



CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU MERCREDI 25 SEPTEMBRE 2019

EXTRAIT DE DELIBERATION N° 2019-107 / 2

Les membres du Conseil Municipal de la Ville de VOIRON, légalement convoqués le 19 septembre 2019, se sont réunis en séance publique à l'Hôtel de Ville sous la présidence de Monsieur Julien POLAT, Maire.

Les conseillers présents au nombre de 29 formant la majorité des membres en exercice, le Président déclare, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, que le Conseil Municipal peut délibérer.

Présents : Y. AIFA, Y. ALLARDIN, C. BADREDDINE, J-L. BALLY, A. BLANCANEUX, M. CHASSON, A. COLLIN, J. COUTURIER, M. DE JAHAM, A. FAVIER, G. FAVRE, J. FORTE, A. GAL, B. GATTAZ, A. GERVASI, B. GRANDCAMP, R. MAZZILLI, L. MOGORE, C. MOLLIER-SABET, A. MOTTE, B. PARIS, J. POLAT, R. REVIL, J. ROBERT, B. SARRAT, N. TAMBORINI, L. TRICOLI, J. VIAL, D. ZAMBON.

Représentés : C. LEBLANC, A. MOREAU, C. STELLA.

Absent : N. CHARLETY.

Le secrétaire de séance désigné est Nicolas TAMBORINI.

OBJET : AMENAGEMENT : Approbation de la modification n° 5 du PLU

Rapporteur : Bruno Gattaz

EXPOSE : Rappel de la procédure engagée

La modification n°5 du PLU a été prescrite par arrêté municipal DST.U-2019.037 du 15 janvier 2019 avec les objectifs suivants :

- Prendre en compte diverses évolutions législatives,
- Prendre en compte les études réalisées sur les ZAC Rossignol-République et DiverCité,
- Contribuer à la redynamisation commerciale du centre ville,
- Ajuster les normes de stationnement aux pratiques des habitants du centre ville,
- Simplifier et expliciter l'obligation de mixité sociale,
- Accompagner la densification en cours par une obligation de végétalisation des parcelles,
- Actualiser le PLU en supprimant des servitudes devenues sans objet et en intégrant de nouvelles annexes.

Le projet de modification n°5 a été transmis aux personnes publiques associées pour recueillir leur avis le 31 janvier 2019. L'Etat, l'Etablissement public du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Région de Grenoble, et la CAPV ont fait part d'observations (voir annexe 1).

... / ...

Voiron, ville porte de Chartreuse

La Ville a saisi l'Autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale « au cas par cas ». Celle-ci a indiqué, dans sa décision du 28 mars 2019, que le projet de modification n°5 du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.

L'arrêté municipal n°DST.U-2019-0426 du 6 mai 2019 a prescrit l'ouverture d'une enquête publique du 3 juin au 3 juillet 2019. Le Tribunal administratif de Grenoble a désigné, dans sa décision du 25 avril 2019, Mme Martine Henriot commissaire enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée à l'hôtel de ville et sur le site internet de la ville de Voiron, conformément aux articles R 123-9 à R 123-13 du code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur a transmis son rapport et ses conclusions motivées le 3 août 2019. Il a formulé un avis favorable assorti de huit réserves et de deux remarques (voir annexe 2).

Suites de l'enquête publique

Suite aux remarques des personnes publiques associées et aux résultats de l'enquête publique, il est proposé d'apporter des modifications au projet. Ces modifications, qui ne sont pas substantielles, sont détaillées dans les annexes 1 et 2.

Il est toutefois proposé de ne pas lever certaines réserves formulées par le commissaire enquêteur. Selon la jurisprudence, lorsqu'au moins une réserve du commissaire enquêteur n'est pas levée, son avis doit être regardé comme défavorable. Cet avis ne lie pas la collectivité portant le projet, qui doit alors prendre une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation (article L 123-16 du code de l'environnement).

La non-levée de certaines réserves est motivée par les éléments suivants :

- 1) Réserve n°3 : le commissaire enquêteur demande que, afin de baisser les niveaux sonores, les immeubles de la ZAC Rossignol-République « soient reculés davantage que dans le projet actuel, pour la situer dans la zone de bruit inférieur à 60 dB (A), et que soit intercalée une bande verte, arborée, entre la ruelle et les immeubles ».

