

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE

COMMUNE DE VOREPPE

Modification n°4 du PLU

Enquête publique

du 8 septembre au 8 octobre 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Philippe ROUSSET, commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DU PROJET.....	3
1.1. Objet de l'enquête.....	3
1.2. Objectifs du projet.....	3
1.3. Le contexte réglementaire et la procédure.....	4
2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	5
2.1. Dispositions administratives préalables.....	5
2.2. Prise de connaissance du projet.....	5
2.3. Information du public.....	6
2.4. Composition du dossier soumis à enquête.....	7
2.5. Accès au dossier.....	7
2.6. Observations émises durant l'enquête publique.....	7
2.7. Démarches à l'issue de l'enquête.....	8
3. RÉSUMÉ DES OBSERVATIONS.....	9
3.1. Contributions du public.....	9
3.2. Avis des personnes publiques associées et des collectivités.....	16
3.3. Avis de la MRAe.....	18
4. ANALYSE THÉMATIQUE.....	19
4.1. Respect de la procédure d'enquête.....	19
4.2. Constructibilité en zone agricole.....	20
4.3. Stationnement dans le secteur de la gare.....	21
4.4. Observations particulières concernant des propriétés privées.....	23
4.5. Remarques concernant les zones économiques.....	25
4.6. Autres contributions à caractère général du public.....	26
4.7. Avis des personnes publiques associées.....	26
5. CONCLUSIONS.....	27
6. ANNEXES.....	27

1. PRÉSENTATION DU PROJET

1.1. Objet de l'enquête

Afin de faire évoluer son plan d'urbanisme, approuvé le 14 février 2014, de répondre notamment aux enjeux du « mieux construire » et d'améliorer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant. la commune de Voreppe a engagé en 2023 la modification n°4 de son PLU. Elle a été prescrite par un arrêté municipal en date du 1 juin 2023.

1.2. Objectifs du projet

L'objet principal de la procédure de modification consiste à apporter une réponse réglementaire à un compromis qui s'est dégagé de la concertation engagée en amont de la présente modification : l'enjeu de mieux encadrer la qualité architecturale et paysagère des opérations de constructions, dans l'objectif d'une protection de la qualité du cadre de vie de Voreppe, qui fonde son attractivité. Dans un contexte de sobriété foncière et compte tenu des dynamiques de renouvellement urbain et de densification à l'œuvre sur la commune, ce sont les tissus urbains mixtes déjà existants qui sont ciblés par la présente modification.

Plus précisément, la modification n°4 visait les points suivants :

- création d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP) dénommée « Architecture et Paysage »,
- traduction réglementaire de l'OAP « Architecture et Paysage » dans le règlement écrit des différentes zones concernées afin de renforcer les règles impactant la qualité et l'intégration des constructions et aménagements (façades, toitures, espaces extérieurs, traitement des sols, pleine terre, plantations, clôtures, stationnement...),
- actualisation/réajustement du lexique,
- actualisation/réajustement des emplacements réservés pour équipements publics au regard notamment des acquisitions et/ou aménagements à réaliser,
- intégration des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme en matière de stationnements à proximité des gares.

Les évolutions réglementaires portent donc uniquement sur le périmètre des zones UA, UB, UC et UD. Des ateliers politiques et citoyens menés en 2023 ont permis de préciser quels étaient les sujets réglementaires à mettre à l'ordre du jour de la modification du PLU pour répondre aux enjeux relatifs à la qualité urbaine des constructions. Ont ainsi été identifiés comme des points importants de la modification du PLU les sujets relatifs aux espaces extérieurs et à leur traitement paysager (pleine terre, traitement du sol, végétalisation, plantations sur les parcelles, traitement des clôtures, soutènements, traitement qualitatif du stationnement) et les sujets relatifs à la qualité architecturale des projets (réglementation des toitures, des façades, des menuiseries et volets, ouvrages techniques, dont dispositifs de production d'énergie). Tous ces sujets font l'objet d'évolutions réglementaires, allant du toilettage de la règle existante à une réécriture complète pour certains sujets. En cohérence avec l'objectif de renforcer la qualité urbaine des opérations de constructions, et en complémentarité avec toutes les évolutions du règlement écrit précitées, le choix a été fait de doter le PLU de Voreppe d'un nouvel outil. Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OPA) thématique est ainsi introduite dans le corpus du PLU.

*

Le projet porté par le PLU en vigueur s'inscrit dans les prescriptions du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Il est animé par la poursuite de quatre objectifs majeurs :

Valoriser la structure naturelle, paysagère et agricole du territoire pour maintenir le cadre de vie des Voreppins :

- La Chartreuse et la vallée de l'Isère comme socle de la trame verte et bleue
 - Prendre en compte les prescriptions visant à la protection des populations face aux risques naturels et technologiques
 - Assurer une protection et une gestion durable de la ressource en eau
- Limiter les consommations énergétiques et valoriser le potentiel de production d'énergies renouvelables
- Réduire de plus de 60 % le rythme d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs

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

- La constitution d'un parc résidentiel nouveau diversifié et accessible à toutes les populations
- Le maintien de la dynamique économique en cultivant la diversité

Donner corps au centre urbain élargi et organiser le linéaire urbain de Voreppe :

- Les pôles d'attractions, expression de la mixité des fonctions urbaines
- Le maillage intermédiaire des tissus résidentiels

Connecter les polarités urbaines internes à la commune, tout en gérant le flux lié au passage dans la cluse.

- L'intensification des modes de déplacements alternatifs à l'automobile
- Adoucir les flux automobiles au sein des espaces urbains

1.3. Le contexte réglementaire et la procédure

Le projet ne change pas les orientations du PADD, ne réduit pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole, naturelle ou forestière, ne concerne pas des protections contre les nuisances ou les milieux naturels. Il ne crée également aucun risque grave de nuisance. Toutefois, dans un souci de sécurité juridique et de transparence, la procédure de modification de droit commun est conduite selon les modalités prévues aux articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme.

Après la demande faite auprès de l'autorité environnementale le 8 avril 2025, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a rendu un avis conforme n° 2025-ARA-AC-38834 le 27 mai 2025. Celle-ci considère que la modification n°4 du PLU de Voreppe n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Par délibération du 26 juin 2025, le conseil municipal de Voreppe a décidé de poursuivre la procédure de modification n°4 sans réaliser une évaluation environnementale conformément à l'avis de la MRAe.

Le projet est soumis à enquête publique ; celle-ci a été organisée conformément aux articles L. 123-3 à L. 123-18 du code de l'environnement (CE). En absence d'évaluation environnementale, la durée de l'enquête peut être réduite à 15 jours. (L. 123-9 du CE). Toutefois, malgré l'absence de nécessité d'une enquête environnementale la commune a fait le choix de conserver la durée de droit commun d'un mois.

*

Avant d'aborder l'enquête publique elle-même, il convient de préciser que le projet a fait l'objet d'une phase de concertation préalable avec la population en 2023 et 2024 dénommée « États généraux de Voreppe » à l'initiative de la commune avec le soutien technique de l'agence d'urbanisme de la région grenobloise (AURG) qui a donné lieu à des « ateliers citoyens » et des restitutions lors de réunions publiques les 20 mars et 16 octobre 2024.

Parmi les thèmes abordés lors de la concertation se sont dégagés les points suivants, tous inclus dans le projet :

- le stationnement,
- les espaces libres non bâtis (pleine terre),
- les clôtures,
- les toitures,
- les balcons et l'animation des façades,
- les dispositifs techniques et d'énergies renouvelables,
- le traitement des sols et les plantations sur le terrain.

→ Un enjeu transversal : l'intégration paysagère.

Commentaires du commissaire enquêteur

Dans le dossier initial, la référence à la concertation citoyenne « états généraux de Voreppe » en amont de l'enquête publique de laquelle se serait dégagé un compromis, est brièvement évoquée de manière incidente mais, s'agissant d'une opération non réglementaire et distincte, le dossier de modification du PLU demeure muet sur son déroulé, les questions posées par les citoyens et ses conclusions concrètes. A la demande du commissaire enquêteur des documents relatant cette concertation ont été versés au dossier. Cependant, les deux diaporamas communiqués demeurent d'une portée très générale et ne permettent pas d'appréhender de façon suffisamment concrète la teneur des débats.

Pour autant, il est donné acte à la commune d'avoir eu le mérite, en premier lieu, d'avoir engagé cette vaste opération de concertation en amont de la modification du PLU et, en second lieu, d'avoir « apporté une réponse réglementaire à un compromis qui s'est dégagé de la concertation » ainsi qu'elle l'indique dans la note de présentation de la modification du PLU, sans pour autant préciser le contenu de ce compromis.

Cette concertation préalable a sans doute permis de faciliter l'acceptation par le public du présent projet.

2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Dispositions administratives préalables

En vue de procéder à l'enquête relative au projet, le président du tribunal administratif a désigné Philippe ROUSSET en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Capucine MORIN en qualité de commissaire enquêtrice suppléante par décision du 16 juillet 2025.

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique n°2025-0510 du 28 juillet 2025 fixe les dates d'ouverture de l'enquête du lundi 8 septembre 2025 au mercredi 8 octobre pour une durée de 31 jours. Il précise les dates et heures des permanences et prescrit les modalités d'affichage et les moyens d'information à mettre en œuvre.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été fixées les :

- mardi 16 septembre 2025 de 15 heures à 18 heures
- vendredi 26 septembre de 9 heures à 12 heures
- mercredi 8 octobre 2025 de 14 heures à 17 heures.

