

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL
RÉUNION du 17 FEVRIER 2014**

L'an deux mille quatorze le 17 février à 20h00, les membres du Conseil municipal de VOREPPE, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique à l'Hôtel de Ville de Voreppe, sous la présidence de Monsieur Jean DUCHAMP, Maire.

Date de convocation : 11 février 2014

Étaient présents :

Jean DUCHAMP – Valérie BARTHEL – Michel BERGER - Fabienne SENTIS - Michel MOLLIER – Pascale LUJAN – Salima ICHBA - Jean-Louis CHENEVAS-PAULE - Sandrine MIOTTO - Alain DONGUY – Valérie GUERIN - Laurent GODARD - Agnès MARTIN-BIGAY – Julien CORNUT - Agnès MAILLET - Jean-François PONCET – François MARTIN - Anne GERIN – Olivier GOY - Monique DEVEAUX – André NAEGELEN - Chantal REBEILLE-BORGELLA - Vincent MADELAINE – Marie-Paul GEAY – Patrick COHEN

Avait donné procuration pour voter :

Jean-Jacques THILLIEZ à Monique DEVEAUX
Jean-Claude BLANCHET à André NAEGELEN

Étaient absents : Marie-Sophie NEUBERT - Raphaëlle BOURGAIN

Secrétaire de séance : Michel BERGER

TA/DB

8004 - Urbanisme – Approbation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Monsieur Michel MOLLIER, adjoint chargé du pôle Aménagement Durable du Territoire et de l'Urbanisme, rappelle au Conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU), a été mené, à quelle étape de la procédure il se situe et présente le dit projet.

Il rappelle que, par délibération en date du 23 Février 2009 le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La révision a pour objectifs de :

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

- la volonté affirmée de conforter le centre actuel et de donner corps au projet de « centre élargi »,
- la prise en considération des enjeux importants de tissus urbains tels qu'ils ont pu être

évoqués à travers l'étude urbaine réalisée en 2003 (anticipation d'éventuels secteurs mutables).

A ce titre, le projet de PLU permet de définir des orientations d'aménagement claires pour les principaux secteurs à enjeux et notamment les secteurs Abords hôtel de ville, Champ de la Cour, Gare, Bourg vieux /Volouise, les Rayettes, Brandegaudière,...

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

2- Inciter à la mixité urbaine et sociale, pour une ville plus citoyenne, une ville plus solidaire spatialement ...

A ce titre le PLU porte une attention toute particulière au confortement des "liaisons" inter quartiers notamment avec le quartier de Bourg Vieux.

Il favorise à terme une réelle mixité sociale sur l'ensemble du territoire et permet d'atteindre les objectifs en matière de logements sociaux fixés par le PLH du Voironnais.

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

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

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

Dans ce cadre, Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu lors de la séance du conseil municipal du 14/05/2012, peuvent être résumées ainsi :

- Mixité sociale mais aussi fonctionnelle
- Flexibilité permettant d'adapter le projet d'aménagement aux enjeux de demain et aux exigences du territoire
- Équité spatiale et sociale afin de répondre à l'attente de chacun en matière d'accès au logement et aux transports grâce à une multiplication de l'offre

Si l'enjeu principal est bien de favoriser un parcours résidentiel, le PLU apporte une réponse à la demande, notamment en favorisant la diversification de l'offre résidentielle et sociale.

Il permet en outre, si la commune souhaite préserver son cadre de vie et les espaces naturels et agricoles qui assurent aujourd'hui un développement harmonieux et équilibré de son territoire, d'atteindre les objectifs de réduction de la consommation foncière.

Développer les synergies autour de l'emploi, apporter une réponse au besoin artisanal, conforter le commerce voreppin, le tout en cohérence avec la dimension transports restent au cœur de cette réflexion.

Dans le cadre de la phase de traduction réglementaire, l'ensemble des documents composant le dossier de projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), Rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Règlement, Documents graphiques, traduisent les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu lors de la séance du conseil municipal du 14/05/2012.

Monsieur Michel MOLLIER rappelle que, par délibération en date du 8 Juillet 2013, en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application de l'article L.123-9 dudit code, le projet de PLU a été arrêté par le Conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L.123-6 et L. 121-4 du code de l'urbanisme.

Le projet de PLU arrêté a été transmis pour avis aux personnes publiques associées ou consultées par courrier du Maire en date du 10 juillet 2013.

Les personnes publiques associées ou consultées suivantes ont répondu dans le délai imparti de 3 mois à compter de la réception du dossier, conformément aux articles L.123-8 et L.123-9 du code de l'urbanisme :

- L'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) a répondu mais n'a aucune observation particulière le projet.
- La chambre d'agriculture de l'Isère a émis un avis favorable assorti de plusieurs remarques et observations.
- La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV) a émis un avis favorable assorti d'observations en tant que personne publique associée.
- La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV) a également émis un avis favorable assorti d'observations en tant que maître d'ouvrage de 3 ZAC sur le territoire communal (ZAC 38 / Île Gabourd / Centr'Alp 2).
- Le Conseil Général de l'Isère a émis un avis favorable assorti d'une réserve et d'observations.
- Le Préfet de l'Isère a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'observations consignées dans la première partie de son avis ; l'avis est également assorti de remarques, recommandations et informations.

Les réponses apportées par la commune à ces différents avis et les modifications apportées au dossier de PLU sont détaillées dans une note de présentation du dossier de PLU soumis à approbation, intégrant l'ensemble des réponses apportées aux avis des personnes publiques associées ou consultées, aux observations du public et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur et les modifications apportées au dossier de PLU. Cette note a été transmise à l'ensemble des conseillers municipaux dès la convocation du Conseil municipal et est annexée à la présente délibération.

Le 25 septembre 2013, Monsieur Pierre BLANCHARD, Lieutenant Colonel du service de santé des armées en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et M. Henry DEBARNOT, Ingénieur de l'École des mines en retraite, en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

Par arrêté n°2013-0681 du 14 octobre 2013, le Maire de Voreppe a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de PLU.

L'enquête Publique s'est déroulée à l'hôtel de ville de Voreppe lundi 4 novembre 2013 au vendredi 6 décembre 2013 inclus où chacun a pu prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'hôtel de ville.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences :

- Mardi 12 novembre 2013 de 16 heures à 19 heures
- Vendredi 22 novembre 2013 de 8 heures 30 à 12 heures
- Samedi 30 novembre 2013 de 9 heures à 12 heures
- Vendredi 6 décembre 2013 de 13 heures 30 à 17 heures

Dans son rapport du 19 janvier 2013, Monsieur le commissaire enquêteur précise que le bilan des interventions du public est le suivant :

- 180 observations ont été inscrites sur les deux registres d'enquête ;

- 98 lettres ont été adressées au commissaire enquêteur ;
- 5 pétitions et 3 lettres/pétitions ont été déposées.

Il conclut par un avis favorable assorti de 4 réserves et de 5 recommandations.

Les réponses apportés aux observations du public et aux différentes réserves et recommandations du commissaire enquêteur et les modifications apportées au dossier de PLU sont détaillées dans la note de présentation du dossier de PLU soumis à approbation.

Des modifications ont été apportées au projet de PLU arrêté afin de prendre en compte les avis des personnes publiques associées ou consultées, les observations du public intervenues lors de l'enquête publique et le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

L'ensemble de ces modifications est exposé dans la note de présentation du dossier de PLU soumis à approbation.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123.10, L.123-13, R.123.24 et R. 123.25 ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),

Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (UH),

Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi Engagement National pour le Logement (ENL)

Vu la loi n°2010-788 du 10 juillet 2010 dite loi Grenelle 2 d'Engagement National pour l'Environnement (ENE),

Vu la délibération en date du 23/02/2009 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) organisé lors du conseil municipal du 14/05/2012 et la délibération le retraçant,

Vu la délibération en date du 08/07/2013 tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu l'ensemble des avis émis par les personnes publiques associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme et par les personnes publiques consultées suite à l'arrêt du projet de PLU,

Vu l'arrêté municipal en date du 14/10/2013 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLU,

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur remis en main propre à la commune le 20 janvier 2014,

Vu la synthèse transmise avec la convocation jointe à la présente délibération

Vu la note de présentation du dossier de PLU soumis à approbation, détaillant l'ensemble des réponses apportées, aux avis des personnes publiques associées ou consultées, aux observations du public et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur et les modifications apportées au dossier de PLU. Cette note a été transmise en annexe à la note de synthèse, à l'ensemble des conseillers municipaux dès la convocation du Conseil municipal et est annexée à la présente délibération.

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Vu le porté à connaissance de l'État,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui comprend :

- Les avis des personnes publiques associées et consultées
- Une note de présentation (non technique) du projet de PLU,
- Un rapport de présentation,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Le règlement,
- Les documents graphiques,
- Les annexes.

Considérant que chaque conseiller municipal a pu prendre connaissance de l'ensemble du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et tout particulièrement de la note de présentation du dossier de PLU soumis à approbation, dès la convocation du Conseil municipal le 11 février 2014 en le consultant par le biais du DVD fourni avec la convocation ou par le biais du dossier papier disponible à l'hôtel de ville,

Considérant que, conformément à l'article L.123-10 du code de l'urbanisme, les avis émis par les personnes publiques associées ou consultées, les observations du public intervenues lors de l'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur justifient des modifications du projet de PLU exposées dans la note de présentation du dossier de PLU soumis à approbation,

Considérant que les modifications apportées au projet de PLU tiennent compte des réponses apportées aux avis des personnes publiques associées ou consultées et des résultats de l'enquête publique, qu'elles procèdent des dits avis et de ladite enquête publique et ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU,

Considérant que le projet de PLU, tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.123.10 du code de l'urbanisme,

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur, le Conseil municipal décide avec **7 oppositions** :

- D'approuver la note de présentation du dossier de PLU soumis à approbation, détaillant l'ensemble des réponses apportées aux avis des personnes publiques associées ou consultées, aux observations du public et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur et les modifications apportées au dossier de PLU, telle qu'elle est annexée à la présente délibération,
- d'approuver le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Voreppe tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à l'hôtel de ville durant un mois, d'une mention insérée en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et sera publiée au recueil des actes administratifs.

La présente délibération ainsi que l'ensemble du dossier de PLU seront adressés au Préfet du département de l'Isère.

La présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU, ne seront exécutoires qu'après :

- sa réception par le Préfet de l'Isère,
- l'accomplissement des mesures de publicité (affichage à l'hôtel de ville durant un mois, insertion dans 2 journaux)

Conformément à l'article R.123-25 du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLU est tenu à la disposition du public à l'hôtel de ville de Voreppe et à la préfecture de l'Isère aux heures et jours habituels d'ouverture.

Voreppe, le 18 février 2014

Jean DUCHAMP



Maire de Voreppe

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Grenoble, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale,
- 2 mois après l'instauration du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AUX DÉLIBÉRATIONS PRÉSENTÉES AU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 FÉVRIER 2014

Le Conseil municipal sera amené à se prononcer sur les dossiers suivants :

1. INFORMATIONS

2. AMÉNAGEMENT DURABLE D'OUTRE-RÉGION D'URBANISME

2.1 Urbanisme – Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (Michel MOLLIER)

Par délibération du 23 février 2009, le Conseil municipal de la commune de Voreppe a prescrit la « mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) ».

Après approbation du bilan de concertation, par délibération du 8 juillet 2013, le Conseil municipal a arrêté le PLU.

Conformément au code de l'urbanisme le projet de révision du PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées.

L'enquête publique s'est déroulée du 4 novembre au 6 décembre 2013.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a communiqué ses observations à la ville dans un procès verbal de synthèse. La ville a répondu à l'ensemble des observations formulées.

Le commissaire enquêteur, après avoir pris en considération :

- l'ensemble des éléments présentés dans les dossiers du projet de PLU,
- les différents avis des personnes publiques associées,
- les observations et remarques formulées par la population au cours de l'enquête publique,
- les réponses apportées par la municipalité aux questions posées par le commissaire

a émis un avis favorable au projet de PLU soumis à enquête publique assorti de quatre réserves et de cinq recommandations.

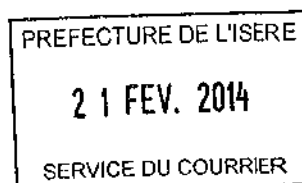
Aussi, afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier d'enquête publique, ainsi que des réserves et recommandations formulées par le commissaire enquêteur, des modifications ont été apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté conformément au code de l'urbanisme .

Ces modifications, qui ne compromettent pas l'économie général du projet, sont précisées dans l'annexe du PLU (*note de présentation des réponses apportées aux avis des PPA, aux observations du public et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur / modifications du projet de PLU* annexée à la présente note de synthèse) et retraduites dans les différentes pièces du dossier au regard de leur objet et/ou nature (justificatif des choix, plan de zonage, règlement, ...).

Aussi, après avoir pris connaissance du dossier, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le PLU dans sa version modifiée.

A cet effet, les avis des personnes publiques associées, le rapport du commissaire enquêteur et son avis ainsi que le projet de dossier final modifié de PLU (et ses annexes) sont joints à la présente note de synthèse sous format numérique (DVD) et un dossier papier est mis à disposition des élus au pôle ADTU de la Mairie.

Avis favorable des comités de pilotage du PLU des 28 novembre, 6 décembre 2013 et 6 février 2014.



2.2 Urbanisme – Foncier – Modification du périmètre d'exercice du Droit de Préemption Urbain simple (DPU) (Michel MOLLIER)

Conformément au code de l'urbanisme, les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent par délibération instituer, modifier ou supprimer, un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).

L'institution de ce droit constitue l'un des outils fonciers dont disposent les collectivités acquérant certains biens à l'occasion de leur mise en vente par leur propriétaire, en vue de la réalisation d'actions ou opérations strictement encadrées l'article L300-1 du code de l'urbanisme ; mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,

Pour mémoire, le droit de préemption urbain simple a été institué sur la commune par délibération du 30 mars 1987 sur les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (NA) et son périmètre a fait l'objet de plusieurs modifications au regard des modifications ou révisions du Plan d'Occupation des Sols (POS).

La révision du POS valant élaboration du PLU ayant été approuvée, il convient donc de définir, à nouveau, le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain.

Aussi, il est proposé au Conseil municipal

- de modifier le champ d'application du Droit de Préemption Urbain simple pour l'instituer sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), telles qu'elles figurent au Plan Local d'Urbanisme approuvé
- de confirmer la délégation attribuée au Maire pour exercer en tant que de besoin le droit de préemption urbain conformément aux articles L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et précise que les articles L.2122-17 (empêchement du maire) et L.2122-19 (délégation de signature) sont applicables en la matière.

Avis favorable du comité de pilotage du Plan Local d'Urbanisme du 6 février 2014.

ZAC de l'HOIRIE

Par délibération en date du 4 Juillet 2011, le Conseil municipal a adopté les objectifs concernant l'urbanisation du secteur de l'Hoirie, engageant les études nécessaires à la création de la ZAC de l'Hoirie et les modalités de la concertation avec le public conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme et prenant en considération le périmètre au titre du L 111-10 du code de l'Urbanisme.

La concertation a eu lieu du 4 juillet 2011 au 10 mai 2013. Elle a donné lieu à la mise à disposition du public d'un dossier de consultation, à la tenue de deux réunions publiques les 28 novembre 2012 et 6 mai 2013 associant pendant la durée du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Par délibération du 3 juin 2013, le Conseil municipal a

- tiré le bilan de la concertation publique sur le dossier de création et de la mise à disposition du public de l'étude d'impact (complétée de son additif et de l'avis de l'autorité environnementale compétente (Etat))
- approuvé le dossier de création de la ZAC de l'Hoirie, conformément aux articles L. 311-1, R. 311-2 et R. 311-7 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 8 Juillet 2013, le Conseil municipal a souhaité que la réalisation de la ZAC soit effectuée dans le cadre d'une concession d'aménagement et a autorisé Monsieur le Maire à signer à cet effet la concession d'aménagement avec la SPL (Société Publique Locale) Isère Aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme, les missions nécessaires à la réalisation de cette opération.

Le Conseil municipal est aujourd'hui saisi sur 3 dossiers :

- Dossier de réalisation,
- Programme des équipements publics de la ZAC
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC

2.3 Urbanisme - Approbation du dossier de réalisation de la ZAC de L'Hoirie – (Michel MOLLIER)

Le dossier de réalisation (joint à la convocation du Conseil municipal) a été élaboré conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

Il complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact du dossier de création initial.

Il comprend :

- Le rapport de présentation
- Le projet de programme des équipements publics
- Le programme global des constructions
- Les modalités prévisionnelles de financement
- Les études complémentaires suite à la concertation et mise à disposition au public de l'étude d'impact
- Le cahier des charges de cession de terrains et ses annexes
- Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales
- L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables
- A titre informatif le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau

I. Rapport de présentation

Le rapport de présentation rappelle l'historique et les objectifs du projet. Il précise en outre le contenu du dossier de réalisation ainsi que les principes structurant du projet et sa justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur.

Le rapport de présentation explicite les éléments de cadrage du schéma d'aménagement, les orientations de programme ainsi que le descriptif du projet urbain et les orientations architecturales que souhaite donner la collectivité au projet et les préoccupations environnementales qui ont prévalu aux choix réalisés.

II. Projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone

Celui-ci est constitué par les travaux suivants :

- o Travaux préparatoires et remise en état des sols
- o Aménagement des voiries et espaces publics
- o Aménagement des voies existantes périphériques à la ZAC
- o Assainissement eaux-vannes et usées :
- o Eaux pluviales :
- o Eau potable / défense incendie :
- o Électricité courant fort :

- o Réseau téléphonique
- o Éclairage public
- o Réseau de chaleur
- o Transports en Commun

III. Le programme global des constructions

Dans le respect des documents d'urbanisme, et notamment dans le cadre prévu au dossier de création de ZAC, le programme retenu cherche à assurer une véritable mixité de logements, de commerces et de bureaux, afin de conforter le centre élargi en urbanisant un quartier situé en continuité du bourg historique. Les immeubles collectifs sont de gabarit varié entre R+1+ attique (ou comble) en cœur de zone à R+4+attique sur l'avenue du 11 Novembre.

Pour ce faire, le programme global des constructions prévoit la création d'une surface de plancher comprise entre 24 800 m² et 25 600 m² répartie ainsi:

- Entre 20 000 m² et 20 800 m² de surface de plancher à usage de logements.
- 4 300 m² de surface de plancher à usage de commerces dont 2 000 m² de surfaces de vente.
- 500 m² de surface de plancher à usage de bureaux.

Il précise en outre les principes de mixité sociale qui seront mis en œuvre dans le cadre de la ZAC soit, 75 % en accession (libre (65%) et aidée (10%)) et 25 % de logements locatifs sociaux.

IV. Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

Le bilan financier prévisionnel de l'opération représente un budget d'environ 8 660 000 € HT réparti comme suit :

- 3 400 000 € HT au titre des acquisitions foncières.
- 120 000 € HT d'études.
- 2 900 000 € HT de travaux.
- Le reste, soit 2 240 000 € HT regroupant les dépenses d'honoraires techniques et de gestion de l'opération, de frais financiers et frais divers.

L'ensemble des dépenses est financé comme suit :

- 5 310 000 € HT de recettes de charges foncières dans le cadre de la cession des terrains aux opérateurs immobiliers.
- 850 000 € au titre de la participation aux équipements publics d'une surface commerciale sur la base d'une surface de plancher de 4 300 m² environ.
- Le solde soit 2.500 000 € à charge de la collectivité maître d'ouvrage sur le bilan d'opération.

La durée prévisionnelle de l'opération est de 11 années, dont 6 années de commercialisation.

V. Les études complémentaires suite à la concertation et mise à disposition au public de l'étude d'impact

L'étude d'impact et son additif ont fait l'objet d'un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, rendu le 09 avril 2013. L'ensemble de ces éléments a fait l'objet d'une mise à disposition du public du 26 avril 2013 au 10 mai 2013.

