

Ville de Voreppe

ZAC DE L'Hoirie

**Annexe à la délibération n°8286
du CONSEIL MUNICIPAL du 24 septembre 2015**

BILAN DE LA CONCERTATION



Préambule

L'urbanisation du secteur de l'Hoirie à Voreppe est une perspective d'aménagement très ancienne. Elle est inscrite au POS depuis 1979.

Si, depuis, plusieurs réflexions avaient été engagées, la municipalité précédente avait lancé en 2011 une procédure de ZAC et lors du Conseil municipal du 17 février 2014, approuvé les dossiers de : réalisation, programme d'équipements publics et Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Hoirie.

Cependant au regard des objectifs annoncés par la nouvelle municipalité, le projet tel qu'il avait été élaboré a été revu pour mieux garantir l'identité de ce secteur de Voreppe et préserver son environnement, tout en maîtrisant les coûts d'aménagements et en restant dans un rapport de compatibilité avec les documents supra communaux (Schéma de Cohérence Territoriale, Schéma de Secteur, Programme Local de l'Habitat, ...).

Aussi, par délibération en date du 23 avril 2015, le Conseil Municipal a abrogé l'ensemble des délibérations relatives au précédent projet et décidé du lancement d'une nouvelle procédure de ZAC en vue d'aménager et d'équiper les terrains de l'Hoirie, et d'engager la concertation, conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif principal de ce nouveau projet pour l'Hoirie est d'apporter des évolutions majeures portant sur un nouveau choix d'aménagement qui privilégie l'intégration du projet en harmonie avec son environnement : densité mieux maîtrisée, hauteur des constructions plus en adéquation avec le bâti environnant, et une meilleure prise en compte des impacts environnementaux.

Plan de situation :



Les grandes étapes du projet

Historique :

- Année 2004 :* Lancement des réflexions sur le quartier de l'Hoirie.
- Année 2005 :* Instauration d'un périmètre d'étude.
- Année 2008 :* Reprise des réflexions engagées par la municipalité précédente.
- Années 2009-2010 :* Travail sur un Projet Urbain Partenarial (PUP) et modification du POS
- CM 21.06.2010 :* Arrêt des grandes lignes du projet de l'Hoirie
- Année 2011 :* Abandon du PUP
- CM 04.07.2011:* Adoption des objectifs concernant l'urbanisation du secteur de l'Hoirie, engagement d'une ZAC et de la concertation publique (L300-2 du Cu)
- Années 2012-2013 :* Recours à de nouvelles expertises pour accompagner la commune
- CM 25.03.2013 :* Arrêt des modalités de mise à disposition de l'étude d'impact.
- 09.04.2013 :* Avis de l'autorité environnementale sur le projet.
- 26.04.2013 :* Mise à disposition de l'avis de la DREAL, de l'étude d'impact et de l'additif.
- 10.05.2013 :* Fin de la mise à disposition de l'étude d'impact et de la concertation (dossier de création)
- CM 03.06.2013 :* Approbation du bilan de concertation et de la mise à disposition de l'étude d'impact et du dossier de création.
- CM 08.07.2013:* Approbation contrat de concession d'aménagement à Isère Aménagement.
- Année 2013 :* Transferts des marchés à IA, finalisation des études en vue de la constitution du dossier de réalisation, compléments étude d'impact, dossier loi sur l'eau, ... , du programme d'équipements publics et du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)valant mise en compatibilité du PLU.
- CM 17.02.2014 :* Approbation des dossiers de réalisation, de programme d'équipements publics et de DUP valant mise en compatibilité du PLU.

Nouveau projet :

- Année 2014 :* Engagement des études pour le nouveau projet de l'Hoirie.
- CM 23.10.2014 :* Dénonciation du contrat de concession d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Hoirie signé avec la société publique locale Isère Aménagement.
- 12.03.15 :* Décision du Préfet de Région décidant de « ne pas soumettre le projet d'aménagement du quartier de l'Hoirie à étude d'impact », en application de l'Article R122-3 (IV) du code de l'environnement.
- CM 23.04.2015 :* Abrogation de la ZAC engagée et des précédentes décisions, lancement d'une nouvelle procédure de ZAC et définition des modalités de concertation correspondante. Définition des objectifs pour le nouveau projet.
- CM 18.05.2015 :* Approbation du bilan de clôture de la ZAC précédente.
- CM 25.06.2015 :* Approbation de principe du recours à la concession d'aménagement et des modalités de la consultation, création de la commission ad'hoc.

Rappel des objectifs du projet

Le recours à la ZAC marque la volonté de la collectivité d'être partie prenante à part entière de l'aménagement du quartier, et d'en assurer l'urbanisation dans le respect des objectifs municipaux.

Le projet urbain de l'Hoirie, soumis à la concertation préalable, s'inscrit dans le cadre des objectifs généraux définis par la Commune et notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 Février 2014 ; ainsi que du SCoT (limiter la consommation d'espace et préserver les espaces agricoles et naturels, intensifier l'urbanisation à proximité des transports en commun...).

Considérant le projet initial « trop urbain » et peu adapté à l'identité de Voreppe, la nouvelle municipalité en concertation avec les Voreppins et l'association «Protégeons l'Hoirie » a travaillé sur un nouveau projet.

Ce nouveau projet reprend les grands objectifs de la ZAC abrogée et notamment le besoin de logement (logement aidé, accession libre, logement pour les seniors, ...) et le confortement du commerce de proximité tout en s'inscrivant naturellement dans les prescriptions des documents réglementaires qui s'imposent à la commune, notamment, le SCot, le Schéma de secteur du Pays Voironnais et le Programme Local de l'Habitat.

Moins dense, moins haut et davantage en adéquation avec le bâti existant, le nouveau projet devra également être moins coûteux et s'intégrer dans son environnement.

Ce projet mené en concertation avec les habitants, les comités de quartiers et les commerçants, vise à créer un véritable quartier, favorisant une réelle mixité des fonctions d'habitat (par de l'habitat intermédiaire et des petits collectifs), d'économie (par la création d'un commerce sans galerie marchande et de surface d'activité tertiaire), et d'espace public et à répondre plus précisément aux objectifs suivants :

OBJECTIFS :

- Un projet partagé avec les Voreppins, qui répond à l'intérêt général :
 - Le besoin de logements (accession libre et aidée, social, seniors),
 - Le confortement du commerce local,
 - L'organisation des déplacements (maillage modes doux, ...)
- Une densité maîtrisée...
- Des hauteurs de constructions en adéquation avec le bâti environnant, avec notamment des logements « intermédiaires » et des petits « collectifs » pour des hauteurs maxi R+3.
- Un plan de composition souple ...
- Une autre vision du boulevard urbain (traitement paysagé, ...)
- Des objectifs environnementaux renforcés (espaces verts en pleine terre, protections paysagères, gestion des eaux, ...)
- Une maîtrise des coûts d'aménagement et donc du déficit supporté par la collectivité (déficit d'opération inférieur à 1,6 M€)

Ce tout en conservant une mixité :

- Des fonctions (habitat, économie, services, équipement et espace public)
- Des formes urbaines (habitat intermédiaire et petits collectifs)
- Des logements (accession, locatif, logements aidés, ...)

