

Pierre BLANCHARD  
Commissaire enquêteur

**Département de l'Isère**

**COMMUNE de VOREPPE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

**TOME I :**

**RAPPORT ET AVIS**

**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Le 19 janvier 2014**

# Sommaire

<b>LISTE DES ANNEXES .....</b>	<b>4</b>
<b>PARTIE I : GENERALITES .....</b>	<b>5</b>
<b>I-1- PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
<b>I-2- LE PROJET DE PLU .....</b>	<b>5</b>
<b>I-3- PRESENTATION DE LA COMMUNE DE VOREPPE .....</b>	<b>7</b>
<b>PARTIE II : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE : .....</b>	<b>10</b>
<b>II-1- CONCERTATION PREALABLE : .....</b>	<b>10</b>
<b>II-2- TEXTES APPLICABLES : .....</b>	<b>11</b>
<b>II-3- DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES PREALABLES : .....</b>	<b>11</b>
<b>II-4- COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE : .....</b>	<b>11</b>
<b>II-5- DEROULEMENT DE L'ENQUETE : .....</b>	<b>14</b>
II-5-1- Procédure : .....	14
II-5-1-1- Publicité : .....	14
II-5-1-2- Registre d'enquête : .....	15
II-5-1-3- Permanences du commissaire enquêteur : .....	15
II-5-2- Déroulement chronologique de l'enquête : .....	15
II-5-3- Conditions de présentation du dossier d'enquête et réception du public : .....	15
II-5-4- Participation du public aux permanences du commissaire enquêteur. ....	16
II-5-5- Nombre d'observations écrites recueillies en cours d'enquête. ....	17
Les sujets de ces huit pétitions et lettres/pétitions sont traités dans la suite du rapport .....	17
II-5-6- Ambiance ressentie par le commissaire enquêteur .....	17
II-5-7- Demandes de tenue de réunion publique et de prolongation d'enquête publique. ....	18
II-5-7-1- Tenue de réunion publique .....	18
II-5-7-2- Demandes de prolongation de l'enquête publique .....	19
II-5-8- Communication des observations au maître d'ouvrage : procès verbal de synthèse .....	19
<b>PARTIE III : EXAMEN DES OBSERVATIONS PORTEES PAR LES PPA SUR LE PROJET .....</b>	<b>20</b>
<b>III-1- AVIS DES SERVICES DE L'ETAT DE L'ISERE. ....</b>	<b>20</b>
III-1-1- Obligations du PLU .....	20
III-1-1-1- Risques technologiques : Canalisations de transport de matières dangereuses .....	20
III-1-1-2- Assainissement .....	21
III-1-1-3- Mixité sociale. ....	21
III-1-1-4- Obligations d'un PLU « Grenelle » .....	21
III-1-1-5- Règlement écrit .....	22
III-1-1-6- Protection des monuments historiques .....	23
III-1-1-7- Annexes .....	23
III-1-2- Remarques en opportunité, recommandations. ....	23
III-1-2-1- Risques naturels : .....	23
III-1-2-2- Prévention des nuisances sonores : .....	25
III-1-2-3- Règlement graphique : .....	26
<b>III-2- AVIS DU CONSEIL GENERAL DE L'ISERE. ....</b>	<b>26</b>
III-2-1- Au titre de ses compétences propres. ....	26
III-2-1-1- Routes départementales (RD) .....	26
III-2-1-2- Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) .....	28
III-2-1-3- Espaces Naturels Sensibles (ENS) .....	29

III-2-2- Autres politiques départementales.....	30
III-2-2-1- Projet européen de restauration des corridors écologiques.....	30
III-2-2-2- Biodiversité.....	32
III-2-2-3- Gestion économe de l'espace.....	32
III-2-2-4- Mixité sociale.....	32
<b>III-3- AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS VOIRONNAIS (CAPV).....</b>	<b>33</b>
III-3-1- Zones d'activités économiques.....	33
<b>III-4- AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'ISERE.....</b>	<b>34</b>
III-4-1- Repérage des bâtiments d'élevage.....	34
III-4-2- PADD et espaces agricoles.....	35
III-4-3- Zonage agricole au nord du territoire communal.....	35
III-4-4- Zonage agricole coteaux de Chartreuse.....	36
III-4-5- Zone UD et projet de point de vente collectif.....	37
III-4-6- Suppression de certains des éléments remarquables du paysage et EBC.....	37
III-4-7- Demandes de modifications de certains articles du règlement de la zone A.....	38
<b>III-5- AVIS INAO.....</b>	<b>39</b>
<b>III-6- AVIS REÇUS DES PPA REÇUS HORS DELAIS.....</b>	<b>39</b>
<b>PARTIE IV : EXAMEN DES OBSERVATIONS PORTEES PAR LE PUBLIC SUR LE PROJET.....</b>	<b>40</b>
<b>IV-1- RELEVÉ QUANTITATIF DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE.....</b>	<b>40</b>
IV-1-1- Thèmes les plus récurrents dans les observations du public.....	40
IV-1-2- Relevé récapitulatif global des observations du public.....	41
<b>IV-2- LES GRANDS THEMES EVOQUES PAR LE PUBLIC LORS DE L'ENQUETE.....</b>	<b>43</b>
IV-2-1- Concertation.....	43
IV-2-2- Droit de préemption.....	44
IV-2-3- Logements sociaux - mixité sociale - répartition spatiale - prévisions PLU.....	44
IV-2-4- Impacts financiers.....	45
IV-2-5- Taux de construction-densification.....	45
IV-2-6- COS et application de la règle du COS minimum.....	45
IV-2-7- Traitement de l'avenue du 11 novembre 1918 et marges de recul.....	45
IV-2-8- Immeubles.....	45
IV-2-9- Opposition générale au PLU.....	45
IV-2-10- Environnement.....	45
<b>IV-3- ANALYSE DES REPONSES APORTEES AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE.....</b>	<b>46</b>
IV-3-1- Espace Préférentiel de Développement (EPD).....	46
IV-3-2- Réponses aux courriers individuels adressés en Mairie avant EP.....	47
IV-3-3- Mixité sociale.....	47
IV-3-4- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	48
IV-3-4-1- Boulevard urbain avenue du 11 novembre 1918.....	48
IV-3-4-2- Boulevard urbain et diminution des marges de recul.....	48
IV-3-5- Mixité sociale, taux de construction annuel, densification.....	57

IV-3-5-1- Taux logements sociaux.....	57
IV-3-5-2- Emplacements réservés (ER) de mixité sociale.....	58
IV-3-5-3- Production annuelle de logements.....	60
IV-3-5-4- Densification.....	61
<b>IV-3-6- Environnement.....</b>	<b>63</b>
IV-3-6-1- Incidences du projet de PLU.....	63
<i>A- Boulevard urbain et nuisances sonores.....</i>	<i>64</i>
<i>B- Augmentation des surfaces « constructibles », du COS et imperméabilisation des sols.....</i>	<i>67</i>
IV-3-7- Repérage des zones humides.....	69
IV-3-8- Espaces Naturels Sensibles (ENS) Eterpa - zone AS nord territoire communal.....	70
IV-3-9- Sites pollués.....	71
IV-3-10- Risques technologiques.....	71
IV-3-10-1- Canalisations transport de gaz.....	71
IV-3-10-2- Société Stépan.....	72
IV-3-11- Station d'épuration.....	72
IV-3-12- Règlement écrit.....	73
IV-3-12-1- COS minimum- Zones UBa, UBb et UBc et zone UCb.....	74
IV-3-12-2- Opération nouvelle.....	76
IV-3-12-3- Article UA14.....	78
IV-3-12-4- Règlement zones Ab et Nb.....	78
IV-3-12-5- Règlement de la zone UD.....	79
IV-3-13- Règlement graphique - lisibilité.....	81
IV-3-14- Observations relatives à des secteurs spécifiques.....	82
IV-3-14-1- Zone UEb secteur Champ de la Cour.....	82
IV-3-14-2- Secteur Bouvardière.....	91
IV-3-14-3- Secteur Volouise.....	93
IV-3-14-4- Secteur la Pissotte.....	94
IV-3-14-5- Secteur avenue Honoré de Balzac - Zone UAa.....	96
IV-3-14-6- Secteur Chevalon-Morletière.....	96
IV-3-14-7- Brandegaudière/gare.....	97
IV-3-14-8- Secteur des Balmes.....	99
IV-3-14-9- Secteur ancienne cure - centre paroissial.....	100
IV-3-14-10- Classement de certaines habitations.....	101
<i>A- 195 avenue Chapays.....</i>	<i>101</i>
<i>B- Parcelle 467 avenue Chapays.....</i>	<i>103</i>
IV-3-14-11- Espaces Boisés Classés (EBC).....	104
<i>A- Observation du commissaire enquêteur sur les piémonts de Chartreuse :.....</i>	<i>104</i>
<i>B- Classement EBC Parcelle AV61 Chevalon, lettre L44.....</i>	<i>105</i>
IV-3-14-12- Zonage Ab.....	105
<i>A- Parcelles AZ138 et L35 AZ134 Cottelandières.....</i>	<i>106</i>
<i>B- Secteur ferme des saveurs.....</i>	<i>107</i>
IV-3-15- Emplacements Réservés.....	108
<b>PARTIE V : QUESTIONS NON TRAITÉES DANS LE PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE.....</b>	<b>109</b>
<b>V-1- CIRCULATION.....</b>	<b>109</b>
<b>V-2- RD 1075 ET PASSAGE DE CONVOIS EXCEPTIONNELS DE CLASSE E ET SUPER E.....</b>	<b>109</b>
<b>V-3- DEMANDE DE CHANGEMENT DE ZONAGE DE « N » OU « A » EN « U ».....</b>	<b>109</b>
<b>V-4- AUTRES DEMANDES PARTICULIÈRES.....</b>	<b>111</b>
<b>PARTIE VI : CONCLUSION :.....</b>	<b>111</b>

#### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### ANNEXES - Elles font l'objet d'un document séparé



## LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1** Délibération du 23 février 2009 du Conseil Municipal de la commune de Voreppe prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définissant les modalités de concertation.
- Annexe 2** Délibération du 14 mai 2012 du Conseil Municipal de la commune de Voreppe engageant le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. (PADD).
- Annexe 3** Délibération du 8 juillet 2013 du Conseil Municipal de la commune de Voreppe tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Annexe 4** Liste des Personnes Publiques Associées (PPA) destinataires du projet de PLU arrêté pour avis et dates de réception des avis.
- Annexe 5** Tableau récapitulatif des réunions publiques, ateliers et autres modes d'informations de la population dans le cadre des modalités de concertation arrêtés dans la délibération du 23 février 2009.
- Annexe 6** Désignation du commissaire enquêteur par décision n° E13000418/38 du 25 septembre 2013 de Monsieur le Vice-président du Tribunal Administratif de GRENOBLE.
- Annexe 7** Arrêté n° 2013/681 du 14 octobre 2013 de Monsieur le Maire de la commune de Voreppe prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.
- Annexe 8** Photographies de la salle de consultation des dossiers d'enquête.
- Annexe 9** Photographies des panneaux d'affichage sur le territoire communal.
- Annexe 10** Certificat d'affichage adressé le 10 décembre 2013.
- Annexe 11** Copies des publications de l'avis d'enquête publique dans Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné des 11 octobre et 1er novembre 2013 et le Dauphiné Libéré des 10 et 29 octobre 2013.
- Annexe 12** Copie écran de l'encart d'information inséré sur le site internet de la commune à compter du 28 octobre 2013.
- Annexe 13** Dossier d'information sur l'enquête publique publié dans Voreppe.com du mois de novembre 2013
- Annexe 14** Lettre de la CAPV en date du 2 janvier 2014 concernant l'ENS de l'ETERPA.
- Annexe 15** Liste des courriers reçus par le commissaire enquêteur.
- Annexe 16** Tableau récapitulatif des observations recueillies en cours d'enquête.
- Annexe 17** Document « type » remis dans les boîtes aux lettres des habitants de Voreppe le 15 novembre 2013.
- Annexe 18** Lettre « type » adressée par la municipalité en réponse aux demandes avant enquête.

## PARTIE I : GENERALITES

### I-1- PREAMBULE

La commune de Voreppe dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 10 décembre 1979. Depuis cette date il a fait l'objet de plusieurs modifications, d'une révision approuvée le 24 mai 2004 et d'une révision simplifiée approuvée le 26 novembre 2007. A ce document, et au fil du temps et des créations de nouvelles réglementations, un certain nombre de documents sont venus le compléter : plan de prévention des risques d'inondation Isère aval, plan de prévention des risques naturels, risque de ruptures des barrages, plan de prévention des risques technologiques (Stépan, Titanobel), cartes des aléas...

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), a défini un outil d'urbanisme réglementaire qui se substitue au POS : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU est établi dans le respect des principes fondamentaux définis à l'article L.110 du Code de l'Urbanisme et plus particulièrement des articles ([Articles L123-1 à L123-20](#)) de ce même code relatifs aux plans locaux d'urbanisme. Le PLU expose le diagnostic territorial et, au regard des prévisions démographiques et économiques, précise les besoins de la commune à 10 ou 15 ans et définit un projet d'aménagement et de développement durable.

Par délibération du 23 février 2009 le Conseil Municipal de la commune de Voreppe a prescrit la « mise en révision du POS [et sa] transformation en PLU ». (**Voir Annexe 1**).

Dans cette délibération le Conseil Municipal prend acte que :

*« Ce document tel qu'il avait été élaboré a permis, pendant toute cette période, d'assurer un certain équilibre entre la préservation des espaces naturels et des paysages et le développement que ce soit en matière d'habitat ou d'activités Il a permis en outre de créer les conditions favorables au développement des équipements nécessaires et indispensables pour accompagner cette évolution démographique. Cependant il convient aujourd'hui de reconsidérer le contenu du POS et d'engager la Commune vers un urbanisme « moderne », un urbanisme de « projet », respectueux de l'environnement et des hommes et qui devra prendre en compte toute la mesure des enjeux de la ville d'aujourd'hui. ».*

### I-2- LE PROJET DE PLU

Dans la suite de cette délibération sont précisés les objectifs poursuivis, les attentes ainsi que les modalités de la concertation :

#### **Les objectifs :**

*« 1- Lutter contre la péri urbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, et ce notamment à travers :*

- *la volonté affirmée de conforter le centre actuel et de donner corps au projet de « centre élargi »,*
- *la prise en considération des enjeux importants de tissus urbains tels qu'ils ont pu être évoqués à travers l'étude urbaine réalisée en 2003 (anticipation d'éventuels secteurs mutables).*

*A ce titre, le projet devra permettre de définir des orientations d'aménagement clair pour les principaux secteurs à enjeux et notamment les quartiers de l'Hoirie / Nardan i Mairie, Champ de la Cour / ZA Chapays et Gare / Bouvardière.*

*Cet objectif, marque aussi notre volonté de maîtriser le « coût » environnemental et structurel généré par l'extension urbaine : réalisation d'équipements publics nouveaux (réseaux, ...), surcroît des dépenses de fonctionnement des services publics, accroissement des déplacements et des pollutions associées, ...*

*2- Inciter à la mixité urbaine et sociale, pour une ville plus citoyenne, une ville plus solidaire spatialement A ce titre le PLU devra apporter une attention toute particulière au confortement des "liaisons" inter quartiers et notamment avec le quartier de Bourg-Vieux.*

*Il devra en outre favoriser à terme une réelle mixité sociale sur l'ensemble du territoire et permettre d'atteindre les objectifs en matière de logements sociaux fixés par le PLH du Voironnais soit un taux de 21 % pour Voreppe.*

*Monsieur le Maire rappelle que pour atteindre cet objectif, et conforter ce taux de 21%, les prochaines opérations significatives devront comporter 30% à 35% de logements sociaux.*

*3- « Penser » l'urbanisme au regard de l'offre de déplacements, en intégrant notamment les modes doux, et en favorisant tous les modes de transport alternatifs,*

*4- Valoriser le patrimoine naturel et urbain grâce à une politique volontariste au service du développement durable.*

*Aussi, il importe que la Commune réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable pour les dix prochaines années, mais aussi à plus long terme afin que les choix d'aujourd'hui ne compromettent pas ceux de demain ...*

*A ce titre, les démarches déjà engagées, Agenda 21, Plan Local de Déplacements, Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, viendront utilement enrichir cette réflexion. »*

### **Les attentes :**

*« Il conviendra en complément de répondre aux attentes suivantes :*

*- Conforter le parc de logements pour faire face aux demandes, du fait notamment du phénomène de décohabitation constaté ces dernières années avec pour objectif de permettre la réalisation d'au moins 70 logements par an.*

*- Donner un cadre au développement économique, respectueux du territoire et de son environnement, en favorisant notamment une mixité Habitat / Activité, et permettre aux artisans et petites entreprises existantes de conforter leur activité en restant sur le territoire,*

*- Permettre à plus ou moins long terme l'implantation ou le confortement des équipements sur la Commune (Espace Culturel et Festif, cheminements piétonniers, voies cyclables, ...)*

*- Apporter un soin tout particulier aux entrées de ville, en fixant les règles d'urbanisation de ces espaces en prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

### **Les modalités de la concertation prévue étaient les suivantes :**

*« Phase Diagnostic :*

*Mise à disposition du public en Mairie et sur le site Internet de la Ville des éléments synthétiques du diagnostic et d'un registre permettant de recueillir les éventuelles observations et suggestions du public, organisation d'une réunion publique de présentation et d'échange sur le diagnostic.*

*Phase Projet :*

*Mise à disposition du public en Mairie et sur le site Internet de la Ville des éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Ville et d'un registre permettant de recueillir les éventuelles observations et suggestions du public, affichage, et ou exposition en Mairie des principaux éléments du PADD,*

*- organisation d'une réunion publique de présentation et d'échange sur le PADD avant l'organisation du débat sur les orientations générales du PLU en Conseil municipal,*

*- organisation d'une réunion publique de présentation et d'échange sur le PLU avant l'arrêt du projet en Conseil municipal.*

*De plus, l'Adjoint chargé de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme organisera une ou plusieurs permanences en Mairie afin de répondre aux éventuelles interrogations de la population.*

*Les supports de communication municipaux se feront par ailleurs l'écho de l'évolution du dossier.*

*Ces dispositions constituent un engagement minimum, elles pourront être complétées lors de la mise en place des Conseils de Quartier qui proposeront un espace d'expression où chacun pourra apporter sa pierre à l'édifice démocratique.*

*Le bilan de cette concertation sera établi par délibération du Conseil municipal, au plus tard, au moment de l'arrêt du projet du PLU. »*

Le projet de PLU qui est présenté à l'enquête publique doit être compatible avec :

- Les textes et lois en vigueur ainsi que les documents supra communaux
- Le Code de l'Urbanisme,
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'agglomération grenobloise,
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais (CAPV),
- Les autres documents de rangs supérieurs : SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée, plan de préventions des risques naturels (PPRN) et des aléas, plan de prévention des risques technologiques (PPRT), ...

Lors de la réunion du Conseil Municipal du 14 mai 2012 s'est tenu le débat sur le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD). (**Voir Annexe 2**).

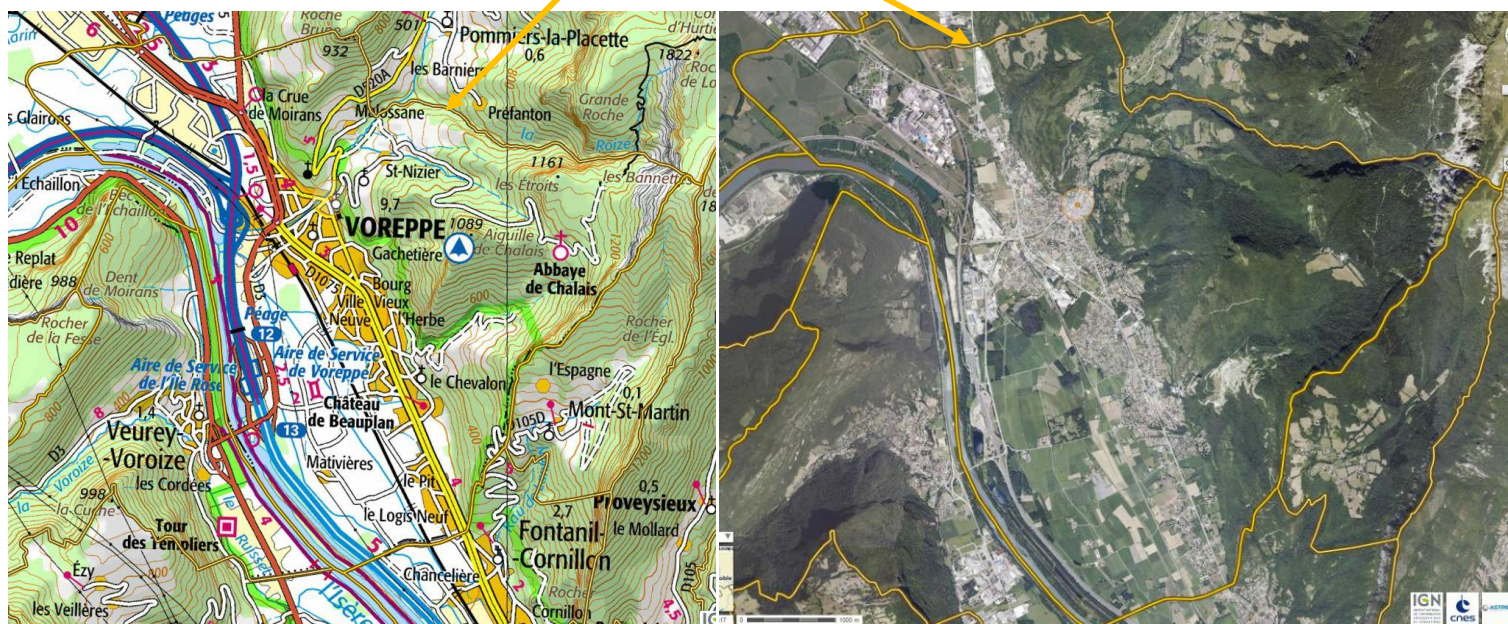
Par délibération du 8 juillet 2013 le Conseil Municipal de la commune de Voreppe a tiré « *le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU* ». (**Voir Annexe 3**).

Avant d'être soumis à enquête publique, le projet de PLU a été transmis pour avis à la consultation des personnes publiques associées. (**Voir Annexe 4**).

### I-3- PRESENTATION DE LA COMMUNE DE VOREPPE

La commune de Voreppe est située au nord de l'agglomération grenobloise, entre l'Isère et le massif de la Chartreuse et son Parc Naturel Régional (PNR). Ses limites nord et sud sont moins marquées géographiquement.

#### Limites communales



La commune de Voreppe (superficie : 2865 hectares), territoire du département de l'Isère en Rhône-Alpes, dispose d'une situation géographique stratégique, qui lui confère un environnement spécifique. Ses communes limitrophes sont, du Nord au Sud, Saint-Jean-de-Moirans, La Buisse, Moirans, Pommiers-la-Placette, Saint-Quentin-sur-Isère, Veurey-Voroize, Mont Saint-Martin, Fontanil-Cornillon et Noyarey.

Le territoire communal se situe au Nord-est du cours de l'Isère, dans la cluse de Voreppe. L'Isère constitue sa frontière Ouest, et le massif de la Chartreuse occupe la moitié Est du territoire.



Entre ces deux entités, les espaces urbanisés de Voreppe s'étendent dans la vallée, structurée du Nord au Sud, le long de nombreux axes de communication.

Voreppe est membre de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV), composée de 34 communes organisées autour d'une centralité multipolaire et hiérarchisée s'appuyant sur des pôles complémentaires (dont Voreppe) autour de Voiron. Cet EPCI avec les Communautés de Communes du Grésivaudan, de Bièvre Est, de Bièvre Toues Aures, de Bièvre Liers, de Chambaran, de Beaurepaire, de Vinay, du Pays de Saint-Marcellin, de la Bourne à l'Isère, du Sud grenoblois, du Vercors Isère, et des communes isolées de Polienas et de Le Sappey, composent le périmètre du SCoT de la Région Urbaine Grenobloise :

L'implantation de la carrière de ciment, à la fin du XIXe siècle, au lieu-dit Le Chevalon, puis l'arrivée du chemin de fer et la construction de l'axe routier Nord/Sud (route royale) permettent l'expansion de Voreppe.

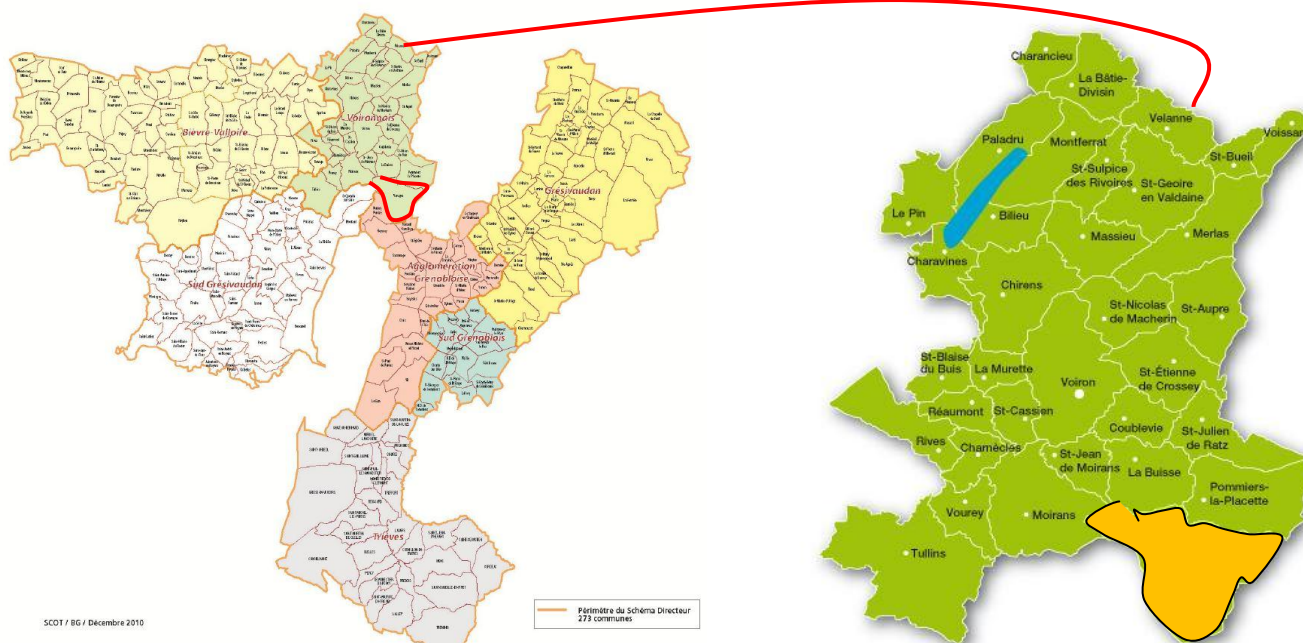
Le développement économique de Voreppe se poursuit, en 1962, avec l'implantation de Centr'Alp I, au Nord de la commune, à la frontière avec Moirans. Une dizaine d'année plus tard, dans les années 70, l'axe autoroutier Voreppe/Grenoble est gage d'un développement urbain important. Il se caractérise par l'émergence de nouveaux quartiers, tels Volouise (individuel groupé et diffus), Baudegaudière (individuel), Bourg vieux (collectif) et Didonnière (individuel).

Ce développement urbain s'est poursuivi jusque dans les années 2000, formant petit à petit une conurbation linéaire le long de la RD 1075.

Elle est membre du SCoT de la région urbaine grenobloise. C'est la commune située le plus au sud de la Communauté de Communes du Pays Voironnais (CAPV) dont elle est la seconde agglomération. Située en limite de l'agglomération grenobloise (METRO) elle jouxte la commune de Fontanil-Cornillon.

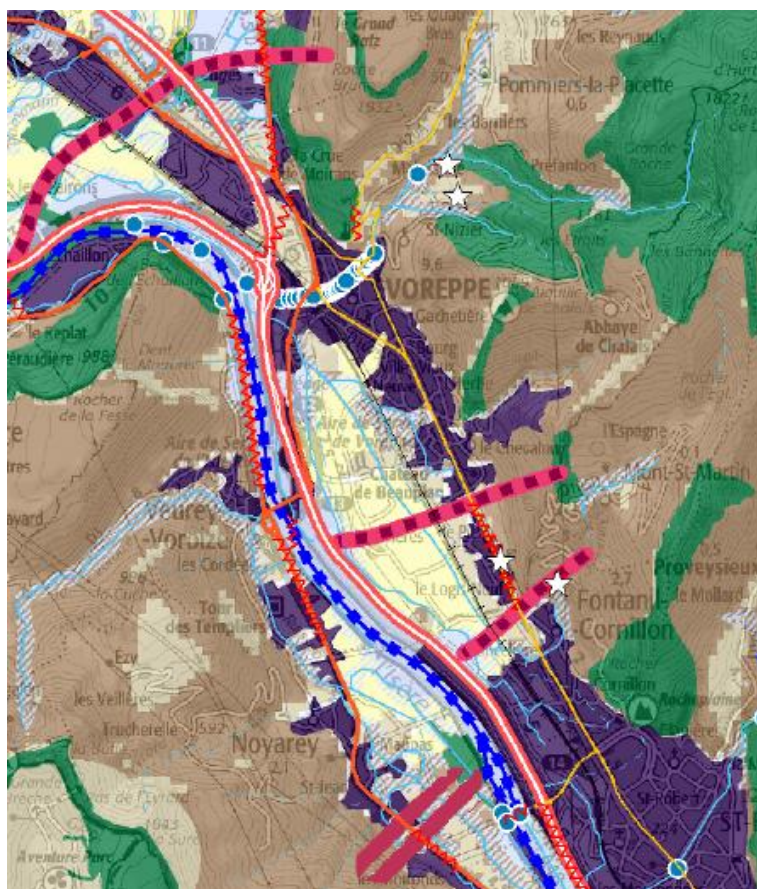
SCoT : Périmètre de la Région Urbaine Grenobloise

Carte Pays Voironnais





La commune de Voreppe possède de forts enjeux agricoles, naturels et écologiques qui se traduisent par la présence de corridors d'importance régionale sur son territoire.

(Extrait carte SRCE<sup>1</sup> Rhône Alpes). <http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/1-enquete-publique-du-srce-du-17-a3407.html>




### Légende succincte

 Zones artificialisées

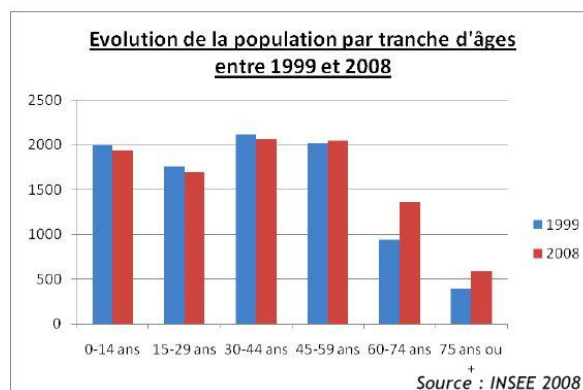
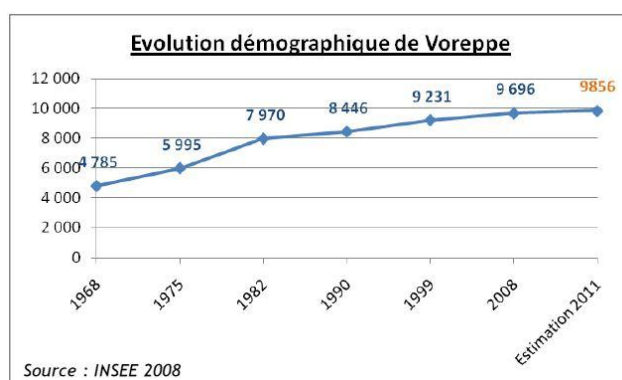
 Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire

### Corridor d'importance régionale

 - à remettre en bon état

 Référentiel des obstacles à l'écoulement des cours d'eau (ROE V5, mai 2013)

L'activité économique est importante sur le territoire de la commune. Des entreprises nationales et de moyenne importance sont principalement implantées sur les sites de l'Île Gabourd, Centr'Alp 1 et prochainement sur le site de Centr'Alp 2 en cours de développement. Les activités artisanales sont présentes, sur les secteurs de Brandegaudière, de Centr'Alp Sud, de la Crue de Moirans/Les Balmes ainsi que quelques activités au Champ de La Cour.



La structure de la population fait apparaître un taux de croissance faible au cours de la dernière décennie, associé à un vieillissement important.

<sup>1</sup> SRCE : Schéma Régional de Cohérence Territoriale. (En cours d'enquête publique à la date de réalisation du rapport).

## **PARTIE II : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :**

### **II-1- CONCERTATION PREALABLE :**

Le commissaire enquêteur a vérifié si les modalités de la concertation préalable définies dans la délibération du Conseil Municipal du 7 janvier 2010 avaient été mises en œuvre. Ces modalités sont rappelées dans le préambule.

Afin de connaître avec précision les dates des différentes réunions publiques et modalités d'information en cours d'élaboration du projet de PLU, le commissaire enquêteur a demandé un état récapitulatif à la municipalité. (**Voir Annexe 5**).

Lors du bilan de la concertation qui a été tiré par délibération du Conseil Municipal du 8 juillet 2013 il est indiqué (**Annexe 3**) :

« *La concertation :*

*Le bilan de concertation qui vous a été transmis et qui sera joint à la délibération rappelle les modalités qui ont prévalu tout au long de la concertation.*

*Au cours de cette concertation, il a été fait les principales observations et suggestions suivantes :*

*Sur les choix stratégiques :*

***L'habitat :*** *pourquoi le développement à vocation d'habitat est-il prévu principalement dans ou proche du centre ville ... ? Quel rôle pour le Chevalon à l'avenir ?*

***Le commerce :*** *l'offre commerciale est insuffisante ... nécessité d'offrir une alternative au Super U ... risque de mise en péril du commerce du Bourg ? ... nécessité de l'entité commerciale du champ de la cour ? Quel positionnement de Voreppe / Cap 38 ... quelle compatibilité au SCOT ?*

***L'économie :*** *Questionnement sur la répartition des 140 hectares pour le développement économique définis dans le SCoT de la Région Grenobloise ... ?*

***La trame verte et bleue :*** *enjeux des préservations ... système de péréquation entre les espaces naturels et urbanisables ... contestation sur le corridor au Sud de Voreppe ...*

***L'agriculture :*** *petites parcelles impropres à l'agriculture ...*

***Les risques :*** *PLU et les prescriptions issues des PPRn et PPRt*

***Les déplacements :*** *réflexion primordiale pour Voreppe ... impact du projet sur la circulation ? Devenir des rues de Plein Soleil et Nardan ? ... la circulation dans le Bourg ... la circulation sur la route de la Placette (PL) et l'avenue Chapays et le devenir de l'avenue du 11 Novembre ? Intérêt du contournement du Chevalon ? ... mais aussi : les règles de stationnement ... et la proposition d'un projet de voirie à l'Achard*

*Des remarques à caractère général :*

***La densité :*** *l'intensification urbaine dans l'Espace Préférentiel du Développement (EPD) peut-elle nuire à la qualité de vie des voreppins ? Les Coefficients d'Occupation du Sol ..? Et autres règles applicables dans l'EPD? ... la compatibilité au SCOT ?*

***La qualité environnementale du projet :*** *nécessité du respect du cadre bâti Voreppin ... mais aussi questionnements sur la corrélation entre les règles de densité et les autres règles (hauteurs, marges de recul, ...) dans l'Espace Préférentiel de Développement...*

***La consommation énergétique :*** *le PLU doit exprimer cette volonté de la réduire ...*

*Sur les demandes individuelles*

***Sur, enfin, des questionnements sur la concertation :*** *Choix des dates de réunions? ... faible mobilisation des voreppins ... trop de réunions ? Mais aussi des regrets sur une validation « discrète » du PADD »*

**Seuls les grands thèmes relevés dans ce document sont ici indiqués :**

« *Le PADD a permis de définir les orientations générales et d'affirmer le projet municipal au travers de quatre grands objectifs :*

***Valoriser la structurelle naturelle, paysagère et agricole du territoire pour valoriser le cadre de vie :***

***Mettre en œuvre le développement résidentiel et économique en alliant mixité sociale, fonctionnelle et formelle ;***

***En matière d'habitat,*** *il anticipe un rythme de production de résidences principales de 70 unités par an, soit un total d'environ 840 résidences principales nouvellement créées à horizon 2025. ;*

***En matière économique,*** *le PLU apporte un cadre pour maintenir et développer l'emploi sur les zones économiques dédiées de Centr'alp en accompagnant leur densification et leur urbanisation ;*

***Donner corps au centre élargi, et organiser le linéaire urbain ;***

*Connecter les polarités internes à la commune tout en gérant les flux  
L'amélioration de la circulation routière,  
La mutation de l'avenue du 11 Novembre en boulevard urbain,  
Les transports alternatifs à l'automobile*

## **II-2- TEXTES APPLICABLES :**

La procédure de révision est engagée par le Conseil Municipal de la commune de Voreppe en application de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, qui précise :

*« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »*

Conformément au deuxième alinéa de l'article L123-9, le projet de révision du PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées.

*« L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma. Ces personnes et cette commission donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables. »*

L'enquête publique a été organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

## **II-3- DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES PREALABLES :**

**25 septembre 2013** - Désignation du commissaire enquêteur par décision n° E13000418/38 du 25 septembre 2013 de Monsieur le Vice-président du Tribunal Administratif de GRENOBLE (**Annexe 6**).

**15 octobre 2013** Arrêté n° 2013/681 du 14 octobre 2013 de Monsieur le Maire de la commune de Voreppe prescrivant l'ouverture des enquêtes publiques. (**Annexe 7**).

## **II-4- COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE :**

**Le dossier soumis à enquête a été présenté au public sous la forme de deux dossiers** qui ont été présents en salle de consultation pendant toute la durée de l'enquête publique :

Ces dossiers avaient la composition suivante :

**« DOSSIER N°1 : PLU**

***Délibération : Bilan concertation – Arrêt projet Bilan de la concertation***

***Notice explicative de synthèse***

***Avis des personnes publiques associées***

- *Avis de l'Etat*
- *Avis du Conseil Général de l'Isère*
- *Avis de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV)*



- *Avis de la Chambre d'Agriculture*
- *Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)*

## **1. RAPPORT DE PRÉSENTATION**

### **1.1. Justification des choix retenus et évaluation des incidences 1.2. Diagnostic stratégique**

### **1.3. Etat Initial de l'Environnement (EIE)**

## **2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

## **3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

## **4. PIÈCES RÉGLEMENTAIRES**

### **4a. Règlement écrit**

### **4b. Plans de zonage**

#### **4.b.1. Planche générale**

#### **4.b.2. Planche générale simplifiée**

#### **4.b.3. Planche Sud simplifiée**

#### **4.b.4. Planche Nord-est simplifiée**

#### **4.b.5. Planche Nord-Ouest simplifiée**

### **4c. Liste des emplacements réservés**

### **4d. Protection du patrimoine au titre de l'article L123-1-5 7° DOSSIER N°2**

#### **4.d.1. Plan de localisation**

#### **4.d.2. Liste de protection des éléments bâtis**

#### **4.d.3. Liste de protection des parcs remarquables**

## **DOSSIER N°2 : ANNEXES AU PLU**

### **5.1. Actes et procédures**

- *Délibération : Mise en révision du POS / transformation en PLU*
- *Délibération : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

### **5.2. Délibérations et arrêtés divers**

- *Instauration du Droit de Prémption Urbain (DPU)*
- *Instauration Périmètre d'étude - Projet de 3ème et 4ème voie de la ligne ferroviaire Lyon Grenoble*
- *Instauration d'un Périmètre d'étude – Secteur de « Nardan »*
- *Instauration d'un Périmètre d'étude – Secteur de « l'Hoirie »*
- *Instauration d'un Périmètre d'étude – Quartier Gare*
- *Instauration d'un Périmètre d'étude – secteur « champ de la cour/Chapays »*
- *ZAC de l'Hoirie – Approbation du dossier de création*
- *Instauration d'obligation de déclaration de clôture*

### **5.3. Risques**

- *Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Isère (PPRI Isère)*
- *Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN)*
- *Prescription Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) - STEPAN EUROPE à Voreppe*
- *Prescription Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) - TITANOBEL à St Quentin sur Isère*
- *Plan Particulier d'Intervention (PPI) du barrage du Chambon*
- *Plan Particulier d'Intervention (PPI) du barrage du Sautet*
- *Plan Particulier d'Intervention (PPI) du barrage du Monteynard*
- *Plan Particulier d'Intervention (PPI) du barrage de Grand Maison*
- *Plan Particulier d'Intervention (PPI) du barrage de Notre Dame de Commiers*

### **5.4. Périmètres de protection**

- *Projet de PAEN de la plaine de l'Isère (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbain)*
- *Proposition de création de deux Zones Agricoles protégées (ZAP)*

### 5.5. Règlement local de publicité 5.6. Infrastructures de transport

- *Canalisations de transport de matières dangereuses*
- *GRT-gaz*
- *Ethylène*
- *SPMR hydrocarbures*
- *Propylène*
- *Classement sonore des infrastructures de transports terrestres*
- *Atlas des cartes de bruit – Commune de Voreppe*

### 5.7. Archéologie préventive

### 5.8. Servitudes d'Utilité Publique 5.9. Annexes sanitaires

- *Note sur l'assainissement à Voreppe*
- *Plan de zonage de l'assainissement*
- *Plan du réseau d'assainissement collectif*
- *Bilan des contrôles d'assainissement individuel*
- *Notice technique sur l'alimentation en eau potable*
- *Plan du réseau d'eau potable*
- *Elimination des déchets - Rapport annuel*

### 5.10. Périmètres des Zones d'Aménagement Concerté ».

#### **L'ensemble de ces documents a été visé par le commissaire enquêteur.**

Afin de permettre à la population d'inscrire ses remarques et observations, un premier, puis un second, registre d'enquête publique étaient joints à ces documents.

Les observations adressées par courrier à l'attention du commissaire enquêteur ont été mises à disposition du public au fur et à mesure de leur réception et validées par le commissaire enquêteur. Chaque courrier a fait l'objet d'un enregistrement chronologique journalier. Ils ont été présentés dans un sous-dossier à chemises plastiques accompagnés d'un sommaire indiquant : le numéro d'ordre de réception chronologique, le nom de l'émetteur, la date de réception en mairie et la date de visa du commissaire enquêteur.

La liste de l'ensemble des personnes publiques associées rendues destinataires du projet de PLU par la commune de Voreppe était insérée dans le dossier n°1 avec :

- l'indication de la date de réception de l'envoi LRAR ;
- la date de réception de l'avis par la commune de Voreppe (pour celles qui ont répondu) ;

Sur un total de 26 PPA avisées, 5 ont répondu dans les délais prescrits. (**Voir Annexe 4**)

**En complément du dossier d'enquête publique**, a également été mis à disposition du public dans un dossier spécifique un certain nombre de documents<sup>2</sup> :

- Règlement graphique et écrit du POS en vigueur ;
- Synthèse des contributions de l'Etat du « porté » à connaissance pour la révision du POS en PLU de la commune de Voreppe ;
- Plan de prévention des risques naturels (PPRN) prévisibles de la commune de Voreppe : arrêté préfectoral 2011-112-0024 du 22 avril 2011 ;
- Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Isère en aval de Grenoble, juin 2007 ;
- Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de la société STEPAN Europe : arrêté préfectoral 2013-268-0025 du 25 septembre 2013 ;
- Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPB) commune de Voreppe, juin 2013 ;
- Plan local des déplacements (PLD) commune de Voreppe 25 juin 2012 ;

<sup>2</sup> Sur ce dossier était indiqué en noir sur fond jaune : Documents complémentaires : les documents contenus dans cette pochette représentent des documents d'aide à la consultation du public mais ne constituent pas pour autant des pièces officielles du dossier d'enquête publique.

- Atlas du développement durable diagnostic territorial de l'agenda 21 ville de Voreppe octobre 2010.

De plus, une carte graphique à grande échelle a été affichée dans la salle de consultation du dossier d'enquête (**Annexe 8**). En effet, les documents graphiques du dossier de PLU ont été considérés comme difficilement lisibles par le commissaire enquêteur en raison du nombre très important d'informations contenues, de leur échelle (1/9000), et des teintes très sombres des différentes zones du PLU. Devant l'impossibilité de modifier le dossier d'enquête qui a été soumis aux différentes PPA, le commissaire enquêteur a fait réaliser par le bureau d'études un plan au 1/4000) dans des teintes plus claires.

**Trois ordinateurs dans la salle de consultation du dossier d'enquête.** Ces équipements informatiques permettaient d'accéder au dossier d'enquête numérisé et autorisaient le transfert de fichiers sur des supports adaptés (Clé USB, disque dur, Cdrom, DVD rom).

**Un dossier sous format numérique mis en ligne sur le site internet de la municipalité** autorisant les téléchargements des différentes pièces du dossier d'enquête publique.

A proximité de ce plan et des ordinateurs se trouvait un panneau d'information indiquant :  
(Voir **Annexe 8**)

**« Plan de zonage Grand format :**

*Le présent plan de zonage « grand format » du Plan Local d'Urbanisme (PLU) représente un document d'aide à la consultation du public mais ne constitue pas pour autant une pièce officielle du dossier d'enquête publique. Ce plan de zonage est une version complétée du plan de zonage « 4.B.1. Planche générale ». Celui-ci intègre les noms des lieux-dits ainsi que les références cadastrales des parcelles afin de faciliter la lecture du plan.*

**Site internet et ordinateur en libre service :**

*La mise à disposition d'une version numérique des éléments du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU), arrêté le 8 juillet 2013, a pour but de faciliter la consultation du public. Pour autant, cette version numérique du dossier de PLU ne constitue pas une pièce officielle du dossier d'enquête publique. Le dossier officiel d'enquête publique est le dossier, composé de documents en format papier, consultable à l'hôtel de ville aux jours. »*

Ont également été mis à disposition du public :

**II-5- DEROULEMENT DE L'ENQUETE :**

**II-5-1- Procédure :**

**II-5-1-1- Publicité :**

Affichage :

L'affichage réglementaire de l'arrêté municipal 2013-681 du 15 octobre 2013 a été effectué quinze jours avant le début des enquêtes sur le panneau d'affichage officiel de la Mairie de Voreppe. Il a été complété par l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les panneaux d'affichage répartis sur le territoire communal (**Annexe 9**).

L'affichage s'est poursuivi pendant toute la durée de l'enquête publique. Il a été vérifié ponctuellement par le commissaire enquêteur lors des quatre permanences tenues en mairie. Le certificat d'affichage a été adressé par la Mairie le 10 décembre 2013 (**Annexe 10**).

### Publications :

Un avis au public a été inséré dans la presse plus de quinze jours avant le début de l'enquête ainsi que pendant la première semaine d'enquête. (**Annexe 11**).

- Terres Dauphinoises des 17 octobre et 7 novembre 2013.
- Le Dauphiné Libéré des 17 octobre et 7 novembre 2013.