Cependant, suite à la concertation et à la mise à disposition de l'étude d'impact au public dans le cadre du dossier de création de la ZAC l'Hoirie, la Ville de Voreppe a décidé de lancer des études complémentaires sur différentes thématiques :

- Les déplacements : une étude de trafic permettant d'appréhender les trafics actuels au mieux (réalisation de comptage au droit de la ZAC), et d'évaluer l'impact de la ZAC en situation future. Cette étude a notamment permis d'effectuer des calculs plus fiables concernant la pollution atmosphérique et le bruit,
- Des compléments sur la thématique bruit ont également été apportés :
 - Deux mesures de bruit ont été réalisées afin de caractériser au mieux le bruit ambiant en situation initiale,
 - Calcul du positionnement des isophones 65 dB(A) en période diurne et 60 dB(A) en période nocturne (correspondant aux seuils réglementaires au-delà desquels des mesures doivent être mise en place).
 - La Ville de Voreppe a également souhaité mettre en place une charte du bruit concernant la future surface commerciale sur la ZAC.
- A partir des estimations de trafic de l'étude de déplacement, les calculs concernant la pollution atmosphérique (en situation initiale et en situation future) ont pu être affinés par rapport à ceux présentés dans l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC.

VI. Le cahier des charges de cession de terrains

Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) doivent faire l'objet d'un cahier des charges. Il s'agit d'un document obligatoire (article L 311-6 du Code de l'Urbanisme) qui a pour objet d'indiquer la constructibilité de chaque parcelle cédée.

Il peut imposer des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et paysagères, pour la durée de la réalisation de la zone.

Le code de l'urbanisme dispose en outre que lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier dans une zone d'aménagement concerté, la demande est accompagnée « *Lorsque le terrain a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par la commune de la zone, d'une copie de celles des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, si elles existent, de celles des dispositions du cahier des charges qui fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone* ».

Le présent Cahier des Charges de Cession, location ou concession d'usage de Terrains et immeubles (CCCT), fait partie intégrante du dossier de réalisation et doit être approuvé par le Conseil Municipal.

Il sera complété par un additif arrêté par le Maire lors de chaque cession, afin de fixer notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée, ainsi que la superficie minimale d'espaces verts en pleine terre à réaliser sur la parcelle cédée.

Le Cahier des charges comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles

la cession est consentie et peut être résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par décret, en application des dispositions du Code de l'Expropriation.

Il définit, de plus, les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbaines et architecturales imposées aux constructeurs et à leurs prestataires techniques.

Il rappelle que dans le cas où les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus dans le programme de l'aménagement de la zone, qu'une date prévisionnelle d'achèvement de ces derniers par l'aménageur devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

Il fixe en outre les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires de cessions, de concessions d'usage et de location, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges présenté par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des biens communs et des ouvrages collectifs.

Enfin, il définit les dispositions particulières à imposer aux constructeurs en matière d'hygiène, de sécurité et d'organisation des chantiers.

Le cahier des charges est complété par quatre annexes, précisant :

Pour la première (Annexe 1) Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

Le cahier des prescriptions précise les orientations et recommandations architecturales, paysagères et environnementales à destination des futurs aménageurs et constructeurs, notamment pour ce qui concerne l'organisation du bâti et des parcelles (éviter les vis-à-vis et les délaissés) de paysagement et de gestion des eaux (limitation des espaces imperméabilisés, rétention ou infiltration des eaux pluviales à la parcelle, végétation climatique).

Il précise en outre le traitement des accès aux parcelles et du stationnement (aérien et souterrain), les orientations architecturales et d'utilisation des matériaux, les exigences de performance énergétique des bâtiments (matériaux d'isolation, énergie, orientations par rapport au soleil et au vent) ainsi que l'organisation des espaces communs et équipements mutualisés (local poubelles, local vélos, sécurité des accès)

Pour la deuxième (Annexe 2) les limites de prestations techniques

Il précise pour chacune des interventions (terrassements, clôtures, réseaux, ...) les travaux et les conditions techniques à la charge de l'aménageur, à la charge des acquéreurs et la définition de la limite d'intervention entre les deux parties

Pour la troisième (Annexe 3) la charte d'un chantier respectueux de l'environnement

Cette charte, élaborée par le Pays Voironnais, précise les attentes d'un chantier respectueux de l'environnement. Son objectif est de limiter les nuisances et les pollutions au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement tout en restant compatible avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP.

Les constructeurs devront signer et respecter la charte.

Pour la quatrième (Annexe 4) Le règlement de service de la Régie municipale Voreppe Chaleur Bois

Approuvé par délibération le 18 novembre 2013, le règlement de service a pour objet de définir les rapports entre les futurs abonnés au réseau de chaleur et la régie Voreppe Chaleur Bois.

VIII. L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables

Le projet d'aménagement de la ZAC de l'Hoirie a fait l'objet d'une étude spécifique de sa desserte énergétique dont l'approche se réalise en plusieurs étapes.

Elle a permis en amont d'effectuer une analyse préliminaire de faisabilité de développement des énergies renouvelables (EnR) et notamment d'identifier les énergies renouvelables ayant un potentiel tangible de développement à l'échelle de l'opération d'aménagement. Elle précise les chances de rentabilité des projets d'approvisionnement énergétique associés à ces énergies, ainsi que leurs niveaux de faisabilité.

Il s'agissait ainsi de mettre en évidence les projets les plus pertinents au travers d'une analyse multicritères et fournir à la commune les premiers éléments d'aide à la décision caractérisant les actions à accomplir pour atteindre l'objectif de développement des énergies renouvelables pour la ZAC de l'Hoirie.

La version initiale de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a été réalisée en 2013 dans le cadre du dossier de création de ZAC.

Suite au choix de la collectivité de réaliser un réseau de chaleur bois, et la délibération du 18 novembre 2013 de classement du réseau de chaleur de la Ville de Voreppe, un complément a été annexé au dossier précisant les caractéristiques du réseau ainsi que les modalités de raccordement de la ZAC au réseau en cours de réalisation.

IX. Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau

Le projet d'aménagement de la ZAC de l'Hoirie est soumis à une procédure de déclaration au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement et des articles R.214-1 et suivant du Code de l'Environnement relatifs aux opérations soumises à autorisation ou à déclaration.

A titre informatif le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau dossier a été joint au dossier de réalisation. Il a pour objet d'estimer les incidences de ces opérations sur les ressources en eau, le milieu aquatique ainsi que les écoulements conformément aux textes en vigueur.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, les eaux de ruissellement du site seront gérées :

- à la parcelle pour les espaces privés avec un débit de fuite autorisé,
- de façon globale pour les espaces publics et les voiries.

Pour les espaces publics et les voiries, il est prévu la mise en place d'ouvrages permettant une gestion des eaux pluviales alternative (infiltration d'une partie des eaux pluviales générées par le site).

Le présent dossier a en outre déterminé les incidences de l'aménagement des espaces publics et voiries sur le milieu naturel et défini le système de gestion des eaux pluviales à mettre en place au droit des surfaces concernées afin de compenser les impacts liés à l'urbanisation du secteur.

Après avis favorable des comités de pilotage du 13 novembre et 12 décembre 2013 sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC, et sur la base de ces éléments et du dossier de réalisation présenté, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de l'Hoirie.

2.4 Urbanisme - Validation du programme des équipements publics de la ZAC de l'Hoirie (Michel MOLLIER)

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, après avoir approuvé le dossier de réalisation, le programme d'équipements publics ayant été établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme, il est proposé au Conseil Municipal de l'approuver.

Le programme d'équipements publics (PEP) est joint à la convocation du Conseil municipal.

Le programme d'équipements publics à réaliser dans la zone comprend notamment :

- Une notice paysagère décrivant les espaces publics,
- Une notice technique précisant les principales caractéristiques des ouvrages,
- La description des ouvrages relatifs à l'aménagement des voiries et espaces publics, ... et sur sa périphérie (création des accès de la ZAC sur l'avenue Honoré de Balzac et l'avenue du 11 Novembre, ...).

Il comprend en outre les travaux de réseaux nécessaires à l'urbanisation du secteur (assainissement eaux vannes et usées, eaux pluviales, eau potable / défense incendie, électricité, réseau téléphonique, éclairage public, ...) ainsi que le réseau de chaleur qui sera réalisé par la Régie Voreppe Chaleur Bois.

- Les plans des équipements projetés,
- L'estimation financière des équipements (2.736.135,57 € HT) en précisant la part des équipements correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone, la part de ces équipements mise à la charge de l'opération d'aménagement ainsi que la Collectivité ou l'établissement public devant intégrer l'équipement dans son patrimoine et son accord si l'article R311-7 du code de l'urbanisme l'exige.

Il rappelle en outre que la maîtrise d'ouvrage est assurée par Isère Aménagement dans le cadre de la concession d'aménagement.

Après avis favorable des comités de pilotage du 13 novembre et 12 décembre 2013 sur le programme d'équipements publics de la ZAC et sur la base de ces éléments et du dossier présenté, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de programme des équipements publics de la ZAC de l'Hoirie.

2.5 Urbanisme – Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC de L'Hoirie (Michel MOLLIER)

Les dossiers de création et de réalisation ainsi que le programme d'équipements publics ayant été approuvés, il est dès lors proposé, afin d'assurer la mise en œuvre de la ZAC, de solliciter l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à l'arrêté de cessibilité emportant mise en compatibilité du P.L.U.

Sur l'opération de l'Hoirie, il s'agira notamment d'acquérir les surfaces d'emprise foncière nécessaires, procéder à toutes les études opérationnelles, aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures, enfin assurer la commercialisation des lots viabilisés.

Le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU a été joint à la convocation du Conseil municipal.

L'objet du dossier présenté, qui sera soumis à enquête publique, est précisément l'obtention de cette DUP.

Le dossier est notamment composé de :

La notice d'informations juridiques et administratives

Cette notice précise « la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ».

L'objet de cette note est de mettre en parallèle la description sommaire de la procédure d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, à l'obtention d'un arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, avec les textes législatifs et réglementaires qui la régissent.

Le plan de situation précisant la localisation de l'Hoirie sur la commune

La notice explicative du projet justifiant notamment l'utilité publique du projet,

L'objet du présent dossier soumis à enquête publique est précisément l'obtention de cette DUP. La notice explicative en constitue l'une des pièces essentielles.

L'enquête publique sera une enquête dite « environnementale » et sera régie par les dispositions classiques du Code de l'expropriation combinés à celles des articles R 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Cette enquête publique vaudra mise en compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur ainsi que de l'enquête parcellaire.

La notice précise notamment :

- L'objet de la déclaration d'utilité publique et rappelant le contexte de l'opération et Les objectifs poursuivis. Elle décrit l'état du site et de son environnement, et rappelle les données générales, la localisation du site et de son environnement urbain paysagé et naturel tel qu'ils ont pu être explicités tout au long des études (étude d'impact, ...) ainsi que l'état du foncier.
- Les enjeux du projet; répondre aux besoins en logements, développer les conditions d'une offre de logements attractive et abordable pour les jeunes ménages, améliorer l'offre commerciale sur la commune, conforter le développement du centre élargi tout en Limitant la consommation d'espace et préserver les espaces agricoles et naturels...
- Elle rappelle en outre les études réalisées et les évolutions antérieures du projet et notamment le projet de PUP (Projet Urbain Partenarial) de 2010 qui n'a pu aboutir ainsi que les évolutions du projet suite à la concertation préalable
- Elle présente le projet retenu, le choix du parti d'aménagement et les principes structurants du projet. Elle précise de plus les principes d'intégration du projet dans son environnement, pierre angulaire du schéma de composition ainsi que le programme et les équipements publics (voiries, espaces publics, ...) qui seront réalisés dans le cadre du projet d'aménagement.
- Elle motive la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueur ; Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la région urbaine grenobloise, Programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais, Le Plan de Déplacements Urbains (Schéma de secteur du Pays Voironnais) et le Plan Local des Déplacement de la commune ainsi qu'au PADD du Plan Local d'Urbanisme et la portée de sa mise en compatibilité avec le projet.
- Elle établit le bilan au regard de l'utilité publique du projet quant au choix du site de l'Hoirie, au regard des inconvénients et avantages du projet pour le territoire
- Compte tenu des éléments développés dans le présent dossier, elle sollicite Monsieur Le Préfet de l'Isère, afin que l'opération de la ZAC de l'Hoirie soit soumise à une enquête

publique préalable unique en vue à la fois de la Déclaration d'Utilité Publique du projet, de la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Voreppe et de la prise d'un arrêté de cessibilité pour les parcelles ou parties de parcelles qui n'ont pas été encore acquises par voie amiable.

- Et demande que le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique sera la SPL Isère Aménagement en sa qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement.

Le dossier est complété des différents éléments du projet tels qu'ils ont pu être approuvés à travers le dossier de création, le dossier de réalisation et le programme d'équipements publics de la ZAC; **bilan de concertation, l'étude d'Impact et son complément, plan général des travaux, caractéristiques techniques des ouvrages les plus importants** ainsi que **l'appréciation sommaire des dépenses** ainsi que **les avis obligatoire** nécessités par le projet.

Il comprend en outre un **plan de situation foncière** précisant le secteur concerné et un **dossier d'enquête parcellaire** précisant explicitement les parcelles et les propriétaires concernés par la DUP en vue de la dite enquête.

Ainsi que le **dossier de mise en compatibilité du PLU** approuvé

La mise en compatibilité du PLU relève des objets suivants :

1. L'ouverture à l'urbanisation et l'intensification du secteur de la Zone d'Aménagement Concertée de l'Hoirie, actuellement zone 2AU et UCb
2. La création d'une zone AUH, qui comprend une partie de l'actuelle zone 2AU et la zone UCb en partie (parcelles BH 712 et BH 713)
3. La création d'emplacements réservés dans le secteur considéré pour la création d'espaces publics
4. La création d'emplacements réservés pour la construction de logements sociaux et de logements aidés
5. La mise en place de protection d'éléments de paysage et/ou de boisements

Le dossier de mise en compatibilité du PLU contient ;

- **Rapport de présentation et justificatif des choix**, qui reprend les différents éléments des dossiers de création, de réalisation et du PEP et précise les éléments du PLU qui font l'objet de la mise en compatibilité et ceux créés à l'occasion du projet ;
- **Orientation d'Aménagement et de programmation de l'Hoirie**. Afin d'atteindre les objectifs que s'est fixée la municipalité pour ce quartier, le projet fait l'objet d'une nouvelle OAP qui s'inscrit dans l'orientation d'aménagement existante pour le centre urbain élargi :
Il s'agit de créer une opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC de l'Hoirie, élaborée à l'échelle du secteur. L'urbanisation de cette zone renforcera la centralité élargie de Voreppe, en permettant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux et d'une surface commerciale. Le développement des opérations peut être progressif au regard de l'avancement de la ZAC.
- **Règlement** de la zone AUH qui se substitue sur le secteur aux zones 2AU et UCb du PLU. Il comprend deux sous secteurs (AUHa et AUHs) créés dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU. Il reprend, en les adaptant au projet, les principales dispositions du règlement des zones UBb et UCb : zone urbaine d'intensité moyenne, au sein de l'Espace Préférentiel de Développement (EPD).

- **Plan de zonage modifié** ; le plan de zonage a été modifié en conséquence, il est complété par un **Plan Masse** et un **Plan des Hauteurs**, afin d'atteindre les objectifs, notamment en terme de qualité environnementale et d'intégration par rapport au bâti proche existant.

Le plan de masse et le plan des hauteurs fixent graphiquement les implantations et les gabarits des constructions et se substitue partiellement aux articles 3 à 13 du règlement.

Ils déterminent en outre des prescriptions relatives à la préservation et à la création des haies et des boisements afin de préserver et conforter les haies existantes en limite Nord et Est du site, ainsi que la création de « haies bocagères » sur certaines franges de l'opération afin de mettre en place des zones tampons entre les constructions existantes et le projet (article L 123-1-7ème du Code de l'Urbanisme)

Il crée 4 emplacements réservés de mixité sociale (article L 123-2b du Code de l'Urbanisme) afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et de répartition spatiale des logements sur le quartier dans le respect du programme de construction de la ZAC.

- et les **annexes** correspondantes afin de mettre le PLU en compatibilité et de permettre la mise en œuvre du projet :

Quatre emplacements réservés sont créés pour la création d'équipements publics et permettre la mise en œuvre du programme d'équipement public de la ZAC approuvé

Après avis favorable du comité de pilotage du 16 janvier 2014 sur le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU et sur la base de ces éléments et du dossier présenté, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le dossier d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC de l'Hoirie et de ;

- **Autoriser** : le lancement d'une procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U de la commune de VO-REPPE, pour la réalisation du projet de ZAC de l'Hoirie et pour permettre l'acquisition des biens situés dans l'emprise du projet, à l'amiable ou par voie d'expropriation au profit de la SPL ISERE AMENAGEMENT.
- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT, conformément à l'article L 300-4 du Code de l'urbanisme en sa qualité de concessionnaire d'aménagement, à saisir monsieur le Préfet de l'Isère pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U, en application des articles L 123-6 du Code de l'Environnement relatif à l'enquête environnementale, des articles L 123-14-2 et R 123-23-1 du Code de l'Urbanisme fixant les conditions de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique et des articles L11-19 à R11-31 relatifs à l'enquête parcellaire et à l'arrêté de cessibilité,
- **Approuver** : les dossiers qui seront transmis à Monsieur le Préfet de l'Isère en vue de solliciter l'ouverture de l'enquête préalable à la D.U.P, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U.
- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT à signer tout acte d'acquisition amiable avec les propriétaires concernés par le projet.
- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT, en cas d'échec des négociations à
 - o Poursuivre la procédure d'expropriation dans ses phases administrative et judiciaire et, notamment saisir Monsieur le Préfet pour la prise de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'arrêté de cessibilité et le Juge de l'Expropriation pour la prise de l'ordonnance d'expropriation,
 - o Signer les actes, courriers, notifications, offres dans les limites de l'estimation des Domaines, mémoires et autres documents intervenant dans le cadre de la procédure d'expropriation,
 - o Signer tous les actes de procédure correspondant ;

- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT, dans le cadre de la procédure d'expropriation d'ester en justice et défendre les intérêts de la commune de VOREPPE devant les juridictions compétentes, en désignant le cas échéant un avocat pour la représenter.