Le rapport du commissaire enquêteur mêle des exigences acoustiques réglementaires s'appliquant à deux situations différentes :

- Les infrastructures nouvelles : le rapport cite l'arrêté du 5 mai 1995 applicable aux infrastructures routières, dont sont extraites les valeurs présentées de niveaux sonores extérieurs maximum en façade de 60 et 55 dB (A) ;
- Les bâtiments construits dans les secteurs affectés par le bruit d'infrastructures existantes : articles R571-32 à R571-43 du code de l'environnement et arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

... / ...

La ZAC Rossignol-République se rattache au 2^{ème} cas de figure : ainsi, il n'y a pas d'exigence réglementaire à être en deçà de 55 ou 60 dB (A) pour pouvoir construire des logements. On notera qu'en milieu urbain, l'importance du trafic et la densité du bâti font que des niveaux sonores supérieurs à ces valeurs sont fréquemment rencontrés. La démarche est d'assurer des isolements acoustiques des bâtiments vis-à-vis des bruits extérieurs respectant les minimas réglementaires. Les articles R 571-32 à R571-43 du code de l'environnement et l'arrêté du 23 juillet 2013 définissent les isolements acoustiques à respecter, en fonction du classement des voies bruyantes d'une part, et de l'exposition des façades à ces voies d'autre part. Cette exposition dépend de la distance aux voies classées mais aussi de l'angle de vue des voies, des éventuels effets d'écrans, etc, ce qui nécessite de connaître précisément chaque projet architectural. C'est donc l'étude à venir de chaque projet qui déterminera les performances d'isolement des bâtiments permettant de respecter les exigences réglementaires.

Par ailleurs, le plan de composition de la ZAC a évolué au fil du temps pour prendre en compte l'avancement des études réalisées par l'équipe de maîtrise d'œuvre, et notamment les études acoustiques. En effet, initialement, des constructions étaient prévues au pied du talus ferroviaire. Leur implantation était matérialisée sur le schéma de l'orientation d'aménagement du PLU approuvé en 2010 avec l'indication de la hauteur et de l'orientation du bâti. Les études acoustiques montraient que le premier rang de bâtiments était impacté par le bruit sur l'ensemble des façades, et le deuxième rang sur au moins une façade.

Des itérations entre les propositions de plan de composition et les contraintes acoustiques ont conduit :

- à éloigner les constructions du talus ferroviaire ;
- à implanter les nouvelles constructions situées face à la voie ferrée, de manière à préserver au mieux les cœurs d'îlots en leur donnant une fonction « d'écran ». Ainsi, seule une façade est impactée par le bruit, et les logements mono-orientés vers la voie ferrée seront limités au maximum, afin d'ouvrir les pièces de jour sur les jardins au sud. Ces nouvelles constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique réglementaires évoquées ci-avant ;
- à édicter des prescriptions dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, allant au-delà de la réglementation pour les bruits intérieurs, imposant l'intervention d'un bureau d'études acoustiques dès la phase d'esquisse ainsi que la limitation de l'exposition directe des ouvertures sur les voies ferrées et routières. Ces prescriptions prévoient également un recul végétalisé des nouvelles constructions faisant face à la voie ferrée.

Cette évolution du plan de composition se traduit dans la modification n°5 du PLU par les modifications suivantes :

- Suppression des indications d'orientation du bâti au pied du talus de la voie ferrée (schéma de l'OAP), qui découle de l'abandon des constructions à proximité immédiate de la voie ferrée ;

... / ...

- Introduction d'une voie de desserte locale, intercalée entre la voie ferrée et les îlots à bâtir, qui aura pour effet d'éloigner les bâtiments de la voie ferrée (schéma de l'OAP),
- Possibilité de reculer les bâtiments par rapport à la voie publique en UCVr dans le règlement, alors que la formulation du règlement en vigueur imposait la règle générale de l'implantation à l'alignement.

La modification n°5 du PLU traduit donc une évolution vers une meilleure prise en compte des contraintes acoustiques liées à la voie ferrée, par rapport au document en vigueur.

