

Au-delà des évolutions prévues dans les dossiers de modification mis à l'enquête publique, il convient de prévoir au regard des avis des PPA, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur :

Modification n°1

Avis de l'Etat

Note : La CCI a formulé un avis dont il ne ressort aucune évolution à apporter aux documents.

Rappel de la demande	Corrections apportées au dossier
« Le projet de modification que vous soumettez supprime tous les logements des OAP Tournesols et 4 Tours, pour inscrire une production de 55 LLS sur l'OAP Michelons. Cette programmation reste cohérente avec celle affichée au CMS sur le secteur Michelons. Cependant, elle supprime toute capacité en logements sur les 4 Tours alors même que le CMS affichait ce secteur comme potentiel foncier à mobiliser d'ici 2025 (certes sans programmation). (...) je ne doute pas que vous définirez dans le cadre des procédures en cours une programmation sur votre territoire permettant de respecter vos engagements. »	Dans le rapport de présentation, le chapitre « 4.1. Justification des choix » a été complété par un argumentaire relatif au maintien de la production quantitative et de la répartition des logements.

Enquête publique

Rappel de la demande (Source : rapport du CE)	Conclusions du CE (recommandations ¹)	Corrections apportées au dossier
Observation formulée par : - CIQ de Venelles ; - Association Venelles Environnement ; - M. Daugé, Mme Caille, M. Fauris, M. d'Huart et M. Chaigne.	Clarifier les Orientations d'aménagement et de Programmation concernant les « Michelons » et « Tournesols » qui comportent chacune dans l'objet du programme la réalisation possible d'une salle de spectacles. Sachant que la Commune a pris l'engagement dans sa réponse au procès-verbal de synthèse de rectifier cette erreur matérielle.	Rapport de présentation, page 52 et OAP, page 21 : <u>Pôle d'équipement</u> Cette zone accueillera notamment La vocation principale de cette zone est d'accueillir un ensemble d'équipements significatifs : – Une salle de spectacle - Un équipement hôtelier - Un parking d'échange multimodal <u>Stationnement</u> Afin de rationaliser l'espace et de ne pas pénaliser la perception de l'entrée de ville principale de Venelles, une recherche de mutualisation des stationnements devra être réalisée afin de tenir compte des périodes d'occupation des différentes places.

¹ Le Commissaire Enquêteur rappelle dans ses conclusions que « les recommandations ne sauraient être assimilées, ni à une réserve, ni à des conditions subordonnant l'avis émis. »

		<p><i>En effet, le parking d'échange a vocation à être occupé la journée entre les heures de pointe liées aux déplacements domicile-travail tandis que la salle de spectacle occupe ses espaces de stationnement plus généralement en soirée.</i></p> <p><u>Politique du logement et développement de la commune</u></p> <p><i>Le périmètre de l'OAP les Michelons couvre une zone à urbaniser ayant principalement vocation à accueillir les équipements décrits plus haut. Il peut de plus participer au développement d'une offre en habitat diversifié sur la commune conformément aux orientations du PADD. Les constructions attendues sur le secteur sont les suivantes ÷ – Une salle de spectacle d'une capacité d'environ 350 places Outre un hôtel d'une capacité d'environ 60 chambres- Au delà de ces constructions spécifiques, il pourra être aménagé pour permettre un programme de logements intermédiaires ou collectifs <i>comprenant 55 logements locatifs sociaux.</i></i></p> <p><u>Rapport de présentation, page 35 :</u></p> <p>Le chapitre « 4.1. Justification des choix » a été complété par un argumentaire relatif au maintien du programme d'équipements.</p>
<p>La Société Filclair « souhaite agrandir et réaliser la construction d'un nouvel entrepôt de 1 700 m². Pour atteindre son objectif il lui est nécessaire de détacher une parcelle de terrain pour réaliser une opération immobilière. L'équilibre de l'opération nécessite cependant une adaptation mineure du tracé délimitant les secteurs UEa et UEb, afin de mieux rentabiliser la charge foncière. Cette rectification mineure ne remettant pas en cause l'équilibre commerces/logements prévu dans le règlement de zone. »</p>	<p>Répondre favorablement au projet de la Ste FILCLAIR concernant une adaptation mineure permettant la réalisation d'une valorisation foncière destinée au développement de l'entreprise (voir rapport page 23 question n°4) projet générateur d'emplois sur la commune.</p>	<p>Ajustement du zonage.</p>

Modification n°2Avis de l'Etat

Rappel de la demande	Correction à apporter au dossier
<p>« En basant son analyse foncière uniquement sur le secteur UD, en diminuant les droits à construire, la commune ne fait pas la démonstration que les objectifs de construction en logement nécessaires à la réalisation des objectifs affichés au sein du PADD seront atteints. (...) Les niveaux de densité à atteindre selon les ambiances urbaines ont été définies dans le SCoT de la CPA applicable.</p> <p>La réflexion d'aménagement ne devrait donc pas être de mettre en place des Coefficients d'Emprise au Sol (CES) et de limiter les hauteurs pour freiner la densification, mais plutôt de trouver les règles d'aménagement et d'architecture qui permettront une densification raisonnable et acceptée. »</p>	<p>Dans le rapport de présentation, le chapitre « 4.1. Justification des choix » a été complété par un argumentaire relatif à la nécessité d'intégrer une analyse foncière au rapport de présentation du PLU :</p> <p><u>« En termes d'analyse foncière</u></p> <p>Le présent dossier de modification s'attache à étudier uniquement les opportunités foncières de la zone UD, aux motifs que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Celle-ci représente 93% des zones urbaines à vocation principale d'habitat (le reste étant composé de la zone UE, objet de la modification n°1 du PLU) - Le PLU approuvé comprend déjà une analyse du foncier (pages 91 à 108 du rapport de présentation) que la modification n°2 vient compléter par une analyse spécifique à la zone UD. <p>Par ailleurs, le PLU approuvé a établi des objectifs et des dispositions devant permettre de les atteindre. Or à l'usage, au regard des projets proposés à la municipalité, la capacité d'accueil prévue par le PLU approuvé (100 logements en densification, essentiellement en zone UD) sera atteinte rapidement.</p> <p>La modification n°2 a donc vocation à ralentir ce rythme, afin de permettre une meilleure répartition dans le temps.</p> <p>Pour autant, les droits à construire découlant des dispositions du projet de modification n°2, sont toujours supérieurs à ce qu'ils étaient au POS et permettent toujours une densification du tissu urbain existant, dans le cadre des dispositions de la loi ALUR.</p> <p>A noter que la production de Logements Locatifs Sociaux, bien que répartie différemment, est maintenue. »</p>

Enquête publique

Rappel de la demande (Source : rapport du CE)	Conclusions du CE (recommandations)	Correction à apporter au dossier
<p><u>Question n°2 / Recommandation du Commissaire Enquêteur :</u> « Il serait souhaitable de compléter l'art. 10 du règlement par « un plan d'épannelage » qui aura pour finalité de définir la hauteur de chaque construction le long de la voie afin d'organiser une composition harmonieuse d'un front urbain. »</p>		<p>La mise en œuvre de cette recommandation supposerait de déterminer rue par rue et bâtiment par bâtiment une hauteur. Une telle disposition doit découler d'une étude spécifique qui n'entre pas dans le cadre de la modification n°2 et pourra intervenir ultérieurement. Cette recommandation n'a donc pas été intégrée au dossier de modification.</p>