2.2. Prise de connaissance du projet

Le dossier complet a été remis au commissaire enquêteur lors d'une première réunion de présentation du projet le 16 août 2025. Il était accompagné du courrier envoyé à la MRAe assorti de la réponse de cette dernière ainsi que de l'avis du préfet de l'Isère. Les avis des personnes publiques associées (PPA) et autres documents ont été téléchargés depuis le site de la commune.

Le 16 septembre, le commissaire enquêteur a visé toutes les pièces du dossier et paraphé le registre destiné à recevoir les observations du public.

La réunion du 16 août a été suivie d'une visite complète des différents secteurs de la commune concernés par le projet, notamment ceux qui pouvait donner lieu à des observations de la part des personnes s'étant déjà manifestées lors de la concertation préalable.

2.3. Information du public

L'enquête publique a été annoncée dans Le Dauphiné Libéré (LDL) et Terre Dauphinoise (TD) dans les éditions des jeudi 21 août et jeudi 11 septembre 2025. Celle-ci a également été annoncée dans le magazine d'information municipale Voreppe Émoi (éditions de septembre et octobre).

Le site internet de la ville rappelle aussi toute la procédure d'enquête publique.

Des avis d'enquête publique ont été affichés sur le panneau d'affichage légal de l'Hôtel de Ville et sur les dix panneaux d'informations communales ainsi que sur les quatre panneaux d'informations électroniques, depuis le jeudi 21 août pendant toute la durée de l'enquête.

A la demande du commissaire enquêteur, les copies des journaux concernés ont été jointes au dossier, ainsi qu'un rapport de constatation de la police municipale daté du 31 juillet 2025 assorti des photos des 10 panneaux d'information. En outre, figure au dossier un certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique signé par le maire le 9 octobre 2025.

Le commissaire enquêteur s'est assuré au cours de ses permanences que l'avis jaune réglementaire était toujours affiché sur le panneau du parvis de la mairie, y compris le dernier jour de l'enquête. Il a également vérifié l'ensemble des publications de l'avis d'enquête (cf. photo page 7).

Dès lors les règles de publicité préalable prévues à l'article L. 123-10 du code de l'environnement ont bien été respectées.

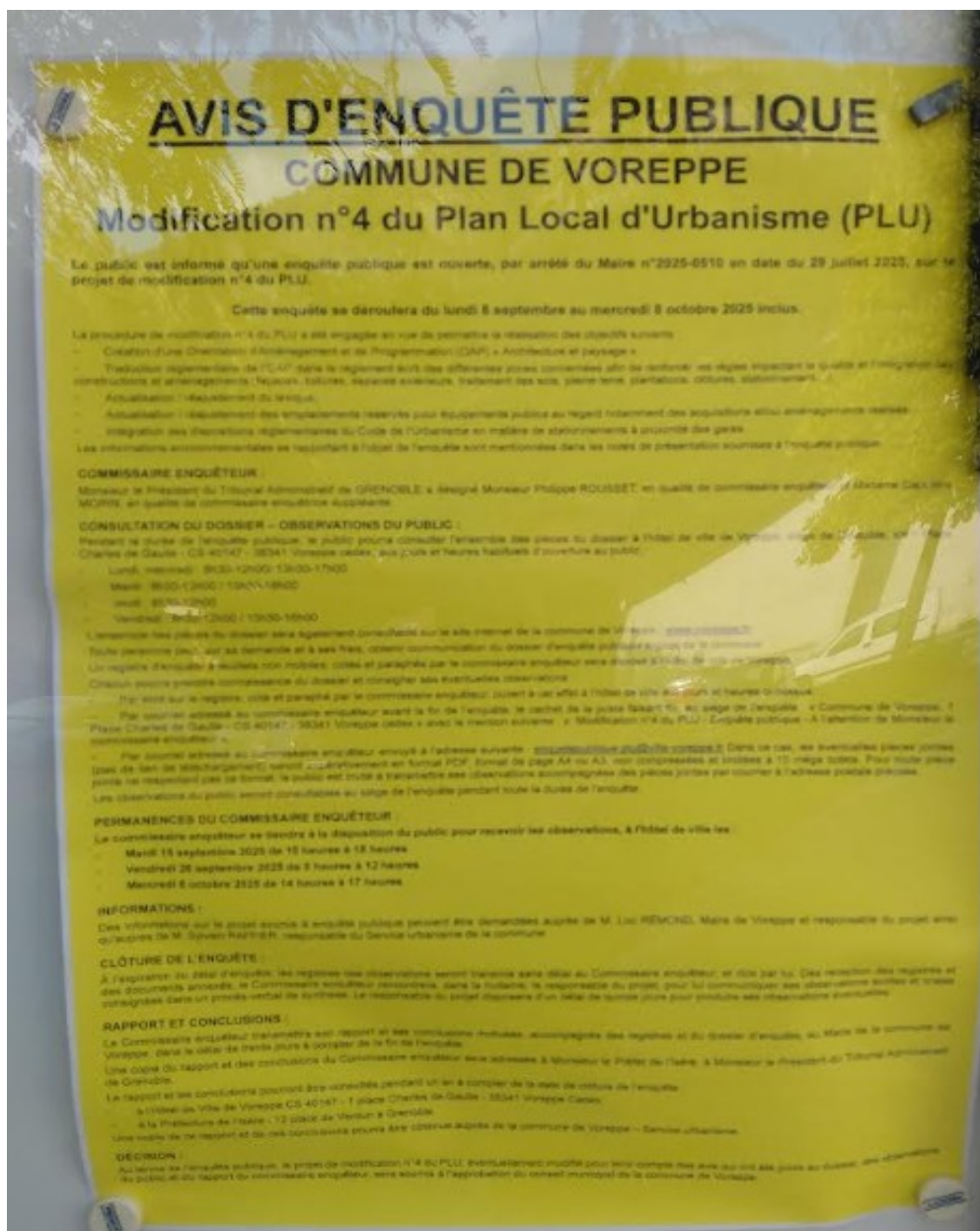


Photo de l'avis affiché devant la mairie prise le 8 octobre 2025 par le commissaire enquêteur

2.4. Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à enquête comporte :

- Les pièces réglementaires
 - L'arrêté portant prescription d'une modification de droit commun du PLU
 - L'avis annonçant l'enquête
 - La délibération du conseil municipal sur l'évaluation environnementale
 - L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n°2025-0510 du 28 juillet 2025
- Le dossier d'enquête
 - Note de présentation
 - Orientation d'aménagement et de programmation thématique « Architecture et paysage » du 8 avril 2025
 - Plans de zonage Est et Ouest
 - Plan de localisation des protections des sites et des paysages

- Règlement
- Liste des emplacements réservés pour la réalisation des équipements publics
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
- Les avis des personnes publiques associées
 - Avis de l'État (préfète de l'Isère)
 - Avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité
 - Avis de la communauté d'agglomération du Pays voironnais

2.5. Accès au dossier

Le dossier papier était consultable à la mairie de Voreppe 1, place Charles de Gaulle aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Les personnes intéressées pouvaient ainsi consulter les documents sur support papier, rédiger leurs observations sur le registre d'enquête et également consulter le dossier en ligne sur l'ordinateur mis à leur disposition à proximité immédiate du bureau d'accueil avec possibilité de s'asseoir.

Les conditions d'accès au dossier offertes au public peuvent ainsi être qualifiées de très satisfaisantes au regard des dispositions de l'article L. 123-12 du code de l'environnement (CE).

2.6. Observations émises durant l'enquête publique

Expression du public

Pendant cette enquête le public pouvait consigner ses observations sur :

- Le registre déposé dans les locaux de la mairie
- En adressant un courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête
- En adressant un courriel à l'adresse dédiée : enquetepublique.plu@ville-voreppe.fr
- Pendant les permanences, auprès du commissaire enquêteur

Permanences et observations

Lors des trois permanences, neuf personnes ont été reçues. Plusieurs personnes ont remis en main propre un document écrit au commissaire enquêteur. Les autres ont été invitées à déposer, si elles le souhaitaient, un document écrit au dossier à l'appui de leurs observations orales, soit par courrier papier, soit par courriel. Toutes sauf une ont remis un document écrit versé au dossier.

Toutes les observations reçues par courrier et par courriel jusqu'au jour de la clôture de l'enquête ont été imprimées en format A4, documents visés par le commissaire enquêteur et insérés dans le porte-vues annexé au registre d'enquête qui comporte ainsi 13 contributions de particuliers dont deux pétitions signées par 27 habitants des logements sociaux proches de la gare.

Commentaires du commissaire enquêteur

D'une manière générale, le soussigné tient à préciser que l'enquête s'est déroulée dans un excellent climat, en raison, d'une part, de la très organisation des opérations par le service de l'urbanisme avant et pendant l'enquête et, d'autre part, de la bonne attitude générale des personnes ayant souhaité intervenir, lesquelles ont pu s'exprimer librement et ont été écoutées attentivement.

2.7. Démarches à l'issue de l'enquête

Le procès-verbal de synthèse des observations orales et/ou écrites du public durant l'enquête publique a été remis à la commune le 15 octobre 2025 lors d'une réunion avec le maire, la première adjointe, l'adjointe chargée de l'urbanisme, le directeur de l'urbanisme et son adjoint.

La réponse du maître d'ouvrage est parvenue le 29 octobre 2024, soit avant l'expiration du délai de 15 jours prévu à l'article R. 123-18 du code de l'environnement.

3. RÉSUMÉ DES CONTRIBUTIONS

3.1. Contributions du public

3.1.1. Observations sur le respect de la procédure de l'enquête publique

M. CANOSSINI déclare avoir constaté l'absence de certains documents lors de sa consultation du dossier en mairie le 29 septembre : l'arrêté du maire du 23 juillet 2025 et des copies d'avis d'enquête publique publiés dans la presse.

