmètre a fait l'objet de plusieurs modifications au regard des modifications ou révisions du Plan d'Occupation des Sols (POS).

La révision du POS valant élaboration du PLU ayant été approuvée, il convient donc de définir, à nouveau, le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain.

Aussi, il est proposé au Conseil municipal

- de modifier le champ d'application du Droit de Préemption Urbain simple pour l'instituer sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), telles qu'elles figurent au Plan Local d'Urbanisme approuvé
- de confirmer la délégation attribuée au Maire pour exercer en tant que de besoin le droit de préemption urbain conformément aux articles L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et précise que les articles L.2122-17 (empêchement du maire) et L.2122-19 (délégation de signature) sont applicables en la matière.

Avis favorable du comité de pilotage du Plan Local d'Urbanisme du 6 février 2014.

ZAC de l'HOIRIE

Par délibération en date du 4 Juillet 2011, le Conseil municipal a adopté les objectifs concernant l'urbanisation du secteur de l'Hoirie, engageant les études nécessaires à la création de la ZAC de l'Hoirie et les modalités de la concertation avec le public conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme et prenant en considération le périmètre au titre du L 111-10 du code de l'Urbanisme.

La concertation a eu lieu du 4 juillet 2011 au 10 mai 2013. Elle a donné lieu à la mise à disposition du public d'un dossier de consultation, à la tenue de deux réunions publiques les 28 novembre 2012 et 6 mai 2013 associant pendant la durée du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Par délibération du 3 juin 2013, le Conseil municipal a

- tiré le bilan de la concertation publique sur le dossier de création et de la mise à disposition du public de l'étude d'impact (complétée de son additif et de l'avis de l'autorité environnementale compétente (Etat))
- approuvé le dossier de création de la ZAC de l'Hoirie, conformément aux articles L. 311-1, R. 311-2 et R. 311-7 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 8 Juillet 2013, le Conseil municipal a souhaité que la réalisation de la ZAC soit effectuée dans le cadre d'une concession d'aménagement et a autorisé Monsieur le Maire à signer à cet effet la concession d'aménagement avec la SPL (Société Publique Locale) Isère Aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme, les missions nécessaires à la réalisation de cette opération.

Le Conseil municipal est aujourd'hui saisi sur 3 dossiers :

- Dossier de réalisation,
- Programme des équipements publics de la ZAC
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC

2.3 Urbanisme - Approbation du dossier de réalisation de la ZAC de L'Hoirie – (Michel MOLLIER)

Le dossier de réalisation (joint à la convocation du Conseil municipal) a été élaboré conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

Il complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact du dossier de création initial.

Il comprend :

- Le rapport de présentation
- Le projet de programme des équipements publics
- Le programme global des constructions
- Les modalités prévisionnelles de financement
- Les études complémentaires suite à la concertation et mise à disposition au public de l'étude d'impact
- Le cahier des charges de cession de terrains et ses annexes
- Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales
- L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables
- A titre informatif le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau

I. Rapport de présentation

Le rapport de présentation rappelle l'historique et les objectifs du projet. Il précise en outre le contenu du dossier de réalisation ainsi que les principes structurant du projet et sa justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur.

Le rapport de présentation explicite les éléments de cadrage du schéma d'aménagement, les orientations de programme ainsi que le descriptif du projet urbain et les orientations architecturales que souhaite donner la collectivité au projet et les préoccupations environnementales qui ont prévalu aux choix réalisés.

II. Projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone

Celui-ci est constitué par les travaux suivants :

- o Travaux préparatoires et remise en état des sols
- o Aménagement des voiries et espaces publics
- o Aménagement des voies existantes périphériques à la ZAC
- o Assainissement eaux-vannes et usées :
- o Eaux pluviales :
- o Eau potable / défense incendie :
- o Électricité courant fort :

- o Réseau téléphonique
- o Éclairage public
- o Réseau de chaleur
- o Transports en Commun

III. Le programme global des constructions

Dans le respect des documents d'urbanisme, et notamment dans le cadre prévu au dossier de création de ZAC, le programme retenu cherche à assurer une véritable mixité de logements, de commerces et de bureaux, afin de conforter le centre élargi en urbanisant un quartier situé en continuité du bourg historique. Les immeubles collectifs sont de gabarit varié entre R+1+ attique (ou comble) en cœur de zone à R+4+attique sur l'avenue du 11 Novembre.