Le panneau d'affichage du parvis de l'hôtel de Ville a également été utilisé pour l'information du public.

Un encart d'information a été inséré sur le site internet de la commune [www.voreppe.fr](http://www.voreppe.fr). (**Annexe 12**).

L'information de la population a respecté la réglementation et la municipalité est allée au-delà en déposant un document d'information dans les boîtes aux lettres individuelles de la commune. Dans ce document : « *Voreppe émoi* », daté du mois de novembre 2013 ont été indiqués : l'objet, les dates de l'enquête publique ainsi que les horaires de permanence du commissaire enquêteur. (**Annexe 13**).

#### **II-5-1-2- Registre d'enquête :**

Un premier registre d'enquête publique à feuillets non mobiles a été mis à disposition du public en Mairie aux dates et horaires indiqués sur l'arrêté d'enquête publique (registre n°1). Un second registre a été mis à disposition le mercredi 4 décembre 2013 (registre n°2).

Les registres ont été clos en fin d'enquête publique par le commissaire enquêteur.

#### **II-5-1-3- Permanences du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur a été présent en Mairie de la commune de Voreppe :

- |                                |                    |                              |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------|
| • Mardi 12 novembre 2013 de    | 16 h 00 à 19 h 00. |                              |
| • Vendredi 22 novembre 2013 de | 08h30 à 12 h 00.   |                              |
| • Samedi 30 novembre 2013 de   | 09 h 00 à 14 h 00. | (+ 2h00 en raison affluence) |
| • Vendredi 6 décembre 2013 de  | 13 h 30 à 18 h 50. | (+ 1h50 en raison affluence) |

#### **II-5-2- Déroulement chronologique de l'enquête :**

- 25 septembre 2013 Désignation du commissaire enquêteur par Monsieur le Vice-président du Tribunal Administratif de GRENOBLE.
- 7 octobre 2013 Réunion de mise au point de l'enquête publique avec Messieurs le Maire, l'Adjoint chargé de l'Urbanisme, le Directeur Général des Services et les responsables du Pôle aménagement durable et de l'Urbanisme.
- 30 octobre 2013 Visa des registres d'enquête et vérification sale d'accueil du public.
- 4 novembre 2013 Début de l'enquête publique.
- 6 décembre 2013 Fin de l'enquête publique.
- 16 décembre 2013 Remise à Monsieur le Maire du procès verbal de synthèse résumant les observations orales et écrites pour lesquelles le commissaire enquêteur souhaite avoir un complément d'informations.
- 13 janvier 2014 Réponses de Monsieur le Maire au procès verbal de synthèse.

#### **II-5-3- Conditions de présentation du dossier d'enquête et réception du public :**

La salle d'expositions de la mairie a été mise à disposition du public pour recevoir le dossier d'enquête. Lors des quatre permanences tenues en mairie, c'est dans une salle adjacente que le public a été reçu individuellement, lorsqu'il le souhaitait, par le commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête était parfaitement consultable sur des tables permettant l'ouverture des différents plans et documents. Afin de faciliter le repérage par le public, un plan du zonage du PLU de grandes dimensions a été affiché au mur. (**Annexe 8**).

Au cours de ses permanences le commissaire enquêteur a reçu 103 personnes, 180 observations ont été inscrites sur les deux registres d'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions d'organisation très satisfaisante, dans des locaux adaptés permettant :

- une mise à disposition du public de l'ensemble des dossiers sous format « papier » ainsi que, par l'intermédiaire de trois ordinateurs, la visualisation de toutes les pièces du dossier « PLU » sur écran autorisant le transfert de l'ensemble des fichiers<sup>3</sup>. Cette possibilité de consultation a été un des éléments appréciés du public (remarques portées oralement à la connaissance du commissaire enquêteur),
- au commissaire enquêteur, pendant ses permanences, de recevoir le public de manière individuelle<sup>4</sup> tout en laissant la disponibilité de l'ensemble des pièces du dossier à disposition des personnes le désirant,
- un accueil du public par les services administratifs de la mairie qui n'a fait l'objet d'aucune remarque négative portée à la connaissance du commissaire enquêteur. (possibilité de réaliser des photocopies, rencontrer si nécessaire le chargé d'urbanisme...).

La mise « à disposition » sur le site internet de la commune de Voreppe de l'ensemble des fichiers numérisés a participé à une plus grande information du public.

La participation du public a été relativement importante, elle est détaillée au paragraphe II-5-5.

#### **II-5-4- Participation du public aux permanences du commissaire enquêteur.**

La participation du public aux permanences du commissaire enquêteur a été crescendo. Le commissaire enquêteur a reçu :

##### **Mardi 12 novembre 2013 de 16h00 à 19h00 : 15 personnes.**

Volontairement fixée à une heure tardive, 19h00, afin de permettre aux personnes qui travaillent de rencontrer le commissaire enquêteur, cet horaire n'a pas eu l'effet escompté. De nombreuses personnes étaient présentes à 16h00 et personne ne s'est présenté à partir de 18h30.

##### **Vendredi 22 novembre 2013 de 08h30 à 12h00 : 13 personnes.**

Volontairement fixée en matinée du vendredi, aux horaires du marché, cette permanence a en fait attiré peu de personnes. C'est la première permanence où le public a fait état de documents remis dans leurs boîtes aux lettres et où une certaine « tension » était palpable à l'égard des « porteurs » du projet de PLU soumis à enquête publique.

##### **Samedi 30 novembre 2013 de 09h00 à 12h00 : 30 personnes.**

Cette permanence a vu un afflux du public **qui a été informé dès 10h00 du matin par le commissaire enquêteur qu'il recevrait toutes les personnes qui désiraient le rencontrer arrivées avant l'heure de fermeture de la mairie fixée à 12h00.** La permanence s'est terminée à 14h30 et s'est déroulée de 09h00 à 14h30 sans interruption.

<sup>3</sup> Le volume important de certains fichiers, cartographiques en particulier, entraînant parfois des problèmes de téléchargement sur le site de la municipalité.

<sup>4</sup> A proximité immédiate du lieu de consultation des pièces du dossier.

Cet afflux a été à l'origine du mécontentement d'une partie du public et certaines personnes ont refusé d'attendre. Un groupe d'habitants a adressé un courrier à Monsieur le Maire demandant la prolongation de l'EP et la tenue de réunions publiques.

**Vendredi 6 décembre 2013 de 13h30 à 17h00 : 45 personnes.**

Dernière permanence, afflux important du public. **Le commissaire enquêteur a informé le public qu'il recevrait toutes les personnes qui voulaient le rencontrer arrivées avant 17h00, heure de fin de permanence.** La permanence s'est terminée à 18h50 après avoir reçu l'ensemble des personnes présentes en mairie jusqu'à l'heure de fermeture (18h00).

#### **II-5-5- Nombre d'observations écrites recueillies en cours d'enquête.**

Le bilan des interventions du public en cours d'enquête publique est le suivant :

- 180 observations ont été inscrites sur les deux registres d'enquête ; (*Repérées sous le signe R pour Registre suivi du numéro d'ordre*).
- 98 lettres ont été adressées au commissaire enquêteur ; (*Repérées sous le signe L pour Lettre suivi du numéro d'ordre*).
- 5 pétitions et 3 lettres/pétitions ont été déposées. (*traitées séparément*).

<b>Pétitions et lettres/pétitions</b>				
<b>Dates</b>	<b>Zones concernées</b>	<b>Motifs succincts</b>	<b>Nombre signataires</b>	<b>Observations (R=registre, L= Lettre)</b>
<b>Pétitions</b>				
30/11/2013	Quartier Volouise	Opposition construction immeubles/densification	<b>119</b>	R67 et L20
05/11/2013	Quartier Brandegaudière/gare	Opposition ER <sup>5</sup> mixité sociale/immeubles	<b>108</b>	R118 et L38
06/11/2013	Quartier Chevalon/Morletière	Opposition ER mixité sociale/immeubles	<b>29</b>	R146 et L79
06/12/2013	Quartier Balmes	Opposition ER mixité sociale/immeubles	<b>38</b>	L81
06/12/2013	Internet	Opposition générale au PLU	<b>95</b>	R166 et L95
<b>Lettres/pétitions</b>				
Divers	Zonage UAa Honoré de Balzac	Opposition zonage UAa demande UCb	<b>9</b>	L 2,11 à 15, 32, 56, 80
Divers	Quartier Bouvardière	Opposition ER mixité sociale/immeubles	<b>13</b>	L 22, 45 à 49, 55, 65, 87
Divers	Champ de la Cour	Opposés zonage UBc, UBb et UEb périmètre études ER liés	<b>7</b>	L 36

**Les sujets de ces huit pétitions et lettres/pétitions sont traités dans la suite du rapport**

#### **II-5-6- Ambiance ressentie par le commissaire enquêteur**

Un réel mécontentement a été constaté à compter de la troisième permanence, avec une très forte augmentation des observations sur le registre ainsi que par le nombre de lettres adressées au commissaire enquêteur. Cette situation semble devoir être pour partie la conséquence des documents « *ciblés par quartiers* » remis dans les boîtes aux lettres de la population aux environs de mi-novembre 2013. En effet, s'il est généralement commun de constater que les observations du public sont plus importantes en seconde période d'enquête publique, plus on s'approche de la date de fin d'enquête, dans le cas d'espèce cette augmentation a vraiment été très importante.

<sup>5</sup> ER : Emplacement Réservé.

Cela est perceptible par le volume et la teneur des observations portées aussi bien sur les registres d'enquête que par courrier.

- **21 observations** sur les registres du 4 au 21 novembre 2013, soit **12% du total** des observations (180 observations au total).
- **9 lettres** reçues du 4 au 21 novembre 2013, soit **9% du total** des lettres reçues. (98 lettres au total).

Le commissaire enquêteur tient à préciser que quelques observations ou remarques inscrites sur les registres d'enquête publique, ainsi que sur des courriers, n'ont pas été prises en considération. En effet, si l'enquête publique est le lieu d'expression privilégié pour faire connaître son avis, sa position et son opinion sur un projet, la formulation utilisée doit respecter les règles de politesse et de bienséance qui siéent à ce type de consultation et s'abstenir, notamment, de toute injure ou de toute attaque *ad hominem*.

Assez vite, il est apparu au commissaire enquêteur que les observations recueillies à partir de la mi-novembre trouvaient en grande partie leurs origines dans les documents ciblés par quartier distribués à la population.

**Les questions soulevées dans ces documents ne seront pas occultées et sont évoquées dans le présent rapport.**

## **II-5-7- Demandes de tenue de réunion publique et de prolongation d'enquête publique.**

### **II-5-7-1- Tenue de réunion publique**

Au début de la seconde semaine de l'enquête publique, le 13 novembre 2013, une personne a collé trois pages sur les feuillets n°5 à 7 du registre d'enquête numéro 1(R15). Les observations portées sur ces pages comportaient aussi bien des critiques sur : la procédure suivie, la réalisation matérielle des dossiers, les choix effectués par la municipalité, une lecture qui s'avèrera être erronée des règles du COS minimum en zones UC, UCa et UCb et se terminait par « *une opposition à l'approbation du document...* » ainsi qu'une demande de tenue d'une réunion publique :

*« Compte tenu des éléments présentés et les conséquences sur le devenir de la commune je suis opposé à l'approbation du document et je demande qu'une réunion publique soit organisée pour que la municipalité expose et- explique ses choix sur le devenir de Voreppe et son développement. »*

**Sur la forme** : le commissaire enquêteur regrette cette façon de procéder : **coller des feuilles sur les feuillets du registre**, en ce qu'elle a servi d'exemple à un grand nombre de personnes. Ce qui a entraîné une gestion plus complexe des observations du public car il s'en est suivi tout au long de l'enquête de nombreux feuillets collés, agrafés, de formats différents du format A4 etc... Alors que les registres d'enquête ont pour but premier de recueillir des observations manuscrites !

S'il devait s'agir d'être éventuellement certain que les courriers ne « *se perdent pas* » il suffit pour cela de déposer un courrier en mairie, sous enveloppe ou non, et de noter sur le registre que M. *Untel* a déposé un courrier à l'attention du commissaire enquêteur tel jour à telle heure.

**Sur le fond** : après avoir vérifié auprès de la municipalité selon quelles modalités la concertation avait été engagée par elle au cours de la phase d'élaboration du projet de PLU, voir § IV-2-1, le commissaire enquêteur a considéré que :

- l'information préalable à l'enquête avait été effectuée ;
- l'information du public au travers la lecture des différents documents mis à sa disposition (avec certaines critiques justifiées parfois quant à leur lisibilité et/ou compréhension) était réalisée ;
- la possibilité d'apporter des observations personnelles sur le dossier en cours d'enquête était réalisable ;

- la période de l'enquête publique n'est pas (n'est plus) celle de la concertation.

En conséquence, il n'a pas jugé utile de faire procéder à la tenue d'une réunion publique dans un contexte qui s'est rapidement avéré, à ses yeux, comme risquant d'être celui d'une réunion à visées autres que celles liées strictement à la présente enquête publique. Une réunion publique n'aurait pas amélioré l'information du public.

#### **II-5-7-2- Demandes de prolongation de l'enquête publique**

Une demande de « *prolongation de la période d'enquête* » a été formulée auprès de Monsieur le Maire le samedi 30 novembre par un groupe de personnes excédées par l'attente en vue de rencontrer le commissaire enquêteur (L30) :

Citation :

*Dans la mesure où les autres jours d'accueil sont placés pendant nos horaires de travail, nous vous demandons de bien vouloir prolonger la fin de l'enquête publique. Nous vous demandons aussi plus de réunions sur le projet PLU.*

ainsi que « *plus de réunions sur le projet de PLU* ».

Le commissaire enquêteur considérant :

- qu'il avait le même jour, dès 10h00 du matin, informé le public qu'il recevrait toutes les personnes qui désiraient le rencontrer arrivées avant l'heure de fermeture de la mairie fixée à 12h00 ;
- qu'il a renouvelé cette information dans la matinée ;
- que sa permanence s'est terminée à 14h30 et s'est déroulée de 09h00 à 14h30 sans interruption en ayant reçu l'ensemble des personnes qui le désiraient ;

a estimé, comme pour la tenue de réunions publiques, que les motifs invoqués n'étaient pas suffisants pour l'amener à demander la prolongation de l'enquête dans un délai contraint qui ne lui permettait d'ailleurs pas de le faire, à moins de 8 jours de la fin de l'enquête publique.

#### **II-5-8- Communication des observations au maître d'ouvrage : procès verbal de synthèse**

La municipalité de Voreppe a pris connaissance des observations formulées sur les registres et les lettres reçues lors de l'enquête au fur et à mesure de l'enquête. En raison du grand nombre d'observations portées sur le projet de PLU, le commissaire enquêteur a informé la municipalité qu'il ne serait pas en mesure d'adresser sous huitaine le procès-verbal de synthèse des observations recueillies.

**Ce document a été remis en présence de Monsieur le Maire en mairie de Voreppe le lundi 16 décembre dans la matinée.**

La municipalité a adressé les réponses aux questions posées sous la forme de trois envois par courriels le vendredi 3 janvier 2014, le mercredi 8 janvier 2014 et le jeudi 9 janvier 2014. Ces envois ont été suivis d'un envoi par LRAR reçu par le commissaire enquêteur le lundi 13 janvier 2014.



### **PARTIE III : EXAMEN DES OBSERVATIONS PORTEES PAR LES PPA SUR LE PROJET**

Avant le début de l'enquête publique le commissaire enquêteur a pu prendre connaissance des différents avis des Personnes Publique Associées (PPA), ainsi que des courriers et demandes écrites adressés par la population ou inscrits sur le cahier de concertation pendant toute la durée de la phase de concertation.

L'ensemble des observations formulées par les différentes personnes publiques associées (PPA) devra être pris en considération par la municipalité. Il ne saurait être question de reprendre en détail chacune d'entre-elles dans le présent rapport. Seuls sont indiqués les sujets principaux concernés et éventuellement les points sur lesquels le commissaire enquêteur souhaite obtenir des précisions de la part de la municipalité sur la suite qu'elle envisage de donner à ces remarques et observations dans la rédaction du document définitif du PLU.

Ces avis formulés par les personnes publiques associées a été mis à la disposition du public dans le dossier n°1 du PLU pendant toute la durée de l'enquête publique. Sur les 26 PPA qui étaient destinataires du dossier complet de projet de PLU, seules 5 ont répondu dans les délais impartis. (Voir **Annexe 4**).

Il s'agit, dans l'ordre de réception des réponses de :

- Avis des services de l'Etat
- Avis du Conseil Général de l'Isère
- Avis de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV)
- Avis de la Chambre d'Agriculture
- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Le PNR<sup>6</sup> de la Chartreuse et le Centre Régional de la Propriété Forestière Rhône Alpes ont répondu hors délais.

**Un résumé des principales observations et remarques est présenté ci-après suivi d'une question adressée à la municipalité dans le cadre du procès verbal de synthèse.**

#### **III-1- AVIS DES SERVICES DE L'ETAT DE L'ISERE.**

*« J'émet un avis favorable à votre projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des observations formulées dans la première partie du présent avis. »*

Dans le cadre des obligations du PLU, il est relevé les points suivants :

##### **III-1-1- Obligations du PLU**

###### **III-1-1-1- Risques technologiques : Canalisations de transport de matières dangereuses**

(Voir également observations R93 et R94 sur registre d'enquête n°1)

*« ...nécessité de reporter sur les plans du règlement graphique le tracé des périmètres des nouvelles zones de dangers « significatifs », « graves » et « très graves » pour chacune des canalisations avec et sans protection.*

*Pour plus de lisibilité un plan dédié à cet effet pourra être utilisé.*

*Le règlement des zones concernées devra mentionner les interdictions ou autorisations sous conditions liées à ces caractéristiques»*

Ce sujet a également fait l'objet d'observations du public.

<sup>6</sup>PNR : Parc Naturel Régional.

Afin de permettre une meilleure lisibilité et compréhension de ces documents, dans la rédaction du document définitif du PLU, l'utilisation de plans dédiés aux différents risques devra être privilégiée.

### III-1-1-2- Assainissement

Le plan de zonage d'assainissement est accompagné d'une notice qui date de 2004. Cette dernière devra être mise à jour avec les dernières données actuelles.

#### Assainissement collectif.

Compte tenu du fait que la station d'épuration d'Aquatis traite en 2012 une charge brute supérieure à sa capacité nominale (69 000 EH pour une valeur nominale de 60 500 EH), le rapport de présentation devra s'appuyer sur « *une analyse globale des perspectives d'urbanisation des communes raccordées à la station d'épuration d'Aquatis* ».

*« La programmation de l'extension de l'urbanisation doit prendre en compte la contrainte liée à la capacité limitée de l'ouvrage d'épuration, et restreindre si nécessaire la dite extension. Cette restriction devra dans ce cas figurer dans le rapport de présentation, dans le règlement des zones concernées (U et AU) et sur le règlement graphique à l'aide d'une « trame » sur les zones U, conformément à l'article R.123-11 b du code de l'urbanisme (nécessités de l'hygiène) ».*

#### Assainissement non collectif

*« Hormis quelques hameaux isolés, toute l'urbanisation de la commune est raccordée à l'assainissement collectif. Le raccordement au réseau public y est donc obligatoire pourtant le règlement propose un assainissement non collectif avec l'avis du SPANC pour toutes les zones Ua à UT. Le règlement doit donc être corrigé sur ce point. »*

**Question 1 :** Comment, et sous quelle forme, la commune envisage-t-elle de donner suite à ces obligations du PLU, **en particulier concernant la création d'une « trame » supplémentaire** sur le règlement graphique tout en évitant que ce document ne soit par trop surchargé en raison de « couches » supplémentaires d'informations qui finissent par le rendre totalement illisible ?

**Réponse 1 :** La commune envisage de réaliser une carte spécifique relative à l'ensemble des risques naturels et technologiques. Cette carte sera indissociable du plan de zonage réglementaire sur lequel un renvoi indiquera la possibilité de consulter cette carte et inversement.

**Avis 1 du commissaire enquêteur :** La réponse apportée par la municipalité apparaît pertinente au commissaire enquêteur.

### III-1-1-3- Mixité sociale.

Création d'un plan de servitude de mixité sociale et correction du règlement de la zone UB concernant :

*« Sur toutes les zones urbaines, il est déterminé une proportion minimale de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 15 logements (page 18 du rapport — tome 1-1). Dans sa rédaction actuelle, le règlement de la zone UB ne comporte pas de disposition particulière liée à la servitude de mixité sociale et **doit être complété.** »*

### III-1-1-4- Obligations d'un PLU « Grenelle »

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace devront être chiffrés et précisés par type d'activités, économiques et habitat. Les indicateurs de suivi devront être définis.

**Question 2 :** Comment, et sous quelle forme, la commune envisage-t-elle de définir les différents indicateurs de suivi nécessaires à l'appréciation de l'évolution du PLU dans le temps avec bilan initial année « N » intégrant différents indicateurs : Population/ménages, habitat, foncier, agricole, économiques, écologiques ...

**Réponse 2 :** Dans le dossier de PLU soumis au Conseil Municipal pour approbation, la Commune intégrera les indicateurs de suivi. Ceux-ci permettront de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme.

Ils se rapporteront aux grands objectifs du PLU (démographique, habitat, économie d'espace, économie, agriculture...) et de façon plus précise ces indicateurs seront sélectionnés en fonction des critères suivants :

- Les indicateurs utiliseront des données établies et reconnues (provenant de la Ville ou d'autres organismes);
- Les indicateurs permettront d'illustrer les progrès ou les reculs à l'égard des principales orientations du Plan Local d'Urbanisme;
- Les indicateurs seront simples et précis;
- Les indicateurs utiliseront des données disponibles sur une base annuelle.

À partir de ces critères, les indicateurs retenus porteront sur :

- la population (Evolution du nombre d'habitants, des classes d'âges, nombres de nouveaux habitants accueillis)
- les logements (nombre de logements créés)
- les logements locatifs sociaux (évolution du nombre de logements)
- les logements en accession aidée (nombre de logements créés)
- l'économie de l'espace (consommation des surfaces utilisées pour constructions en moyenne par logement créé ou par entité économique créée)
- les surfaces à urbaniser (décompte de l'utilisation des surfaces de futures urbanisations habitat et économique)
- l'implantation économique (nombre d'entité créée)
- l'activité agricole (nombre d'exploitations agricoles / Superficie agricole totale utilisée (en ha) / Occupation des surfaces agricoles / Type de culture et surfaces)
- Les emplacements réservés (suivi des surfaces acquises et du nombre d'emplacements « disponibles »)

En ce qui concerne les espaces naturels protégés par le PLU, n'ayant pas vocation à subir des modifications, il n'est pas de fait prévu d'indicateur spécifique.

Le bilan du PLU pourra utilement être complété par les indicateurs déjà mis en place dans le cadre de l'agenda 21 local et du Plan Local des Déplacements.

**Avis 2 du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur regrette l'absence de ces indicateurs dans le dossier soumis à enquête publique. Au vu des éléments de réponses apportés, la prise en compte de cette question par la municipalité lui apparaît comme devant permettre un suivi efficace, constant et « neutre » de la réalisation du PLU dans le temps. Ces indicateurs sont une garantie de la possibilité d'apporter des corrections en « *cours de vie* » au document d'urbanisme en cas de dérives constatées. Pour autant, et en l'absence d'indicateurs à la date de son avis, le commissaire enquêteur ne peut se prononcer sur la réelle pertinence de ceux qui seront retenus avant l'approbation du PLU par le Conseil Municipal de Voreppe.

### III-1-1-5- Règlement écrit

Zone A et N, additifs à apporter aux articles 1 et 2 de ces zones.

### III-1-1-6- Protection des monuments historiques

Le rapport de présentation - Etat initial de l'environnement doit être complété et prendre en considération les différentes observations signalées.

Le rapport de présentation - diagnostic stratégique doit rajouter le château de Siéyès et son parc.

Le règlement graphique doit systématiquement repérer de façon individualisée chacun des éléments de patrimoine bâti de qualité ainsi que les parcs remarquables.

Les annexes 4.d.2 et 4.d.3 repèrent sous une même numérotation (de 1 à x) la :

- Liste de protection des éléments bâtis au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme
- Liste de protection des parcs remarquables au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

**Question 3 :** Il convient de différencier les repères affectés aux parcs remarquables. Sous quelle forme ?

**Réponse 3 :** Dans le dossier de PLU soumis au Conseil Municipal pour approbation, la Commune différenciera les repères affectés aux parcs et au bâti remarquables dans une forme graphique différente par l'utilisation de lettres pour les parcs et de chiffres pour le bâti.

**Avis 3 du commissaire enquêteur :** La réponse apportée par la municipalité apparaît pertinente au commissaire enquêteur.

### III-1-1-7- Annexes

#### Annexe 5.3 Risques

Les documents des risques annexés doivent être distingués selon qu'ils sont « *approuvés (PPRI et PPRN) valant servitude d'utilité publique (SUP) des autres documents : PPI ruptures de barrages-ondes de submersion, projets de PPRT prescrits. Ces derniers doivent figurer dans une annexe informative hors article R.123-13 et 14 du code de l'urbanisme. Lorsqu'ils seront approuvés, ces deux PPRT vaudront SUP et devront être annexés en remplacement des projets dans le cadre d'une mise à jour du PLU* ».

Les plans de risques annexés au PLU devront être « *dans leur intégralité et dans leur format initial.* »

### III-1-2- Remarques en opportunité, recommandations.

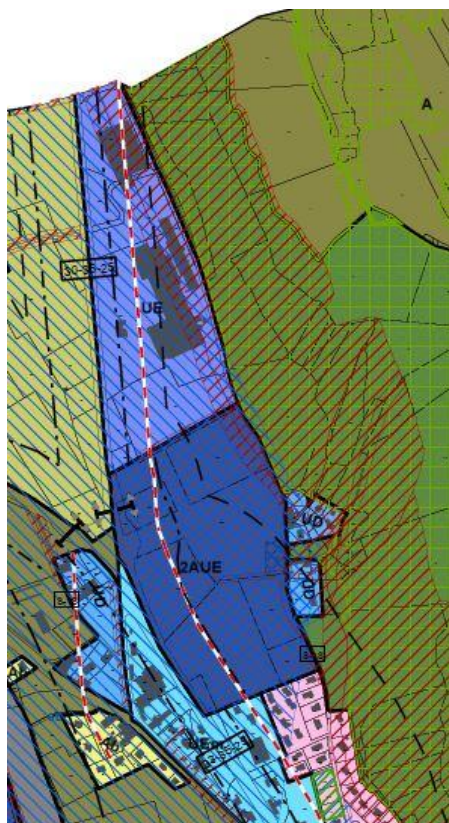
#### **III-1-2-1- Risques naturels :**

« *Il serait préférable que ces trames figurent sur des planches au 1/50000, ce qui permettrait de mettre en évidence les zones impactées par les risques. Par exemple :*

- *pièce 4.b.4 la zone « 2AU » est pour moitié en risque fort de crue torrentielle « RT » où aucun projet ne sera autorisé,*
- *pièce 4.8.5: toutes les zones au droit des falaises (UE/2AUE, etc.) sont très impactées par les risques fort de chutes de blocs « RP ».*

*Il serait d'ailleurs souhaitable de s'interroger sur la pertinence de ces classements au regard du caractère inconstructible de fait de certains terrains. »*

**Question 4 :** La municipalité envisage-t-elle de suivre les recommandations relatives à la modification de la délimitation du zonage pour ces 2 secteurs présentés [ci-après] ?



**Réponse 4 :** La prise en compte des risques naturels est une préoccupation majeure de la Commune. Le PPRn, approuvé en avril 2011 après une procédure longue et complexe, donne un cadre précis à la prise en compte de ces risques.

Toutefois, la Commune n'envisage pas de revoir la délimitation du plan de zonage dans les cas sus visés pour les raisons suivantes :

- La zone « 2AU » est une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage exclusif d'habitation, sur le secteur de Malossane le Bas, urbanisation conditionnée à la réalisation d'infrastructures (voirie et réseaux). Ce secteur doit être maintenu en 2AU dans sa globalité afin de pouvoir réaliser à terme une opération d'ensemble et permettre notamment la réalisation des infrastructures nécessaires au désenclavement de Malossane le Haut, tout en respectant le PPRn qui permet de tels aménagements en zone rouge. Sur le secteur impacté par des risques forts de crue torrentielle «RT» aucun projet de construction ne sera autorisé.

- Pour les zones au droit des falaises (UE/UC) impactées par les risques fort de chutes de blocs «RP», la Commune n'envisage pas de modifier les classements arrêtés au regard des usages préexistants au PPRn (économie, habitat). Ces usages ne permettent pas de classer ces terrains en zone naturelle. La ville se rapprochera cependant des services de l'Etat (DDT) pour évaluer l'opportunité de rappeler explicitement, dans les articles 1 (Occupations et utilisations du sol interdites) de ces zones, que les reconstructions après sinistre sont interdites en justifiant cette interdiction au regard de la situation des secteurs concernés et notamment la présence de risques naturels (PPRn notamment).

- Pour la zone 2 AUE, au regard de la surface de cette zone de plus de 10 Ha, il paraît préférable de conserver ce secteur en 2 AUE dans sa globalité afin de pouvoir réaliser à terme une opération d'ensemble et permettre notamment la réalisation d'infrastructures nécessaires à la zone (bassins d'écroulement, aménagements paysagers, ...) et d'éviter que ces terrains « dévalorisés » finissent par constituer des friches.

Enfin, comme le soulève par ailleurs le présent procès-verbal de synthèse, la question des trames spécifiques pose la question de la lisibilité et de la compréhension des pièces graphiques mises à la



disposition du public. Le PPRN étant quoi qu'il en soit une Servitude d'utilité publique, annexée au PLU, qui reste opposable aux demandes d'autorisation de construire.

La Commune s'attachera à rendre les documents les plus lisibles possible au regard des demandes de chacun (plans spécifiques, renvoi sur ces plans sur les planches générales, ...) afin de faciliter la lecture et la compréhension du PLU.

**Avis 4 du commissaire enquêteur :** L'ensemble des éléments apportés dans les réponses de la municipalité à ces questions complexes de gestion de zones urbanisables situées dans des secteurs de risques naturels importants, de reconstruction éventuellement interdite après sinistre etc. est accepté par le commissaire enquêteur. Comme indiqué dans ces réponses, la question principale relève de la qualité de l'information accessible au public qui doit être la plus claire possible, afin de lui éviter toute interprétation erronée susceptible de lui porter préjudice lors de sa lecture du règlement d'urbanisme (écrit et cartographique) correspondant à ces zones.

### III-1-2-2- Prévention des nuisances sonores :

*« L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de Bourg Vieux/Pignégué/Volouise prévoit pour le secteur de Volouise la construction de 40 à 50 logements qui seront situés dans la zone affectée par le bruit au voisinage de la RD 1075.*

***Le choix d'implantation de ces immeubles de logements perpendiculairement à la rue Jacques Prévert et à l'avenue du 11 novembre 1918 (RD 1075 — voie classée bruyante par l'arrêté préfectoral na 2011-322-0005 du 18 novembre 2011), conduit à une exposition de toutes les façades au bruit du trafic (schéma page 28 des OAP). Ce choix traduit la priorité accordée aux perceptions visuelles de ces constructions depuis la voirie. L'exposition des personnes aux nuisances du trafic mérite une plus grande attention et un réexamen du plan de composition proposé pour ce secteur est vivement souhaitable afin de préserver des façades et des zones de calme favorables à une meilleure qualité de vie des habitants de ce secteur. »***

**Question 5 :** Quelle est la position de la municipalité sur ces remarques ?

**Réponse 5 :** La municipalité ne souhaite pas revoir les principes d'implantation du bâti dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Si l'avenue du 11 novembre (RD 1075) est actuellement classée (par l'arrêté préfectoral du 18 Novembre 2011 révisé) au droit de l'OAP en catégorie 4 « tissu ouvert » (classification des voiries en catégorie de 1 à 5, du plus au moins bruyant) les bâtiments projetés sont quant à eux situés en dehors du secteur considéré (Cf. zonage PLU + OAP). Par ailleurs, le principe d'un alignement arboré, formant un masque d'atténuation du bruit, le long de la rue Jacques Prévert parallèle à l'avenue du 11 novembre, est conservé.

De plus, il est nécessaire de préciser que la configuration de l'avenue du 11 novembre sera sensiblement modifiée dès 2014. En effet, des aménagements importants, concourant à la réduction des vitesses et donc du bruit, seront réalisés dans le cadre du projet de restructuration urbaine du secteur Bourg-vieux/Pignégué/Lefrançois et de l'implantation de la chaufferie bois du réseau de chaleur, et plus précisément :

- une traversée pacifiée, regroupant passage piéton et arrêts de bus, sera créée entre le secteur Volouise et l'esplanade séparant le parc Lefrançois et l'ensemble sportif Pignégué,
- la suppression de la voie centrale de dépassement, véritable portion d'accélération, pour créer un « tourne à gauche » d'accès à la chaufferie bois et à une dépose bus pour les scolaires et les sportifs.

**Avis 5 du commissaire enquêteur :** S'appuyant sur les travaux de reconfiguration de l'avenue du 11 novembre programmée en 2014 au titre de la réalisation de la chaufferie bois du réseau de chaleur, la municipalité ne souhaite pas donner suite à la remarque formulée par les services de l'Etat au titre de la prévention des nuisances sonores.  
Le commissaire enquêteur prend acte de ce choix.

### III-1-2-3- Règlement graphique :

*« Les zones humides, situées en zone naturelle ou agricole, ne sont pas identifiées ou tramées sur le document graphique. Même si le règlement de ces zones interdit les affouillements et exhaussements non liés à un projet autorisé dans la zone, dans un souci d'affichage, ces zones devraient être délimitées sur le règlement graphique en application de l'article R.123-11, i) du code de l'urbanisme. »*

**Question 6 :** Quelle est la position de la municipalité sur cette remarque dont la prise en compte implique la création d'une trame supplémentaire sur le règlement graphique ? (voir question 1).

**Réponse 6 :** La commune envisage de prendre en compte ces observations. Pour ce faire une carte spécifique permettant de repérer les secteurs concernés par des zones humides ou des pelouses sèches sera intégrée au dossier de PLU, sans pour autant intégrer celle-ci sur le règlement graphique afin de ne pas le surcharger et rendre plus difficile la compréhension du document.

**Avis 6 du commissaire enquêteur :** La réponse apportée par la municipalité apparaît fondée au commissaire enquêteur.

*Remarque générale : le choix des couleurs retenues pour le règlement graphique devrait être reconsidéré. Ce document est sombre et ne permet pas une bonne lisibilité des informations qu'il contient, notamment lorsque des trames s'y superposent.  
Il est aussi très difficile de distinguer et différencier les trames représentant les espaces boisés classés et la protection des boisements remarquables. »*

## III-2- AVIS DU CONSEIL GENERAL DE L'ISERE.

*« Il est proposé de donner un avis favorable au PLU de Voreppe, en émettant une réserve relative à la prise en compte du projet européen de restauration du corridor écologique, et en demandant à la commune de prendre en compte plusieurs observations. »*

Cet avis a été complété en cours d'enquête par un courrier en date du 5 décembre 2013 **précisant la réserve relative à la prise en compte du projet européen de restauration du corridor écologique.**

### III-2-1- Au titre de ses compétences propres.

#### III-2-1-1- Routes départementales (RD)

*Le projet de requalification de la RD 1075 n'appelle pas de remarque particulière si ce n'est rappeler la nécessité pour les aménagements projetés d'être compatibles avec le passage des convois exceptionnels de type E et super E.*

*L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Champ de la Cour inscrit la création d'une contre-allée parallèle à la RD 1075. Si le Département est favorable à la mutualisation des accès ainsi organisée, le texte précise que la contre-allée sera à sens unique alors que le schéma*

*indique un double sens. Le sens unique de circulation dans le sens Grenoble — Lyon doit être corrigé dans le schéma afin d'éviter tout problème d'interprétation.*

*Le PLU affiche le projet d'un report de flux depuis le Sud du Chevalon en direction de l'entrée de l'autoroute, Ce report nécessite notamment l'élargissement de la RD 3c. **Le Département ne porte pas de projet en ce sens à l'heure actuelle.***

**Question 7 :** La commune a maintenu l'ER 49a - « Aménagement d'une déviation de la RD 3 C » - qui a été abandonné par le CG38. Le département ne portant pas l'élargissement de la RD3C, le PLU peut-il continuer de considérer, à l'échelle de 12 ans, le projet d'un report de flux par le sud du Chevalon ?

**Réponse 7 :** L'ER 49a « Aménagement d'une déviation de la RD 3 C », porté initialement par le Conseil Général de l'Isère dans le POS, est maintenu dans le PLU (au bénéfice de la commune) afin de permettre de sécuriser la traversée du secteur dit de « la petite auberge » sur la RD3c dans un gabarit de voie équivalent à celui existant au niveau de la traversée de la plaine et non de créer un report de flux.

Ce secteur du fait de sa configuration (rétrécissement) ne permet pas d'assurer le passage du trafic (env. 1 600 véhicules/jour) dans des conditions de sécurité suffisantes pour les usagers empruntant cette voie : piétons, cyclistes ou automobilistes.

**La temporalité de cet aménagement est liée à la suppression du passage à niveau existant. Cette suppression peut intervenir soit à moyen terme dans le cadre de la recherche d'amélioration du cadencement de la ligne (Inscrite au nouveau contrat de Plan Etat Région) soit à plus long terme, en lien avec le projet de doublement de la voie ferrée par RFF, pour lequel il existe un périmètre d'étude (reporté sur le document graphique).**

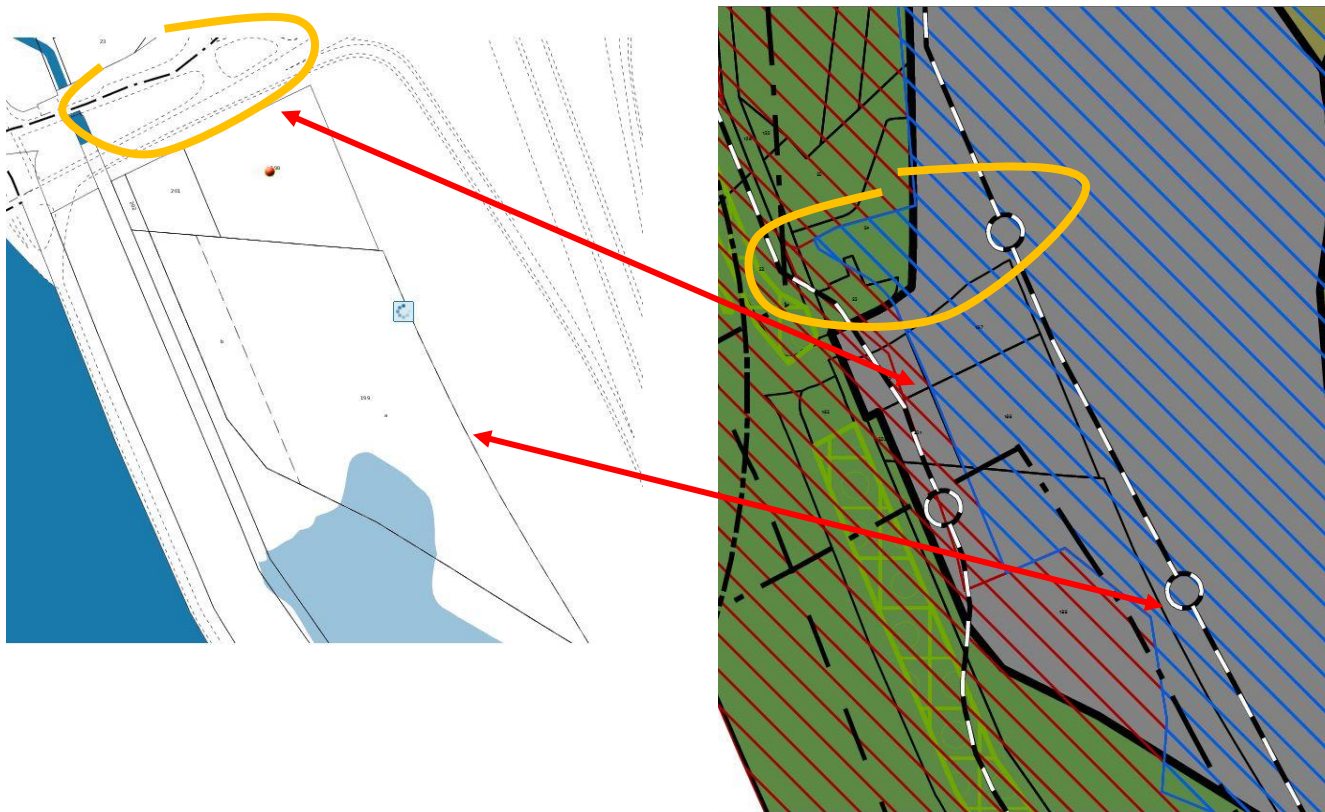
**Avis 7 du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend en considération l'exposé développé par la municipalité dans sa réponse qui confirme le choix de maintenir cet emplacement réservé au profit de la seule commune de Voreppe.



### III-2-1-2- Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)

Les parcelles n° 198, 199, 201 de la section AY sont classées en zone UT, alors qu'elles sont incluses dans le périmètre PAEN défini par la délibération de la commission permanente du Conseil général de l'Isère du 19 avril 2013, et approuvé par la délibération de la commune du 24 juin 2013.

*Un PAEN ne pouvant couvrir que des terrains classés en zone agricole ou naturelle, il convient donc de rattacher ces parcelles à la zone N adjacente.*



Il convient de noter que le fond de plan de la cartographie du PLU ne correspond plus au relevé cadastral en ce que les parcelles 195 et 197 (**entourées en orange**) ont disparu à la suite des travaux routiers réalisés au niveau de la sortie 12 en direction d'Autrans, Villard de Lans et Voreppe.

**Question 8** : Quel est l'avis de la municipalité sur cette demande ?

**Réponse 8** : Les parcelles concernées font bien partie intégrante du périmètre du projet de PAEN soumis pour avis à la commune par le Conseil Général de l'Isère et sur lequel un avis favorable a été émis (cf. délibération n°7911 en date du 24/06/2013). La commune modifiera ce point sur le plan de zonage.

**Avis 8 du commissaire enquêteur** : La réponse apportée par la municipalité apparaît pertinente au commissaire enquêteur.

### III-2-1-3- Espaces Naturels Sensibles (ENS)

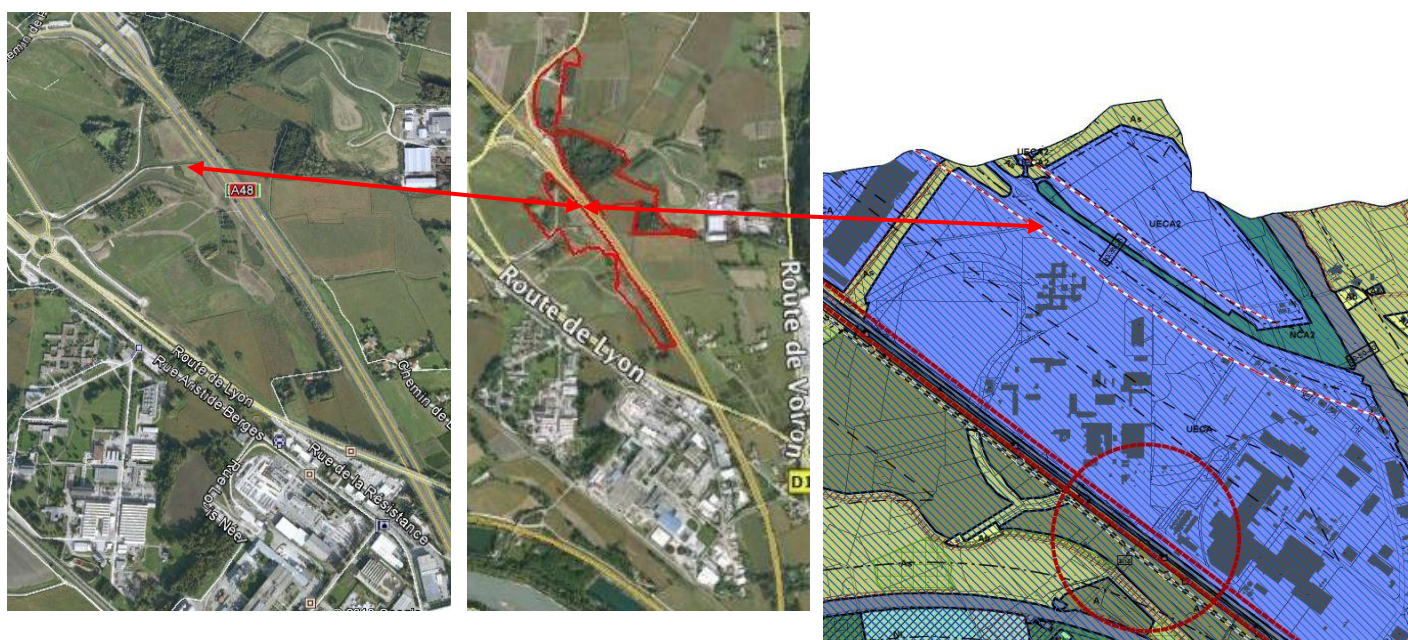
*La commune est concernée par l'Espace Naturel Sensible (ENS) intercommunal de l'Eterpa, La zone d'intervention de cet ENS est classée en partie en zone As, UECA2, Le règlement de ces zones ne permet pas de préserver ce site composé de milieux alluviaux sensibles. Le Département demande un classement intégral de l'ENS dans des zones dont les règlements :*

- *Interdisent toutes les constructions ;*
- *Autorisent les ouvrages techniques à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*
- *interdisent les travaux ou aménagements qui auraient pour effet d'assécher les zones humides.*

Photo google earth

Carte extrait « Pic Vert »

Zonage PLU



**Question 9 :** Comment, et sous quelle forme, la commune envisage-t-elle de donner suite à la demande du CG38 qui semble, au moins pour partie, en contradiction avec la demande de la chambre d'agriculture pour cette même zone ?

**Réponse 9 :** La Commune a sollicité les Personnes Publiques Associées, et notamment le Conseil Général de l'Isère et la CAPV sur cette question. La Commune reste dans l'attente d'éléments complémentaires afin d'apprécier au mieux les modifications nécessaires à une meilleure prise en compte de l'ENS de l'ETERPA.

**Avis 9 du commissaire enquêteur :** La réponse de la CAPV en date du 2 janvier à l'interrogation de la municipalité a été communiquée au commissaire enquêteur le vendredi 10 janvier 2013. (Annexe 14).

Extraits : « Or, Il apparaît qu'une erreur s'est glissée dans la représentation graphique du périmètre de cet ENS en intégrant la petite surface de 800 m<sup>2</sup> qui ne fait pourtant pas partie des bassins de rétention d'eaux pluviales.