Et en restant compatible avec les textes en vigueur et les documents supra-communaux :

- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la région urbaine grenobloise
- Le Schéma de Secteur du Pays Voironnais
- Le Programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais, ..

Le projet prévoit en outre la création de voiries et réseaux divers, l'aménagement des carrefours ainsi que le réaménagement de la rue de l'Hoirie dans sa partie basse et des abords de l'avenue du 11 novembre au droit de la ZAC.

Organisation et déroulement de la concertation :

En 2014 et 2015, la Ville a eu recours à de nouvelles expertises l'accompagner dans l'élaboration de ce projet, la réalisation du dossier de création, le pré-programme d'équipements publics et l'animation de la concertation :

- Guy Giacometti: urbaniste,
- Alp'Etudes, : paysagiste, voirie et réseaux,
- Agate : géomètre,
- Egis : dossier environnemental (cas/cas),
- New Deal : Appuis à la concertation.

Dans le cadre de l'élaboration du dossier de création de la ZAC, les études se sont poursuivies avec la finalisation du projet urbain, la définition du Programme d'Equipements Publics et la mise à jour de l'étude déplacements.

Conformément aux articles L.122-1-1 du Code de l'environnement et à la délibération du 23 avril 2015, les éléments d'études ont été mis à disposition du public en Mairie et sur le site de la Ville, ainsi qu'un registre en Mairie afin que chacun puisse en prendre connaissance et faire part de ses observations.

L'élaboration du projet urbain s'est appuyée sur un dispositif de concertation inscrit dans une démarche volontariste, qui visait à installer une démarche d'écoute, de compréhension et d'échange, avec les Voreppins mais aussi, l'association « protégeons l'Hoirie », les riverains et les propriétaires fonciers,... et ce dès l'engagement des premières réflexions sur le projet urbain.

En effet, si la concertation réglementaire a débuté le 23 avril 2015 lors du lancement de la ZAC, la concertation habitante a démarré dès la reprise du projet par la nouvelle municipalité.

Dans ce cadre, plusieurs réunions d'information et de concertation sur ce projet avaient été organisées depuis avril 2014 (avec la population, l'association « Protégeons l'Hoirie », les propriétaires foncier, ...) et une première réunion publique s'est tenue le 3 avril 2015 afin de présenter et les objectifs et les premiers éléments de réflexion pour ce nouveau projet, ainsi que la démarche envisagée pour le mener à bien à la cinquantaine de personnes présentes.

La concertation s'est poursuivie du 23 avril 2015 au 31 juillet 2015 dans le cadre formalisé de la ZAC, pendant la durée d'étude du projet, conformément à la délibération du 23 avril 2015 selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public en Mairie et sur le site Internet de la Ville des éléments d'étude,
- Mise à disposition d'un registre papier accessible en Mairie aux heures et jour d'ouverture au public permettant de recueillir les observations et suggestions du public,
- Organisation de 2 réunions publiques en Mairie :

- 12 mai 2015 : rappel des principaux éléments de la réunion publique du 3 avril et orientations du nouveau projet (plan de composition, espaces publics et servitudes de protection, espaces paysagers de pleine terre, volumétries)
- 17 juin 2015 : rappel des principaux éléments du projet, impact du nouveau projet sur les déplacements et traitement des carrefours.
- Organisation d'une réunion avec les commerçants le 10 Juin 2015,
- Présentation du projet aux comités de quartiers les 2, 8, 9, 10, 16 et 24 Juin 2015,
- Réunion avec les riverains de la Rue du Péage et du Chemin de Chevaliers (plan de circulation / traitement du carrefour) le 1^{er} Juillet 2015

Les éléments mis à la disposition du public en Mairie et sur le site de la ville ont été complétés en fonction de l'avancement des études.

- Le registre destiné à recueillir les observations du public intègre
 - les délibérations :
 - du 23 avril 2015 abrogeant la ZAC précédemment engagée (délibérations du 17 février 2014) et lançant une nouvelle procédure de ZAC en précisant les modalités de la concertation correspondantes. Définition des objectifs pour le nouveau projet avec le rapport de présentation du Conseil municipal.
 - du 25 Juin 2015 approuvant le principe du recours à la concession d'aménagement et des modalités de la consultation, création de la commission Ad'hoc.
 - Les documents présentés lors des réunions publiques,

En plus des publicités réglementaires, les supports de communication municipaux se sont par ailleurs fait l'écho de l'évolution du dossier et notamment :

- Voreppe Emoi n° 96 Mai 2014
 - n° 102 Décembre 2014
 - n° 105 mars 2015
 - n° 106 avril 2015
 - n° 107 mai 2015
- « Un nouveau projet pour l'Hoirie », publication 4 pages, mai 2015
- Voreppe Emoi n° 109 Juillet / Aout 2015 (info clôture de la concertation)

Synthèse des observations du public :

Dans le cadre de la concertation, **aucune remarque n'a été formulée sur le projet dans le registre mis à disposition du public en Mairie.**

De plus :

- ✓ La réunion publique du 12 mai 2015 a réuni environ 30 personnes.
- ✓ La réunion publique du 17 Juin 2015 a réuni environ 40 personnes.
- ✓ La réunion avec les commerçants du 10 Juin 2015 a réuni quant à elle plus de 20 personnes.

Ces réunions ont permis de présenter l'évolution du projet à la population. Elles ont fait l'objet de riches échanges et de nombreuses demandes de précisions sur le projet.