Pour ce faire, le programme global des constructions prévoit la création d'une surface de plancher comprise entre 24 800 m² et 25 600 m² répartie ainsi:

- Entre 20 000 m² et 20 800 m² de surface de plancher à usage de logements.
- 4 300 m² de surface de plancher à usage de commerces dont 2 000 m² de surfaces de vente.
- 500 m² de surface de plancher à usage de bureaux.

Il précise en outre les principes de mixité sociale qui seront mis en œuvre dans le cadre de la ZAC soit, 75 % en accession (libre (65%) et aidée (10%)) et 25 % de logements locatifs sociaux.

IV. Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

Le bilan financier prévisionnel de l'opération représente un budget d'environ 8 660 000 € HT réparti comme suit :

- 3 400 000 € HT au titre des acquisitions foncières.
- 120 000 € HT d'études.
- 2 900 000 € HT de travaux.
- Le reste, soit 2 240 000 € HT regroupant les dépenses d'honoraires techniques et de gestion de l'opération, de frais financiers et frais divers.

L'ensemble des dépenses est financé comme suit :

- 5 310 000 € HT de recettes de charges foncières dans le cadre de la cession des terrains aux opérateurs immobiliers.
- 850 000 € au titre de la participation aux équipements publics d'une surface commerciale sur la base d'une surface de plancher de 4 300 m² environ.
- Le solde soit 2.500 000 € à charge de la collectivité maître d'ouvrage sur le bilan d'opération.

La durée prévisionnelle de l'opération est de 11 années, dont 6 années de commercialisation.

V. Les études complémentaires suite à la concertation et mise à disposition au public de l'étude d'impact

L'étude d'impact et son additif ont fait l'objet d'un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, rendu le 09 avril 2013. L'ensemble de ces éléments a fait l'objet d'une mise à disposition du public du 26 avril 2013 au 10 mai 2013.

Cependant, suite à la concertation et à la mise à disposition de l'étude d'impact au public dans le cadre du dossier de création de la ZAC l'Hoirie, la Ville de Voreppe a décidé de lancer des études complémentaires sur différentes thématiques :

- Les déplacements : une étude de trafic permettant d'appréhender les trafics actuels au mieux (réalisation de comptage au droit de la ZAC), et d'évaluer l'impact de la ZAC en situation future. Cette étude a notamment permis d'effectuer des calculs plus fiables concernant la pollution atmosphérique et le bruit,
- Des compléments sur la thématique bruit ont également été apportés :
 - Deux mesures de bruit ont été réalisées afin de caractériser au mieux le bruit ambiant en situation initiale,
 - Calcul du positionnement des isophones 65 dB(A) en période diurne et 60 dB(A) en période nocturne (correspondant aux seuils réglementaires au-delà desquels des mesures doivent être mise en place).
 - La Ville de Voreppe a également souhaité mettre en place une charte du bruit concernant la future surface commerciale sur la ZAC.
- A partir des estimations de trafic de l'étude de déplacement, les calculs concernant la pollution atmosphérique (en situation initiale et en situation future) ont pu être affinés par rapport à ceux présentés dans l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC.

VI. Le cahier des charges de cession de terrains

Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) doivent faire l'objet d'un cahier des charges. Il s'agit d'un document obligatoire (article L 311-6 du Code de l'Urbanisme) qui a pour objet d'indiquer la constructibilité de chaque parcelle cédée.

Il peut imposer des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et paysagères, pour la durée de la réalisation de la zone.