INFORMATIONS ET COMMUNICATIONS DIVERSES

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

Avis du Conseil Général de l'Isère	Réponses et Modifications du projet de PLU
<p>Routes départementales (RD)</p> <p>✓ Le projet de requalification de la RD 1075 n'appelle pas de remarque particulière si ce n'est rappeler la nécessité pour les aménagements projetés d'être compatibles avec le passage des convois exceptionnels de type E et super E.</p>	<p>Cette remarque a été prise en compte et a permis de compléter le dossier de PLU notamment au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation du Champ de la cour.</p>
<p>✓ L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Champ de la Cour inscrit la création d'une contre-allée parallèle à la RD 1075. Si le Département est favorable à la mutualisation des accès ainsi organisée, le texte précise que la contre-allée sera à sens unique alors que le schéma indique un double sens. Le sens unique de circulation dans le sens Grenoble – Lyon doit être corrigé dans le schéma afin d'éviter tout problème d'interprétation.</p>	<p>Cette remarque a été prise en compte et a permis de compléter le dossier de PLU au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation du Champ de la cour. La coupe de principe a été complétée afin de supprimer toute ambiguïté.</p>
<p>✓ Le PLU affiche le projet d'un report de flux depuis le Sud du Chevalon en direction de l'entrée de l'autoroute. Ce report nécessite notamment l'élargissement de la RD 3c. Le Département ne porte pas de projet en ce sens à l'heure actuelle</p>	<p>Cette remarque a été prise en compte et a permis de compléter le dossier de PLU au niveau du rapport de présentation. Dans sa partie Justification des choix, il a été précisé : « Au niveau du secteur du Chevalon et plus particulièrement de sa traversée par la RD3c, le PLU définit un emplacement réservé n°49a « Aménagement d'une déviation de la RD 3 C ». Ce dernier était porté, initialement dans le POS, par le Conseil Général de l'Isère. Le PLU le maintient, au bénéfice de la commune, afin de sécuriser la traversée du secteur du Chevalon par la RD3c dans un gabarit de voie équivalent à celui existant au niveau de la traversée de la plaine. En effet, la traversée actuelle du RD3c, du fait de sa configuration (rétrécissement) au niveau du secteur dit de « la petite auberge », ne permet pas d'assurer le passage du trafic (env. 1 600 véhicules/jour) dans des conditions de sécurité suffisantes pour les usagers empruntant cette voie : piétons, cyclistes ou automobilistes. La temporalité de cet aménagement est liée à la suppression du passage à niveau existant. Cette suppression peut intervenir soit à moyen terme dans le cadre de la recherche d'amélioration du cadencement de la ligne (Inscrite au nouveau contrat de Plan Etat Région) soit à plus long terme, en lien avec le projet de doublement de la voie ferrée par RFF, pour lequel il existe un périmètre d'étude (reporté sur le document graphique). »</p>

PREFECTURE DE L'ISERE
21 FEV. 2014
SERVICE DU COURRIER

NOTE DE PRESENTATION :

-> REONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

<p>Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) Les parcelles n° 198, 199, 201 de la section AY sont classées en zone UT, alors qu'elles sont incluses dans le périmètre PAEN défini par la délibération de la commission permanente du Conseil général de l'Isère du 19 avril 2013, et approuvé par la délibération de la commune du 24 juin 2013.</p> <p>Un PAEN ne pouvant couvrir que des terrains classés en zone agricole ou naturelle, il convient donc de rattacher ces parcelles à la zone N adjacente.</p>	<p>Cette remarque a été prise en compte et le dossier de PLU a été modifié au niveau du règlement graphique Les parcelles concernées par le projet de PAEN ont été classées en zone Naturelle N.</p>
<p>Espace Naturel Sensible (ENS) La commune est concernée par l'Espace Naturel Sensible (ENS) intercommunal de l'Eterpa. La zone d'intervention de cet ENS est classée en partie en zone As, UECA2. Le règlement de ces zones ne permet pas de préserver ce site composé de milieux alluviaux sensibles.</p> <p>Le Département demande un classement intégral de l'ENS dans des zones dont les règlements :</p> <ul style="list-style-type: none">• Interdisent toutes les constructions ;• Autorisent les ouvrages techniques à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;• Interdisent les travaux ou aménagements qui auraient pour effet d'assécher les zones humides.	<p>Cette remarque n'a pas été prise en compte.</p> <p>En effet, après échange avec la CAPV (cf. courrier de la CAPV du 02/01/2014/Annexe 14 du rapport du Commissaire enquêteur), gestionnaire de cet ENS intercommunal, il s'avère qu'une erreur s'est glissée dans la représentation graphique du périmètre de cet ENS en intégrant une petite surface de 800 m² qui ne fait pourtant pas partie des bassins de rétention d'eaux pluviales et roselières constituant les espaces à protéger en tant qu'ENS. La CAPV a d'ailleurs précisé à la commune que cette erreur devrait être corrigée très prochainement par le biais de délibérations de la CAPV et de la commission espaces naturels du Conseil Général de l'Isère</p>

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

<p>Projet européen de restauration des corridors écologiques</p> <p>Le Conseil général est maître d'ouvrage du projet de réhabilitation du corridor biologique de la cluse de Voreppe, dont une partie se situe sur la commune. A ce titre, il est particulièrement attentif à la prise en compte de ce projet dans le PLU.</p> <p>Le corridor est classée en zone As et UECA2 dont les règlements n'assurent pas une protection adéquate.</p> <p>Pour faciliter le fonctionnement effectif du corridor très étroit dans ce secteur, le Département propose la création de secteurs Aco et Nco sur l'ensemble de l'emprise concernée. Les prescriptions qui pourraient être instaurées dans ces secteurs sont :</p> <ul style="list-style-type: none">• Interdire toute construction ;• Autoriser les ouvrages et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, et à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien de la continuité écologique ;• Imposer que les clôtures soient perméables à la petite faune. <p>Le règlement du secteur Aco pourrait être complété avec les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Autoriser les ouvrages et installations liés à la mise en valeur de la zone agricole à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien de la continuité écologique ;• Autoriser les abris pour animaux, à condition qu'ils soient fermés sur 3 côtés maximum ; <p>Le Département émet donc une réserve sur ce point et demande que le règlement de ces secteurs assure la préservation de la continuité écologique. En effet, une interruption de cette continuité écologique rendrait inopérants les aménagements réalisés sur les autres sections du corridor.</p>	<p>Cette remarque a été prise en compte et le dossier de PLU a été modifié au niveau du règlement écrit</p> <p>Le règlement de la zone As a été complété dans ce sens.</p>
<p>Biodiversité</p> <p>✓ L'ensemble des zones humides doivent bénéficier d'un zonage indicé accompagné d'un règlement interdisant les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère humide de ces zones, tels que assèchements ou remblais.</p> <p>Il est à noter que certaines d'entre elles sont classées en zone UECA.</p>	<p>Cette remarque a été prise en compte et le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation.</p> <p>La proposition d'indice n'est pas nécessaire. Le classement en zone As ou N des zones humides suffit, avec adaptation du règlement au vu du caractère humide des espaces. La cartographie des zones humides/pelouse sèche a été complétée afin de faire ressortir ces espaces spécifiques dans le rapport de présentation /partie Etat Initial de l'Environnement.</p>

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

<p>✓ L'article 13 de la zone UECA 2 impose la plantation d'essences locales pour favoriser la diversité biologique. Les articles 13 de toutes les zones pourraient reprendre cette disposition intéressante. Pour information, une plaquette relative à la plantation de haies champêtres a été réalisée par le Département. Elle est disponible sur www.isere.fr</p> <p>Gestion économe de l'espace</p> <p>✓ Le Département souligne l'effort de renouvellement urbain initié par le PLU.</p> <p>✓ La zone du Boutet située à l'entrée Nord du centre Bourg, classée en UC, pourrait faire l'objet d'une OAP pour organiser l'urbanisation de ce secteur.</p>	<p>Cette remarque a été prise en compte et le dossier de PLU a été modifié au niveau du règlement écrit</p> <p>Le règlement de l'ensemble des zones a été complété en reprenant cette disposition sous forme de recommandation.</p> <p>Cette remarque n'a pas été prise en compte</p> <p>La partie justification des choix du rapport de présentation a été complétée de la manière suivante : « Concernant les secteurs du Boutet et de Morletière, au regard de leur situation (combblement de dent creuse, unité foncière unique, pas nécessité de création de liaison inter-quartier, seule la desserte propre de l'opération est à concevoir, pas d'espaces publics, une seule voie d'accès, ...) et de leur capacité estimée de logements, la municipalité a estimé que l'ensemble des enjeux était traité dans la partie réglementaire et que l'urbanisation de ces secteurs ne justifiait pas le recours à une orientation d'aménagement et de programmation, possibilité offerte par l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme. »</p>
<p>Mixité sociale</p> <p>Le PLU prévoit une production satisfaisant aux objectifs fixés par le Plan local de l'Habitat (PLH).</p> <p>Toutefois, les modalités d'utilisation des articles L 123-2b et L 123-1-5 16° posent plusieurs problèmes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les secteurs affectés, soit les zones UA, UC et 1AUc, devraient être identifiés sur le zonage, par exemple au moyen d'une trame ;• Les dispositions réglementaires devraient figurer à l'article 2 et non dans le « caractère de la zone » qui n'a pas de valeur juridique ;• Le règlement de la zone UB ne comprend pas ces dispositions alors que le rapport mentionne qu'elle est concernée. <p>De plus, le PLU prévoit des emplacements réservés où il impose 33 % ou 100 % de logements locatifs sociaux. Conformément à l'article L.123-2 b du code de l'urbanisme, ces emplacements doivent correspondre à des programmes de logements (a minima un nombre) et non à des pourcentages.</p>	<p>Cette remarque a en partie été prise en compte et le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation.</p> <ul style="list-style-type: none">• Point 1 : L'utilité de cette trame n'est pas évidente. Une cartographie, dans la justification des choix a été ajoutée afin d'illustrer l'utilisation de ces outils ;• Point 2 : Le positionnement de ce point de règlement dans le « caractère de la zone » et non en article 2 est issu d'une recommandation des services de l'Etat. En effet même si ces dispositions figurent dans le caractère de la zone», elles apparaissent explicitement sous le vocable : « Dispositions réglementaires » les rendant ainsi opposables aux tiers.• Point 3 : Cette erreur a été corrigée dans la pièce 1.1 du rapport de présentation.• La forme de cet objectif n'est pas réglementée. Il semble plus judicieux de fonctionner avec un principe de pourcentage.

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

Chambre d'agriculture de l'Isère	
Réponses et Modifications du projet de PLU	
<p>Rapport de présentation – diagnostic agricole</p> <p>Le diagnostic agricole est bien détaillé. Cependant, comme vous avez pu le constater, il existe des exploitations d'élevage sur la commune de Voreppe. Les bâtiments agricoles hébergeant des animaux sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental : un bâtiment d'élevage ne peut s'implanter en deçà de 50 mètres d'un logement de tiers. Par réciprocité (Article L.111-3 du Code Rural) les nouveaux logements de tiers doivent s'éloigner d'au minimum 50 mètres des bâtiments d'élevage. Ainsi, il est indispensable que les bâtiments hébergeant des animaux soient identifiés au moins dans le diagnostic agricole (si ce n'est dans le plan de zonage) :</p> <p>Projet d'Aménagement et de Développement Durable</p> <p>Le préservation des entités agricoles majeures (p.8 du PADD) passe effectivement par la préservation des espaces agricoles, mais aussi par la préservation de la fonctionnalité agricole (protéger les bâtiments agricoles existants, laisser des possibilités de constructions agricoles nouvelles, prendre en compte de la circulation des engins, ...). Votre PADD semble traiter les espaces agricoles seulement comme une composante de la trame verte de la commune alors qu'il s'agit aussi du support indispensable et non renouvelable de l'activité économique agricole. Nous souhaiterions que cet aspect soit mis plus en avant dans votre PADD.</p>	<p>Cette remarque a été prise en compte et le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation, partie diagnostic stratégique.</p> <p>Les bâtiments d'élevage existants à la date d'approbation du PLU ont été recensés dans le diagnostic.</p> <p>Cette remarque a été prise en compte et le dossier de PLU a été modifié au niveau du PAAD.</p> <p>Le PADD a été complété par les éléments suivants :</p> <p>« L'agriculture est un élément identitaire majeur du territoire voreppin :</p> <ul style="list-style-type: none">• elle représente une économie directe sur le territoire ;• elle marque qualitativement les paysages, entres espaces ouverts et fermetures visuelles bocagères ;• elle permet l'entretien des espaces, pouvant constituer des réservoirs de biodiversité. » <p>et « L'identification des espaces agricoles à préserver, illustrée en page 11 du présent document, tient compte du positionnement des exploitations agricoles en activité, mais aussi de l'analyse parcellaire établi dans le diagnostic agricole, afin d'assurer la pérennité de cette activité majeure pour le territoire. »</p>

-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

Zonage

• Les zones agricoles

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



Illustration 4: Reclassement de la plaine agricole Nord en zone A classique

Les coteaux de Chartreuse ont été classés en zone As. Nous souhaitons que soient différenciés les enjeux environnementaux (issus d'inventaires, de classements ou de zonages spécifiques) des enjeux paysagers (identification plus subjective). Nous ne souhaitons pas voir apparaître les coteaux de Chartreuse comme « zone agricole sensible » sans distinction. Ainsi, nous demandons soit leur classement en A classique soit en Ap (par exemple) pour afficher un enjeu paysager.

Cette remarque n'a pas été prise en compte

En effet, le PLU a classé en espaces agricoles sensibles (As), les espaces ayant un usage agricole, et révélant un intérêt écologique et/ou paysager, traduit dans la trame verte et bleue (TVB).

Ce classement est justifié (cf. justificatif des choix) par le fait « de l'intérêt paysager que cet espace révèle et de son interrelation avec les corridors écologique du REDI, et son inscription dans le périmètre du PAEN ».

Dans la zone AS, l'activité agricole existante est pérennisée. Ce classement ne remet pas en cause la transmission des activités agricoles existantes ni la possibilité pour celles-ci de créer des extensions.

Aussi, en l'état, la municipalité n'a pas souhaité modifier le classement du secteur considéré.



Cette remarque a en partie été prise en compte et le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation, partie justification des choix.

L'utilité de cette trame n'était pas évidente. Pour autant, une cartographie a été ajoutée au niveau de la partie justification des choix du rapport de présentation afin de mieux distinguer les motifs ayant conduits à classer en zone As ces deux types d'espaces que sont les prairies de pelouses sèches et les

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

<p>Dans l'ensemble, les zonages A reflètent la réalité sur le terrain. Les parcelles utilisées par l'activité agricole sont bien classées en zone A (ou A indicée). Nous avons cependant identifié une parcelle dont le classement serait préférable en zone A afin d'y afficher la vocation agricole.</p>   <p><i>Illustration 5: Secteur fauché à reclasser en zone agricole</i></p>	<p>prairies, présentes sur les coteaux de la Chartreuse, vierges de constructions, révélant un intérêt paysager.</p> <p>Cette remarque n'a pas été prise en compte.</p> <p>La commune n'a pas souhaité modifier le classement (N) du parc du Comte de Sieyes qui fait l'objet d'une servitude (AC2) de protection « site classé ». En effet, si l'usage est actuellement agricole (entretien), le classement en zone N qui vise à la préservation des milieux naturels sensibles apparaît plus approprié.</p>
<p>De la même manière, afin d'afficher la vocation agricole des secteurs de captage et de rester cohérents par rapport à l'utilisation du sol, les secteurs en Ne pourraient basculer en secteur Ae.</p>	<p>Cette remarque n'a pas été prise en compte.</p> <p>Le classement Ne « eau » a vocation, en premier lieu, à protéger les zones de captage d'eau potable. Ont donc été classés en Ne, les deux périmètres de protection des puits de captage présents sur la commune. Ce classement reste compatible avec l'usage agricole (dans le respect du code de la santé publique) d'une partie des terrains considérés. La commune souhaite conserver le classement Ne qui lui paraît aujourd'hui le plus cohérent avec les objectifs de protection sanitaire de la population et règlements opposables sur ces secteurs.</p>

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APPORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

- Zone UD et projet de point de vente collectif

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



Illustration 6: Création d'un parking pour la Ferme des saveurs

Cette remarque n'a pas été prise en compte.

La commune ne peut pas donner une suite à cette demande, notamment au regard des enjeux paysagers du secteur (Entrée de ville, Amendement Dupont, ...) et de la nécessaire compatibilité avec le SCOT et son document d'aménagement commercial (DAC) qui ne permet pas que soit encouragé de développement commercial en « vitrine » des grands axes routiers.

Il convient toutefois de préciser que ce besoin a été pris en compte dans le règlement du PLU qui autorise dans l'article UD2 (Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières) l'extension des commerces existants, dans le volume existant, et dans la limite de 60 m² de surface de vente supplémentaire.

NOTE DE PRESENTATION :

**-> REPOSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU**

FEVRIER 2014

- Les éléments remarquables du paysage et EBC

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



Illustration 7: Remise en culture envisagée au Sud de la commune



Illustration 8: Anciennes friches agricoles au Nord de la commune

Règlement de la zone A

Article A2

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

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

Cette remarque n'a pas été prise en compte.

La commune n'a pas souhaité donner suite à cette demande estimant qu'au regard de la surface agricole confortée dans le cadre du PLU (près de 200 ha supplémentaires), les enjeux de paysage tant de coteaux que de plaine plaident pour le maintien de ces Espaces Boisés Classés.

Cette remarque a été prise en compte et le dossier de PLU a été modifié au niveau du règlement écrit

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

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

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

NOTE DE PRESENTATION :

**-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU**

FEVRIER 2014

<p>Article A11 Cet article peut différencier les habitations liées à une exploitation agricole d'une part des bâtiments agricoles techniques d'autre part. En effet, étant donné les spécificités des bâtiments agricoles techniques et afin de ne pas bloquer d'éventuels projets, les toitures à 1 pan pourraient être autorisées. Par ailleurs, le seuil minimal des pentes de toits doit être abaissé à 20 % (pour un bâtiment agricole volumineux, une pente de toit à 50 % n'est pas faisable).</p>	<p>Cette remarque a été prise en compte et le dossier de PLU a été modifié au niveau du règlement écrit Le règlement distingue d'ors et déjà ces notions. Une modification de la mise en page permettra de mieux rendre visible cette distinction.</p>
<p>Règlement de la zone UD La UD accueille encore quelques bâtiments agricoles comme vous avez pu le constater (p.77 du diagnostic stratégique). Afin de permettre leur évolution limitée (mise aux normes, agrandissement limité), il est nécessaire d'adapter le règlement de la zone UD en autorisant les bâtiments agricoles existants à l'approbation du PLU et leur extension limitée.</p>	<p>Cette remarque a été prise en compte et le dossier de PLU a été modifié au niveau du règlement écrit Concernant la zone UD, le règlement de cette zone a été modifié afin de permettre aux exploitations existantes de se maintenir.</p>
<p>Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) Pas de remarques : avis positif</p>	

Réponses et Modifications du projet de PLU

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPNSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

Communauté du Pays Voironnais (CAPV) en tant que Personne Publique associée	Réponses et Modifications du projet de PLU
<p>3- AVIS DU PAYS VOIRONNAIS</p> <p>Après analyse du projet de PLU et examen en commission Aménagement – Transports, il apparaît que le projet de PLU de Voreppe est compatible avec l'ensemble des orientations et politiques intercommunales portées par le Pays Voironnais dans le cadre de ses compétences.</p> <p>La Commission a souligné que la commune répondait aux objectifs de développement urbain en tant que pôle principal, tant sur un plan quantitatif que qualitatif : mixité urbaine, densité, articulation urbanisme et déplacements.</p> <p>De plus, elle a mis en place des outils réglementaires nécessaires à l'atteinte des objectifs visés en matière de développement urbain, de densité et de mixité fonctionnelle, notamment pour le Programme Local de l'Habitat.</p> <p>Le PLU traduit bien les projets de protection et de valorisation des espaces et de l'activité agricole menés en collaboration avec le Pays Voironnais et le Conseil Général de l'Isère et notamment, le projet de PAEN. Il a toutefois été souligné que le projet de ZAP annoncé dans le PADD devrait être mené d'un point de vue opérationnel.</p> <p>Enfin, la Commission a observé que les orientations du scénario d'aménagement de la centralité voironnaise avaient bien été traduites dans le projet de PLU.</p> <p>Au regard de ces éléments, et après examen en Commission Aménagement-Transports du 28 août 2013, il est proposé au Conseil Communautaire de rendre un avis favorable au projet de PLU de Voreppe en tant que Personne Publique Associée, assorti des observations développées précédemment.</p>	<p>Même si la remarque relative à la mise en œuvre de ZAP annoncé dans le PADD n'est pas directement liée au PLU, la commune tient à préciser qu'il s'agit d'une démarche à laquelle la commune est attachée.</p>

NOTE DE PRESENTATION :

- > REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
- > MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

Communauté du Pays Voironnais (CAPV) en tant que Maître d'ouvrage des ZAC : Centr'alp2, ZAC 38 et ZAC Ile Gabourd	Réponses et Modifications du projet de PLU
<p>3- AVIS DU PAYS VOIRONNAIS</p> <p>Après analyse du projet de PLU et examen en commission Aménagement – Transports, il apparaît que le projet de PLU de Voreppe est compatible avec les aménagements de la ZAC de Centr'alp 1 et 2.</p> <p>La Commission a noté que le PLU reprendrait bien les dispositions du plan d'aménagement et du règlement des zones de Centr'Alp. Elle a notamment souligné que les logements de toute nature et les implantations commerciales (sauf commerces de détail et de proximité nécessaires aux besoins de la zone) étaient interdits dans la zone UECA de Centr'Alp 1, ce qui est en adéquation avec la préconisation qui avait été formulée en amont par le Pays Voironnais.</p> <p>Toutefois, la Commission a demandé à la commune d'intégrer certaines observations complémentaires portant sur le règlement des zones UE, UECA (Centr'alp 1) et UECA2 (Centr'alp 2) :</p> <p>Dans l'ensemble des zones d'activité économique, à l'article 13, il a été demandé que les bassins de rétention, noues, et stationnements non imperméabilisés soient compris dans les 20 % de surface réservée aux espaces verts, dans le but de favoriser la densité et l'économie d'espace dans les zones d'activité.</p> <p>De plus, le Pays Voironnais a suggéré à la commune de rappeler l'existence du cahier des charges de cession de terrain dans le règlement par exemple page 106 en tête de chapitre 7 de la zone UECA2. En effet, ce cahier des charges, annexé aux ventes complète utilement les dispositions du règlement du PLU.</p> <p>Au regard de ces éléments, et après examen en Commission Aménagement-Transports du 28 août 2013, il est proposé au Conseil Communautaire de rendre un avis favorable au projet de PLU de Voreppe en tant que maître d'ouvrage de la ZAC de Centr'alp 1 et 2, assorti des observations développées précédemment.</p>	<p>Cette remarque a été en partie prise en compte et le dossier de PLU a été modifié au niveau du règlement écrit</p> <p>Le règlement et en particulier l'article 13 des zones UE, UECA et UECA2 a été complété afin que les bassins de rétention et les noues, soient compris dans les 20 % de surface réservée aux espaces verts.</p> <p>Cependant, afin d'éviter le risque de développer des projets sans espaces verts la commune n'a pas souhaité intégrer dans les 20 % les stationnements non imperméabilisés.</p> <p>Cette remarque n'a pas été prise en compte.</p> <p>En effet, le cahier des charges de cession de terrain est un document qui relève du droit privé et n'a pas à ce titre à figurer dans le règlement du plan local d'urbanisme.</p>