Les principales attentes et questionnement des habitants, associations locales et autres personnes concernées ont porté sur :

- Le périmètre de la ZAC
- Le programme urbain :
 - les logements et la mixité sociale (Quantité / qualité)
 - Les bureaux et services
 - Le commerce (besoin en la matière, préservation du commerce du bourg)
- Le programme d'équipement public :
 - la gestion des carrefours et des accès
 - l'évolution de l'avenue du 11 Novembre en voie urbaine
- L'impact du projet :
 - les nuisances sonores
 - les déplacements
 - le fonctionnement du supermarché
- La maîtrise foncière et l'utilité publique du projet

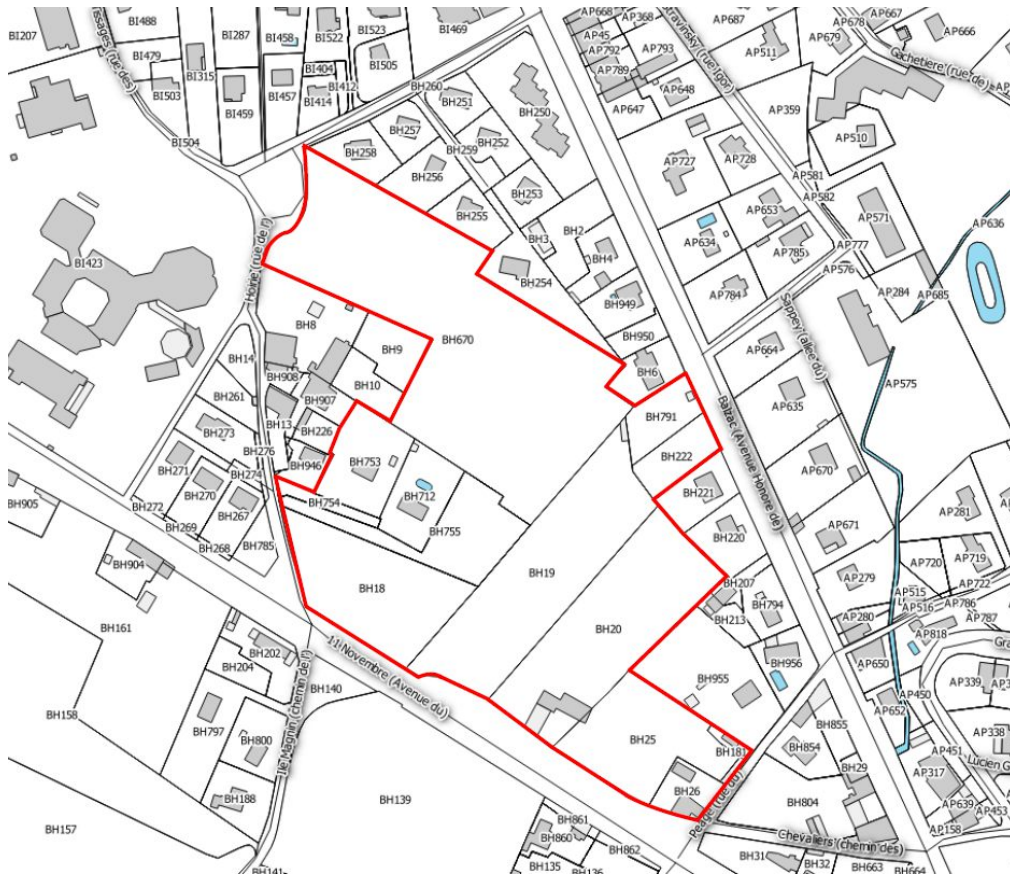
Dans le cadre de la concertation, aucune remarque n'ayant été formulée sur le projet dans le registre mis à disposition du public en Mairie, les présentes observations sont issues des échanges intervenus lors des réunions publiques et discussions avec les comités de quartiers.

L'ensemble des observations, ainsi que la suite qui leur a été réservée, sont détaillés dans le présent bilan de concertation.

Recueil des observations du public :

1 – Périmètre de la ZAC :

Périmètre projeté : Surface 45.300 m² environ



Remarques et observations :

Une remarque porte sur le « positionnement » des maisons existantes acquises par la Ville et l'évolution du périmètre (par rapport au précédent projet) :

- Les maisons figurées sur les esquisses de l'urbaniste sont bien positionnées, La propriété référencée BH 26 (808 m²) sera intégrée dans le périmètre de la ZAC et la partie des parcelles BH 8 et 9 (1.017 m²) qui étaient dans le périmètre de la ZAC abrogée seront sorties du périmètre, conformément aux accords conclus entre les propriétaires et la Ville dans le cadre de l'acquisition de la parcelle BH 670.
- Les maisons ne seront pas démolies, mais réhabilitées dans le cadre de la ZAC, le foncier en surplus permettra la réalisation de nouvelles constructions et la création d'une voie d'accès, conformément au plan d'ensemble présenté.

➔ **Le périmètre de la ZAC projetée ne sera pas modifié.**

2 - Programme Urbain

Programme projeté :

Surface de plancher totale : 18.600 à 18.900 m² environ de surface de plancher (SP)

HABITAT : 14.000 m² de surface de plancher environ (moins de 200 logements)

Avec : 78,4% à 80 % en accession dont un minimum de 10% en accession aidée,
et 20 % à 21,6% de logements locatifs sociaux

COMMERCE : 4.100 m² de surface de plancher environ dont un maximum de 2.500 m² de surface de vente (sans galerie commerciale), intégrant une station-service et un drive

BUREAUX – SERVICES :

500 m² à 800 m² de surface de plancher

Remarques et observations :

2.1 HABITAT :

Des questions sur le nombre de logements projetés sur l'Hoirie et sur la mixité sociale :

- Le projet de l'Hoirie prévoit la construction de 14.000 m² de Surface de plancher à destination de l'habitat, soit moins de 200 logements, afin de répondre aux besoins de logements sur la commune, lié notamment au phénomène de décohabitation qui nécessite de réaliser une quarantaine de logements/an pour maintenir le niveau de population communale.
 - Le projet prévoit en outre, que, sur ces 200 logements, une soixantaine pourrait être affectée au projet de logements « seniors » pour moitié en accession et pour moitié en locatif social afin de répondre à une demande liée au vieillissement de la population.
 - Il convient de préciser que ces logements se réaliseront dans le temps, le planning prévisionnel de la ZAC s'échelonnant jusqu'en 2023
 - Il est également important de rappeler que le projet intègre la mixité sociale
- ➔ **Aussi, le programme prévisionnel d'habitat est confirmé, avec moins de 200 logements, un taux de 20% à 21,6% de logements locatifs sociaux, et un minimum de 10% en accession sociale le projet offrira une mixité sociale en adéquation avec les besoins de la population et contribuera à l'atteinte des objectifs fixés à la Commune (Scot, PLH, ...)**

2.2 COMMERCE

Comme pour l'habitat, des questions ont été posées sur le volet économique de l'opération et son importance dans le projet puisque ce dernier prévoit l'implantation d'une surface commerciale de 2.500 m² de surface de vente :

- Outre la question du logement, l'un des principaux objectifs de la ZAC est de répondre à un besoin d'offre commerciale. En effet, la création d'une surface commerciale d'une capacité plus importante incitera les voreppins à faire leurs achats à Voreppe plutôt que dans les communes voisines.