Le code de l'urbanisme dispose en outre que lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier dans une zone d'aménagement concerté, la demande est accompagnée « *Lorsque le terrain a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par la commune de la zone, d'une copie de celles des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, si elles existent, de celles des dispositions du cahier des charges qui fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone* ».

Le présent Cahier des Charges de Cession, location ou concession d'usage de Terrains et immeubles (CCCT), fait partie intégrante du dossier de réalisation et doit être approuvé par le Conseil Municipal.

Il sera complété par un additif arrêté par le Maire lors de chaque cession, afin de fixer notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée, ainsi que la superficie minimale d'espaces verts en pleine terre à réaliser sur la parcelle cédée.

Le Cahier des charges comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles

la cession est consentie et peut être résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par décret, en application des dispositions du Code de l'Expropriation.

Il définit, de plus, les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbaines et architecturales imposées aux constructeurs et à leurs prestataires techniques.

Il rappelle que dans le cas où les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus dans le programme de l'aménagement de la zone, qu'une date prévisionnelle d'achèvement de ces derniers par l'aménageur devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

Il fixe en outre les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires de cessions, de concessions d'usage et de location, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges présenté par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des biens communs et des ouvrages collectifs.

Enfin, il définit les dispositions particulières à imposer aux constructeurs en matière d'hygiène, de sécurité et d'organisation des chantiers.

Le cahier des charges est complété par quatre annexes, précisant :

Pour la première (Annexe 1) Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

Le cahier des prescriptions précise les orientations et recommandations architecturales, paysagères et environnementales à destination des futurs aménageurs et constructeurs, notamment pour ce qui concerne l'organisation du bâti et des parcelles (éviter les vis-à-vis et les délaissés) de paysagement et de gestion des eaux (limitation des espaces imperméabilisés, rétention ou infiltration des eaux pluviales à la parcelle, végétation climatique).

Il précise en outre le traitement des accès aux parcelles et du stationnement (aérien et souterrain), les orientations architecturales et d'utilisation des matériaux, les exigences de performance énergétique des bâtiments (matériaux d'isolation, énergie, orientations par rapport au soleil et au vent) ainsi que l'organisation des espaces communs et équipements mutualisés (local poubelles, local vélos, sécurité des accès)

Pour la deuxième (Annexe 2) les limites de prestations techniques

Il précise pour chacune des interventions (terrassements, clôtures, réseaux, ...) les travaux et les conditions techniques à la charge de l'aménageur, à la charge des acquéreurs et la définition de la limite d'intervention entre les deux parties

Pour la troisième (Annexe 3) la charte d'un chantier respectueux de l'environnement

Cette charte, élaborée par le Pays Voironnais, précise les attentes d'un chantier respectueux de l'environnement. Son objectif est de limiter les nuisances et les pollutions au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement tout en restant compatible avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP.

Les constructeurs devront signer et respecter la charte.

Pour la quatrième (Annexe 4) Le règlement de service de la Régie municipale Voreppe Chaleur Bois

Approuvé par délibération le 18 novembre 2013, le règlement de service a pour objet de définir les rapports entre les futurs abonnés au réseau de chaleur et la régie Voreppe Chaleur Bois.

VIII. L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables

Le projet d'aménagement de la ZAC de l'Hoirie a fait l'objet d'une étude spécifique de sa desserte énergétique dont l'approche se réalise en plusieurs étapes.

Elle a permis en amont d'effectuer une analyse préliminaire de faisabilité de développement des énergies renouvelables (EnR) et notamment d'identifier les énergies renouvelables ayant un potentiel tangible de développement à l'échelle de l'opération d'aménagement. Elle précise les chances de rentabilité des projets d'approvisionnement énergétique associés à ces énergies, ainsi que leurs niveaux de faisabilité.

Il s'agissait ainsi de mettre en évidence les projets les plus pertinents au travers d'une analyse multicritères et fournir à la commune les premiers éléments d'aide à la décision caractérisant les actions à accomplir pour atteindre l'objectif de développement des énergies renouvelables pour la ZAC de l'Hoirie.