Afin de faire disparaître toute ambiguïté, le Pays Voironnais, en accord avec le Conseil Général de l'Isère, a décidé de modifier le périmètre de l'ENS de l'Eterpa en retirant de la zone dite d'intervention la parcelle d'environ 800 m<sup>2</sup> qui n'a pas d'intérêt écologique et qui doit faire partie à terme d'un projet d'installation.

*Cette modification de périmètre de l'ENS de l'Eterpa fera l'objet d'une délibération en conseil communautaire de février 2014, suivie d'une délibération en commission espaces naturels du Conseil Général de l'Isère. »*

Après avoir pris connaissance de cette réponse le commissaire enquêteur en déduit que des erreurs de report des limites de l'ENS de l'ETERPA auraient été effectuées au niveau de la zone de Centr'Alp2 « sur laquelle s'applique deux réglementations celle de la ZAC de Centr'Alp 2 dont la finalité est de permettre l'accueil d'entreprises, donc d'être constructible et celle de l'ENS de l'Eterpa dont la finalité est de préserver l'espace naturel, donc de ne pas être constructible. »

Dans sa réponse la CAPV évoque une parcelle de 800 m2 sans en communiquer les références ou relevé cadastral.

Le commissaire enquêteur considère qu'il ne lui appartient pas de prendre position sur ce sujet qui ne pourra être régularisé qu'après la remise de son rapport et même après l'approbation du PLU par le Conseil Municipal en raison des délais annoncés par la CAPV : « **Cette modification de périmètre de l'ENS de l'Eterpa fera l'objet d'une délibération en conseil communautaire de février 2014, suivie d'une délibération en commission espaces naturels du Conseil Général de l'Isère.** »

Le commissaire enquêteur invite les différents organismes concernés : CG38, CAPV, Commune de Voreppe à tenir informer les associations environnementales de ces rectificatifs sur le zonage de l'ETERPA.

### **III-2-2- Autres politiques départementales**

#### **III-2-2-1- Projet européen de restauration des corridors écologiques**

*Le Conseil général est maître d'ouvrage du projet de réhabilitation du corridor biologique de la cluse de Voreppe, dont une partie se situe sur la commune. A ce titre, il est particulièrement attentif à la prise en compte de ce projet dans le PLU.*

*Le corridor est classée en zone As et UECA 2 dont les règlements n'assurent pas une protection adéquate,*

*Pour faciliter le fonctionnement effectif du corridor très étroit dans ce secteur, le Département propose la création de secteurs Aco et Nco sur l'ensemble de l'emprise concernée, Les prescriptions qui pourraient être instaurées dans ces secteurs sont :*

- *Interdire toute construction ;*
- *Autoriser les ouvrages et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, et à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien de la continuité écologique ;*
- *Imposer que les clôtures soient perméables à la petite faune.*

*Le règlement du secteur Aco pourrait être complété avec les dispositions suivantes :*

- *Autoriser les ouvrages et installations liés à la mise en valeur de la zone agricole à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien de la continuité écologique*
- *Autoriser les abris pour animaux, à condition qu'ils soient fermés sur 3 côtés maximum*

***Le Département émet donc une réserve sur ce point*** et demande que le règlement de ces secteurs assure la préservation de la continuité écologique. En effet, une interruption de cette continuité écologique rendraient inopérants les aménagements réalisés sur les autres sections du corridor.

Cette réserve a été complétée en cours d'enquête publique par le courrier suivant :

*Etant donné les dernières discussions avec la CAPV au sujet de la largeur du corridor dans cette zone, je vous informe qu'une largeur de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du cours d'eau L'Egala, sur le tronçon compris entre la rue Aristide Bergès et la voie ferrée, conviendrait.*

*Cet espace nécessite cependant une gestion adaptée, c'est pourquoi une convention est en cours de rédaction avec les services de la CAPV.*



Dans l'avis du CG38, les zones As, et en partie la zone UECA2 du PLU de ce secteur sont proposées pour être classées en zones Aco et Nco.

Le courrier complémentaire du 5 décembre 2013 propose de réduire cette bande à une largeur de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du cours d'eau L'Egala<sup>7</sup> alors que sur la carte du PLU la zone As située « sur le tronçon compris entre la rue Aristide Bergès et la voie ferrée » représente une largeur de part et d'autre de l'Egala d'environ 4 à 6 m, soit, à l'échelle 1/9000, de 36 mètres à 54 mètres.

Les avis formulés sur le projet de PLU par ces collectivités territoriales l'ont été par :

- la commission permanente pour le CG38 et transmis sous le timbre du président du CG38 ;
- la commission aménagement et le conseil communautaire CAPV.

Or, les modifications parvenues en cours d'enquête publique n'ont pas fait l'objet de délibérations modificatives de ces commissions et ont été signées par :

- le vice-président aménagement du territoire et planification pour la CAPV ;
- le directeur général des services pour le CG38.

Même si l'on doit considérer que l'avis de ces deux organismes n'est que consultatif, quelle est la compétence des signataires pour modifier des décisions qui ressortent de délibérations prises en commission ?

**Question 10 :** Quelle est la position de la municipalité sur ces demandes modificatives parvenues en cours d'enquête publique ?

**Réponse 10 :** La commune a délibéré sur le périmètre, et donc sur la largeur du corridor, sur proposition du Conseil Général de l'Isère. Les avis délibératifs en tant que personne publique associée (PPA) du Conseil général de l'Isère et du Pays Voironnais ne mentionnaient pas cette demande. Compte tenu de l'importance de la question posée, la commune ne souhaite pas en l'état donner suite aux demandes formulées lors de l'enquête publique par le Conseil Général de l'Isère et la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.

**Avis 10 du commissaire enquêteur :** La réponse apportée par la municipalité apparaît comme la seule logique au commissaire enquêteur. Si des modifications de la largeur du corridor devaient être engagées le long du cours d'eau de l'EGALA, elles le seront après l'approbation du PLU, sous la maîtrise et après avis des commissions concernées du CG38 et de la CAPV. (Avec information des associations environnementales concernées, PIC VERT !).

**Question 11 :** Quelles études spécifiques ont amené la municipalité à déterminer une largeur de ce corridor comprise entre 36 m et 54 mètres ? Largeur qu'il serait possible de réduire de 44 à 63% ?

**Réponse 11 :** L'emprise du Corridor a été définie par le Conseil Général de l'Isère, porteur du projet suite aux études réalisées dans le cadre de la mise en place du corridor écologique REDI. La commune ne dispose pas d'éléments à ce jour, pour apprécier la capacité à réduire cette largeur.

**Avis 11 du commissaire enquêteur :** La réponse apportée par la municipalité est prise en compte par le commissaire enquêteur.

Par ailleurs la FRAPNA Isère formule des demandes quelque peu divergentes sur ces mêmes zones !

**Un tableau comparatif entre ces différentes modifications proposées sera présenté dans la suite du présent rapport, paragraphe IV-3-8**

<sup>7</sup> Demande également formulée dans les mêmes termes dans un courrier de la communauté du pays voironnais en date du 25 novembre 2013.

### III-2-2-2- Biodiversité

*L'article 13 de la zone UECA 2 impose la plantation d'essences locales pour favoriser la diversité biologique. Les articles 13 de toutes les zones pourraient reprendre cette disposition intéressante. Pour information, une plaquette relative à la plantation de haies champêtres a été réalisée par le Département, Elle est disponible sur [www.isere.fr](http://www.isere.fr)*

**Question 12** : quel est l'avis de la municipalité sur ce sujet ?

**Réponse 12** : La municipalité intégrera dans l'article 13 de toutes les zones cette recommandation. Une information plus précise sera portée à connaissance des demandeurs dans le cadre des notifications des autorisations de construire.

**Avis 12 du commissaire enquêteur** : La réponse apportée par la municipalité apparaît pertinente au commissaire enquêteur.

### III-2-2-3- Gestion économe de l'espace

*La zone du Boutet située à l'entrée Nord du centre Bourg, classée en UC, pourrait faire l'objet d'une OAP pour organiser l'urbanisation de ce secteur.*

**Question 13** : quel est l'avis de la municipalité sur ce sujet ?

**Réponse 13** : Au regard de sa situation (comblement d'une dent creuse, unité foncière unique, pas nécessité de création de liaison inter-quartier, seule la desserte propre de l'opération est à concevoir, pas d'espaces publics, une seule voie d'accès, ...) et de sa capacité estimée de logements, la municipalité a estimé que l'ensemble des enjeux était traité dans la partie réglementaire et que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne justifiait pas le recours à une orientation d'aménagement et de programmation, possibilité offerte par l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme. Toutefois, pour éviter toute ambiguïté, le rapport de présentation rappellera les motifs pour lesquels les secteurs ouverts à l'urbanisation à travers le PLU n'ont pas fait l'objet d'une OAP.

**Avis 13 du commissaire enquêteur** : La réponse apportée par la municipalité apparaît pertinente au commissaire enquêteur.

### III-2-2-4- Mixité sociale

*Le PLU prévoit une production satisfaisant aux objectifs fixés par le Plan local de l'Habitat (PLH). Toutefois, les modalités d'utilisation des articles L 123-2b et L 123-1-5 16 posent plusieurs problèmes*

- *Les secteurs affectés, soit les zones UA, UC et 1AUc, devraient être identifiés sur le zonage, par exemple au moyen d'une trame ;*
- *Les dispositions réglementaires devraient figurer à l'article 2 et non dans le « caractère de la zone » qui n'a pas de valeur juridique ;*
- *Le règlement de la zone UB ne comprend pas ces dispositions alors que le rapport mentionne qu'elle est concernée.*

*De plus, le PLU prévoit des emplacements réservés où il impose 33 % ou 100 % de logements locatifs sociaux. Conformément à l'article L.123-2 b du code de l'urbanisme, ces emplacements doivent correspondre à des programmes de logements (a minima un nombre) et non à des pourcentages.*

**Question 14 :** quelles réponses détaillées la municipalité peut-elle apporter sur ces sujets, en corrélation avec les autres questions posées sur le même thème dans la suite du PV de synthèse ?

- identification des secteurs devant recevoir des logements sociaux par une trame<sup>8</sup> ;
- déplacement des dispositions réglementaires à l'article 2 ;
- ajout de cette règle dans la zone UB ;
- **comment affecter un nombre (et non un %) à des programmes de logements qui n'existent pas ? Comment la municipalité peut-elle prendre en considération cette demande** qui n'apparaît pas imposée par les articles L123-2b et L123-1-5-16<sup>9</sup> ?

**Réponse 14 :**

- Identification des secteurs devant recevoir des logements sociaux par une trame ;  
La commune envisage de prendre en compte ces observations. Pour ce faire une carte spécifique permettant de repérer les secteurs concernés par des servitudes de mixité sociale sera intégrée au dossier de PLU afin de rendre plus facile sa compréhension et sa mise en œuvre.

- Déplacement des dispositions réglementaires à l'article 2 ;

Après discussion avec les services de l'Etat, la commune n'envisage pas de déplacer les dispositions réglementaires de mixité sociale à l'article 2. En effet même si ces dispositions figurent dans le « caractère de la zone », elles apparaissent explicitement sous le vocable : « Dispositions réglementaires » les rendant ainsi opposables aux tiers.

- Ajout de cette règle dans la zone UB ;

La commune n'envisage pas de rajouter cette règle dans la zone UB. En effet, les secteurs concernés font l'objet d'OAP et sont soumis aux emplacements réservés pour le logement (L. 123-2 b du code de l'urbanisme).

- **Comment affecter un nombre (et non un %) à des programmes de logements qui n'existent pas ? Comment la municipalité peut-elle prendre en considération cette demande** qui n'apparaît pas imposée par les articles L123-2b et L123-1-5-16 ?

La Municipalité ne prendra pas en compte cette demande, car les articles susvisés permettent d'instituer un pourcentage dédié au logement social et de plus les programmes de logement, et donc leur volumétrie, ne sont pas connus à ce jour.

**Avis 14 du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur considère que les réponses apportées par la municipalité sont justifiées.

**III-3- AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS VOIRONNAIS (CAPV)**

*« Au regard de ces éléments, et après examen en Commission Aménagement-Transports du 28 aout 2013, il est proposé au Conseil Communautaire de rendre un avis favorable au projet de PLU de Voreppe en tant que Personne Publique Associée, assorti des observations développées précédemment. »*

**III-3-1- Zones d'activités économiques**

*« Dans l'ensemble des zones d'activité économique, à l'article 13, il a été demandé que les bassins de rétention, noues, et stationnements non imperméabilisés soient compris dans les 20 % de surface réservée aux espaces verts, dans le but de favoriser la densité et l'économie d'espace dans les zones d'activité. »*

<sup>8</sup> Voir sur ce point les questions 1 et 6, le nombre de trames est déjà trop important sur le règlement graphique du projet de PLU, le rendant illisible !

<sup>9</sup> **Article L123-2 - b)** A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

**Article L123-1-5 -16°** Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

**Question 15** : quelle est la position de la municipalité face à cette demande ?

**Réponse 15** : La municipalité reprendra son règlement afin qu'à l'article 13, les bassins de rétention et les noues, soient compris dans les 20 % de surface réservée aux espaces verts. Cependant, afin d'éviter le risque de développer des projets sans espaces verts la municipalité ne souhaite pas intégrer dans les 20 % les stationnements non imperméabilisés.

**Avis 15 du commissaire enquêteur** : La réponse apportée par la municipalité apparaît pertinente au commissaire enquêteur. La non prise en compte des stationnements non imperméabilisés lui apparaît comme une décision « *de bon sens* ».

*De plus, le Pays Voironnais a suggéré à la commune de rappeler l'existence du cahier des charges de cession de terrain dans le règlement par exemple page 106 en tête de chapitre 7 de la zone UECA2, En effet, ce cahier des charges, annexé aux ventes complète utilement les dispositions du règlement du PLU.*

**Question 16** : quelle est la position de la municipalité face à cette demande ?

**Réponse 16** : Le cahier des charges de cession de terrain est un document qui relève du droit privé et n'a pas à ce titre à figurer dans le règlement du plan local d'urbanisme.

**Avis 16 du commissaire enquêteur** : La réponse apportée par la municipalité apparaît justifiée au commissaire enquêteur.

#### **III-4- AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'ISERE**

*« Ainsi, notre compagnie émet un avis favorable sur votre projet de PLU sous réserve de la prise en compte de nos remarques. »*

##### **III-4-1- Repérage des bâtiments d'élevage**

*« ... il est indispensable que les bâtiments hébergeant des animaux soient identifiés au moins dans le diagnostic agricole (si ce n'est dans le plan de zonage) »*

**Question 17** : quelle est la position de la municipalité face à cette demande ? De quelle manière seront repérés ces bâtiments ?

**Réponse 17** : La municipalité ne souhaite pas identifier les bâtiments hébergeant des animaux dans le plan de zonage. Cette intégration figerait une situation susceptible d'évoluer, créations ou fins d'exploitations.

Cependant, afin de faciliter l'instruction et la connaissance de ces élevages, le diagnostic agricole sera complété par une carte de situation des élevages existants.

De plus le règlement du PLU dans son chapitre 3 : « Périmètres particuliers ayant une incidence sur les occupations et utilisations du sol », rappellera les dispositions réglementaires applicables en la matière.

**Avis 17 du commissaire enquêteur** : Les réponses apportées par la municipalité apparaissent pertinentes au commissaire enquêteur.

### **III-4-2- PADD et espaces agricoles**

*« Votre PADD semble traiter les espaces agricoles seulement comme une composante de la « trame verte » de la commune alors qu'il s'agit aussi du support indispensable et non renouvelable de l'activité économique agricole. Nous souhaiterions que cet aspect soit mis plus en avant dans votre PADD. »*

**Question 18** : quelle est la position de la municipalité face à cette demande ?

**Réponse 18** : La municipalité défend l'enjeu du rôle économique de l'agriculture pour le territoire. Le classement en zone agricole de 194.5 hectares, qui était au POS, classés en zones urbaines ou à urbaniser en est un des exemples les plus significatifs.

De plus, les réflexions sur la gestion de ces espaces, précisées dans le PADD, s'inscrivent totalement dans cette démarche. Notamment la nécessité, qu'au-delà du PLU, soit mis en œuvre des outils appropriés (PAEN, ZAP, ...), afin de garantir à la profession agricole la pérennité du potentiel agronomique, biologique ou économique de la zone agricole à long terme.

La commune est prête à revoir la rédaction du PADD sur cet enjeu, si nécessaire.

**Avis 18 du commissaire enquêteur** : Les réponses apportées par la municipalité apparaissent pertinentes au commissaire enquêteur. La municipalité aura-t-elle le temps matériel de revoir la rédaction du PADD sur ce point avant approbation du PLU ?

### **III-4-3- Zonage agricole au nord du territoire communal**

*« La plaine agricole au nord de la commune entre l'A48 et la RD1075 dispose de nombreux bâtiments agricoles et apparaît comme un secteur favorable à l'installation agricole. La transmission d'une exploitation agricole est aussi à prévoir (avec création d'une nouvelle entité juridique). L'intérêt paysager de ce secteur pourra être préservé lors de l'émergence de projets et son inscription dans le périmètre PAEN ne justifie pas son inconstructibilité pour les bâtiments nécessaires à une activité agricole. De plus, la continuité de la plaine sur le PLU de La Buisse est classée en zone A classique. Ainsi, nous souhaitons que ce secteur soit reclassé en A classique pour permettre l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et de nouveaux sièges et par souci de cohérence avec le PLU de La Buisse. »*

**Question 19** : quelle est la position de la municipalité face à cette demande qui entre en contradiction avec la nécessaire préservation des ENS de ce secteur et des demandes formulées en ce sens par le CG38, la CAPV, la FRAPNA et quelques demandes d'autres associations ou à titre individuel ?

**Réponse 19** : Le PLU a classé en espaces agricoles sensibles (As), les espaces ayant un usage agricole, et révélant un intérêt écologique et/ou paysager, traduit dans la trame verte et bleue (TVB). Ce classement est justifié (cf. justificatif des choix) par le fait «de l'intérêt paysager que cet espace révèle et de son interrelation avec les corridors écologique du REDI, et son inscription dans le périmètre du PAEN».

Dans la zone AS, l'activité agricole existante est pérennisée. Ce classement ne remet pas en cause la transmission des activités agricoles existantes ni la possibilité pour celles-ci de créer des extensions. Aussi, en l'état, la municipalité n'envisage pas de modifier le classement du secteur considéré.

**Avis 19 du commissaire enquêteur** : Les réponses apportées par la municipalité apparaissent pertinentes au commissaire enquêteur.



#### III-4-4- Zonage agricole coteaux de Chartreuse

« Les coteaux de Chartreuse ont été classés en zone As. Nous souhaitons que soient différenciés les enjeux environnementaux (issus d'inventaires, de classements ou de zonages spécifiques) des enjeux paysagers (identification plus subjective). **Nous ne souhaitons pas voir apparaître les coteaux de Chartreuse comme « zone agricole sensible » sans distinction. Ainsi, nous demandons soit leur classement en A classique soit en Ap (par exemple) pour afficher un enjeu paysager.** Dans l'ensemble, les zonages A reflètent la réalité sur le terrain. Les parcelles utilisées par l'activité agricole sont bien classées en zone A (ou A indicée). **Nous avons cependant identifié une parcelle dont le classement serait préférable en zone A afin d'y afficher la vocation agricole.** De la même manière, afin d'afficher la vocation agricole des secteurs de captage et de rester cohérents par rapport à l'utilisation du sol, **les secteurs en Ne pourraient basculer en secteur Ae.** »

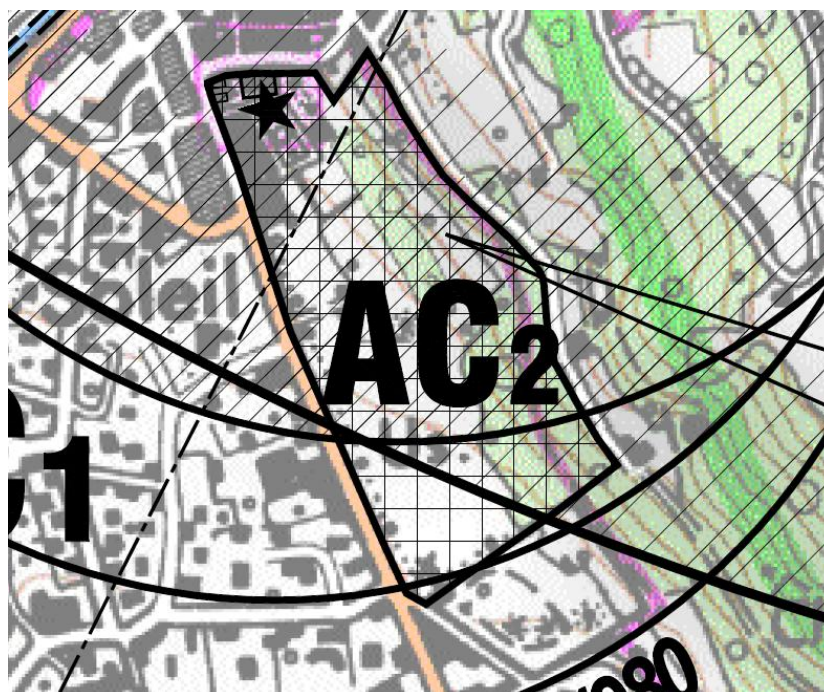
**Question 20** : quelle est la position de la municipalité face à ces trois demandes ?

**Réponse 20** : Comme précisé ci-dessus la zone AS (As) concerne les espaces ayant un usage agricole, et révélant un intérêt écologique et/ou paysager, traduit dans la trame verte et bleue (TVB).

La municipalité n'envisage pas de créer des classements spécifiques conduisant à alourdir et compliquer la lecture d'un plan de zonage déjà « très chargé » obligeant autant de sous-secteurs réglementaires dans lesquels le règlement serait identique.

Il est toutefois proposé de compléter le « justificatif des choix » par une cartographie explicitant les différents enjeux qui ont prévalu au classement de chacun des espaces agricoles sensibles repérés (pelouses sèches, corridor écologique, ...)

- La municipalité ne souhaite pas modifier le classement (N) du parc du comte de Sieyes qui fait l'objet d'une servitude (AC2) de protection des sites et monuments. En effet, si l'usage est actuellement agricole (entretien), le classement en zone N qui vise à la préservation des milieux naturels sensibles nous semble le plus approprié.



- Le classement Ne « eau » a vocation en premier lieu à protéger les zones de captage d'eau potable. Ont donc été classés en Ne, les deux périmètres de protection des puits de captage présents sur la commune. Ce classement reste compatible avec l'usage agricole (dans le respect du code de la santé publique) d'une partie des terrains considérés. La municipalité souhaite conserver le classement Ne qui lui paraît aujourd'hui le plus cohérent avec les objectifs de protection sanitaire de la population et règlements opposables sur ces secteurs.

**Avis 20 du commissaire enquêteur :** Les réponses apportées par la municipalité apparaissent pertinentes au commissaire enquêteur.

### **III-4-5- Zone UD et projet de point de vente collectif**

(Voir observation R86, page 87 du registre 1)

*« Un point de vente collectif de produits agricoles « La ferme des saveurs » se situe en zone UD. Son existence doit être reconnue dans le règlement du PLU (autoriser les petits commerces dans l'article UD2). De plus, un agrandissement ainsi que la création d'un parking sont prévus. Ces extensions doivent être anticipées dans le PLU en agrandissant la zone UD. »*

**Question 21 :** quelle est la position de la municipalité face à cette demande d'agrandissement de cette zone Ud jusqu'en limite de la RD1085 également formulée par lettre L92 ?

**Réponse 21 :** La municipalité ne donnera pas suite à cette demande, notamment au regard des enjeux paysagers du secteur (Entrée de ville, Amendement Dupont, ...) et de la nécessaire compatibilité avec le SCOT et son document d'aménagement commercial (DAC) qui ne souhaite pas que soit encourager de développement commercial en « vitrine » des grands axes routiers.

Il convient toutefois de préciser que ce besoin a été pris en compte dans le règlement du PLU qui autorise dans l'article UD2 (Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières) l'extension des commerces existants, dans le volume existant, et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire.

**Avis 21 du commissaire enquêteur :** La réponse apportée par la municipalité apparaît pertinente au commissaire enquêteur.

### **III-4-6- Suppression de certains des éléments remarquables du paysage et EBC**

*« D'anciennes friches agricoles qui pourraient être reconquises par l'activité agricole ont été classées en EBC ou éléments remarquables du paysage. Afin de ne pas bloquer cette reconquête, nous demandons la suppression de cette protection sur les secteurs suivants... » :*

**Question 22 :** quelle suite entend donner la municipalité à ces demandes ?

**Réponse 22 :** La municipalité ne donnera pas suite à cette demande estimant qu'au regard de la surface agricole confortée dans le cadre du PLU (près de 200 ha supplémentaires), les enjeux de paysage tant de coteaux que de plaine plaident pour le maintien des Espaces Boisés Classés.

**Avis 22 du commissaire enquêteur :** La réponse apportée par la municipalité apparaît pertinente au commissaire enquêteur.

### **III-4-7- Demandes de modifications de certains articles du règlement de la zone A**

#### **Article A2**

*Les changements de destination ne peuvent pas être autorisés de manière général dans la zone A, même pour la création d'équipement public ou d'intérêt collectif. Si vous souhaitez que des changements de destination soient envisageables, vous devez soit délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Article L123-1-5 du code de l'urbanisme), soit identifier certains bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial dont le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (Article L123-3-1 du code de l'urbanisme). Cette dernière solution demandant au préalable un inventaire précis de tous les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural de votre commune.*

*« Les remarques suivantes sont issues de l'expérience du service « bâtiment » de la Chambre d'Agriculture qui est confronté à des difficultés liées au règlement lors de l'émergence de projets agricoles. »*

#### **Article A 11**

*Cet article peut différencier les habitations liées à une exploitation agricole d'une part des bâtiments agricoles techniques d'autre part. En effet, étant donné les spécificités des bâtiments agricoles techniques et afin de ne pas bloquer d'éventuels projets, les toitures à 1 pan pourraient être autorisées.*

*Par ailleurs, le seuil minimal des pentes de toits doit être abaissé à 20 % (pour un bâtiment agricole volumineux, une pente de toit à 50 % n'est pas faisable).*

#### **Règlement de la zone UD**

*La UD accueille encore quelques bâtiments agricoles comme vous avez pu le constater (p.77 du diagnostic stratégique). Afin de permettre leur évolution limitée (mise aux normes, agrandissement limité), il est nécessaire d'adapter le règlement de la zone UD en autorisant les bâtiments agricoles existants à l'approbation du PLU et leur extension limitée »*

**Question 23** : quelle suite entend donner la municipalité à ces demandes dont certaines n'ont matériellement pas le temps d'être prises en considération (Liste des « bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial dont le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole » par exemple) ?

**Réponse 23** : Les changements de destination ne peuvent effectivement pas être autorisés de manière générale dans la zone A.

La commune qui a, avant tout, pour objectif de protéger et conforter le développement agricole du territoire n'a pas souhaité, et ne souhaite pas, procéder à un inventaire au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme.

Aussi, la commune a privilégié le repérage des constructions existantes situées en zone agricole, qui ne présentaient pas d'enjeux pour l'exploitation agricole (dont le lien avec l'activité agricole est rompu) afin de les classer en zone Ab. Ce classement permet de cadrer le développement de ces constructions dispersées en leur permettant une évolution mesurée. Les constructions existantes qui ont un rôle à jouer dans le confortement de l'agriculture sur le territoire ont été classées en zone A.

- Concernant la pente des toits des bâtiments agricoles, la municipalité prendra en compte la remarque et modifiera en conséquence son règlement.

- Concernant la zone UD, la municipalité prendra en compte la remarque et modifiera en conséquence son règlement.

**Avis 23 du commissaire enquêteur** : Les choix effectués par la municipalité paraissent cohérents. L'acceptation des demandes liées aux constructions agricoles, à la modification des pentes de toits, ainsi que les possibilités d'extension limitée des constructions agricoles existantes sont conformes à une approche pragmatique des problèmes agricoles.

**III-5- AVIS INAO**

Sans observations particulières

**III-6- AVIS RECUS DES PPA RECUS HORS DELAIS**

Il s'agit des avis du PNR de la Chartreuse et du centre régional de la propriété forestière Rhône alpes.  
Ces documents n'ont pas été joints au dossier d'enquête publique.

## **PARTIE IV : EXAMEN DES OBSERVATIONS PORTEES PAR LE PUBLIC SUR LE PROJET**

### **IV-1- RELEVÉ QUANTITATIF DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE**

Pendant la durée de l'enquête publique de nombreuses observations ont été portées aussi bien sur le registre d'enquête que par courriers adressés au commissaire enquêteur. Parmi ces courriers, nombreux sont ceux qui étaient adressés en compléments d'observations inscrites sur le registre d'enquête, voire en complément de courriers précédents.

Le bilan des interventions du public en cours d'enquête publique est le suivant : (**Annexe 16**).

- 180 observations ont été inscrites sur les deux registres d'enquête ; (*Repérées sous le signe **R** pour Registre suivi du numéro d'ordre*).
- 98 lettres ont été adressées au commissaire enquêteur ; (*Repérées sous le signe **L** pour Lettre suivi du numéro d'ordre*). (**Annexe 15**).
- 5 pétitions et 3 lettres/pétitions ont été déposées. (*traitées séparément*).

Le détail en est donné au paragraphe II-5-5 « *Nombre d'observations écrites recueillies en cours d'enquête* ».

#### **IV-1-1- Thèmes les plus récurrents dans les observations du public**

Il convient de noter que de nombreuses « peurs » ou « craintes » se sont exprimées, parfois irraisonnées, dues principalement à une méconnaissance aussi bien des mécanismes de l'enquête publique et de sa place dans le cours de l'élaboration d'un document d'urbanisme, que du rôle que doit accomplir le commissaire enquêteur, des règles d'urbanismes applicables et enfin, et tout particulièrement, des règles de droit applicables dans ces différents domaines.

A la décharge du public il convient de préciser que les différentes procédures liées à la mise en œuvre :

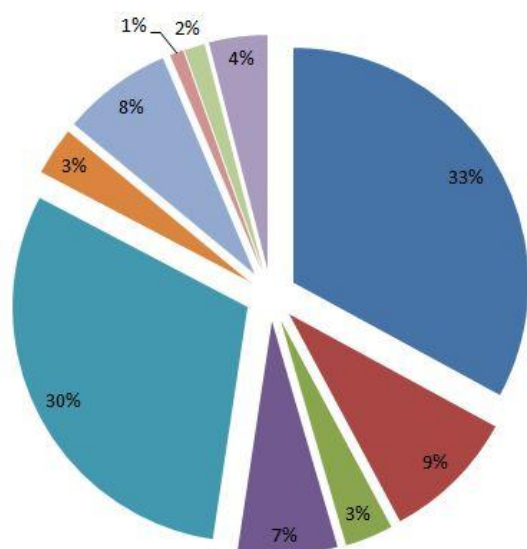
- de la procédure d'expropriation,
- du droit de préemption par la municipalité,
- de la mixité sociale stipulée dans le règlement (33% si plus de 15 logements, mais également ER de mixité sociale),
- de l'application du COS pour le bâti existant,
- de la densification,
- de la notion « d'immeuble » (qui, dans l'esprit de la population, prend immédiatement l'image de « barre » ou de « tour »...

sont particulièrement complexes à appréhender.

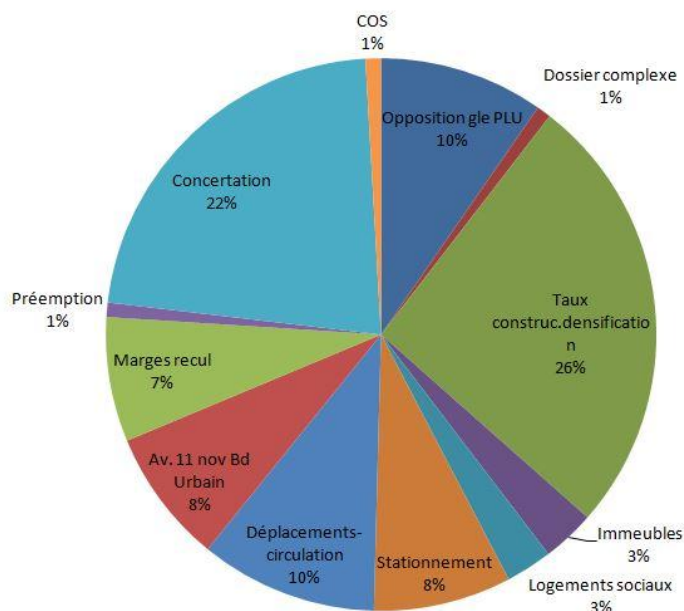
Associé à cela l'inquiétude liée à l'éventuelle dévalorisation des biens, reliée pour un très grand nombre de personnes, à la proximité de « logements sociaux », etc....

Cet ensemble fait que les données « brutes » ci-après ne doivent être prises en considération qu'avec réserve et circonspection. Il n'en demeure pas moins que ces inquiétudes diffuses devront faire l'objet de réponses claires et argumentées de la part de la municipalité afin de dissiper un certain nombre de malentendus sources d'exaspération et d'incompréhension.

## Répartitions géographiques principales



## Principaux thèmes abordés



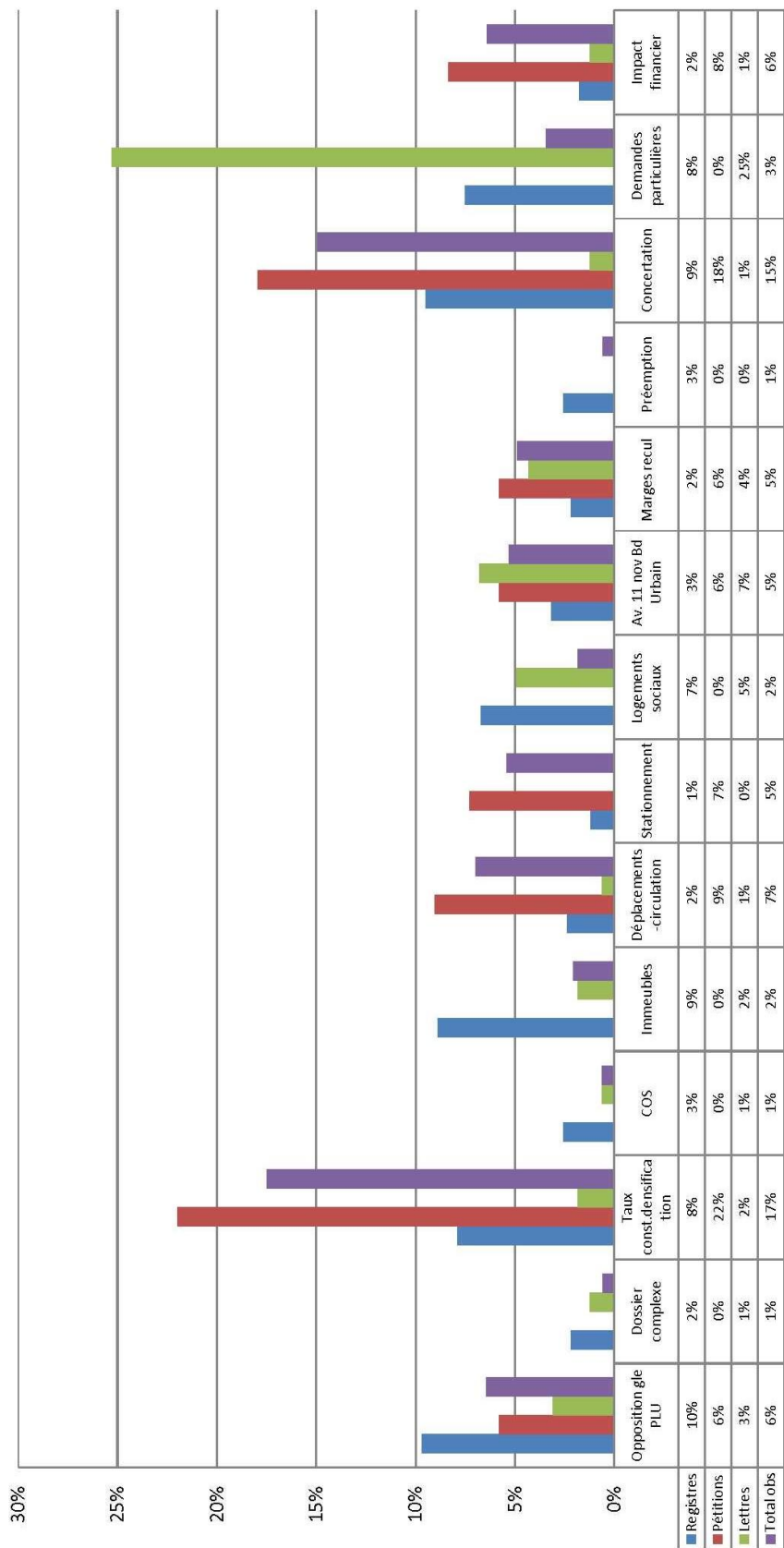
### IV-1-2- Relevé récapitulatif global des observations du public

En annexe du rapport sont présentés les tableaux de recueils des observations du public. (**Annexe 16**) Ces données chiffrées n'ont qu'un intérêt statistique qu'il convient de moduler selon le vecteur choisi pour porter ses observations : courriers, inscriptions sur registres, pétitions.

Les thèmes les plus fréquemment abordés, différenciés par vecteur support, sont présentés sur la page suivante.



## Principaux thèmes abordés et répartition en fonction du type de support utilisé (Registres d'enquête, Pétitions, Lettres)



NB : S'agissant des principaux thèmes le cumul des % de chaque ligne est inférieur à 100 %.

## IV-2- LES GRANDS THEMES EVOQUES PAR LE PUBLIC LORS DE L'ENQUETE

Seul un aperçu rapide des grands thèmes évoqués est repris dans le présent paragraphe. En effet, certaines questions précises de la population ont été transmises à la municipalité. Elles ont fait l'objet de réponses de sa part. L'analyse de ces réponses par le commissaire enquêteur fait l'objet du paragraphe IV-3. Dans l'aperçu qui suit, il est fait renvoi aux numéros des questions qui traitent de ce sujet dans la suite du rapport. (Question = Q)

### IV-2-1- Concertation

Q24

La procédure de concertation a fait l'objet de nombreuses critiques de la part du public. Avant le début de l'enquête publique, le 21 novembre 2013, à sa demande, le commissaire enquêteur a reçu un tableau récapitulatif des différentes réunions et groupes de travail qui ont eu lieu pendant toute la période de réalisation du projet de PLU. Le document présenté ci-après apporte les différentes informations nécessaires justifiant de la tenue de réunions publiques et/ou ateliers d'échanges. Il était accompagné des copies des observations formulées par le public (par courrier, courriel et inscription sur le registre de concertation) en cours d'élaboration du projet de PLU conformément à la délibération du 23 février 2009 valant mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) - Transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU). (Cf. **Annexe 5**)

N°	RÉUNIONS PUBLIQUES / ATELIERS						INFORMATIONS PRÉALABLES		Nombre de personnes
	Sujet	Type	Date	Lieu	Horaires	Durée	Moyens	Dates	
1	Lancement procédure	Réunion publique	10/09/2010	Salle du conseil municipal	20h30	2h/2h30	- Voreppe Emoi août p 13 - Voreppe Echo septembre p IV - Dauphiné Libéré - Site internet www.voreppe.fr - Panneaux électroniques d'information	A partir du vendredi de la semaine précédant la réunion	200 personnes
2	Présentation diagnostic	Réunion publique	08/11/2011	Salle du conseil municipal	20h00	2h/2h30	- Voreppe Emoi octobre p 6 - Voreppe Emoi novembre p 10 - Dauphiné Libéré - Site internet www.voreppe.fr - Panneaux électroniques d'information	A partir du vendredi de la semaine précédant la réunion	200 personnes (confirmé LDL)
3	Échanges PADD	Atelier	24/03/2012	Salle du conseil municipal	9h00	3h/3h30	- Voreppe Emoi mars p 16 - Dauphiné Libéré - Site internet www.voreppe.fr - Panneaux électroniques d'information	A partir du vendredi de la semaine précédant la réunion	20/30 personnes
A	Échanges PADD	Réunion d'échange avec les représentants des Conseils de quartier	03/04/2012	Salle des adjoints	18h00	2h/2h30	- Invitation par courriel - Envoi documents préparatoires - Rappel par courriel	21/02/2012 21/03/2012 30/03/2012	12 personnes (fiche de présence)
4	Restitution atelier PADD	Réunion publique	26/04/2012	Salle du conseil municipal	18h00	2h/2h30	- Voreppe Emoi avril p 14 - Site internet www.voreppe.fr - Panneaux électroniques d'information	A partir du vendredi de la semaine précédant la réunion	20/30 personnes
B	Échanges OAP	Réunion d'échange avec les représentants des Conseils de quartier	20/02/2013	Salle des commissions	18h00	2h/2h30	- Invitation par courriel		16 personnes
5	Présentation État initial Faune/Flore Présentation traduction réglementaire Espaces Agricoles et Naturels	Réunion publique	27/02/2013	Salle du conseil municipal	19h00	2h/2h30	- Voreppe Emoi février p 6 - Site internet www.voreppe.fr - Panneaux électroniques d'information	A partir du vendredi de la semaine précédant la réunion	26 personnes (fiche de présence)
C	Échanges OAP	Réunion d'échange avec les représentants des Conseils de quartier	19/04/2013	Salle des commissions	18h00	2h/2h30	- Invitation par courriel		6 personnes
6	Présentation traduction réglementaire Espaces Urbains et à urbaniser / Orientations d'Aménagements et de Programmation	Réunion publique	24/04/2013	Salle du conseil municipal	19h00	2h/2h30	- Voreppe Emoi avril p 16 - Dauphiné Libéré - Site internet www.voreppe.fr - Panneaux électroniques d'information	A partir du vendredi de la semaine précédant la réunion	40 personnes (fiche de présence)

Le commissaire enquêteur a alors pu constater qu'un nombre très restreint de Voreppins avait formulé des demandes par écrit :

- 3 inscriptions sur le registre de concertation les 24 avril 2012, 3 mai et 10 mai 2013 ;
- 2 courriels le 13 décembre 2012 et le 22 avril 2013 ;
- 5 courriers le 5 et le 10 avril 2013 ; le 6, le 9 et le 13 mai 2013.

En l'absence de compte rendu rédigé il n'est pas possible au commissaire enquêteur de définir avec précisions le contenu exact de chacune des réunions, réunions/ateliers. Mais ce tableau récapitulatif, associé aux éléments complémentaires que sont les numéros de la publication Voreppe Emoi de

- septembre, août et octobre 2010 ;
- octobre et novembre 2011 ;
- mars et avril 2012 ;
- février et avril 2013 ;

ainsi que divers articles sur le Dauphiné Libéré, attestent de la réalité de la tenue de réunions d'informations.

#### **IV-2-2- Droit de préemption**

L'utilisation de l'expression « *droit de préemption* » a fait apparaître une multitude de craintes irraisonnées de la part de la population. La méconnaissance de l'utilisation de ce droit par la municipalité a nécessité de nombreuses explications. En particulier qu'il n'était pas de création récente à Voreppe, mais date de 1987<sup>10</sup> et s'applique sur l'ensemble de zones urbaines « U » et à urbaniser « AU ». Ce droit ne s'applique pas en matière successorale et il ne peut être mis en œuvre que lorsque le propriétaire envisage de vendre son bien.

Dans le mensuel Voreppe Emoi de janvier 2014 est inséré un :

#### **Zoom sur ... Le droit de préemption**

La notion de *préemption* est apparue méconnue au cours de l'enquête publique. Voici quelques éléments de compréhension :

**Le droit de préemption est une procédure** permettant à une personne publique\* d'acquérir **en priorité un bien immobilier mis en vente par son propriétaire**, contrairement à l'expropriation. La valeur du bien préempté, estimée par le service des Domaines, correspond au prix du marché. À titre d'exemple, la commune a acquis par préemption trois maisons pour des valeurs comprises entre 345 000 et 470 000 euros. **Les biens faisant l'objet d'une transmission familiale, par donation ou succession, sont exclus du droit de préemption.**

**Pour plus de précisions :**

Code de l'urbanisme, article L210-1 et suivants (sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)) et [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

Par exemple : une commune pour des aménagements urbains, la SAFER...

Pour de plus amples informations, le commissaire enquêteur conseille à la population de prendre connaissance du dossier sur ce sujet sur le site

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1148.xhtml>.

#### **IV-2-3- Logements sociaux - mixité sociale - répartition spatiale - prévisions PLU**

Q25, Q28-1, Q28-2, ER mixité sociale, Q49 La Pissotte, Q51, Q52 Brandegaudière pétition

Le choix effectué par la municipalité de répartir équitablement et spatialement sur le territoire communal les zones de mixités sociales a été à l'origine de très nombreux courriers, la population ayant donné l'impression de « *découvrir* » cet élément important des choix effectués dans le cadre du projet de PLU. En milieu d'enquête, elle a été aidée sur ce sujet par la distribution de documents d'informations ciblés par quartier. Ces documents font apparaître pour chacun des quartiers concernés

<sup>10</sup> Délibération du Conseil Municipal du 30 mars 1987. La dernière délibération relative au droit de préemption date du 24 mai 2004.

par ces implantations d'ER de mixité sociale la situation de ces ER à l'aide d'un extrait du plan de zonage du PLU, voir exemple (**Annexe 17**)

#### **IV-2-4- Impacts financiers**

Q52 Brandegaudière pétition, Q46 Champ de la Cour

Principalement liés aux ER de mixité sociale ainsi qu'aux modifications de l'organisation de certaines zones comme celle de la zone UEb et de l'OAP n°4.1 du Champ de la Cour, de fortes interrogations et craintes de la population sont exprimées sur la dévalorisation qui serait induite par la proximité de leurs biens en raison de la proximité de programme de logements sociaux.

#### **IV-2-5- Taux de construction-densification**

Q29

De fortes critiques se sont élevées contre ce qui est considéré comme une trop forte densification. La municipalité justifie ce choix en s'appuyant sur le SCoT de la RUG<sup>11</sup> mais également en légitimant ses propres choix en matière d'aménagement « de la ville » déclinés dans le PADD.

#### **IV-2-6- COS et application de la règle du COS minimum**

Q37, Q38, Q39, Q40, Q41

Cette règle proposée par le SCoT a été critiquée par les propriétaires de maisons d'habitations ou pavillons. Ces critiques avaient en partie pour origine une lecture erronée des articles 14 des zones concernées par ce COS minimum ainsi qu'une rédaction complexe du règlement. Ce dernier ne mettait pas en exergue le fait que ce COS minimum n'est pas applicable aux extensions de constructions existantes.

#### **IV-2-7- Traitement de l'avenue du 11 novembre 1918 et marges de recul**

Q26, Q27, PADD

La principale interrogation d'une partie de la population concernait le choix effectué par la municipalité de diminuer les marges de recul le long de cette avenue. Actuellement fixées à 25 m de part et d'autre de l'axe de la voie, elles sont ramenées à 15 m dans le projet de PLU.