Aussi, l'implantation de cette surface commerciale est stratégique vis-à-vis des autres commerces (environ 80) de la commune, venant conforter son offre commerciale globale.

- **Ce projet mettra-t-il en péril le « petit » commerce du bourg ?**

- Ce projet s'appuie sur une attente des Voreppins qui a été corroborée par deux études relatives au développement commercial sur le Pays voironnais réalisées par AID Observatoire : la première, de 2005, centrée sur Voreppe, et la seconde en 2009, à l'échelle du territoire du pays voironnais.

Ces études confirment que le supermarché (U / 750m² de surface de vente), vieillissant, ne joue pas son rôle de locomotive vis-à-vis des commerces du centre-bourg. La commune de Voreppe apparaît sous-équipée en comparaison des communes de taille similaire, telles que Moirans, Tullins et Rives qui possèdent une offre commerciale 2 à 3 fois supérieure à Voreppe.

Ces études préconisaient le confortement du commerce de centre-bourg par des actions déjà engagées (gestion du stationnement, réaménagement de la Grande Rue, ...), ainsi que l'intégration d'une surface commerciale sur l'Hoirie dans un projet urbain global.

- **Pourquoi passer à 2.500 m² de surface de vente (contre 2 000 m² dans le projet précédent) ? D'autres commerces sont-ils prévus dans le projet ?**

- Dans un souci de transparence, en effet les 2 500 m² correspondent à la capacité du bâtiment tel qu'il était déjà envisagé dans le précédent projet, lequel permettait une évolution de la surface de vente dans le volume projeté sans extension du bâtiment. Il correspond en outre à la limite entre le super et l'Hypermarché.

- Les 2.500 m² de surface de vente offriront , de plus, aux voreppins une réelle alternative commerciale sur la commune au regard des grandes surfaces existantes et/ou projetées sur les communes voisines, et de fixer la clientèle sur la commune au profit du commerce local.

- Afin de favoriser une véritable synergie avec les commerces du bourg, il n'est pas prévu d'autres commerces ni de galerie marchande dans le respect des préconisations des études commerciales susvisées.

- **Des inquiétudes ont aussi été exprimées quant aux nuisances sonores générées par le fonctionnement du supermarché :**

- L'implantation d'une surface commerciale peut effectivement être à l'origine de nuisances spécifiques, notamment sonores. Ces nuisances sont liées d'une part aux déplacements induits par le fonctionnement du supermarché (parking, livraisons), et d'autre part au bâtiment lui-même (ventilations, moteurs...).

- Le projet de supermarché respectera les seuils réglementaires en matière de nuisance sonore. Les niveaux sonores induits ne devront pas dépasser une augmentation de 5 dB(A) en période diurne par rapport à la situation actuelle et de 3 dB(A) en période nocturne.

- **Au-delà** du respect de la réglementation en matière de nuisances sonores, plusieurs choses peuvent être envisagées, dès la conception même du bâtiment accueillant la surface commerciale; traitement acoustique des locaux, dispositifs antivibratoires, écrans mécaniques et/ou paysagers entre le supermarché et les habitations,...

- **Comment sera géré le stationnement du supermarché ?**
 - Le supermarché devra réaliser les stationnements nécessaires aux besoins de son activité. A ce titre, il sera notamment exigé 1 place pour 15 m² de surface de vente pour la clientèle. Selon les analyses, ce nombre de places semble suffisant pour répondre aux besoins de la clientèle. D'autre part, le futur commerce s'inscrit dans une logique de commerce de proximité et le réseau modes doux facilitera son accès piétonnier.
 - Ces places seront réalisées pour partie en surface et pour l'autre en sous-sol afin de répondre aux besoins de la clientèle.
 - Pour les livraisons, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention devront être réservés sur le terrain.
 - **Le magasin sera-t-il ouvert le dimanche matin?**
 - Il n'est pas possible de savoir aujourd'hui si le magasin projeté sera ouvert le dimanche matin. La réglementation régissant les modalités d'ouverture des commerces le dimanche est indépendante de la procédure de ZAC en cours.
 - **Le magasin créera-t-il des emplois ?**
 - Le projet permettra la création d'une trentaine d'emplois supplémentaires qui contribueront au développement socio-économique de la commune.
- ➔ **Aussi, compte tenu des questions et réponses formulées, le programme envisagé ne sera pas revu sur le volet commercial du projet.**

Cependant, au regard des observations relatives aux nuisances sonores susceptibles d'être générées par le supermarché, une charte de gestion sonore du supermarché sera mise en place dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC, définissant notamment des limites dans les horaires de livraisons, la mise en route des engins potentiellement bruyants, etc afin d'assurer une bonne cohabitation entre les activités du supermarché et la vocation résidentielle de la ZAC et des propriétés riveraines.

2.3 BUREAUX-SERVICES

Une question a été posée quant au contenu du volet service de l'opération :

- L'un des axes de réflexion autour du développement d'activités de service sur la ZAC pourrait être la création d'une maison médicale afin de répondre à une demande formulée par des professionnels de santé sur la commune. Ni le projet, ni la forme de réalisation d'un tel projet ne sont arrêtés à ce jour (location, achat, ...), mais les besoins seraient aujourd'hui estimés entre 500 et 800 m² de surface de plancher.
- ➔ **Aussi le projet permettra la réalisation de 500 à 800 m² de Surface de Plancher à vocation de service afin de permettre le développement de ce type de projet.**

3 - Programme d'équipement public / espace public

Rappel des grandes lignes du programme d'équipements publics :

- Le projet développé marque la volonté d'inscrire la ZAC dans son environnement urbain par un travail fin d'articulation avec la structure urbaine existante, par la mise en relation des espaces publics.
 - Cette volonté se traduit par la création d'un ensemble de liaisons douces afin d'assurer un réel maillage et une continuité d'itinéraires par l'aménagement de cheminements modes doux reliant la place Georges Brassens au nouveau mail, le long de l'avenue du 11 Novembre, mais aussi de relier le boulevard du 11 Novembre et l'avenue de Balzac par le mail nord-sud desservant les futurs logements et de la surface commerciale de la ZAC. Les carrefours seront aménagés en conséquence.
 - L'organisation interne des espaces publics privilégie les modes doux, et limite autant que possible la place de la voiture, en optimisant notamment la répartition des stationnements publics. Elle permet d'intégrer une trame végétale structurant la ZAC tout en prolongeant les continuités écologiques, et également de gérer de manière alternative les eaux pluviales.
 - Une hiérarchie d'espaces liés à l'eau est développée pour gérer un dispositif complet de la collecte au stockage de l'eau de pluie, à travers des tranchées drainantes, puis des noues jusqu'à l'acheminement de l'ensemble vers le bassin de rétention lors de gros événements pluvieux.
- Une seule voie de desserte nord/sud, comprenant une voie de circulation à double sens, des cheminements modes doux et une noue paysagère, ainsi qu'une vingtaine de places de stationnement,
 - Dessertes privatives, antennes desservant les futures habitations et la surface commerciale,
 - Aménagement des carrefours, sécurisation des 5 carrefours,
 - Aménagement des voies périphériques, avenue du 11 novembre et rue de l'Hoirie dans sa partie basse,
 - Création des réseaux secs et humides dont réseau de chaleur.

