
ENQUETE PUBLIQUE
DU 3 juin au 3 juillet
2019

Département de l'Isère
Commune de VOIRON

**MODIFICATION N°
5 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Martine HENRIOT
Commissaire-Enquêteur

**CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Réf Dossier E 19000108/38

Arrêté municipal N°DST.U-2019.37/2019 2-1 du 15.01.19

CES CONCLUSIONS CONTIENNENT 9 PAGES

Le 02 aout 2019

La Commissaire Enquêteur Martine Henriot

Après l'analyse tant des observations du public, du maître d'ouvrage, du propre examen du projet et du dossier d'enquête par la commissaire enquêteur, de la visite détaillée des lieux concernés et après avoir échangé avec le maître d'ouvrage tant à l'oral que par écrit, la commissaire enquêteur émet ses conclusions ci-dessous concernant la modification du PLU de la commune de VOIRON proposé à l'enquête publique.

La commissaire enquêteur donne un avis favorable à la modification du PLU de Voiron.

Cet avis favorable s'explique par le fait que cette modification du PLU :

- Met bien en conformité le règlement du PLU avec la Loi ALUR du 24 mars 2014 ayant privé d'effet juridique les coefficients d'occupation des sols et les superficies minimales des terrains constructibles.
- Affiche une réelle volonté de préservation de la qualité de vie à Voiron, par
 - L'instauration d'un coefficient de biotope sur le territoire de la Ville.
 - L'ajustement et le développement des normes de stationnement des cycles dans la Ville.
- Propose une offre de logements sociaux conséquente dans les ZAC Rossignol-République et DiverCité, avec un souci de mixité sociale.
- Limite le développement commercial en périphérie du Centre-ville.
- Est conforme aux normes légales et réglementaires relatives au stationnement et introduit une règle de 70 % d'aires de stationnement en ouvrage.
- Reporte l'ensemble des modifications apportées au sein du règlement dans chaque zone concernée afin de permettre une meilleure lisibilité du règlement du PLU.

Pour autant, pour toutes les raisons détaillées dans notre rapport, cet avis favorable est assorti de 8 réserves comme détaillées et justifiées ci-après.

Remarque préalable

- Deux pages complémentaires à la notice de présentation avaient été mises à disposition dans le dossier d'enquête, pendant l'enquête publique, à la demande de la Commissaire enquêteur. Comme entendu avec la Ville de Voiron, ces-derniers seront insérés dans la version définitive de la notice, après l'enquête publique. Il s'agit :
 - Du graphique modifié de la page 17 mentionnant l'existence des ilots A à H dans la ZAC DiverCité
 - Des graphiques de simulation de la règle de biotope en UCV, présentés sur une page entière, avec explications

Réserve n°1

Eu égard aux argumentations de la commissaire enquêteur et aux propositions de la Ville de Voiron exposées dans l'analyse, la présente réserve porte sur des **modifications ou compléments à apporter dans la version définitive du règlement du PLU** :

- **Zone UCV**
 - Modification de la phrase « secteurs de renouvellement urbain, UCVr avec des orientations d'aménagement définies et portées en annexe du PLU » en : « définies et portées dans les orientations d'aménagement annexées au PLU ».
 - Mention que des ilots sont créés dans les secteurs UCVr.
- **Zone UD**
 - Suppression de la servitude L1.

Réserve n°2 : ajustement des normes de stationnement des cycles

La Ville de Voiron s'est engagée dans une politique volontariste concernant le mode doux de déplacement que constitue le vélo :

- Mesures relatives à la sécurité des cycles (accessibilité de plain-pied, local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos, consigne à la gare et arceaux disponibles en ville, dispositif de vidéo-surveillance).

- Aménagement de bandes ou pistes cyclables à l'occasion de la création ou la réfection de voiries. Tel sera également le cas sur les deux ZAC Rossignol-République et DiverCité, pour la rue Menon et le bd Franklin Roosevelt.

Par ailleurs, l'élaboration d'un schéma cycles est actuellement engagé par la Ville ; il prendra également en compte la création de stationnements pour les cycles sur l'espace public.

Pour autant, afin d'assurer une cohérence interne à la dite politique :

- **Que l'alignement du taux applicable aux équipements publics sur celui des bureaux est à prévoir, à savoir 1.5% et ce, même sans obligation légale dans ce sens.**

En effet, les locaux de bureaux ont vocation essentiellement à accueillir les personnes salariées dans ces bureaux. Les services publics ont la même vocation, à laquelle s'ajoute celle d'accueillir du public. Il n'y a donc pas lieu de s'en tenir au minimum légal concernant les équipements publics et de ne pas prévoir un alignement du taux sur celui des bureaux.