- 2) Réserve n°5 : le commissaire enquêteur demande 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 ».

Concernant le 1^{er} point, la Ville constate d'importants problèmes liés au déficit de stationnement dans les opérations privées. Dans la zone UCV, en dehors du périmètre proche de la gare, où le nombre de stationnements est plafonné par la loi de manière drastique et où le stationnement en domaine public est payant, ces tensions se reportent sur la voie publique (voitures « ventouses », stationnement anarchique). A l'intérieur des opérations, le stationnement se fait souvent de manière anarchique sur les cheminements piétons ou les accès pompiers, par manque de places aménagées. Il faut noter qu'actuellement dans ces secteurs un logement social ne génère qu'une place de stationnement, quelle que soit la taille du ménage, de même qu'un logement T3/T4 de 72 m² en accession.

Cette très légère augmentation du nombre de places imposées aux opérations doit contribuer à limiter ces reports, sans remise en cause substantielle des normes de stationnements actuelles. En complément, la Ville incite les constructeurs à prévoir des espaces de stockage sur les balcons ou à l'intérieur des bâtiments, pour éviter que les box soient utilisés à d'autres fins que le stationnement (exemple des projets d'Isère Habitat rue des Usines, de la SCI VIGO rue Victor Hugo). Elle interdit pour les mêmes raisons le boxage des stationnements dans la ZAC Rossignol-République à travers le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC.

Cette mesure relève donc d'une prise en compte réaliste des pratiques de mobilité des habitants, et non d'une incitation à posséder davantage de voitures. Il faut souligner en outre qu'elle s'inscrit dans un panel de dispositions favorables à d'autres pratiques de déplacement (voir les mesures de la modification n°5 du PLU relatives au stationnement des cycles dans l'ensemble des zones urbaines, et aux déplacements piétonniers dans les ZAC).

Concernant le second point, les conclusions du commissaire enquêteur indiquent que davantage de personnes devraient utiliser les vélos, les vélos à assistance électrique ou transport en commun « y compris dans la partie nord du centre ville ». La carte « Etat des lieux : desserte en transports en commun », présentée

dans la notice de présentation, montre pourtant qu'il n'existe aucune desserte par les transports en commun dans le secteur de l'avenue Gambetta et de l'avenue d'Haussez. Une étude précise a été réalisée (méthodologie présentée pages 28-29 de la notice de présentation). Il en ressort que le dénivelé maximum entre la gare et le coteau est de 80 mètres, et que certains tronçons de voies présentent une pente supérieure à 35 % ou des escaliers. L'usage du vélo comme mode de déplacement quotidien n'est donc pas généralisable dans ce secteur. Quant au vélo électrique, même si son développement est réel, son coût d'achat n'en fait pas un mode de déplacement à la portée de tous. Il est donc réaliste de considérer que les habitants du coteau n'ont pas les mêmes pratiques de déplacement que ceux du centre ville, et qu'ils recourent davantage à la voiture faute d'alternative satisfaisante.

Le commissaire enquêteur demande également « 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 ». Cette réserve ne peut pas être levée car elle ne relève pas du PLU. En effet, le règlement du PLU ne peut édicter que des règles d'urbanisme.

- 3) Réserve n°7 : le commissaire enquêteur demande « qu'un coefficient de biotope de 40 % soit imposé dans le règlement du PLU pour la ZAC Divercité ».

Il demande en effet d'aligner la ZAC DiverCité sur la règle prévue pour la ZAC Rossignol-République. Or, ces deux quartiers n'ont pas la même vocation ni les mêmes caractéristiques : La ZAC Rossignol-République est un quartier d'habitation situé en extension du centre ville, dont le caractère paysager est fortement affirmé par la création d'espaces verts publics (création d'un parc, d'une coulée verte, ouverture au public du parc privé Bazin), et par la création d'espaces verts privés (40 % de pleine terre imposés dans les parcelles grâce à l'implantation des parkings en sous-sol à l'aplomb des bâtiments, ce qui a fait l'objet d'études de faisabilité par l'urbaniste de la ZAC, îlot par îlot). Le quartier comportera un bâti de hauteurs et d'architectures variées, faisant la part belle à la créativité architecturale et au dialogue du bâti avec les espaces paysagers.