Par ailleurs, le même jour il n'a pas constaté l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les panneaux officiels devant la mairie.

Il affirme avoir remarqué que le registre d'enquête publique n'était pas coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

3.1.2. Observations relatives à la constructibilité en zone agricole

- Mme Nicole BARLET demande dans son courrier du 29 septembre le classement de sa propriété en « propriété agricole bâtie ».

- M. et Mme Adrien GOURDOL demandent l'autorisation de réhabiliter la maison cadastrée AZ 789 classée en zone agricole.

- Mme Rachelle UGNON effectue le même jour la même demande pour sa parcelle AZ 494.

- Il en va de même pour Mme Sandrine LAPICCIRELLA au nom de l'indivision DALL'OLMO concernant la parcelle AZ 495 ainsi qu'elle l'expose dans son courriel du 7 octobre.

3.1.3. Observations relatives au stationnement dans le secteur de la gare

- Les locataires des logements sociaux du chemin des Seites proche de la gare ont déposé une pétition portée par Mme ROUET (27 signataires) signalant qu'ils font face à des difficultés croissantes de stationnement place de la gare en raison de l'insuffisance d'emplacements de stationnement dans leur immeubles et du grand nombre de véhicules appartenant aux usagers des transports en commun. Ils soulignent que cependant il subsiste quelques stationnements inoccupés dans leur immeubles du fait du loyer trop élevé réclamé par le bailleur social.

- Mme DEVEAUX estime que le nombre de stationnements ne devrait pas s'appliquer à Voreppe où les moyens de transports sont insuffisants et la parking saturé.

- Dans un document remis le 16 septembre Mme Danièle MAGNIN conteste l'application dans la modification n°4 des dispositions des articles L.151-35 et L.151-36 du code de l'urbanisme, lesquels

fixent le nombre de stationnement exigible pour les logements situés à moins de 500 m d'une gare(...) à 0,5 place ou une place par logement selon le type de logement, si la desserte de la station est suffisante. Elle estime que les transports disponibles dans les 500 m autour de la gare ne sont pas suffisants et que la réduction du nombre stationnements privés va accroître l'utilisation du stationnement sur la voie publique et aggraver la situation des usagers des transports ferroviaires extérieurs au quartier. Il faudrait au contraire contraindre les promoteurs à créer davantage de stationnements dans les opérations de logement collectif.

- M. CANOSSINI lors de sa visite du 8 octobre a remis un document sur lequel il déclare ne pas être favorable à la réduction à 0,5 emplacement de stationnement par logement social en raison des problèmes de stationnement du quartier de la gare, ainsi que du quartier de l'Hoirie. Il demande si le nouveau règlement, qui concerne visiblement l'habitat collectif, s'applique également à l'habitat individuel.

- En revanche l'auteur du courrier non nominatif reçu le 8 octobre estime au contraire que la norme d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher lui paraît excessive, et pas seulement aux abords de la gare.

3.1.4. Observations particulières concernant des propriétés privées

- Lors de sa visite M. Gérard NAVEAU s'interroge sur les conséquences de la modification du PLU sur la constructibilité des parcelles AH 384 (zone AU) et AH 82(UD) dans le quartier de Malossane.

- M. Julien BUISSONNIER, propriétaire d'une maison édifée sur les parcelles BI 568 et 572 à la Jacqui-nière (zone UC6), déclare oralement qu'il s'est vu refuser une demande d'édification d'une pergola bioclimatique de 20 m² en raison d'un recul de 10 mètres par rapport à la voirie jugé insuffisant. Il souhaite savoir si la présente modification pourrait conduire la collectivité à réviser sa position.

- M. Alain CARIOU co-indivisaire de la parcelle BL467 avenue Chapays classée en zone UAc a déposé un courrier le 21 septembre dans lequel il précise qu'il bénéficie d'un certificat d'urbanisme du 03/10/2023 prorogé le 04/04/2025. Il demande à la commune de confirmer les droits à construire existant sur sa propriété.

- M. Maurice RICOU et Mme Sophie RICOU pour la SCI CHASSOLIERE ne contestent pas le fait que la présente modification du PLU réduise de manière importante la superficie de l'emplacement réservé n°45 dans lequel se trouve classé leur parc. Pour autant ils s'interrogent sur une éventuelle discordance de superficie entre les paragraphes 3.2.3 (modification des emplacements réservés pour 9110 m²) et 3.2.4 (modification du zonage d'un parc remarquable pour 9341 m²) dans l'extrait de la note de présentation de la modification du PLU.

3.1.5. Autres observations du public

3.1.5.1. Observations sur l'OAP Architecture et Paysage

Mme MAGNIN et Mme DEVEAUX déplorent que l'OAP manque d'illustrations de la commune et ne se préoccupe que trop peu du paysage.

Mme DEVEAUX constate que les nouveaux immeubles collectifs d'habitation comportent trop de toits terrasse sans respect de l'architecture ancienne et qui dégradent le paysage, que les couleurs prescrites pour les façades et menuiseries des particuliers ne s'appliquent pas aux immeubles collectifs. Elle souhaite aussi que la modification limite la hauteur des bâtiments et que des mesures soient prises en vue d'une harmonisation des constructions nouvelles avec celles déjà implantées.

Mme MAGNIN émet les observations suivantes :

- elle souhaite que soit ajoutée dans les prescriptions §1.1.1. page 5 la mention « *Implanter le bâti en tenant compte de son intégration dans le paysage et de la vue lointaine* ». ;
- page 6 : « Les remarques ne devraient pas être restreintes aux zones UB et UC. mais étendues à toutes les zones urbaines et tous les types d'habitation » ;
- page 7 compléter l'alinéa "*Favoriser une implantation qui ménage pour le nouveau projet et les constructions voisines une intimité dans les espaces extérieurs et dans les pièces de vie*" par : "en particulier par rapport à l'espace public" ;
- page 8 : ajouter « prévoir que les pièces principales de vie et les espaces extérieurs privés ne soient pas orientés vers l'espace public mai. Dans le cas d'un bâtiment collectif cela pourra être vers un jardin intérieur à la résidence » ;
- page 10 : « La figure 14 interroge sur les retraits obligatoires par rapport aux limites de parcelles. En effet, pour la maison de droite, seule une minuscule partie de jardin n'est pas limitrophe de la rue. Ne pas imposer de distance de retrait sur la rue peut inciter les particuliers à créer un petit espace planté devant leur maison plus perceptible de la rue et disposer d'un espace isolé de la rue plus grand. Dans le cas de cette maison on aurait eu un jardin côté ouest plus coupé de la rue ».
« Il faudrait également revoir les obligations de retrait sur les côtés de parcelles perpendiculaires à la voirie. En effet si on a par exemple une parcelle de 15 m de large ou moins un retrait de 4m des 2 côtés donne une construction très étroite. Si la construction est réalisée en limite de parcelle ce peut être compliqué de faire les finitions et le crépi, surtout si le voisin a planté une haie alors qu'avec un passage d'un ou deux mètres, c'est plus facile ».
- page 11 : dans les recommandations du § 1.2.1. il serait bienvenu de rajouter : « Une construction nouvelle ou rénovée ne doit pas être plus haute que les constructions en amont ».
- page 18. « le paragraphe 2.1.3 "*Limiter les effets de surchauffe en été*" n'est pas sa place dans un chapitre 2.1 "*Les qualités du sol*", vu son contenu. Le contenu de ce paragraphe 2.1.3 devrait être regroupé avec le paragraphe 2.2.4 sur les îlots de fraîcheur » ;
- page 23 : remplacer l'expression « *ajouter une strate arborée dans les cours* » par « *prévoir la végétalisation des cours* » qui paraît être une action mieux adaptée à toutes les dimensions de cours et comprend les fleurs. Remarque : un arbre dans une cour cache vite toute la lumière pour le rez-de-chaussée et éventuellement les deux premiers étages. Mais la référence aux plantes grimpantes est bienvenue, à appliquer aussi pour verdir des rues.
- page 27 : supprimer l'alinéa « *Concevoir les stationnements comme des espaces de rencontre et de convivialité au quotidien* », un parking n'étant pas le meilleur endroit pour créer un espace convivial ; compléter le dernier alinéa en le remplaçant par « *porter une attention particulière à l'intégration paysagère des stationnements extérieurs des voitures comme des vélos et faciliter leur accès depuis l'espace public* » ;
- page 28 : supprimer le dernier alinéa « *En l'absence de garage fermé, favoriser une structure légère* ».. En effet, un auvent en harmonie avec la maison semble aussi bien qu'une structure légère.
- page 32 : ajouter un alinéa « dans le cas d'habitat collectif, si l'on prévoit des haies pour clôturer les rez de jardin privés, prévoir ces derniers avec une profondeur minimum de 6 m à compter du nu extérieur de la façade au moins côté pièce de séjour pour que ces espaces semblent aérés et prévoir la plantation des haies à l'extérieur des espaces privés et n'empiétant donc pas sur cette dimension ».
- page 33 : supprimer l'alinéa « *Proscrire les systèmes alvéolaires en plastique.* » ou le remplacer par « *Éviter dans la mesure du possible les systèmes alvéolaires en plastique* » puisque l'herbe est préférable au dallage ;
- page 33 : remplacer au moins une des photos pour montrer une clôture haie. Supprimer les textes qui ne servent à rien. En effet :

- « *Créer une clôture qui soit en cohérence avec le projet architectural et participe à la qualité et à l'animation de l'espace public, à travers des jeux de transparence, d'épaisseur et de hauteur* » a le même sens que l'alinéa 1 de la page précédente ;

- « *Privilégier des clôtures qui permettent de percevoir l'ambiance des jardins des maisons individuelles depuis l'espace public.* » est contraire à la préservation de l'intimité prônée par ailleurs ;

- « *Privilégier des grilles et portails aux formes simples et sobres* » se trouve mot pour mot à la page précédente.