Remarques et observations :

Les principales questions posées ont porté sur l'impact du projet sur le plan de circulation et l'aménagement des nouveaux carrefours sur les infrastructures desservant la ZAC .

3.1 DÉPLACEMENTS

3.1.1 Incidences sur le réseau routier :

Des inquiétudes ont été exprimées quant aux déplacements générés par le projet sur l'urbanisation existante :

- L'étude déplacement a été réalisée non pas simplement sur le périmètre du projet mais sur un périmètre prenant en compte l'ensemble du quartier, et notamment les voies communales et départementales en périphérie du projet.

- **Quels aménagements pour la rue de l'Hoirie? Quel impact sur le trafic des rues adjacentes ?**
 - La rue de l'Hoirie sera aménagée en double sens dans sa partie basse afin de permettre la desserte des logements situés sur le bas de l'opération. Elle sera conservée en sens unique sur le reste de la voie et sera requalifiée (Zone 20 ou 30) dans son tracé actuel. Elle reste une voie d'accès secondaire à la ZAC, tout comme la rue des tissages pour desservir une trentaine de logements. La place Georges Brassens sera aménagée pour permettre l'accès à ces logements et les connexions modes doux.
- **Et le réseau départemental ?**
 - Les déplacements générés par l'Hoirie ont été estimés à 3.600 déplacements/VP/ jour .
Cela reste une estimation brute qui ne déduit pas, par exemple, le volume des déplacements existants générés actuellement par le supermarché existant, les logements existants au regard des éléments d'évolution démographique prévisibles (décohabitation, ...), ...
 - Aussi les déplacements engendrés par le projet seront principalement répartis sur les grands axes de circulation (avenues Honoré de Balzac et du 11 Novembre) qui supportent déjà un trafic de transit significatif (respectivement 5.280 et 9.000 véhicules/jour - en baisse de 0,5%/an sur les quatre dernières années selon les mesures du Conseil départemental).
 - Cette analyse est confortée par la grande capacité de report modal du fait de la proximité du bourg, de la qualité de la desserte par les transports en commun et de l'intégration du projet au cœur des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de relier la future ZAC aux quartiers environnants. Ce report modal permettra de réduire d'autant les nuisances associées.

3.1.2 Traitement des carrefours / Accès

Des observations ont été formulées quant à la desserte de l'opération, ainsi que sur les carrefours projetés et le devenir du passage souterrain sous l'avenue du 11 Novembre ?

- Chaque carrefour sera revu et sécurisé :
 - Carrefour Avenue du 11 Novembre (RD1075) - voie Nord/Sud

Un carrefour à feux sera créé à l'intersection sur l'axe Nord-Sud / Avenue du 11 Novembre. Des simulations de phases sur l'ensemble des voies seront proposées, et de préférence phasées avec les feux du Péage et de Nardan afin de favoriser une fluidité du trafic (onde verte), et devront être validées par Conseil Départemental de l'Isère, gestionnaire de la RD.

Le passage souterrain sera supprimé et remplacé par des passages piétons sécurisés de chaque côté du carrefour.

- Carrefour Avenue Honoré de Balzac (RD 520) - voie Nord/Sud

Le carrefour « plateau » sera aménagé en plateau avec un stop au débouché de la voie Nord/Sud, avec une végétation basse pour ne pas gêner la visibilité.

Des passages piétons sécurisés seront aménagés de chaque côté du carrefour, avec signalétique horizontale afin de faire ralentir les véhicules.

- Carrefour Avenue du 11 Novembre – Rue de l’Hoirie

La signalisation du carrefour de l’avenue du 11 Novembre sera revue afin de permettre la jonction de la rue de l’Hoirie en double sens et de permettre en sortie les mouvements de tourne à droite et tourne à gauche.

- Carrefour Georges Brassens – Allée Est-ouest

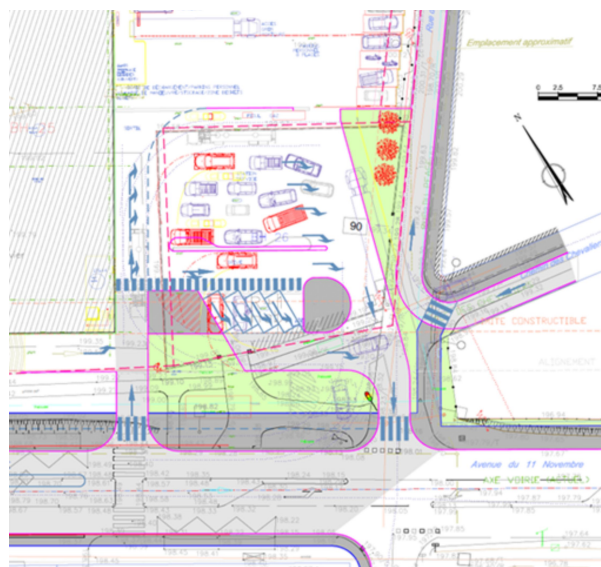
Le carrefour sera réaménagé à la frange du projet afin de connecter l’antenne privée desservant les logements et l’allée est-ouest pour les modes doux.

➔ **Ces carrefours n'ont pas soulevé de questionnements particuliers. Ces principes d'aménagements seront affinés dans le cadre du dossier de réalisation et du Programme d'équipements publics**

- **Et l'accès au supermarché ?**

- Aucun accès prévu par les rues du Péage et des Chevaliers.
- L'accès au supermarché se fera par le mail nord/sud à créer (accès principal)
- Le carrefour Avenue du 11 Novembre, chemin des chevaliers et rue du péage sera réaménagé afin de permettre l'accès à la station-service, au drive et à la plateforme de livraison. Les voiries périphériques seront déconnectées du carrefour (chemin des chevaliers et de la rue du péage).
- Une sortie sera créée au droit du carrefour de la rue du 11 novembre et de la rue de Bouvardière.
- La continuité des modes doux depuis le chemin des Chevaliers sera renforcée.

➔ **Pour le traitement du carrefour, 3 scénarios avaient été proposés. La concertation a permis de dégager une préférence pour le principe de traitement du carrefour Avenue du 11 Novembre / chemin des Chevaliers / rue du péage (scénario « 3 ») qui sera approfondi dans le cadre du dossier de réalisation.**



Scénario « 3 »

Et la rue de Bouvardière ?