Pour sa part, la ZAC Divercité est un « quartier gare » destiné à renforcer la mixité fonctionnelle du centre ville en tirant parti de la qualité de la desserte par les transports en commun. Il sera composé non seulement de programmes de logements mais aussi, majoritairement, de programmes de bureaux et de commerces/activités en rez-de-chaussée. Il présentera une densité plus forte avec un bâti plus imposant et plus urbain (principe d'implantation des constructions à l'alignement). De plus, cette opération se développe dans un maillage viaire préexistant, qui contraint davantage le découpage des lots, contrairement à la ZAC Rossignol-République où les voies sont dessinées de manière à définir des lots optimisés. Ces deux quartiers ne sont donc pas comparables dans leur composition urbaine et leur densité.

... /...

En outre, des incertitudes subsistent sur la qualité du sous-sol de certains terrains aujourd'hui privés, au regard d'éventuelles pollutions, et il n'est pas possible aujourd'hui de quantifier les possibilités de réalisation d'espaces verts en pleine terre. La Ville et la CAPV, responsable de la ZAC, ont néanmoins l'objectif de développer sur le secteur Diversité des espaces verts publics (plusieurs espaces paysagers sont prévus) et privés, dans la mesure des possibilités techniques, et dans le respect du programme de construction et du bilan d'opération. Ces aspects restent à affiner avec des études spécifiques, sachant que la collectivité a la volonté de négocier des objectifs qualitatifs avec les futurs constructeurs de la ZAC. Il n'est donc pas opportun à ce stade d'imposer un objectif chiffré de pleine terre, sans avoir une connaissance plus fine des contraintes de l'opération d'aménagement.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur demande « 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 ». Cette réserve ne peut pas être levée car elle ne relève pas du PLU. En effet, le règlement ne peut édicter que des règles d'urbanisme.

PROPOSITION :

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 à L 153-44 ;

Vu le code de l'environnement, et notamment son article L 123-16 ;

Vu l'arrêté municipal DST.U-2019.037 en date du 15 janvier 2019, prescrivant la modification n°5 du PLU ;

Vu les avis favorables des personnes publiques associées, et les observations formulées par l'Etat, le SCoT de la Grande Région de Grenoble, et la Communauté d'agglomération du Pays voironnais ;

Vu l'arrêté municipal DST.U-2019-0426 en date du 6 mai 2019, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°5 du PLU, du 3 juin au 3 juillet 2019 ;

Vu les pièces du dossier de PLU soumises à enquête publique ;

Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

Considérant que le projet de modification n°5 du PLU a fait l'objet des modifications mentionnées dans les annexes 1 et 2 à la présente modification, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et des observations du public ;

Considérant que la Ville ne souhaite pas ou ne peut pas pour des raisons règlementaires lever certaines des réserves émises par le commissaire enquêteur, et qu'elle a présenté les arguments motivant sa position,

... /...

Vu l'avis de la commission Urbanisme en date du 19 septembre 2019 ;

Le rapporteur propose au Conseil municipal :

- 1- D'approuver la modification n°5 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération, en prenant en compte les demandes des personnes publiques associées et les résultats de l'enquête publique ;
- 2- De ne pas lever les réserves n°3, n°5 et n°7 formulées par le commissaire enquêteur, pour les motivations énoncées ci-avant, et de maintenir les dispositions concernées ;
- 3- D'indiquer que le dossier est tenu à la disposition du public au service urbanisme de la mairie de Voiron, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- 4- D'indiquer que, conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs ;
- 5- D'indiquer que la présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception par le Préfet et de l'accomplissement de la dernière mesure de publicité.

DECISION : La proposition est ADOPTÉE par 26 voix POUR - 5 ABSTENTIONS (L. TRICOLI, J-L. BALLY, A. FAVIER, A. GERVASI, R. REVIL) - 1 CONTRE (J. VIAL)
AINSI FAIT ET DELIBERE

Pour extrait certifié conforme au
registre des délibérations
Acte certifié exécutoire depuis
son dépôt en préfecture.