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

Direction Départementale des Territoires de l'Isère / Préfet de l'Isère	
<p style="text-align: center;">1°</p> <p style="text-align: center;"><u>OBLIGATIONS DU PLU</u></p> <p style="text-align: center;"><u>EU EGARD AU PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT, AU CODE DE L'URBANISME, AUX TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES RISQUES TECHNOLOGIQUES</u></p> <p><u>Canalisations de transport de matières dangereuses</u></p> <p>Voire commune est traversée par plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses qui sont bien reportées sur le <u>règlement graphique</u>.</p> <p>L'arrêté ministériel et la circulaire du 4 août 2006 ont prévu de nouvelles zones de dangers autour des canalisations, assorties de contraintes particulières en matière d'urbanisme.</p> <p>Le <u>rapport de présentation</u> (page 103 – 1.3. État initial de l'environnement – III.3.II. c) Risque transport de matières dangereuses) présente bien les différentes canalisations avec leurs zones de dangers.</p> <p>Il convient donc, conformément à l'article R.123-11 b du code de l'urbanisme), de reporter sur les <u>règlements graphiques (plans de zonage)</u> le tracé des périmètres des nouvelles zones de dangers « significatifs », « graves » et « très graves » pour chacune des canalisations, avec et sans protection.</p> <p>Pour plus de lisibilité, un plan dédié à cet effet pourra être utilisé.</p> <p>Le <u>règlement</u> des zones concernées devra mentionner les interdictions ou autorisations sous conditions liées à ces canalisations.</p> <p>Je vous adresserai prochainement le rapport de la DREAL (ex DRIRE) contenant en particulier les fiches à jour relatives aux différentes canalisations, vous permettant de reporter les zones de danger qui s'y rattachent.</p>	<p>Réponses et Modifications du projet de PLU</p> <p>Cette réserve a été prise en compte et levée. Le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation (partie Etat Initial de l'Environnement), du règlement écrit et graphique.</p> <p>Les dispositions réglementaires liées à ces canalisations ont été ajoutées au règlement écrit.</p> <p>Le règlement graphique a été complété en intégrant le tracé des canalisations ainsi que les zones danger en partie sur les documents graphiques « courants » mais également sur un document graphique (indissociable des précédents) spécifique aux risques technologiques intégrant également les autres risques technologiques présent sur le territoire communal (PPRT Stepan Europe, PPRT prescrit Titanobel). Cette carte est indissociable du plan de zonage réglementaire sur lequel un renvoi indiquera la possibilité de consulter cette carte et inversement.</p> <p>Le rapport complémentaire de la DREAL transmis par le Préfet de l'Isère le 15 janvier 2014 a été annexé au PLU.</p>

NOTE DE PRESENTATION :

-> REponses APportées AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

ASSAINISSEMENT

Zonage d'assainissement

Le plan de zonage d'assainissement est joint au PLU, cependant la notice jointe date de 2004. Les données auraient dû être mises à jour dans le cadre de votre PLU.

Assainissement collectif

Le diagnostic du rapport de présentation indique (page 41 de la partie « justification des choix retenus » et page 64 « Etat initial de l'environnement ») que la charge de pollution en entrée de station d'épuration correspond à 46 000 équivalents-habitants (EH) pour une capacité nominale de 60 650 EH. Ces valeurs sont issues de la notice de mise à l'enquête publique du zonage d'assainissement et sont obsolètes.

Votre commune est raccordée à la station d'épuration d'Aquantis située sur la commune de Moirans. Cet ouvrage d'une capacité nominale de 65 000 EH traite les effluents domestiques et industriels des communes de Coublevie, Moirans, Saint-Etienne-de-Crossey, Saint-Jean-de-Moirans, Saint-Nicolas-de-Macherin, Voiron et Voreppe.

En 2012, la charge brute de pollution organique reçue par la station d'épuration d'Aquantis correspond à 69 000 EH. Cette station d'épuration fonctionne quasiment à capacité nominale depuis 2007.

Le raccordement de la lagune de Saint-Aupre (1033 habitants raccordés) est prévu en 2013. Celui de la lagune de La Buisse (plus de 2000 EH au bilan 2012) est prévu en 2014.

D'importants projets d'urbanisme sont prévus à court terme à Voiron, Moirans et dans votre commune :

- Voiron, secteur des jonquilles : 70 logements,
- Voiron, secteur Rossignol République : 650 logements,
- Voiron, secteur Divercité : 300 logements
- Moirans, SADAC : 290 logements
- Voreppe, secteur de l'Hoirie : 260 logements.

Au total, votre PLU prévoit la construction de 420 à 450 logements nouveaux pour la période de 2012 à 2017, soit 70 logements par an, ce qui correspond à environ 150 habitants supplémentaires par an et 840 logements sur 12 ans.

Cette réserve a été prise en compte et levée ; le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation dans sa partie Etat Initial de l'Environnement.

Faisant suite à l'avis du Préfet, la commune a saisi la CAPV afin que celle-ci lui apporte des éléments de réponse sur cette question.

Dans son courrier du 3 décembre 2013, la CAPV a apporté des éléments de réponse à la commune qui ont permis de compléter le rapport de présentation dans sa partie Etat Initial de l'Environnement et surtout de lever la présente réserve.

Les précisions apportées par la CAPV sont les suivantes :

Concernant l'assainissement collectif, et plus particulièrement la capacité de la station de traitement des eaux usées Aquantis :

A ce courrier, est jointe la délibération du conseil communautaire prise le 25 juin 2013. Le paragraphe VII précise le planning du projet d'agrandissement de la station de traitement des eaux usées d'Aquantis.

Nous vous informons, qu'à ce jour, les échéances sont tenues. En effet, la procédure de Marché Public de Travaux est en cours et un Avis d'Appel Public à la Concurrence a été publié le 30 octobre 2013. Cette procédure prévoit de pouvoir attribuer le marché sur le mois de mars 2014.

De plus, le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau ainsi que le permis de construire auxquels ce projet d'agrandissement est soumis, seront déposés avant le 15 décembre 2013. Ils permettront de répondre à la demande de Monsieur le Préfet concernant « une analyse globale des perspectives d'urbanisation des communes raccordées à la station d'épuration d'Aquantis au regard notamment du rythme de développement soutenu des communes du Pays Voironnais » qui « fonctionnerait à capacité nominale depuis 2007 ».

Par conséquent, la STEU Aquantis, verra sa capacité augmenter de 65 000 à 94 000 Eq.hab, avec un objectif de mise en service en 2016. Ce dimensionnement permettra de répondre au développement des communes raccordées à ce Système d'Assainissement.

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

<p>Je réitère ma demande de réalisation d'une analyse globale des perspectives d'urbanisation des communes raccordées à la station d'épuration d'Aquants.</p> <p>Compte-tenu du rythme soutenu de développement des communes du Pays Voironnais, le diagnostic relatif à l'assainissement collectif doit recenser les projets d'urbanisme de l'ensemble des communes raccordées à la station d'épuration d'Aquants afin d'évaluer la capacité de la station existante à accepter les charges de pollution futures, et éventuellement définir au mieux le délai dans lequel l'ouvrage d'épuration doit être réhabilité.</p> <p>La programmation de l'extension de l'urbanisation doit prendre en compte la contrainte liée à la capacité limitée de l'ouvrage d'épuration, et restreindre si nécessaire la dite extension. Cette restriction devra dans ce cas figurer dans le rapport de présentation, dans le règlement des zones concernées (U et AU) et sur le règlement graphique à l'aide d'une « trame » sur le zones U, conformément à l'article R.123-11 b du code de l'urbanisme (nécessités de l'hygiène).</p>	<p>Sur ce point, il est nécessaire de préciser que le rythme de 70 logements/an, prévu au PLU, ne correspond pas à un accroissement démographique de 150 habitants. En effet, le rythme de construction intègre l'anticipation de la décohabitation des ménages. Ainsi, l'accroissement démographique, à horizon du PLU, est d'environ 1000 habitants supplémentaires, soit un rythme d'environ 80 habitants par an.</p>
<p>Assainissement non collectif</p> <p>Rapport de présentation :</p> <p>Le diagnostic du rapport est insuffisant et doit être complété par les éléments mentionnés dans mon courrier du 2 avril 2012 dont je rappelle les termes :</p> <p>« Le rapport de présentation du document d'urbanisme doit mentionner le nombre d'habitants ou de logements concernés par l'assainissement non collectif, actuellement et dans le futur (en relation avec le projet d'urbanisation de la commune) et reprendre les éléments du zonage d'assainissement qui préconisent et décrivent les filières les mieux adaptées au territoire communal (articles R2224-7 et R2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales).</p> <p>Pour les filières drainées (cas où les conditions d'infiltration ou les caractéristiques des effluents ne permettent pas d'assurer la dispersion des eaux usées dans le sol), l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 précise que le rejet vers le milieu hydraulique superficiel est possible. Par milieu hydraulique superficiel, on entend aussi bien un cours d'eau non intermittent qu'un cours d'eau intermittent.</p> <p>Il convient de rappeler que l'objectif de non dégradation de la qualité des milieux récepteurs défini par la Directive Cadre sur l'Eau et le SDAGE Rhône-Méditerranée s'applique également à l'assainissement non collectif.</p> <p>Ainsi, il n'est pas possible de développer un secteur en assainissement non collectif avec des filières drainées, s'il n'a pas été démontré que le cours d'eau récepteur est à même de recevoir les effluents traités sans remettre en cause sa qualité (étude à faire dans le cadre du zonage d'assainissement).</p> <p>Les rejets en cours d'eau intermittent doivent être limités à la réhabilitation des installations d'assainissement non collectif existantes. »</p>	<p>Cette réserve a été prise en compte et levée. Pour autant, au regard de la réponse apportée par la CAPV, le dossier de PLU n'a été modifié.</p> <p>Sur ce point, les précisions suivantes ont été apportées par la CAPV :</p> <p>Concernant le zonage d'assainissement ainsi que l'assainissement non collectif :</p> <p>Le zonage d'assainissement sur votre commune a été établi en 2004, et votre conseil municipal l'a approuvé en juin 2006 par délibération. Il prévoit de délimiter les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif et les zones en assainissement non collectif.</p> <p>Au regard du taux de desserte en assainissement collectif de votre commune et de l'urbanisation que prévoit votre PLU, il s'avère que l'actualisation du zonage n'est pas nécessaire.</p>

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

FEVRIER 2014

-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

<p>Règlement écrit : Hormis quelques hameaux isolés, toute l'urbanisation de la commune est raccordée à l'assainissement collectif. Le raccordement au réseau public y est donc obligatoire ; pourtant le règlement propose un assainissement non collectif avec l'avis du SPANC pour toutes les zones Ua à UT. Le règlement doit donc être corrigé sur ce point.</p>	<p>Cette réserve a été prise en compte et levée. Le dossier de PLU a été modifié au niveau du règlement écrit. La rédaction du règlement sur ce point a reprise de la manière suivante : « Dans les secteurs non-desservis par le réseau public d'assainissement, le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome. »</p>
<p>MIXITE SOCIALE Le rapport de présentation (page 17 – tome 1-1) explique les choix retenus et précise que pour atteindre l'objectif du PLH, votre commune souhaite mettre en place des emplacements réservés de mixité sociale (article L.123-2b du code de l'urbanisme) en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et une servitude de mixité sociale (article L.123-1-15-16° du code de l'urbanisme) afin de délimiter des secteurs dans lesquels un pourcentage de ces programmes sera affecté à des logements sociaux. Ces servitudes figurent bien sur le règlement graphique, sans toutefois qu'un plan de servitude de mixité sociale soit annexé au PLU. Il convient donc de le rajouter.</p>	<p>Cette réserve a été prise en compte et levée. Le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation partie justification des choix retenus. Un plan des servitudes de mixité sociale a été inséré dans la partie justification des choix retenus du rapport de présentation.</p>
<p>Sur toutes les zones urbaines, il est déterminé une proportion minimale de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 15 logements (page 18 du rapport – tome 1-1). Dans sa rédaction actuelle, le règlement de la zone UB ne comporte pas de disposition particulière liée à la servitude de mixité sociale et doit être complété.</p>	<p>Cette réserve a été prise en compte et levée. Le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation partie justification des choix retenus. La partie justification des choix retenus du rapport de présentation a été complétée afin de rendre plus explicite les choix en matière d'application des outils de mixité sociale ; la zone UB n'étant pas concernée par cette servitude mixité sociale.</p>

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPOSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

<p>OBLIGATIONS D'UN PLU « GRENELLE »</p> <p>Les objectifs de modération de la consommation de l'espace figurant dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), pages 13 et 14, sont exprimés plutôt en recommandations (ou sous forme d'illustration d'un parti d'urbanisme dense) que comme objectifs chiffrés. Ils doivent donc être précisés.</p> <p>En réprenant les différents éléments contenus dans le rapport de présentation, votre commune a consommé pour l'habitat et les activités sur les dix dernières années 24 ha au total. Il conviendrait d'indiquer les surfaces qui vont être consommées et les densités prévues pour les dix ou douze années à venir, pour définir ainsi un véritable objectif de modération que votre commune devra respecter. Ces éléments doivent être différenciés pour l'activité économique et pour l'habitat, et totalisés.</p> <p>Concernant les indicateurs de suivi, il y est fait référence dans le rapport (1.1. Justification des choix retenus et évaluation des incidences – page 39) mais ne sont pas précisés dans la suite du document qui semble incomplet. Cet oubli doit être corrigé.</p>	<p>Cette réserve a été prise en compte et levée. Le dossier de PLU a été modifié au niveau du PADD et du rapport de présentation partie justification des choix retenus.</p> <p>Les objectifs de consommation foncière ont été précisés dans le PADD de la manière suivante : « Ainsi, le PLU prévoit environ 9 hectares à urbaniser, à destination principale d'habitat et 19 hectares à destination d'économie en zones dédiées (industrie, artisanat). Les espaces à usage agricole et naturels du territoire seront réduits d'environ 28 hectares, durant la vie du PLU, soit un rythme de 2.3 hectares par an. ».</p> <p>Le rapport de présentation dans sa partie justification des choix retenus a également été complété.</p>
	<p>Cette réserve a été prise en compte et levée. Le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation partie justification des choix retenus.</p> <p>Le dossier de PLU la Commune a intégré des indicateurs de suivi. Ceux-ci permettront de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa mise en oeuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme.</p> <p>Ils se rapportent aux grands objectifs du PLU (démographique, habitat, économie d'espace, économie, agriculture...) et de façon plus précise ces indicateurs ont été sélectionnés en fonction des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les indicateurs utilisent des données établies et reconnues (provenant de la Ville ou d'autres organismes); - Les indicateurs permettent d'illustrer les progrès ou les reculs à l'égard des principales orientations du Plan Local d'Urbanisme; - Les indicateurs sont simples et précis; - Les indicateurs utilisent des données disponibles sur une base annuelle. <p>À partir de ces critères, les indicateurs retenus portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la population (Evolution du nombre d'habitants, des classes d'âges, nombres de nouveaux habitants accueillis) - les logements (nombre de logements créés) - les logements locatifs sociaux (évolution du nombre de

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

logements)

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

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

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

Deux types d'indicateurs ont été définis :

- Pour le suivi courant tous les 3ans (nbre de logts, surface consommé,...),

Pour le bilan du PLU dans le cadre d'une révision générale, indicateurs touchant plutôt à des questions d'impact environnementale.

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

REGLEMENT ECRIT

Zones A (agricole) et N (naturelle et forestière) - Articles 1 et 2 :

L'article 1 porte sur les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 quant à lui, porte uniquement sur les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Pour les zones A et N, il convient de faire référence dans l'article 1 aux articles R.123-7 et R.123-8 du code de l'urbanisme.

- Pour la zone A, sont interdits : « les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article R.123-7 ».

- Pour la zone N, sont interdits : « les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article R.123-8 ».

Je vous précise à cette occasion que c'est l'exploitation agricole et non l'activité agricole qui est visée à l'article R.123-7.

En effet, depuis la nouvelle rédaction du code de l'urbanisme, sont interdites les constructions et installations qui ne sont pas autorisées par ces deux articles. Le règlement du PLU n'a aucune possibilité pour en autoriser d'autres.

Enfin, il n'est pas possible d'autoriser (page 173 - zone A) de manière systématique les constructions à usage d'habitat, ni d'autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles en vue de la création d'un équipement public ou d'intérêt collectif, sans mettre en œuvre la procédure prévue à l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme qui nécessite un diagnostic particulier dans le cadre du PLU.

Les « . » 2 et 3 de l'article 2 de cette zone sont donc à supprimer.

Cette réserve a été prise en compte et levée. Le dossier de PLU a été modifié au niveau du règlement écrit.

Ces différents points ont été modifiés. Le règlement respecte strictement l'article R123-7 du code de l'urbanisme.

PROTECTION DE MONUMENTS HISTORIQUES

Rapport de présentation – Etat initial de l’environnement

Le patrimoine culturel y est traité de manière trop succincte et trop peu détaillée. La description qui en est faite se limite à un chapitre sur les monuments historiques et les sites (III.1.1 – page 74), très incomplet et comportant de nombreuses inexactitudes. En effet, le rapport ne recense pas la totalité des monuments historiques présents sur la commune et opère une réelle confusion entre les protections au titre des monuments historiques et celles au titre des sites (loi paysage de 1930). Le document (tableau et carte) extrait de la notice d’impact sur les travaux de *connaissance des fabriques* – 2012, figurent en page 74 du rapport, n’est pas adapté au chapitre et doit de ce fait être actualisé ou remplacé par un document complet et comportant des informations exactes.

Il conviendra en conséquence de mettre à jour ce chapitre en listant la totalité des édifices protégés au titre des monuments historiques :

- Eglise Saint-Didier (en totalité et pas seulement les décors intérieurs), inscrite par arrêté du 14/10/1908.
- vieille église dans le cimetière (ancienne église Saint-Didier), classée au titre des monuments historiques par arrêté du 14/10/1908.
- ancienne abbaye de Chalais (église abbatiale, façades et toitures du bâtiment conventuel subsistant), inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 29/09/1974.
- château de Siéyès : bibliothèque, grand salon et petit salon d’angle au sud-ouest au rez-de-chaussée, grande chambre au sud, chambre jaune au sud et chambre au sud-est et au premier étage, classés au titre des monuments historiques par arrêté du 06/06/1980.
- château de Siéyès : façades et toiture du château et de ses deux pavillons d’entrée, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 06/06/1980.

Vaire commune est de plus concernée par une protection au titre des sites (loi paysage de 1930) : le château de Siéyès et son parc, site classé par arrêté du 03/09/1957. Le paragraphe (en bas de page 74) concernant le régime des autorisations en site classé, ne s’applique qu’à ce site.

Enfin, le patrimoine bâti non protégé au titre des monuments historiques n’est pas du tout traité dans cette partie. Des éléments de patrimoine ont pourtant été repérés dans le règlement graphique du PLU, au titre de l’article L.123-1-5-7° du code de l’urbanisme. Il conviendra de compléter le rapport de présentation par un paragraphe sur ce patrimoine bâti afin de justifier le repérage effectué.