- page 34 : ménager l'intimité des habitants doit également être une préoccupation pour ceux qui habitent en étage dans un immeubles. Il faudrait pour cela rajouter un alinéa dans la partie 2.4.2. : « les espaces extérieurs en étage doivent être fermés de façon opaque sur la partie inférieure des garde-corps de façon à préserver l'intimité des habitants. Leur conception doit également prévenir contre la chute de tout objet pouvant rouler ou glisser sur le sol pour une question de sécurité. (privilégier une base en béton).

- page 35 : l'alinéa « *Installer des clôtures poreuses assurant le passage de la petite faune au sol* » est-il nécessaire ? De quelle faune parle-t-on : souris, serpents, chats des voisins ?

- page 36 : supprimer toute la partie « *Dans la zone UD* » qui n'est pas adaptée à la zone UD de Voreppe (texte et photos de Voiron). La zone UD de Voreppe ne se trouve pas au milieu des champs.

- pages 39 et 40 : le document distingue des recommandations pour les zones UB et UC d'autres pour la zone UD (au passage, rien pour la zone UA). Pourquoi ne pas étendre ces recommandations à toutes les zones ?

Compléter le 1er alinéa (*éviter les logements mono-orientés...*) avec : « tout logement de 3 pièces ou plus devra avoir au moins deux orientations différentes ».

Compléter le 2ème alinéa (*créer un espace privatif...*) avec : « Dans la mesure du possible, tous les logements disposeront d'une pièce de vie orientée sud ou ouest » ;

Les commentaires de la figure 57 page 40 sont illisibles, donc la figure inutile. Lui donner une meilleure résolution ou la supprimer.

- page 41 : ajouter en deuxième alinéa (après *adapter forme et teinte façades et toiture*) : « Obligation de toitures à pans si les bâtiments environnants ont majoritairement des toitures à pans dans un rayon de 100 mètres. Obligation de dépassés de toitures ».

Dans le 4ème alinéa (qui deviendrait le 5ème), pour les couleurs des bandes de rives demander harmonie avec toiture ou façade. En effet celles-ci se voient de face comme la façade.

Les 4 derniers alinéas de la page 41 ne doivent pas être fléchés « dans les zones UB et UC » mais par « dans le cas d'immeubles collectifs »

Le dernier pourrait être modifié par : « créer des décrochés au niveau des façades et/ou des toitures pour éviter que les bâtiments ne donnent une impression de trop grande masse » ;

- page 42 : l'alinéa sur les annexes est valable partout quelle que soit la zone. Il faut le mettre dans la 1ère partie du paragraphe 4.1.2 avant les recommandations pour les immeubles ;

- page 43. : remplacer « *créer un espace extérieur privatif accessible* » par « créer au moins un espace extérieur privatif accessible ». Compléter par « conçus de manière à préserver les habitants de l'espace public (orientés vers un jardin privé à la résidence...) »

Ajouter des alinéas :

- Pour les logements collectifs, les espaces extérieurs en étage doivent être fermés de façon opaque sur la partie inférieure des garde-corps de façon à préserver l'intimité des habitants.

Leur conception doit également prévenir contre la chute de tout objet pouvant rouler ou glisser sur le sol pour une question de sécurité. »

- Afin de favoriser l'esprit de voisinage dans les logements collectifs, on prévoira des montées d'escalier/ascenseur qui limitent le nombre de logement à 2 ou 3 par palier, maximum quatre selon l'orientation du bâtiment et la taille des logements. Cela facilitera par ailleurs la possibilité d'avoir des appartements traversants ou à plusieurs orientations.

Supprimer les photos ou les remplacer par des illustrations où le « paysage » est un peu plus heureux ;

- page 44 : remplacer « favoriser » par « créer » pour que les espaces de stockages soient effectifs ;

page 46 : indiquer qu'il faut disposer les panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toits à pans de manière à ce que l'ensemble ait une forme simple rectangulaire.

*

Par ailleurs, l'auteur du courrier non nominatif du 8 octobre regrette que le plan de localisation des protections n'intègre pas le recensement et la protection d'arbres isolés remarquables situés sur des terrains privés où les enjeux sont les plus forts.

Il déplore également que la zone UE réservée aux activités économiques ait été exclue du périmètre de l'OAP alors que ces espaces sont des îlots de chaleur important méritant un traitement plus qualitatif.

3.1.5.2. Observations concernant le règlement du PLU

• Implantation des constructions

Mme MAGNIN demande la « suppression de la règle de recul par rapport à la voie publique pour permettre une implantation plus proche de la rue sans être pour autant à l'alignement et dégager plus d'espace à l'arrière de la construction. Les gens pourront exemple choisir de faire un retrait de 1 ou 2 mètres sur une partie du bâtiment pour y faire une plate-bande de fleurs visible de la rue et bénéficier d'un espace intime plus grand. Qu'est-ce qui justifie les dispositions particulières rue de Nardan, rue de Lattre de Tassigny et rue Marguerite Huré ? Elles devraient être supprimées ».

« Supprimer également la règle de retrait quatre mètres par rapport aux limites perpendiculaires à la voirie pour une implantation plus libre en gardant uniquement une contrainte distance par rapport à la hauteur des constructions. (Dans des lotissements construits dans une même parcelle on voit d'ailleurs des maisons implantés à moins de quatre mètres du bord de leur terrain et c'est très bien.)»

« Il faudrait par contre que l'implantation des constructions d'habitations les unes par rapport aux autres sur une même propriété respecte une distance entre bâtiments au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut pour garantir ensoleillement des habitations.»

« La modification 4 du PLU ne change rien ni sur les retraits par rapport aux limites de parcelle sauf dans le cas de forte pente du terrain mentionné ci-dessus, ni aux distances à respecter entre deux bâtiments sur une même parcelle. Elle n'empêche absolument pas un projet tel celui de Katrimmo avenue Honoré de Balzac de se faire (47 appartements dans 6 bâtiments à la place de 3 maisons après regroupement de parcelles, des toits terrasse au lieu de toits à pans sur les maisons) ».

• Hauteurs

Mme MAGNIN fait observer que « la définition de la hauteur dans le document est la suivante :

« La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures à pans,

- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse. »

« Il conviendrait de préciser « acrotère le plus haut » car il y a parfois plusieurs hauteurs d'acrotère dans un bâtiment avec toit terrasse ».

« Aucune modification n'est prévue dans les articles 10 sur les hauteurs maximales autorisées pour les constructions alors que cela semble un élément important du paysage surtout dans une ville avec de nombreuses pentes, dont les coteaux se voient de loin. »

« Seule la zone UD se voit prescrire une hauteur au faîtage pour les toits à pans. Pour une meilleure maîtrise de la hauteur maximale effective des bâtiments, ce serait bien qu'une telle prescription existe pour toutes les zones ». « En effet une même hauteur à la gouttière dans le cas d'un toit à pans peut entraîner des hauteurs de bâtiments différentes. »

« Afin de favoriser les toits à pans qui participent (encore) au caractère de la ville, une fois les hauteurs définies par hauteur au faîtage pour les toits à pans et par hauteur de l'acrotère le plus haut pour les toits terrasse, une règle générale pour les hauteurs respectives des toitures à pans et des toitures terrasse pourrait être la suivante :

- Si dans une zone, toiture à hauteur max autorisée de 9 m pour faîtage alors hauteur max autorisée pour un bâtiment toit terrasse à 7 m. (Avec ou sans attique)

- Si dans une zone, toiture à une hauteur maximum autorisée supérieure à 10 m au faîtage ou plus alors hauteur maximum autorisée avec toit terrasse inférieure de 3 m à la hauteur du faîtage.

Il faudrait définir la notion de coteaux pour Voreppe : zone entre le massif de la Chartreuse et la rue Hector Berlioz + avenue Honoré de Balzac ainsi que les quartiers Boutet, Malossane et Racin ? terrain en pente au-dessus d'une certaine altitude ? zones géographiques définies sur un plan ? Le zonage pourrait prévoir des zones UAc et UBc où les hauteurs de bâtiments autorisées seraient moins importantes.

• Ouvertures et menuiseries

M. CANOSSINI estime regrettable de proscrire les couleurs sombres pour les volets, cette disposition entrant parfois en contradiction avec l'existant et le cahier des charges de certains lotissements.

Pour Mme MAGNIN l'expression « unité du mode de partition » (existante dans PLU actuel) est peu compréhensible.

« On veut proscrire les couleurs sombres pour les menuiseries. Le terme « sombre » est subjectif. Remplacer par « la couleur noire » (comme on fait pour le blanc avec les clôtures). La palette s'applique-t-elle aux menuiseries ou aux volets ? Pas clair dans la rédaction. Pourquoi interdire les couleurs vives qui mettent un peu de gaieté tant qu'on a des volets et des menuiseries dans le même ton et une uniformité sur la façade du bâtiment. »

« Pour préserver l'intimité des occupants, on pourrait rajouter une prescription : la distance entre le sol et le bas des fenêtres ne doit pas être inférieure à un mètre et il ne faut pas d'allège vitrée. »

• Toitures et ouvrages techniques

Pour Mme MAGNIN il convient d'ajouter que, « même lorsqu'une toiture terrasse est autorisée, cela ne peut être sur la totalité du toit ».