La version initiale de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a été réalisée en 2013 dans le cadre du dossier de création de ZAC.

Suite au choix de la collectivité de réaliser un réseau de chaleur bois, et la délibération du 18 novembre 2013 de classement du réseau de chaleur de la Ville de Voreppe, un complément a été annexé au dossier précisant les caractéristiques du réseau ainsi que les modalités de raccordement de la ZAC au réseau en cours de réalisation.

IX. Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau

Le projet d'aménagement de la ZAC de l'Hoirie est soumis à une procédure de déclaration au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement et des articles R.214-1 et suivant du Code de l'Environnement relatifs aux opérations soumises à autorisation ou à déclaration.

A titre informatif le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau dossier a été joint au dossier de réalisation. Il a pour objet d'estimer les incidences de ces opérations sur les ressources en eau, le milieu aquatique ainsi que les écoulements conformément aux textes en vigueur.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, les eaux de ruissellement du site seront gérées :

- à la parcelle pour les espaces privés avec un débit de fuite autorisé,
- de façon globale pour les espaces publics et les voiries.

Pour les espaces publics et les voiries, il est prévu la mise en place d'ouvrages permettant une gestion des eaux pluviales alternative (infiltration d'une partie des eaux pluviales générées par le site).

Le présent dossier a en outre déterminé les incidences de l'aménagement des espaces publics et voiries sur le milieu naturel et défini le système de gestion des eaux pluviales à mettre en place au droit des surfaces concernées afin de compenser les impacts liés à l'urbanisation du secteur.

Après avis favorable des comités de pilotage du 13 novembre et 12 décembre 2013 sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC, et sur la base de ces éléments et du dossier de réalisation présenté, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de l'Hoirie.

2.4 Urbanisme - Validation du programme des équipements publics de la ZAC de l'Hoirie (Michel MOLLIER)

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, après avoir approuvé le dossier de réalisation, le programme d'équipements publics ayant été établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme, il est proposé au Conseil Municipal de l'approuver.

Le programme d'équipements publics (PEP) est joint à la convocation du Conseil municipal.

Le programme d'équipements publics à réaliser dans la zone comprend notamment :

- Une notice paysagère décrivant les espaces publics,
- Une notice technique précisant les principales caractéristiques des ouvrages,
- La description des ouvrages relatifs à l'aménagement des voiries et espaces publics, ... et sur sa périphérie (création des accès de la ZAC sur l'avenue Honoré de Balzac et l'avenue du 11 Novembre, ...).

Il comprend en outre les travaux de réseaux nécessaires à l'urbanisation du secteur (assainissement eaux vannes et usées, eaux pluviales, eau potable / défense incendie, électricité, réseau téléphonique, éclairage public, ...) ainsi que le réseau de chaleur qui sera réalisé par la Régie Voreppe Chaleur Bois.

- Les plans des équipements projetés,
- L'estimation financière des équipements (2.736.135,57 € HT) en précisant la part des équipements correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone, la part de ces équipements mise à la charge de l'opération d'aménagement ainsi que la Collectivité ou l'établissement public devant intégrer l'équipement dans son patrimoine et son accord si l'article R311-7 du code de l'urbanisme l'exige.

Il rappelle en outre que la maîtrise d'ouvrage est assurée par Isère Aménagement dans le cadre de la concession d'aménagement.

Après avis favorable des comités de pilotage du 13 novembre et 12 décembre 2013 sur le programme d'équipements publics de la ZAC et sur la base de ces éléments et du dossier présenté, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de programme des équipements publics de la ZAC de l'Hoirie.

2.5 Urbanisme – Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC de L'Hoirie (Michel MOLLIER)

Les dossiers de création et de réalisation ainsi que le programme d'équipements publics ayant été approuvés, il est dès lors proposé, afin d'assurer la mise en œuvre de la ZAC, de solliciter l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à l'arrêté de cessibilité emportant mise en compatibilité du P.L.U.