Rapport de présentation – Diagnostic stratégique

Dans le chapitre 1.7 « Les servitudes d’utilité publique principales » - 1.7.a « Les sites et monuments historiques classés » page 14, il conviendra de rajouter la servitude AC2 du site classé (protection au titre de la loi paysage de 1930) du château de Siéyès et de son parc (arrêté du 03/09/1957).

Règlement graphique

Les éléments du patrimoine bâti de qualité à protéger au titre de l’article L.123-1-5-7° du code de l’urbanisme sont repérés sur les plans de zonage du PLU (4.a et 4.b) par une étoile noire, à partir d’une liste numérotée mise en annexe. Pour une meilleure lecture, il conviendrait de repérer les éléments à préserver sur les plans de zonage par les numéros renvoyant à la liste. Il en est de même pour les parcs remarquables repérés au titre de l’article L.123-1-5-7° et représentés sur les plans de zonage par une trame verte à croix.

Cette réserve a été prise en compte et levée ; le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation dans sa partie Etat Initial de l’Environnement.

Cette réserve a été prise en compte et levée ; le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation dans sa partie Etat Initial de l’Environnement.

Cette réserve a été prise en compte et levée ; le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation dans sa partie Etat Initial de l’Environnement.

Cette réserve a été prise en compte et levée ; le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation dans sa partie Etat Initial de l’Environnement.

NOTE DE PRESENTATION :

**-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU**

FEVRIER 2014

<p>ANNEXES</p> <p>Annexe 5.3 Risques :</p> <p>Il convient de distinguer les documents de risques approuvés (PPRI et PPRN) valant servitude d'utilité publique (SUP) des autres documents : PPI ruptures de barrages-ondes de submersion, projets de PPRT prescrits. Ces derniers doivent figurer dans une annexe informative hors article R.123-13 et 14 du code de l'urbanisme. Lorsqu'ils seront approuvés, ces deux PPRT vaudront SUP et devront être annexés en remplacement des projets dans le cadre d'une mise à jour du PLU.</p> <p>D'autre part le format A4 relié, condensant l'ensemble des documents de risques n'est pas acceptable en l'état : les formats A3 des pièces écrites ont été reproduits partiellement, les plans de zonages réglementaires sont illisibles. En conséquence, je vous demande d'annexer les documents de risques dans leur intégralité et dans leur format initial.</p> <p>Annexe 5.8 Servitudes d'utilité publique :</p> <p>Je vous demande de remplacer ces documents par la liste de SUP et le plan de SUP au format initial que je vous ai transmis le 4 octobre 2012.</p>	<p>Cette réserve a été prise en compte et levée ; le dossier de PLU a été modifié au niveau des annexes.</p> <p>Cette réserve a été prise en compte et levée ; le dossier de PLU a été modifié au niveau des annexes.</p> <p>Cette réserve a été prise en compte et levée ; le dossier de PLU a été modifié au niveau des annexes.</p>
<p>REMARQUES EN OPPORTUNITÉ. RECOMMANDATIONS DESTINEES A FACILITER L'APPLICATION DU P.L.U</p> <p>RISQUES NATURELS</p> <p>Les documents de risques de votre commune sont correctement identifiés dans les dispositions réglementaires de chaque zone du règlement écrit.</p> <p>Néanmoins, pour le règlement graphique, le choix de n'afficher les risques que sur la carte au 1/9000° (pièce 4.b) n'est pas opportun. L'intensité des couleurs sombres du document ne permet pas une lecture correcte des trames risques. Il serait préférable que ces trames figurent sur des planches au 1/5000°, ce qui permettrait de mettre en évidence les zones impactées par les risques.</p> <p>Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none">- pièce 4.b.4 : la zone « 2AU » est pour moitié en risque fort de crue torrentielle « RT » où aucun projet ne sera autorisé,- pièce 4.B.5 : toutes les zones au droit des falaises (UE/ZAUE, etc.) sont très impactées par les risques fort de chutes de blocs « RP ». <p>Il serait d'ailleurs souhaitable de s'interroger sur la pertinence de ces classements au regard du caractère inconstructible de fait de certains terrains.</p>	<p>Cette recommandation a été prise en compte et le dossier de PLU a été modifié au niveau du règlement graphique.</p> <p>La prise en compte des risques naturels est une préoccupation majeure de la Commune.</p> <p>Le PPRn, approuvé en avril 2011 après une procédure longue et complexe, donne un cadre précis à la prise en compte de ces risques.</p> <p>Toutefois, la Commune n'a pas souhaité revoir la délimitation du plan de zonage dans les 2 cas visés pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- La zone « 2AU » est une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage exclusif d'habitation, sur le secteur de Malossane le Bas, urbanisation conditionnée à la réalisation d'infrastructures (voirie et réseaux). Ce secteur doit être maintenu en 2AU dans sa globalité afin de pouvoir réaliser à terme une opération d'ensemble et permettre notamment la réalisation des infrastructures nécessaires au désenclavement de Malossane le Haut, tout en respectant le PPRn qui permet de tels

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

<p>aménagements en zone rouge. Sur le secteur impacté par des risques forts de crue torrentielle «RT» aucun projet de construction ne sera autorisé.</p> <p>- Pour les zones au droit des falaises (UE/UC) impactées par les risques fort de chutes de blocs «RP», la Commune n'envisage pas de modifier les classements arrêtés au regard des usages préexistants au PPRn (économie, habitat). Ces usages ne permettent pas de classer ces terrains en zone naturelle. La ville se rapprochera cependant des services de l'Etat (DDT) pour évaluer l'opportunité de rappeler explicitement, dans les articles 1 (Occupations et utilisations du sol interdites) de ces zones, que les reconstructions après sinistre sont interdites en justifiant cette interdiction au regard de la situation des secteurs concernés et notamment la présence de risques naturels (PPRn notamment).</p> <p>- Pour la zone 2 AUE, au regard de la surface de cette zone de plus de 10 Ha, il paraît préférable de conserver ce secteur en 2 AUE dans sa globalité afin de pouvoir réaliser à terme une opération d'ensemble et permettre notamment la réalisation d'infrastructures nécessaires à la zone (bassins d'écrêtement, aménagements paysagers, ...) et d'éviter que ces terrains « dévalorisés » finissent par constituer des friches.</p> <p>Enfin, la question des trames spécifiques pose la question de la lisibilité et de la compréhension des pièces graphiques mises à l'enquête publique du 4 novembre au 6 décembre 2013</p> <p>Le PPRn, le PPRI et le PPRT Stepan Europe étant quoi qu'il en soit des Servitudes d'utilité publique, annexées au PLU, qui reste opposable aux demandes d'autorisation de construire.</p> <p>La Commune s'est attachée à rendre les documents les plus lisibles possible au regard des demandes de chacun (plans spécifiques, renvoi sur ces plans sur les planches générales, ...) afin de faciliter la lecture et la compréhension du PLU.</p>	
--	--

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

PREVENTION DES NUISANCES SONORES

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

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

Cette recommandation n'a pas été prise en compte.

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

De plus, il est nécessaire de préciser que la configuration de l'avenue du 11 novembre sera sensiblement modifiée dès 2014.

En effet, des aménagements importants, concourant à la réduction des vitesses et donc du bruit, seront réalisés dans le cadre du projet de restructuration urbaine du secteur Bourg-vieux/Pignéguéy/Lefrançois et de l'implantation de la chaufferie bois du réseau de chaleur, et plus précisément :

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

NOTE DE PRESENTATION :

-> REponses APportées AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

FEVRIER 2014

-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

<p>REGLEMENT GRAPHIQUE :</p> <p>Les zones humides, situées en zone naturelle ou agricole, ne sont pas identifiées ou tramées sur le document graphique. Même si le règlement de ces zones interdit les affouillements et exhaussements non liés à un projet autorisé dans la zone, dans un souci d'affichage, ces zones devraient être délimitées sur le règlement graphique en application de l'article R.123-11. I) du code de l'urbanisme.</p> <p>Remarque générale : le choix des couleurs retenues pour le règlement graphique devrait être reconsidéré. Ce document est sombre et ne permet pas une bonne lisibilité des informations qu'il contient, notamment lorsque des trames s'y superposent. Il est aussi très difficile de distinguer et différencier les trames représentant les espaces boisés classés et la protection des boisements remarquables.</p>	<p>Cette recommandation a été prise en compte et le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation dans sa partie justification des choix retenus et du règlement graphique.</p> <p>L'utilité de cette trame n'était pas évidente notamment pour des questions lisibilité des documents graphiques liée à la superposition de multiples couches d'informations.</p> <p>Pour autant, une cartographie a été ajoutée au niveau de la partie justification des choix retenus du rapport de présentation afin de mieux distinguer les motifs ayant conduits à classer en zone As les différents types d'espaces que sont les zones humides, les prairies de pelouses sèches et les prairies, présentes sur les coteaux de la Chartreuse, vierges de constructions, révélant un intérêt paysager,.....</p> <p>Le règlement graphique a été entièrement retravaillé afin d'offrir la meilleure lisibilité possible.</p>
<p>REGLEMENT ECRIT :</p> <p>Zone UP, articles 6 et 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (page 120) :</p> <p>Il convient de compléter le dernier alinéa de ces 2 articles : « Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ».</p>	<p>Cette recommandation a été prise en compte et le dossier de PLU a été modifié au niveau du règlement écrit.</p>
<p>ANNEXES :</p> <p>Un sommaire détaillé de l'ensemble des annexes serait très utile à la consultation du PLU.</p>	<p>Cette recommandation a été prise en compte et le dossier de PLU a été modifié au niveau des annexes.</p>

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

RESEAU D'EAU ET DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Les dernières vérifications effectuées sur le réseau d'eau de défense contre l'incendie existant ont fait l'objet d'un courrier qui vous a été adressé le 10 février 2011 (référéncé D2011-S013-94 du service départemental d'incendie et de secours de l'Isère). Elles laissent apparaître des insuffisances sur votre commune en matière de défense extérieure contre l'incendie (DECI).

Il conviendra de prendre en compte dans le développement urbain cette préoccupation en priorisant les zones dotées d'une DECI et d'une desserte pour les moyens de secours, conformes aux réglementations en vigueur, ou en les équipant en conséquence.

J'attire votre attention sur le fait, qu'en cas de sinistre, l'action des sapeurs-pompiers peut être retardée voire inefficace ; la responsabilité de votre commune pourrait être alors engagée.

Cette recommandation a été prise en compte et le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation dans sa partie justification des choix retenus.

Cette préoccupation a été prise en compte dans l'élaboration du projet de PLU.

Les développements envisagés sur certains secteurs feront bien évidemment l'objet d'aménagements adaptés au contexte si cela est nécessaire notamment en ce qui concerne la problématique de la défense incendie.

Conclusions du commissaire enquêteur :	Réponses et Modifications du projet de PLU
<p style="text-align: center;"><u>RESERVES</u></p> <p>Réserve 1 : marge(s) de recul de l'avenue du 11 novembre. Q27, avis du commissaire page 55 du rapport.</p> <p>Le commissaire enquêteur considère qu'il y a contradiction entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le règlement écrit, articles 6 sans indication de distance, • le règlement graphique qui fixe une distance uniforme de la marge de recul le long de l'avenue du 11 novembre à 15 mètres de l'axe de la voie. <p>et la volonté de la municipalité qui indique dans la réponse apportée au commissaire enquêteur que cette marge de recul ne doit pas être : « systématiquement la même partout » ou encore que « Le resserrement du bâti peut être ponctuel et discontinu » afin que « cette façade urbaine sur l'avenue du 11 Novembre, alternant séquences paysagères et séquences plus construites avec un bâti à 15 mètres de l'axe, renouvellera son image d'ancienne route de Lyon... ».</p> <p>ou encore qu'elle souhaite pouvoir : « passer d'un alignement à 15 mètres de l'axe dans un secteur stratégique (l'entrée de la ZAC de l'Hoirie par exemple) ou à forte intensité (activité commerciale par exemple) à des séquences plus ouvertes, avec des constructions en retrait et une présence végétale plus forte sur l'espace privé et sur le reste du tronçon. Aussi, cette façade urbaine sur l'avenue du 11 Novembre, alternant séquences paysagères et séquences plus construites avec un bâti à 15 mètres de l'axe, ... ».</p> <p>Il demande que le règlement graphique soit modifié afin de définir avec précision les différentes marges de recul envisagées le long de cette voie, par tronçons successifs.</p>	<p>Cette réserve a été prise en compte et levée. Le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation partie justification des choix retenus et du règlement graphique.</p> <p>Afin de lever cette réserve du commissaire enquêteur et surtout de mieux définir et préciser l'application des marges de recul au niveau de l'avenue du 11 novembre (RD1075) sur le tronçon Entrée sud du Chevalon / Rond-point de l'oeuf de Roize, le dossier de PLU a été modifié.</p> <p>Aussi, le règlement graphique définit deux marges de recul différentes sur ce tronçon de 3 km de long :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une marge de recul à 15 m de l'axe au niveau de l'Espace Préférentiel du Développement (EPD) et de la partie agglomérée du Chevalon pour permettre à ces secteurs de développer une intensité urbaine plus forte conformément aux objectifs du PADD, • Une marge de recul à 20 m de l'axe au niveau du secteur de transition entre l'EPD et la partie agglomérée du Chevalon, au niveau du secteur Bourg vieux/Pignégy/Lefrançois/Volouise, afin de maintenir un espace de respiration, de transition entre ces deux secteurs d'intensité urbaine plus forte. Cette marge de recul de 20 m de l'axe est également définie à l'entrée sud du Chevalon afin d'offrir une zone de transition entre l'espace agricole de la plaine et la zone agglomérée du Chevalon permettant ainsi une entrée progressive dans la partie agglomérée du Chevalon.

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

Réserve 2 : zone UD5 et fixation d'une surface minimum de 1 000 m².
Q44, avis du commissaire page 81 du rapport.

Dans l'article UD5 la municipalité a fixé une surface minimale de terrain de 1 000 m² :

« Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000 m² qui s'applique au logement. »

Considérant :

- Qu'il existe sur le territoire communal plus de DIX secteurs classés UD ;
- Que l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut : « 1²° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ; »
- Que ces secteurs sont situés dans des contextes environnementaux très différents les uns des autres : plaine, contreforts Chartroux, isolés, à proximité de zone U.A. de voies à grande circulation, etc...

Pour chacun de ces secteurs, il convient d'indiquer en quoi « cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée¹¹ ».

La réserve porte sur la nécessité, pour la municipalité, de préciser dans le règlement, secteur par secteur, la justification de cette règle.

Cette réserve a été prise en compte et levée. Le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation partie justification des choix retenus.

Il est, ici, important de rappeler le contenu de l'article L123-9 5° du code de l'urbanisme qui stipule que le maintien de la superficie minimale des terrains constructibles est possible, « lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver la zone considérée ».

Aucun secteur classé en UD ne relève d'une contrainte liée à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, car toutes sont comprises dans la zone d'assainissement collectif. La justification de la surface minimum applicable aux secteurs classés en zone UD a été complétée dans le rapport de présentation partie justification des choix retenus ; seul le secteur de Chessière, pour lequel la justification n'apparaissait pas cohérente, ne conservera pas de surface minimum.

Réserve 3 : engagements de la municipalité dans son mémoire en réponse.

Dans son mémoire en réponse, la municipalité a formulé des engagements fermes qui modifient sur certains sujets le projet de PLU présenté à l'enquête publique. Le commissaire enquêteur émet une réserve globale qui conditionne son avis favorable à l'intégration de ces différents engagements (parfois a minima) dans le document du PLU soumis pour approbation au Conseil Municipal. Ils sont rappelés ci-après :

- Modification du règlement des zones Ab et Nb - Q43 : afin d'autoriser : « la construction d'annexes (de préférence regroupées ou accolées) à la construction principale dans les zones Ab et Nb sera prise en compte dans le règlement, y compris pour les piscines dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière dans la limite de l'article 10 (hauteur des annexes limitée à 3.5m à l'égout de toiture) et ce quel que soit le nombre de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. »
- ER mixité sociale La Bouvardière - Q47 : la municipalité s'engage : « à minima, de modifier cet emplacement réservé en le classant dans la trame « verte » à 33% de logements locatifs sociaux comme le second ER positionné au nord de la rue de Bouvardière ».
- ER mixité sociale Brandegaudière parcelle UC329 - Q52-1 : la municipalité s'engage « A minima [à ce que] la maison d'habitation présente sur la parcelle UC 329 [soit] exclue la trame verte 33%. »
- Secteur ancienne cure - centre paroissial - Q52-3 : la municipalité s'engage : « a minima, de modifier l'emplacement réservé sur ces parcelles en le classant dans la trame « verte » à 33% de logements locatifs sociaux ».

Cette réserve a été prise en compte et levée. Le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation partie justification des choix retenus et du règlement graphique et écrit.

Le règlement des zones Nb et Ab et complété afin de permettre la construction d'annexes (article 2) d'une emprise au sol maximum de 40 m² par unité foncière avec des règles d'implantations en limite de propriété (article 7) similaires à la zone UD.

Il convient de préciser que l'utilisation de ces outils (emplacements réservés et servitude de mixité sociale) a été revue au regard du réajustement du taux de logements locatifs sociaux tel que précisé dans la réponse apportée aux recommandations n°1 et 2.

L'ensemble des emplacements réservés de mixité sociale imposant 100% de logements locatifs sociaux ont été ramenés à un taux de 33%.

De plus, les emplacements réservés de mixité sociale, relatif à des dents creuses répertoriées et n'entrant pas dans la traduction réglementaire d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP), ont été réajusté afin d'exclure les habitations existantes. Cette modification concerne notamment les deux emplacements réservés de Bouvardière et Brandegaudière cité dans la réserve n°3 du commissaire enquêteur ci-contre.

L'emplacement réservé relatif à l'ancienne cure est quant à lui maintenu avec un taux réduit à 33%. En effet, compte tenu de sa localisation au cœur du centre bourg, les projets susceptibles d'être développés concerneront nécessairement le bâti existant (Exemple : Projet Catherine BARDE).

Réserve 4 : Création d'indicateurs de suivi du PLU¹².

La création des indicateurs de suivi est absolument indispensable à la bonne appréciation de l'évolution et de la réalisation des objectifs du PLU et des « engagements » pris lors de son élaboration. Dans le cadre de la réalisation du PLU, ils permettront de détecter au plus tôt toute « dérive » entre la programmation envisagée et la réalité. Ces indicateurs sont une garantie de la possibilité d'apporter des corrections en « cours de vie » au document d'urbanisme.

Cette réserve a été prise en compte et levée. Le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation partie justification des choix retenus.

Le dossier de PLU la Commune a intégré des indicateurs de suivi. Ceux-ci permettront de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme.