- **Que la notion « d'immeuble à construire » figurant dans le règlement soit remplacée par « pour toute création de surface de plancher, sauf impossibilité technique dûment démontrée »,** ainsi que le propose la Ville de Voiron, ce qui permettra d'élargir le champ d'application de la règle de création de stationnements pour les cycles.
- **Que mention soit faite, dans les orientations d'aménagement relatives aux ZAC Rossignol-République et DiverCité, de la création de bandes cyclables sur la rue Menon et le bd Franklin Roosevelt.**

Réserve n°3 : localisation des immeubles le long de la voie ferrée (Zac Rossignol-République)

La voie ferrée contiguë à la ZAC Rossignol-République est classée en catégorie 3 par arrêté préfectoral de 2011. L'article L571.10 du code de l'Environnement relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres, définit la largeur des nuisances à 100 m. Afin d'assurer une qualité de vie correcte aux habitants des immeubles qui seront construits à proximité de cette voie,

Afin que l'environnement sonore prenne rang dans la réflexion globale qui conduit aux projets d'aménagement et de développement durable, une limitation du développement de l'urbanisation (notamment celle à usage d'habitation) dans les secteurs où les nuisances sonores sont importantes est à envisager, notamment à proximité des infrastructures bruyantes ; dans les cas où le choix serait fait de ne pas la limiter, comme pour la ZAC Rossignol-République, la réglementation (L.571.10 et art. R.571-32 à R.571-43 du Code de l'environnement, de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et articles L.121-1, R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme) doit être appliquée. Les conditions permettant d'assurer, entre autres objectifs, la prévention et la réduction des nuisances sonores doivent donc être déterminées et mises à disposition des citoyens.

C'est la raison pour laquelle la présente réserve requière :

- **Que, afin de baisser les niveaux sonores, ces immeubles soient reculés davantage que dans le projet actuel, pour la situer dans la zone des bruits inférieur à 60 dB(A), et que soit intercalée une bande verte, arborée, entre la ruelle et les immeubles.**
- **Eu égard à l'article L.571.10 du code de l'Environnement, que soient posées les exigences d'insonorisation, tant pour les bailleurs sociaux que privés, et les inscrire dans le règlement d'urbanisme (annexe au PLU).**

Réserve n° 4 : programme de construction des îlots sociaux

- **Que le programme de construction de chaque îlot social soit revu et amendé de telle sorte à garantir les 25 % de logements locatifs sociaux sur la ZAC Rossignol, et de mentionner cet objectif dans le règlement du PLU.**

La Ville de Voiron a atteint l'objectif de 25% de logements sociaux sur son territoire en 2017. Il convient de maintenir et assurer ce taux, ce qui suppose d'assurer un taux de 25% de logements sociaux sur la ZAC Rossignol-République, y compris si le nombre total de logements sur ce site atteint 700, contrairement au projet actuel où ce taux ne serait pas atteint dans cette hypothèse de réalisation (il manquerait 4 logements).

- **Que la répartition des logements sociaux en L1, L2, L3 soit précisée, dont le fait que l'îlot L2 comprendra 60 logements sociaux minimum, comme vu avec le Pays Voironnais, pilote de la ZAC.**

Nous avons pointé le fait que le nombre des logements sociaux sur L2 était de « au moins » 30 logements, ce qui pouvait laisser supposer que cela pouvait être davantage,

ou seulement 30. La réflexion conduite par la Ville avec le Pays Voironnais, pilote de la ZAC, de manière concomitante avec le déroulement de l'enquête publique, ces règles sont en cours d'évolution, à savoir qu'il sera prévu que l'ilot L2 comprendra 60 logements sociaux minimum, soit 100 % du programme de logement sur l'ilot.

A noter également que la Ville de Voiron, dans son mémoire en réponse du compte rendu de la réunion du 23 mai 2019, a précisé qu'elle supprimera la servitude L1, après l'enquête publique, pour répartir les logements sociaux de manière différente dans la ZAC, conformément à l'avis émis par la CAPV dans sa délibération du 30 avril 2019.

Réserve n° 5 : augmentation de la norme de stationnement des automobiles

La cohérence interne de la politique de la Ville de Voiron en matière de stationnement des véhicules motorisés individuels et de développement des modes doux, suppose :

- **Que soit supprimée l'augmentation de la norme de stationnement de 1,25 à 1,35 place pour 74 m² des logements privés en centre-ville, ainsi que l'adaptation du périmètre de 500 mètres autour de la gare.**

En effet, 23% des ménages à Voiron n'ont pas de véhicule motorisé (dernière enquête ménages). Les moyens de transport doux sont donc à développer pour répondre à leurs besoins de déplacements.

De manière concomitante, toutes dispositions (dont les modes de transport doux) visant à diminuer fortement les déplacements motorisés individuels sont à prendre, afin de diminuer la pollution en Ville.

Si davantage de personnes utilisent les vélos, vélos à assistance électrique ou transport en commun, y compris dans la partie nord du centre-ville, les places de stationnement actuellement disponibles suffiraient à répondre aux besoins des personnes ne pouvant pas se déplacer autrement qu'en automobile.