Sur l'opération de l'Hoirie, il s'agira notamment d'acquérir les surfaces d'emprise foncière nécessaires, procéder à toutes les études opérationnelles, aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures, enfin assurer la commercialisation des lots viabilisés.

Le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU a été joint à la convocation du Conseil municipal.

L'objet du dossier présenté, qui sera soumis à enquête publique, est précisément l'obtention de cette DUP.

Le dossier est notamment composé de :

La notice d'informations juridiques et administratives

Cette notice précise « la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ».

L'objet de cette note est de mettre en parallèle la description sommaire de la procédure d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, à l'obtention d'un arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, avec les textes législatifs et réglementaires qui la régissent.

Le plan de situation précisant la localisation de l'Hoirie sur la commune

La notice explicative du projet justifiant notamment l'utilité publique du projet,

L'objet du présent dossier soumis à enquête publique est précisément l'obtention de cette DUP. La notice explicative en constitue l'une des pièces essentielles.

L'enquête publique sera une enquête dite « environnementale » et sera régie par les dispositions classiques du Code de l'expropriation combinés à celles des articles R 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Cette enquête publique vaudra mise en compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur ainsi que de l'enquête parcellaire.

La notice précise notamment :

- L'objet de la déclaration d'utilité publique et rappelant le contexte de l'opération et Les objectifs poursuivis. Elle décrit l'état du site et de son environnement, et rappelle les données générales, la localisation du site et de son environnement urbain paysagé et naturel tel qu'ils ont pu être explicités tout au long des études (étude d'impact, ...) ainsi que l'état du foncier.
- Les enjeux du projet; répondre aux besoins en logements, développer les conditions d'une offre de logements attractive et abordable pour les jeunes ménages, améliorer l'offre commerciale sur la commune, conforter le développement du centre élargi tout en Limitant la consommation d'espace et préserver les espaces agricoles et naturels...
- Elle rappelle en outre les études réalisées et les évolutions antérieures du projet et notamment le projet de PUP (Projet Urbain Partenarial) de 2010 qui n'a pu aboutir ainsi que les évolutions du projet suite à la concertation préalable
- Elle présente le projet retenu, le choix du parti d'aménagement et les principes structurants du projet. Elle précise de plus les principes d'intégration du projet dans son environnement, pierre angulaire du schéma de composition ainsi que le programme et les équipements publics (voiries, espaces publics, ...) qui seront réalisés dans le cadre du projet d'aménagement.
- Elle motive la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueur ; Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la région urbaine grenobloise, Programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais, Le Plan de Déplacements Urbains (Schéma de secteur du Pays Voironnais) et le Plan Local des Déplacement de la commune ainsi qu'au PADD du Plan Local d'Urbanisme et la portée de sa mise en compatibilité avec le projet.
- Elle établit le bilan au regard de l'utilité publique du projet quant au choix du site de l'Hoirie, au regard des inconvénients et avantages du projet pour le territoire
- Compte tenu des éléments développés dans le présent dossier, elle sollicite Monsieur Le Préfet de l'Isère, afin que l'opération de la ZAC de l'Hoirie soit soumise à une enquête

publique préalable unique en vue à la fois de la Déclaration d'Utilité Publique du projet, de la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Voreppe et de la prise d'un arrêté de cessibilité pour les parcelles ou parties de parcelles qui n'ont pas été encore acquises par voie amiable.

- Et demande que le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique sera la SPL Isère Aménagement en sa qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement.

Le dossier est complété des différents éléments du projet tels qu'ils ont pu être approuvés à travers le dossier de création, le dossier de réalisation et le programme d'équipements publics de la ZAC; **bilan de concertation, l'étude d'Impact et son complément, plan général des travaux, caractéristiques techniques des ouvrages les plus importants** ainsi que **l'appréciation sommaire des dépenses** ainsi que **les avis obligatoire** nécessités par le projet.