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

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

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

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

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

	<p>nombre d'emplacements « disponibles »</p> <p>En ce qui concerne les espaces naturels protégés par le PLU, n'ayant pas vocation à subir des modifications, il n'est pas de fait prévu d'indicateur spécifique.</p> <p>Le bilan du PLU pourra utilement être complété par les indicateurs déjà mis en place dans le cadre de l'agenda 21 local et du Plan Local des Déplacements.</p> <p>Deux types d'indicateurs ont été définis :</p> <ul style="list-style-type: none">• Pour le suivi courant tous les 3ans (nbre de logts, surface consommé,...),• Pour le bilan du PLU dans le cadre d'une révision générale, indicateurs touchant plutôt à des questions d'impact environnementale.
<p style="text-align: center;"><u>RECOMMANDATIONS</u></p> <p><u>Recommandation 1</u> : propositions de la municipalité dans son mémoire en réponse.</p> <p>La municipalité a indiqué souhaiter prendre en considération de possibles évolutions du projet de PLU et de les inclure dans ce document avant son approbation, exemple : « <i>réajustement du taux de logements locatifs sociaux projetés</i> ».</p> <p>Le commissaire enquêteur recommande que ces évolutions envisagées soient respectées.</p>	<p>Cette recommandation a été prise en compte. Le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation partie justification des choix retenus et du règlement graphique et écrit.</p> <p>La commune souhaite agir pour répondre aux besoins de parcours résidentiel en favorisant notamment la création de logements locatifs sociaux.</p> <p>Elle respectera ses obligations.</p> <p>L'élaboration du PLU s'est inscrite dans la perspective de répondre à la loi Duflot. Les textes d'application de cette loi, publiés après l'arrêt du PLU, n'ont pu être pris en compte pour celui-ci.</p> <p>Le PLU a donc été modifié en conséquence, pour atteindre et maintenir un taux de 21,5% à 21,6% à l'horizon 2025, conformément aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH).</p>

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

<p>Recommandation 2 : taux de logements sociaux</p> <p>En application de la loi « Duflo », le taux de logements sociaux programmé dans le projet de PLU à l'horizon 2025 était fixé à 25%. Les textes d'application de cette loi, publiés après l'arrêt du PLU, ont abaissé ce taux à 20%. La municipalité a indiqué : « <i>Le PLU sera donc modifié en conséquence, pour atteindre et maintenir un taux de 21,5% à l'horizon 2025, conformément aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH).</i> ».</p> <p>Le commissaire enquêteur recommande que cette modification soit traduite dans le document d'urbanisme approuvé par des minorations dans le nombre d'emplacements réservés et servitude de mixité sociale (ER) et/ou le taux de mixité sociale imposé.</p>	<p>Cette recommandation a été prise en compte. Le dossier de PLU a été modifié au niveau du rapport de présentation partie justification des choix retenus et du règlement graphique et écrit.</p> <p>La commune souhaite agir pour répondre aux besoins de parcours résidentiel en favorisant notamment la création de logements locatifs sociaux. Elle respectera ses obligations.</p> <p>L'élaboration du PLU s'est inscrite dans la perspective de répondre à la loi Duflo. Les textes d'application de cette loi, publiés après l'arrêt du PLU, n'ont pu être pris en compte pour celui-ci.</p> <p>Le PLU a donc été modifié en conséquence, pour atteindre et maintenir un taux de 21,5% à 21,6% à l'horizon 2025, conformément aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH).</p>
<p>Recommandation 3 : Secteur Volouise</p> <p>Q48 - OAP Volouise : La municipalité souhaite revoir : « <i>l'OAP ce qui permettrait notamment de préserver une frange verte au Sud Est du quartier tout en préservant un front urbain structuré depuis l'avenue du 11 Novembre.</i> ». Le commissaire enquêteur est favorable à la réorientation de cette OAP et conseille que ces modifications fassent l'objet d'une information, participation et concertation avec les habitants du quartier et leurs représentants de conseil de quartier.</p>	<p>Cette recommandation a été prise en compte. Le dossier de PLU a été modifié au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur et du règlement graphique et écrit.</p> <p>La commune, compte tenu des remarques formulées pendant l'enquête publique, et notamment au regard de la nécessité de préserver des espaces publics de proximité pour les habitants du quartier, a souhaité revoir l'OAP afin de permettre notamment de préserver « une frange verte » au Sud Est du quartier tout en préservant un front urbain structuré depuis l'avenue du 11 Novembre. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur ainsi que les règlements graphique et écrit ont été modifiés en conséquence.</p>

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

<p>Recommandation 4 : secteur ENS de l'ETERPA (à proximité de Centr'Alp2). En cours d'enquête publique, le CG38 et la CAPV se sont aperçus d'une erreur : « dans la représentation graphique du périmètre de cet ENS en intégrant la petite surface de 800 m2 qui ne fait pourtant pas partie des bassins de rétention d'eaux pluviales ». Le commissaire enquêteur invite les différents organismes concernés : CG38, CAPV, commune de Voreppe à informer les associations environnementales de ces rectificatifs sur le zonage de l'ETERPA.</p>	<p>Cette recommandation n'a été prise en compte En effet, après échange avec la CAPV (cf. courrier de la CAPV du 02/01/2014/Annexe 14 du rapport du Commissaire enquêteur), gestionnaire de cet ENS intercommunal, il s'avère qu'une erreur s'est glissée dans la représentation graphique du périmètre de cet ENS en intégrant une petite surface de 800 m² qui ne fait pourtant pas partie des bassins de rétention d'eaux pluviales et roselières constituant les espaces à protéger en tant qu'ENS. La CAPV a d'ailleurs précisé à la commune que cette erreur devrait être corrigée très prochainement par le biais de délibérations de la CAPV et de la commission espaces naturels du Conseil Général de l'Isère</p>
<p>Recommandation 5 : garage de l'Echaillon. Concernant cette activité artisanale, le commissaire enquêteur s'interroge sur la possibilité pour le Garage de l'Echaillon de poursuivre une telle activité de « station service », qui participe à la rentabilité économique de son enseigne, sans avoir un accès direct pour les véhicules qui transitent sur la RD 1075 dans le sens Grenoble/Lyon. Il demande à la municipalité d'envisager si possible d'apporter une modification/adaptation de la contre-allée concernée.</p>	<p>Cette recommandation n'a été prise en compte En effet, la commune estime que le projet de PLU et notamment l'OPA relative au secteur du champ de la cour ne sont pas ne sont nature à remettre en question l'activité du Garage de l'Echaillon ; la commune a d'ailleurs largement développé cette question dans sa réponse figurant dans le rapport du commissaire enquêteur.</p>
<p>Les nombreuses observations et remarques formulées sur le projet de PLU par les personnes publiques associées qui ont adressé un avis, les précisions apportées dans le rapport et les diverses contributions du public, devront également être prises en considération.</p>	<p>L'ensemble de ces éléments a également été pris en compte et le dossier de PLU a été modifié en conséquence.</p>

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

Rapport du commissaire enquêteur –Observations du public :		Réponses et Modifications du projet de PLU
<p>IV-3-14-10- Classement de certaines habitations A- 195 avenue Chapays</p> <p>Cette parcelle et l'habitation qu'elle supporte ont fait l'objet de différents classements dans le cadre du projet de PLU.</p> <p>Dans un courrier adressé au commissaire enquêteur. L9. complété par une observation R4, la propriétaire fait part de son opposition au fait :</p> <ol style="list-style-type: none">1. que son terrain situé en centre ville soit classé inconstructible ;2. qu'il soit classé en EBC ;3. que la façade de la maison soit classée dans le patrimoine architectural à protéger ;4. que le PLU ne prévoit pas la possibilité de construire en continuité de l'avenue de Chapays.	<p>L'ensemble de ces éléments a également été pris en compte et le dossier de PLU a été modifié en conséquence.</p> <p>Faisant suite à l'enquête publique et plus particulièrement au rapport et aux conclusions du commissaire enquêteur, la commune a sollicité l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) afin de faire appel à son expertise quant au maintien ou non de protection du bâtiment au titre de l'article L.123-1-5 7°.</p> <p>Dans sa réponse du 6 février 2014, l'ABF précise que le bâti ne présente pas d'intérêt majeur ; seul le cadastre Napoléonien de 1820 authentifie l'implantation originelle de la maison sans ces extensions attenantes. La démolition totale ou partielle de ces extensions pourra donc être envisagée, dès lors que des travaux qualitatifs soient acceptés sous réserve de ne pas dénaturer ou altérer les éléments caractérisant cette séquence, et de s'insérer harmonieusement avec l'environnement bâti existant.</p> <p>Aussi, la protection du bâtiment au titre de l'article L.123-1-5 7° a été maintenue dans le PLU ; celle-ci étant parfaitement cohérente avec la réponse de l'ABF.</p> <p>La protection du parc remarquable de cette propriété, au titre de l'article L.123-1-5 7°, a été quant à elle légèrement réduite afin de permettre la constructibilité en façade de l'avenue Henri Chapays dans la continuité du bâti existant sur une partie de ce parc qui ne représente pas un intérêt significatif contrairement au reste du parc largement arboré et paysagé.</p> <p>Cette modification a pour objectif de cantonner la protection de ce parc à sa partie la plus remarquable et qualitative en préservant un accès suffisant (d'une largeur de 15m environ) au « projet de parc public », matérialiser par l'emplacement</p>	



NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

FEVRIER 2014

Le commissaire enquêteur souhaite reprendre point par point cette demande :

1. Ce terrain fait l'objet d'une décision de classement au titre des Emplacements Réservés sous le n°21 qui correspond à « l'aménagement d'un parc public ». Ce classement est dû à la qualité des plantations de cette propriété et à son caractère exceptionnel dans ce secteur à l'habitat très dense.
2. Le classement de protection au titre de « *parc remarquable* » est dû au choix effectué par la municipalité de conserver son caractère exceptionnel :
3. Le commissaire enquêteur s'interroge sur le classement, au titre des éléments bâtis, de la construction du 195 de l'avenue Chapays ? :



4. L'accès au « *projet de parc public* » suppose que ne soit pas réalisée une construction sur la totalité de la façade du terrain. Il pourrait toutefois être envisagé d'autoriser partiellement une telle construction « en façade » si un accès libre pour le public et les engins d'entretien des espaces verts est réservé à cet effet.

réserve n°21 qui a également été réajusté pour tenir compte de ces modifications.

NOTE DE PRESENTATION :

-> REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AU RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

FEVRIER 2014

-> MODIFICATIONS DU PROJET DE PLU

Question 53 : Le commissaire enquêteur demande à la municipalité s'il est possible d'envisager :

- 1- le déclassement de cette habitation au titre des éléments bâtis, ou de préciser les justificatifs de ce classement, la façade visible de l'avenue ne paraissant pas avoir de caractère spécifique ?
- 2- la possibilité de construction en façade du terrain le long de l'avenue Chapays, selon les conditions énoncées ci-dessus ?

Réponse 53 :

1- Au regard des remarques formulées la position de la municipalité est susceptible d'être revue avec les éléments d'information que nous sollicitons auprès des Bâtiments de France et de l'architecte conseil d'ici l'approbation définitive du document.

2- Au regard des remarques formulées, la municipalité est prête à revoir la délimitation des emplacements réservés et la protection du parc afin de favoriser la constructibilité en façade de l'avenue Chapays (extension de la zone UA) tout en préservant un accès suffisant au « projet de parc public » et à la parcelle bâtie.

Avis 53 du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la municipalité.

Observations à caractère général sur la densité durant l'enquête publique :

Le PLU prévoyait l'instauration d'un dépassement de COS de 10%, en zone UC, pour les constructions répondant aux critères de très haute performance énergétique (THPE) qui rend compte des performances énergétiques, sanitaires et environnementales d'un bâtiment au niveau de sa conception et de son entretien.

La RT 2012, opposable au Permis de Construire depuis le 1^{er} janvier 2013 est plus exigeante que le THPE (base RT 2005).

Faisant suite à l'application de la RT2012, les nouveaux décrets d'application de ce dispositif ne sont pas parus à ce jour. Aussi, le dépassement de COS THPE en zone UC n'a pas été maintenu car, dans ces conditions, celui-ci aurait permis d'offrir une densité plus importante sans contrepartie environnementale (THPE sur base RT2005<RT2012).

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL
RÉUNION du 17 FEVRIER 2014

L'an deux mille quatorze le 17 février à 20h00, les membres du Conseil municipal de VOREPPE, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique à l'Hôtel de Ville de Voreppe, sous la présidence de Monsieur Jean DUCHAMP, Maire.

Date de convocation : 11 février 2014

Étaient présents :

Jean DUCHAMP – Valérie BARTHEL – Michel BERGER - Fabienne SENTIS - Michel MOLLIER – Pascale LUJAN – Salima ICHBA - Jean-Louis CHENEVAS-PAULE - Sandrine MIOTTO - Alain DONGUY – Valérie GUERIN - Laurent GODARD - Agnès MARTIN-BIGAY – Julien CORNUT - Agnès MAILLET - Jean-François PONCET – François MARTIN - Anne GERIN – Olivier GOY - Monique DEVEAUX – André NAEGELEN - Chantal REBEILLE-BORGELLA - Vincent MADELAINE – Marie-Paul GEAY – Patrick COHEN

Avait donné procuration pour voter :

Jean-Jacques THILLIEZ à Monique DEVEAUX
Jean-Claude BLANCHET à André NAEGELEN

Étaient absents : Marie-Sophie NEUBERT - Raphaëlle BOURGAIN

Secrétaire de séance : Michel BERGER

TA/DB

8005 - Urbanisme - Foncier – Modification du périmètre d'exercice du Droit de Prémption Urbain simple (DPU)

Monsieur Michel MOLLIER, adjoint chargé du pôle Aménagement Durable du Territoire et de l'Urbanisme, rappelle au Conseil municipal que par délibération du 30 mars 1987, le Conseil municipal avait institué un Droit de Prémption Urbain sur les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (NA), et son périmètre a fait l'objet de plusieurs évolutions au regard des modifications ou révisions du Plan d'Occupation des Sols (POS).

Il est rappelé que l'institution de ce droit constitue l'un des outils fonciers dont disposent les collectivités pour acquérir à l'occasion de leur mise en vente par leur propriétaire, certains biens, en vue de la réalisation d'actions ou opérations strictement encadrées par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme : mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques...

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent par délibération instituer, modifier ou supprimer, un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future.

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ayant été approuvée, il convient donc de définir, à nouveau, le périmètre

d'exercice du droit de préemption urbain.

Suite à l'avis favorable du comité de pilotage du Plan Local d'Urbanisme du 6 février 2014, le Conseil municipal décide avec **7 oppositions** :

- De modifier le champ d'application du Droit de Préemption Urbain simple pour l'instituer sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), telles qu'elles figurent au Plan Local d'Urbanisme approuvé, conformément au plan annexé
- De confirmer la délégation attribuée au Maire pour exercer en tant que de besoin le droit de préemption urbain conformément aux articles L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et étant précisé que les articles L.2122-17 (empêchement du maire) et L.2122-19 (délégation de signature) sont applicables en la matière.

Ce droit de préemption urbain modifié entrera en vigueur après l'accomplissement des formalités de publicités prévues aux articles R.211-2 et R.211-3 du Code de l'Urbanisme : Affichage à l'hôtel de ville durant un mois et mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Une copie de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Isère dans le cadre du contrôle de légalité.

De même, en application de l'article R.211-3 du code de l'Urbanisme, copie de la présente délibération accompagnée d'un plan sera notifiée :

- A Monsieur le Directeur Départemental des services fiscaux
- A Monsieur le Président du Conseil supérieur du notariat
- A la Chambre Départementale des notaires
- Au Barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance
- Au greffe du même tribunal

Le périmètre d'application du DPU sera annexé au dossier de PLU conformément à l'article R.123-13.4 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération n'entrera en vigueur que lorsque le PLU approuvé sera exécutoire dans les conditions fixées par les articles R.123-24, R.123-25 et L.123-12 du code de l'Urbanisme.

Voreppe, le 18 février 2014

Jean DUCHAMP



Maire de Voreppe

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Grenoble, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale,
- 2 mois après l'instauration du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AUX DÉLIBÉRATIONS PRÉSENTÉES AU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 FÉVRIER 2014

Le Conseil municipal sera amené à se prononcer sur les dossiers suivants :

1. INFORMATIONS

2. AMÉNAGEMENT DURABLE D'OUTRE-RÉGION D'URBANISME

2.1 Urbanisme – Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (Michel MOLLIER)

Par délibération du 23 février 2009, le Conseil municipal de la commune de Voreppe a prescrit la « mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) ».

Après approbation du bilan de concertation, par délibération du 8 juillet 2013, le Conseil municipal a arrêté le PLU.

Conformément au code de l'urbanisme le projet de révision du PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées.

L'enquête publique s'est déroulée du 4 novembre au 6 décembre 2013.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a communiqué ses observations à la ville dans un procès verbal de synthèse. La ville a répondu à l'ensemble des observations formulées.

Le commissaire enquêteur, après avoir pris en considération :

- l'ensemble des éléments présentés dans les dossiers du projet de PLU,
- les différents avis des personnes publiques associées,
- les observations et remarques formulées par la population au cours de l'enquête publique,
- les réponses apportées par la municipalité aux questions posées par le commissaire

a émis un avis favorable au projet de PLU soumis à enquête publique assorti de quatre réserves et de cinq recommandations.

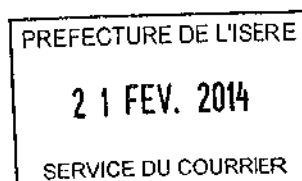
Aussi, afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier d'enquête publique, ainsi que des réserves et recommandations formulées par le commissaire enquêteur, des modifications ont été apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté conformément au code de l'urbanisme .

Ces modifications, qui ne compromettent pas l'économie général du projet, sont précisées dans l'annexe du PLU (*note de présentation des réponses apportées aux avis des PPA, aux observations du public et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur / modifications du projet de PLU* annexée à la présente note de synthèse) et retraduites dans les différentes pièces du dossier au regard de leur objet et/ou nature (justificatif des choix, plan de zonage, règlement, ...).

Aussi, après avoir pris connaissance du dossier, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le PLU dans sa version modifiée.

A cet effet, les avis des personnes publiques associées, le rapport du commissaire enquêteur et son avis ainsi que le projet de dossier final modifié de PLU (et ses annexes) sont joints à la présente note de synthèse sous format numérique (DVD) et un dossier papier est mis à disposition des élus au pôle ADTU de la Mairie.

Avis favorable des comités de pilotage du PLU des 28 novembre, 6 décembre 2013 et 6 février 2014.



2.2 Urbanisme – Foncier – Modification du périmètre d'exercice du Droit de Préemption Urbain simple (DPU) (Michel MOLLIER)

Conformément au code de l'urbanisme, les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent par délibération instituer, modifier ou supprimer, un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).

L'institution de ce droit constitue l'un des outils fonciers dont disposent les collectivités acquérant certains biens à l'occasion de leur mise en vente par leur propriétaire, en vue de la réalisation d'actions ou opérations strictement encadrées l'article L300-1 du code de l'urbanisme ; mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,

Pour mémoire, le droit de préemption urbain simple a été institué sur la commune par délibération du 30 mars 1987 sur les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (NA) et son périmètre a fait l'objet de plusieurs modifications au regard des modifications ou révisions du Plan d'Occupation des Sols (POS).

La révision du POS valant élaboration du PLU ayant été approuvée, il convient donc de définir, à nouveau, le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain.

Aussi, il est proposé au Conseil municipal

- de modifier le champ d'application du Droit de Préemption Urbain simple pour l'instituer sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), telles qu'elles figurent au Plan Local d'Urbanisme approuvé
- de confirmer la délégation attribuée au Maire pour exercer en tant que de besoin le droit de préemption urbain conformément aux articles L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et précise que les articles L.2122-17 (empêchement du maire) et L.2122-19 (délégation de signature) sont applicables en la matière.

Avis favorable du comité de pilotage du Plan Local d'Urbanisme du 6 février 2014.

ZAC de l'HOIRIE

Par délibération en date du 4 Juillet 2011, le Conseil municipal a adopté les objectifs concernant l'urbanisation du secteur de l'Hoirie, engageant les études nécessaires à la création de la ZAC de l'Hoirie et les modalités de la concertation avec le public conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme et prenant en considération le périmètre au titre du L 111-10 du code de l'Urbanisme.

La concertation a eu lieu du 4 juillet 2011 au 10 mai 2013. Elle a donné lieu à la mise à disposition du public d'un dossier de consultation, à la tenue de deux réunions publiques les 28 novembre 2012 et 6 mai 2013 associant pendant la durée du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Par délibération du 3 juin 2013, le Conseil municipal a

- tiré le bilan de la concertation publique sur le dossier de création et de la mise à disposition du public de l'étude d'impact (complétée de son additif et de l'avis de l'autorité environnementale compétente (Etat))
- approuvé le dossier de création de la ZAC de l'Hoirie, conformément aux articles L. 311-1, R. 311-2 et R. 311-7 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 8 Juillet 2013, le Conseil municipal a souhaité que la réalisation de la ZAC soit effectuée dans le cadre d'une concession d'aménagement et a autorisé Monsieur le Maire à signer à cet effet la concession d'aménagement avec la SPL (Société Publique Locale) Isère Aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme, les missions nécessaires à la réalisation de cette opération.

Le Conseil municipal est aujourd'hui saisi sur 3 dossiers :

- Dossier de réalisation,
- Programme des équipements publics de la ZAC
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC

2.3 Urbanisme - Approbation du dossier de réalisation de la ZAC de L'Hoirie – (Michel MOLLIER)

Le dossier de réalisation (joint à la convocation du Conseil municipal) a été élaboré conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

Il complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact du dossier de création initial.