- La rue de Bouvardière s'inscrit dans la même logique. Les réflexions engagées par la Ville montrent que cette dernière est déjà soumise à des trafics de transit depuis la plaine, et que ces derniers ont évolué avec l'aménagement du giratoire du « Novotel ». Des comptages seront réalisés en collaboration avec le Conseil départemental à l'automne afin de mieux appréhender les impacts de cet aménagement et les actions susceptibles d'être engagées pour limiter ce shunt.

➔ **L'analyse et l'amélioration des déplacements se fait et continuera à se faire dans une vision globale des déplacements. Lors de la mise en place de nouveaux projets comme l'Hoirie, un suivi sera fait et des ajustements pourront être réalisés.**

3.1.3 : Evolution de l'Avenue du 11 Novembre en « Voie urbaine » :

La concertation a donné lieu à des questions quant à l'évolution de l'avenue du 11 Novembre

- Dans sa partie Sud, le projet prend en compte la volonté de la commune de transformer à terme l'avenue du 11 Novembre en voie urbaine. Cette transformation passe par l'apaisement de la circulation de transit, le rééquilibrage de l'espace public au profit des piétons, des cycles et des transports publics et de l'amélioration du paysage. Ainsi cet axe routier départemental, qui constitue aujourd'hui une coupure, pourra retrouver un rôle d'espace public fédérateur.
- Ce rôle de « Boulevard » urbain se traduit aujourd'hui par la réalisation progressive depuis de nombreuses années d'un « chapelet » d'équipements publics (équipements sportifs, collège, et dernièrement l'ouverture de l'espace festif) qui, sur son alignement Nord, apporte architecture, animation, lumière, expression d'une façade plus urbaine. Progressivement une bande paysagère, qui reçoit aujourd'hui cheminements piétons et demain pistes cyclables, s'installe tout au long de l'avenue du 11 Novembre.
- L'implantation du projet commercial de supermarché s'inscrit aussi dans cette logique d'évolution de l'avenue du 11 Novembre : son attractivité, son double rôle, équipement de niveau communal et au-delà et équipement de quartier vient tout naturellement favoriser et exprimer cette lecture plus urbaine.
- La bande paysagère, dont le traitement crée un espace de transition entre les premières constructions d'habitat limitées dans leur hauteur et donc dans leur densité et la circulation automobile qui, même si elle diminue, restera encore de nombreuses années, porteuses de nuisances. Le projet de l'Hoirie, pour sa part, vient compléter, dans cette dernière « fenêtre » cet aménagement. Un trottoir sera aussi aménagé au sud de l'avenue du 11 novembre.
- Il est à noter que le projet prend en compte (Compétence Transports du Pays Voironnais) le déplacement de l'arrêt bus existant devant le supermarché qui sera déplacé plus au Sud afin notamment de permettre la réalisation des accès pour les véhicules de livraison à la station-service et au drive de la surface commerciale.

3.2. : RÉSEAU D'EAUX USÉES

La concertation a permis de faire ressortir qu'une partie des habitations existantes aux franges de l'opération de l'Hoirie n'étaient pas desservies par le réseau d'assainissement

➔ **Cette question sera étudiée dans le cadre de la suite des études, en liaison avec la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais compétente en la matière**

3.3 FINANCEMENT ET GESTION DES ÉQUIPEMENTS

La question du coût d'un tel projet pour la Commune et ses habitants a été posée

- L'un des objectifs du projet et des procédures engagées par la Ville est que le coût d'aménagement reste acceptable pour la Collectivité. Pour ce faire, le projet précédent a été abrogé, tout comme le contrat de concession d'aménagement signé avec la Société Publique Locale Isère Aménagement afin de lancer une nouvelle consultation pour choisir un nouvel aménageur.
 - Au regard des préétudes réalisées, le bilan prévisionnel de la ZAC de l'Hoirie, en incluant le réseau de chaleur, s'établit à 6.3 M€ HT, incluant une participation de la Commune de Voreppe plafonnée à 1.6 M€.
 - De plus, la Ville a été vigilante à ce que les coûts de fonctionnement induits par la création de nouveaux espaces publics soient limités afin de ne pas grever le budget de fonctionnement.
- ➔ **Il restera bien sûr un coût induit d'entretien des espaces pour la commune. Celui-ci a été optimisé afin de limiter les charges d'entretien au maximum tout en conservant le côté qualitatif du projet.**

4 – Impact sur l'environnement

RAPPEL : L'étude d'impact réalisée dans le cadre du projet initial a permis de mieux prendre en compte l'ensemble des composantes environnementales du projet.

Suite à la saisine de la ville, par décision du 12.03.15 le Préfet de Région du 12 mars 2015 a décidé de « ne pas soumettre le projet d'aménagement du quartier de l'Hoirie à étude d'impact » en application de l'Article R122-3 (IV) du code de l'environnement.

Pour autant, le nouveau projet s'inscrit pleinement dans le cadre de l'étude d'impact de 2013 , il conserve et renforce les grands principes qui ont prévalu à l'élaboration du projet initial au regard des enjeux environnementaux (protection des haies, gestion des eaux, ...)

Il est à noter que le nouveau projet, du fait de l'évolution du programme, aura un moindre impact sur l'environnement du fait d'une densité inférieure.

De plus, afin de limiter les nuisances sonores pour les futurs habitants du quartier, les nouvelles constructions de logements, notamment au regard du trafic constaté le long de l'avenue du 11 Novembre, s'implanteront à 20 mètres minimum de l'axe de la voie contre 15 mètres dans le cadre du précédent projet.

REMARQUES ET OBSERVATIONS

4.1 A CARACTERE GENERAL

Des demandes ont été formulées pour la réalisation d'une maquette sur le nouveau projet afin d'apprécier l'impact du projet sur son environnement.

- Une maquette sera réalisée dans le cadre de la phase dossier de réalisation.
 - ➔ **Une maquette sera réalisée suite aux demandes exprimées dans le cadre de la concertation mise en place par la municipalité afin de juger de l'intégration du projet dans son environnement. Elle précisera de plus le projet d'aménagement de l'espace public dans le même niveau de détail.**

4.2 DÉPLACEMENTS

Les questionnements relatifs aux déplacements ont été développés au 3.1 du présent bilan.

4.3 NUISANCES SONORES :

Les questionnements relatifs aux nuisances sonores portaient essentiellement sur les nuisances générées par le supermarché et ont été développés au 2.2 du présent bilan

4.4 DENSITÉ / INTÉGRATION DES BÂTIMENTS DANS L'ENVIRONNEMENT :

4.4.1 Densité / compatibilité au SCoT :

Des observations ont porté sur la densité de l'opération pour l'habitat, qui est plutôt bien acceptée par les personnes présentes aux différentes réunions de concertation et qui paraît plus en adéquation (que le projet précédent) avec l'identité de Voreppe.