Il comprend en outre un **plan de situation foncière** précisant le secteur concerné et un **dossier d'enquête parcellaire** précisant explicitement les parcelles et les propriétaires concernés par la DUP en vue de la dite enquête.

Ainsi que le **dossier de mise en compatibilité du PLU** approuvé

La mise en compatibilité du PLU relève des objets suivants :

1. L'ouverture à l'urbanisation et l'intensification du secteur de la Zone d'Aménagement Concertée de l'Hoirie, actuellement zone 2AU et UCb
2. La création d'une zone AUH, qui comprend une partie de l'actuelle zone 2AU et la zone UCb en partie (parcelles BH 712 et BH 713)
3. La création d'emplacements réservés dans le secteur considéré pour la création d'espaces publics
4. La création d'emplacements réservés pour la construction de logements sociaux et de logements aidés
5. La mise en place de protection d'éléments de paysage et/ou de boisements

Le dossier de mise en compatibilité du PLU contient ;

- **Rapport de présentation et justificatif des choix**, qui reprend les différents éléments des dossiers de création, de réalisation et du PEP et précise les éléments du PLU qui font l'objet de la mise en compatibilité et ceux créés à l'occasion du projet ;
- **Orientation d'Aménagement et de programmation de l'Hoirie**. Afin d'atteindre les objectifs que s'est fixée la municipalité pour ce quartier, le projet fait l'objet d'une nouvelle OAP qui s'inscrit dans l'orientation d'aménagement existante pour le centre urbain élargi :
Il s'agit de créer une opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC de l'Hoirie, élaborée à l'échelle du secteur. L'urbanisation de cette zone renforcera la centralité élargie de Voreppe, en permettant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux et d'une surface commerciale. Le développement des opérations peut être progressif au regard de l'avancement de la ZAC.
- **Règlement** de la zone AUH qui se substitue sur le secteur aux zones 2AU et UCb du PLU. Il comprend deux sous secteurs (AUHa et AUHs) créés dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU. Il reprend, en les adaptant au projet, les principales dispositions du règlement des zones UBb et UCb : zone urbaine d'intensité moyenne, au sein de l'Espace Préférentiel de Développement (EPD).

- **Plan de zonage modifié** ; le plan de zonage a été modifié en conséquence, il est complété par un **Plan Masse** et un **Plan des Hauteurs**, afin d'atteindre les objectifs, notamment en terme de qualité environnementale et d'intégration par rapport au bâti proche existant.

Le plan de masse et le plan des hauteurs fixent graphiquement les implantations et les gabarits des constructions et se substitue partiellement aux articles 3 à 13 du règlement.

Ils déterminent en outre des prescriptions relatives à la préservation et à la création des haies et des boisements afin de préserver et conforter les haies existantes en limite Nord et Est du site, ainsi que la création de « haies bocagères » sur certaines franges de l'opération afin de mettre en place des zones tampons entre les constructions existantes et le projet (article L 123-1-7ème du Code de l'Urbanisme)

Il crée 4 emplacements réservés de mixité sociale (article L 123-2b du Code de l'Urbanisme) afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et de répartition spatiale des logements sur le quartier dans le respect du programme de construction de la ZAC.

- et les **annexes** correspondantes afin de mettre le PLU en compatibilité et de permettre la mise en œuvre du projet :

Quatre emplacements réservés sont créés pour la création d'équipements publics et permettre la mise en œuvre du programme d'équipement public de la ZAC approuvé

Après avis favorable du comité de pilotage du 16 janvier 2014 sur le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU et sur la base de ces éléments et du dossier présenté, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le dossier d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC de l'Hoirie et de ;