« Qu'est-ce qui justifie des pentes différentes selon les zones urbaines ? (Pourcentage de pente compris entre 35% et 55% en zone UA et entre 50 % et 75 % dans les autres zones urbaines). Ne peut-on pas donner la même règle partout, par exemple 35 à 75 % »

« Remarque : la possibilité de toiture grise a été supprimée. »

« Enfin, il paraîtrait important de définir une hauteur maximale pour les dispositifs techniques implantés en haut des bâtiments. »

S'agissant des panneaux solaires, M. CANOSSINI estime que la commune devrait réaliser une étude d'ensoleillement de son territoire pour aider les propriétaires à faciliter la pose et l'intégration des panneaux solaires sur les toitures.

• Clôtures et plantations

Pour Mme MAGNIN, « alors que l'OAP insiste sur la préservation de l'intimité des habitants le règlement demande que les dispositifs de clôture présentent une perméabilité visuelle importante et maintient la hauteur maximale à 1,60 m. C'est antinomique car ces nouvelles prescriptions ne préservent pas l'intimité sauf si la clôture est doublée d'une haie adulte. On ne peut pas obliger les gens à planter une haie végétale qui prend de la place sur le terrain et demande du travail d'entretien. De nombreuses clôtures récentes sont d'ailleurs plus hautes : en face de l'ancienne gendarmerie, maisons au dessus du super U et dotée d'un système d'opacité artificiel. La hauteur maximale autorisée devrait être portée à 1,80 m ce qui n'interdit pas des clôtures plus basses ».

« Il serait bon de remplacer « perméabilité visuelle importante » par « perméabilité au vent ».

« Le règlement proscriit les murs bahuts dans les zones urbaines UA, UB, UC et UD. Promenons-nous dans une ville en essayant d'imaginer toutes les clôtures sans murs bahut ! Ils permettent une délimitation propre des propriétés vis à vis du domaine public ou des voisins, protège contre l'invasion des mauvaises herbes si l'autre coté n'est pas entretenu. En terrain plat, ils ne gênent pas le ruissellement. Et sur les pentes les murs de soutènement sont autorisés ; ils peuvent d'ailleurs guider le ruissellement.»

« Pourquoi ne pas autoriser de nouveaux murs sur un petit pourcentage de la périphérie de la parcelle avec des préconisations de matériaux ou de couleur de crépi ? »

« Un passage de 10 cm de diamètre est exigé au ras du sol, pour le passage de la petite faune. De quelle faune parle-t-on en ville ? Les souris, les serpents, les chats du voisin ? Les murs bahuts ne les empêchent pas de passer. »

S'agissant des clôtures constituées avec des moyens de fortune, le courrier non nominatif du 8 octobre considère que si le PLU les interdit, un travail de mise en conformité sera nécessaire pour faire respecter cette règle.

S'agissant des plantations, Mme MAGNIN relève que « dans les articles 14 des zones UB, UC et UD il est demandé que les espaces de pleine terre soient plantés à hauteur d'un arbre minimum par tranche de 80 m² de pleine terre. Cela donne 5 arbres dans un terrain de 400 m² »

« Cette prescription ne tient absolument pas compte de la taille d'un arbre adulte. Manque de lumière pour les habitations, pour les fleurs (C'est bien aussi les fleurs pour la biodiversité !) Remplacer « arbre » par « arbre ou arbuste » ou augmenter la surface à 300 m². Rien n'empêchera ceux qui veulent transformer leur jardin en forêt de le faire.»

3.2. Avis des personnes publiques associées et des collectivités

Il convient que si la commune a notifié le 28 juillet 2025 son projet aux personnes publiques associées et aux collectivités concernées (cf. tableau page suivante), seules trois ont répondu : l'État, l'INAO et la CA du Pays voironnais. Toutes disposaient d'un délai d'environ deux mois pour répondre.

Commentaires du commissaire enquêteur

On peut s'interroger sur le très faible nombre des avis des personnes publiques reçus alors que 23 d'entre elles s'étaient vu notifier le projet. Si la période estivale peut expliquer une partie des non réponses, on peut penser que le projet, qui ne modifie en aucune façon les droits à construire sur le territoire communal et qui se donne pour objectif de préserver avant tout l'environnement, les paysages et la qualité architecturale, n'a soulevé aucune critique sérieuse de la part des collectivités et autres collectivités.

Personne public associée
Commune de Moirans
Commune de Saint Jean de Moirans
Commune de La Buisse
Commune de La Sure en Chartreuse
Commune de Mont Saint Martin
Commune du Fontanil Cornillon
Commune de Noyarey
Commune de Veurey
Commune de Saint Quentin sur Isère
Préfecture de l'Isère
Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes
Département de l'Isère
Syndicat mixte pour l'élaboration et le suivi du schéma directeur de la région Grenobloise
Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais
Chambre du Commerce et de l'Industrie
Chambre des Métiers
Chambre d'Agriculture
Parc Naturel Régional de Chartreuse
Direction Départementale des territoires
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Isère
Centre Régional de la Propriété Forestière
Métropole Grenoble – Alpes Métropole
INAO

3.2.1. Avis de l'État

La préfète de l'Isère a rendu le 26 août 2025 un avis favorable de l'État au projet de modification n°4 du PLU. Le document annexé à l'avis contient un certains nombre de remarques et suggestions.

• Éléments paysagers remarquables

Pour les services de l'État il serait nécessaire de dresser une liste descriptive complète des éléments paysagers protégés afin de clarifier ce qui fait valeur patrimoniale.

• Modifications du règlement

Les modifications ou remarques suivantes sont suggérées :

- page 13 : règles relative aux constructions situées dans les secteurs soumis à une obligation légale de débroussaillage (OLD), à proximité d'EBC ou d'un patrimoine paysager remarquable identifié au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU. L'évolution de la règle applicable aux EBC permet d'introduire pour les nouvelles constructions un recul obligatoire de deux mètres par rapport à ces éléments naturels. L'objectif est en effet de se prémunir d'un détournement potentiel d'une des dispositions de l'obligation légale de débroussaillage (OLD), qui permettrait d'abattre des arbres et massifs boisés protégés, si ceux-ci sont trop proches des constructions. Il serait toutefois préférable de parler d'identifier la distance des 2 m au regard du « houppier » de l'arbre protégé.

- page 16 : règles relatives aux clôtures : il serait préférable d'orienter le pétitionnaire vers le grillage à maille souple torsadé, plutôt que le grillage rigide banalisant et de faible qualité paysagère.

-page 17: teinte blanche est interdite : il serait opportun d'interdire également le noir, voire le gris anthracite banalisant et se rapportant à un vocabulaire architectural particulier souvent en désaccord avec les projets actuels.

- page 22: toiture: rive et bandeau : cf remarque précédente sur le gris anthracite à appliquer également.

-page 24: ouvertures et menuiseries: « sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation »: il est conseillé de parler plutôt du mode de composition en précisant la nécessité de respect des principes de composition en travées (un dessin explicatif peut s'avérer utile), de hiérarchie des ouvertures, de respect des rythmes de pleins et de vides. Les termes de volet et Occultations sont des synonymes, l'un des deux peut donc être supprimé.

- page 24: couleur des menuiseries : cf remarque précédente sur la page 17 à appliquer pour les toits à pan:

- page 26: panneaux solaires : la règle serait à compléter. Les propositions suivantes sont faites à titre d'exemple:

pour les toits à pan :

- *Privilegier les bâtiments secondaires et annexes,*

- *Proposer une nappe homogène épousant la forme de la toiture, sans redent, voire une ligne unique le long de la ligne de faîtage ou d'égout*

- *Chiffrer un maximum de couverture du pan de toit (à titre indicatif, de nombreuses communes limitent à 30 %).*

pour les toits plats, *demande une inclinaison minimale rendant les panneaux invisibles grâce à la hauteur de l'acrotère.*

Il est rappelé qu'un guide a été produit par les ministères de la transition écologique et de la culture sur l'intégration des panneaux solaires.

3.2.2. Avis du Pays voironnais

Le Pays voironnais indique que les évolutions envisagées dans le cadre de la modification du PLU sont compatibles avec les politiques intercommunales et émet un avis favorable au projet accompagné des observations suivantes :

• Au titre des Opérations d'Aménagement Structurantes

La suppression des emplacements réservés intervenant dans le périmètre des opérations Champ de la Cour et l'Hoirie, portées par le Pays voironnais, sont validées : les projets ont bien été réalisés, ou le foncier a été acquis en vue de réaliser les aménagements prévus.

- **Au titre de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales urbaines**

La modification n°4 du PLU de Voreppe amène des évolutions qui paraissent globalement favorables à la gestion des eaux pluviales en milieu urbain. L'avis du service GEPU sera détaillé au cas par cas, lors des avis conformes sur les demandes d'urbanisme. Nous rappelons également que le zonage pluvial du Pays voironnais est en cours d'élaboration et qu'il conviendra de vérifier la compatibilité du contenu de la modification n°4 du PLU avec ce futur zonage pluvial une fois ce dernier adopté.

- **Au titre de la prise en compte de la gestion forestière**

La modification du PLU propose de faire évoluer les prescriptions associées à l'identification des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, en précisant que les demandes d'abattages, soumises à déclaration préalables, devront être justifiées. Il est recommandé de compléter le règlement pour tenir compte également de l'arrêté préfectoral n°2008-08300 portant dispense de déclaration préalable des coupes d'arbres en EBC : la lecture de cet arrêté est en effet fondamentale pour une bonne compréhension des EBC par les administrés et les porteurs de projet.

- **Au titre de l'économie**

Le contenu de la modification n°4 du PLU ne concerne pas directement la zone d'activités de Centr'Alp. Cependant, pour s'assurer que les dispositions de l'OAP thématiques s'appliquent bien aux logements, et non aux activités, il est demandé d'ajouter p.2 des OAP : « Si aucune zone n'est spécifiée, l'orientation s'applique indifféremment dans toutes les zones urbaines mixtes (hors zones UE et 2AUe) ».