Le Maire de VOIRON,


Julien POLAT

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Voiron

Annexe 1 à la délibération d'approbation du 25 septembre 2019 : Prise en compte des avis des personnes publiques associées

Avis des PPA	Prise en compte par la Ville de Voiron	Pièce modifiée ¹
Etat - Courrier du Préfet de l'Isère du 15 mars 2019		
<p>Avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes :</p> <p>1) Revoir le programme de construction de chaque îlot social dans la ZAC Rossignol-République et les faire évoluer à la hausse pour garantir les 25 % de logements sociaux.</p>	<p>1) Dans son avis ci-après, la CAPV a demandé la modification des ER. Il en résulte 2 logements sociaux supplémentaires : le projet de modification en prévoyait 97 « au minimum » dont une part en accession sociale, et on atteint maintenant 99 logements locatifs sociaux « au minimum ».</p> <p>De plus, à la demande de la CAPV, l'obligation d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la ZAC va être inscrite dans l'OAP dédiée.</p> <p>Enfin, les îlots de la ZAC non soumis à la règle « automatique » de 25% de logements locatifs sociaux (A, B, D, G) ont un foncier public et leur devenir est maîtrisé par la CAPV, ce qui permettra d'ajuster les programmes si besoin.</p> <p>Les dernières faisabilités qui ont été faites sur la ZAC aboutissent à 690 logements à construire, pour 99 logements locatifs sociaux et 74 déjà réalisés, soit 25 %.</p>	<p>Document graphique Notice de présentation Tableau des emplacements réservés Orientations d'aménagement et de programmation Règlement</p>



¹ La notice de présentation est modifiée systématiquement pour exposer et justifier les évolutions issues des avis des personnes publiques associées.

<p>2) Revoir la formulation de la servitude de logement L2 pour préciser la totalité du programme.</p> <p>3) Mettre à jour la légende du règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ nouvelles références législatives pour les emplacements réservés ➤ nouvelles références législatives pour les servitudes de localisation ➤ suppression de la notion de « COS nul » ➤ inscrire les références législatives pour le périmètre de diversité commerciale. <p>4) Apporter des corrections au document graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Reporter le périmètre des orientations d'aménagement et actualiser leur nom ➤ Inscrire le « périmètre soumis à des orientations d'aménagement H » ➤ Inscrire le périmètre d'emprise du PPRI de la Morge ➤ Inscrire, s'il y a lieu, la règle graphique « implantation des constructions obligatoire à l'alignement » ➤ Supprimer de la légende « secteur non assujetti à l'obligation de production de logements sociaux » <p>5) Saisir la CAPV en tant que personne publique à l'initiative des ZAC.</p>	<p>2) La formulation des servitudes de logements sera modifiée pour préciser la totalité du programme.</p> <p>3) Observations prises en compte.</p> <p>4)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Report du périmètre des OAP pris en compte. ➤ Il n'existe pas de « périmètre soumis à des orientations d'aménagement H », cette mention est donc supprimée de la légende. ➤ Report du périmètre d'emprise du PPRI pris en compte. ➤ Règle graphique « implantation des constructions à l'alignement » : elle n'existe pas, cette mention est donc supprimée de la légende. ➤ Il existe bien 2 secteurs non assujettis à l'obligation de production de logements sociaux. Il s'agit des 2 quartiers d'habitat social de Voiron, Baltiss et Brunetière, où la mixité sociale passe par la construction de logements non sociaux. Cette mention est donc conservée dans la légende, et les périmètres sont reportés sur le document graphique. <p>5) Saisine de la CAPV faite.</p>
---	---