- **Autoriser** : le lancement d'une procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U de la commune de VO-REPPE, pour la réalisation du projet de ZAC de l'Hoirie et pour permettre l'acquisition des biens situés dans l'emprise du projet, à l'amiable ou par voie d'expropriation au profit de la SPL ISERE AMENAGEMENT.
- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT, conformément à l'article L 300-4 du Code de l'urbanisme en sa qualité de concessionnaire d'aménagement, à saisir monsieur le Préfet de l'Isère pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U, en application des articles L 123-6 du Code de l'Environnement relatif à l'enquête environnementale, des articles L 123-14-2 et R 123-23-1 du Code de l'Urbanisme fixant les conditions de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique et des articles L11-19 à R11-31 relatifs à l'enquête parcellaire et à l'arrêté de cessibilité,
- **Approuver** : les dossiers qui seront transmis à Monsieur le Préfet de l'Isère en vue de solliciter l'ouverture de l'enquête préalable à la D.U.P, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U.
- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT à signer tout acte d'acquisition amiable avec les propriétaires concernés par le projet.
- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT, en cas d'échec des négociations à
 - o Poursuivre la procédure d'expropriation dans ses phases administrative et judiciaire et, notamment saisir Monsieur le Préfet pour la prise de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'arrêté de cessibilité et le Juge de l'Expropriation pour la prise de l'ordonnance d'expropriation,
 - o Signer les actes, courriers, notifications, offres dans les limites de l'estimation des Domaines, mémoires et autres documents intervenant dans le cadre de la procédure d'expropriation,
 - o Signer tous les actes de procédure correspondant ;

- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT, dans le cadre de la procédure d'expropriation d'ester en justice et défendre les intérêts de la commune de VOREPPE devant les juridictions compétentes, en désignant le cas échéant un avocat pour la représenter.

INFORMATIONS ET COMMUNICATIONS DIVERSES

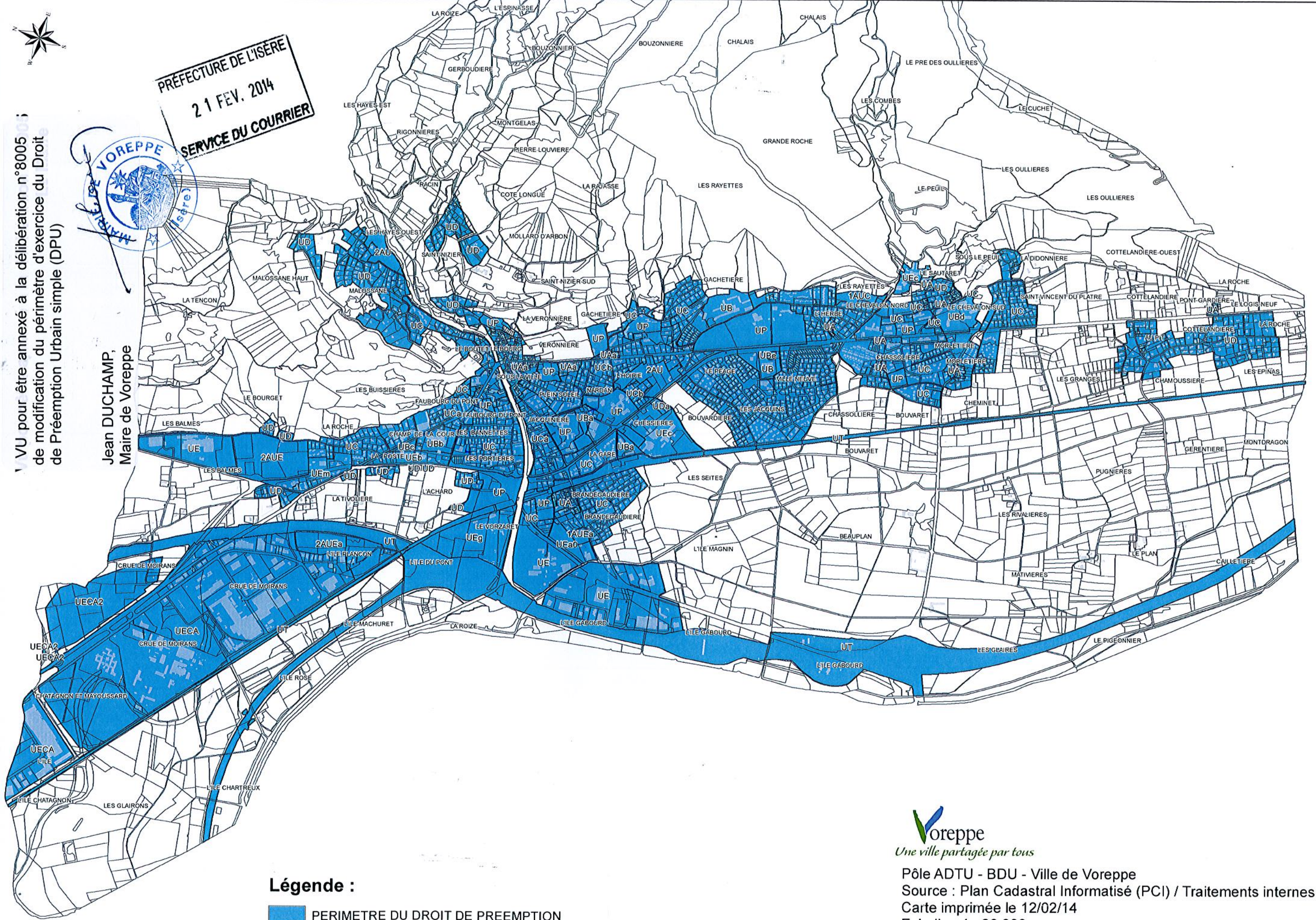
Commune de VOREPPE
PERIMETRE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
 DELIBERATION DU 17/02/14