Il comprend :

- Le rapport de présentation
- Le projet de programme des équipements publics
- Le programme global des constructions
- Les modalités prévisionnelles de financement
- Les études complémentaires suite à la concertation et mise à disposition au public de l'étude d'impact
- Le cahier des charges de cession de terrains et ses annexes
- Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales
- L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables
- A titre informatif le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau

I. Rapport de présentation

Le rapport de présentation rappelle l'historique et les objectifs du projet. Il précise en outre le contenu du dossier de réalisation ainsi que les principes structurant du projet et sa justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur.

Le rapport de présentation explicite les éléments de cadrage du schéma d'aménagement, les orientations de programme ainsi que le descriptif du projet urbain et les orientations architecturales que souhaite donner la collectivité au projet et les préoccupations environnementales qui ont prévalu aux choix réalisés.

II. Projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone

Celui-ci est constitué par les travaux suivants :

- o Travaux préparatoires et remise en état des sols
- o Aménagement des voiries et espaces publics
- o Aménagement des voies existantes périphériques à la ZAC
- o Assainissement eaux-vannes et usées :
- o Eaux pluviales :
- o Eau potable / défense incendie :
- o Électricité courant fort :

- o Réseau téléphonique
- o Éclairage public
- o Réseau de chaleur
- o Transports en Commun

III. Le programme global des constructions

Dans le respect des documents d'urbanisme, et notamment dans le cadre prévu au dossier de création de ZAC, le programme retenu cherche à assurer une véritable mixité de logements, de commerces et de bureaux, afin de conforter le centre élargi en urbanisant un quartier situé en continuité du bourg historique. Les immeubles collectifs sont de gabarit varié entre R+1+ attique (ou comble) en cœur de zone à R+4+attique sur l'avenue du 11 Novembre.

Pour ce faire, le programme global des constructions prévoit la création d'une surface de plancher comprise entre 24 800 m² et 25 600 m² répartie ainsi:

- Entre 20 000 m² et 20 800 m² de surface de plancher à usage de logements.
- 4 300 m² de surface de plancher à usage de commerces dont 2 000 m² de surfaces de vente.
- 500 m² de surface de plancher à usage de bureaux.

Il précise en outre les principes de mixité sociale qui seront mis en œuvre dans le cadre de la ZAC soit, 75 % en accession (libre (65%) et aidée (10%)) et 25 % de logements locatifs sociaux.

IV. Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

Le bilan financier prévisionnel de l'opération représente un budget d'environ 8 660 000 € HT réparti comme suit :

- 3 400 000 € HT au titre des acquisitions foncières.
- 120 000 € HT d'études.
- 2 900 000 € HT de travaux.
- Le reste, soit 2 240 000 € HT regroupant les dépenses d'honoraires techniques et de gestion de l'opération, de frais financiers et frais divers.

L'ensemble des dépenses est financé comme suit :

- 5 310 000 € HT de recettes de charges foncières dans le cadre de la cession des terrains aux opérateurs immobiliers.
- 850 000 € au titre de la participation aux équipements publics d'une surface commerciale sur la base d'une surface de plancher de 4 300 m² environ.
- Le solde soit 2.500 000 € à charge de la collectivité maître d'ouvrage sur le bilan d'opération.

La durée prévisionnelle de l'opération est de 11 années, dont 6 années de commercialisation.

V. Les études complémentaires suite à la concertation et mise à disposition au public de l'étude d'impact

L'étude d'impact et son additif ont fait l'objet d'un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, rendu le 09 avril 2013. L'ensemble de ces éléments a fait l'objet d'une mise à disposition du public du 26 avril 2013 au 10 mai 2013.

Cependant, suite à la concertation et à la mise à disposition de l'étude d'impact au public dans le cadre du dossier de création de la ZAC l'Hoirie, la Ville de Voreppe a décidé de lancer des études complémentaires sur différentes thématiques :

- Les déplacements : une étude de trafic permettant d'appréhender les trafics actuels au mieux (réalisation de comptage au droit de la ZAC), et d'évaluer l'impact de la ZAC en situation future. Cette étude a notamment permis d'effectuer des calculs plus fiables concernant la pollution atmosphérique et le bruit,
- Des compléments sur la thématique bruit ont également été apportés :
 - Deux mesures de bruit ont été réalisées afin de caractériser au mieux le bruit ambiant en situation initiale,
 - Calcul du positionnement des isophones 65 dB(A) en période diurne et 60 dB(A) en période nocturne (correspondant aux seuils réglementaires au-delà desquels des mesures doivent être mise en place).
 - La Ville de Voreppe a également souhaité mettre en place une charte du bruit concernant la future surface commerciale sur la ZAC.
- A partir des estimations de trafic de l'étude de déplacement, les calculs concernant la pollution atmosphérique (en situation initiale et en situation future) ont pu être affinés par rapport à ceux présentés dans l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC.

VI. Le cahier des charges de cession de terrains

Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) doivent faire l'objet d'un cahier des charges. Il s'agit d'un document obligatoire (article L 311-6 du Code de l'Urbanisme) qui a pour objet d'indiquer la constructibilité de chaque parcelle cédée.

Il peut imposer des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et paysagères, pour la durée de la réalisation de la zone.

Le code de l'urbanisme dispose en outre que lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier dans une zone d'aménagement concerté, la demande est accompagnée « *Lorsque le terrain a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par la commune de la zone, d'une copie de celles des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, si elles existent, de celles des dispositions du cahier des charges qui fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone* ».

Le présent Cahier des Charges de Cession, location ou concession d'usage de Terrains et immeubles (CCCT), fait partie intégrante du dossier de réalisation et doit être approuvé par le Conseil Municipal.

Il sera complété par un additif arrêté par le Maire lors de chaque cession, afin de fixer notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée, ainsi que la superficie minimale d'espaces verts en pleine terre à réaliser sur la parcelle cédée.

Le Cahier des charges comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles

la cession est consentie et peut être résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par décret, en application des dispositions du Code de l'Expropriation.

Il définit, de plus, les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbaines et architecturales imposées aux constructeurs et à leurs prestataires techniques.

Il rappelle que dans le cas où les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus dans le programme de l'aménagement de la zone, qu'une date prévisionnelle d'achèvement de ces derniers par l'aménageur devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

Il fixe en outre les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires de cessions, de concessions d'usage et de location, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges présenté par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des biens communs et des ouvrages collectifs.

Enfin, il définit les dispositions particulières à imposer aux constructeurs en matière d'hygiène, de sécurité et d'organisation des chantiers.

Le cahier des charges est complété par quatre annexes, précisant :

Pour la première (Annexe 1) Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

Le cahier des prescriptions précise les orientations et recommandations architecturales, paysagères et environnementales à destination des futurs aménageurs et constructeurs, notamment pour ce qui concerne l'organisation du bâti et des parcelles (éviter les vis-à-vis et les délaissés) de paysagement et de gestion des eaux (limitation des espaces imperméabilisés, rétention ou infiltration des eaux pluviales à la parcelle, végétation climatique).

Il précise en outre le traitement des accès aux parcelles et du stationnement (aérien et souterrain), les orientations architecturales et d'utilisation des matériaux, les exigences de performance énergétique des bâtiments (matériaux d'isolation, énergie, orientations par rapport au soleil et au vent) ainsi que l'organisation des espaces communs et équipements mutualisés (local poubelles, local vélos, sécurité des accès)

Pour la deuxième (Annexe 2) les limites de prestations techniques

Il précise pour chacune des interventions (terrassements, clôtures, réseaux, ...) les travaux et les conditions techniques à la charge de l'aménageur, à la charge des acquéreurs et la définition de la limite d'intervention entre les deux parties

Pour la troisième (Annexe 3) la charte d'un chantier respectueux de l'environnement

Cette charte, élaborée par le Pays Voironnais, précise les attentes d'un chantier respectueux de l'environnement. Son objectif est de limiter les nuisances et les pollutions au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement tout en restant compatible avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP.

Les constructeurs devront signer et respecter la charte.

Pour la quatrième (Annexe 4) Le règlement de service de la Régie municipale Voreppe Chaleur Bois

Approuvé par délibération le 18 novembre 2013, le règlement de service a pour objet de définir les rapports entre les futurs abonnés au réseau de chaleur et la régie Voreppe Chaleur Bois.

VIII. L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables

Le projet d'aménagement de la ZAC de l'Hoirie a fait l'objet d'une étude spécifique de sa desserte énergétique dont l'approche se réalise en plusieurs étapes.

Elle a permis en amont d'effectuer une analyse préliminaire de faisabilité de développement des énergies renouvelables (EnR) et notamment d'identifier les énergies renouvelables ayant un potentiel tangible de développement à l'échelle de l'opération d'aménagement. Elle précise les chances de rentabilité des projets d'approvisionnement énergétique associés à ces énergies, ainsi que leurs niveaux de faisabilité.

Il s'agissait ainsi de mettre en évidence les projets les plus pertinents au travers d'une analyse multicritères et fournir à la commune les premiers éléments d'aide à la décision caractérisant les actions à accomplir pour atteindre l'objectif de développement des énergies renouvelables pour la ZAC de l'Hoirie.

La version initiale de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a été réalisée en 2013 dans le cadre du dossier de création de ZAC.

Suite au choix de la collectivité de réaliser un réseau de chaleur bois, et la délibération du 18 novembre 2013 de classement du réseau de chaleur de la Ville de Voreppe, un complément a été annexé au dossier précisant les caractéristiques du réseau ainsi que les modalités de raccordement de la ZAC au réseau en cours de réalisation.

IX. Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau

Le projet d'aménagement de la ZAC de l'Hoirie est soumis à une procédure de déclaration au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement et des articles R.214-1 et suivant du Code de l'Environnement relatifs aux opérations soumises à autorisation ou à déclaration.

A titre informatif le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau dossier a été joint au dossier de réalisation. Il a pour objet d'estimer les incidences de ces opérations sur les ressources en eau, le milieu aquatique ainsi que les écoulements conformément aux textes en vigueur.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, les eaux de ruissellement du site seront gérées :

- à la parcelle pour les espaces privés avec un débit de fuite autorisé,
- de façon globale pour les espaces publics et les voiries.

Pour les espaces publics et les voiries, il est prévu la mise en place d'ouvrages permettant une gestion des eaux pluviales alternative (infiltration d'une partie des eaux pluviales générées par le site).

Le présent dossier a en outre déterminé les incidences de l'aménagement des espaces publics et voiries sur le milieu naturel et défini le système de gestion des eaux pluviales à mettre en place au droit des surfaces concernées afin de compenser les impacts liés à l'urbanisation du secteur.

Après avis favorable des comités de pilotage du 13 novembre et 12 décembre 2013 sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC, et sur la base de ces éléments et du dossier de réalisation présenté, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de l'Hoirie.

2.4 Urbanisme - Validation du programme des équipements publics de la ZAC de l'Hoirie (Michel MOLLIER)

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, après avoir approuvé le dossier de réalisation, le programme d'équipements publics ayant été établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme, il est proposé au Conseil Municipal de l'approuver.

Le programme d'équipements publics (PEP) est joint à la convocation du Conseil municipal.

Le programme d'équipements publics à réaliser dans la zone comprend notamment :

- Une notice paysagère décrivant les espaces publics,
- Une notice technique précisant les principales caractéristiques des ouvrages,
- La description des ouvrages relatifs à l'aménagement des voiries et espaces publics, ... et sur sa périphérie (création des accès de la ZAC sur l'avenue Honoré de Balzac et l'avenue du 11 Novembre, ...).

Il comprend en outre les travaux de réseaux nécessaires à l'urbanisation du secteur (assainissement eaux vannes et usées, eaux pluviales, eau potable / défense incendie, électricité, réseau téléphonique, éclairage public, ...) ainsi que le réseau de chaleur qui sera réalisé par la Régie Voreppe Chaleur Bois.

- Les plans des équipements projetés,
- L'estimation financière des équipements (2.736.135,57 € HT) en précisant la part des équipements correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone, la part de ces équipements mise à la charge de l'opération d'aménagement ainsi que la Collectivité ou l'établissement public devant intégrer l'équipement dans son patrimoine et son accord si l'article R311-7 du code de l'urbanisme l'exige.

Il rappelle en outre que la maîtrise d'ouvrage est assurée par Isère Aménagement dans le cadre de la concession d'aménagement.

Après avis favorable des comités de pilotage du 13 novembre et 12 décembre 2013 sur le programme d'équipements publics de la ZAC et sur la base de ces éléments et du dossier présenté, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de programme des équipements publics de la ZAC de l'Hoirie.

2.5 Urbanisme – Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC de L'Hoirie (Michel MOLLIER)

Les dossiers de création et de réalisation ainsi que le programme d'équipements publics ayant été approuvés, il est dès lors proposé, afin d'assurer la mise en œuvre de la ZAC, de solliciter l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à l'arrêté de cessibilité emportant mise en compatibilité du P.L.U.

Sur l'opération de l'Hoirie, il s'agira notamment d'acquérir les surfaces d'emprise foncière nécessaires, procéder à toutes les études opérationnelles, aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures, enfin assurer la commercialisation des lots viabilisés.

Le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU a été joint à la convocation du Conseil municipal.

L'objet du dossier présenté, qui sera soumis à enquête publique, est précisément l'obtention de cette DUP.

Le dossier est notamment composé de :

La notice d'informations juridiques et administratives

Cette notice précise « la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ».

L'objet de cette note est de mettre en parallèle la description sommaire de la procédure d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, à l'obtention d'un arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, avec les textes législatifs et réglementaires qui la régissent.

Le plan de situation précisant la localisation de l'Hoirie sur la commune

La notice explicative du projet justifiant notamment l'utilité publique du projet,

L'objet du présent dossier soumis à enquête publique est précisément l'obtention de cette DUP. La notice explicative en constitue l'une des pièces essentielles.

L'enquête publique sera une enquête dite « environnementale » et sera régie par les dispositions classiques du Code de l'expropriation combinés à celles des articles R 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Cette enquête publique vaudra mise en compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur ainsi que de l'enquête parcellaire.

La notice précise notamment :

- L'objet de la déclaration d'utilité publique et rappelant le contexte de l'opération et Les objectifs poursuivis. Elle décrit l'état du site et de son environnement, et rappelle les données générales, la localisation du site et de son environnement urbain paysagé et naturel tel qu'ils ont pu être explicités tout au long des études (étude d'impact, ...) ainsi que l'état du foncier.
- Les enjeux du projet; répondre aux besoins en logements, développer les conditions d'une offre de logements attractive et abordable pour les jeunes ménages, améliorer l'offre commerciale sur la commune, conforter le développement du centre élargi tout en Limitant la consommation d'espace et préserver les espaces agricoles et naturels...
- Elle rappelle en outre les études réalisées et les évolutions antérieures du projet et notamment le projet de PUP (Projet Urbain Partenarial) de 2010 qui n'a pu aboutir ainsi que les évolutions du projet suite à la concertation préalable
- Elle présente le projet retenu, le choix du parti d'aménagement et les principes structurants du projet. Elle précise de plus les principes d'intégration du projet dans son environnement, pierre angulaire du schéma de composition ainsi que le programme et les équipements publics (voiries, espaces publics, ...) qui seront réalisés dans le cadre du projet d'aménagement.
- Elle motive la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueurs ; Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la région urbaine grenobloise, Programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais, Le Plan de Déplacements Urbains (Schéma de secteur du Pays Voironnais) et le Plan Local des Déplacement de la commune ainsi qu'au PADD du Plan Local d'Urbanisme et la portée de sa mise en compatibilité avec le projet.
- Elle établit le bilan au regard de l'utilité publique du projet quant au choix du site de l'Hoirie, au regard des inconvénients et avantages du projet pour le territoire
- Compte tenu des éléments développés dans le présent dossier, elle sollicite Monsieur Le Préfet de l'Isère, afin que l'opération de la ZAC de l'Hoirie soit soumise à une enquête

publique préalable unique en vue à la fois de la Déclaration d'Utilité Publique du projet, de la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Voreppe et de la prise d'un arrêté de cessibilité pour les parcelles ou parties de parcelles qui n'ont pas été encore acquises par voie amiable.

- Et demande que le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique sera la SPL Isère Aménagement en sa qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement.

Le dossier est complété des différents éléments du projet tels qu'ils ont pu être approuvés à travers le dossier de création, le dossier de réalisation et le programme d'équipements publics de la ZAC; **bilan de concertation, l'étude d'Impact et son complément, plan général des travaux, caractéristiques techniques des ouvrages les plus importants** ainsi que **l'appréciation sommaire des dépenses** ainsi que **les avis obligatoire** nécessités par le projet.

Il comprend en outre un **plan de situation foncière** précisant le secteur concerné et un **dossier d'enquête parcellaire** précisant explicitement les parcelles et les propriétaires concernés par la DUP en vue de la dite enquête.

Ainsi que le **dossier de mise en compatibilité du PLU** approuvé

La mise en compatibilité du PLU relève des objets suivants :

1. L'ouverture à l'urbanisation et l'intensification du secteur de la Zone d'Aménagement Concertée de l'Hoirie, actuellement zone 2AU et UCb
2. La création d'une zone AUH, qui comprend une partie de l'actuelle zone 2AU et la zone UCb en partie (parcelles BH 712 et BH 713)
3. La création d'emplacements réservés dans le secteur considéré pour la création d'espaces publics
4. La création d'emplacements réservés pour la construction de logements sociaux et de logements aidés
5. La mise en place de protection d'éléments de paysage et/ou de boisements

Le dossier de mise en compatibilité du PLU contient ;

- **Rapport de présentation et justificatif des choix**, qui reprend les différents éléments des dossiers de création, de réalisation et du PEP et précise les éléments du PLU qui font l'objet de la mise en compatibilité et ceux créés à l'occasion du projet ;
- **Orientation d'Aménagement et de programmation de l'Hoirie**. Afin d'atteindre les objectifs que s'est fixée la municipalité pour ce quartier, le projet fait l'objet d'une nouvelle OAP qui s'inscrit dans l'orientation d'aménagement existante pour le centre urbain élargi :
Il s'agit de créer une opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC de l'Hoirie, élaborée à l'échelle du secteur. L'urbanisation de cette zone renforcera la centralité élargie de Voreppe, en permettant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux et d'une surface commerciale. Le développement des opérations peut être progressif au regard de l'avancement de la ZAC.
- **Règlement** de la zone AUH qui se substitue sur le secteur aux zones 2AU et UCb du PLU. Il comprend deux sous secteurs (AUHa et AUHs) créés dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU. Il reprend, en les adaptant au projet, les principales dispositions du règlement des zones UBb et UCb : zone urbaine d'intensité moyenne, au sein de l'Espace Préférentiel de Développement (EPD).

- **Plan de zonage modifié** ; le plan de zonage a été modifié en conséquence, il est complété par un **Plan Masse** et un **Plan des Hauteurs**, afin d'atteindre les objectifs, notamment en terme de qualité environnementale et d'intégration par rapport au bâti proche existant.

Le plan de masse et le plan des hauteurs fixent graphiquement les implantations et les gabarits des constructions et se substitue partiellement aux articles 3 à 13 du règlement.

Ils déterminent en outre des prescriptions relatives à la préservation et à la création des haies et des boisements afin de préserver et conforter les haies existantes en limite Nord et Est du site, ainsi que la création de « haies bocagères » sur certaines franges de l'opération afin de mettre en place des zones tampons entre les constructions existantes et le projet (article L 123-1-7ème du Code de l'Urbanisme)

Il crée 4 emplacements réservés de mixité sociale (article L 123-2b du Code de l'Urbanisme) afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et de répartition spatiale des logements sur le quartier dans le respect du programme de construction de la ZAC.