- L'objectif principal de ce nouveau projet pour l'Hoirie était bien d'apporter des évolutions majeures portant sur un nouveau choix d'aménagement qui privilégie l'intégration du projet en harmonie avec son environnement : densité maîtrisée, hauteur des constructions plus en adéquation avec le bâti environnant et une meilleure prise en compte des impacts environnementaux.
- Le projet, par la mixité des formes d'habitat proposées, doit favoriser la création de logements de taille moyenne (T3 moyen base 70 m² de SP / logement). Un choix destiné à garantir le nombre de logements créés, soit moins de 200 logements.
- Le projet de l'Hoirie avec ses 44 logements/ha répond à cet objectif avec une densité intermédiaire entre celle d'un lotissement de maisons individuelles (30 logements/ha) et celle d'un quartier de logements collectifs (à partir de 80 logements/ha).
- Le projet est compatible avec les textes en vigueur et les documents supra communaux :
 - Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la région urbaine grenobloise
 - Schéma de secteur du pays voironnais
 - Programme local de l'habitat du pays voironnais.

Le respect de l'application de ces textes et documents a contribué à définir une densité minimum correspondant à environ 14 000 m² de S.P. à construire sur la zone (habitat) soit un peu moins de 200 logements.

- Outre la densité, le projet a porté sur un travail fin des formes urbaines susceptibles d'être développées sur le secteur qui se traduit par un équilibre entre les hauteurs (R+1+attique ou combles à R+3 en cœur d'ilot), assurant ainsi une bonne intégration du projet sur les franges de l'opération.

➔ Ce projet répond aux objectifs d'équilibre entre la nécessaire préservation du cadre de vie voreppin, le besoin de logements tout en maîtrisant les finances publiques.

4.4.2 Qualité environnementale du projet / Intégration dans le cadre bâti voreppin :

Les participants ont estimé que l'urbanisation proposée était respectueuse de l'environnement bâti et qu'elle assurait une bonne intégration du projet dans son environnement.

- Un des objectifs de ce projet et d'inscrire cette urbanisation comme une « GREFFE » qui vient compléter le quartier existant, un quartier qui mêle habitat résidentiel, espaces et équipements publics

Il s'agit également de construire un quartier durable qui repose sur le développement des transports collectifs et des déplacements doux, qui favorise les bâtiments économes en énergie et qui pourra utiliser les énergies renouvelables ...

Cette « GREFFE » au cœur du quartier de l'Hoirie bénéficie de tous les « ingrédients » pour en faire un lieu agréable à vivre pour ses futurs habitants :

- Un site aux orientations privilégiées (vues proches et lointaines, versant sud protégé des vents du nord)
 - Des équipements publics et des services, faciles d'accès à partir d'un maillage des circulations piétonnes et cycles
 - Des transports en commun moyenne et longue distance (arrêts de bus, proximité de la gare S.N.C.F.)
 - Une densité maîtrisée et raisonnable qui apporte verdure, espaces privatifs en prolongement du logement et espaces communs
-
- De plus, le coût maîtrisé des aménagements, tout en respectant un coût du logement abordable, permettra de concevoir une architecture économe en énergie (un cahier des charges architecturales sera mis au point dans le cadre du dossier de réalisation).
 - Ce projet, par sa composition et son organisation a permis d'apporter SOUPLESSE et VARIÉTÉ dans la répartition des modes d'habitat en affirmant son caractère « résidentiel » et de rechercher un équilibre entre deux modes d'habitat :
1. Un habitat individuel, individuel groupé et intermédiaire dont la densité plus faible et les hauteurs, rez + 1 étage + attique (étage en retrait) ou combles prennent en compte :
 - Dans sa frange Nord, Nord-Ouest, la proximité du tissu existant composé de « maisons individuelles », une protection renforcée, par la préservation et la mise en valeur de la coulée verte existante. Il s'ajoutera à cela un certain nombre de prescriptions qui seront précisées dans le dossier de réalisation de la Z.A.C. et du P.L.U. modifié sur ce périmètre (règlement et document graphique), hauteur maximum par rapport au terrain naturel, angles de vue préservés, espaces naturels protégés, etc...
 - Dans sa bordure le long de l'avenue du 11 Novembre (RD 1075) les nuisances dues à la circulation automobile, qui resteront relativement importante, malgré les aménagements projetés. Afin d'en atténuer un peu plus l'impact, il est proposé une continuité paysagère formée de buttes et talus végétalisés en accompagnement des cheminements piétons et cycles tout au long de ce futur « Boulevard Urbain »...
 2. Un habitat en petits collectifs, qui s'ouvrent et s'organisent autour d'un espace vert central, et dont les hauteurs varient de rez+2, rez+2+attique (étage en retrait) et rez + 3 au maximum.
De petits collectifs dont les implantations variées dans le plan de composition :
 - S'adaptent à la pente du terrain et aux meilleures orientations (Sud et Sud-Ouest).
 - Prennent en compte la progression de l'épannelage (nombre d'étages) à partir des vues lointaines
 - Évitent « les vis-à-vis » entre logements et préservent les ouvertures vers la vallée et les massifs avoisinants
- ➔ **Aussi, le travail réalisé tout au long de la conception du projet et de la concertation a permis de limiter au maximum les effets du projet, et ce notamment pour les plus proches riverains en assurant une qualité environnementale au projet ...**

5 - Observations à caractère général

5.1 MAITRISE FONCIERE / UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

La question de l'utilité publique du projet a aussi été abordée, ainsi que la place des propriétaires dans le projet au regard de la question de la maîtrise foncière des terrains situés dans le périmètre de la ZAC ...

- La municipalité, consciente de cet enjeu, a voulu, dès la reprise du projet, associer à la concertation les propriétaires fonciers dans le respect et dans l'objectif d'une compréhension mutuelle afin d'aboutir à un projet partagé qui réponde à l'intérêt général (notamment le besoin de logements /accession libre et aidée, social, seniors), le confortement du commerce local et l'organisation des déplacements (maillage modes doux, ...) et a considéré ces derniers (aux mêmes titres que les autres habitants) comme partie intégrante du projet

Ces discussions ont permis d'aboutir aujourd'hui à une maîtrise significative des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération :

- Acquisition de la parcelle BH 670 d'une superficie de 15.144 m² au prix de 60 € / m²
- Acquisition des parcelles BH 754 et 755 d'une superficie de 2.750 m² au prix de 60 € / m²
- Acquisition de la parcelle BH 18 d'une superficie de 4.251 m² au prix de 60 € / m²

De plus l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (E.P.F.L.D) porte actuellement, pour la commune, les propriétés cadastrées BH 753 et 712 d'une superficie de 3.278 m²

- Il s'agit bien d'un projet d'utilité publique, puisqu'il intègre à la fois la question de répondre au besoin de logement au plus grand nombre, mais aussi la question des déplacements et au confortement du commerce, ...
- Il s'agit d'un projet visant à rendre le quartier de l'Hoirie totalement intégré à son Territoire, ... un quartier ouvert à l'ensemble de la population.