- **Que l'accès des personnes à mobilité réduite au centre-ville soit facilité par la transformation d'un certain nombre de stationnements existants actuellement, en places dédiées à ce public.**

Réserve n° 6 : norme de 70 % des stationnements à réaliser en ouvrage

- **Que la norme de 70 % des stationnements à réaliser en ouvrage s'applique également aux nouveaux équipements publics, à l'exception de ceux dont la destination n'est pas compatible avec cette norme et/ou de ceux pour lesquels la faible superficie dédiée au stationnement ne justifierait pas l'application de cette règle.**

En effet, il est essentiel que les équipements publics soient soumis à la même règle que les habitations, pour que le but recherché par la Ville de Voiron de libérer de l'espace au sol au profit d'aménagements paysagers contribuant à la qualité urbaine puisse être pleinement atteint.

- **Que l'exclusion mentionnée page 36 de la notice de présentation concernant « les autres cas non prévus ci-après » (nouvelle formulation de l'article 12 en UCV), soit supprimée.**

En effet, il n'y a pas de définition claire et un tel libellé est trop vague pour figurer dans le règlement d'un PLU ; toutes les exclusions à une règle sont à lister.

Réserve n° 7 : modalités d'application du coefficient de biotope

- **Qu'un coefficient de biotope de 40% de pleine terre soit imposé dans le règlement du PLU pour la ZAC DiverCité**

La Ville de Voiron a fait part de son intention d'inscrire, dans le règlement du PLU, l'obligation de 40 % de pleine terre sur chaque lot constructible dans la ZAC Rossignol-République. Mais, la CAPV n'ayant pas demandé l'application de cet outil dans la ZAC DiverCité dans son avis formulé au titre de personne publique responsable de la ZAC, la Ville ne souhaite pas modifier ce point après que la CAPV se soit exprimée sur un projet qui ne le prévoyait pas.

Le fait que l'introduction du coefficient de biotope dans la modification n° 5 à titre expérimental, afin d'en réaliser une évaluation, est une démarche intéressante dans le cadre de la mise en place d'une nouvelle politique publique. Pour autant, deux ZAC en cours de réalisation font l'objet de la modification n° 5 du PLU. Un coefficient de biotope est prévu pour la ZAC Rossignol-République. Si aucun coefficient de biotope n'est appliqué à la ZAC DiverCité, celle-ci va se réaliser sans en appliquer les règles, et

une éventuelle introduction dans la prochaine révision du PLU interviendra trop tard pour cette ZAC.

- **Que, conformément à la proposition de la Ville, le coefficient de biotope soit introduit pour les hameaux (zone UH) dans le cadre de la modification du PLU, avec des taux supérieurs à ceux de la zone UD pour tenir compte d'un contexte plus rural.**
- **Que le passage de naturalistes sur les terrains maîtrisés par la Ville soit systématique et prévu dans le règlement du PLU et donc mentionné dans la modification n° 5.**

En effet, si la Ville ne peut obliger à un tel passage sur des propriétés privées, elle est en mesure de le faire sur les terrains qu'elle maîtrise. Cela permettrait de recenser la faune et la flore pour tâcher de la conserver et de préserver ainsi de la biodiversité.

Réserve n° 8 : extension des activités industrielles existantes non compatibles avec le caractère du secteur UCVr

L'article UCV2 p. 9 autorise, pour la zone UCV, une extension (conditions : 1 seule extension, maximum 10% de la surface de plancher, maximum 150 m² de surface de plancher). En page 10, il est par contre question « d'extension limitée des activités existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances et de ne pas compromettre l'évolution de la zone ».

La Ville a précisé que la phrase p 9 du règlement sur « l'extension des activités industrielles existantes non compatibles ... » a été déplacé de l'article 14, disparaissant du fait de la suppression des COS, vers l'article 2. Son articulation avec l'alinéa de la page 10 a également été précisée en tant que concernant les démolitions partielles pour réaliser une extension limitée possible pour toutes les activités, compatibles ou pas avec le caractère de la zone (pas de référence page 10 à la notion de compatibilité) :

- si activité compatible, démolition partielle pour extension autorisée sous réserve de ne pas aggraver les nuisances et de ne pas compromettre l'évolution de la zone (indiqué page 10).
- si activité industrielle non compatible, démolition partielle pour extension autorisée uniquement pour une extension limitée à 10 % et de 150m² de surface de plancher (4ème alinéa de l'article 2 page 9), sous réserve de ne pas aggraver les nuisances et de ne pas compromettre l'évolution de la zone.

Pour qu'il soit clair que l'alinéa 4 de l'article UCV2 page 9 ne concerne que les démolitions partielles pour extension, ainsi qu'indiqué par la Ville, et qu'il est concerné par la condition «de ne pas aggraver les nuisances et de ne pas compromettre l'évolution de la zone », ledit alinéa doit figurer dans l'alinéa sur les démolitions (conditions particulières pour le secteur UCVr).

- **Que l'actuel alinéa 4 « l'extension des activités industrielles non compatibles... » soit transféré dans l'actuel alinéa 5 relatif aux démolitions.** Ce-dernier comporterait ainsi deux sous alinéas, décrivant d'une part le cas des activités compatibles et d'autre part celui des activités non compatibles.

La commissaire enquêteur

Martine Henriot

Le 02 aout 2019