6) Mettre en annexe du règlement la table de concordance des articles anciens/nouveaux du code de l'urbanisme.	6) Observation prise en compte.	
SCoT de la Grande Région de Grenoble - Courrier du 18 février 2019		
Avis favorable sur les dispositions proposées en matière de commerce. Demande d'indiquer dans le règlement de la zone UEm en dehors de la ZACOM 1 (correspondant à la zone d'activités de la Patinière) les mêmes seuils de surfaces commerciales autorisées que dans les autres zones, soit 120 m ² maximum de surface de vente par établissement et 500 m ² par ensemble commercial.	Il s'agissait d'un oubli, observation prise en compte.	Règlement
CAPV - Délibération 2019-053 du 30 avril 2019		
En tant que PPA : 1) Rappel que le PLH prévoit 40 % de PLAI dans la production des logements sociaux et que les besoins locaux sont majoritairement tournés vers les PLUS/PLAI familiaux. 2) Demande d'ajustement du règlement de la zone AUe2 (Parvis 2), pour interdire les activités de restauration.	1) Il en est pris acte. 2) Observation prise en compte.	2) Règlement
En tant que personne publique responsable de la ZAC Rossignol-République : 1) Inscrire l'objectif de 25 % minimum de logements sociaux dans l'OAP ou le règlement. 2) Modifier les servitudes de logements sociaux : ➢ Suppression de l'emplacement réservé L1 ➢ Modifier l'emplacement réservé L2 : minimum de 60 logements locatifs sociaux, représentant 100 % du programme ;	1) Observation prise en compte 2) Les demandes sont prises en compte. Du fait de la suppression de l'ER L1, la numérotation change : l'ER L2 devient ER L1 et l'ER L3 devient ER L2. De plus, pour tenir compte de l'observation n° 2 de	1) Orientation d'aménagement et de programmation 2) Document graphique + tableau des emplacements réservés

<p>➤ Modifier l'emplacement réservé L3 : minimum de 39 logements locatifs sociaux, pouvant être associés à d'autres types de logements.</p> <p>3) Exiger une place de stationnement par logement de type résidence Séniors ou foyer de personnes âgées (au lieu de 1,35 place par 74 m²) dans le secteur UCVR2.</p> <p>4) Imposer 40 % de pleine terre calculés sur la surface totale du lot, à partir de 150 m² de surface de l'unité foncière.</p>	<p>l'Etat mentionnée ci-avant, l'ER L2 (ex. L3) est complété par l'indication du nombre de logements autres que sociaux : 69 logements, dont 39 logements locatifs sociaux.</p> <p>3) Observation prise en compte</p> <p>4) Observation prise en compte</p>	<p>3) Règlement</p> <p>4) Règlement</p>
<p><u>En tant que personne publique responsable de la ZAC Divercité :</u></p> <p>1) Imposer ou permettre aux constructions d'être implantées à l'alignement en zone UEm.</p> <p>2) Permettre l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives en zone UEm.</p>	<p>1) Le règlement actuel permet d'implanter les constructions à l'alignement « pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, [...] notamment au travers des orientations d'aménagement ». L'OAP prévoit un alignement sur le Bd Denfert-Rochereau entre la voie ferrée et le Bd Franklin Roosevelt. Il est proposé de poursuivre cet alignement sur l'angle opposé des deux boulevards.</p> <p>2) Le règlement actuel permet d'implanter les constructions sur une limite séparative (sauf le long de la Morge) « pour des raisons d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (mitoyenneté, homogénéité d'un ensemble), lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la desserte est assurée par ailleurs ». Il est proposé de</p>	<p>1) Orientation d'aménagement et de programmation</p> <p>2) Règlement</p>

<p>3) Ne pas obérer les possibilités de construire au sud de l'avenue F. Mitterrand.</p>	<p>modifier cette phrase pour permettre l'implantation sur les deux limites séparatives, en conservant les mêmes conditions.</p> <p>3) C'est déjà le cas.</p>	
<p>Département de l'Isère - Courriel du 15 février 2019</p>		
<p>Pas d'observation</p>		
<p>Chambre d'agriculture - Courriel du 1^{er} mars 2019</p>		
<p>Pas d'observation</p>		

Modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de Voiron

Annexe 2 à la délibération d'approbation du 25 septembre 2019 : Prise en compte des résultats de l'enquête publique