→ La négociation a été (et restera) privilégiée tout au long des discussions avec les propriétaires, et la procédure d'expropriation n'interviendra qu'en dernier recours

6. Synthèse : évolutions du projet suite à la concertation

Partant des hypothèses initiales, la concertation a permis principalement de confirmer et/ou faire évoluer le projet sur les points suivants :

PÉRIMÈTRE DE PROJET / ZAC : Pas d'évolution du périmètre.

PROGRAMME URBAIN

HABITAT : 14.000 m² de SP (surface de plancher)

- Le nombre de logements initialement envisagé à moins de **200 logements** et la répartition, 78,4% à 80 % en accession dont un minimum de 10% en accession aidée, et 20 % à 21,6% de logements locatifs sociaux ont créé un consensus ...

COMMERCE : 4.100 m² SP (surface de plancher) avec un maximum de 2.500 m² de surface de vente (sans galerie commerciale), intégrant une station-service et un drive ...

- Compte tenu des questions et réponses formulées, le programme envisagé ne sera pas revu sur le volet commercial du projet.

➔ **Cependant, au regard des observations relatives aux nuisances sonores susceptibles d'être générées par le supermarché, une charte de gestion sonore du supermarché sera mise en place dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC, définissant notamment des limites dans les horaires de livraisons, la mise en route des engins potentiellement bruyants, etc.... afin d'assurer une bonne cohabitation entre les activités du supermarché et la vocation résidentielle de la ZAC et des propriétés riveraines.**

BUREAUX – SERVICES :

Le programme de 500 m² à 800 m² de surface de plancher n'a pas soulevé de questions particulières. Le programme envisagé ne sera pas revu sur le volet tertiaire du projet.

PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT PUBLIC / ESPACE PUBLIC

Le projet développé marque la volonté d'inscrire la ZAC dans son environnement urbain par un travail fin d'articulation avec la structure urbaine existante, par la mise en relation des espaces publics en privilégiant notamment les modes doux.

- Une seule voie de desserte nord/sud, comprenant une voie de circulation à double sens, des cheminements modes doux et une noue paysagère, ainsi qu'une vingtaine de places de stationnement,
- Dessertes privatives, antennes desservant les futures habitations et la surface commerciale,
- Aménagement des carrefours, sécurisation des 5 carrefours,
- Aménagement des voies périphériques, avenue du 11 novembre et rue de l'Hoirie dans sa partie basse,
- Création des réseaux secs et humides dont réseau de chaleur.

- Compte tenu des questions et réponses formulées, la concertation n'entraînera pas de modification du schéma d'aménagement et programme d'équipement publique.

➔ **Pour le traitement du carrefour Avenue du 11 Novembre / chemin des Chevaliers / rue du Péage, 3 scénarios avaient été proposés.** La concertation a permis de dégager une préférence pour le scénario « 3 » qui sera approfondie dans le cadre du dossier de réalisation.

- **La concertation a de plus fait ressortir qu'une partie des habitations existantes aux franges de l'opération de l'Hoirie n'étaient pas desservies par le réseau d'assainissement**

➔ **Cette question sera étudiée dans le cadre de la suite des études, en liaison avec la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais compétente en la matière**

☐ **IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT**

RAPPEL : L'étude d'impact réalisée dans le cadre du précédent projet a permis de mieux prendre en compte l'ensemble des composantes environnementales du projet. Suite à la saisine de la ville, par décision du 12 mars 2015, le Préfet de Région a décidé de « ne pas soumettre le projet d'aménagement du quartier de l'Hoirie à étude d'impact » en application de l'Article R122-3 (IV) du code de l'environnement.

➔ **Pour autant, le nouveau projet s'inscrit pleinement dans le cadre de l'étude d'impact initiale** (mesure des incidences, mesures compensatoires pour en limiter les impacts, ...). Il prendra en compte l'ensemble des composantes environnementales du projet, et notamment la volonté d'asseoir ce projet sur une structure paysagère qui permettra le maintien et le confortement de la trame végétale.

L'étude déplacements sera réactualisée dans le cadre du dossier de réalisation (incidences sur le réseau routier, ...), la réduction des marges de recul de l'avenue du 11 Novembre, le dimensionnement de la voirie à créer, le fonctionnement du supermarché et les nuisances associées (bruit, qualité de l'air, ...). **Mais aussi sur la gestion des eaux, l'impact sur la faune et le climat.**

- **Suite à la concertation une maquette sera réalisée dans le cadre de la suite du projet et notamment de la phase dossier de réalisation sur la même base que celle réalisée sur le précédent projet afin de juger de l'intégration du projet dans son environnement.**

- Pour ce qui concerne la qualité environnementale du projet et l'Intégration dans le cadre bâti voreppin :

➔ **Le travail réalisé tout au long de la conception du projet et de la concertation a permis de limiter au maximum les effets du projet, et ce notamment pour les plus proches riverains en assurant une qualité environnementale au projet ...**

❑ OBSERVATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL

Sur les questions relatives à la déclaration d'utilité publique et les expropriations éventuelles, il a été confirmé, durant la concertation, que la méthode mise en place dès la reprise du projet par la municipalité se poursuivrait au delà de la phase « réglementaire » de concertation.

De même, pour ce qui concerne le foncier, la négociation sera privilégiée tout au long des discussions avec les propriétaires et l'expropriation n'interviendra qu'en dernier recours

7. CONCLUSION :

La concertation a permis de dégager un consensus sur ce projet, qui doit permettre de répondre aux besoins en nouveaux logements, de renforcement de l'offre commerciale et poursuivre le maillage, notamment modes doux du territoire.

La création de la ZAC n'étant qu'une première étape de la procédure, la définition du projet se poursuit pour aboutir au dossier de réalisation de la ZAC, en associant les personnes publiques et partenaires concernés, les habitants et acteurs du projet.

La méthode de concertation mise en place dès la reprise du projet par la municipalité se poursuivra dans les phases ultérieures du projet au delà de la phase « réglementaire » de concertation

Le dossier de réalisation sera complété au regard des propositions formulées dans le présent rapport.