#### **IV-2-8- Immeubles**

Q31, Q48, Q52 Brandegaudière pétition

L'éventualité de voir la possibilité de réaliser des « immeubles » à proximité de zones pavillonnaires a été à l'origine de fortes réactions de la population aussi bien par courrier mais également sous forme de pétitions.

#### **IV-2-9- Opposition générale au PLU**

Un certain nombre d'observations portait sur un rejet global du projet de PLU sans véritable argumentation. Globalement on peut classer ces observations sur le thème de « *ne changeons pas mon environnement habituel* ».

#### **IV-2-10- Environnement**

Q30, Q32, Q33, Q34, Q35, Q36

Les questions environnementales ont portées principalement sur :

- les incidences du projet de PLU en matière d'environnement ;

<sup>11</sup> RUG : Région Urbaine Grenobloise.



- la capacité de traitement de la station d'épuration d'Aquatis de capacité insuffisante à ce jour pour assurer le traitement des effluents supplémentaires liés aux programmations de constructions envisagées dans le projet de PLU ;
- les espaces naturels sensibles de l'ETERPA et de la zone As du nord du territoire de la commune,
- les canalisations de transport de gaz qui parcourent le territoire communal...

#### IV-3- ANALYSE DES REPONSES APORTEES AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

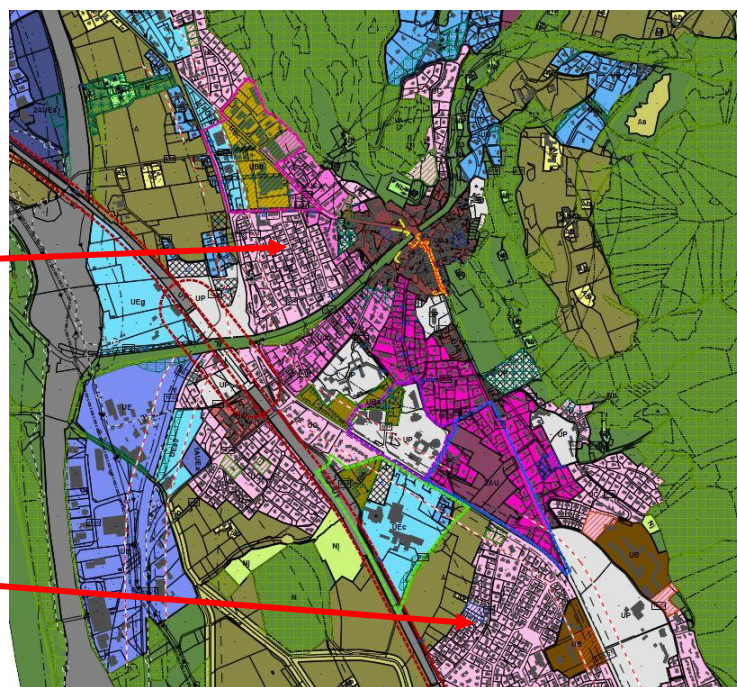
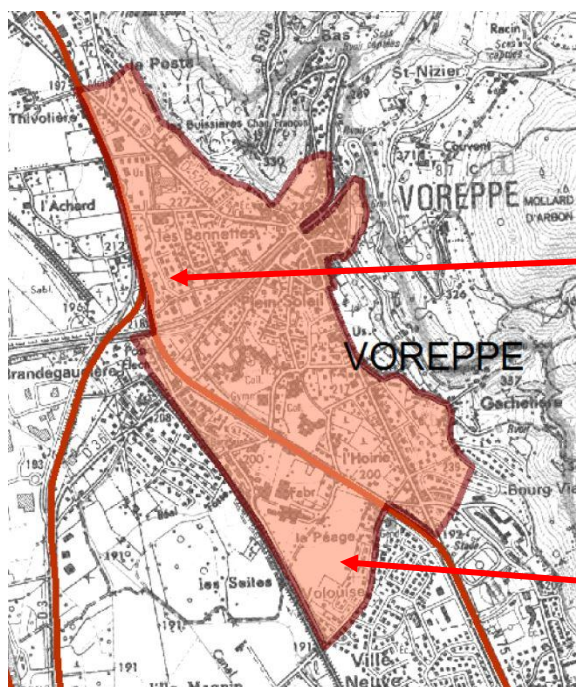
Dans le cadre du procès-verbal de synthèse, les principales observations et remarques relevées par le commissaire enquêteur ont été adressées à la municipalité afin qu'elle adresse ses observations.

Pour une meilleure compréhension, après chaque question posée par le commissaire enquêteur est insérée : la réponse de la municipalité suivie de l'avis du commissaire enquêteur.

En préliminaire, le commissaire enquêteur présente ce qu'est l'Espace Préférentiel de Développement (EPD) de la commune de Voreppe.

##### IV-3-1- Espace Préférentiel de Développement (EPD)

Dans le cadre du SCoT a été défini un EPD pour la commune de Voreppe. En établissant un comparatif entre le zonage du PLU et le zonage du SCoT il apparaît que certaines zones de l'EPD du SCoT n'ont pas été intégrées dans le PLU. En effet **le zonage UC, de couleur rose pâle, n'est pas inclus dans l'EPD**. Cela a des conséquences dans les observations que le commissaire enquêteur sera amené à formuler par la suite, en particulier pour le secteur de la Bouvardière.



### **IV-3-2- Réponses aux courriers individuels adressés en Mairie avant EP**

Un courrier (L37) indique :

*... Cela est encore conforté par le fait que le bilan de la concertation ne fait aucunement état des dizaines de courriers reçus en Mairie de la part de Voreppins sollicitant la collectivité sur tel ou tel aspect **de constructibilité de leur terrain**. Aucune réponse ne leur a d'ailleurs été apportée pour la plupart. De plus le bilan de la concertation fait état de 39 rendez-vous... »*

**Question 24:** Comment la municipalité a-t-elle répondu aux **demandes individuelles** formulées par des « Voreppins » relatives à la « **constructibilité de leur terrain** » ?

**Réponse 24 :** Cent Sept (107) demandes à caractère « individuel » ont été adressées à la commune depuis l'engagement de la procédure.

Le Maire et/ou l'Adjoint chargé de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme ont pu répondre aux interrogations des propriétaires lors de leurs permanences en Mairie (39 rendez-vous avant l'arrêt du projet).

Des courriers individuels ont également été adressés à tous les demandeurs au cours de la procédure. Les demandes qui ne s'inscrivaient pas dans le projet d'aménagement ont fait l'objet d'une réponse motivée suite à l'arrêt du projet et d'une information sur les modalités d'organisation de l'enquête publique (cf. lettre jointe). Les réponses « positives » seront quant à elles adressées à l'issue de l'approbation définitive. (**Annexe 18**)

**Avis 24 du commissaire enquêteur :** Les éléments de réponses apportées par la municipalité sont recevables. Ils correspondent à ce que le commissaire enquêteur a pu vérifier avant le début de l'enquête publique. En effet, il est impossible d'apporter des réponses concrètes aux interrogations de la population relatives à des demandes de « constructibilité » avant l'arrêt du projet PLU, et ce, dans le seul cas où les parcelles concernées sont situées dans des zones non retenues dans les zones U de ce projet. Pour les autres demandes, les réponses ne peuvent être apportées qu'après délibération du Conseil Municipal approuvant le document d'urbanisme.

### **IV-3-3- Mixité sociale**

Le même courrier (L37) indique :

*« ... Par contre, concernant la traduction détaillée en termes de zonage précis ou concernant les nombreuses servitudes basées sur l'article L 123-2b, qui touchent de multiples propriétaires et de multiples quartiers, aucune réelle information n'a été diffusée directement auprès des Voreppins.*

Dans le PADD il est indiqué à plusieurs reprises la volonté de « *Mettre en œuvre le développement résidentiel et économique en alliant mixité sociale, fonctionnelle et formelle* »

**Question 25 :** Dans le cadre d'une mixité équitablement répartie sur l'ensemble du territoire, la municipalité a-t-elle indiqué qu'il sera fait recours aux possibilités offertes par l'utilisation de l'article L123-2-b ?

**Réponse 25 :** Lors de la réunion publique du 24 Avril 2013 (cf. document de présentation accessible sur le site internet de la ville) cette question a explicitement été évoquée. La ville a rappelé lors de cette réunion ses objectifs en matière de production logements locatifs sociaux et de répartition spatiale sur le territoire communal et de l'ensemble des outils mobilisés pour atteindre ces objectifs.

**Avis 25 du commissaire enquêteur :** La réponse apportée répond à la question posée.



#### **IV-3-4- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

##### **IV-3-4-1- Boulevard urbain avenue du 11 novembre 1918**

Dans le projet de PADD débattu lors de la réunion du CM du 14 mai 2012, le commissaire enquêteur n'a pas trouvé trace du fait que le « *traitement* » de l'avenue du 11 novembre « *en boulevard urbain* » impliquait la réduction des marges de recul de 25 à 15 mètres.

**Question 26** : La municipalité est-elle en mesure d'indiquer au commissaire enquêteur si cette information sur le projet de réduction des marges de recul de 25 mètres à 15 mètres a été portée à la connaissance du public avant que ne soit arrêté le projet de PLU ?

**Réponse 26** : L'évolution de l'avenue du 11 novembre en Boulevard Urbain a explicitement été évoquée tout au long de la procédure d'élaboration du PLU (PADD, OAP, ...). La réduction des marges de recul est un outil de la traduction réglementaire permettant de donner corps à ce projet.

**CETTE QUESTION A ETE EVOQUEE EXPLICITEMENT ET A PLUSIEURS REPRISES DEPUIS 2009 AVEC LES VOREPPINS A TRAVERS : LA MODIFICATION DU POS ABORDS HOTEL DE VILLE (SOUMISE A ENQUETE PUBLIQUE), L'ELABORATION DU PLAN LOCAL DE DEPLACEMENT (PLD), LA ZAC DE L'HOIRIE, DES REUNIONS AVEC LES CONSEILS DE QUARTIER SUR LES DEPLACEMENTS...**

**Avis 26 du commissaire enquêteur** : Dans ces documents, s'il est effectivement question de la réduction des marges de recul, il n'en est pas fait état dans le cadre du débat sur le PADD. D'ailleurs les supports ayant servi de vecteur de cette information cités par la municipalité ne relèvent pas directement du projet de PLU. Le commissaire enquêteur admet que dans le cadre des opérations mentionnées la population a effectivement eu la possibilité d'entendre évoquer le sujet de la « *réduction des marges de recul* ».

##### **IV-3-4-2- Boulevard urbain et diminution des marges de recul**

Dans le cadre du PADD sont énoncées les principales lignes directrices qui ont présidé à la réalisation du document d'urbanisme et en particulier, en ce qui concerne les voies de circulation, « *L'aménagement de l'avenue du 11 Novembre (RD 1075) en boulevard urbain* ».

Comme il est indiqué dans le paragraphe 3.1.3, le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'éléments probants lui permettant d'apprécier avec précision ce qui a permis à la municipalité de justifier les motifs pour lesquels la **réduction des marges de recul** était nécessaire à la réalisation de la transformation de « *l'avenue du 11 novembre en boulevard urbain* ».

En effet, si en page 25 du rapport de présentation il est indiqué :

*« La mise en œuvre de la mutation de l'Avenue du 11 Novembre en boulevard urbain. La dynamique urbaine actuelle confirme que l'avenue du 11 Novembre (axe citadin) doit aujourd'hui être considérée comme stratégique et fédératrice au regard de sa multitude de fonctions (transit, maillage des différentes entités urbaines de la commune, liaisons avec les polarités voisines, etc.) dont les enjeux doivent être appréhendés au-delà des limites communales. Une démarche stratégique et partenariale a été engagée avec le soutien de l'AURG (Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise) pour aboutir à la réalisation d'un plan de référence partagé, préalable à l'élaboration d'un plan guide pour les aménagements futurs. Les premiers éléments de cette réflexion ont été intégrés au PLU, et notamment la réduction des marges de recul (réduction de 25 mètres à 15 mètres), conformément aux prescriptions du SCoT. Ils convergent également avec les préconisations du Conseil général dans son porté à connaissance du PLU, dans lequel la commune est incitée à « imposer des reculs réduits, à créer ou améliorer des aménagements linéaires (trottoirs, pistes cyclables) et à prendre en compte la fonction de la voie afin d'affirmer le caractère urbain du secteur traversé et ainsi inciter à la réduction des vitesses des véhicules ». Les orientations d'aménagement et de programmation « Bourg-vieux, Pignéguay, Volouise » et « centre élargi » accompagne également cette mutation. L'évolution en Boulevard Urbain changera indéniablement la perception de cet axe,*

*passant d'une véritable coupure aujourd'hui à une couture entre les quartiers. Des aménagements architecturaux et paysagers permettront l'insertion harmonieuse dans le tissu urbain d'une infrastructure apaisée et multimodale, qui favorisera la cohabitation d'une circulation automobile à vitesse limitée, des transports en commun (éventuellement en site propre) et des modes doux (piétons et cycles) ».*

Il est précisé en page 65 du PADD du SCOT et ce de façon générale et non ciblée sur une voie en particulier ou un territoire :

*« Une ville plus intense • Réduire les freins à la densité : le DOO précisera les cas où le COS n'est pas souhaité comme moyen de maîtrise des projets. Il faut veiller à ne pas imposer des reculs systématiques par rapport aux voies et aux limites -densification et à la banalisation des espaces urbains. »*

L'option proposée dans le projet de PLU transforme **un recul systématique de 25 mètres** sur 3 km, en un **recul systématique de 15 mètres** sur 3 km.

Dans le cadre du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la ville de Voreppe approuvé en juin 2013, il est également précisé en page 20 concernant ce secteur :

*« Ce secteur à enjeux est situé le long de la RD 1075, dont le Conseil général est gestionnaire. Le secteur couvre également une partie de l'infrastructure ferroviaire et la gare TER. Les autres voiries internes à ce secteur sont communales. L'avenue du 11 Novembre (RD 1075), représente à Voreppe un axe majeur et stratégique du fait de sa situation et de ses usages. Elle agit aujourd'hui comme une véritable coupure dans le tissu urbain. Le projet urbain porté par la Municipalité dans le cadre de l'élaboration de son PLU met en perspective une évolution vers une dimension fédératrice. L'avenue du 11 novembre doit devenir progressivement une couture pour accompagner le futur de Voreppe. Le Plan Local des Déplacements approuvé par la Conseil municipal, traduit cette stratégie en projetant une évolution de cette avenue en un Boulevard Urbain. Cette action nécessite une approche globale qui implique un positionnement et une collaboration avec chacun des acteurs compétents, Autorités Organisatrices de Transport ou gestionnaire de la voirie (Conseil Général). »*

Aucun élément concret, autre que « *de fait* », ne vient justifier les raisons d'une diminution de 25 mètres à 15 mètres la réduction des marges de reculs.

**Le commissaire enquêteur s'interroge sur les conséquences irréversibles qu'une telle décision peut avoir.** En effet, la réduction des marges de recul, en diminuant la zone *non aeficandi* de 25 mètres à 15 mètres **sera définitive**. L'exemple très proche de la ville de Grenoble devrait être pris en considération. En effet, la réalisation des différentes lignes de tramway dans cette agglomération, sur le tracé des boulevards réalisés dans les années d'après guerre de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, pourrait porter à réflexion. Pour exemple, quelques distances entre les différents bâtiments de ces boulevards :

- 45 mètres au niveau MI Foch - Gustave Rivet.
- 45 mètres au niveau Cours Libération.
- 46 mètres Joseph Vallier.
- 43 mètres Cours Jean Jaurès.

Depuis que ces axes de circulation ont vu la réalisation de lignes de tramways, le « *traitement* » en boulevard urbain de ces voies ne semble pas avoir « *souffert* » de l'éloignement entre les bâtiments. Au contraire, ces réserves foncières ont été très utiles à la réalisation des lignes de tramway.

Bien que le tramway n'arrive pas à Voreppe, pourquoi ne pas envisager dans l'avenir des voies routières centrales de type site « *propre* » à partir du terminus du Fontanil-Cornillon ?

**Question 27** : La municipalité est-elle en mesure d'apporter des éléments concrets, à même de convaincre le commissaire enquêteur de la nécessité immédiate de réduire les marges de recul, autres que de permettre de densifier la zone de l'EPD<sup>12</sup> autorisant l'ouverture à l'urbanisation de 6 ha de terrains actuellement classés « inconstructibles » ?

**Réponse 27** : Le positionnement de l'axe de transit à Voreppe se déplace depuis des dizaines d'années.

Suivant l'évolution des trafics et des infrastructures, il est ainsi passé des contreforts de Chartreuse au cœur de la vallée de l'Isère, du Chemin Vieux, à peine carrossable, à la RD 3 dont le trafic en fait la 1<sup>ère</sup> route départementale (source Cgi).

Longtemps, l'urbanisation de la commune a été dépendante de cet état de fait.

Au début des années 2000, la municipalité lors de l'élaboration du POS (actuellement en vigueur), a engagé l'inversion de cette tendance. Ainsi afin de « favoriser la requalification urbaine de la RN 75 entre les carrefours de Roize et le Chevalon » et de « permettre le resserrement de l'urbanisation autour de la voie et la création d'un paysage plus urbain » le POS a diminué les marges de recul (de 35 à 25 mètres).

L'actuelle avenue du 11 novembre (RD 1075), sur ce même tronçon, agit encore, comme une coupure véritable rupture entre les espaces de vie dans une urbanité développée de part et d'autre de cet axe au fonctionnement urbain de la commune. Cette situation est encore un reflet de la période où les voiries dictaient l'urbanisme. Le CERTU (Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques en France du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement), préconise qu'une « route doit s'intégrer au milieu qu'elle traverse et non s'imposer à ce milieu ».

La RD 1075, tel un vestige du passé, demeure un axe surdimensionné par rapport au trafic supporté (7 200 véhicules/jour, en baisse constante, moins 10% en 10 ans).

Aussi, le souci de la municipalité de donner corps au boulevard urbain et de préserver l'avenir nous a conduit non pas de manière systématique sur le PLU, mais sur ce tronçon (au regard de son enjeu), à inscrire une marge de recul de 15 mètres / axe. Cette disposition est convergente avec le PADD du SCOT quand il stipule : « Il faut veiller à ne pas imposer des reculs systématiques par rapport aux voies et aux limites » En effet, l'établissement public du SCOT lors de nos réunions de travail a confirmé que le but de était de favoriser une densification en n'interdisant pas systématiquement la construction de bâtiment en limite, tant des propriétés que des voies. Dans une application « extensive » cela conduirait à la suppression pure et simple de toute marge de recul.

**L'objectif de la commune est d'accompagner l'évolution de l'Avenue du 11 Novembre vers un boulevard urbain apaisé pour permettre de concilier les différents usages et enjeux : image plus urbaine, nouveaux partages de la voirie, amélioration du confort et de la sécurité sur l'axe, renforcer la porosité de l'axe,...**

**Cette évolution sera rendue possible par la mise en cohérence des stratégies de déplacements et d'aménagements et d'urbanisme et permettre de répondre à la définition du CERTU :**

**« Les boulevards urbains ... des voies qui permettent de réconcilier vie locale et circulation. »**

#### **Stratégie en matière de déplacements**

**La réduction des marges de recul préservera une capacité d'emprise viaire de 30 mètres. Cette emprise s'inscrit totalement dans l'aménagement d'une ligne de tramway ou tout autre mode de partage de la voirie, tel une ligne de bus en site propre.**

Des aménagements architecturaux et paysagers, permettront l'insertion harmonieuse dans le tissu urbain d'une infrastructure apaisée et multimodale, qui favorisera la cohabitation d'une circulation automobile à vitesse limitée, des transports en commun (en site propre) et des modes doux (piétons et cycles)

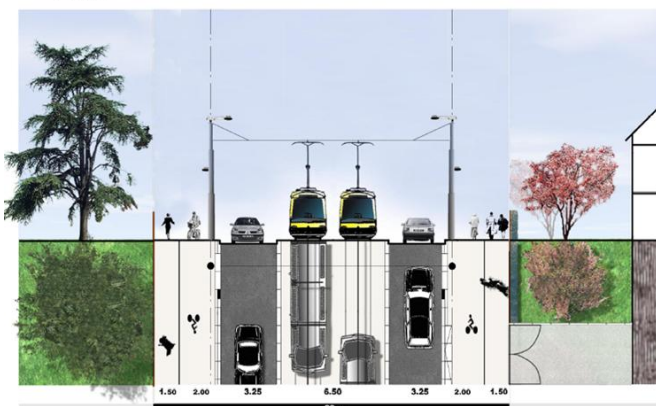
Plusieurs études démontrent que l'emprise de voirie « généreuse » autorise plusieurs scénarios de requalification de l'axe en boulevard urbain en fonction des différentes séquences.

<sup>12</sup> EPD = Espace Préférentiel de Développement.

Celles faites en son temps dans le cadre du projet Isis, par le Conseil Général **montre clairement que le Tram peut se développer sur la RN 75 sur les emprises publiques existantes (profil projeté 20 mètres de large).**

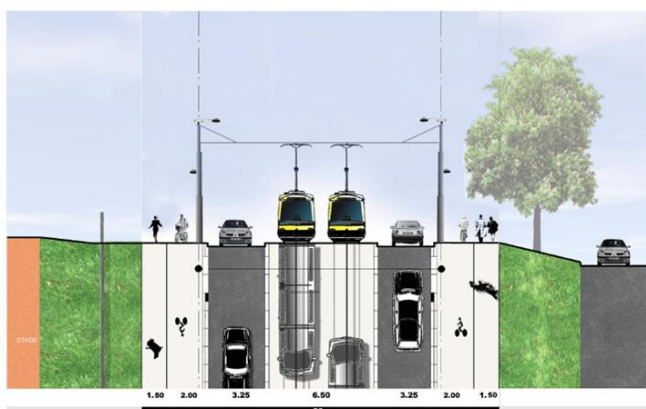
**05** SECTION COURANTE  
VOREPPE

1/100



**06** SECTION COURANTE  
VOREPPE - VOLOUISE

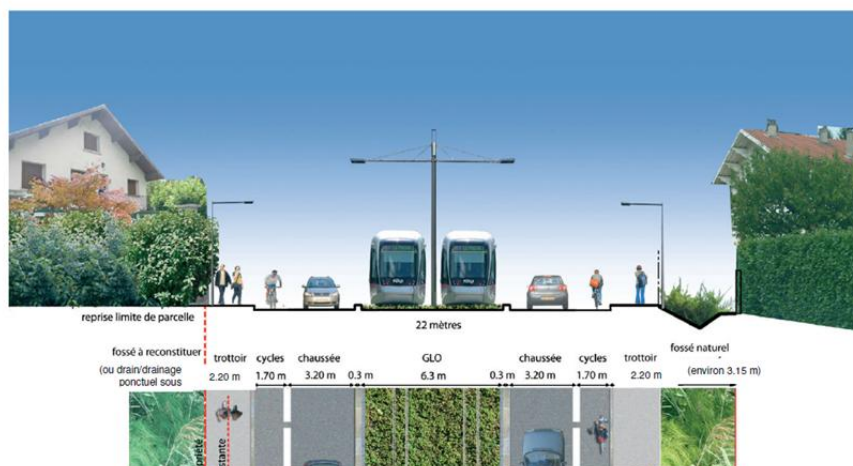
1/100



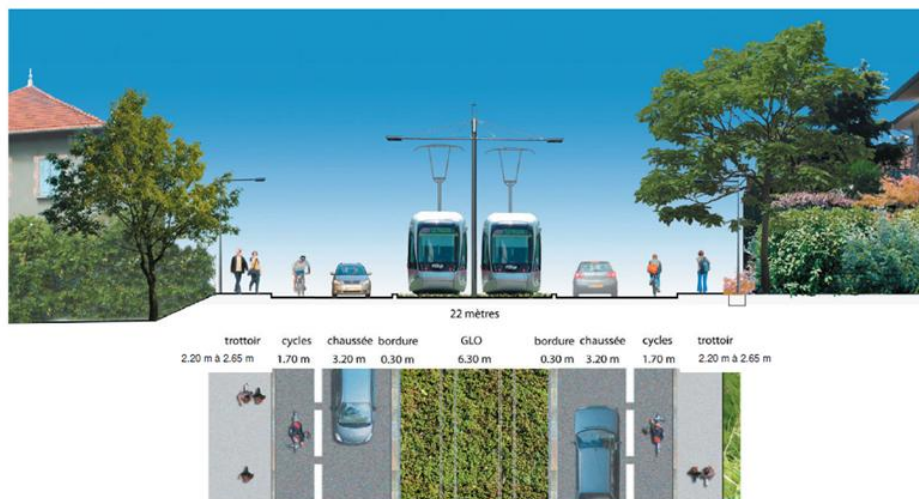
**Le profil du tramway Grenoblois, illustré ci-dessous, nécessite dans sa traversée du Fontanil et de Saint Egrève 22 mètres :**

**Secteur Nord (RD1075) : Insertion centrale**

## Fontanil-Cornillon



## Saint-Egrève



**Dans ces communes, il est intéressant d'analyser leur situation, au regard des marges de recul le long de la RD 1075, dans chaque plan local d'urbanisme :**

- celui du **Fontanil** prévoit une marge de recul des constructions de **17 mètre / axe**,
- **Aucune marge** n'est imposée le long de la RD 1075 à **Saint-Egrève**,
- à **Saint-Martin le Vinoux** celle-ci est de **15 mètres / axe**.

**Ainsi les marges de recul projetées sur Voreppe sont cohérentes avec celles situées sur le même axe dans ces communes voisines.**

**Aussi la ville de Voreppe a souhaité aller plus loin.** Une démarche stratégique et partenariale a été engagée en 2012 avec le soutien de l'AURG (Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise) pour aboutir à la réalisation d'un plan de référence partagé, préalable à l'élaboration d'un plan guide pour les aménagements futurs.

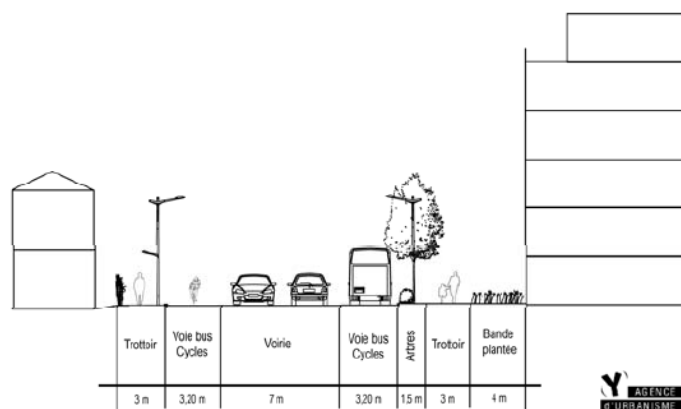
*Extrait Etude AURG / Bd Ubain : Exemple d'aménagement :*



nouvelles constructions.

#### Variante 2 :

- > Double couloir de bus partagés avec les cycles
- > Une voie de circulation dans chaque sens, bordé par deux bandes cyclables.
- > Végétalisation de l'avenue (alignement d'arbres...).
- > Réalisation de trottoir de par et d'autre de l'avenue.
- > Création d'une bande plantée le long des nouvelles constructions.



L'ensemble de ces éléments convergent également avec les préconisations du Conseil général dans son porté à connaissance du PLU, dans lequel la commune est incitée à « imposer des reculs réduits, à créer ou améliorer des aménagements linéaires (trottoirs, pistes cyclables) et à prendre en compte la fonction de la voie afin d'affirmer le caractère urbain du secteur traversé et ainsi inciter à la réduction des vitesses des véhicules ».

#### Stratégie en matière d'aménagements :

L'avenue du 11 Novembre est aujourd'hui surtout conçue pour le trafic des véhicules motorisés. Son profil sera modifié afin d'ouvrir son usage à tous les modes de déplacements. Dans cette nouvelle mixité des modes de déplacements, comme explicité précédemment, une place plus importante sera donnée aux modes doux, aux transports en communs et au trafic local.

Des premiers aménagements sont prévus à la faveur des projets en cours. Ceux-ci sont développés en page 43 et 44 dans la réponse à la question 30.

#### - Stratégie en matière d'urbanisme : pourquoi réduire les marges de recul ?

Aujourd'hui, avec une marge de recul de 25 mètres de part et d'autre de l'axe, l'avenue du 11 Novembre garde une image rurale ou périurbaine sur la majeure partie de sa traversée de Voreppe et notamment au droit des futurs secteurs d'intensification urbaine et de l'extension du centre-ville (secteur du quartier de la Mairie et ZAC de l'Hoirie).

Pour prendre une véritable valeur de voie urbaine, une voie d'une telle largeur, 50 mètres, devrait être accompagnée de constructions de hauteur établie en conséquence, de l'ordre de R+7 à R+10 ou plus, à l'image de boulevards grenoblois.

Voreppe n'est pas du tout dans cette situation le long de l'avenue du 11 Novembre.

Les hauteurs actuelles de bâti ne dépassent guère R+2, demain les hauteurs envisagées dans le cadre des opérations futures telles que la ZAC de l'Hoirie sont de l'ordre de R+4+un niveau d'attique, soit deux fois moins haut que sur les boulevards grenoblois.

La situation de Voreppe, se rapproche plus des communes voisines situées sur la RD 1075, que sont le Fontanil, Saint Egrève et Saint Martin le Vinoux pour lesquelles les marges de recul, rappelons le, sont inexistantes à St Egrève, et de 17 m et 15 m respectivement au Fontanil et à St Martin le Vinoux.

#### • Le rapport hauteur/largeur

La qualité environnementale d'un boulevard et sa capacité à acquérir une image plus urbaine que routière sont liées au juste rapport entre la distance de façade à façade et hauteur de bâti. En matière d'urbanisme et d'architecture, il est classiquement établi que ce rapport se situe entre  $L=H$  et  $L=2H$ . Ce qui, pour des hauteurs à l'acrotère principal d'environ 15 mètres (R+4) donnerait une largeur « idéale » de voie entre 15 et 30 mètres.

Aussi, la marge de recul de 15 mètres, qui définit une distance minimale de façade à façade de 30 mètres, est donc tout à fait cohérente avec ces principes de composition.



### • Les séquences

Afin de répondre à la diversité des situations en garantissant l'harmonie d'ensemble, il n'apparaît ni souhaitable, ni nécessaire que cette distance entre façade soit systématiquement la même partout.

Nous sommes ici dans un espace en devenir, de transition entre la ville constituée et le périurbain moins dense. Le resserrement du bâti peut être ponctuel et discontinu. Ainsi il s'agit bien d'une marge de recul et non d'un principe d'alignement systématique. On imagine très bien de pouvoir passer d'un alignement à 15 mètres de l'axe dans un secteur stratégique (l'entrée de la ZAC de l'Hoirie par exemple) ou à forte intensité (activité commerciale par exemple) à des séquences plus ouvertes, avec des constructions en retrait et une présence végétale plus forte sur l'espace privé et sur le reste du tronçon.

Aussi, cette façade urbaine sur l'avenue du 11 Novembre, alternant séquences paysagères et séquences plus construites avec un bâti à 15 mètres de l'axe, renouvellera son image d'ancienne route de Lyon, lui fera progressivement acquérir un caractère urbain cohérent avec sa vocation d'axe structurant pour les futurs quartiers du centre élargi de Voreppe, et permettra son adaptation à la diversité des situations et des programmes à venir.

### **La modification des marges de recul ouvre-t-elle 6 ha supplémentaires à l'urbanisation ?**

La réduction de la marge de recul ne conduira pas à une augmentation de fait de la densification des espaces concernés. Ceux-ci sont en grande partie déjà classés en zone urbaine ou à urbaniser comme les parcelles auxquelles ils appartiennent.

Si les marges de recul ne permettent pas l'implantation de bâtiment, elles génèrent des surfaces de plancher constructibles relatives à l'application du COS. Ces surfaces de plancher pouvaient déjà être mises en œuvre dans le cadre du POS en vigueur.

**En conclusion, la diminution des marges de recul de l'avenue du 11 novembre n'entraînera pas l'ouverture à l'urbanisation de 6ha.**

### **La temporalité :**

Réduire les marges de recul pour donner un caractère plus urbain à ce tronçon de l'avenue du 11 novembre, se traduira en matière d'urbanisme sur une temporalité longue.

A l'échelle du PLU, l'enjeu principal en matière d'urbanisation est évidemment le secteur de l'espace préférentiel de développement (EPD), situé entre le rond-point de Roize et le carrefour du péage. Ce secteur intègre des pôles importants du développement urbain tels que l'Hoirie (dans le cadre du projet de ZAC et de la mise en compatibilité du PLU), les abords de l'Hôtel de ville et la Gare (parties intégrantes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du centre élargi.

A cette même échelle de temps, des opportunités peuvent se faire jour sur le secteur allant jusqu'au Chevalon, secteur qui bénéficiera également d'aménagements.

Le PLU s'est ainsi positionné dans une logique anticipatrice et cohérente, avec le projet de boulevard urbain « complet » mais de long terme.

**En conclusion, d'un point de vue urbain, il est important de réduire la perception d'un espace assez dilaté, à l'urbanisation diffuse et de reconstruire les limites de la ville à une échelle plus humaine.**

**La modification projetée de réduire ce recul à 15 mètres, afin de favoriser la requalification de l'avenue du 11 novembre (RD1075) en boulevard urbain s'inscrit dans l'objectif poursuivi dans le PADD et permet donc d'anticiper, sans le compromettre, l'aménagement de cet axe au regard des projets susceptibles de se réaliser à court, moyen et long terme.**

**Avis 27 du commissaire enquêteur :** Les éléments de réponses apportés par la municipalité à l'appui du choix effectué de modifier les marges de recul le long de l'avenue du 11 novembre sont admis par le commissaire enquêteur.

Toutefois, dans le cadre de ces réponses il est indiqué :

*« Aussi, le souci de la municipalité de donner corps au boulevard urbain et de préserver l'avenir nous a conduit non pas de manière systématique sur le PLU, mais sur ce tronçon (au regard de son enjeu), à inscrire une marge de recul de 15 mètres/axe. »*

...

*« Afin de répondre à la diversité des situations en garantissant l'harmonie d'ensemble, il n'apparaît ni souhaitable, ni nécessaire que cette distance entre façade soit systématiquement la même partout.*

*Nous sommes ici dans un espace en devenir, de transition entre la ville constituée et le périurbain moins dense. Le resserrement du bâti peut être ponctuel et discontinu. Ainsi il s'agit bien d'une marge de recul et non d'un principe d'alignement systématique. On imagine très bien de pouvoir passer d'un alignement à 15 mètres de l'axe dans un secteur stratégique (l'entrée de la ZAC de l'Hoirie par exemple) ou à forte intensité (activité commerciale par exemple) à des séquences plus ouvertes, avec des constructions en retrait et une présence végétale plus forte sur l'espace privé et sur le reste du tronçon.*

*Aussi, cette façade urbaine sur l'avenue du 11 Novembre, alternant séquences paysagères et séquences plus construites avec un bâti à 15 mètres de l'axe, renouvellera son image d'ancienne route de Lyon, lui fera progressivement acquérir un caractère urbain cohérent avec sa vocation d'axe structurant pour les futurs quartiers du centre élargi de Voreppe, et permettra son adaptation à la diversité des situations et des programmes à venir. »*

La municipalité envisage donc que cette marge de recul le long de cette avenue soit « **fluctuante** » en fonction des secteurs rencontrés et des types d'habitats et ce, conformément à la page 65 du PADD du SCoT : « Il faut veiller à ne pas imposer des reculs systématiques par rapport aux voies et aux limites ».-

#### **A - Que dit le règlement du PLU sur la marge de recul de l'avenue du 11 novembre :**

Dans le **règlement écrit** présenté à l'enquête, les **articles 6 ont une rédaction identique** :

*« ARTICLE UC6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique : Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement. »*

**Cette distance n'est donc pas expressément indiquée dans le règlement écrit**

Dans le **règlement graphique** présenté à l'enquête la légende indique :

##### **Voirie et équipement**

— Limite d'application des marges de recul

x - y - z Largeur de la plateforme de la voie (x) - recul des constructions depuis l'axe : habitation (y) - autres constructions (z)

x - y Largeur de la plateforme de la voie (x) - Trouée (recul des constructions) (y)

Sur la portion de l'avenue du 11 novembre présentée page ci-après, on peut constater une largeur de plateforme de 25 mètres et une trouée de recul des constructions de 25 mètres (entourées en jaune).

**Quant à la marge de recul** représentée en trait plein et pointillés alternés (dont il conviendra de modifier sa représentation dans la légende qui ne présente qu'un trait plein, sans les pointillés), vu l'échelle du plan 1/9000, elle représente approximativement **15 mètres de marge de recul** à l'axe de cette voie.

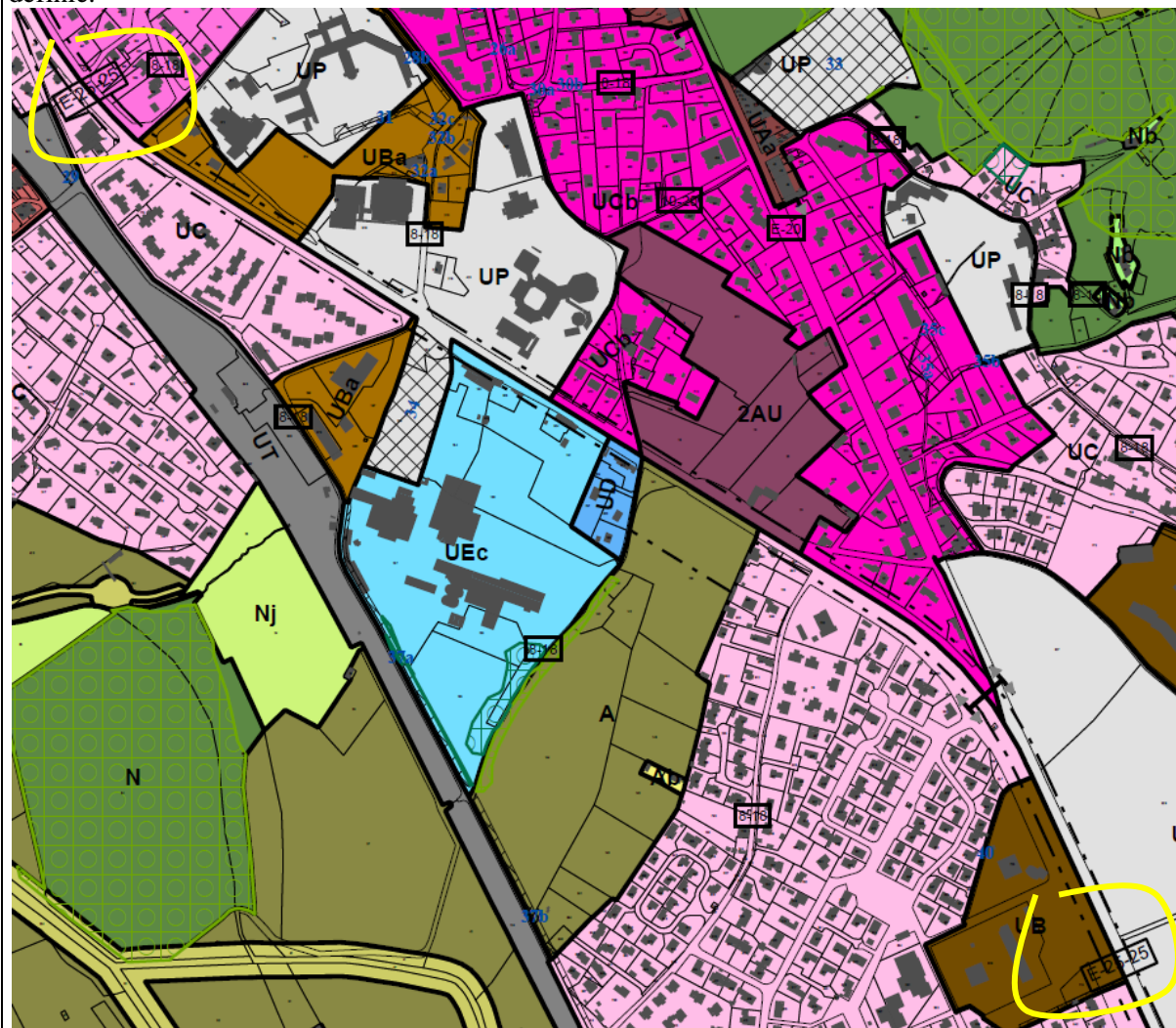
**Cette distance est donc expressément indiquée dans le règlement graphique = 15 mètres**

#### **B - Comment concilier règlement du PLU et stratégie communale en matière d'aménagements :**

Cette définition « variable » de la marge de recul précisée par la municipalité dans sa réponse n'apparaît pas compatible avec la rédaction du règlement de PLU imposée par les textes et la jurisprudence. Le Conseil d'Etat<sup>13</sup>, a statué sur ce sujet en indiquant qu'il devait y avoir une exigence de précision des règles d'implantation :

*« Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques (...) »*

Cette règle, d'application stricte, vient donc interdire une marge de recul qui ne soit pas précisément définie.



<sup>13</sup> CE, 18 juin 2010, n° 326708 et n° 326709, ville Paris c/ Assoc. de sauvegarde Auteuil-Bois de Boulogne.

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT000022364613&fastReqId=1255634214&fastPos=1>

**En conséquence, si la municipalité souhaite, comme elle l'indique dans sa réponse à la question 27, fixer des règles de marge de recul** afin que cette dernière ne soit pas « *systématiquement la même partout* » ou encore que « *Le resserrement du bâti peut être ponctuel et discontinu* » afin que « *cette façade urbaine sur l'avenue du 11 Novembre, alternant séquences paysagères et séquences plus construites avec un bâti à 15 mètres de l'axe, renouvellera son image d'ancienne route de Lyon...* ».

**Il lui convient de le préciser dans le règlement de façon précise.**

Ceci implique que le document du PLU approuvé par le Conseil Municipal détermine dans son règlement graphique des marges de recul sur l'avenue du 11 novembre qui permettent de :

*« passer d'un alignement à 15 mètres de l'axe dans un secteur stratégique (l'entrée de la ZAC de l'Hoirie par exemple) ou à forte intensité (activité commerciale par exemple) a des séquences plus ouvertes, avec des constructions en retrait et une présence végétale plus forte sur l'espace privé et sur le reste du tronçon. Aussi, cette façade urbaine sur l'avenue du 11 Novembre, alternant séquences paysagères et séquences plus construites avec un bâti à 15 mètres de l'axe,... ».*

**En résumé :**

- le règlement du projet de PLU fixe une marge de recul uniformément fixée à 15 mètres sur la totalité des 3 kms de l'avenue du 11 novembre<sup>14</sup> ;

- si la municipalité souhaite que cette marge de recul ne soit pas « *systématiquement la même partout* » ou encore que « *Le resserrement du bâti peut être ponctuel et discontinu ...* », elle doit le préciser dans le règlement graphique, sous la forme de tronçons par exemple, de différentes distances, indiquant des marges de recul claires qu'elle souhaite voir appliquer sur les diverses zones de cette avenue.

#### **IV-3-5- Mixité sociale, taux de construction annuel, densification**

##### **IV-3-5-1- Taux logements sociaux**

La commune de Voreppe a actuellement un taux de logements sociaux qui s'établit à 20.68 %. Le Plan Local de l'Habitat (PLH) du Pays Voironnais<sup>15</sup> prévoit qu'à l'horizon 2021 soit atteint un taux de logements sociaux estimé entre 21.5 % et 21.6 %. (Page 121 du PLH). En ce qui concerne le taux de logements sociaux à atteindre sur le territoire communal, le projet de PLU s'est basé sur les données objectives qui lui étaient connues, en particulier lors des discussions du projet de Loi, puis après le vote de la Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social qui porte ce taux à 25%.

Page 17 du règlement du PLU

##### ***L'objectif de mixité sociale et spatiale***

*Le PADD définit un objectif de production de 230 logements sociaux. Afin de s'assurer de l'atteinte de cet objectif, et considérant un taux de rétention foncière d'environ 58%, la traduction règlementaire permet une production potentielle d'environ 400 logements locatifs sociaux. Cette traduction permet ainsi d'anticiper les objectifs de la Loi Duflot, portant le taux de 20% (article 55 de la Loi SRU) à 25% sur le total des résidences principales de la commune à échéance de 2025.*

**25% est donc le taux prévisionnel à atteindre qui a servi de base de calcul au projet de PLU.**

<sup>14</sup> Avec une telle règle, qui fixe une marge de recul uniforme à 15 mètres, il est impossible d'imposer une marge de recul supérieure à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

<sup>15</sup> [http://www.paysvoironnais.com/fr/IMG/pdf/PLH\\_adopte\\_18.12.12.pdf](http://www.paysvoironnais.com/fr/IMG/pdf/PLH_adopte_18.12.12.pdf)



Or, le décret 2013-671 du 24 juillet 2013 maintient le taux légal de 20% pour les communes relevant de la communauté d'agglomération du Pays Voironnais. Cette décision a été communiquée à la municipalité par courrier du cabinet du préfet de l'Isère n°124 du 20 août 2013, soit après l'envoi du projet de PLU à l'ensemble des PPA.

**Question 28-1 :** Compte tenu de cette importante modification, la municipalité envisage-t-elle de revoir « *en diminution* » les prévisions de production de logements sociaux sur le territoire communal pour aligner ces prévisions sur celles fixées par le PLH du Pays Voironnais, soit un taux à atteindre entre 21.5 % et 21.6 % à l'horizon 2021 ?

Si non, peut-elle argumenter le maintien des objectifs retenus dans le projet de PLU ?

**Réponse 28-1 :** La commune souhaite agir pour répondre aux besoins de parcours résidentiel en favorisant notamment la création de logements locatifs sociaux.

Elle respectera ses obligations.

L'élaboration du PLU s'est inscrite dans la perspective de répondre à la loi Duflot. Les textes d'application de cette loi, publiés après l'arrêt du PLU, n'ont pu être pris en compte pour celui-ci.

Le PLU sera donc modifié en conséquence, pour atteindre et maintenir un taux de 21,5% à 21,6% à l'horizon 2025, conformément aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH).

**Avis 28-1 du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte de cette modification due aux modifications opérées lors de l'approbation de la loi « Duflot » qui n'étaient pas connues lors de l'approbation du projet de PLU. Seuls les plafonds du PLH<sup>16</sup>, plus élevés que ceux de cette loi seront pris en considération.

Cela devra se traduire dans le document d'urbanisme approuvé par des minoration dans le nombre d'emplacements réservés et servitude de mixité sociale et/ou le taux de mixité sociale imposé.

#### IV-3-5-2- Emplacements réservés (ER) de mixité sociale

L'ensemble des ER de mixité sociale a fait l'objet d'une réaction de rejet de la part d'une partie de la population dans des termes parfois excessifs et sous des motifs divers et variés dont celui assez récurrent de risque de dévaluation de leurs biens immobiliers. Si l'acceptation d'un taux de logements sociaux imposé dans les programmes de constructions neuves est aujourd'hui communément admis, il n'apparaît pas qu'il en soit de même de la mise en application de l'article L123-2b<sup>17</sup> qui prévoit que le PLU peut : « *réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit* ».