	Prise en compte par la Ville de Voiron	Pièce modifiée ²
Conclusions du commissaire enquêteur		
<p><u>Remarques préalables</u></p> <p>1) Indiquer le nom des îlots de la ZAC Divercité sur le document graphique et la notice de présentation.</p> <p>2) Intégrer dans la notice de présentation les schémas de simulation de la règle de biotope dans la zone UCV et leur explication.</p>	<p>1) 2) <u>Réserves levées.</u></p>	<p>Document graphique Notice de présentation</p>
<p><u>Réserve n° 1</u></p> <p>1) Modifier des formulations du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la zone UCV : reformuler de la manière suivante : « secteurs de renouvellement urbain UCVR définies et portées dans les orientations d'aménagement annexées au PLU ». - mentionner le nom des îlots dans les secteurs UCVR. <p>2) Supprimer la servitude L1 dans le règlement de la zone UD.</p>	<p>1) <u>Réserves levées.</u> Les orientations d'aménagement ne sont pas des annexes du PLU mais une pièce constitutive. Il est donc proposé la formulation suivante : « secteurs de renouvellement urbain UCVR définis et portés dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU ».</p> <p>Le nom des îlots des secteurs UCVR est précisé.</p> <p>2) <u>Réserve levée.</u> La servitude L1 n'est pas</p>	<p>1) Règlement Notice de présentation</p> <p>2) Document graphique Tableau des emplacements réservés</p>

² La notice de présentation est modifiée systématiquement pour exposer et justifier les évolutions issues de l'enquête publique.

<p><u>Réserve n° 2 : ajustement des normes de stationnement des cycles</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Aligner la norme de stationnement pour les cycles des équipements publics, à celle des bureaux, à savoir 1,5 % de la surface de plancher. 2) Remplacer les termes « immeuble à construire » par « pour toute création de surface de plancher, sauf impossibilité technique dûment démontrée » 3) Mentionner dans les orientations d'aménagement et de programmation des ZAC Rossignol-République et Divercité la création de bandes cyclables rue Menon et boulevard Franklin Roosevelt. 	<p>mentionnée dans le règlement. Elle sera supprimée dans les documents concernés.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Règlement 2) Règlement 3) Orientation d'aménagement et de programmation
<p><u>Réserve n° 3 : localisation des immeubles le long de la voie ferrée (ZAC Rossignol-République)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Reculer les immeubles prévus le long de la voie ferrée dans la ZAC Rossignol-République dans la zone de bruit inférieur à 60 dB (A), et intercaler une bande verte arborée. 2) Inscrire dans l'annexe au PLU les exigences d'insonorisation relatives à l'article L571.10 du code de l'environnement. 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Cette réserve n'est pas levée : voir les motivations dans le corps de la délibération. 2) Sans objet. Les annexes du PLU approuvé en 2010 comportent déjà l'arrêté préfectoral n°99-3017 du 27 avril 1999 relatif au classement sonore des voies de la commune de Voiron et 	

	l'arrêté préfectoral modificatif n° 2002-12746 du 21 novembre 2002.	
<p><u>Réserve n° 4 : programme de construction des îlots sociaux</u></p> <p>1) Revoir le programme de construction de chaque îlot social pour garantir les 25% de logements locatifs sociaux sur la ZAC Rossignol-République et mentionner cet objectif dans le règlement.</p> <p>2) Préciser la répartition des logements sociaux en L1, L2, L3, en accord avec l'avis du pays voironnais.</p>	<p>1) <u>Réserve levée.</u> Les servitudes sont modifiées comme demandé par le Pays voironnais dans son avis, et le nombre de logements sociaux à réaliser dans les emplacements réservés passe de 97 à 99, ce qui porte à 173 le nombre total de logements sociaux de la ZAC. Avec un total de 690 logements attendus, l'objectif de 25 % de logements sociaux est atteint.</p> <p>Le règlement ne peut pas indiquer l'objectif de 25 % de logements sociaux à l'échelle de la ZAC. Il est donc ajouté un paragraphe dans l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée à la ZAC pour mentionner cet objectif.</p> <p>2) <u>Réserve levée.</u></p>	<p>1) Tableau des emplacements réservés Orientation d'aménagement et de programmation</p> <p>2) Document graphique Tableau des emplacements réservés</p>
<p><u>Réserve n° 5 : augmentation de la norme de stationnement des automobiles</u></p> <p>1) Supprimer l'augmentation de la norme de stationnement de 1,25 à 1,35 place pour 74 m² de logement privé en centre</p>	<p>1) Cette réserve n'est pas levée : voir les motivations dans le corps de la</p>	