- **Au titre du Pays d'art et d'histoire**

Nous rappelons que le Pays d'Art et d'Histoire (PAH), label attribué par le Ministère de la Culture au Pays Voironnais, contribue à la préservation de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère du territoire, notamment dans les politiques d'aménagement des communes. Le dossier de renouvellement du label 2025-2035 définit un plan d'action validé par les élus du Pays Voironnais, avec pour orientation l'objectif d'intégrer le Pays d'Art et d'Histoire aux politiques de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Compte tenu de l'objet principal de la modification du PLU de Voreppe, portant sur la qualité architecturale et paysagère, l'unité Pays d'Art et d'Histoire aurait pu être consultée en amont de la procédure afin de travailler avec la commune, les habitants et l'AURG sur la définition des enjeux urbains, architecturaux et paysagers.

3.2.3. Avis de l'INAO

L'INAO fait connaître que son organisme n'a pas de remarque à formuler sur le projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC/AOP et IGP concernées.

Toutefois, il fait remarquer qu'il convient de veiller à ce que les espaces boisés classés ne compromettent pas les activités agricole et sylvicole.

3.3. Avis de la MRAe

La MRAe considère que les objets de la modification du PLU n'auront pas pour effet de modifier substantiellement l'offre de logements sur le territoire communal, que le projet de modification ne prévoit aucune extension de zone urbaine impliquant la réduction de l'emprise de zones agricoles A et de zones naturelles N, que les évolutions du PLU proposées dans le cadre de sa modification ne sont pas susceptibles d'impact notable sur les continuités écologiques, les milieux naturels et la biodiversité, ni sur les risques naturels, le paysage, l'air, et les besoins en eau et assainissement du territoire concerné.

Elle en conclut que la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Voreppe (38) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences

de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

4. ANALYSE THÉMATIQUE

Ce chapitre reprend les principaux thèmes évoqués lors de l'enquête. Il comprend successivement une synthèse des observations correspondant à celle du procès-verbal, la réponse de la commune et une discussion qui prépare l'avis du commissaire enquêteur.

Les originaux du procès-verbal et de la réponse de la commune sont joints en annexes.

4.1. Observations sur le respect de la procédure d'enquête

Synthèse des observations

Seul M. CANOSSINI émet des observations relatives à d'éventuelles erreurs de procédure. Il déclare ainsi avoir constaté l'absence de certains documents lors de sa consultation du dossier en mairie le 29 septembre : l'arrêté du maire du 23 juillet 2025 et des copies d'avis d'enquête publique publiés dans la presse.

Par ailleurs, le même jour il n'a pas constaté l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les panneaux officiels devant la mairie.

Il affirme avoir remarqué que le registre d'enquête publique n'était pas coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Réponse de la commune

L'enquête publique a été annoncée dans Le Dauphiné Libéré (LDL) et Terre Dauphinoise (TD) dans les éditions des jeudi 21 août et jeudi 11 septembre 2025. Celle-ci a également été annoncée dans le magazine d'information municipale Voreppe Émoi (éditions de septembre et octobre). Le site internet de la ville rappelle aussi toute la procédure d'enquête publique.

Des avis d'enquête publique ont été affichés sur le panneau d'affichage légal de l'Hôtel de Ville et sur les 10 panneaux d'informations communales ainsi que sur les 4 panneaux d'informations électroniques, depuis le jeudi 21 août pendant toute la durée de l'enquête.

Commentaires du commissaire enquêteur

Comme indiqué ci-dessus § 2.3. le commissaire enquêteur s'est assuré avant l'enquête et au cours de ses permanences que l'avis réglementaire de couleur jaune était affiché sur divers panneaux d'affichage municipal, y compris le dernier jour de l'enquête sur le panneau du parvis de la mairie. Il a également vérifié l'ensemble des publications de l'avis d'enquête (cf. photo page 7) et leurs justificatifs.

Il a également constaté que le registre d'enquête paraphé par ses soins était lors de chacune de ses interventions joint au dossier mis à la disposition du public au bureau d'accueil de la mairie.

Dès lors les règles de publicité préalable prévues à l'article L. 123-10 du code de l'environnement et de consultation du dossier de l'article L. 123-12 du même code ont bien été respectées.

4.2. Observations relatives à la constructibilité en zone agricole

Synthèse des observations

- Mme Nicole BARLET demande dans son courrier du 29 septembre le classement de sa propriété en «propriété agricole bâtie ».
- M. et Mme Adrien GOURDOL demandent l'autorisation de réhabiliter la maison cadastrée AZ 789 classée en zone agricole.
- Mme Rachelle UGNON effectue le même jour la même demande pour sa parcelle AZ 494.
- Il en va de même pour Mme Sandrine LAPICCIRELLA au nom de l'indivision DALL'OLMO concernant la parcelle AZ 495 ainsi qu'elle l'expose dans son courriel du 7 octobre.

Réponse de la commune

Il est important de rappeler ici que la procédure de modification n°4 n'a pas pour objet d'apporter des modifications de classement de terrain agricole en zone urbaine ; la réduction d'une zone agricole étant soumise à une procédure de révision du PLU. Aussi, les demandes de M. et Mme SAGE, de Mme UGNON, de Mme LAPICELLERA (pour l'indivision DALL'OLMO), de M. GOURDOL et Mme BARLET ne peuvent être intégrées à la procédure de modification n°4 du PLU.

De plus, il apparaît important d'apporter quelques précisions en ce qui concerne le courriel d'observations de M. GOURDOL qui sollicite le reclassement d'un terrain agricole, comportant les bâtiments d'exploitation et le logement de son exploitant, en zone agricole bâtie Ab correspondant à une zone ayant perdu son caractère agricole tout en étant implantée au sein des zones agricoles. Il s'avère, qu'en parallèle de son courriel d'observations, une demande de permis de construire, déposé par M. GOURDOL, était en cours d'instruction par la commune. Ce permis de construire, déposé par M. GOURDOL en tant qu'exploitant agricole, a pour objet la construction d'un hangar agricole de stockage et l'embellissement du logement de l'exploitant. Aussi, à la lumière de ce permis de construire à vocation agricole, il apparaît évident qu'il n'y a pas nécessité de modifier le classement actuel du terrain en zone agricole qui correspond parfaitement à son usage agricole passé, actuel et futur.

Enfin, la demande de Mme BARLET porte sur une potentielle erreur de classement de son terrain en zone agricole A (au lieu d'agricole bâtie Ab), alors qu'un permis de construire lui aurait été accordé pour la construction de sa maison sans lien avec l'activité agricole. La commune examinera sa demande dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU portant sur les zones agricoles et de surcroît adaptée à une modification du zonage agricole.

Commentaires du commissaire enquêteur

Comme l'indique la commune, les demandes de modification de classement de terrain de zone agricole en zone urbaine ne peuvent être examinées dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Il a au demeurant été répondu verbalement en ce sens par le soussigné lors de la réception des personnes concernées. Il leur a été suggéré de renouveler leur demande lors d'une prochaine révision du PLU.

Quant aux demandes particulières de M. GOURDOL et de Mme BARDET, il est pris acte de la réponse précise apportée par la commune de nature à renseigner utilement ces personnes sur la constructibilité éventuelle de leurs terrains.

4.3. Observations relatives au stationnement dans le secteur de la gare

Synthèse des observations

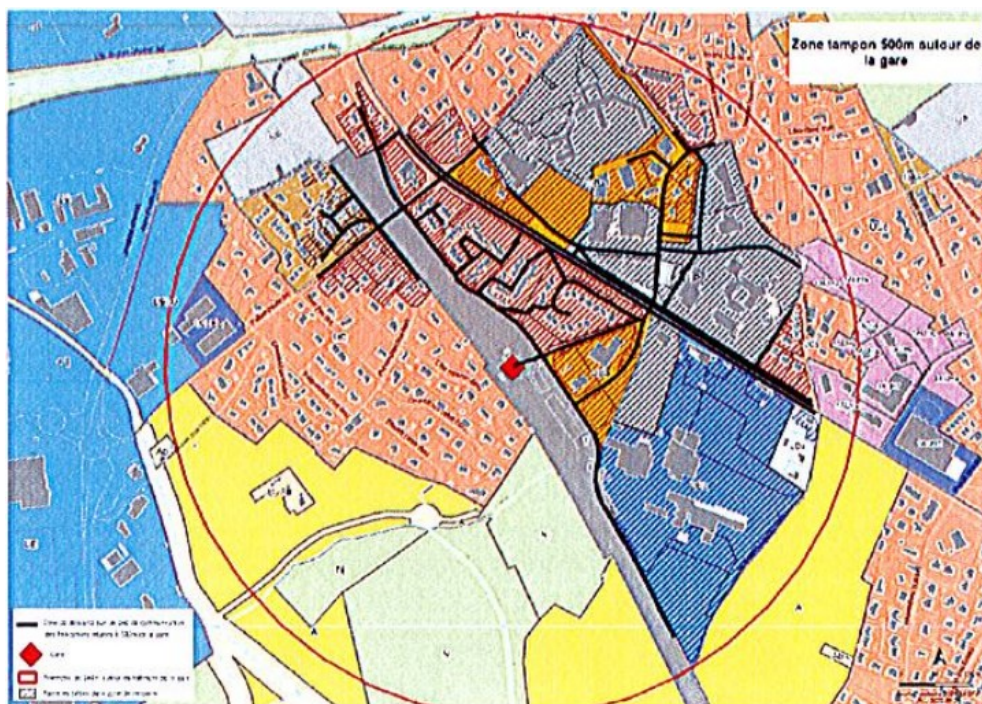
- Les locataires des logements sociaux du chemin des Seites proche de la gare ont déposé une pétition portée par Mme ROUET (27 signataires) signalant qu'ils font face à des difficultés croissantes de stationnement place de la gare en raison de l'insuffisance d'emplacements de stationnement dans leur immeubles et du grand nombre de véhicules appartenant aux usagers des transports en commun. Ils soulignent que cependant il subsiste quelques stationnements inoccupés dans leur immeubles du fait du loyer trop élevé réclamé par le bailleur social.
- Mme DEVEAUX estime que le nombre de stationnements ne devrait pas s'appliquer à Voreppe où les moyens de transports sont insuffisants et la parking saturé.
- Dans un document remis le 16 septembre Mme Danièle MAGNIN conteste l'application dans la modification n°4 des dispositions des articles L.151-35 et L.151-36 du code de l'urbanisme, lesquels fixent le nombre de stationnement exigible pour les logements situés à moins de 500 m d'une gare(...) à 0,5 place ou une place par logement selon le type de logement, si la desserte de la station est suffisante. Elle estime que les transports disponibles dans les 500 m autour de la gare ne sont pas suffisants et que la réduction du nombre stationnements privés va accroître l'utilisation du stationnement sur la voie publique et aggraver la situation des usagers des transports ferroviaires extérieurs au quartier. Il faudrait au contraire contraindre les promoteurs à créer davantage de stationnements dans les opérations de logement collectif.
- M. CANOSSINI lors de sa visite du 8 octobre a remis un document sur lequel il déclare ne pas être favorable à la réduction à 0,5 emplacement de stationnement par logement social en raison des problèmes de stationnement du quartier de la gare, ainsi que du quartier de l'Hoirie. Il demande si le nouveau règlement, qui concerne visiblement l'habitat collectif, s'applique également à l'habitat individuel.
- En revanche l'auteur du courrier non nominatif reçu le 8 octobre estime au contraire que la norme d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher lui paraît excessive, et pas seulement aux abords de la gare.