VU pour être annexé à la délibération n°8005 de modification du périmètre d'exercice du Droit de Préemption Urbain simple (DPU)



Jean DUCHAMP,
 Maire de Voreppe

PRÉFECTURE DE L'ISÈRE
 21 FEV. 2014
 SERVICE DU COURRIER



Voreppe
 Une ville partagée par tous

Pôle ADTU - BDU - Ville de Voreppe
 Source : Plan Cadastral Informatisé (PCI) / Traitements internes
 Carte imprimée le 12/02/14
 Echelle : 1 : 20 000
 MXD : urbanisme_droit-preemption_2014
 Réalisation : LB



PRÉFET DE L'ISERE

ACCUSÉ DE RÉCEPTION (à fournir en trois exemplaires)
Document téléchargeable sur le site Internet de la préfecture de l'Isère <http://www.isere.gouv.fr>

COMMUNE DE VOREPPE.

NATURE DU DOSSIER

Documents d'urbanisme (joindre à cet AR <u>2 exemplaires</u> du dossier) (COCHER LA CASE CORRESPONDANTE)	Autorisations droit des sols (joindre à cet AR <u>1 exemplaire</u> du dossier) (COCHER LA CASE CORRESPONDANTE)
<input type="checkbox"/> Plan d'occupation des sols <input type="checkbox"/> Plan local d'urbanisme <input type="checkbox"/> Carte communale <input type="checkbox"/> Schémas de cohérence territoriale <input type="checkbox"/> Schémas de secteur <input checked="" type="checkbox"/> Droit de Préemption Urbain	<input type="checkbox"/> Permis de construire <input type="checkbox"/> Permis d'aménager <input type="checkbox"/> Permis de démolir <input type="checkbox"/> Certificat d'urbanisme informatif (CU de type a) <input type="checkbox"/> Certificat d'urbanisme opérationnel (CU de type b) <input type="checkbox"/> Déclaration préalable
Date et n° de la délibération : ▪ 17/02/2014 – n°8005	- N° d'identification du dossier :
Objet : Urbanisme - Foncier – Modification du périmètre d'exercice du Droit de Préemption Urbain simple (DPU)	- Nom du demandeur : - Date de la décision ou de l'autorisation tacite

- DATE DE DEPOT A LA PREFECTURE :