Pour compléter la règle imposée par l'application de l'article L123-1-5-16<sup>18</sup> qui a été utilisé dans le règlement du PLU « *au sein des zones UA, UAa, UB, UBa, UBb, UBc, UC, UCa et UCb pour toute opération programmant plus de 15 logements, à hauteur de 33% de logements locatifs sociaux.* »

*Extrait article L123-1-16° « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »*

La municipalité a fait le choix de définir trois types d'ER de mixité sociale pouvant s'appliquer à des programmes de moins de 15 logements :

#### Page 17 du règlement du PLU

<sup>16</sup> PLH : Plan Local de l'Habitat.

<sup>17</sup>

[http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?jsessionid=AC0574F8A6A1275879DD7BB72C9432FD.tpdjo14v\\_2?idArticle=LEGIARTI000020448627&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20131215](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?jsessionid=AC0574F8A6A1275879DD7BB72C9432FD.tpdjo14v_2?idArticle=LEGIARTI000020448627&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20131215)

<sup>18</sup>

[http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?jsessionid=7E9E84FB4A5069A54F2D1A74A2735F85.tpdjo14v\\_2?idArticle=LEGIARTI000022494019&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20131215](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?jsessionid=7E9E84FB4A5069A54F2D1A74A2735F85.tpdjo14v_2?idArticle=LEGIARTI000022494019&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20131215)

- **Des emplacements réservés imposant la réalisation de 100% de logements sociaux** sont positionnés en zone UAa, UCb et UC (Hachures bleues sur le plan de zonage). Le positionnement de ces emplacements réservés sur ces unités foncières résulte de leur capacité maximale d'environ 15 logements.
- **Des emplacements réservés imposant la réalisation de 33% de logements sociaux** sont positionnés en zone UAa, UBa, UBb, UBc, UC, UCa et IAUC (Hachures vertes sur le plan de zonage). Le positionnement de ces emplacements réservés sur ces unités foncières correspond au recensement des dents creuses d'une capacité maximale supérieure à 15 logements.

et, page 18 du règlement du PLU, dans le cadre du

« Réinvestissement urbain du secteur Bourg Vieux / Pignégy / Volouise [un programme d'une] capacité de 45 logements.

Aucun objectif de production de logements locatifs sociaux n'est fixé sur ces quartiers, étant donné l'existence d'un parc déjà important.

**Le PLU fixe une proportion de 100% de logements en accession dont, à minima, 1/3 de logements en accession aidée.**

Ces choix entraînent des difficultés d'acceptabilité d'une partie de la population qui s'est exprimée à titre individuel ou au travers de pétitions.

**Question 28-2 :** Il serait souhaitable que la municipalité apporte les explications nécessaires.

**Réponse 28-2 :** En premier lieu, il convient de préciser que l'utilisation de ces outils (emplacements réservés et servitude de mixité sociale) sera revue au regard du réajustement du taux de logements locatifs sociaux tel que précisé dans la réponse apportée à la question 28.

**Conformément au PADD**, l'objectif de la municipalité est d'assurer une mixité sociale sur l'ensemble du territoire, en envisageant le développement soit de logements locatifs sociaux, soit de programme en accession.

**La commune a pour cela utilisé des outils du code de l'urbanisme :**

- Les emplacements réservés pour le logement (L. 123-2 b du code de l'urbanisme) pour des petites opérations entre 3 et 15 logements très localisées.

La création d'emplacements réservés répond à des objectifs de mixité sociale : elle a pour objet de développer une offre locative sociale dans les communes et/ou quartiers déficitaires, ou, au contraire, de rééquilibrer l'offre de logements par la création de logements intermédiaires ou de standing dans les secteurs ayant un fort taux de logements sociaux.

Les emplacements réservés figurent dans les documents graphiques du règlement (et feront l'objet d'une cartographie spécifique en annexe) : les terrains concernés y sont repérés par une trame particulière et un numéro renvoyant à une liste qui précise pour chaque emplacement réservé la situation du projet, le zonage du PLU, les références cadastrales et la superficie des terrains ainsi que la part de la surface de plancher réservée au logement social ou à d'autres types de logements.

Les critères retenus pour l'inscription de ces emplacements réservés de mixité sociale, leurs effets et leurs modalités d'application sont explicités dans le rapport de présentation tout comme le choix de leur localisation (EPD, capacité, desserte TC, ...).

- La servitude de mixité sociale (article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme), prévu pour des opérations supérieures à 15 logements, en diffus dans la totalité des zones urbanisées ou à urbaniser. Elle consiste à affecter un pourcentage de 33% de logements locatifs sociaux, à tout programme supérieur à 15 logements.

Pour tenter d'apporter une réponse aux inquiétudes exprimées, les précisions suivantes peuvent être apportées.

**Ces emplacements réservés ne créent pas un droit de préemption spécifique.**

En effet, le droit de préemption urbain est utilisé sur la commune depuis 1983 sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.



**Ce Droit de préemption, régi par des règles de droit commun, ne s'applique pas en cas de succession.**

**Le droit de préemption se déclenche uniquement par la volonté du propriétaire de vendre son bien.**

La valeur du bien acquis par ce processus **correspond au prix du marché. Un propriétaire dispose d'une capacité juridique de contester le prix proposé.**

Concernant une éventuelle dévalorisation des biens situés à proximité d'habitat collectif notamment sociaux, aucun élément objectif ne permet d'établir une telle corrélation.

Enfin, ces prescriptions **ne modifient en rien l'usage actuel des terrains concernés**, et s'appliquent pour **des opérations nouvelles** (cf. réponse à la question n°41).

**Avis 28-2 du commissaire enquêteur :** Les précisions et clarifications apportées par la municipalité sont à même de permettre au public une meilleure compréhension sur ce sujet et complètent la réponse à la question 28-1.

#### **IV-3-5-3- Production annuelle de logements**

Pour la commune de Voreppe, dans le SCoT, la production de logements sur le territoire communal est estimé à 55 logement/an et à 70 logements par an dans le projet de PLU présenté à l'enquête publique. Cette différence d'objectifs a fait l'objet de nombreuses observations de la part du public qui a associé à cet objectif une surdensification excessive du territoire, un « bétonnage » etc.

**Question 29-1 :** (Liée à la question précédente), la municipalité envisage-t-elle de revoir « *en diminution* » les prévisions de production annuelle de logements sur le territoire communal ?  
Si non, peut-elle argumenter le maintien des objectifs retenus dans le projet de PLU ?

**Réponse 29-1 :** La Commune n'envisage pas de revoir en diminution les objectifs de production de logements dans le PLU, tel qu'exprimé en page 12 de la justification des choix (pièce 1.1)

- Le projet marque avant tout la volonté municipale de répondre à la demande de la population et au besoin évident de logements de qualité et accessibles à tous, afin de favoriser notamment le parcours résidentiel, en particulier pour les primo-accédants, les jeunes ménages et les familles.

Confrontée à l'augmentation du coût du logement, et au phénomène de décohabitation, Voreppe peine à stabiliser sa population. Ce manque de dynamisme démographique s'accompagne d'un vieillissement de la population. Ces évolutions ont des conséquences néfastes sur l'équilibre et le fonctionnement de la ville, notamment au niveau des équipements, des services et des commerces. Le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 2004 prévoyait un rythme de construction de 50 logements par an et prévoyait d'atteindre une population d'environ 11 000 habitants à son échéance. Le rythme de construction effectif, depuis 2004, a été d'environ 34 logements par an, et la population de Voreppe n'a que peu augmenté.

Le PLU se devait donc de se fixer des objectifs en conséquence.

Le projet de PLU anticipe ainsi un rythme de production de résidences principales de 70 logements par an, à horizon 2025 (pour un objectif de population de 11 000 habitants), soit un total d'environ 840 résidences principales dont :

- Environ 35 logements par an pour s'assurer du maintien de sa population résidente,
- Environ 35 logements par an pour permettre l'accueil d'une population nouvelle.

- Cet objectif est cohérent avec le programme local de l'habitat (PLH) élaboré à l'échelle du Pays Voironnais, dont un objectif est de maintenir une attractivité résidentielle cohérente avec ses perspectives économiques et son statut de pôle d'équilibre au sein de la région urbaine de Grenoble (RUG). Pour Voreppe seconde commune du territoire, la contribution à cet effort de production est attendue à hauteur de 420 à 450 logements nouveaux sur 6 ans, soit 840 logements sur les 12 ans du PLU.

• Enfin au sein du SCOT, avec lequel le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité, Voreppe est identifié comme un pôle principal. Le SCOT impose des minimums à ces pôles (55 logements/an), conformément au besoin de logements de l'ensemble du territoire.

La commune se doit de veiller au dynamisme et au maintien de ses services et commerces. Les deux objectifs sont donc cohérents et la commune est donc fondée à proposer un objectif supérieur.

**Avis 29-1 du commissaire enquêteur :** La municipalité se fixe un objectif de production de logement particulièrement élevé et ambitieux dans son projet de PLU (70 logements/an). Elle reconnaît elle-même que les objectifs du POS fixés à 50 logements/an n'ont pas été atteints (35/an seulement). Le commissaire enquêteur n'a pas à porter de jugement sur ce « volontarisme » affiché. La réalisation actuellement programmée de la ZAC de l'Hoirie devrait permettre, avec ses prévisions de 250 logements, d'atteindre l'équivalent d'un objectif d'environ 3,5 années de la « cible » fixée par le PLU.

#### IV-3-5-4- Densification

La densification des constructions sur la zone du territoire délimitée par une partie<sup>19</sup> de l'Espace de Développement Privilégié (EPD) du SCoT<sup>20</sup> est difficilement admise pour deux raisons principales :

- Les populations propriétaires de terrains dans l'EPD retenu par la municipalité sont contre ce qui est perçu comme une sur urbanisation dans leur secteur d'habitat ;
- Les populations propriétaires de terrains HORS de l'EPD retenu par la municipalité sont contre l'interdiction ou la très forte limitation de la possibilité d'ériger des constructions nouvelles dans leur secteur d'habitat.

**Question 29-2 :** Il serait souhaitable que la municipalité apporte les explications nécessaires.

**Réponse 29-2 :** • La densification n'est pas un but en soi. L'action publique en matière d'urbanisme doit à la fois concilier le nécessaire développement de logements et les enjeux de gestion de l'espace.

La densification répond aux objectifs de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (2007/2010) : la protection des espaces naturels et agricoles, la lutte contre le réchauffement climatique, la recherche d'un nouveau modèle de déplacements à substituer au « tout voiture » et l'idée d'un nouveau « contrat social » reposant sur la mixité de l'habitat et la diversité des fonctions urbaines. Ces objectifs sont aussi ceux du PLU.

De plus, la hausse des prix des terrains pousse à optimiser les ressources foncières et la raréfaction des ressources publiques oblige à maîtriser le coût de l'étalement urbain (coût des réseaux, ...).

La politique d'habitat de ces dernières années a été essentiellement tournée vers l'habitat individuel facteur d'étalement urbain et le collectif haut de gamme sans mixité sociale, il convient donc de corriger cette tendance.

Le SCOT (et les lois en vigueur SRU, ...) entend favoriser une plus grande proximité entre habitat, emploi, commerces et services, pour optimiser la fréquentation des transports collectifs, pour améliorer l'efficacité énergétique de l'aménagement du territoire et s'inscrire dans la lutte contre le changement climatique. Des orientations et objectifs ont donc été fixés « pour localiser en priorité le développement dans et à proximité des centres villes et des principaux arrêts de transports en commun, tout en favorisant la mixité fonctionnelle des tissus urbains. »

Ces dispositions s'imposent à tous les PLU des 270 communes présentes dans le périmètre. Leur traduction dans le PLU de Voreppe, consiste à limiter la consommation d'espace, et par conséquent à densifier les tissus urbains existants notamment au sein de l'espace préférentiel de développement.

#### Pour ce qui concerne l'espace préférentiel de développement (EPD) :

<sup>19</sup> Le zonage du SCoT n'a pas été retenu dans sa globalité par la municipalité, les échelles de temps étant différentes entre le SCoT, échelle de 20 ans et le PLU échelle de 12 ans. Les zones UC ne font pas partie de l'EPD du PLU.

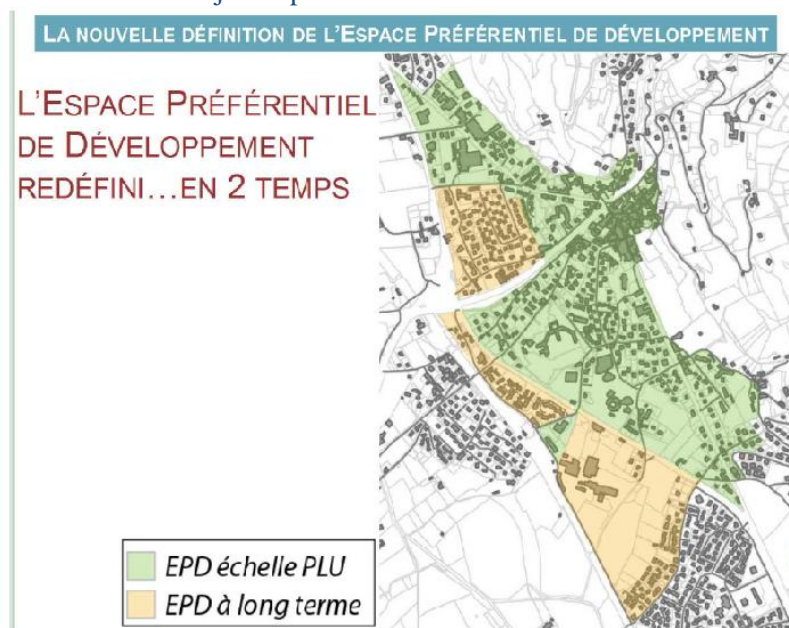
<sup>20</sup> [http://www.region-grenoble.org/index.php?option=com\\_content&view=article&id=53&Itemid=253](http://www.region-grenoble.org/index.php?option=com_content&view=article&id=53&Itemid=253)

Le Grenelle 2 a renforcé le pouvoir de prescription du SCoT sur les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement communaux. A ce titre ce dernier a délimité dans chaque commune un espace préférentiel de développement (EPD).

Au sein de ces EPD, des règles spécifiques de densité s'appliqueront et au minimum les deux tiers du développement des logements y seront localisés.

Le PLU ne fait que répondre à ces objectifs qui sont par ailleurs repris dans le schéma de Secteur du Pays Voironnais en cours de validation.

**Un EPD en deux phases à Voreppe :** la commune de Voreppe a par ailleurs mené une réflexion quant au phasage des développements qui a induit la redéfinition de l'Espace Préférentiel de Développement (EPD) délimité par le SCoT, selon deux temporalités : à l'échelle du PLU et à long terme. La carte ci-jointe permet de visualiser cette situation.



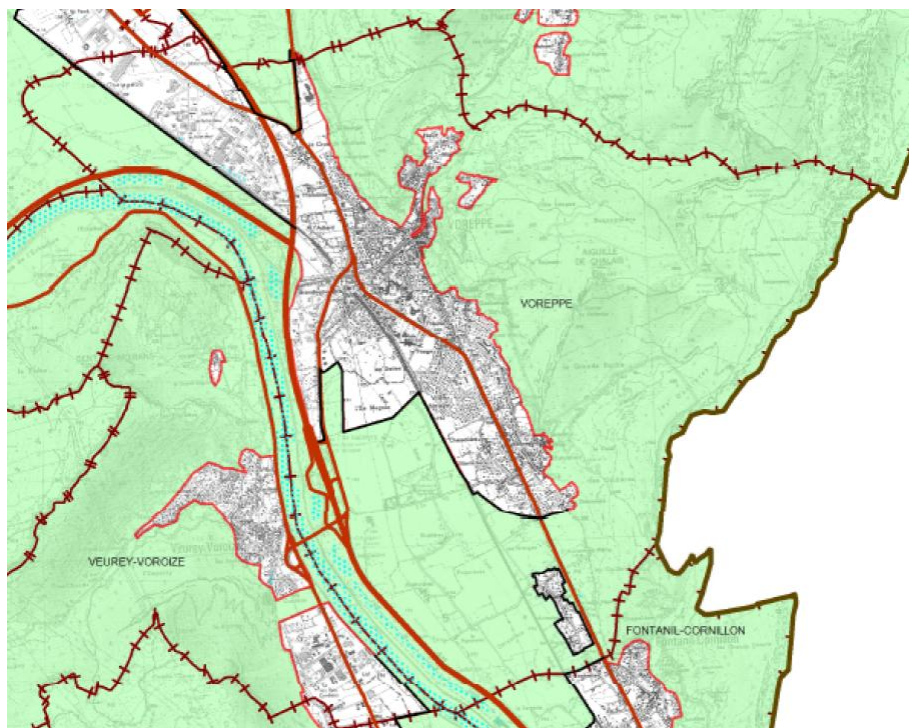
Cette densité pose de fait la question de son intégration dans son environnement. La volonté de trouver de la qualité dans les formes urbaines susceptibles de se développer se traduit par un équilibre entre les hauteurs, l'emprise au sol des constructions au regard des espaces libres, les plantations et la qualité architecturales des constructions. Si les hauteurs resteront proches des hauteurs déjà autorisées au POS, le règlement du PLU renforce les autres prescriptions.

#### **Pour ce qui concerne les terrains hors l'EPD :**

Hors de l'EPD, deux stratégies sont mises en place : la protection d'espaces naturels et agricoles et le maintien voire l'amplification des capacités de logements.

Afin d'agir pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le SCOT a délimité des espaces qui doivent être préservés de l'urbanisation à très long terme. (cf. carte ci-après)

Par cette action, le SCOT demande aux collectivités locales de concourir à la fois à préserver l'ensemble de ces espaces comme une ressource pour le territoire, mais aussi à offrir des conditions viables et pérennes pour les activités agricoles et sylvicoles et pour les activités de loisirs et de tourisme. Cette position permet de structurer l'organisation du territoire autour d'une « infrastructure » verte.



Extrait Carte pour la préservation des espaces naturels et forestier du SCOT

Le PLU s'inscrit pleinement dans cet objectif en classant les terrains concernés en zone agricole ou naturelle ou aucune construction n'est permise sauf celles nécessaires aux activités autorisées (Agriculture, ...).

Comme le stipule le PADD des secteurs sont amenés à se développer : Rayettes, Morletière Boutet, Malossanne s'ouvriront à l'urbanisation durant le PLU. D'autres secteurs pourront quant à eux s'ouvrir au-delà du PLU.

En dehors des secteurs cités ci-dessus, le PLU conserve la possibilité d'ériger des constructions nouvelles dans les secteurs urbanisables.

**Avis 29-2 du commissaire enquêteur :** Les précisions et clarifications apportées par la municipalité sont à même de permettre au public une meilleure compréhension sur ce sujet et complètent la réponse à la question 29-1. Elles apportent une réponse au choix effectué de ne pas autoriser d'extension des zones « constructibles » hors EPD.

#### **IV-3-6- Environnement**

##### **IV-3-6-1- Incidences du projet de PLU**

Dans le rapport de présentation, justification des choix retenus et évaluation des incidences (partie 1 du dossier du PLU), il est fait état dans les pages 39 à 48 des « incidences liées au projet » sous forme de tableaux reprenant sous la forme synthétique de sigles : ++, +, =, -, -- le type d'incidence prévisible.

<b>Incidence positive significative</b>	<b>++</b>
<b>Incidence positive modérée</b>	<b>+</b>
<b>Incidence neutre</b>	<b>=</b>
<b>Incidence négative modérée</b>	<b>-</b>
<b>Incidence négative significative</b>	<b>--</b>



Sur l'ensemble des thématiques abordées, le commissaire enquêteur a constaté que les effets induits envisagés, compte tenu des objectifs du PADD, sont classés quant à leurs incidences sur l'environnement sur une grille d'appréciation allant de :

=, +, ++

Aucun critère d'appréciation négatif n'a été retenu

- ou --

Cette situation a également été relevée par le public, voir R110. Le commissaire enquêteur souhaite interroger la municipalité sur trois sujets :

#### **A- Boulevard urbain et nuisances sonores**

Dans le cadre du boulevard urbain il est indiqué page 46 : « *L'un des objectifs du PADD en termes de nuisances sonores est de transformer l'avenue du 11 Novembre (RD 1075) en boulevard urbain.* »

#### **Cet item est associé d'un signe d'incidence +**

Dans ces différents tableaux, il n'est pas fait état du projet de réduction des marges de recul de la zone *non aeficandi* de 25 mètres à 15 mètres. Or, en termes de **nuisances sonores** ce projet ne peut pas être considéré sans effet.

**Question 30 :** La municipalité considère que le projet de traitement de l'avenue du 11 novembre en boulevard urbain, associé à la réduction des marges de recul, à une incidence « + » en matière de nuisances sonores. Le commissaire enquêteur souhaite que lui soit apporté des éléments complémentaires sur ce sujet venant à l'appui de cette incidence positive ?

**Réponse 30 :** La prise en compte des nuisances sonores est un élément stratégique sur lequel la municipalité s'est mobilisée, notamment dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).

La question posée se décompose en trois éléments : le bruit, la circulation et le projet de boulevard urbain.

**En matière de bruit**, il est nécessaire de rappeler les normes en vigueur (arrêté ministériel du 5 mai 1995) pour objectiver la situation actuelle.

L'arrêté préfectoral du 18 Novembre 2011 révisé, a fait passer en catégorie 4 « tissu ouvert » (classification des voiries en catégorie de 1 à 5, du plus au moins bruyant), cette section, la RD 1075 antérieurement classée en catégorie 3.

De ce fait, au sens de l'arrêté ministériel du 5 mai 1995 le bruit ambiant est considéré, sur cette section, **comme modéré** lorsque les niveaux sonores sont inférieurs à 65 dB(A) de jour (6 h à 22 h) et inférieurs à 60 dB(A) de nuit (22 h à 6 h).

Dans le cadre de l'étude d'impact réalisée sur le projet de ZAC de l'Hoirie, des mesures de bruit ont été effectuées (cf. dossier de création approuvé le 3 Juin 2013), l'ambiance sonore a été caractérisée (état initial) et les mesures d'isophones 60 dB(A) et 65dB(A) ont été positionnées en fonction des données de trafics :

L'isophone 60 dB(A) en période nocturne reste en bordure de voie entre 50 km/h et 70 km/h.

L'isophone 65 dB(A) en période diurne est positionné en bordure de voie à 50 km/h et à 15 mètres de la voie à 70 km/h.

**Ces résultats sont cohérents avec les éléments du PPBE (Plan de Protection du Bruit dans l'Environnement) du Pays vironnais qui ne fait état d'aucun dépassement de seuils réglementaires sur ce tronçon et en deçà de l'évaluation préfectorale.**

**En matière de circulation**, source essentielle de ce bruit, deux indicateurs sont à prendre en compte : le nombre de véhicules et la vitesse de ceux-ci.

La circulation sur cet axe est en continuelle diminution 10% sur les 10 dernières années (source CG).

La vitesse est réglementée sur cette section à 50 km/h (entre le rond-point de Roize et le carrefour du péage) et à 70 km/h jusqu'au Chevalon. Sur la section à 50 km/h, la vitesse réelle **constatée** est supérieure. Le Conseil général relève en effet en 2012, (relevé de vitesse au PR 75 + 150 réalisé sur 6 mois en 2012) que 72% des véhicules roulent au-delà de la vitesse autorisée. Cet élément recoupe les indicateurs de classement par le Préfet, qui a classé cette voie en catégorie 4 **sur la base** d'une vitesse moyenne de 60 km/h.

Réduire la vitesse et limiter la circulation sont deux des objectifs dans le projet d'évolution de l'Avenue du 11 Novembre (RD 1075) en Boulevard urbain.

**Le boulevard urbain** se matérialisera par la mise en cohérence des stratégies de déplacements, d'aménagement et d'urbanisme (cf. question n°27).

En matière d'aménagement la municipalité a notamment déjà engagé :

- le traitement de l'avenue du 11 novembre dans le cadre du projet de restructuration Bourg Vieux / Pigneguy / Lefrancois et de la chaufferie bois (suppression de la voie centrale, ...)



*Extrait Alp'Etudes*

- le traitement de l'avenue du 11 novembre dans le cadre du projet Espace Festif / liaison modes doux centre Bourg / Gare



- le traitement de l'avenue du 11 novembre dans le cadre du projet de ZAC de l'Hoirie :





Les futurs aménagements (trottoirs, réduction des bandes de roulement, création de nouveaux carrefours, revêtement acoustique, ...), le renforcement des transports en commun, le développement d'axes doux, ainsi que la diminution des reculs, créeront un profil et un environnement de voie plus urbain.

**Il convient ici de rappeler que le rapprochement des constructions (cf. question n°27), participera aussi à la réduction des vitesses sur cet axe comme le rappelle le CERTU qui constate « que le fait de modifier la structuration de l'espace incite les usagers à adapter leur vitesse en fonction de l'environnement ».**

**La combinaison de ces éléments permettront d'influer sur différents facteurs afin de réduire les nuisances sonores grâce à la réduction de vitesse (aménagement de carrefours, gestion des feux en ondes vertes modérantes, réduction de la largeur de la chaussée, plantations d'arbres d'alignement, rapprochement des constructions, ...) et pourront être combiné avec la mise en œuvre d'un revêtement « silencieux ».**

Pour illustrer ces propos, les différentes études réalisées sur ces questions montrent clairement qu'une réduction des vitesses de 60 à 50 km/h permet une amélioration significative de l'environnement sonore de 2.3 dB(A) pour les véhicules légers.

Réduction de vitesse	Réduction de bruit en dB(A) pour les véhicules légers	Réduction de bruit en dB(A) pour les poids lourds
de 130 à 120 km/h	1,0	--
de 120 à 110 km/h	1,1	--
de 110 à 100 km/h	1,2	--
de 100 à 90 km/h	1,3	1
de 90 à 80 km/h	1,5	1,1
de 80 à 70 km/h	1,7	1,2
de 70 à 60 km/h	1,9	1,4
de 60 à 50 km/h	2,3	1,7
de 50 à 40 km/h	2,8	2,1
de 40 à 30 km/h	3,6	2,7

Source BruitParif

De plus, une étude réalisée par l'observatoire du bruit en Ile de France (BruitParif) montre que les gains moyens observés en façade suite à la pose d'un revêtement de chaussée « silencieux » sont de 2 dB(A) pour la période de jour à 3 dB(A) pour la période de nuit dès 50 km/h.

**Ainsi l'action conjuguée d'une baisse de vitesse et d'un changement de revêtement, permet une amélioration significative de l'environnement sonore pour les riverains et passants en baissant d'au moins 3 dB(A) le bruit aux abords de l'infrastructure ce qui représente un gain similaire à ce qui pourrait être obtenu en divisant par deux le volume de circulation.**

**C'est pourquoi, la municipalité a positionné un impact positif en matière de nuisances sonores, en considérant l'impact à l'échéance du PLU.**

**Les évolutions et aménagements seront donc porteurs d'une amélioration au terme du PLU (+), et n'aggraveront pas (=) quoi qu'il en soit la situation à court terme.**

**Avis 30 du commissaire enquêteur :** Concernant le traitement en boulevard urbain de l'avenue du 11 novembre, la municipalité justifie son incidence positive en matière de réduction de nuisances sonores sur la base de : la réduction de la vitesse des véhicules, la modification des aménagements (trottoirs, réduction des bandes de roulement, création de nouveaux carrefours, revêtement acoustique, ...) et de la mise en place d'un revêtement acoustique. Le commissaire enquêteur admet les justificatifs apportés par la municipalité.

### **B- Augmentation des surfaces « constructibles », du COS et imperméabilisation des sols**

#### 1. Boulevard urbain et réduction des marges de recul

La réduction des marges de recul de la zone *non aeficandi* de 25 mètres à 15 mètres sur la longueur de l'avenue du 11 Novembre, du rond-point de la Roize, jusqu'au Chevalon Sud, soit environ 3 kilomètres, va potentiellement entraîner l'ouverture à l'urbanisation d'environ 6 ha de terrains actuellement classés inconstructibles.

#### 2. ZAC de l'Hoirie

Le passage de la zone de l'Hoirie (future ZAC) du secteur 1NA du POS au secteur 2AU du PLU n'est pas abordé dans les pages 39 à 48 des « incidences liées au projet ».

Or, il s'agit de modifier le règlement d'une zone où le POS prévoit, page 68 du règlement :

#### **« Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA**

*Il s'agit d'une zone naturelle, non constructible en l'état actuel du P.O.S. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision, d'une modification du plan d'occupation des sols, ou de la création d'une zone d'aménagement concertée (Z.A.C.).*

*Elle comprend des secteurs :*

*- **1 NA, à vocation future d'habitat**, dont le secteur 1 NArg, exposé à aléa faible de glissement de terrain et le secteur 1 NA II, correspondant à des espaces urbanisables en deuxième phase (marges de manœuvre du Schéma Directeur)).* »

...

Et où le PLU prévoit, page 12 du règlement :

#### **« ZONE 2AU :**

*Il s'agit d'une zone d'urbanisation future :*

*- visant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux **et d'un commerce de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente**, sur le secteur de l'Hoirie.* »

...

Si le secteur de l'Hoirie fait l'objet d'un dossier spécifique ZAC, avec 20.000 m<sup>2</sup> de **surface** de plancher prévues, le PLU ne peut ignorer la modification de la destination de la zone 2AU par rapport à la zone 1NA du POS en ce qu'elle prévoit l'implantation d'une surface commerciale de 2 000m<sup>2</sup>.

#### 3. Augmentation du COS et COS minimum

La densification qui résultera de ces nouvelles règles d'urbanisation va diminuer fortement les surfaces d'infiltration naturelles des eaux pluviales. Les réseaux de collecte des eaux pluviales sont ils dimensionnés pour faire face à cet accroissement ?

**Question 31 :** Sur les trois points qui précèdent, la municipalité peut-elle apporter des précisions quant à la prise en compte de ces changements d'utilisation des sols, et de leurs conséquences en matière

d'infiltration naturelle des eaux pluviales, qui n'apparaissent pas de façon détaillée dans le rapport de présentation 1-1, page 43.

**Réponse 31 : 1er point :**

La réduction de la marge de recul ne conduira pas à une augmentation de fait de la densification des espaces concernés, ceux-ci étant en grande partie déjà classés en zone urbaine ou à urbaniser comme les parcelles auxquelles ils appartiennent.

Si les marges de recul ne permettent pas l'implantation de bâtiment, elles génèrent des surfaces de plancher constructibles relatives à l'application du COS. Ces surfaces de plancher pouvaient déjà être mises en œuvre dans le cadre du POS en vigueur.

**En conclusion, la diminution des marges de recul de l'avenue du 11 novembre n'entraînera pas l'ouverture à l'urbanisation de 6ha et cette mesure n'aura aucun effet sur l'imperméabilisation des sols, d'autant que le PLU renforce les prescriptions en la matière par rapport au POS actuel (Cf. 3<sup>ème</sup> point).**

**2<sup>ème</sup> point :**

Le PLU n'ignore pas l'évolution de la zone. Il est ainsi précisé, en « chapeau » de la zone 2AU, que l'aménagement de ce secteur permettra « la réalisation d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux et d'un commerce de 2 000m<sup>2</sup> de surface de vente, sur le secteur de l'Hoirie.

La zone 2AU relative au secteur de l'Hoirie constitue, comme dans le POS, une zone d'urbanisation future qui ne peut être urbanisée qu'à l'occasion d'une révision, d'une modification ou d'une mise en compatibilité du PLU.

Le secteur de l'Hoirie fait l'objet d'un projet de ZAC dont le dossier de création a été approuvé par la commune le 3 juin 2013 après concertation et mise à disposition au public de l'étude d'impact. Le dossier de réalisation sera présenté au Conseil Municipal en début d'année.

**Le PLU n'ignore donc pas le programme de la ZAC arrêté et vient uniquement préciser les grandes lignes de l'aménagement de ce secteur à enjeux de la commune, clairement identifié dans le PADD et qui a fait l'objet d'une concertation aboutie et d'une étude d'impact qui a été mise avec l'avis de l'autorité environnementale à disposition du public. (cf. bilan de concertation ZAC).**

**Aussi, la mise en œuvre de la ZAC induira une modification du PLU, afin d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation qui précisera au regard du projet et règlement qui sera proposé les « incidences liées au projet ». C'est pourquoi le PLU ne détaille pas plus ce projet qui fera l'objet d'une procédure spécifique ultérieurement.**

La municipalité souhaite toutefois préciser que la question de l'impact de l'urbanisation du secteur de l'Hoirie notamment sur la gestion des eaux pluviales fait l'objet d'un traitement particulier puisque, dans le cadre de la procédure de ZAC en cours, **une étude d'impact ainsi qu'un dossier loi sur l'Eau ont été réalisés** afin que l'ensemble des impacts de ce projet d'aménagement puissent être appréhendés et gérés et notamment la gestion des eaux pluviales.

Ces éléments feront l'objet d'une traduction réglementaire dans le cadre de l'évolution du PLU pour intégrer la ZAC de l'Hoirie.

**L'étude réalisée montre que le réseau de collecte des eaux pluviales existant est suffisant pour traiter les eaux générées par ce projet :**

*« La gestion des eaux pluviales des espaces privés sera réalisée à la parcelle avec la mise en place de systèmes permettant l'infiltration des eaux pluviales permettant la gestion des pluies de fréquence de retour 30 ans avec possibilité de rejet des eaux pluviales vers le réseau à débit limité (15 L/s/ha).*

*Les eaux pluviales des espaces publics de la ZAC seront gérées par des tranchées drainantes et des noues de collecte jusqu'aux pluies de fréquence de retour 30 ans. La mise en place de tranchées drainantes garantira l'infiltration d'une partie des eaux vers le sous-sol. Le reste des eaux collectées sera acheminé vers un ouvrage de rétention enherbé dimensionné pour les pluies de fréquence de retour 30 ans et équipé d'un ouvrage de régulation de débit. Après rétention, les eaux seront rejetées à débit limité (8 L/s/ha) dans le réseau d'eaux pluviales communal existant suffisamment dimensionné (canalisation de diamètre 1000) avenue du 11 novembre en bordure Sud du projet. »*

De plus le dossier de réalisation qui sera soumis au conseil municipal en début d'année confirmera que le projet de l'Hoirie a été travaillé afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols : 4.500

m<sup>2</sup> d'espaces verts sur l'espace public, obligation pour les constructeurs de réaliser un minimum d'espaces plantés avec fixation d'un pourcentage de pleine terre, préconisations architecturales pour le traitement des stationnements en surface perméable, ....

**3<sup>ème</sup> point :** Les réseaux de collecte des eaux pluviales sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux évolutions du projet urbain (et de sa traduction réglementaire) porté par le PLU.

A ce titre, il apparaît important de préciser que le règlement du PLU intervient de manière positive sur cette question, par rapport au POS, puisque celui-ci vient imposer, pour les zones urbaines ou à urbaniser :

- l'obligation d'écarter des débits d'apport (article 4),
- 25 % de surface d'espaces plantés (article 13),
- 25 % de surface de pleine terre (article 15)
- limiter à 50 % l'emprise au sol des constructions (article 9 - sauf en UA)

Ces dispositions cumulées, garantissent une bonne infiltration des eaux pluviales.

**Avis 31 du commissaire enquêteur :** Les précisions et clarifications apportées par la municipalité sont à même de permettre au public une meilleure compréhension sur ces sujets. Toutefois, si la surface plancher ne varie pas entre la situation actuelle et celle du projet du PLU, l'imperméabilisation des sols augmentera obligatoirement sur la bande de 10 mètres ouverte à l'urbanisation. Il est donc faux d'écrire : « *En conclusion, la diminution des marges de recul de l'avenue du 11 novembre n'entraînera pas l'ouverture à l'urbanisation de 6ha et cette mesure n'aura aucun effet sur l'imperméabilisation des sols, d'autant que le PLU renforce les...* ».

#### **IV-3-7- Repérage des zones humides**

Deux observations sont relatives à l'identification des zones humides :

##### Services de l'Etat dans le cadre des remarques en opportunité

« **Les zones humides, situées en zone naturelle ou agricole, ne sont pas identifiées ou tramées sur le document graphique. Même si le règlement de ces zones interdit les affouillements et exhaussements non liés à un projet autorisé dans la zone, dans un souci d'affichage, ces zones devraient être délimitées sur le règlement graphique en application de l'article R.123-11, i) du code de l'urbanisme.** »

##### FRAPNA :

« *Comme le remarque le préfet dans le Plan de zonage les zones humides ne sont pas identifiées ou tramées sur le document graphique et nous demandons qu'un zonage Azh ou Nzh selon le cas leur soit appliqué sur la totalité de leur surface.*

*Dans ces secteurs Azh ou Nzh le règlement du PLU devra interdire les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère humide de ces zones tels que assèchement et remblaiements.* »

**Question 32 :** La municipalité envisage-t-elle de prendre en compte ces observations ? Si c'est le cas, comment et sous quelle forme ?

**Réponse 32 :** La municipalité envisage de prendre en compte ces observations. Pour ce faire une carte spécifique permettant de repérer les secteurs concernés par des zones humides sera intégrée au dossier de PLU.

**Avis 32 du commissaire enquêteur :** La réponse apportée répond à la question posée.

#### **IV-3-8- Espaces Naturels Sensibles (ENS) Eterpa - zone AS nord territoire communal**

La zone nord du territoire de la commune de Voreppe et le classement As de certaines parties de ce secteur a fait l'objet de diverses observations de la part :

- CG38, voir avis au titre de PPA et question 9 ;
- CAPV et CG38, voir avis au titre de PPA, + lettres 26 et 41, question 10 ;
- Chambre d'agriculture, voir avis au titre de PPA et question 19 ;
- FRAPNA, voir lettre 98.

Ces différentes observations sont pour le moins contradictoires. Pour une meilleure comparaison, elles sont résumées dans le tableau comparatif suivant. (Mais il convient de se reporter à l'intégralité de chacune des observations pour en connaître le détail) :

<b>Origine</b>	<b>Eterpa</b>	<b>Corridor biologique Cluse de Voreppe</b>	<b>Plaine nord (inclus en partie le corridor biologique)</b>
<b>CG38</b>  <b>Avis PPA</b>	<i>La zone d'intervention de cet ENS est classée en partie en zone As, UECA2, Le règlement de ces zones ne permet pas de préserver ce site composé de milieux alluviaux sensibles. Le Département demande un classement intégral de l'ENS dans des zones dont les règlements...interdisant toutes les constructions ...</i>	<i>Le corridor est classée en zone As et UECA 2 dont les règlements n'assurent pas une protection adéquate, <u>Pour faciliter le fonctionnement effectif du corridor très étroit dans ce secteur</u>, le Département propose la création de secteurs Aco et Nco sur l'ensemble de l'emprise concernée, Les prescriptions qui pourraient être instaurées dans ces secteurs sont .. ;</i>	
<b>CG38</b>  <b>Lettre 41</b>		<i>Etant donné les dernières discussions avec la CAPV au sujet de la largeur du corridor dans cette zone, je vous informe <u>qu'une largeur de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du cours d'eau L'Egala</u>, sur le tronçon compris entre la rue Aristide Bergès et la voie ferrée, <u>conviendrait...</u></i>	
<b>CAPV</b>  <b>Lettre 26</b>		<i>Le Pays Voironnais est favorable à un tel classement mais <u>demande à ce que la bande classée en zone As au niveau de la ZAC Centr'alp 2 puisse être réduite</u> afin d'optimiser l'espace dans ce secteur à vocation économique stratégique... nous souhaiterions que le plan de zonage soit <u>modifié afin que la zone As en rive gauche de l'Egala soit réduite à une bande de 10 mètres mesurés depuis l'axe du cours d'eau</u> sur le tronçon compris entre la rue Aristide Bergès et la voie ferrée...</i>	
<b>Chambre d'agriculture</b>  <b>Avis PPA</b>			<i>nécessaires à une activité agricole. De plus, la continuité de la plaine sur le PLU de La Buisse est classée en zone A classique. Ainsi, nous souhaitons que ce secteur soit reclassé en A classique pour permettre <u>l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles</u> et de nouveaux sièges et par souci de cohérence avec le PLU de La Buisse.. ;</i>
<b>FRAPNA</b>  <b>Lettre 98</b>	<i>En ce qui concerne l'Espace Naturel Sensible de l'Eterpa nous considérons, comme le Conseil Général, que le classement de cet espace en zone As n'assure pas une protection suffisante. Nous demandons qu'il soit classé en zone naturelle indicée soit NzH...</i>	<i>En ce qui concerne les corridors écologiques classés uniquement en secteur As nous demandons qu'ils soient classés en zone Aco ou Nco selon le cas...</i>	



**Question 33** : quelle est la position de la municipalité sur le zonage de ces secteurs, aussi bien pour le classement de ces zones que pour la largeur du corridor écologique sur le tronçon compris entre la rue Aristide Bergès et la voie ferrée ?

**Réponse 33** : Sur la question du zonage de ces secteurs et des prescriptions réglementaires afférentes, le projet de PLU intégrera les précisions demandées au niveau du règlement des zones concernés (UECA2, NCA2 et As).

Le zonage As « Agricole sensible » ou NCA2 « Naturel Centr'Alp 2 » ont bien pour objet de protéger les secteurs agricoles ou naturels concernés par des corridors écologique, zones humides ou pelouses sèches. Le règlement de la zone As sera, néanmoins, complété dans le but d'assurer une meilleure préservation du milieu.

Sur la largeur du corridor, la commune a délibéré sur le périmètre, sur proposition du Conseil Général de l'Isère. Les avis délibératifs en tant que personne publique associée (PPA) du Conseil général de l'Isère et du Pays Voironnais ne mentionnaient pas cette demande. Compte tenu de l'importance de la question posée, la commune ne souhaite pas en l'état donner suite aux demandes formulées lors de l'enquête publique par le Conseil Général de l'Isère et la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.

**Avis 33 du commissaire enquêteur** : La réponse apportée précise que la municipalité maintient les délimitations de ces zones présentées à l'enquête.

#### **IV-3-9- Sites pollués**

Dans le cadre des sites pollués évoqués dans le rapport de présentation du PLU - 1-1, en page 46, est indiqué :

« Sites pollués -

*Prise en compte du risque de pollution de la plaine alluviale (nappes phréatique et cours d'eau) **ainsi que les installations au cœur du développement urbain** (risque humain) - Prendre en compte des périmètres de protection ou de réduction du risque de pollution industrielle du milieu. 16 ICPE dont : 2 BASIAS (ancien site dont sol reste pollué)*

*6 BASOL (avec une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) »*

Dans une observation R158 est cité une « Usine « en friche » CMV 570 avenue Henri Chapay qui devrait être démantelée » pour laisser place à des constructions à usage d'habitations.

**Question 34** : La municipalité a-t-elle connaissance de la situation particulière évoquée ?

**Réponse 34** : La commune n'a pas connaissance à ce jour de la pollution évoquée, et se rapprochera des services de l'Etat (DREAL) afin de les alerter sur cette éventuelle pollution.

**Avis 34 du commissaire enquêteur** : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.

#### **IV-3-10- Risques technologiques**

##### **IV-3-10-1- Canalisations transport de gaz**

En complément des remarques des services de l'Etat dans le cadre des obligations du PLU<sup>21</sup>, des observations ont été formulées par le public concernant les Canalisations de transport de matières dangereuses (voir observations R93 et R94' sur registre d'enquête n°1).

<sup>21</sup> paragraphe 2.1.1.1. du présent document.

**Question 35 :** La municipalité peut-elle préciser la suite qu'elle envisage de donner à ces observations ?

**Réponse 35 :** La Commune n'envisage pas pour les canalisations de transport de matières dangereuses d'aller au-delà des prescriptions réglementaires édictées par les services de l'Etat (DREAL).

Conformément aux textes en vigueur, les canalisations de transports de matières dangereuses sont intégrées au PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

Ces dernières seront reportées sur les plans du règlement graphique (ou sur un plan dédié aux différents risques pour plus de lisibilité) avec le tracé des périmètres des zones de dangers pour chacune des canalisations en fonction des éléments qui doivent être fournis à la Commune par les services de l'Etat d'ici l'approbation du document (Cf. avis PPA).

Le règlement des zones concernées, mentionnera les interdictions ou autorisations sous conditions liées aux caractéristiques des ouvrages. Ces restrictions seront prises en compte lors de l'instruction des autorisations d'occupation des sols au regard notamment de l'avis de la DREAL, autorité compétente en la matière.

**Avis 35 du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.

#### **IV-3-10-2- Société Stépan**

De nombreuses observations ont été formulées sur les risques liés à la présence de cette société et les nuisances qui lui sont imputées, en particulier de la part des habitants du quartier de Brandegaudière. Le commissaire enquêteur prend en compte le PPRT afférent qui a fait l'objet d'une enquête publique récente<sup>22</sup> et qui vient d'être approuvé par le Préfet de l'Isère<sup>23</sup>.

**Observation de la municipalité :** Le PPRT récemment approuvé sera pris en compte dans le PLU, au même [titre] que les autres plans de prévention des risques (inondations et naturels).

#### **IV-3-11- Station d'épuration**

Au titre des obligations du PLU, et concernant l'assainissement collectif, dans son avis, les services de l'Etat indiquent :

*« Assainissement collectif*

*Le diagnostic du rapport de présentation indique (page 41 de la partie « justification des choix retenus » et page 64 « État initial de l'environnement ») que la charge de pollution en entrée de station d'épuration correspond à 46 000 équivalents-habitants (EH) pour une capacité nominale de 60 650 EH. Ces valeurs sont issues de la notice de mise à l'enquête publique du zonage d'assainissement et sont obsolètes.*

*Votre commune est raccordée à la station d'épuration d'Aquantis située sur la commune de Moirans. Cet ouvrage d'une capacité nominale de 65 000 EH traite les effluents domestiques et industriels des communes de Coublevie, Moirans, Saint-Etienne-de-Crossey, Saint-Jean-de Moirans, Saint-Nicolas-de-Macherin, Voiron et Voreppe.*

***En 2012, la charge brute de pollution organique reçue par la station d'épuration d'Aquantis correspond à 69 000 EH. Cette station d'épuration fonctionne quasiment à capacité nominale depuis 2007.***

...

*Je réitère ma demande de réalisation d'une analyse globale des perspectives d'urbanisation des communes raccordées à la station d'épuration d'Aquantis.*

***Compte-tenu du rythme soutenu de développement des communes du Pays Voironnais, le diagnostic relatif à l'assainissement collectif doit recenser les projets d'urbanisme de l'ensemble des communes***

<sup>22</sup> Enquête qui s'est déroulée du 3 juin au 3 juillet 2013.

<sup>23</sup> Arrêté préfectoral n°2013-268-025 du 25 septembre 2013.