<p>ville, ainsi que l'adaptation du périmètre de 500 mètres autour de la gare.</p> <p>2) Faciliter l'accès des personnes à mobilité réduite au centre ville en transformant un certain nombre de places de stationnement existants en places dédiées.</p>	<p>délibération.</p> <p>2) <u>Cette réserve ne peut pas être levée</u> : en effet, elle ne relève pas du PLU. Le règlement du PLU ne peut édicter que des règles d'urbanisme.</p>	
<p><u>Réserve n° 6 : norme de 70 % des stationnements à réaliser en ouvrage</u></p> <p>1) Appliquer la norme de 70 % de stationnement en ouvrage aux nouveaux équipements publics.</p> <p>2) Supprimer l'exclusion des « autres cas non prévus »</p>	<p>1) 2) Réserves levées</p> <p>1) 2) Règlement</p>	
<p><u>Réserve n° 7 : modalités d'application du coefficient de biotope</u></p> <p>1) Imposer un coefficient de biotope de 40 % de pleine terre dans la ZAC Divercité</p> <p>2) Etendre le coefficient de biotope à la zone UH, avec des taux supérieurs à ceux de la zone UD pour tenir compte d'un contexte plus rural.</p>	<p>1) <u>Cette réserve n'est pas levée</u> : voir les motivations dans le corps de la délibération.</p> <p>2) Cette réserve est levée. Il est proposé de privilégier un pourcentage de pleine terre qui semble mieux approprié au contexte des hameaux. En effet, le coefficient de biotope prend en compte les toitures et les dalles de parkings végétalisées au même titre que les espaces de pleine terre. Or, les hameaux comportent majoritairement des maisons aux toitures à pente, et se prêtent peu à la réalisation d'immeubles collectifs avec des</p>	<p>2) Règlement</p>

<p>3) Intégrer dans le règlement l'obligation d'un passage de naturalistes sur les terrains maîtrisés par la Ville avant tout projet de construction.</p> <p><u>Réserve n° 8 : extension des activités industrielles existantes non compatibles avec le caractère du secteur UCVr</u> Transférer l'actuel alinéa 4 de l'article UCV2 du règlement, dans l'actuel alinéa 5 relatif aux démolitions.</p>	<p>parkings en sous-sol. Par contre, les hameaux comportent de grandes parcelles qui accueillent des jardins, potagers, vergers. L'objectif est donc d'en préserver une partie, ce qui peut être géré avec une obligation de conserver de la pleine terre. Il est proposé les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles d'une surface inférieure ou égale à 300 m² ne sont pas soumises au coefficient de pleine terre. - Les parcelles d'une surface supérieure à 300 m² sont soumises à un coefficient de pleine terre de 30 %. - De plus, en cas de réalisation de toitures terrasses, celles-ci devront être végétalisées. <p>3) <u>Cette réserve ne peut pas être levée</u> : en effet, elle ne relève pas du PLU. Le règlement du PLU ne peut édicter que des règles d'urbanisme.</p>	
	<p>Cette réserve est levée.</p>	<p>Règlement</p>

Autres observations issues de l'enquête publique		
	Demande prise en compte	Orientations d'aménagement et de programmation
Mentionner que des cheminements piétonniers continus seront aménagés dans les deux ZAC (rapport du commissaire enquêteur page 73)		
Ajouter au règlement des règles qualitatives concernant les surfaces éco-aménageables pour favoriser leur pérennité (rapport du commissaire-enquêteur, page 93)	Il sera précisé que les dalles et toitures végétalisées ayant plus de 80 cm d'épaisseur de terre ainsi que les murs végétalisés disposeront d'un arrosage automatique.	Règlement
Privilégier la réalisation de bâtiments ou des montées indépendantes pour les logements sociaux et les logements privés (demande de M. Guilmeau, adhésion du commissaire enquêteur page 89 de son rapport).	Une recommandation en ce sens est inscrite dans le règlement des zones urbaines.	Règlement
Demande de rattachement à la zone UD du terrain de M. Calafat et Mme Vignollet, actuellement classé en AU, alors qu'il est déjà bâti, desservi par les réseaux et qu'il constitue une enclave de la zone UD.	Avis favorable pour rectifier ce qui apparaît comme une erreur.	Document graphique