Réponse de la commune

Concernant les remarques en rapport avec la délimitation du périmètre relatif à la différenciation de la règle de stationnement :

Il est important de préciser que la modification n°4 du PLU se cantonne à ajuster les conditions d'application d'une règle, d'ores et déjà en vigueur, conformément aux dispositions des articles L.151- 35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme. En effet, ces deux articles du code l'urbanisme stipulent qu'à proximité d'une gare bien desservie, dans un périmètre de 500 m autour de cette dernière, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement en accession et plus de 0,5 place par logement locatif social ; les dispositions contraires d'un PLU devant être écartées. Ce périmètre est défini dans la loi comme un rayon de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, disposant d'une desserte suffisante. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la région urbaine grenobloise (SCoT) et le schéma de secteur du pays voironnais ont fixé le niveau de desserte suffisante pour les gares à 2 trains minimum par heure et par sens aux heures de pointes. Aussi, au regard de ces critères, la gare de Voreppe étant concernée par ce niveau de desserte, elle est par conséquent considérée comme bien desservie. Dans le cadre de la modification n°4 du PLU, de manière à prendre en compte réalité du terrain aux abords de la gare, il est proposé d'adapter le périmètre théorique de 500 mètres à vol d'oiseau sur la base des cheminements piétons existants permettant un accès à la gare en 10 minutes à pied. Ce périmètre réajusté tient notamment compte de l'impossibilité de traverser les voies ferrées au droit de la gare,

ainsi que des ruptures dans les cheminements (îlots fermés et non traversants). Seules les constructions de logement situées à l'intérieur de ce périmètre adapté seront soumises à l'application des dispositions des articles L 151-35 et 36 du Code de l'urbanisme. Ainsi, cette traduction locale de la règle définie par le Code de l'urbanisme, s'appuyant sur le contexte urbain de Voreppe, a pour conséquence de réduire sensiblement son périmètre d'application par rapport à la délimitation théorique d'un cercle de 500 m à vol d'oiseau; ceci étant parfaitement illustré par la carte intégrée dans la notice de présentation à la page 28/41 reproduite ci-après.



Commentaires du commissaire enquêteur

La commune rappelle les dispositions législatives des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme, qui, combinées avec le règlement du SCOT de la région grenobloise et le schéma de secteur du pays voironnais qui considèrent la gare de Voreppe comme bien desservie, ne peuvent que limiter à une place de stationnement par logement en accession et 0,5 place par logement locatif social. La présente modification du PLU ne peut déroger à cette règle.

Toutefois, il convient de saluer la volonté de ne pas pénaliser les habitants du secteur qui subissent l'impossibilité de traverser les voies ferrées au droit de la gare, ainsi que les ruptures dans les cheminements, en adaptant le périmètre théorique de 500 mètres à vol d'oiseau sur la base des cheminements piétons existants permettant un accès à la gare en 10 minutes à pied.

Réponse de la commune

Concernant les remarques relatives aux difficultés de stationnements des résidents des deux immeubles situés chemin des Seites à proximité de la gare

Il est important de préciser que les deux bâtiments, appartenant au bailleur social Alpes Isère habitat, ont été construits avec un sous-sol commun qui abrite 36 places de stationnements couvertes destinées à répondre aux besoins des 32 logements locatifs sociaux et du local d'activité (aujourd'hui occupé par

le magasin de vélo « Happy bike ») soit 1 place par logement + 4 places pour le local d'activité. Au surplus, il est important de préciser qu'au moment de la délivrance des permis de construire, il ne pouvait être exigé plus d'une place par logement locatif social conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme; article qui a été inscrit dans le règlement du PLU. La modification n°4 du PLU qui interviendra postérieurement à ces constructions sera de fait sans incidence sur les problématiques de stationnement de cet ensemble immobilier qui a été construit il y a déjà quelques années.

Commentaires du commissaire enquêteur

La commune rappelle à juste titre que ces logements sociaux bénéficient déjà d'un emplacement de stationnement par logement, supérieur au quota qui s'appliquera aux futurs logements sociaux à édifier dans le secteur.

Toutefois, l'ampleur de la pétition signée par 27 personnes, qui s'ajoute aux doléances d'autres intervenants allant dans le même sens, est le signe d'un mécontentement qui semble assez partagé concernant les difficultés du stationnement proche de la gare, même si la situation ne présente pas à l'heure actuelle un caractère de gravité. D'une manière générale, il est recommandé à la commune d'envisager d'ores et déjà des mesures propres à faciliter à l'avenir le stationnement dans ce secteur.

4.4. Observations particulières concernant des propriétés privées

Synthèse des observations

Lors de sa visite M. Gérard NAVEAU s'interroge sur les conséquences de la modification du PLU sur la constructibilité des parcelles AH 384 (zone AU) et AH 82(UD) dans le quartier de Malossane.

- M. Julien BUISSONNIER, propriétaire d'une maison édifiée sur les parcelles BI 568 et 572 à la Jacqui-nière (zone UC6), déclare oralement qu'il s'est vu refuser une demande d'édification d'une pergola bioclimatique de 20 m² en raison d'un recul de 10 mètres par rapport à la voirie jugé insuffisant. Il souhaite savoir si la présente modification pourrait conduire la collectivité à réviser sa position.

- M. Alain CARIOU co-indivisaire de la parcelle BL467 avenue Chapays classée en zone UAc a déposé un courrier le 21 septembre dans lequel il précise qu'il bénéficie d'un certificat d'urbanisme du 03/10/2023 prorogé le 04/04/2025. Il demande à la commune de confirmer les droits à construire existant sur sa propriété.