*raccordées à la station d'épuration d'Aquantis afin d'évaluer la capacité de la station existante à accepter les charges de pollution futures, et éventuellement définir au mieux le délai dans lequel l'ouvrage d'épuration doit être réhabilité.*

*La programmation de l'extension de l'urbanisation doit prendre en compte la contrainte liée à la capacité limitée de l'ouvrage d'épuration, et restreindre si nécessaire la dite extension. Cette restriction devra dans ce cas figurer dans le rapport de présentation, dans le règlement des zones concernées (U et AU) et sur le règlement graphique à l'aide d'une « trame » sur les zones U, conformément à l'article R.123-11 b du code de l'urbanisme (nécessités de l'hygiène). »*

**Question 36 :** La municipalité peut-elle préciser la suite qu'elle envisage de donner à ces observations et apporter des éléments de réponse au commissaire enquêteur sur ce sujet ? (Cf. **Annexe 14**).

**Réponse 36 :** La commune a sollicité formellement la CAPV au titre de ses compétences.

Par courrier du 9 décembre 2013 (ci-joint), le Pays voironnais a informé la commune d'une délibération prise par le conseil communautaire le 25 juin 2013. Cette délibération valide l'extension de la capacité épuratoire de la station « Aquantis » de 60 000 à 90 000 Equivalents Habitants (EH), avec un objectif de mise en services en 2016.

Cette délibération apporte la réponse aux interrogations soulevées par les services de l'Etat et permettra de lever la réserve émise.

**Avis 36 du commissaire enquêteur :** Les réserves relatives aux capacités de traitement de la station d'épuration d'Aquatis soulevées par les services de l'Etat sont levées. Le courrier adressé par la CAPV est parfaitement clair sur ce point.

#### **IV-3-12- Règlement écrit**

Le commissaire enquêteur considère que le règlement écrit nécessite que soient précisées un certain nombre de règles qui sont parfois :

- sujettes à interprétation, voire incompréhension ;
- extrêmement contraignantes.

L'intelligibilité et l'acceptation de la règle par le public doivent être recherchées, mais également la simplicité d'application de la règle afin de faciliter la gestion des demandes d'autorisation d'urbanisme par le personnel qui en est chargé. Moins la règle prête à interprétation, plus elle est facile à appliquer et à accepter.

Pour une plus grande accessibilité du document, en complément du sommaire, il pourrait être envisagé l'insertion de la désignation des différents chapitres et articles en haut de chaque page selon l'exemple ci-après, page 51 du règlement :

## 4. PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

## 4.a. Règlement écrit

## Article UB11

Les toitures terrasses avec 1 niveau d'attique peuvent être autorisées, à condition que la hauteur maximale de l'attique n'excède pas 15,50 mètres à l'égout ou 16,00 mètres à l'acrotère secondaire et que son retrait par rapport à l'acrotère principal soit au minimum de 2,50 mètres.

En tout état de cause les constructions s'intégreront dans les schémas ci-après et ne pourront excéder R+3+1 niveau d'attique ou R+3+1 niveau de combles.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

La hauteur des autres constructions est limitée à 8 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

**ARTICLE UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions

**Observation de la municipalité :** Cette proposition sera prise en compte pour le dossier d'approbation.

**IV-3-12-1- COS minimum- Zones UBa, UBb et UBc et zone UCb**

La règle de COS minimum fixé à 0.50 est applicable en zones UBa, UBb et UBc ainsi qu'en zone UCb. Elle ne semble pas avoir été comprise. Une observation formulée dès le début de l'enquête publique indique : **Observation R15 du 13 novembre 2013 :**

**Le zonage, quelques exemples :**

La zone UC, UCa et UCb couvre une large partie du territoire entre le bourg, la Mairie et le long de l'avenue Honoré de Balzac.

L'espace est construit et il est occupé essentiellement par de l'habitat individuel.

Le règlement proposé et ses conséquences doit permettre une mutation de l'espace existant et autoriser exclusivement de l'habitat collectif compte tenu des C.O.S importants (UCa 0,50, UCb 0,52 maximum et 0,50 minimum avec une possibilité d'une augmentation de 20% si habitat social).

Il en résulte que les maisons individuelles en cas de rénovation ou d'agrandissement qui ne respectent pas le C.O.S minimum verront leurs permis refusés.

Je trouve cette façon de faire inadmissible, la municipalité souhaite t'elle qu'une partie de la population parte ? On ne peut changer l'image d'un territoire sans explication et sans que la population ne soit informée et se servir seulement de l'enquête publique pour qu'elle puisse donner son avis.

Les choix politiques doivent être expliqués en préalable et dans le rapport de présentation et il n'en est rien.

Cette observation a été à l'origine d'une forte mobilisation de la population qui, à juste raison, a considéré cette règle comme portant une atteinte inconsidérée au droit de propriété.

Il apparaît indispensable de détailler et d'étudier ci-après la rédaction du texte des articles 14 de ces zones ou un COS minimum est imposé.



## Le texte du règlement des articles 14 de ces zones est identique concernant le COS minimum :

### **Section III. Possibilité d'occupation des sols**

#### **ARTICLE UC14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.40.

En UCa, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.50.

En UCb, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

- 0,52 maximum ;
- 0,50 minimum.

Il est autorisé une majoration du Coefficient d'Occupation des Sols de 20% pour toute opération de construction, à destination d'habitat, attribuant, à minima, 20% de sa surface de plancher totale, à vocation d'habitat locatif social conformément à l'article L.127-1 du code l'urbanisme.

Il est autorisé une majoration du Coefficient d'Occupation des Sols de 10% pour toute opération de construction, à destination d'habitat, satisfaisant à des critères de performance énergétique élevés conformément à l'article L.128-1 du code l'urbanisme.

Le Coefficient d'Occupation des Sols ne s'applique pas à l'aménagement sans extension dans le volume existant, à usage exclusif d'habitation, des constructions existantes, sous réserve du respect des autres articles et à condition que la construction ne soit pas concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Précision relative au coefficient d'occupation du sol minimal : « [...] ces densités minimales s'appliquent à chaque opération nouvelle. Sont concernées par cet objectif de densité les opérations comportant une dominante d'habitat. Sont exclus les équipements d'intérêt général et les extensions de bâti existant, les opérations situées en zones économiques dédiées.

*Dans le cas d'une opération d'aménagement (ZAC), d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les densités minimales sont calculées au regard de l'ensemble des îlots et lots accueillant des constructions principalement à usage d'habitation. Cela signifie que la densité par îlot et lot peut être au-dessus ou en-deçà de cette valeur moyenne et que les îlots et lots à dominante d'artisanat, d'industrie, de bureaux ou comportant des équipements publics ou des espaces publics sont exclus de l'assiette foncière basant le calcul de densité ». Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Région Grenobloise, page 264.*

Comme il est indiqué dans cet article, dans sa seconde partie il est précisé :

**« Précision relative au coefficient d'occupation du sol minimal** : « [...] ces densités minimales s'appliquent à chaque opération nouvelle. Sont concernées par cet objectif de densité les opérations comportant une dominante d'habitat. Sont exclus les équipements d'intérêt général et les extensions de bâti existant, les opérations situées en zones économiques dédiées. Dans le cas d'une opération d'aménagement (ZAC), d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les densités minimales sont calculées au regard de l'ensemble des îlots et lots accueillant des constructions principalement à usage d'habitation. Cela signifie que la densité par îlot et lot peut être au-dessus ou en-deçà de cette valeur moyenne et que les îlots et lots à dominante d'artisanat, d'industrie, de bureaux ou comportant des équipements publics ou des espaces publics sont exclus de l'assiette foncière basant le calcul de densité ». Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Région Grenobloise, page 264.

Or, contrairement à ce qui a été écrit dans l'observation R15, cette règle n'impose pas de COS minimum lors de la rénovation ou de l'agrandissement d'une construction existante.

Sur ce sujet important pour une partie de la population propriétaire de logements individuels, et afin que la compréhension et l'application de cette règle soit clarifiée, le commissaire enquêteur a volontairement interrogé la municipalité sous la forme de TROIS questions :



**Question 37** : La municipalité envisage-t-elle de modifier la rédaction des articles 14 concernés par la règle d'un COS minimum **afin que leur lecture soit plus claire et compréhensible** et ne renvoie pas en fin d'article pour connaître la réelle application de la règle de COS minimum ?

**Question 37** : La municipalité précisera les modalités d'application des articles 14 concernés par la règle d'un COS mini. La rédaction de la règle de COS minimum sera plus explicite dans le dossier d'approbation, afin d'exclure toute confusion.

Par ailleurs, une définition d'une opération nouvelle, telle que déterminée en réponse à la question n°41, sera ajoutée à la pièce 1.1 justification des choix.

**Avis 37 du commissaire enquêteur** : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.

#### IV-3-12-2- Opération nouvelle

Dans le dossier soumis à enquête publique, le commissaire enquêteur n'a pas trouvé de définition relative à ce qu'est une « **Opération nouvelle** ». Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT cette appellation est citée par trois fois :

Pages 180 et 181

« *Accompagner le vieillissement de la population*

*... la production de logements adaptés à la fois au vieillissement mais aussi au handicap dans les opérations nouvelles ; »*

Page 246

« *Ce critère de « compensation » de l'offre routière supplémentaire ne s'applique pas pour les projets destinés principalement à la desserte **d'une opération nouvelle** de développement urbain, économique ... »*

Page 264

« *Une fois transcrites dans les documents d'urbanisme locaux, ces densités minimales **s'appliquent à chaque opération nouvelle**. Sont concernées par cet objectif de densité les opérations comportant une dominante d'habitat. Sont exclus les équipements d'intérêt général et les extensions de bâti existant, les opérations situées en zones économiques dédiées. »*

Si l'extension de bâti existant est autorisée, plusieurs questions se posent auquel il convient que la municipalité apporte des réponses claires et précises :

**Question 38** : L'annexe ayant la même destination que la construction principale, dans les zones concernées par un COS minimum, peut-on réaliser une construction nouvelle (qui n'est pas une opération nouvelle) comme un garage, atelier etc. sans contrainte, car il ne s'agit pas d'habitat ?

**Réponse 38** : L'annexe ayant la même destination que la construction principale, dans les zones concernées par un COS minimum on pourra réaliser une construction nouvelle (garage, atelier etc...) sans être assujettis aux règles de densité minimale (Cf. réponse à la question 41).

**Avis 38 du commissaire enquêteur** : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.

**Question 39 :** Dans les zones concernées par un COS minimum, peut-on, en plus de l'habitation existante, construire une nouvelle maison d'habitation sur le même tènement immobilier. Dans ce cas de figure, même si le respect du COS minimum n'est pas réalisé, cette nouvelle construction tend à aller dans le respect de la règle - densification ?

**Réponse 39 :** La construction d'une nouvelle maison d'habitation sur le même tènement immobilier sera assujettie aux règles de densité minimale (Cf. réponse à la question 41)

**Avis 39 du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.

**Question 40 :** Dans les zones concernées par un COS minimum, peut-on, en plus de l'habitation existante, construire une nouvelle maison d'habitation, après division parcellaire, sur la nouvelle parcelle non bâtie issue de la division, sans respecter le COS minimum ?

**Réponse 40 :** Il en est donc de même après division parcellaire (Cf. réponse à la question 41)

**Avis 40 du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.

**Question 41 :** La municipalité est-elle en mesure de donner une définition précise de ce qu'est « *une opération nouvelle* » ?

**Réponse 41 :** La municipalité est en mesure d'apporter la réponse suivante, et de la transcrire dans la traduction réglementaire :

**Une construction nouvelle** est une opération qui vise la construction d'au moins une unité d'habitation nouvelle, excluant la construction d'extensions et/ou d'annexes des habitations existantes. Sont également exclus les équipements d'intérêt général et les opérations situées en zones économiques dédiées.

Ainsi, la construction d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol distincte des constructions déjà existantes sur la parcelle en dehors des annexes (exemple : maison individuelle...), ou construction édifée sur un terrain nu sera considérée comme une opération nouvelle.

A contrario, « **une construction est existante**, et le demeure suite à des travaux projetés, lorsque la plupart des éléments essentiels du gros œuvre de cette construction existent à la date de la demande, et qu'ils ne sont pas en majeure partie reconstruits par le projet, ni ne font l'objet d'un projet de démolition ».

A ce titre, une construction dont l'état est tellement dégradé ou est si peu avancé, ne permettra pas de la regarder comme étant existante (état de ruines, ...).

De la même manière, lorsque les travaux projetés sont d'une importance telle qu'ils aboutissent en réalité à la reconstruction de la construction existante, l'opération sera considérée comme une opération nouvelle.

Ne sera toutefois pas concernée, la reconstruction d'une habitation existante rendue nécessaire par un sinistre.

Le règlement précisera en outre les conditions d'application de la densité minimale, pour les terrains concernés par des risques naturels, technologiques ou autres servitudes au regard des possibilités réelles de constructibilité de la parcelle (Article 1 à 13 et 15 / 16 du règlement de la zone).

**Avis 41 du commissaire enquêteur :** Les précisions apportées dans la définition d'une **opération nouvelle** répond bien à la demande du commissaire enquêteur.

Il conviendra que cette définition soit intégrée dans le lexique du règlement écrit du PLU.

#### IV-3-12-3- Article UA14

L'article UA14 n'est pas réglementé en ce qu'il n'impose pas de COS minimum.

Dans le règlement, la définition de la zone UA est la suivante :

« **ZONE UA :**

*La zone UA et le sous-secteur UAa correspondent aux parties agglomérées les plus denses de la commune (le bourg, le Chevalon, les hameaux de Brandegaudière, de Morletière, du Logis Neuf et de l'Herbe), à vocation principale d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes. **Les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles, avec une densité proche des constructions existantes.** Les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement des voies et en ordre continu ou semi-continu. Le bourg est concerné par le sous-secteur UAa du fait de sa localisation au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, introduit par le SCoT. »*

**Question 42:** Alors que le COS minimum est imposé dans les zones UBa, UBb, UBc et UCb, pour quels motifs l'article UA14 ne prévoit pas de COS minimum dans une zone agglomérées [des] plus denses de la commune où **la réalisation de constructions nouvelles, avec une densité proche des constructions existantes** est favorisée ?

**Réponse 42 :** Les zones UA se situent en dehors de l'espace préférentiel de développement, c'est pourquoi l'instauration d'un COS minimal n'est pas opérée.

Seule la zone UAa pourrait être concernée.

Toutefois, la zone UAa recouvre des constructions existantes dont la densité correspond à un COS élevé, de l'ordre de 0.9 ou plus. Au vue de la morphologie du parcellaire (petites parcelles) pouvant se densifier, il apparait qu'une densité proche des constructions existantes soit de fait, pour une opération nouvelle, une densité supérieure à un COS de 0.5. De plus la combinaison des dispositions de l'article réglementant la hauteur des constructions (UA10) et de ceux relatifs aux règles de prospects (UA6, 7 et 8) suffisent à générer une densité suffisante (construction à l'alignement, sur une des limites au moins de propriété, ...)

Aussi l'instauration d'un COS mini ne semble pas se justifier dans les zones UAa.

**Avis 42 du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.

#### IV-3-12-4- Règlement zones Ab et Nb

Dans une observation est relevée la règle très stricte de la zone Nb qui interdit toute construction nouvelle. (L 6). Cette règle étant assez proche de celle de la zone Ab, elles seront traitées de façon conjointe.

**Dans le secteur Nb,** pages 184 et 185.

« Nb « bâti », ciblant les constructions dispersées au sein des espaces naturels (N). ».

**En Nb, seul est autorisé, l'aménagement des constructions existantes, à destination d'habitat, dans les volumes existants. »**

**Dans le secteur Ab,** page 173 du règlement.

« Ab « bâti », qui cible les constructions dispersées au sein des espaces agricoles (A), dont le lien avec l'activité agricole est rompu ».

**En Ab, seuls sont autorisés :**

- l'aménagement des constructions existantes, à destination d'habitat, dans les volumes existants ;
- l'aménagement des constructions existantes, à destination d'artisanat, dans les volumes existants ;
- l'extension limitée des monastères existants et des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante. »

Cette règle apparaît par trop contraignante en ce qu'elle interdit toute construction nouvelle ou extension de construction<sup>24</sup>, ce qui peut être rendu nécessaire lorsque seule une construction est existante. Il semble au commissaire enquêteur qu'autoriser dans ces deux secteurs la réalisation d'annexes permettrait d'éviter de devoir constater par la suite des constructions illégales, toute construction nouvelle étant interdite. Afin de simplifier l'application de la règle, il pourrait être indiqué dans ces deux zones<sup>25</sup> :

« Quel que soit le nombre de constructions existantes et leur surface d'emprise au sol, à partir de la mise en application du PLU, **une annexe** peut être réalisée avec une superficie maximum de 40 m2 soit :

- de surface plancher,
- ou de surface d'emprise au sol »

Ce qui impose de prévoir d'autres règles complémentaires aux articles 6, 7, 8, 10, 11...

A la différence de la « surface plancher », le choix de la « surface d'emprise au sol » apparaît comme le plus facile « à gérer » par le service urbanisme.

**Question 43:** Quel est la position de la municipalité sur le principe de cette proposition de modification du règlement qui peut être rédigée différemment ?

**Réponse 43 :** Cette ouverture apparaît intéressante pour répondre aux besoins des propriétaires.

Aussi, la proposition de permettre la construction d'annexes (de préférence regroupées ou accolées) à la construction principale dans les zones Ab et Nb sera prise en compte dans le règlement, y compris pour les piscines dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière dans la limite de l'article 10 (hauteur des annexes limitée à 3.5m à l'égout de toiture) et ce quel que soit le nombre de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Conformément aux textes en vigueur cette possibilité ne sera pas ouverte aux secteurs concernés par la Loi montagne (hameau de Racin, Chalais, ...).

**Avis 43 du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.

#### IV-3-12-5- Règlement de la zone UD

Dans cette zone est imposée une surface minimum :

« **ARTICLE UD5 : superficie minimale des terrains constructibles**

***Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000 m2 qui s'applique au logement.***

*Une surface moindre pourra être admise pour :*

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- la construction d'annexes à des habitations existantes
- l'aménagement et l'extension de constructions existantes

Dans l'article L123-1-5, le code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut :

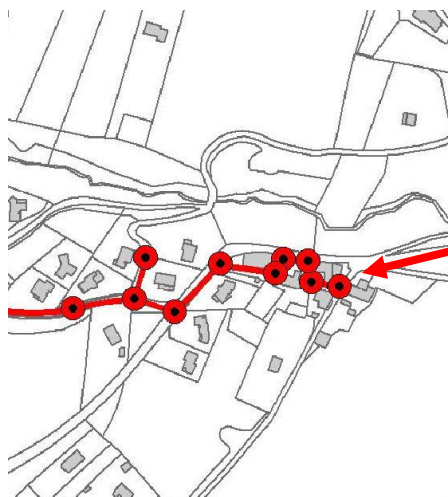
***12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ; »***

<sup>24</sup> Annexe à l'habitation par exemple.

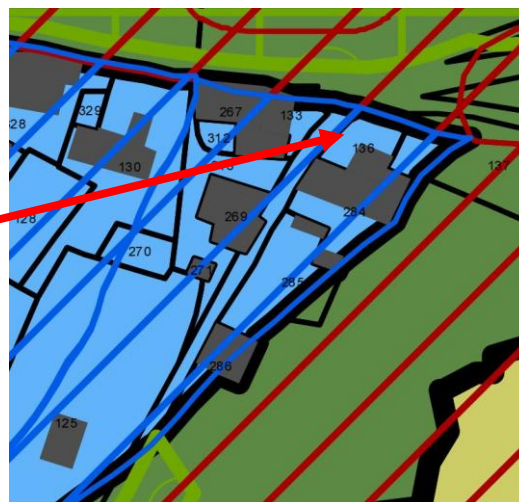
<sup>25</sup> Attention à rappeler l'application de la Loi Montagne.

Le commissaire enquêteur n'a pas trouvé de justification précise pouvant s'appliquer à l'ensemble des secteurs repérés en zone UD du PLU, comme par exemple, et pour l'exemple qui suit, « la préservation de « *l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* ».

Une observation a été déposée sur ce sujet pour la parcelle AK133 quartier Saint Nizier. Cette parcelle est raccordée au réseau d'assainissement collectif.



**Réseau assainissement**



**Zonage Zonage PLU**

**Question 44 :** La municipalité peut-elle justifier en application de quelle règle a été fixée dans la zone UD la surface minimale de 1 000 m<sup>2</sup> « *des terrains pour être constructibles* » s'appliquant au seul « *logement* » ?

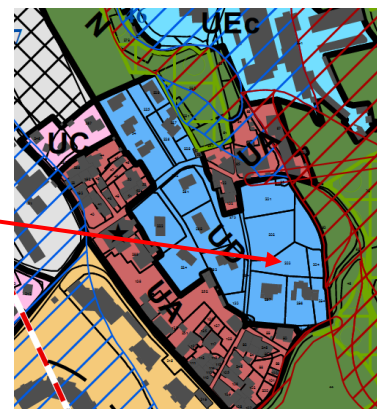
**Réponse 44 :** La zone UD correspond aux zones d'urbanisation peu dense. La capacité des équipements et les enjeux de préservation paysagère permettent la réalisation d'un habitat diffus de faible densité.

Les zones UD sont inscrites pour les tissus urbains peu denses, et qui doivent le rester du fait d'enjeux paysagers forts. Pour ces raisons, le maintien des dispositions du POS relatives à l'article 5 (surface minimum) sont maintenues dans le PLU. L'objectif est de conserver le tissu urbain « lâche » existant sur ces zones à fort impact paysagers.

Le PLU précisera les motivations qui ont prévalu à la mise en œuvre de cette disposition, secteur par secteur.



**Avis 44 du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée. Il rappelle que devront être explicitement indiquées dans le règlement **les motivations par secteur**. En effet environ DIX secteurs sur le territoire communal ont été classés en zone UD et ces secteurs sont situés dans des contextes environnementaux très différents les uns des autres : plaine, contreforts Chartreuse, isolés, à proximité zone UA, de voies à grande circulation, etc... Il conviendra donc pour chacun de ces secteurs d'indiquer en quoi « *cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée*<sup>26</sup> ». A titre d'exemple, l'application de cette règle impérative interdira toute construction sur la parcelle AV303 imbriquée entre deux secteurs UA dont la superficie est inférieure à 1000 m<sup>2</sup>. (Zone anciennes carrières à ciment du Chevalon).



Une autre possibilité offerte à la municipalité de respecter son choix qu'elle traduit dans sa réponse par les motifs suivants : « *La capacité des équipements et les enjeux de préservation paysagère permettent la réalisation d'un habitat diffus de faible densité.* » serait d'utiliser la fixation d'un COS encore plus réduit dans cette zone. Il est actuellement fixé à 0,20 dans l'article UD14 et pourrait être abaissé 0,15 par exemple.

#### **IV-3-13- Règlement graphique - lisibilité**

Le règlement graphique a fait l'objet de plusieurs observations concernant sa lisibilité. Il conviendrait de modifier sa présentation selon les critères suivants :

- Prévoir la réalisation de cartes différenciées afin de permettre une meilleure lisibilité (séparer par exemple l'ensemble des risques sur un fond de carte spécifique), car le document présenté à l'enquête publique est trop surchargé d'informations<sup>27</sup> ;
- Modifier la teinte des zones afin que ces teintes soient moins sombres interdisant toute photocopie noir et blanc de ce document ;
- Envisager de diminuer le nombre de couleurs retenues tant il est parfois difficile de différencier entre les nuances d'une même couleur ;
- Rappeler sur chaque zone ses références alpha numériques (secteurs UC en particulier) ;
- Indiquer par des repères distinctifs spécifiques chacun des éléments repérés au titre de la protection des éléments bâtis et des parcs remarquables.

**Question 45 :** De façon générale, comment la municipalité envisage-t-elle de prendre en compte les observations relatives à la lisibilité de la cartographie du PLU ?

**Réponse 45 :** La commune entend modifier les documents dans le sens des propositions précitées. Cette question d'ailleurs fait l'objet d'échanges avec le bureau d'étude en charge du PLU afin que les documents graphiques soient modifiés en conséquence d'ici l'approbation du PLU.

Deux cartographies seront générées, bien qu'indissociables réglementairement : l'une relative aux risques et l'autre au plan de zonage (avec un renvoi explicite de l'une à l'autre).

Par ailleurs, l'ensemble des quatre points cités seront pris en compte pour la réalisation du plan de zonage pour approbation.

<sup>26</sup> Code urbanisme - Article L123-1-5, 12<sup>ème</sup>.

[http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=CC1FF0CA8465B24D7E34A0CA12FB304F.tpdjo08v\\_2?idSectionTA=LEGISCTA000006158551&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20140115](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=CC1FF0CA8465B24D7E34A0CA12FB304F.tpdjo08v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006158551&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20140115)

<sup>27</sup> Cette demande peut paraître contradictoire avec des observations d'ajout de trames supplémentaires (voir demandes services de l'Etat, FRAPNA...). Trame zones humides, trame restriction assainissement collectif sur zones U etc...

**Avis 45 du commissaire enquêteur :** En complément des demandes précédemment formulées prises en compte par la municipalité, il conviendra de rectifier la légende de la cartographie relative à « *la limite d'application des marges de recul* ». (Cf. avis du commissaire enquêteur sur la question Q27).

#### **IV-3-14- Observations relatives à des secteurs spécifiques**

##### **IV-3-14-1- Zone UEb secteur Champ de la Cour.**

Le classement de ce secteur en zone UEb a fait l'objet d'un nombre très important d'observations de la part du public. Ce secteur était précédemment classé en zone UC du POS, secteur d'extension urbaine à dominante d'habitat individuel.

La zone UEb correspond dans le règlement à une zone à vocation principale d'artisanat, au secteur Champ de la Cour. Elle est située à proximité immédiate des zones UBb et UBc et ces trois zones sont comprises dans le périmètre d'études du champ de la Cour/Chapays objet de l'OAP 4.1, page 15 des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient :

##### **« 4. 1. Le secteur du « Champ de la Cour »**

**Objectifs des aménagements :** *Il s'agit d'un site de renouvellement urbain dont l'aménagement nécessite la mutation de plusieurs espaces et sites occupés. La temporalité est donc tributaire de ces mutations. La maîtrise d'ouvrage porteuse de l'aménagement pourra mobiliser des outils permettant une mise en œuvre plus rapide. »*

Le changement de destination de la zone est source d'inquiétudes de la part des différents propriétaires qui voient en particulier dans cette modification des risques importants de dévaluation de leurs biens. Par ailleurs, le nombre important d'ER délimités dans cette zone de superficie restreinte est également source d'inquiétudes : ER 12a et 12b, ER 14a et 14 b, ER 16, ER 18a et 18b

Le commissaire enquêteur souhaite que la municipalité étudie avec attention les observations effectuées dans les différentes remarques adressées en cours d'enquête publique : L25, 27, 31, 37, 40, 97 et lettre pétition 36, **et en particulier le dossier particulièrement argumenté adressé sous la référence L68** qui résume son argumentation concernant les modifications à apporter à ce secteur :

##### **« Les demandes de changement à apporter au projet de PLU :**

*Au regard de l'ensemble de ces éléments, je demande à ce que le projet de PLU se voit apporter les modifications suivantes :*

- *Reprise du principe de mixité fonctionnelle urbaine dans les OAP et les dispositions du Règlement applicables dans le secteur « Chapays Champ de la Cour », et permettre les activités commerciales dans le secteur UEb ;*
- *Suppression de la limite maximale de 500m<sup>2</sup> de surface de vente constructible sur le secteur « Chapays Champ de la Cour » ;*
- *Suppression de la bande d'interdiction d'implantation commerciale le long de la RD1075 (Avenue de Juin 1940), ou à tout le moins son interruption au niveau du secteur « Chapays Champ de la Cour ».*

**Question 46 :** La municipalité peut-elle apporter des réponses sur chacune des observations formulées par la population sur ce secteur ?

##### **Réponse 46 : Pour ce qui concerne les observations adressées en cours d'enquête publique L68 :**

Tout d'abord, il est important de préciser qu'à la lecture du courrier d'observations adressé sous la référence L68, il s'avère qu'il est fait référence à des pages de documents du dossier de PLU qui ne correspondent pas aux pages des documents du PLU arrêté le 8 juillet 2013.

De plus, aux regards des éléments soulevés, il semblerait que ces remarques s'appuient sur des documents de travail diffusés dans le cadre de la concertation; documents qui ont depuis fait l'objet d'évolutions et de précisions notamment au niveau du secteur du Champ de la cour.

### **Le garage de l'Echaillon :**

Contrairement à ce qui est avancé dans la lettre L68, l'activité de la société « Garage de l'Echaillon » est principalement à destination artisanale.

Pour autant, comme précisé, les diverses branches d'activités de cette société sont absolument indissociable et indispensable à la rentabilité de cette dernière.

En effet, comme nombre de garages de réparation et de maintenance automobile, la rentabilité de ce type d'activité nécessite d'être complétée par des activités accessoires, showroom pour la vente de véhicules de la marque de la concession, station-service intégrant une micro-boutique,...

La commune ne remet pas en cause l'existence de cette société sur le territoire communal. Pour autant, la commune considère que l'activité de la société « Garage de l'Echaillon » est une activité principalement artisanale liée à l'activité de réparation et maintenance de véhicule automobile ; les activités annexes de ventes de véhicules automobiles et de station-service représentant quant à elles des destinations accessoires à cette activité principale.

### **POS actuel :**

Comme évoqué dans la lettre L68, les règles du POS actuel ont permis le maintien et le développement de cette société.

Sur ce point, il est important de préciser que cette dernière a été confortée en tant qu'activité à destination artisanat et non à destination commerciale.

Contrairement à ce qui est avancé dans la lettre L68, et même si le POS ne comporte pas d'emplacements réservés grevant cette propriété, le règlement graphique (plan de zonage) délimitait déjà des marges de recul vis-à-vis de l'avenue de juin 1940 (25 m de l'axe pour les constructions autre que de l'habitat) qui limitent sensiblement l'implantation de nouveaux bâtiments à l'intérieur de celles-ci.

De plus, compte tenu de la circulation importante (40.000 véhicules/jour) sur l'avenue de juin 1940, tout projet venant à modifier les conditions d'accès sur cette voie, augmentation du trafic notamment, est susceptible de recevoir un avis défavorable du Conseil Général de l'Isère gestionnaire de cette voie pour des raisons de sécurité ; des projets ont d'ailleurs déjà fait l'objet d'avis défavorable dans ce secteur.

C'est notamment pour cette raison que le projet de PLU, travaillé en concertation étroite avec le Conseil Général de l'Isère, propose d'aménager une contre allée en bordure de l'avenue de juin 1940 afin d'améliorer les conditions d'accès des propriétés jouxtant cette voie et ainsi permettre le développement d'activités artisanales et/ou permettre le développement d'activités artisanales déjà existantes comme le « Garage de l'Echaillon ».

### **PADD :**

Contrairement à ce qui est avancé dans la lettre L68, le projet de PLU ne remet pas en cause radicalement l'aménagement du secteur du champ de la cour mais vient plutôt préciser et cadrer le développement de ce secteur à enjeux de la commune. **Dans cette perspective, le projet de PLU ne remet pas en cause la présence de la société « Garage de l'Echaillon », ni la transmission de ce patrimoine.**

En effet, le projet de PLU prévoit de conforter les activités artisanales tout en cadrant le développement de celles-ci. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur précise p 17 « *Le site, d'une superficie d'environ 6 hectares, est situé entre l'avenue Chapays à l'Est et l'avenue de juin 1940 (RD1075) à l'Ouest. Il s'agit d'une zone urbaine développant une mixité des fonctions entre activités artisanales et habitat. L'aménagement de la zone consiste en une opération de renouvellement urbain, visant à conserver et organiser cette mixité.* »

### **Orientations en matière de commerce :**

Dans le PADD, il est précisé :

- page 17 « II.2.c. Affirmer l'attractivité commerciale du centre bourg

Au regard de l'environnement commercial concurrentiel, notamment sur Voiron, Grenoble et Saint-Egrève, le dynamisme commercial de Voreppe conservera son échelle de proximité à travers quatre espaces de développement commercial :

- Le centre bourg et ses linéaires de commerces et de services, mais aussi son marché non sédentaire à conforter ;
- Le supermarché alimentaire existant, proche de la gare, point « d'ancrage » du commerce local, sera déplacé et conforté sur le secteur de l'Hoirie ;

- Le développement des commerces de quartier, dans le cadre de l'aménagement du secteur Champ de la cour ;
- Le pôle commercial du Chevalon à préserver mais aussi son marché non sédentaire, récemment créé, à conforter.

L'objectif est de créer une synergie entre ces quatre offres, afin d'éviter les concurrences stériles internes au territoire, et surtout, afin de proposer une offre de proximité, aisément accessible depuis chaque quartier. »

**A la lecture de ces éléments, il ressort explicitement que le secteur du champ de la cour représente un secteur devant permettre de conforter le dynamisme commercial de Voreppe par le développement de commerces de quartier.** Pour autant, le PADD ne vient pas calibrer le besoin commercial en définissant des surfaces commerciales.

#### **Orientations en matière de mixité urbaine :**

Dans le PADD, il est précisé :

- page 20 « III.1.b. L'ossature Chapays / L'Hoirie/ Bourg Vieux-Pigneguy / Le Chevalon : « l'axe citadin »

La concrétisation du projet de centre élargi et de l'axe citadin s'appuie sur deux secteurs à forts enjeux pour le développement de Voreppe, et l'amélioration de sa structure urbaine dans la Cluse :

- La concrétisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur le secteur de l'Hoirie, projetant la construction d'environ 250 logements, et l'implantation du supermarché ;
- Le réinvestissement urbain du secteur de Chapays/Champ de la cour permettra l'émergence d'un quartier nouveau alliant développement de l'habitat et développement économique (artisanat et commerce). Ce quartier restructuré organisera sa mixité fonctionnelle en proposant de nouveaux logements, en permettant un développement commercial de proximité, complémentaire à l'offre du centre bourg, et en assurant l'accueil d'activités artisanales non nuisantes, proposant des emplois de proximité »

A la lecture de ces éléments, il ressort explicitement que le secteur du Champ de la cour représente un secteur devant être restructuré en intégrant une mixité fonctionnelle en proposant de nouveaux logements, en permettant un développement commercial de proximité, complémentaire à l'offre du centre bourg. Le PADD ne met en aucun cas un fort accent sur le développement commercial ; celui-ci représentant une des composantes du réinvestissement de ce secteur à enjeu de Voreppe.

#### **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Conformité/compatibilité au PADD :

Conformément à l'article L. 123-1-4 du code de « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Les OAP et le règlement du PLU doivent être cohérents avec les orientations du PADD dans un rapport de compatibilité.

#### **Orientations de l'OAP en matière de mixité urbaine:**

Dans l'OAP relative au secteur du champ de la cour, il est précisé :

- page 17 « *Il s'agit d'une zone urbaine développant une mixité des fonctions entre activités artisanales et habitat. L'aménagement de la zone consiste en une opération de renouvellement urbain, visant à conserver et organiser cette mixité.* » et « *Le PLU distingue 3 zones différenciées sur ce secteur :*

- UEb : le long de l'avenue de Juin 1940 (RD1075), afin de développer des activités artisanales, tout en permettant aux constructions résidentielles existantes d'être entretenues ;
- UBc : au centre de la zone, afin de développer 500m<sup>2</sup> de surface commerciale et de l'habitat ;
- UBB, où le commerce est interdit ; seule la destination habitat est autorisée. »

Contrairement à ce qui est avancé dans la lettre L68, l'OAP développée sur ce secteur s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD notamment en matière de mixité urbaine et de développement commercial.

**La mixité urbaine doit s'apprécier à l'échelle de la zone ;** la notion de mixité urbaine n'a pas vocation à s'appliquer à la parcelle. C'est d'ailleurs dans cet esprit que l'OAP du Champ de la cour a été construite.



Le choix en matière de mixité urbaine a consisté à développer un quartier intégrant un centre névralgique constitué d'un square/place centrale, à proximité duquel se concentreront les commerces/services de proximité du quartier, où l'on pourra également disposer d'un arrêt de transport collectif structurant et accéder facilement aux cheminements mode doux maillant l'ensemble du quartier et permettant l'accès aux autres quartiers de la ville. Ce choix s'accompagne logiquement d'une limitation des commerces sur le reste de la zone permettant de dégager des secteurs plus calme à vocation résidentielle.

**De plus, la frange, située en bordure de l'avenue de juin 1940, permet le développement d'activités artisanales bénéficiant d'un accès adapté et sécurisé de par l'aménagement d'une contre allée.** L'implantation de ce front bâti à destination d'artisanat doit également permettre de préserver le secteur résidentiel à destination d'habitat en jouant un rôle de transition avec cette voie à forte circulation.

Enfin, en ce qui concerne l'observation relative à la mixité urbaine (lettre L68) qui fait ressortir, qu'en zone UC et UCa sont autorisées les implantations commerciales respectivement jusqu'à 150 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup> de surface de vente alors qu'en zone UBb aucune implantation commerciale n'est autorisée.

Sur ce point, comme cela l'a été précisé ci-avant, le choix en matière de mixité urbaine pour le secteur du champ de la cour consiste à développer un centre névralgique permettant de concentrer les activités à destination commerciale au niveau d'un square/place central. Le rapport de présentation, dans la partie Justification des choix, précise « *En UBc, à Champ de la Cour, plafond fixé à 500m<sup>2</sup> de surface de vente, couplé d'une surface de plancher maximale de 700m<sup>2</sup> ; En UBb, à Champ de la Cour et Chapays, à proximité du potentiel cité ci-avant, pas d'implantation commerciale autorisée, afin de cibler le potentiel en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation* »

#### **Orientations de l'OAP en matière de développement commercial :**

En ce qui concerne les capacités de développement commercial offertes dans l'OAP du champ de la cour et sa transcription réglementaire dans le règlement du PLU, un plafond de 500m<sup>2</sup> de surface de vente et de 700m<sup>2</sup> de surface de plancher est offert au niveau du centre de gravité du quartier classé en zone UBc.

En outre, les locaux accessoires à une activité à destination principale d'artisanat, de type showroom, sont autorisés. En effet, conformément à l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ; les showrooms sont de fait autorisés au titre des locaux accessoires à la destination artisanat. Pour autant, la commune envisage d'apporter des précisions sur cette question afin d'explicitier et cadrer cette notion.

La rédaction pourrait être la suivante « Les show-rooms, liés à des activités à destination d'artisanat, sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher totale. »

De plus, en ce qui concerne l'observation relative à la bande d'interdiction commerciale à proximité des axes majeurs de grande circulation, le rapport de présentation dans la partie Justification des choix précise « *Définition d'une bande de 70 mètres de part et d'autre des RD1075, 1085 et RD3, visant l'interdiction d'implantation de tous types de commerces, tant au sens du code de l'urbanisme, qu'au sens du DAC, que de proximité ou de non proximité. En effet, il s'agit d'axes majeurs à grande circulation, au regard desquels le DAC du SCoT, stipule que « les infrastructures routières rapides (autoroutes, voies rapides et déviations) n'ont pas vocation à servir de vitrine pour les installations commerciales. Toute nouvelle implantation commerciale sera interdite en façade de ces voies rapides.*

*Cette bande est interrompue à l'endroit :*

- du secteur de l'Hoirie, voué à accueillir le déplacement de la surface commerciale, aujourd'hui existante au sein du « triangle » gare ;
- des commerces existants au Chevalon, afin d'assurer leur pérennité. »

**Le document d'aménagement commercial (DAC) du SCOT précise quant à lui page 28 : « Les infrastructures routières rapides (autoroutes, voies rapides et déviations) n'ont pas vocation à servir de vitrine pour les installations commerciales.** Toute nouvelle implantation commerciale sera interdite en façade de ces voies rapides. Pour les implantations commerciales existantes, des aménagements paysagers devront être réalisés de manière à empêcher les vues



directes, depuis la voie, sur ces zones commerciales et masquer les signes représentatifs de cette fonction commerciale.

Les boulevards urbains, situés à l'intérieur des espaces urbains mixtes (zones 30 ou 50) et contribuant au confortement commercial d'un centre urbain ou d'un pôle de centralité, peuvent accueillir de nouvelles implantations commerciales et être aménagés en conséquence. Ces aménagements devront contribuer à donner aux espaces publics et aux implantations commerciales actuelles et futures un caractère plus urbain et qualitatif (espaces et aménagements de caractère non routier, priorité aux piétons, qualité architecturale, pas de grand mât publicitaire, ni de grand panneau d'enseigne ou de publicité ...). »

Sur ce point, il est important de préciser qu'au regard du DAC, la délimitation des bandes d'interdiction commerciale s'appuie sur les deux paragraphes précités.

En effet, sur le territoire de Voreppe, il est important de préciser que la Route départementale RD1075, possède des caractéristiques très différentes en terme d'usage, de trafic (7 200 véhicules/jour contre 34 000 ) et de gabarit (2 x 1 voie contre 2 x 2 voies) au niveau de deux tronçons la composant que sont l'avenue du 11 novembre et l'avenue de juin 1940.

**Aussi, la justification des bandes d'interdiction aux abords de ces deux voies s'appuie sur les deux cas de figures précisés dans le DAC :**

- l'avenue de juin 1940 qui, de par ces caractéristiques, 2x 2 voies avec un trafic de 40 000 véhicules/jour, représente une infrastructure routière rapide pour laquelle le PLU délimite logiquement une bande d'interdiction commerciale de 70 m de part et d'autre,

- l'avenue du 11 novembre qui, de par ces caractéristiques, 2x 1 voies avec un trafic 7000 véhicules/jour et de par la volonté d'affirmer de mutation en boulevard urbain, largement exprimé dans le PADD, représente un boulevard urbain pour lequel le DAC offre la possibilité d'accueillir de nouvelles implantations commerciales.

L'objectif du PLU, développé dans le PADD, est d'affirmer l'attractivité commerciale du centre bourg tout en créant une synergie entre les quatre offres précitées afin d'éviter les concurrences stériles internes au territoire, et surtout, de proposer une offre de proximité, aisément accessible depuis chaque quartier.

Dans ce cadre, tous deux situés en bordure de l'avenue du 11 novembre, le pôle commercial du Chevalon sera conforté et la surface commerciale proche de la gare, point « d'ancrage » du commerce local, sera déplacée et confortée sur le secteur de l'Hoirie. Aussi, dans cette logique conformément à la possibilité offerte par le DAC, le PLU prévoit d'interrompre la bande d'interdiction commerciale au niveau de ces 2 secteurs de confortement du commerce de proximité de Voreppe.

Aussi, au regard de l'observation formulée dans la lettre L68, la commune envisage de re-préciser la justification de cette bande d'interdiction commerciale. En effet, il apparaît nécessaire d'apporter des compléments au niveau du rapport de présentation partie Justification des choix.

**Emplacements réservés :**

- Voie de desserte secondaire Est/Ouest entre la rue de l'Echaillon et le chemin des Buis :

En ce qui concerne l'observation, relative la contestation de la pertinence de la création d'une nouvelle voie de desserte Est/Ouest entre le chemin des Buis et la rue de l'Echaillon, cette observation apparaît non-fondée ; le seul élargissement de l'élargissement de la rue de l'Echaillon et du chemin des Buis ne permettant pas à eux seuls de répondre à l'enjeu de desserte du secteur.

En effet, au regard de la taille de l'îlot délimité par les avenues de juin 1940 et de Chapays, la rue de l'Echaillon et le chemin des Buis, la rue de l'Echaillon et le chemin des Buis étant séparé d'environ 200m, **la création d'une voie de desserte secondaire apparaît inévitable afin d'assurer une desserte et une circulation sur ce secteur dans de bonnes conditions.**

Aussi, au regard de l'observation formulée, la commune envisage de re-préciser, de compléter la justification de cette voie de desserte afin de permettre une meilleure compréhension de la nécessité de réaliser cet aménagement indispensable au bon fonctionnement de ce futur quartier. A noter que cette dernière a été positionnée au regard de l'enjeu de composition architectural et paysager de l'Habitat susceptible de se développer entre l'Avenue Chapays et la frange d'activité.

- **Contre allée en bordure de l'avenue de juin 1940 :**

En ce qui concerne l'observation formulée, relative au fait que la création de la contre-allée en bordure de l'avenue de juin 1940 n'apparaît ni souhaitable, ni justifiée et qu'elle entrainera la nécessairement la disparition de l'activité de la société « Garage de l'Echaillon », cette observation apparaît non-fondée ; **la création de cette contre allée étant indispensable au développement et au confortement de ce secteur** à destination principale d'artisanat notamment au regard des caractéristiques de l'avenue de juin 1940 évoqué précédemment.

En effet, la création de cette contre allée, qui s'inscrit dans des emprises actuellement grevées par une marge de recul de 25m minimum dans le POS actuel, permettra d'améliorer les conditions de desserte de ce secteur de confortement et de développement d'activité artisanale ; les conditions de desserte actuelles évoquées précédemment ne permettant pas de développer (ou de renouveler) les activités présentes sur le secteur.

De plus, la création de cette contre allée s'accompagne par une réduction des marges de recul sur secteur, l'OAP précise p21 « *Économie : La bande vouée aux activités artisanales, le long de l'avenue de Juin 1940 (RD 1075), d'une épaisseur d'environ 50 mètres, proposera des bâtiments d'activités, localisée à l'alignement de l'emprise publique future (contre-allée), selon une orientation est-ouest, respectant la trame viaire et paysagère proposée à l'échelle du site.* » Aussi, les constructions pourront s'implanter à 20 mètres de l'axe de l'avenue de juin 1940 contre 25m minimum dans le POS actuel.

Aussi, au regard de l'observation formulée, la commune envisage de re-préciser, de compléter la justification de cette contre allée afin de permettre une meilleure compréhension de la nécessité de réaliser cet aménagement. Le plan de zonage sera notamment compléter par une étiquette au niveau de la contre allée permettant de mieux appréhender le recul imposé conformément à l'OAP.

**Pour conclure**, il est important de préciser qu'un PLU n'est qu'un document de programmation qui n'a pas vocation à s'opposer aux activités existantes mais qui pour autant permet d'afficher une évolution souhaité d'un secteur ; vocation qui peut être sensiblement différentes de la vocation actuelle.

Aussi, un PLU peut contraindre le développement d'une activité ou dans une autre mesure cadrer son développement sous certaines conditions. Dans le cas présent, le PLU ne vient en aucun cas s'opposer à la vocation de la zone puisque la destination principale à d'artisanat est conforter, les capacités de développement étant encadrées par l'OAP et le règlement du PLU.

-----  
**Pour ce qui concerne les observations adressées en cours d'enquête publique (L25, 27, 31, 37, 40, 97 et lettre pétition 36), il convient, outre les éléments déjà rapporté ci-dessus de préciser :**

Les inquiétudes des différents propriétaires au regard du risque de dévaluation de leurs biens.

- Ce secteur classé en zone urbaine au POS, développe une mixité des fonctions entre activités artisanales dont une friche industrielle importante (Gerex) et de l'habitat.