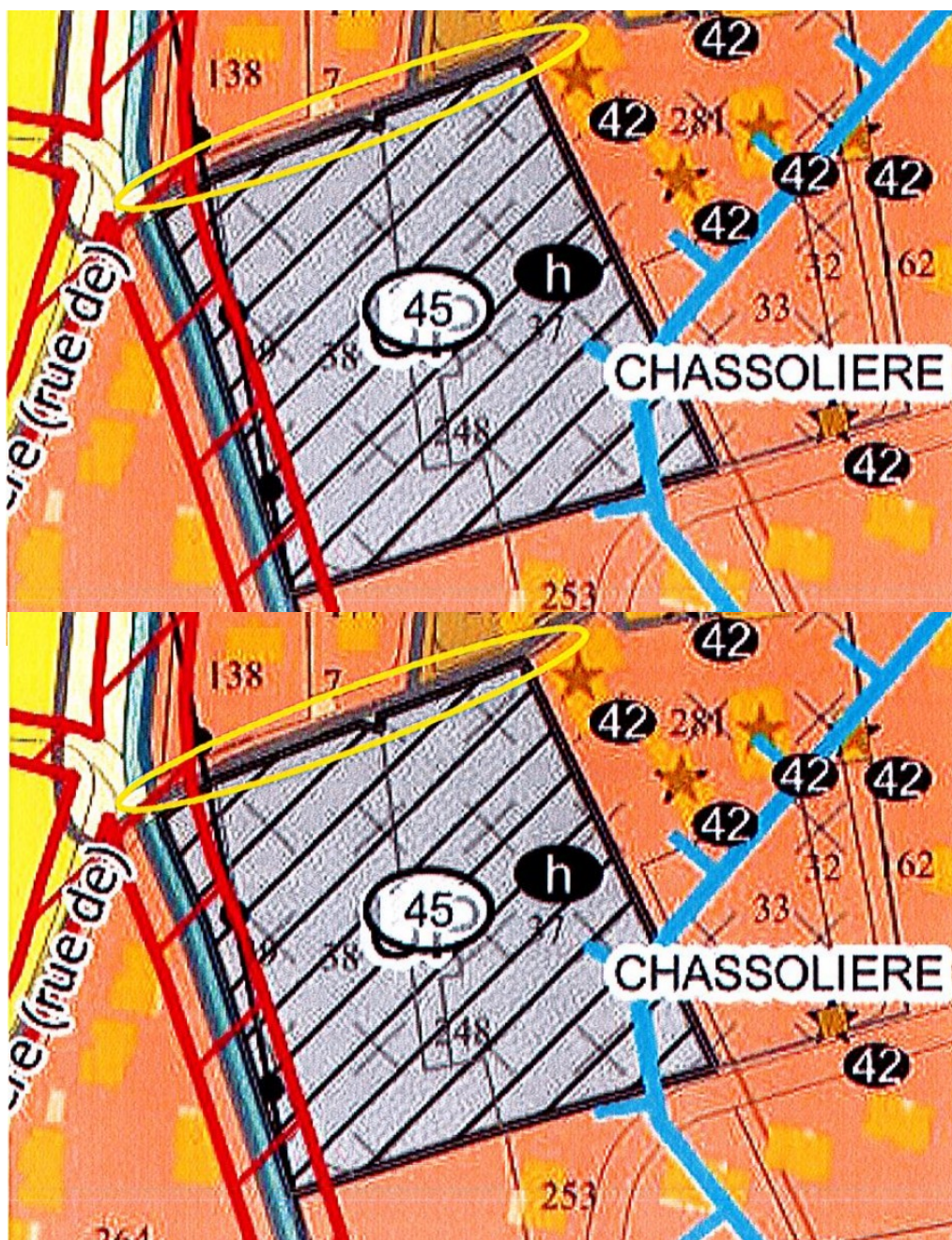
- M. Maurice RICOU et Mme Sophie RICOU pour la SCI CHASSOLIERE ne contestent pas le fait que la présente modification du PLU réduise de manière importante la superficie de l'emplacement réservé n°45 dans lequel se trouve classé leur parc. Pour autant ils s'interrogent sur une éventuelle discordance de superficie entre les paragraphes 3.2.3 (modification des emplacements réservés pour 9110 m²) et 3.2.4 (modification du zonage d'une parc remarquable pour 9341 m²) dans l'extrait de la note de présentation de la modification du PLU.

Réponse de la commune

Concernant les remarques de M. et Mme RICOU pour le compte de la SCI Chassolière au sujet de l'incohérence de surface liée à la modification de l'emplacement réservé n°45 et du zonage du parc remarquable < h » leur appartenant:

Après analyse, il s'avère qu'une incohérence est présente dans le dernier paragraphe du « 3.2.4 MODIFICATION DU ZONAGE D'UN PARC REMARQUABLE SUR LE SECTEUR DU CHEVALON » de la note de présentation (page 32/41). En effet, il est précisé que « L'ensemble de la zone urbaine publique UP,

d'une surface de 9 341 m², aujourd'hui parfaitement superposée avec l'emprise de l'emplacement réservé n°45, est reclassée en zone naturelle N ce qui se justifie parfaitement par le fait que l'ensemble de la zone a aujourd'hui un caractère naturel et au surplus est en connexion directe avec le canal ». Or, le zonage devant couvrir l'ensemble du territoire communal à savoir les parties cadastrées (parcelles) et non-cadastrée (domaine public, chemin ruraux, chemin d'exploitations...), ce dernier est calé sur les limites parcellaires ainsi que sur l'axe des voies. Dans le cas présent, la zone UP du PLU opposable est calée sur les limites parcellaires au même titre que l'emplacement réservé avec toutefois une petite différence du côté de la rue de Chassolière où ce dernier est calé sur l'axe de la voie. Ceci explique donc la différence de surface de 231 m² entre l'emplacement réservé n°45 d'une surface de 9 110 m² et la zone UP d'une surface de 9 341 m². Aussi, la commune s'engage à revoir la rédaction du paragraphe précité de la manière suivante: L'ensemble de la zone urbaine publique UP, d'une surface de 9 341 m², aujourd'hui légèrement plus grande que l'emprise de l'emplacement réservé n°45 (zonage calé sur l'axe de la rue de Chassolière), est reclassée en zone naturelle N ce qui se justifie parfaitement par le fait que l'ensemble de la zone a aujourd'hui un caractère naturel et au surplus est en connexion directe avec le canal ».



Commentaires du commissaire enquêteur

Concernant les remarques de M. et Mme RICOU pour le compte de la SCI Chassolière

Cette réponse circonstanciée de la commune est de nature à donner satisfaction au propriétaire tout en conservant l'emplacement réservé d'une superficie réduite dédié à une promenade publique à aménager le long du petit cours d'eau riverain de la propriété au-delà du mur extérieur du parc.

Concernant les remarques de MM. NAVEAU, BUISSONNIER et CARIOU

La commune n'apporte pas de réponse aux interrogations de ces personnes.

En ce qui concerne MM. CARIOU, on peut considérer que leurs interventions ne visaient qu'à obtenir une réponse de nature à les rassurer quant à leur projet de construction avenue Chapays. Il ressort des débats que tel est bien la position de la commune. Cependant, une réponse personnalisée serait bienvenue.

Il en va de même pour M. NAVEAU à Malossane qui s'inquiète des projets de ses voisins.

Quant à M. BUISSONNIER, il regrette que la construction d'une « pergola bioclimatique » lui soit refusée en raison du recul de la voie publique et demande à la commune de revoir sa position..

4.5. Remarques concernant les zones économiques

L'auteur du courrier non nominatif reçu le 8 octobre regrette que la zone UE réservée aux activités économiques ait été exclue du périmètre de l'OAP alors que ces espaces sont des îlots de chaleur important méritant un traitement plus qualitatif.

Réponse de la commune

Compte tenu des dynamiques de renouvellement urbain et de densification à l'œuvre sur la commune pour des projets d'habitat, la modification n°4 du PLU cible les tissus urbains mixtes déjà existants. Les évolutions réglementaires proposées portent donc uniquement sur le périmètre des zones UA, UB, UC et UD.

Aussi, les observations invitant à étendre l'application des règles, définies dans la modification n°4, aux zones économiques ne s'inscrivent pas dans l'objet même de la modification tel qu'il a été défini au lancement de la procédure.

Ensuite, il s'avère qu'une grande partie des modifications est ciblée sur des enjeux propres à l'habitat et s'avère inadaptée aux enjeux propres aux activités économiques situées dans des zones dédiées comme Centr'Alp 1 ou 2.

De plus, la majorité des zones d'activités économiques étant gérée par la Communauté d'agglomération du pays Voironnais (CAPV) au titre de sa compétence « Économie », la commune ne peut prendre l'initiative d'appliquer ses modifications aux zones économiques sans qu'au préalable un travail ait été mené avec la CAPV.

Ensuite, il est également à noter que les zones économiques de Centr'Alp 1 et 2 sont à cheval sur plusieurs communes et qu'à ce titre, il est indispensable de maintenir une cohérence des règles entre les différents documents d'urbanisme communaux applicables; une réflexion concertée entre les différentes communes et la CAPV étant indispensable.

Pour autant, il est important de préciser qu'un travail similaire à celui de la présente modification doit être mené dans les prochaines années avec la CAPV afin de faire évoluer les règles du PLU dans les zones économiques au regard notamment des enjeux de densification des tissus économiques et de solarisation des bâtiments et parking et plus largement les conséquences de l'application de la loi ZAN (zéro artificialisation nette).

Commentaires du commissaire enquêteur

La commune rappelle avec justesse l'objectif de la modification n° 4 ciblée sur les enjeux liés à l'habitat. Il n'en demeure pas moins qu'il s'avérera bientôt nécessaire de réfléchir en liaison étroite avec la CAPV et les communes voisines à l'évolution du PLU dans les zones économiques en application de la loi ZAN et également sur le sort des friches industrielles de type Vicat-Lafarge qui ont une incidence notable sur le paysage local.

4.6. Autres contributions à caractère général du public

Commentaires du commissaire enquêteur

On peut regretter que la commune n'apporte pas de réponse aux nombreuses remarques et suggestions pourtant très précises et non toujours dénuées de fondement de Mme MAGNIN qui portent notamment sur des points sensibles du règlement, tels que l'implantation des constructions (suppression de la règle de recul), les hauteurs des bâtiments, la pente des toits qu'elle souhaite voir harmoniser et l'interdiction des murs-bahuts.

Il en va de même pour les observations générales de Mme DEVEAUX sur les paysages.

4.7. Avis des personnes publiques associées

Réponse de la commune

La commune prend bonne note de l'avis favorable de l'État et de celui de la communauté d'agglomération du Pays Voironnais et, dans la mesure du possible, s'appuiera sur les observations formulées pour enrichir le dossier de modification.

Commentaires du commissaire enquêteur

Les avis favorables de l'État (DDT de l'Isère sous la signature de la préfète de l'Isère) et de la communauté d'agglomération du Pays voironnais (CAPV) confirment le sérieux du travail accompli par la commune.

Le soussigné recommande fortement à la commune d'intégrer à son projet les remarques contenues dans ces avis dans le souci d'un total respect des dernières règles en vigueur au plan national ainsi que des pratiques validées au niveau intercommunal.

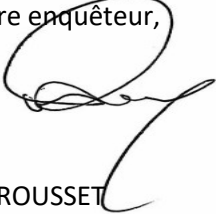
5. CONCLUSIONS

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur figurent dans un document séparé.

6. ANNEXES

En annexe, sont reproduits dans un dossier séparé, le procès-verbal de synthèse de l'enquête, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage et les avis publiés dans la presse.

Le 8 novembre 2025,
Le commissaire enquêteur,


Philippe ROUSSET