L'OAP a pour objectif de cadrer l'aménagement de la zone (opération de renouvellement urbain), en visant à conserver et organiser cette mixité et à lever l'incertitude qui pesait sur l'évolution des projets susceptibles d'être développés dans ce secteur qui était un vrai risque de dévalorisation du patrimoine des propriétaires. L'affichage d'un projet prenant en compte le contexte bâti et s'appuyant sur une approche environnementale (Nouvelles paysagères, espace public central, restructuration des voiries, développement des modes doux, voie verte, ...) , doit être de nature à rassurer d'éventuels acquéreurs. Aussi, gageons que le scénario retenu pour l'aménagement de ce secteur, qui suscite aujourd'hui une crainte « légitime » notamment de la part des riverains, augmentera l'attractivité du quartier, limitant de fait le risque de dévaluation de leur biens.

Le changement de destination de la zone :

- Comme stipulé ci-dessus, l'OAP a pour objectif de cadrer l'aménagement de la zone en visant à conserver et organiser cette mixité en réorganisant grâce notamment à la création d'une contre allée la frange de l'avenue de juin 1940 (RD 1075) qui bien que classée en zone UC au POS, présente en réalité une façade à dominante Economique, et en encourageant une mutation de la friche existante en façade de l'avenue Chapays en Habitat afin d'améliorer la qualité de vie du quartier.

Ce parti pris permettra en outre de développer une façade d'activité qui aura notamment pour avantage de protéger les habitants des nuisances sonores importantes générées par l'avenue de juin 1940 (effet d'écran) et d'éloigner les constructions sensibles (Habitat) des infrastructures bruyantes conformément aux préconisations du SCOT alors que la zone UC au POS prévoyait la possibilité de développer de l'Habitat le long de cet axe.

De plus, il convient de préciser que la circulation générée par la création de ces nouveaux logements, au regard de l'enquête ménage déplacement de 2010, ne devrait pas générer plus de 1.300 à 1.700 déplacement/VL/jour sur le quartier, n'ayant de fait qu'un impact mineur sur le trafic de plus de 40.000 véhicules jours présent sur le secteur (Avenue Chapays + Rd 1075)

#### Les Emplacements Réservés :

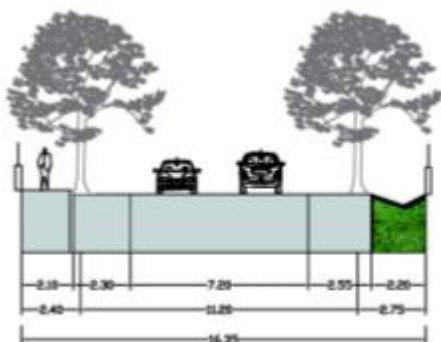
• Au regard des éléments développés dans la réponse aux remarques relatives à la lettre L68, il convient d'apporter en complément les observations suivantes :

Comme le rappelle l'orientation d'aménagement, le site est bordé par deux voies d'agglomération, l'avenue de juin 1940 (RD1075) et l'Avenue Henri Chapays, se joignant au Nord, à proximité du monument de la résistance.

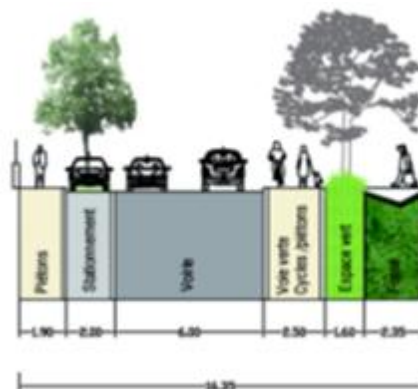
L'avenue Henri Chapays, servira de point d'accès principal au site pour les secteurs réservés prioritairement à l'habitat, Il convient ici de préciser que cette dernière sera restructurée dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP (Gestion des eaux pluviales en noue, création de trottoir, gestion du stationnement, valorisation du patrimoine végétal, ...)

Avenue Chapays :

Profil actuel



Profil susceptible d'être développé dans le cadre du projet et des emprises actuelles

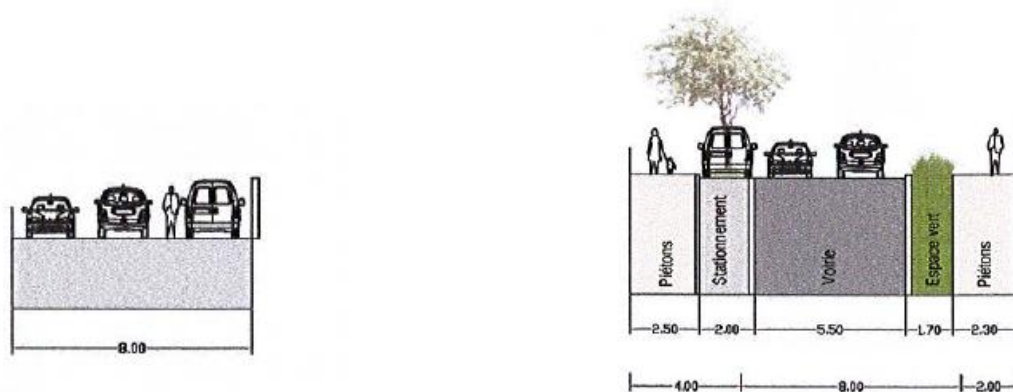


La rue de l'Echaillon (voie structurante pour le quartier) ainsi que le chemin des Buis, ont fait l'objet, quant à eux, d'inscription d'Emplacements Réservés afin de préserver les emprises nécessaires à leur restructuration et de permettre la réduction de la chaussée afin de limiter les vitesses, la création de trottoirs confortables et sécurisés, de stationnements et de plantations permettant d'affirmer un caractère plus qualitatif de ces dernières.

Rue de l'Echaillon :

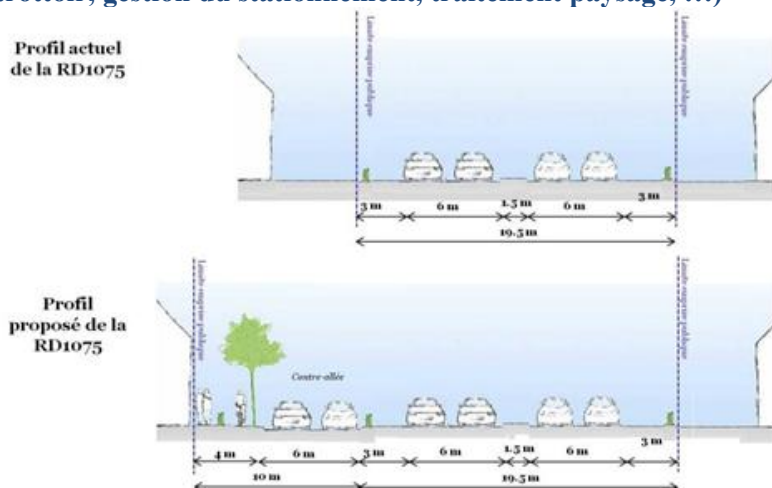
Profil actuel

Profil susceptible d'être développé dans le cadre du projet



L'avenue de juin 1940 (RD1075), sera doublée d'une contre-allée à sens unique afin de desservir dans de bonnes conditions de sécurité (CF. réponse L68) les activités existantes et celles susceptibles d'être développées dans le cadre du projet.

**Il convient de préciser qu'il ne s'agit pas d'une voie de circulation supplémentaire, susceptible de générer un trafic supplémentaire, mais bien d'une voie de desserte du quartier, celle-ci sera aménagée dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP (création de trottoir, gestion du stationnement, traitement paysagé, ...)**



Par ailleurs, dans la perspective des rues Est/Ouest existantes (de l'Echaillon et Chemin des Buis), et afin de maintenir des échanges paysagers entre Chartreuse et Vercors, une voie structurante pour le quartier Est/Ouest sera créée, entre l'avenue Chapays et la contre-allée de desserte.

Également, la desserte du quartier s'opèrera via deux liaisons mode doux (voie verte) traversant le site du Sud au Nord :

L'une en provenance du centre bourg par la rue des Banettes, longeant l'avenue Henri Chapays et rejoignant le carrefour du monument de la résistance, en direction de Centr'alp ;

L'autre en provenance du centre élargi (pôle d'équipements), par la rue des Tilleuls, gérant l'interface entre l'espace voué aux activités et celui voué à l'habitat, et rejoignant l'avenue Henri Chapays au Nord.

**Il convient ici de préciser que ces liaisons modes doux ont pour vocation de répondre aussi bien aux besoins de déplacements quotidiens des usagers (domicile/travail, accès aux équipements, ...) qu'aux besoins de loisirs (promenade, ...) et que les continuités seront assurées dans le cadre de la mise en œuvre du PLD, qui prévoit différents types d'aménagement (site propre, zone de rencontre, zones 30, ...) adaptés à chaque contexte (trafic, emprises, ...).**

L'emprise des liaisons mode doux sera suffisante pour accueillir les déplacements dans les 2 sens pour les piétons et cycles, ainsi qu'une bande plantée d'arbres de haute tige, sur au moins un des accotements de la voie. Il convient de préciser que l'OAP et le document réglementaire (Emplacements Réservés) est venu logiquement traduire plus finement (et spatialement) au regard



du projet d'aménagement du secteur, les principes de liaisons exposés dans le cadre du PADD. A noter que les emprises des ER ont été réduites au maximum (4 mètres) sur les propriétés privées afin d'en limiter l'impact foncier, le traitement paysagés ne sera mis en œuvre que sur le foncier actuellement maîtrisé par la ville.

Les traversées du Chemin des Buis, et de la rue de l'Echaillon seront aménagées et sécurisées afin de permettre une réelle continuité des itinéraires modes doux à travers le quartier et afin de relier le plus directement possible les différents équipements et services, les arrêts de transport collectif et les espaces publics.

Plus globalement sur la question de la gestion du stationnement :

Pour répondre à la remarque formulée le taux de motorisation des ménages sur Voreppe est de 1,42 VL/ logement (source INSEE) et non 1.6 VL/ logement.

Chaque projet nouveau devra prévoir le stationnement nécessaire aux besoins des constructions projetées conformément au règlement des zones concernées.

- Les places qui seront aménagées en complément sur le domaine public auront vocation à venir compléter l'offre privée autant que de besoin et à être utilisées par l'ensemble des usagers.

Aussi, la création de places de stationnements publics, en complément de l'offre privée, sera suffisante pour le quartier.

Sur la question des groupes scolaires

- Le projet de PLU a été analysé quant à ses incidences sur les équipements d'accompagnement.

A ce titre il convient de rappeler que l'un des objectifs du PLU est de permettre de conforter les équipements publics existants, et notamment de contribuer à la diminution des fermetures de classes sur la commune (7 depuis 2008). Cette réalité motive à elle seule l'objectif de développement de logements pour la commune.

Cette analyse a pris en compte la progressivité de la création des logements, le PLU étant approuvé pour une douzaine d'années.

L'augmentation du nombre d'enfants induite par le PLU ne posera donc aucun problème pour les capacités d'accueil scolaire. Celles-ci ont permis d'accueillir jusqu'à près de 1 300 enfants dans les quatre groupes scolaires, pour un effectif d'environ 980 actuellement.

L'enjeu est plutôt celui de la carte scolaire, à savoir le rattachement pour les nouveaux logements dans chacun des quatre groupes scolaires.

Cette question a été anticipée. Une étude prospective intégrant les évolutions induites par le futur PLU, est en cours. Les premières conclusions ont été présentées au Comité consultatif de l'Éducation. Des scénarios sont à l'étude pour une mise en œuvre à la rentrée 2015/2016.

La question des restaurants scolaires est d'une autre nature. En effet, comme évoqué dans le diagnostic de l'Agenda 21, nos restaurants scolaires sont utilisés pleinement. Toutefois cette situation évolue et à ce jour les restaurants des groupes scolaires Stravinski et Stendhal présentent des capacités supérieures à la demande.

Ces données sont également intégrées dans le cadre de l'étude prospective.

L'apport de population projeté dans le PLU ne posera donc aucune difficulté pour les effectifs scolaires et nécessitera une adaptation de sa répartition pour maintenir le taux d'accueil en restauration scolaire.

La Commune dispose donc d'équipements scolaires et petite enfance : crèche, 4 groupes scolaires (écoles maternelles et élémentaires), collège (André Malraux), ... qui complétés par les assistantes maternelles, permettront de répondre aux besoins des futurs habitants de la commune.

Il convient de préciser plus globalement que Voreppe dispose d'un très bon niveau d'équipements administratifs (hôtel de ville, bureau de poste, gendarmerie, ...), culturels et de loisirs (cinéma, médiathèque, école de musique, salle festive en cours de construction), mais aussi sociaux et médicaux (CCAS, foyer pour personnes âgées, EHPAD, centre social, ...), ainsi que des équipements sportifs (espace sportif Ernest Pignéguay, gymnase de l'Arcade, piscine municipale, boulodrome, ...).



**Avis 46 du commissaire enquêteur :** Les réponses développées par la municipalité sur cette zone apportent un certain nombre d'éléments de compréhension aux diverses interrogations de la population. Concernant cette OAP, les documents graphiques devront être en accord avec les développements écrits. La contre allée le long de la RD 1075 est présentée avec 2 voies sur les plans en coupe repris dans la réponse et indiquée avec une seule voie dans le texte<sup>28</sup>. (Sens Grenoble/Lyon).

Concernant plus particulièrement le garage de l'Echaillon, la municipalité indique que la rédaction du règlement de la zone pourrait préciser que : « *Les show-rooms, liés à des activités à destination d'artisanat, sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher totale.* »

**Quant à son activité de station service** la municipalité, après avoir convenu que : « *comme nombre de garages de réparation et de maintenance automobile, la rentabilité de ce type d'activité nécessite d'être complétée par des activités accessoires, showroom pour la vente de véhicules de la marque de la concession, station-service intégrant une micro-boutique....* »

Elle indique par la suite :

« *En ce qui concerne l'observation formulée, relative au fait que la création de la contre-allée en bordure de l'avenue de juin 1940 n'apparaît ni souhaitable, ni justifiée et qu'elle entrainera la nécessairement la disparition de l'activité de la société « Garage de l'Echaillon », cette observation apparaît non-fondée ; la création de cette contre allée étant indispensable au développement et au confortement de ce secteur à destination principale...* »

Le commissaire enquêteur s'interroge sur la possibilité pour le Garage de l'Echaillon de poursuivre une telle activité de « *station service* », qui participe à la rentabilité économique de son enseigne, **sans avoir un accès direct pour les véhicules qui transitent sur la RD 1075** dans le sens Grenoble/Lyon ?

Il demande à la municipalité d'envisager si possible d'apporter une modification/adaptation de la contre-allée concernée.

#### IV-3-14-2- Secteur Bouvardière

Dans ce secteur il n'y a pas eu de pétitions adressées en cours d'enquête publique. De nombreuses personnes sont venues s'informer sur les emplacements réservés de mixité sociale et en particulier sur celui objet d'une « *trame bleue* » 100% de logements locatifs sociaux.

12 observations ont été adressées : L22, 45, 46, 47, 48, 49, 55, 65, 87 et R60, 61, 127a, 169, 170

<sup>28</sup> **Observation CG38 :** « *L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Champ de la Cour inscrit la création d'une contre-allée parallèle à la RD 1075. Si le Département est favorable à la mutualisation des accès ainsi organisée, le texte précise que la contre-allée sera à sens unique alors que le schéma indique un double sens...* »



Ce secteur classé UC ne se situe pas dans l'EPD défini par la municipalité dans le projet de PLU. Le commissaire enquêteur s'interroge sur la nécessité de prévoir un ER de mixité sociale à 100% de logements locatifs sociaux dans cette zone.

**Question 47 :** La municipalité envisage-t-elle de modifier cet ER en le classant dans la trame « verte » à 33% de logements locatifs sociaux comme le second ER positionné au nord de Bouvardière ?

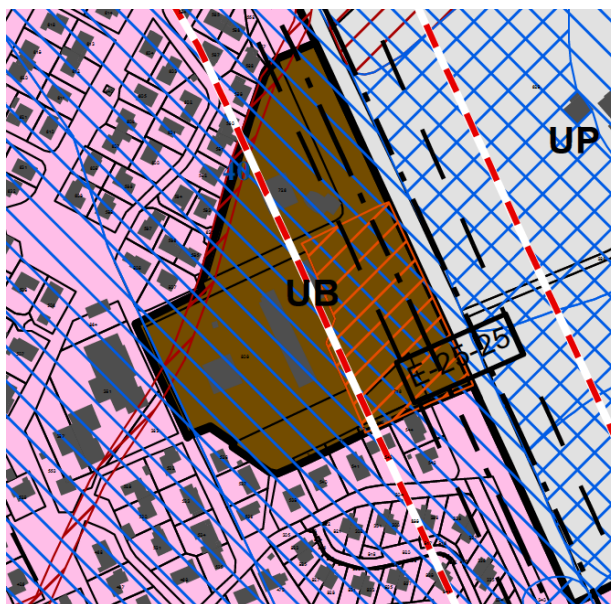
**Réponse 47 :** En premier lieu, il convient de rappeler que conformément à la réponse apportée à la question 28 que l'utilisation de ces outils (emplacements réservés et servitude de mixité sociale) sera revue au regard du réajustement du taux de logements locatifs sociaux projetés.

La commune envisage quoi qu'il en soit, à minima, de modifier cet emplacement réservé en le classant dans la trame « verte » à 33% de logements locatifs sociaux comme le second ER positionné au nord de la rue de Bouvardière.

**Avis 47 du commissaire enquêteur :** La réponse de la municipalité est en concordance avec les autres réponses liées au « réajustement du taux de logements locatifs sociaux projetés ». Le commissaire prend en compte la décision que soit « *a minima* » modifié l'emplacement réservé de mixité sociale en le classant dans la « *trame verte* ».

### IV-3-14-3- Secteur Volouise

Le projet de réaliser la construction de trois nouveaux bâtiments destinés à 100% à l'accession à la propriété dont a minima 33% en accession aidée (zonage en « *trame rouge* » sur la carte) dans le secteur de Volouise a entraîné de très fortes réactions de la population du secteur. Cette dernière ne comprend pas ce qui est considéré comme une sur densification d'une zone qui est définie dans le texte de la pétition, R67, L20, comme : « *Le quartier Volouise est déjà un exemple réussi de mixité d'habitat entre un ensemble de logements collectifs, 116 unités, et un ensemble pavillonnaire de 176 unités.* » et dont ce programme est envisagé comme : « *Cet apport de population va rompre l'équilibre et l'harmonie acquis difficilement dans le temps entre les habitants des immeubles et des maisons.* »



Cette pétition qui compte 119 signataires a été adressée en cours d'enquête publique ainsi que 9 observations sur le registre d'enquête. La municipalité a prévu sur ce secteur une densification plus importante que sur le POS en appliquant un COS de 0.9 au lieu de 0.6.

Dans les OAP et concernant plus particulièrement ce secteur de Volouise, il est indiqué :

4.2.d page 28 des OAP

« *La programmation sur le secteur de Volouise visera la production d'environ 40/50 logements collectifs, disposant d'une double orientation. Les constructions seront implantées de manière à ce que les façades les plus longues soit perpendiculaires à la rue Jacques Prévert, afin de proposer un front urbain structuré depuis l'avenue du 11 Novembre. Dans cette même optique, la façade Nord des constructions sera soignée, car étant visible depuis cette même avenue.* »

Comme évoqué précédemment, la municipalité devra tenir compte des observations des services de l'Etat sur ce secteur avant de poursuivre les études sur son aménagement. Voir paragraphe 2.1.2.2.Prévention des nuisances sonores et question 5.

**Question 48 :** En raison des observations formulées par la population, il serait utile que la municipalité apporte des précisions complémentaires concernant ce qu'elle envisage de réaliser sur ce secteur ?

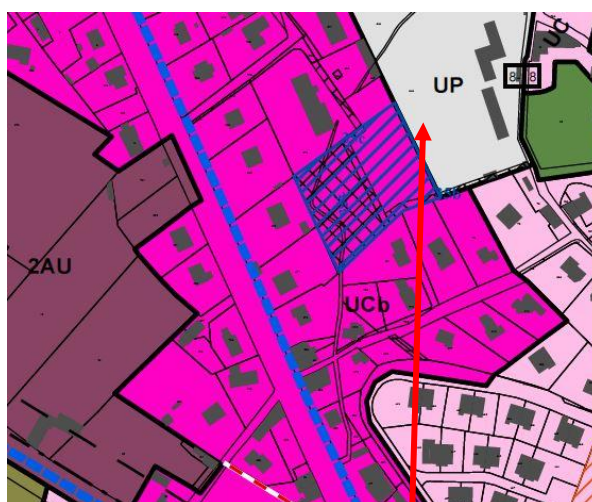
**Réponse 48 :** Le projet de PLU et l'OAP prévoit la possibilité de construction de trois nouveaux bâtiments destinés à 100% à l'accession à la propriété dont à minima 33% en accession aidée dans le secteur de Volouise. Afin de favoriser une mixité la plus large possible sur le territoire, la commune a souhaité instaurer un emplacement réservé pour éviter toute nouvelle construction de logements locatifs sociaux sur ces quartiers, étant donné l'existence d'un parc déjà important.

La municipalité, compte tenu des remarques formulées pendant l'enquête publique, et notamment la présence sur le quartier d'une certaine densité et au regard de la nécessité de préserver des espaces publics de proximité pour les habitants du quartier, souhaite revoir l'OAP ce qui permettrait notamment de préserver « une frange verte » au Sud Est du quartier tout en préservant un front urbain structuré depuis l'avenue du 11 Novembre.

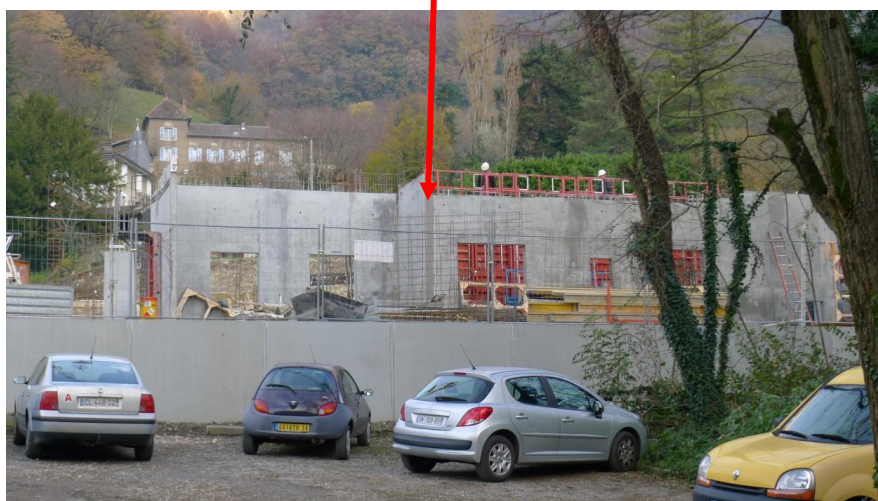
**Avis 48 du commissaire enquêteur :** La municipalité a pris en considération « la présence sur le quartier d'une certaine densité » et envisage de revoir l'OAP de ce secteur afin « de préserver « une frange verte » au Sud Est du quartier ». Le commissaire enquêteur est favorable à la réorientation de cette OAP et conseille que ces modifications fassent l'objet d'une information, participation et concertation avec les habitants du quartier et leurs représentants de conseil de quartier.

#### IV-3-14-4- Secteur la Pissotte

Dans ce secteur une zone « trame bleue » 100% de logements locatifs sociaux est programmée par la municipalité.



Cette zone se situe juste en dessous du secteur UP qui est occupé par l'AFIPaeim<sup>29</sup> et où la construction d'un bâtiment est en cours.



<sup>29</sup>AFIPaeim : Association Familiale de l'Isère pour enfants et adultes handicapés intellectuels



Il comporte également un ER35 dont la désignation « *Aménagement d'un bassin de décantation* » semble devoir être modifié en « *Aménagement d'un bassin de rétention* » en raison de sa situation géographique et du contexte.

Sur ce secteur, deux inscriptions sur le registre et deux courriers ont été adressés en cours d'enquête : L'un, L39, de la société Entreprise Blandino Mazzilli qui conteste le zonage 100% de logements locatifs sociaux en se basant sur des calculs - à vérifier<sup>30</sup> - qui tendent à prouver que ce zonage n'est pas réglementaire et que l'utilisation de l'article L123-2b n'a pas à s'appliquer sur ce secteur. Le COS résiduel permet (trait ?) de construire environ 22 logements, nombre supérieur à celui de 15 logements à partir duquel s'applique l'article L123-1-16 qui a été utilisé dans le règlement du PLU « *au sein des zones UA, UAa, UB, UBa, Ubb, UBc, UC, UCa et UCb pour toute opération programmant plus de 15 logements, à hauteur de 33% de logements locatifs sociaux.* »

Le deuxième courrier, L91, d'une habitante de ce quartier qui conteste ce projet de réalisation d'un immeuble de logements dans un secteur qui présente un certain nombre de risques naturels.

Le commissaire enquêteur souhaiterait connaître le type de logements actuellement présents dans ce secteur d'accès difficile. (Existe-t-il des logements sociaux ou non ?).

Mise à part l'observation de Entreprise Blandino Mazzilli qui, si elle s'avère exacte, implique la suppression de ce zonage 100% de logements locatifs sociaux, le commissaire enquêteur s'interroge sur la réelle nécessité de prévoir la réalisation de 100% de logements locatifs sociaux dans ce secteur qui est situé à proximité immédiate de la future ZAC de l'Hoirie<sup>31</sup> où est programmée la réalisation de 250 logements dont 25% de logements sociaux, soit 63 logements.

**Question 49** : la municipalité peut-elle indiquer au commissaire enquêteur ce qu'elle envisage dans ce secteur à l'issue de l'enquête publique ?

**Réponse 49** : En premier lieu, il convient de rappeler que conformément à la réponse apportée à la question 28 que l'utilisation de ces outils (emplacements réservés et servitude de mixité sociale) sera revue au regard du réajustement du taux de logements locatifs sociaux projetés.

Après vérification, les calculs du nombre de logements avancés s'avèrent exacts.

La commune modifiera cet emplacement réservé en le classant dans la trame « verte » à 33% de logements locatifs sociaux.

Les bâtiments existants à proximité immédiate sont de type collectif (R+4 / R+5) insérés dans un tissu à dominante pavillonnaire dans lesquels il n'existe pas de logements sociaux.

L'Emplacement Réservé est destiné à l'aménagement d'un bassin de rétention / piège à matériaux.

**Avis 49 du commissaire enquêteur** : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée qui confirme les calculs effectués par la société Entreprise Blandino Mazzilli..

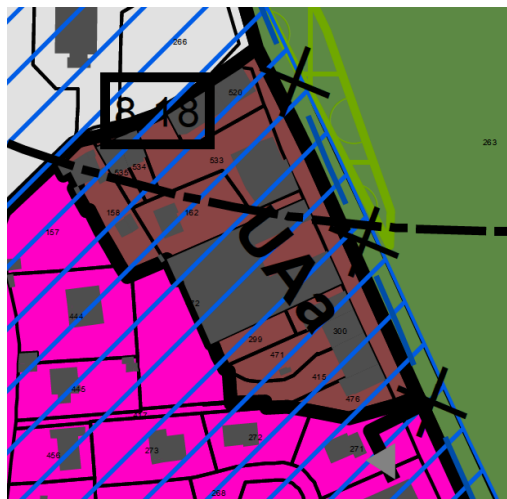
<sup>30</sup> En effet, le commissaire enquêteur n'a pas la possibilité de vérifier le COS résiduel annoncé de 1 794,50 m2 autorisant la réalisation de 22 logements environ..

<sup>31</sup> Située immédiatement de l'autre côté de l'avenue Honoré de Balzac.



#### IV-3-14-5- Secteur avenue Honoré de Balzac - Zone UAa

Dans ce secteur, neuf courriers d'habitants, L2, 11, 12, 13, 14, 15, 32, 56, 80, que l'on peut considérer comme des lettres/pétitions en raison de leur parfaite similitude contestent le classement en zone UAa de quatre parcelles 158, 533, 534, 162 dont elles demandent le classement en zone UCb au lieu de UAa.



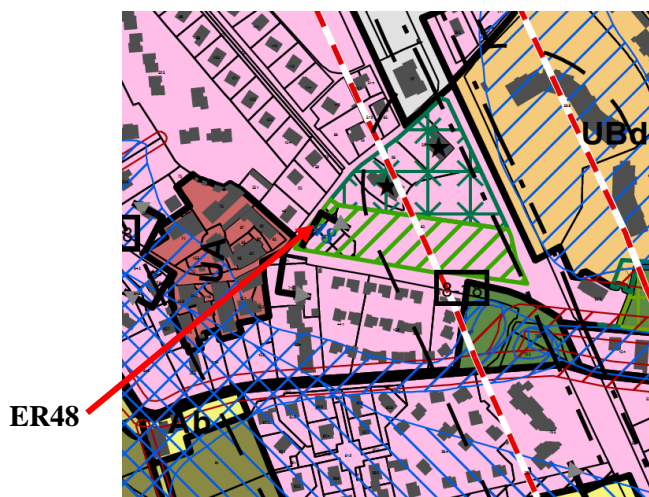
**Question 50 :** la municipalité peut-elle indiquer au commissaire enquêteur ce qu'elle envisage dans ce secteur à l'issue de l'enquête publique ?

**Réponse 50 :** La municipalité qui s'est positionnée sur cette question dans le cadre de la concertation et a fait l'objet d'une réponse que l'on peut retrouver dans le bilan de concertation page 33 à 35 ne souhaite pas revoir sa position sur le classement de ce secteur.

**Avis 50 du commissaire enquêteur :** Ce secteur, et les parcelles concernées, a effectivement été traité dans le cadre du bilan de la concertation. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.

#### IV-3-14-6- Secteur Chevalon-Morletière

Dans ce secteur une zone « *trame verte* » 33% de logements locatifs sociaux est programmée par la municipalité. Une pétition, R146, L79, a été déposée en mairie contestant ce projet faisant état du « *classement patrimoine historique du bâtiment attenant* », des problèmes de circulation...etc.



Le commissaire enquêteur relève qu'un ER n°48 : « *Aménagement du carrefour RD 3 C /Rue de Morletière* » est inclus dans cette « *trame verte* ».

**Question 51 :** En raison des observations formulées par la population, il serait utile que la municipalité apporte des précisions complémentaires concernant ce qu'elle envisage de réaliser sur ce secteur ?

**Réponse 51 :** Le projet de PLU classe ce terrain en zone UC et permettrait la construction d'une trentaine de logements, au maximum, sur le terrain longeant la route de Veurey dont a minima 33% en locatif social.

Le classement en zone UC garantit un projet qui s'inscrit dans l'urbanisation du secteur (UC au POS) au regard des prescriptions qualitatives édictées (espaces verts, emprise au sol, ...) et dans des règles relatives aux densités, hauteurs, ... sont identiques voir légèrement inférieures pour la densité maximale : 0,52 au PLU contre 0,56 au POS.

Ce projet, susceptible de se développer sur une partie du parc, qui ne présente pas de boisement de qualité, ne remet pas en cause l'intérêt patrimonial du bâtiment et du parc attenant qui ont été repérés et classés en tant que tel au PLU arrêté.

De plus, la municipalité, au regard des problématiques de sécurité connues au carrefour de la rue de Morletière et de la route de Veurey, ainsi que des difficultés de stationnement rencontrés par les riverains a souhaité inscrire 2 emplacements réservés afin de pouvoir préserver les emprises nécessaires à la réalisation des aménagements correspondants.

**Avis 51 du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée. En raison de ce qui semble avoir été une information défailante de la population sur ce secteur, il conseille d'apporter aux habitants de ce quartier des informations complémentaires sur le type de projet envisagé par la municipalité.

#### **IV-3-14-7- Brandegaudière/gare**

Ce secteur a fait l'objet de nombreuses observations aussi bien sur le registre d'enquête : R28, par courrier : 3 lettres, mais également par l'envoi d'une pétition, R118, L38, spécifique à ce quartier signée par 108 habitants. Elles concernent principalement les parcelles affectées par la trame « verte » qui prévoit 33% de logements locatifs sociaux sur ces terrains.

Le texte de la pétition est le suivant :

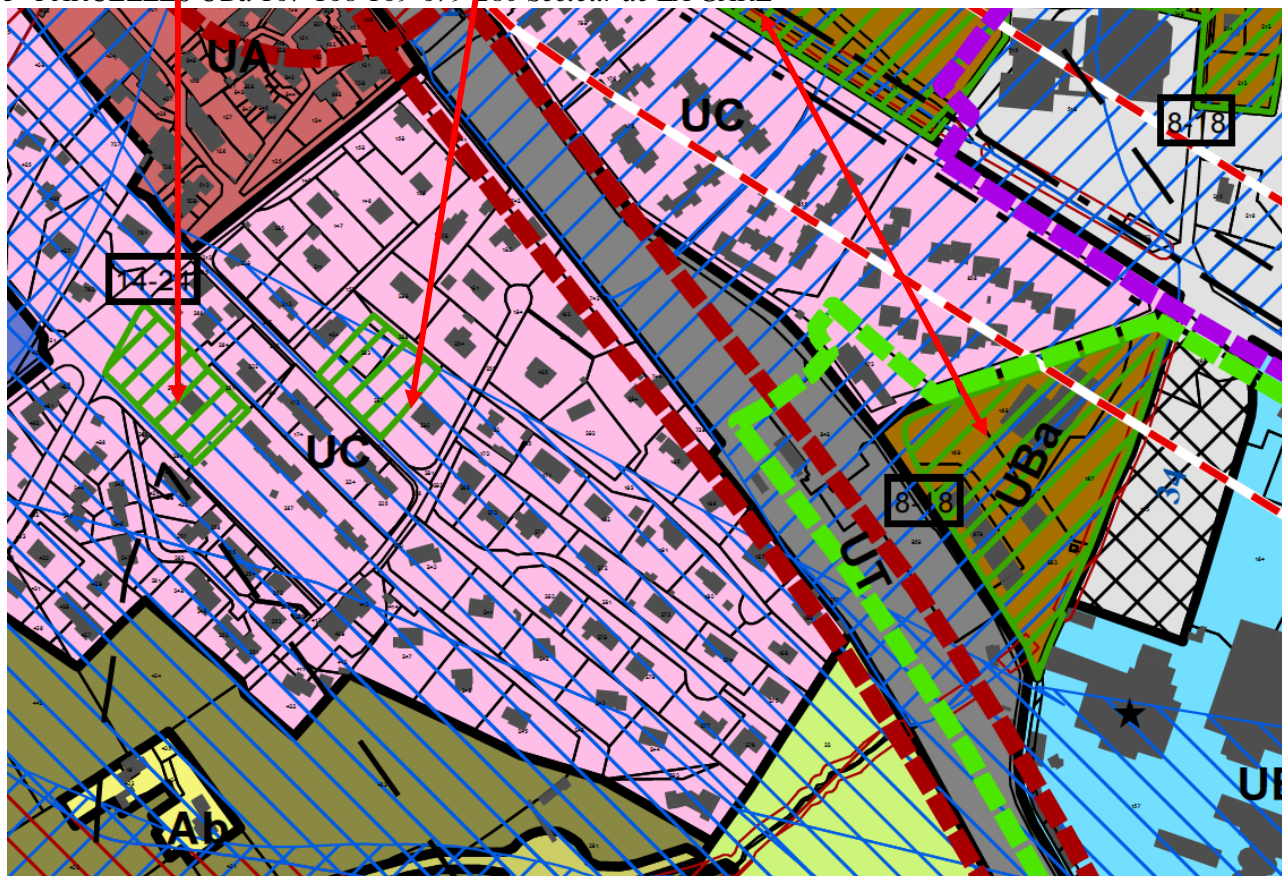
**Projet de PLU porté à l'Enquête Publique**

*Nous soussignés (nom, prénom, adresse et signature ci-dessous) nous opposons à l'élaboration du PLU qui est proposée à l'enquête publique pour les parcelles :*

1- PARCELLES B 383-387-386 UC rue du Béai BRANDEGAUDIÈRE

2- PARCELLE 329 UC rue Victor Cassin BRANDEGAUDIÈRE

3- PARCELLES UBa 167-168-169-679-280 Secteur de LA GARE



- dévalorisation du quartier, qui est un quartier calme, tranquille et résidentiel

- dévalorisation des maisons.

Nous voulons GARDER l'identité de nos quartiers et ses paysages (incidence sur la circulation, augmentation de la densité de la population, dangerosité accrue, etc ...).

Nous sommes inquiets des changements importants proposés par rapport au POS, sachant qu'aucune information ni concertation n'a été faite DIRECTEMENT auprès des habitants.

Le commissaire enquêteur relève qu'une de ces « trames vertes » est positionnée sur une parcelle qui comporte une habitation existante, parcelle UC329.

Il semble que ce soit le seul cas où une « trame verte » intègre une habitation. (la « trame verte » du secteur nord Bouvardière exclut l'habitation de la parcelle 860).

**Question 52-1 :** la municipalité peut-elle indiquer au commissaire enquêteur ce qu'elle envisage dans ce secteur à l'issue de l'enquête publique ? Et en particulier si elle maintient la « trame verte » sur la parcelle UC329 ?

**Question 52-1 :** En premier lieu, il convient de rappeler que conformément à la réponse apportée à la question 28 que l'utilisation de ces outils (emplacements réservés et servitude de mixité sociale) sera revue au regard du réajustement du taux de logements locatifs sociaux projetés.

Ce secteur et la parcelle UC329 dans la « trame verte » seront étudiés dans cette perspective. A minima la maison d'habitation présente sur la parcelle UC 329 sera exclue la trame verte 33%.

Concernant le secteur Gare, ce secteur est inclus dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) centre élargi, qui n'a pas lieu d'être modifiée.

Enfin une lecture attentive du POS et du PLU montre clairement que les principales évolutions entre les deux règlements de la zone UC portent sur des prescriptions qualitatives (espaces verts, emprise au sol, ...) et que les règles relatives aux densités, hauteurs, ... sont identiques voir légèrement inférieures pour la densité maximale : 0,52 au PLU contre 0,56 au POS.

**Avis 52-1 du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée qui est en concordance avec les autres réponses liées au « réajustement du taux de logements locatifs sociaux projetés. Il note en particulier l'exclusion de l'habitation de la parcelle UC329 de la « trame verte » si cette dernière devait être conservée.

#### IV-3-14-8- Secteur des Balmes

Le classement dans une zone « trame verte » 33% de logements locatifs sociaux des parcelles 482, 483, 484 de ce secteur est programmée par la municipalité.



La population de ce secteur est intervenue au cours de l'enquête publique via une pétition, L81, afin de faire connaître son opposition à ce projet quelle conteste dans sa globalité pour ce qui concerne le secteur des Balmes.

**Question 52-2 :** Il serait souhaitable que la municipalité apporte les explications nécessaires aux personnes qui se sont exprimées sur ce secteur.

**Réponse 52-2 :** Il n'existe pas à ce jour de projet sur ce secteur. Un PLU a pour objectif de définir des règles de constructibilité qui s'imposeront à tout initiateur d'un projet.







**Question 52-3 :** Il serait souhaitable que la municipalité apporte les explications nécessaires aux personnes qui se sont exprimées sur ce secteur.

**Réponse 52-3 :** Il n'existe pas à ce jour de projet sur ce secteur et aucune démolition ou changement de destination ne sont envisagés.

Un PLU a pour objectif de définir des règles de constructibilité qui s'imposeront à tout initiateur d'un projet. Une lecture attentive du POS et du PLU montre clairement que les principales évolutions entre les deux règlements de la zone UA(a) portent sur des prescriptions qualitatives (aspect architectural, ...) **mais** que les règles relatives aux hauteurs, implantations, ... restent identiques. D'autre part, considérant l'importance patrimoniale du secteur, le PLU a protégé le bâtiment.

Sur l'enjeu de mixité sociale, la commune rappelle son objectif de répartir l'offre sur l'ensemble du territoire communal. A ce stade, il convient de rappeler que conformément à la réponse apportée à la question 28 que l'utilisation des emplacements réservés et servitude de mixité sociale sera revue au regard du réajustement du taux de logements locatifs sociaux projetés.

La commune envisage quoi qu'il en soit, a minima, de modifier l'emplacement réservé sur ces parcelles en le classant dans la trame « verte » à 33% de logements locatifs sociaux.

**Avis 52-3 du commissaire enquêteur :** La réponse de la municipalité est en concordance avec les autres réponses liées au « réajustement du taux de logements locatifs sociaux projetés ». Le commissaire prend en compte la décision que soit « a minima » modifié l'emplacement réservé de mixité sociale en le classant dans la « trame verte ».

#### IV-3-14-10- Classement de certaines habitations

##### A- 195 avenue Chapays

Cette parcelle et l'habitation qu'elle supporte ont fait l'objet de différents classements dans le cadre du projet de PLU.

Dans un courrier adressé au commissaire enquêteur, L9, complété par une observation R4, la propriétaire fait part de son opposition au fait :

1. que son terrain situé en centre ville soit classé inconstructible ;
2. qu'il soit classé en EBC ;
3. que la façade de la maison soit classée dans le patrimoine architectural à protéger ;
4. que le PLU ne prévoit pas la possibilité de construire en continuité de l'avenue de Chapays.



Le commissaire enquêteur souhaite reprendre point par point cette demande :

1. Ce terrain fait l'objet d'une décision de classement au titre des Emplacements Réservés sous le n°21 qui correspond à « l'aménagement d'un parc public ». Ce classement est dû à la qualité des plantations de cette propriété et à son caractère exceptionnel dans ce secteur à l'habitat très dense.
2. Le classement de protection au titre de « parc remarquable » est dû au choix effectué par la municipalité de conserver son caractère exceptionnel ;
3. Le commissaire enquêteur s'interroge sur le classement, au titre des éléments bâtis, de la construction du 195 de l'avenue Chapays ? ;



4. L'accès au « projet de parc public » suppose que ne soit pas réalisée une construction sur la totalité de la façade du terrain. Il pourrait toutefois être envisagé d'autoriser partiellement une telle construction « en façade » si un accès libre pour le public et les engins d'entretien des espaces verts est réservé à cet effet.

**Question 53 :** Le commissaire enquêteur demande à la municipalité s'il est possible d'envisager :

- 1- le déclassement de cette habitation au titre des éléments bâtis, ou de préciser les justificatifs de ce classement, la façade visible de l'avenue ne paraissant pas avoir de caractère spécifique ?
- 2- la possibilité de construction en façade du terrain le long de l'avenue Chapays, selon les conditions énoncées ci-dessus ?

**Réponse 53 :**

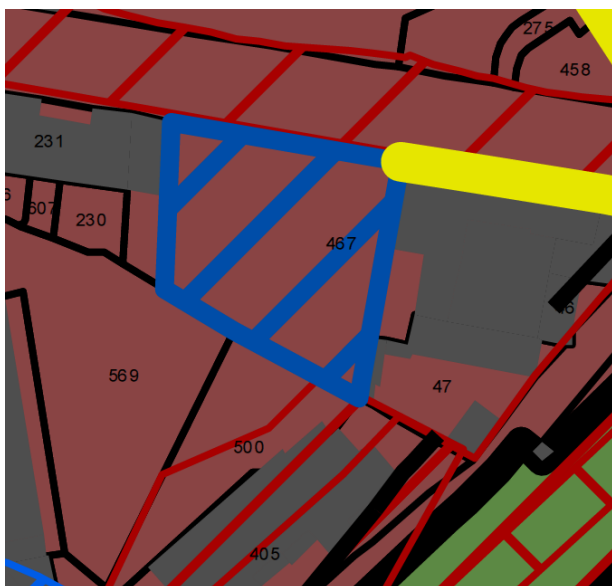
- 1- Au regard des remarques formulées la position de la municipalité est susceptible d'être revue avec les éléments d'information que nous sollicitons auprès des Bâtiments de France et de l'architecte conseil d'ici l'approbation définitive du document.
- 2- Au regard des remarques formulées, la municipalité est prête à revoir la délimitation des emplacements réservés et la protection du parc afin de favoriser la constructibilité en façade de l'avenue Chapays (extension de la zone UA) tout en préservant un accès suffisant au « projet de parc public » et à la parcelle bâtie.

**Avis 53 du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la municipalité.

### **B- Parcelle 467 avenue Chapays**

Cette parcelle a été classée en zone « *trame bleue* » 100% de logements locatifs sociaux.

Le commissaire enquêteur s'étonne qu'une telle propriété, d'une superficie légèrement inférieure à l'ER21 dont il est fait état ci-dessus (A- 195 avenue de Chapay) soit zonée de la sorte ?



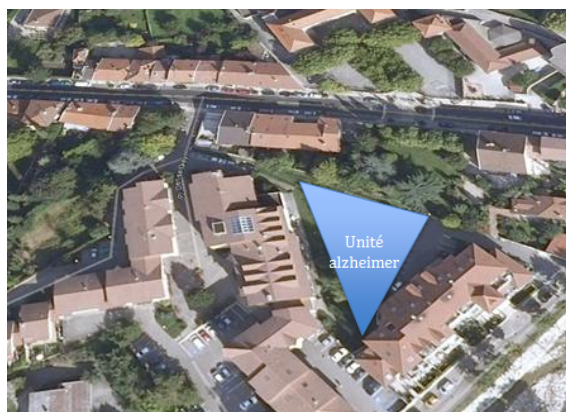
**Question 54 :** Le commissaire enquêteur demande s'il est possible d'envisager un changement de destination de cette parcelle ou si la municipalité souhaite maintenir ce classement en « *trame bleue* » ?

**Réponse 54 :** En premier lieu, il convient de rappeler que conformément à la réponse apportée à la question 28 que l'utilisation de ces outils (emplacements réservés et servitude de mixité sociale) sera revue au regard du réajustement du taux de logements locatifs sociaux projetés.

La commune n'envisage pas de modifier le classement de cette parcelle, qui n'a pas fait l'objet d'observations particulière pendant l'enquête et qui apparaît comme une « dent creuse » à l'urbanisation de l'avenue Chapays.

Par contre, la municipalité est prête à revoir la délimitation de l'emplacement réservé afin de favoriser la constructibilité en façade de l'avenue Chapays et de conserver une partie arborée en fond de parcelle.

Il est important de préciser que la parcelle pointée par le Commissaire enquêteur située à l'arrière de la propriété située en façade de l'Avenue Chapays, appartient à l'EHPAD qui y construit actuellement une unité Alzheimer.





**Avis 54 du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur souhaite préciser que ce n'est pas parce que : « *le classement de cette parcelle, qui n'a pas fait l'objet d'observations particulières pendant l'enquête...* » n'a pas fait l'objet d'observations particulières qu'il ne peut être revu par la municipalité, ce qui est d'ailleurs le cas dans la réponse apportée.

Contrairement aux autres réponses apportées par la municipalité sur des secteurs où se situent des « *emplacements réservés et servitude de mixité sociale* » la municipalité n'envisage pas, dans l'immédiat, de revoir son zonage « *trame bleu* ».

La construction par l'EHPAD d'une unité Alzheimer en arrière de la parcelle concernée vient parfaitement en complément et justification du maintien d'une partie arborée déjà existante sur cette propriété. Le photomontage réalisé par la municipalité présente pour le commissaire enquêteur ce qui paraît être une nécessité de maintien d'une zone arborée dans ce secteur, aussi bien pour les pensionnaires de la future unité Alzheimer que pour les futurs habitants des logements locatifs sociaux.



195 avenue Chapays  
Parcelle 467

Parcelle 467

#### IV-3-14-11- Espaces Boisés Classés (EBC)

Ces espaces sont présentés en pages 37 et 38 du rapport de présentation, justificatif des choix.1.1

##### **A- Observation du commissaire enquêteur sur les piémonts de Chartreuse :**

Le classement des EBC reprend quasi intégralement celui du POS sur les piémonts de Chartreuse. Le commissaire enquêteur attire l'attention de la municipalité sur le risque encouru par un classement EBC d'une telle ampleur dans le cadre de l'exploitation forestière. En effet ce classement entraîne de fortes contraintes pour les propriétaires et nécessite une demande d'autorisation de coupe et d'abattage préjudiciable à une gestion suivie des peuplements. Il est donc très contraignant en matière d'exploitation forestière. De plus la modification du zonage EBC est « très lourde » à engager, ne pouvant s'opérer qu'à la suite d'une révision du document d'urbanisme.

**Question 55 :** la municipalité envisage-t-elle de réduire les espaces actuellement classés en EBC avant l'approbation de son document d'urbanisme ?

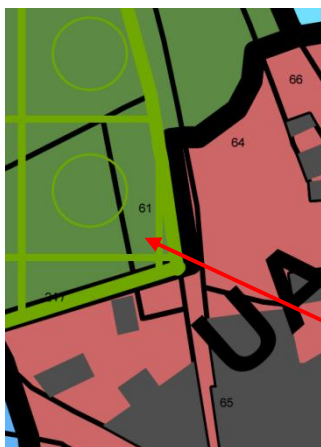
**Réponse 55 :** La commune souhaite maintenir la logique qui a prévalu lors de l'élaboration du PLU sur les Espaces classés boisés (existants ou à créer) en conservant notamment les EBC existants au POS dans les zones naturelles.

Il convient de préciser que ce classement ne représente en aucun cas un frein dans le cadre de l'exploitation forestière qui est par ailleurs soutenue par la collectivité. En effet, l'arrêté préfectoral n° 2008-08300 du 24 septembre 2008 dispense de la déclaration préalable prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes dans les espaces classés boisés afin que ces derniers puissent faire l'objet d'une exploitation normale tout en assurant leur conservation ou leur protection.

Enfin, une telle modification après l'enquête publique serait de nature à remettre en cause l'équilibre général du PLU et risquerait de remettre la légalité du document soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

**Avis 55 du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la municipalité.

#### **B- Classement EBC Parcelle AV61 Chevalon, lettre L44**



**Question 56 :** Le classement en secteur EBC de la parcelle AV61 est-il impératif ?

**Réponse 56 :** Cf. réponse à la question 55.

La commune souhaite maintenir la logique qui a prévalu lors de l'élaboration du PLU sur les Espaces classés boisés (existant ou à créer) en conservant les EBC existants au POS dans les zones naturelles.

**Avis 56 du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la municipalité.

#### **IV-3-14-12- Zonage Ab**

Selon le règlement, le zonage Ab est affecté à :

« **ZONE A :**

*Il s'agit d'une zone dont la destination et l'utilisation du sol est à vocation agricole. Elle contient :*



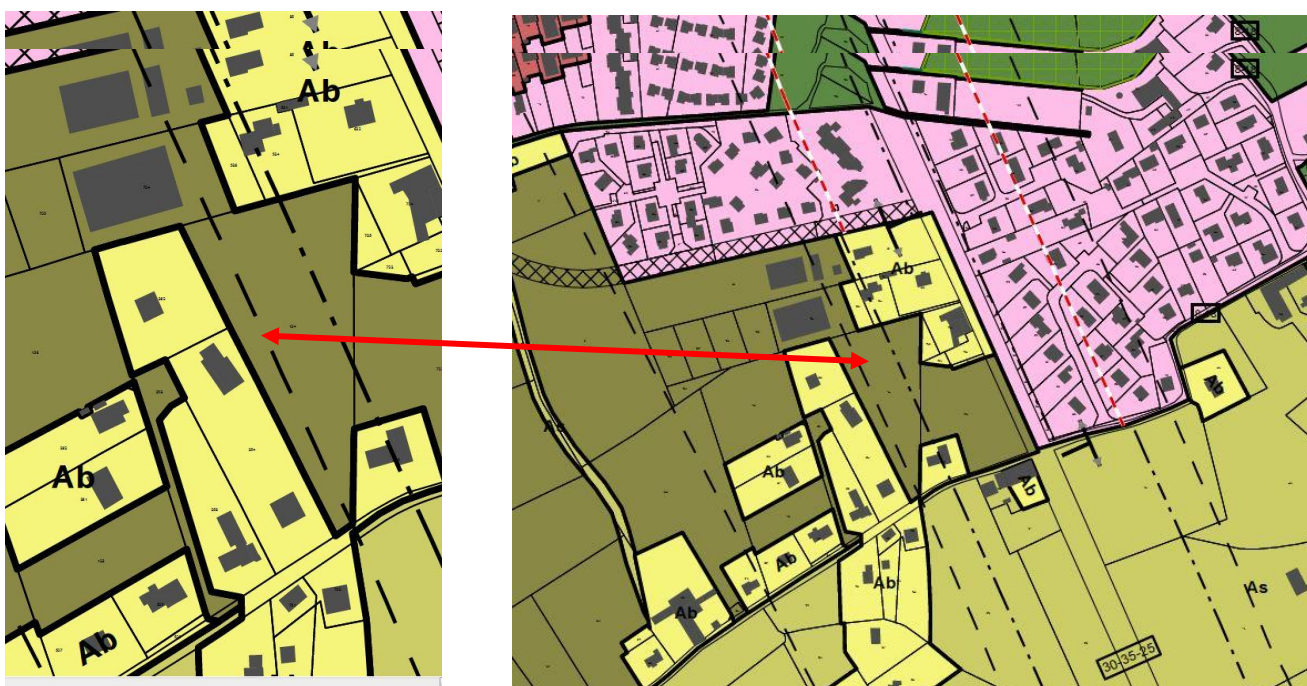
- un sous-secteur As « sensible », qui cible les espaces ayant un usage agricole, et révélant un intérêt écologique et/ou paysager, traduit dans de la « Trame Verte et Bleue » identifiée ;
- un sous-secteur Ab « bâti », qui cible les constructions dispersées au sein des espaces agricoles (A), dont le lien avec l'activité agricole est rompu. »

Tout en reconnaissant la nécessité de limiter les extensions de constructions en zone A, plusieurs observations font état de situations spécifiques qui amènent le commissaire enquêteur à s'interroger sur la pertinence du zonage Ab affecté à certains secteurs situés en zone A.

Il ne s'agit pas de remettre en cause la réalité et la nécessité de ce type de zonage, mais simplement de pointer des situations qui apparaissent devoir faire l'objet d'une étude plus approfondie. A titre d'exemples deux cas sont présentés ci-après sous forme d'extraits du plan de zonage du projet de PLU. (Sans notion d'ordre préférentiel de la part du commissaire enquêteur).

#### A- Parcelles AZ138 et L35 AZ134 Cottelandières

Voir lettres L89 parcelles AZ138 et L35 AZ134 de A en UC..????



**Question 57 :** La zone dans laquelle se situent les parcelles AZ134 et AZ138 doit-elle être maintenue en zone A et Ab, ou doit-elle être intégrée en zone UC ?  
Quel est l'utilité et le caractère « agricole » des parcelles AZ134 et AZ138 ?

**Réponse 57 :** La municipalité n'envisage pas pour les parcelles AZ 134 et AZ 138 de revoir leur classement et seront maintenues en zone Agricole.

En effet, ce classement trouve sa justification dans le PADD au regard des éléments développés dans le point 3.4.4.

En effet, la commune de Voreppe a mené une réflexion quant au phasage du développement qui a conduit pour les « espaces potentiels de développement » à très long terme au SCOT, qui doivent être considérés comme une ressource rare et non-renouvelable un classement en zone Agricole pour ce secteur qui pourra être mobilisé au-delà du PLU.

Aussi, au regard des besoins d'habitat affichés et des enjeux de limitation de la consommation foncière, ces secteurs garderont un usage agricole à court terme. De fait, les constructions existantes comme sur l'ensemble des zones A ont été classées en A bâti.

De plus, les projets de doublement de la voie ferrée et de la définition du tracé du contournement de la route de Veurey n'ont pas permis d'envisager une urbanisation de ce secteur dans le présent PLU.

**Avis 57 du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la municipalité qui correspondent aux critères retenus de n'ouvrir à l'urbanisation que les zones situées dans l'EPD.

### *B- Secteur ferme des saveurs*

Voir observation R86 « ferme des saveurs », trois demandes terrain, pk et séchoir tabac



**Question 58 :** Quel est l'avis de la municipalité sur la demande<sup>33</sup> qui paraît fondée concernant le parking ? Ce, sous réserve de l'avis des services compétents en matière de gestion des voies de circulation, car l'accès à partir d'une voie rapide paraît être source de ralentissement sur un axe à grande circulation



**Réponse 58 :** Se reporter à la réponse à la question 21.

**Avis 58 du commissaire enquêteur :** Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse de la municipalité.

<sup>33</sup> Demande également formulée par la chambre d'agriculture.

#### **IV-3-15- Emplacements Réservés**

**Question 59 :** La municipalité peut-elle faire le bilan global des superficies concernées par l'ensemble des 76 ER retenus dans le projet de PLU ?

Peut-elle également calculer sur la base de données statistiques la valorisation financière de ces surfaces qu'elle doit envisager de pouvoir acquérir « à la demande » si les propriétaires la mettent en demeure de le faire conformément aux articles L230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ces données seront communiquées au commissaire enquêteur.

**Réponse 59 :** La superficie de l'ensemble des 76 Emplacements Réservés retenus dans le projet de PLU représente environ 213.000 m<sup>2</sup> pour un montant estimé à 4.550.000 €.

Il convient de plus de préciser que dans le cadre de la compétence aménagement structurant (OAP Champ de la Cour) 10.460 m<sup>2</sup> seront à la charge du Pays Voironnais pour un montant estimé à 1.200.000 €.

Le solde incombant à la ville (3,35 M€). Sur les 12 ans du PLU ces acquisitions représenteraient 280.000 € / an à mettre en perspective avec un budget d'investissement moyen pour la ville de 3.5 M € / an sur les dix dernières années.

La commune peut de plus faire appel à l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) du Dauphiné pour le portage afin de constituer des réserves foncières en amont des phases de réalisation des projets d'aménagement public.

Il convient enfin de préciser que la mise en demeure d'acquérir n'est pas la seule procédure utilisée par les propriétaires, mais que ces derniers peuvent faire appel à l'article R123-10 du code de l'urbanisme qui permet à un propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements de céder gratuitement la partie concernée par l'ER à la collectivité afin de reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement.

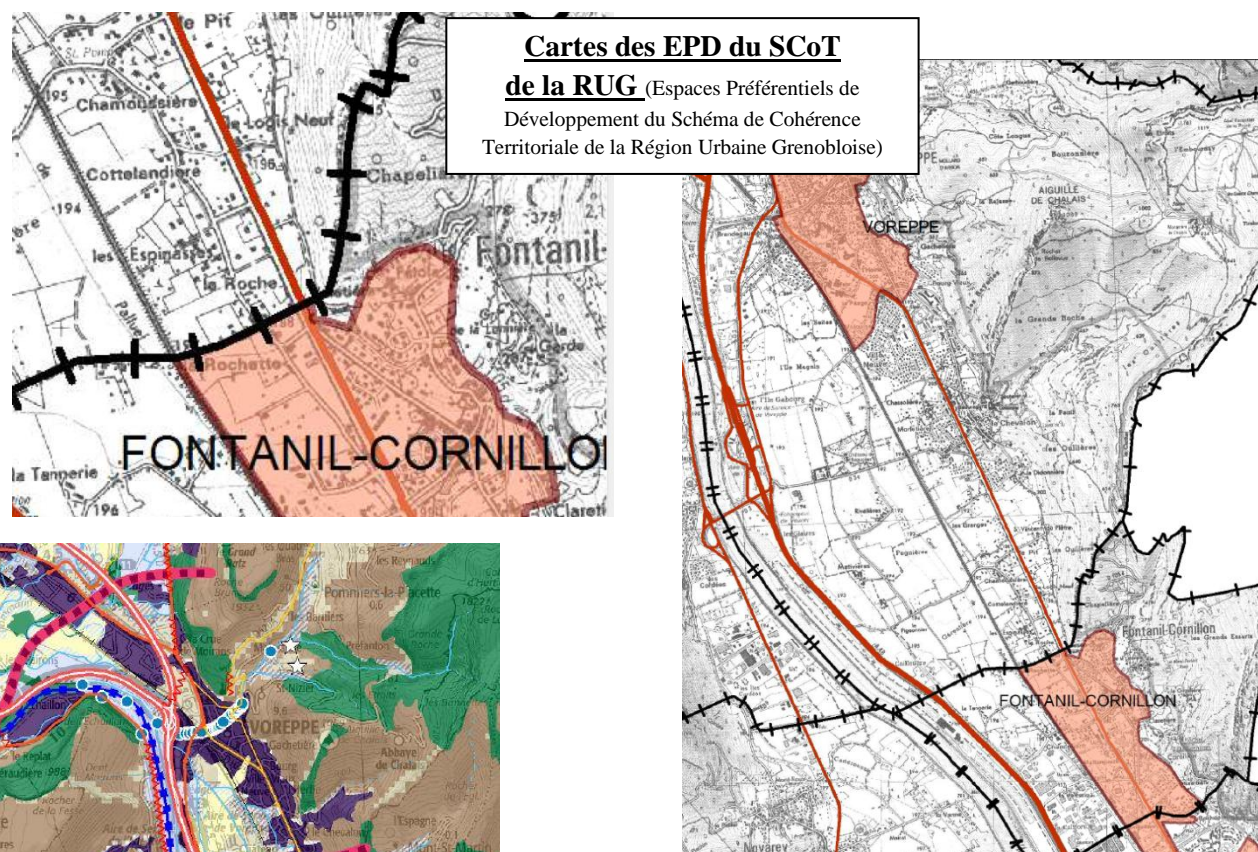
**Avis 59 du commissaire enquêteur :** Face au nombre élevé d'emplacements réservés, le commissaire enquêteur a souhaité connaître le montant de leur valorisation financière de manière globale. En effet, et même si la commune a jugé utile de rappeler qu'il existe une procédure de cession gratuite prévue à l'article R123-10 du code de l'urbanisme, il lui a paru intéressant d'avoir ces données chiffrées. Les éléments fournis justifient des possibilités financières de la commune sur ce sujet.





Ces demandes de « *constructibilité* » de parcelles, visaient à ce que soit modifié le classement d'une parcelle dans le projet de PLU afin de la rendre constructible en l'intégrant dans une zone « U ». (Demandes particulièrement nombreuses dans une zone située entre le Chevalon/ route de Veurey et Les Epinas/Logis Neuf). La municipalité a suivi les recommandations du SCoT de la RUG et a privilégié le développement de l'EPD<sup>35</sup> (zones orangées des cartes ci-dessous). En conséquence, et dans le cadre actuel du projet de PLU, tous les terrains situés hors de cet espace n'ont pas vocation à accueillir de constructions nouvelles.

Cette situation peut paraître injuste à ces propriétaires, en particulier pour ceux dont les habitations et/ou les terrains sont situés en limite de la commune de Fontanil-Cornillon. Dans cette commune qui fait partie de la METRO, l'arrivée de la ligne E du tramway du SMTC, les préconisations du SCoT, font que les terrains « *ex-agricoles* » situés en limite de la commune de Voreppe sont amenés à recevoir d'importants programmes immobiliers. Ceci est vécu comme un « *deux poids, deux mesures* » et ne peut recevoir de réponse adaptée dans le cadre de la présente enquête publique. La refonte des règles d'urbanisme actuellement en cours au parlement au travers de la loi ALUR<sup>36</sup> et de la mise en place de PLUi<sup>37</sup> (éventuelle !) sera peut-être à même de remettre en question cette situation... en atténuant les « *barrières* » territoriales applicables et opposables aujourd'hui en matière de règles d'urbanisme propres à chaque territoire communal/communauté de communes/communauté d'agglomération.



**Carte du Schéma Régional  
de Cohérence Ecologique (SRCE)**

(Voir légende page 9 du rapport)

<sup>35</sup> EPD : Espace Préférentiel de Développement.

<sup>36</sup> ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

<sup>37</sup> PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal.



#### V-4- AUTRES DEMANDES PARTICULIERES

Certaines autres demandes personnelles ne rentrant pas dans le cadre de la Partie IV (Examen des observations portées par le public sur le projet) ou du paragraphe V3 (Demande de changement de zonage de « N » ou « A » en « U ») remettent en question le zonage du PLU et/ou certaines règles du règlement d'urbanisme, par exemple les lettres (L) et inscriptions sur Registres (R) :

L4, R5 : Monsieur ALBERTO, parcelles BN459 et 510, en limite de zone UD.

L5 : Monsieur PACCHIOLOI, parcelles 914, 916 et 918, classées en zone Nb.

L29 et L34 : Société LPGC, parcelles BN 573 et BN 900, projet commercial classé zone A

L83 : Madame GRILLOT, parcelles 8, 9 et 10 rue de l'Hoirie. Demande de modification zone 2AU.

Après étude de ces demandes, le commissaire enquêteur a considéré qu'elles ne pouvaient être prises en considération. En effet, elles ne rentrent pas dans les critères qui ont été retenus pour l'élaboration du projet de PLU. **Le commissaire enquêteur ne peut donner une suite favorable à l'ensemble de ces requêtes.**

L75 : Monsieur MICHALLET, parcelles AZ636, AZ638 demande que : « *Nos parcelles AZ 636 et AZ 638 sont classées dans le projet de PLU en zone A (Agricole) alors qu'elles devraient être classées en Ab (Agricole bâti).* ».

Il convient que la municipalité modifie le classement de ces parcelles en zone Ab, en fonction de la réalité de l'utilisation de ces bâtiments.

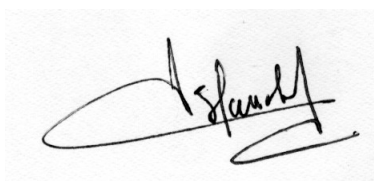
#### PARTIE VI : CONCLUSION

L'enquête publique a été portée à la connaissance de la population par l'intermédiaire des moyens d'informations prévus par les textes en vigueur. Ils ont été complétés par la mise en ligne d'un encart réservé à l'enquête publique sur le site internet de la commune. De plus le bulletin municipal Voreppe Emoi distribué dans l'ensemble des boîtes aux lettres des administrés avant le début de l'enquête publique comportait un encart qui indiquait : le sujet de l'enquête publique, les dates de l'enquête ainsi que celles des permanences du commissaire enquêteur.<sup>38</sup>

Au cours de l'enquête publique, la population s'est manifestée par une grande affluence aux deux dernières permanences ainsi que par un grand nombre de courriers et inscriptions sur les registres.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions d'information et de mise à disposition des documents au public.

L'avis du commissaire enquêteur fait l'objet d'un document séparé.



Fait à Grenoble le 19 janvier 2014  
Le commissaire enquêteur  
Pierre BLANCHARD

<sup>38</sup> « Voreppe.Emoi », daté des mois d'octobre, novembre et décembre 2013.

Pierre BLANCHARD  
Commissaire enquêteur

## **Département de l'Isère**

**COMMUNE de VOREPPE**

### **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**LE 19 JANVIER 2014**

## **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

La commune de Voreppe dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 10 décembre 1979. Depuis cette date il a fait l'objet de plusieurs modifications, d'une révision approuvée le 24 mai 2004 et d'une révision simplifiée approuvée le 26 novembre 2007. A ce document, au fil du temps et des créations de nouvelles réglementations, un certain nombre de documents sont venus le compléter : plan de prévention des risques d'inondation Isère aval, plan de prévention des risques naturels, risque de ruptures des barrages, plan de prévention des risques technologiques (Stépan, Titanobel), cartes des aléas...

Par délibération du 23 février 2009, en application de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal de la commune de Voreppe a prescrit la « *mise en révision du POS [et sa] transformation en PLU* ».

Conformément au deuxième alinéa de l'article L123-9, le projet de révision du PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées.

### **PROJET DE PLU**

Les principaux objectifs énoncés de cette révision sont les suivants :

- « 1- *Lutter contre la péri urbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain... ;*
- 2- *Inciter à la mixité urbaine et sociale, pour une ville plus citoyenne, une ville plus solidaire spatialement... ;*
- 3- « *Penser* » *l'urbanisme au regard de l'offre de déplacements, en intégrant notamment les modes doux, et en favorisant tous les modes de transport alternatifs... ;*
- 4- *Valoriser le patrimoine naturel et urbain grâce à une politique volontariste au service du développement durable... »*

Le projet de PLU présenté à l'enquête publique a pris en compte :

- Le Code de l'Urbanisme,
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région Urbaine Grenobloise (RUG),
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais (CAPV),
- Les autres documents de rangs supérieurs : SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée, plan de préventions des risques naturels (PPRN) et des aléas, plan de prévention des risques technologiques (PPRT), ...

### **DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

La participation du public aux permanences du commissaire enquêteur a été crescendo en particulier lors des deux dernières permanences. Le nombre d'observations recueillies a été important ainsi que celui des courriers reçus, comportant 5 pétitions et 3 lettres/pétitions. Le bilan des interventions du public en cours d'enquête publique est le suivant :

- 180 observations ont été inscrites sur les deux registres d'enquête ;
- 98 lettres ont été adressées au commissaire enquêteur ;
- 5 pétitions et 3 lettres/pétitions ont été déposées.

Quatre pétitions avaient pour thème principal l'opposition de riverains à la création d'emplacements réservés (ER) de mixité sociale pour les quartiers de : Volouise, Brandegaudière/gare, Chevalon/Morletière et Les Balmes.

Une pétition sur internet était opposée dans sa globalité au projet de PLU.

Trois lettres pétitions avec des thèmes spécifiques concernaient les quartiers : Bouvardière, Honoré de Balzac et Champ de la Cour.

Tous les thèmes soulevés dans ces pétitions et lettres/pétitions sont traités dans le rapport d'enquête.

Au cours de l'enquête le commissaire enquêteur a été saisi de demandes de tenues de réunions publiques puis de prolongation de l'enquête. Concernant ces demandes, le commissaire enquêteur a considéré que :

- l'information préalable à l'enquête avait été effectuée ;
- l'information du public au travers la lecture des différents documents mis à sa disposition (avec parfois certaines critiques justifiées quant à leur lisibilité et/ou compréhension) était réalisée ;
- la possibilité d'apporter des observations personnelles sur le dossier en cours d'enquête était offerte ;
- la période de l'enquête publique n'était pas (ou plus) celle de la concertation.

les motifs invoqués n'étaient pas nécessaires et suffisants pour l'amener à prescrire la tenue d'une réunion publique et la prolongation de la durée de l'enquête.

#### **Ambiance ressentie par le commissaire enquêteur :**

Un réel mécontentement a été constaté à compter de la troisième permanence. Cela est perceptible par le volume et la teneur des observations portées aussi bien sur les registres d'enquête que par courrier.

- 21 observations sur les registres du 4 au 21 novembre 2013, soit 12% du total des observations (180 observations au total).
- 9 lettres reçues du 4 au 21 novembre 2013, soit 9% du total des lettres reçues. (98 lettres au total).

Cette situation semble devoir être pour partie la conséquence des documents « *ciblés par quartiers* » remis dans les boîtes aux lettres de la population aux environs de mi-novembre 2013.

#### **Les questions soulevées dans ces documents n'ont pas été occultées et sont évoquées dans le rapport.**

Le commissaire enquêteur tient à préciser que quelques observations ou remarques inscrites sur les registres d'enquête publique, ainsi que sur des courriers, n'ont pas été prises en considération. En effet, si l'enquête publique est le lieu d'expression privilégié pour faire connaître son avis, sa position et son opinion sur un projet, la formulation utilisée doit respecter les règles de politesse et de bienséance qui siéent à ce type de consultation et s'abstenir, notamment, de toute injure ou de toute attaque *ad hominem*.

Le 16 décembre 2013 le commissaire enquêteur a communiqué ses observations au maître d'ouvrage dans un procès verbal de synthèse. La municipalité a adressé son mémoire en réponse sous la forme de trois envois par courriels le vendredi 3 janvier 2014, le mercredi 8 janvier 2014 et le jeudi 9 janvier 2014. Ces transmissions ont été suivies d'un envoi complet sous format « *papier* » par LRAR, reçue par le commissaire enquêteur le lundi 13 janvier 2014.

## LES QUESTIONS PRINCIPALES SOULEVEES LORS DE L'ENQUETE

(Les numéros des questions posées à la municipalité par le commissaire enquêteur = Q suivi du numéro d'ordre).

### Critique sur la phase de concertation :

Q24

Les modalités de la concertation prévues dans la délibération du 23 février 2009 ont été respectées et même au-delà. Le commissaire enquêteur a pu constater que de nombreuses réunions publiques avaient été organisées par la municipalité. A sa demande, le détail ainsi que les justificatifs de leur tenue lui ont été apportés. Ces éléments peuvent être consultés dans le rapport. En l'absence de compte-rendu de ces réunions il lui est impossible de déterminer si ces dernières relevaient de la simple information ou se sont tenues sous forme d'échanges et de débats. Le commissaire enquêteur a constaté que pendant la phase de concertation un nombre très restreint de Voreppins avait formulé des demandes écrites :

- 3 inscriptions sur le registre de concertation le 24 avril 2012, le 3 mai et le 10 mai 2013 ;
- 2 courriels le 13 décembre 2012 et le 22 avril 2013 ;
- 5 courriers le 5 et le 10 avril 2013, le 6, le 9 et le 13 mai 2013.

Par ailleurs, de nombreuses lettres concernant des demandes individuelles ont été adressées en mairie. Elles ont, lorsque cela était possible, reçu des réponses avant le début de l'enquête publique. Elles incitaient les destinataires à participer à l'enquête.

Le commissaire enquêteur considère que la concertation préalable a été réelle et conforme aux engagements de la municipalité dans la délibération du Conseil Municipal en date du 23 février 2009.

### Droit de préemption

L'utilisation de l'expression « *droit de préemption*<sup>1</sup> » a fait apparaître une multitude de craintes irraisonnées de la part de la population. Le public méconnaît la possibilité pour la municipalité d'utiliser ce droit. Le commissaire enquêteur a apporté aux personnes qui l'interrogeaient les informations suivantes<sup>2</sup> :

- ce droit a été instauré sur la commune de Voreppe en 1987<sup>3</sup> ;
- il s'applique sur l'ensemble de zones urbaines « U » et à urbaniser « AU » ;
- il ne s'applique pas en matière successorale et ne peut être mis en œuvre que lorsque le propriétaire envisage de vendre son bien.

Le commissaire enquêteur a été amené à rassurer la population qui l'a interrogé sur l'exercice de ce droit de préemption et sa différence avec la procédure d'expropriation qui a pour préalable une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ne pouvant être prise que par le Préfet<sup>4</sup> (et non le Maire<sup>5</sup>). ,

### Logements sociaux - mixité sociale - répartition spatiale - prévisions PLU

Q25, Q28-1, Q28-2, ER mixité sociale, Q49 La Pissotte, Q51, Q52 Brandegaudière -Taux logements sociaux Q28-1 et Q28-2

Sur ces sujets les réactions de la population ont été vives, parfois inconsidérées, en des termes souvent excessifs, au cours des échanges que le commissaire enquêteur a pu avoir avec de nombreux Voreppins. Une certaine forme de réaction en chaîne de type Nimby<sup>6</sup> s'est déclenchée dans tous les quartiers concernés. La réalisation de programmes de logements sociaux dans des secteurs pavillonnaires qui n'en sont pas actuellement dotés est (très) difficilement admise et la municipalité n'a peut-être pas assez maîtrisé la phase d'information préalable de la population sur ces sujets. Un travail important d'analyse en amont avec la population, quartier par quartier, apparaît devoir être un préalable indispensable à la réalisation « *acceptée* » de ces programmes. D'ailleurs, la minoration du

<sup>1</sup> <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1148.xhtml>.

<sup>2</sup> Consciente de cette situation, la municipalité a fait paraître un encart sur ce sujet dans le mensuel Voreppe Emoi de janvier 2014.

<sup>3</sup> Délibération du Conseil Municipal du 30 mars 1987. La dernière délibération relative au droit de préemption date du 24 mai 2004.

<sup>4</sup> Ou une autorité administrative supérieure

<sup>5</sup> Certaines personnes lui ayant indiqué que le Maire pouvait « exproprier » et que c'est « *ce qui allait être fait* ».

<sup>6</sup> « *Not In My BackYard* », qui signifie « *pas dans mon arrière-cour* ».



taux de logements sociaux imposés sur le territoire communal (21,6 % au lieu de 25%), pourra être mise à profit pour proposer des programmes dont le taux de mixité sera inférieur à ceux projetés dans le projet de PLU présenté à l'enquête publique. Dans son mémoire en réponse, la municipalité s'est engagée à revoir en « diminution » l'ensemble de son programme de mixité sociale. Réponse de la municipalité à la question Q28-2 : « *En premier lieu, il convient de préciser que l'utilisation de ces outils (emplacements réservés et servitude de mixité sociale) sera revue au regard du réajustement du taux de logements locatifs sociaux tel que précisé dans la réponse apportée à la question 28* ».

### **Impacts financiers - dévalorisation des biens**

Q52 Brandegaudière pétition, Q46 Champ de la Cour.

Principalement liés aux ER de mixité sociale ainsi qu'aux modifications de l'organisation de certaines zones comme celle de la zone UEb et de l'OAP n°4.1 du Champ de la Cour, de fortes interrogations et craintes de la population sont apparues sur la dévalorisation qui serait induite par la proximité de leurs biens avec ces programmes de logements sociaux. Dans son mémoire en réponse, la municipalité a indiqué que cette crainte ne reposait sur aucune donnée réelle. Réponse à la question 28-2 : « *Concernant une éventuelle dévalorisation des biens situés à proximité d'habitat collectif notamment sociaux, aucun élément objectif ne permet d'établir une telle corrélation.* »

### **Taux de construction-densification**

Q29, 29-2

Les propriétaires de terrains situés dans l'EPD<sup>7</sup> sont contre ce qui est perçu comme une sururbanisation dans leur secteur d'habitat. Dans son mémoire en réponse, la municipalité a indiqué que, question Q29-2 : « *La densification répond aux objectifs de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (2007/2010) : la protection des espaces naturels et agricoles, la lutte contre le réchauffement climatique, la recherche d'un nouveau modèle de déplacements à substituer au «tout voiture» et l'idée d'un nouveau «contrat social» reposant sur la mixité de l'habitat et la diversité des fonctions urbaines. Ces objectifs sont aussi ceux du PLU.* »

### **COS et application de la règle du COS minimum**

Q37, Q38, Q39, Q40, Q41

Cette règle proposée par le SCoT a été critiquée par les propriétaires de maisons d'habitation ou pavillons. Ces critiques avaient en partie pour origine une lecture erronée des articles 14 des zones concernées par ce COS minimum, ainsi qu'une rédaction complexe du règlement. Ce dernier ne mettait pas assez en exergue le fait que ce COS minimum n'est pas applicable aux extensions de constructions existantes. Dans son mémoire en réponse, la municipalité a indiqué que, question Q37-2 : « *La municipalité précisera les modalités d'application des articles 14 concernés par la règle d'un COS mini. La rédaction de la règle de COS minimum sera plus explicite dans le dossier d'approbation, afin d'exclure toute confusion.* »

### **Traitement de l'avenue du 11 novembre 1918 et marges de recul**

Q26, Q27, PADD

Une partie de la population s'interroge sur le choix effectué par la municipalité de diminuer les marges de recul le long de cette avenue. Actuellement fixées à 25 m de part et d'autre de l'axe de la voie, elles sont ramenées à 15 m dans le projet de PLU. La municipalité a répondu de manière particulièrement détaillée à cette interrogation dans sa réponse à la question 27 : « *La réduction des marges de recul préservera une capacité d'emprise viaire de 30 mètres. Cette emprise s'inscrit totalement dans l'aménagement d'une ligne de tramway ou tout autre mode de partage de la voirie, tel une ligne de bus en site propre...* »

<sup>7</sup> EPD : Espace Prioritaire de Développement.

## Environnement

Q30, Q32, Q33, Q33, Q34, Q35, Q36

Les questions environnementales ont porté sur les incidences du projet de PLU en matière d'environnement, la capacité de traitement de la station d'épuration d'Aquatis, les espaces naturels sensibles de l'ETERPA et de la zone As du nord du territoire de la commune, les canalisations de transport de gaz qui parcourent le territoire communal...

A chacune de ces interrogations la municipalité a apporté des engagements concrets, lorsqu'elle le pouvait et des réponses argumentées dans les autres cas.

## OBSERVATIONS SUR LE DOSSIER

Principales observations relatives au contenu du dossier soumis à enquête :

### Concernant la cartographie :

- Prévoir la réalisation de cartes différenciées afin de permettre une meilleure lisibilité (séparer par exemple l'ensemble des risques sur un fond de carte spécifique), car le document présenté à l'enquête publique est trop surchargé d'informations<sup>8</sup> ;
- Modifier la teinte des zones afin que ces teintes soient moins sombres interdisant toute photocopie noir et blanc de ce document ;
- Envisager de diminuer le nombre de couleurs retenues tant il est parfois difficile de différencier les nuances d'une même couleur ;
- Rappeler sur chaque zone ses références alpha numériques (secteurs UC en particulier) ;
- Indiquer par des repères distinctifs spécifiques chacun des éléments repérés au titre de la protection des éléments bâtis et des parcs remarquables.

La municipalité a pris en compte ces observations et a apporté des réponses aux questions :

- Q45 - prise en compte des remarques et observations ci-dessus ;
- Q1 - réalisation d'une carte spécifique aux risques naturels ;
- Q3 - différenciation des repères entre parcs et bâtis remarquables ;
- Q6/Q32 - carte spécifiques aux zones humides ;
- Q14 - carte spécifiques aux servitudes de mixité sociales ;
- Q17 - carte de la situation des élevages agricoles existants ;
- Q9/Q33 - ETERPA la modification envisagée du zonage par le CG38 et la CAPV devra être réalisée après information des associations environnementales.

### Concernant le règlement écrit :

- Q23 - modification zone UD - relative à la pente des toits des bâtiments agricoles et aux possibilités d'extension du bâti existant à la date d'approbation du PLU ;
- Q41 - intégration définition « Opération nouvelle » ;
- Q43 - autorisation constructions d'une annexe de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans les zones Ab et Nb.

### Divers :

- Q28-1 - Logements locatifs sociaux « *réajustement du taux de logements locatifs sociaux projetés* » afin d'atteindre un pourcentage situé aux environs de 21,6 % (PLH<sup>9</sup>) au lieu de 25 % initialement prévus dans la loi « Duflot ».
- Q2 - Création d'indicateurs de suivi de l'évolution du PLU, objectifs de modération de la consommation de l'espace.
- Q27 - Marges de recul de l'avenue du 11 novembre.

<sup>8</sup> Cette demande peut paraître contradictoire avec des observations d'ajout de trames supplémentaires (voir demandes services de l'Etat, FRAPNA...). Trame zones humides, trame restriction assainissement collectif sur zones U etc...

<sup>9</sup> PLH : Programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais.

## **DETERMINATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **Parmi les points positifs du projet de PLU le commissaire enquêteur souligne :**

- Une étude précise par la municipalité des évolutions souhaitées pour le territoire de la commune de Voreppe qui est parfaitement traduite dans le PADD, les orientations d'aménagements et la réalisation du règlement écrit et graphique (zonage du territoire communal). Ces différents documents concrétisent les objectifs du PLU tels qu'ils ont été définis dans la délibération du Conseil Municipal du 23 février 2009 : « *1- Lutter contre la péri urbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain..., inciter à la mixité urbaine et sociale, pour une ville plus citoyenne, une ville plus solidaire spatialement..., « Penser » l'urbanisme au regard de l'offre de déplacements, en intégrant notamment les modes doux, et en favorisant tous les modes de transport alternatifs..., valoriser le patrimoine naturel et urbain grâce à une politique volontariste au service du développement durable...* » ;
- Des réunions d'informations préalables programmées pendant toute la durée de préparation du projet présenté à l'enquête publique ;
- Le respect des objectifs du SCoT et en particulier en ce qui concerne le maintien des zones urbanisables à l'intérieur de l'Espace Préférentiel de Développement (EPD), la préservation des espaces agricoles et naturels ;
- Le transfert au profit du secteur agricole ou des zones naturelles de près de 200 ha précédemment classés en zones urbaines ou à urbaniser du POS et la préservation de ces mêmes espaces ;
- Des prévisions de réalisation de logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété équitablement répartis sur le territoire communal conformes aux objectifs du PLH du Pays Voironnais ;
- Une notice explicative claire.

### **Parmi les points négatifs du projet de PLU le commissaire enquêteur souligne :**

- Une difficulté d'approche pour le public des dossiers présentés, inhérente au volume de documents constituant le projet de PLU ;
- Une lecture très difficile de la cartographie du règlement due à l'utilisation de couleurs trop sombres, d'une trop grande variété de teintes, d'un trop grand nombre de trames sur un même fond de plan... ;
- Une apparente insuffisance d'information spécifique liée aux secteurs où sont envisagés les ER de mixité sociale ;
- L'absence d'indicateurs de suivi de l'évaluation des résultats de l'application du PLU.

## AVIS DU 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 enquêteur en cours d'enquête publique ainsi qu'à son issue,

au vu des ces éléments, le commissaire enquêteur **émet un avis favorable au projet de PLU soumis à enquête publique par la municipalité de la commune de Voreppe**

**Cet avis favorable est assorti de quatre réserves et de cinq recommandations.<sup>10</sup>**

### **RESERVES**

#### **Réserve 1 : marge(s) de recul de l'avenue du 11 novembre.**

Q27, avis du commissaire page 55 du rapport.

Le commissaire enquêteur considère qu'il y a contradiction entre :

- le règlement écrit, articles 6 sans indication de distance,
- le règlement graphique qui fixe une distance uniforme de la marge de recul le long de l'avenue du 11 novembre à 15 mètres de l'axe de la voie,

et la volonté de la municipalité qui indique dans la réponse apportée au commissaire enquêteur que cette marge de recul ne doit pas être : « *systématiquement la même partout* » ou encore que « *Le resserrement du bâti peut être ponctuel et discontinu* » afin que « *cette façade urbaine sur l'avenue du 11 Novembre, alternant séquences paysagères et séquences plus construites avec un bâti à 15 mètres de l'axe, renouvellera son image d'ancienne route de Lyon...* ».

ou encore qu'elle souhaite pouvoir : « *passer d'un alignement à 15 mètres de l'axe dans un secteur stratégique (l'entrée de la ZAC de l'Hoirie par exemple) ou à forte intensité (activité commerciale par exemple) a des séquences plus ouvertes, avec des constructions en retrait et une présence végétale plus forte sur l'espace privé et sur le reste du tronçon. Aussi, cette façade urbaine sur l'avenue du 11 Novembre, alternant séquences paysagères et séquences plus construites avec un bâti à 15 mètres de l'axe,...* ».

**Il demande que le règlement graphique soit modifié afin de définir avec précision les différentes marges de recul envisagées le long de cette voie, par tronçons successifs.**

#### **Réserve 2 : zone UD5 et fixation d'une surface minimum de 1 000 m2.**

Q44, avis du commissaire page 81 du rapport.

Dans l'article UD5 la municipalité a fixé une surface minimale de terrain de 1 000 m2 :

« *Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000 m2 qui s'applique au logement.* »

<sup>10</sup> **Réserve** : L'avis est réputé défavorable si les réserves ne sont pas levées.

**Recommandation** : Les recommandations formulées par le commissaire enquêteur correspondent à des adaptations/modifications dont la prise en compte lui apparaît souhaitable.

Considérant :

- Qu'il existe sur le territoire communal plus de DIX secteurs classés UD ;
- Que l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut : « 12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ; »
- Que ces secteurs sont situés dans des contextes environnementaux très différents les uns des autres : plaine, contreforts Chartreuse, isolés, à proximité de zone UA, de voies à grande circulation, etc...

Pour chacun de ces secteurs, il convient d'indiquer en quoi « cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée<sup>11</sup> ».

**La réserve porte sur la nécessité, pour la municipalité, de préciser dans le règlement, secteur par secteur, la justification de cette règle.**

### **Réserve 3 : engagements de la municipalité dans son mémoire en réponse.**

Dans son mémoire en réponse, la municipalité a formulé des engagements fermes qui modifient sur certains sujets le projet de PLU présenté à l'enquête publique. Le commissaire enquêteur émet une réserve globale qui conditionne son avis favorable à l'intégration de ces différents engagements (parfois a minima) dans le document du PLU soumis pour approbation au Conseil Municipal. Ils sont rappelés ci-après :

- Modification du règlement des zones Ab et Nb - Q43 : afin d'autoriser : « la construction d'annexes (de préférence regroupées ou accolées) à la construction principale dans les zones Ab et Nb sera prise en compte dans le règlement, y compris pour les piscines dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière dans la limite de l'article 10 (hauteur des annexes limitée à 3.5m à l'égout de toiture) et ce quel que soit le nombre de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. »
- ER mixité sociale La Bouvardière - Q47 : la municipalité s'engage : « à minima, de modifier cet emplacement réservé en le classant dans la trame « verte » à 33% de logements locatifs sociaux comme le second ER positionné au nord de la rue de Bouvardière ».
- ER mixité sociale Brandegaudière parcelle UC329 - Q52-1 : la municipalité s'engage « A minima [à ce que] la maison d'habitation présente sur la parcelle UC 329 [soit] exclue la trame verte 33%. »
- Secteur ancienne cure - centre paroissial - Q52-3 : la municipalité s'engage : « a minima, de modifier l'emplacement réservé sur ces parcelles en le classant dans la trame « verte » à 33% de logements locatifs sociaux ».

<sup>11</sup> Code urbanisme - Article L123-1-5, 12<sup>ème</sup>.

[http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=CC1FF0CA8465B24D7E34A0CA12FB304F.tpdjo08v\\_2?idSectionTA=LEGISCTA000006158551&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20140115](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=CC1FF0CA8465B24D7E34A0CA12FB304F.tpdjo08v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006158551&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20140115)



#### **Réserve 4 : Création d'indicateurs de suivi du PLU<sup>12</sup>.**

La création des indicateurs de suivi est absolument indispensable à la bonne appréciation de l'évolution et de la réalisation des objectifs du PLU et des « engagements » pris lors de son élaboration. Dans le cadre de la réalisation du PLU, ils permettront de détecter au plus tôt toute « dérive » entre la programmation envisagée et la réalité. Ces indicateurs sont une garantie de la possibilité d'apporter des corrections en « cours de vie » au document d'urbanisme.

### **RECOMMANDATIONS**

#### **Recommandation 1 : propositions de la municipalité dans son mémoire en réponse.**

La municipalité a indiqué souhaiter prendre en considération de possibles évolutions du projet de PLU et de les inclure dans ce document avant son approbation, exemple : « réajustement du taux de logements locatifs sociaux projetés ».

Le commissaire enquêteur recommande que ces évolutions envisagées soient respectées.

#### **Recommandation 2 : taux de logements sociaux**

En application de la loi « Duflot », le taux de logements sociaux programmé dans le projet de PLU à l'horizon 2025 était fixé à 25%. Les textes d'application de cette loi, publiés après l'arrêt du PLU, ont abaissé ce taux à 20%. La municipalité a indiqué : « Le PLU sera donc modifié en conséquence, pour atteindre et maintenir un taux de 21,5% à 21,6% à l'horizon 2025, conformément aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH). ».

Le commissaire enquêteur recommande que cette modification soit traduite dans le document d'urbanisme approuvé par des minorations dans le nombre d'emplacements réservés et servitude de mixité sociale (ER) et/ou le taux de mixité sociale imposé.

#### **Recommandation 3 : Secteur Volouise**

Q48 - OAP Volouise : La municipalité souhaite revoir : « l'OAP ce qui permettrait notamment de préserver « une frange verte » au Sud Est du quartier tout en préservant un front urbain structuré depuis l'avenue du 11 Novembre. ». Le commissaire enquêteur est favorable à la réorientation de cette OAP et conseille que ces modifications fassent l'objet d'une information, participation et concertation avec les habitants du quartier et leurs représentants de conseil de quartier.

#### **Recommandation 4 : secteur ENS de l'ETERPA (à proximité de Centr'Alp2).**

En cours d'enquête publique, le CG38 et la CAPV se sont aperçus d'une erreur : « dans la représentation graphique du périmètre de cet ENS en intégrant la petite surface de 800 m2 qui ne fait pourtant pas partie des bassins de rétention d'eaux pluviales ».

Le commissaire enquêteur invite les différents organismes concernés : CG38, CAPV, commune de Voreppe à informer les associations environnementales de ces rectificatifs sur le zonage de l'ETERPA.

#### **Recommandation 5 : garage de l'Echaillon.**

Concernant cette activité artisanale, le commissaire enquêteur s'interroge sur la possibilité pour le Garage de l'Echaillon de poursuivre une telle activité de « station service », qui participe à la

<sup>12</sup> Code Urbanisme - Article R123-2- 4<sup>ème</sup>

[http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=C947F4352613EF77CEECF5BC0E462231.tpdjo02v\\_1?idArticle=LEGIART1000027087787&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20140119](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=C947F4352613EF77CEECF5BC0E462231.tpdjo02v_1?idArticle=LEGIART1000027087787&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20140119)

rentabilité économique de son enseigne, sans avoir un accès direct pour les véhicules qui transitent sur la RD 1075 dans le sens Grenoble/Lyon. Il demande à la municipalité d'envisager si possible d'apporter une modification/adaptation de la contre-allée concernée.

Les nombreuses observations et remarques formulées sur le projet de PLU par les personnes publiques associées qui ont adressé un avis, les précisions apportées dans le rapport et les diverses contributions du public, devront également être prises en considération.

En conclusion, le commissaire enquêteur, qu'il ait accepté ou réfuté les réponses que la municipalité a apportées dans son mémoire en réponse, tient à saluer la qualité du document qui lui a été adressé. En effet, les développements opérés sont à même de permettre une meilleure compréhension des choix effectués par la municipalité dans la réalisation du document d'urbanisme. Ils viennent en complément du dossier soumis à enquête.

Il remercie l'ensemble des personnes du service Urbanisme de la mairie qui, aussi bien lors de la phase préalable à l'enquête publique, pendant et après l'enquête lui ont apporté leur aide en lui fournissant tous les documents ou informations demandés dans les meilleurs délais.

Fait à Grenoble le 19 janvier 2014  
Le commissaire enquêteur  
Pierre BLANCHARD