- et les **annexes** correspondantes afin de mettre le PLU en compatibilité et de permettre la mise en œuvre du projet :

Quatre emplacements réservés sont créés pour la création d'équipements publics et permettre la mise en œuvre du programme d'équipement public de la ZAC approuvé

Après avis favorable du comité de pilotage du 16 janvier 2014 sur le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU et sur la base de ces éléments et du dossier présenté, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le dossier d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC de l'Hoirie et de ;

- **Autoriser** : le lancement d'une procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U de la commune de VO-REPPE, pour la réalisation du projet de ZAC de l'Hoirie et pour permettre l'acquisition des biens situés dans l'emprise du projet, à l'amiable ou par voie d'expropriation au profit de la SPL ISERE AMENAGEMENT.
- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT, conformément à l'article L 300-4 du Code de l'urbanisme en sa qualité de concessionnaire d'aménagement, à saisir monsieur le Préfet de l'Isère pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U, en application des articles L 123-6 du Code de l'Environnement relatif à l'enquête environnementale, des articles L 123-14-2 et R 123-23-1 du Code de l'Urbanisme fixant les conditions de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique et des articles L11-19 à R11-31 relatifs à l'enquête parcellaire et à l'arrêté de cessibilité,
- **Approuver** : les dossiers qui seront transmis à Monsieur le Préfet de l'Isère en vue de solliciter l'ouverture de l'enquête préalable à la D.U.P, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U.
- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT à signer tout acte d'acquisition amiable avec les propriétaires concernés par le projet.
- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT, en cas d'échec des négociations à
 - o Poursuivre la procédure d'expropriation dans ses phases administrative et judiciaire et, notamment saisir Monsieur le Préfet pour la prise de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'arrêté de cessibilité et le Juge de l'Expropriation pour la prise de l'ordonnance d'expropriation,
 - o Signer les actes, courriers, notifications, offres dans les limites de l'estimation des Domaines, mémoires et autres documents intervenant dans le cadre de la procédure d'expropriation,
 - o Signer tous les actes de procédure correspondant ;

- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT, dans le cadre de la procédure d'expropriation d'ester en justice et défendre les intérêts de la commune de VOREPPE devant les juridictions compétentes, en désignant le cas échéant un avocat pour la représenter.

INFORMATIONS ET COMMUNICATIONS DIVERSES

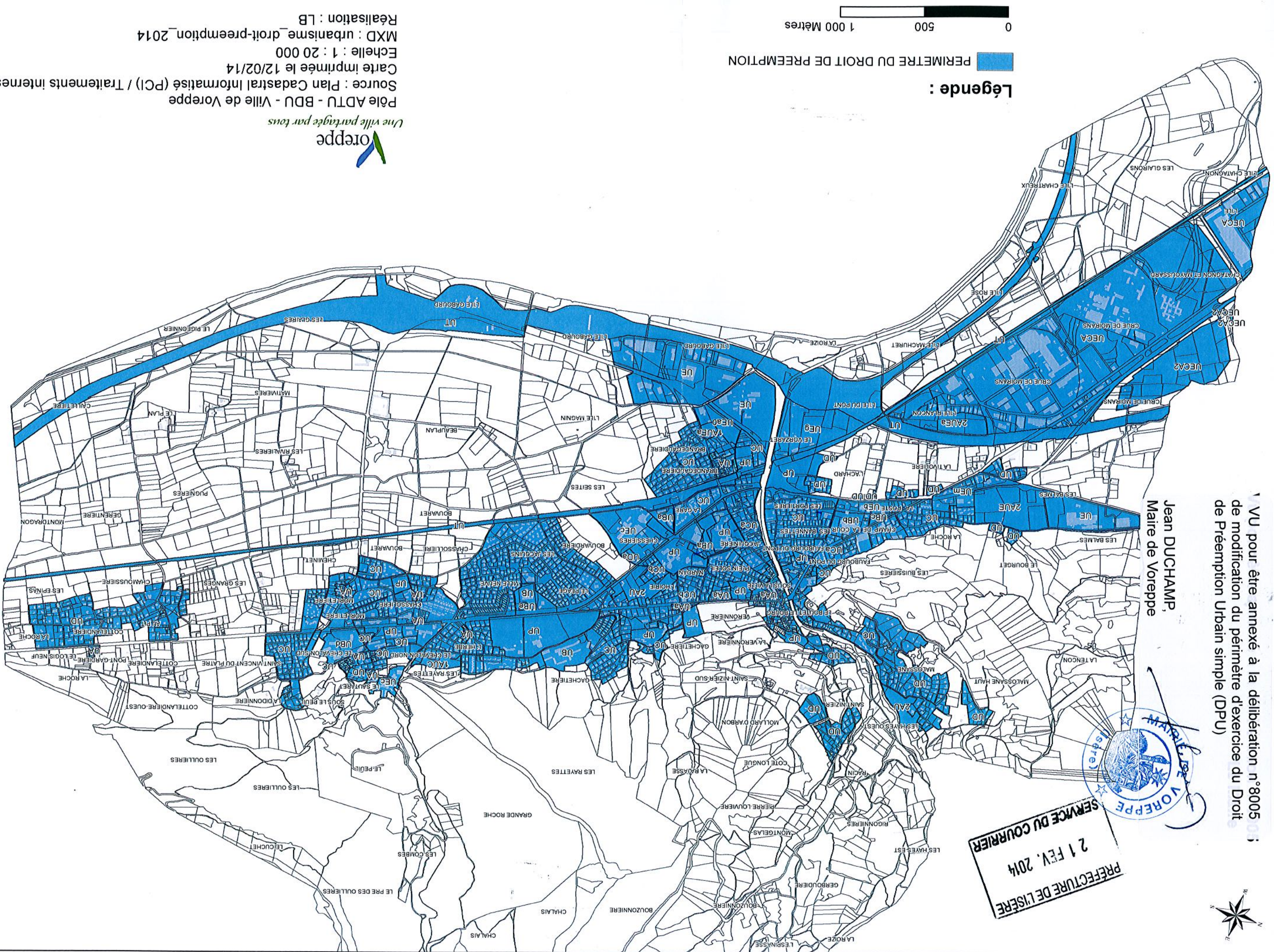
Commune de VOREPPE
PERIMETRE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
 DELIBERATION DU 17/02/14

1 VU pour être annexé à la délibération n°8005 ;
 de modification du périmètre d'exercice du Droit
 de Préemption Urbain simple (DPU)

Jean DUCHAMP,
 Maire de Voreppe



PRÉFECTURE DE L'ISÈRE
 21 FEV. 2014
 SERVICE DU COURRIER



Pôle ADTU - BDU - Ville de Voreppe
 Source : Plan Cadastal Informatisé (PCI) / Traitements Internes
 Carte imprimée le 12/02/14
 Echelle : 1 : 20 000
 MXD : urbanisme_droit-preemption_2014
 Réalisation : LB

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL
RÉUNION du 17 FEVRIER 2014

L'an deux mille quatorze le 17 février à 20h00, les membres du Conseil municipal de VOREPPE, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique à l'Hôtel de Ville de Voreppe, sous la présidence de Monsieur Jean DUCHAMP, Maire.

Date de convocation : 11 février 2014

Étaient présents :

Jean DUCHAMP – Valérie BARTHEL – Michel BERGER - Fabienne SENTIS - Michel MOLLIER – Pascale LUJAN – Salima ICHBA - Jean-Louis CHENEVAS-PAULE - Sandrine MIOTTO - Alain DONGUY – Valérie GUERIN - Laurent GODARD - Agnès MARTIN-BIGAY – Julien CORNUT - Agnès MAILLET - Jean-François PONCET – François MARTIN - Anne GERIN – Olivier GOY - Monique DEVEAUX – André NAEGELEN - Chantal REBEILLE-BORGELLA - Vincent MADELAINE – Marie-Paul GEAY – Patrick COHEN

Avait donné procuration pour voter :

Jean-Jacques THILLIEZ à Monique DEVEAUX
Jean-Claude BLANCHET à André NAEGELEN

Étaient absents : Marie-Sophie NEUBERT - Raphaëlle BOURGAIN

Secrétaire de séance : Michel BERGER

TA/DB

8006 - Urbanisme – Approbation du dossier de réalisation de la ZAC de l'Hoirie

Monsieur Michel MOLLIER, adjoint chargé du pôle Aménagement Durable du Territoire et de l'Urbanisme rappelle que par délibération en date du 4 Juillet 2011, le Conseil Municipal a adopté les objectifs concernant l'urbanisation du secteur de l'Hoirie, engageant les études nécessaires à la création de la ZAC et les modalités de la concertation avec le public conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme en considération le périmètre au titre du L 111-10 du code de l'Urbanisme.

La concertation a eu lieu du 4 juillet 2011 au 10 mai 2013. Elle a donné lieu à la mise à disposition du public d'un dossier de consultation, à la tenue de deux réunions publiques les 28 novembre 2012 et 06 mai 2013 associant pendant la durée du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Par délibérations du 3 juin 2013, le Conseil Municipal a :

- Tiré le bilan de la concertation publique sur le dossier de création et de la mise à disposition du public de l'étude d'impact (complétée de son additif et de l'avis de l'autorité environnementale compétente en matière d'environnement(État))
- Approuvé le dossier de création de la ZAC de l'Hoirie, conformément aux articles L. 311-1, R. 311-2 et R. 311-7 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 8 Juillet 2013, Le Conseil Municipal a souhaité que la réalisation de la ZAC soit effectuée dans le cadre d'une concession d'aménagement et a autorisé Monsieur le Maire à signer à cet effet la concession d'aménagement avec la SPL (Société Publique Locale) Isère Aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme, les missions nécessaires à la réalisation de cette opération.

C'est dans ce cadre que le Conseil municipal est saisi aujourd'hui.

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation ci-joint a été élaboré et transmis à l'ensemble des conseillers municipaux avec une synthèse à l'appui de la convocation du présent Conseil municipal et comprend :

- Le rapport de présentation
- Le projet de Programme des Équipements Publics (PEP)
- Le programme global des constructions
- Les modalités prévisionnelles de financement
- Les études complémentaires suite à la concertation et mise à disposition au public de l'étude d'impact
- Le cahier des charges de cession de terrains et ses annexes dont le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales
- L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables
- A titre informatif le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau

Au regard de ces éléments,

Vu la synthèse transmise avec la convocation jointe à la présente délibération,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants, L. 300-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants,

Vu la délibération du 11 avril 2005, instituant le périmètre de mise à l'étude d'un projet d'aménagement conformément à l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du 04 juillet 2011 du Conseil Municipal de Voreppe adoptant les objectifs concernant l'urbanisation du secteur de l'Hoirie, engageant les études nécessaires à la création de ce quartier et les modalités de la concertation avec le public conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme,

Vu le Programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais approuvé le 18 décembre 2012,

Vu le schéma de cohérence territoriale de la région urbaine grenobloise approuvé le 21 décembre 2012 qui positionne notamment le secteur de l'Hoirie en « espace préférentiel de développement » et en « espace prioritaire du développement » commercial en ZACOM 1,

Vu le dossier d'étude d'impact et son additif,

Vu l'avis sur l'étude d'impact de l'autorité environnementale de l'État compétente en matière d'environnement du 09 avril 2013,

Vu la délibération en date du 25 mars 2013 précisant les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact au public,

Vu la délibération du Conseil municipal du 03 juin 2013 approuvant le bilan de la concertation et de la mise à disposition de l'étude d'impact au public préalables à la création de la ZAC de l'Hoirie,

Vu la délibération du Conseil municipal du 03 juin 2013 approuvant la création de la ZAC de

l'Hoirie, ainsi que le dossier de création de la ZAC de l'Hoirie conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération en date du 8 Juillet 2013 approuvant la concession d'aménagement avec la SPL (Société Publique Locale) Isère Aménagement,

Vu le dossier de réalisation établi conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme,

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur, le Conseil municipal décide avec **7 oppositions** :

- **Article 1** : Le dossier de réalisation de la ZAC de l'Hoirie de Voreppe établi conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme est approuvé.
- **Article 2** : La présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.
- **Article 3** : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Voreppe, le 18 février 2014

Jean DUCHAMP



Maire de Voreppe

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Grenoble, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale,

- 2 mois après l'instauration du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AUX DÉLIBÉRATIONS PRÉSENTÉES AU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 FÉVRIER 2014

Le Conseil municipal sera amené à se prononcer sur les dossiers suivants :

1. INFORMATIONS

2. AMÉNAGEMENT DURABLE D'OUTRE-RÉGION D'URBANISME

2.1 Urbanisme – Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (Michel MOLLIER)

Par délibération du 23 février 2009, le Conseil municipal de la commune de Voreppe a prescrit la « mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) ».

Après approbation du bilan de concertation, par délibération du 8 juillet 2013, le Conseil municipal a arrêté le PLU.

Conformément au code de l'urbanisme le projet de révision du PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées.

L'enquête publique s'est déroulée du 4 novembre au 6 décembre 2013.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a communiqué ses observations à la ville dans un procès verbal de synthèse. La ville a répondu à l'ensemble des observations formulées.

Le commissaire enquêteur, après avoir pris en considération :

- l'ensemble des éléments présentés dans les dossiers du projet de PLU,
- les différents avis des personnes publiques associées,
- les observations et remarques formulées par la population au cours de l'enquête publique,
- les réponses apportées par la municipalité aux questions posées par le commissaire

a émis un avis favorable au projet de PLU soumis à enquête publique assorti de quatre réserves et de cinq recommandations.

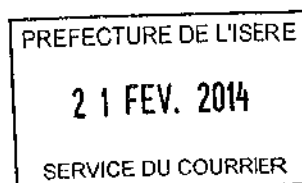
Aussi, afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier d'enquête publique, ainsi que des réserves et recommandations formulées par le commissaire enquêteur, des modifications ont été apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté conformément au code de l'urbanisme .

Ces modifications, qui ne compromettent pas l'économie général du projet, sont précisées dans l'annexe du PLU (*note de présentation des réponses apportées aux avis des PPA, aux observations du public et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur / modifications du projet de PLU* annexée à la présente note de synthèse) et retraduites dans les différentes pièces du dossier au regard de leur objet et/ou nature (justificatif des choix, plan de zonage, règlement, ...).

Aussi, après avoir pris connaissance du dossier, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le PLU dans sa version modifiée.

A cet effet, les avis des personnes publiques associées, le rapport du commissaire enquêteur et son avis ainsi que le projet de dossier final modifié de PLU (et ses annexes) sont joints à la présente note de synthèse sous format numérique (DVD) et un dossier papier est mis à disposition des élus au pôle ADTU de la Mairie.

Avis favorable des comités de pilotage du PLU des 28 novembre, 6 décembre 2013 et 6 février 2014.



2.2 Urbanisme – Foncier – Modification du périmètre d'exercice du Droit de Préemption Urbain simple (DPU) (Michel MOLLIER)

Conformément au code de l'urbanisme, les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent par délibération instituer, modifier ou supprimer, un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).

L'institution de ce droit constitue l'un des outils fonciers dont disposent les collectivités acquérant certains biens à l'occasion de leur mise en vente par leur propriétaire, en vue de la réalisation d'actions ou opérations strictement encadrées par l'article L300-1 du code de l'urbanisme ; mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,

Pour mémoire, le droit de préemption urbain simple a été institué sur la commune par délibération du 30 mars 1987 sur les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (NA) et son périmètre a fait l'objet de plusieurs modifications au regard des modifications ou révisions du Plan d'Occupation des Sols (POS).

La révision du POS valant élaboration du PLU ayant été approuvée, il convient donc de définir, à nouveau, le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain.

Aussi, il est proposé au Conseil municipal

- de modifier le champ d'application du Droit de Préemption Urbain simple pour l'instituer sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), telles qu'elles figurent au Plan Local d'Urbanisme approuvé
- de confirmer la délégation attribuée au Maire pour exercer en tant que de besoin le droit de préemption urbain conformément aux articles L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et précise que les articles L.2122-17 (empêchement du maire) et L.2122-19 (délégation de signature) sont applicables en la matière.

Avis favorable du comité de pilotage du Plan Local d'Urbanisme du 6 février 2014.

ZAC de l'HOIRIE

Par délibération en date du 4 Juillet 2011, le Conseil municipal a adopté les objectifs concernant l'urbanisation du secteur de l'Hoirie, engageant les études nécessaires à la création de la ZAC de l'Hoirie et les modalités de la concertation avec le public conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme et prenant en considération le périmètre au titre du L 111-10 du code de l'Urbanisme.

La concertation a eu lieu du 4 juillet 2011 au 10 mai 2013. Elle a donné lieu à la mise à disposition du public d'un dossier de consultation, à la tenue de deux réunions publiques les 28 novembre 2012 et 6 mai 2013 associant pendant la durée du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Par délibération du 3 juin 2013, le Conseil municipal a

- tiré le bilan de la concertation publique sur le dossier de création et de la mise à disposition du public de l'étude d'impact (complétée de son additif et de l'avis de l'autorité environnementale compétente (Etat))
- approuvé le dossier de création de la ZAC de l'Hoirie, conformément aux articles L. 311-1, R. 311-2 et R. 311-7 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 8 Juillet 2013, le Conseil municipal a souhaité que la réalisation de la ZAC soit effectuée dans le cadre d'une concession d'aménagement et a autorisé Monsieur le Maire à signer à cet effet la concession d'aménagement avec la SPL (Société Publique Locale) Isère Aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme, les missions nécessaires à la réalisation de cette opération.

Le Conseil municipal est aujourd'hui saisi sur 3 dossiers :

- Dossier de réalisation,
- Programme des équipements publics de la ZAC
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC

2.3 Urbanisme - Approbation du dossier de réalisation de la ZAC de L'Hoirie – (Michel MOLLIER)

Le dossier de réalisation (joint à la convocation du Conseil municipal) a été élaboré conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

Il complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact du dossier de création initial.

Il comprend :

- Le rapport de présentation
- Le projet de programme des équipements publics
- Le programme global des constructions
- Les modalités prévisionnelles de financement
- Les études complémentaires suite à la concertation et mise à disposition au public de l'étude d'impact
- Le cahier des charges de cession de terrains et ses annexes
- Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales
- L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables
- A titre informatif le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau

I. Rapport de présentation

Le rapport de présentation rappelle l'historique et les objectifs du projet. Il précise en outre le contenu du dossier de réalisation ainsi que les principes structurant du projet et sa justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur.

Le rapport de présentation explicite les éléments de cadrage du schéma d'aménagement, les orientations de programme ainsi que le descriptif du projet urbain et les orientations architecturales que souhaite donner la collectivité au projet et les préoccupations environnementales qui ont prévalu aux choix réalisés.

II. Projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone

Celui-ci est constitué par les travaux suivants :

- o Travaux préparatoires et remise en état des sols
- o Aménagement des voiries et espaces publics
- o Aménagement des voies existantes périphériques à la ZAC
- o Assainissement eaux-vannes et usées :
- o Eaux pluviales :
- o Eau potable / défense incendie :
- o Électricité courant fort :

- o Réseau téléphonique
- o Éclairage public
- o Réseau de chaleur
- o Transports en Commun

III. Le programme global des constructions

Dans le respect des documents d'urbanisme, et notamment dans le cadre prévu au dossier de création de ZAC, le programme retenu cherche à assurer une véritable mixité de logements, de commerces et de bureaux, afin de conforter le centre élargi en urbanisant un quartier situé en continuité du bourg historique. Les immeubles collectifs sont de gabarit varié entre R+1+ attique (ou comble) en cœur de zone à R+4+attique sur l'avenue du 11 Novembre.

Pour ce faire, le programme global des constructions prévoit la création d'une surface de plancher comprise entre 24 800 m² et 25 600 m² répartie ainsi:

- Entre 20 000 m² et 20 800 m² de surface de plancher à usage de logements.
- 4 300 m² de surface de plancher à usage de commerces dont 2 000 m² de surfaces de vente.
- 500 m² de surface de plancher à usage de bureaux.

Il précise en outre les principes de mixité sociale qui seront mis en œuvre dans le cadre de la ZAC soit, 75 % en accession (libre (65%) et aidée (10%)) et 25 % de logements locatifs sociaux.

IV. Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

Le bilan financier prévisionnel de l'opération représente un budget d'environ 8 660 000 € HT réparti comme suit :

- 3 400 000 € HT au titre des acquisitions foncières.
- 120 000 € HT d'études.
- 2 900 000 € HT de travaux.
- Le reste, soit 2 240 000 € HT regroupant les dépenses d'honoraires techniques et de gestion de l'opération, de frais financiers et frais divers.

L'ensemble des dépenses est financé comme suit :

- 5 310 000 € HT de recettes de charges foncières dans le cadre de la cession des terrains aux opérateurs immobiliers.
- 850 000 € au titre de la participation aux équipements publics d'une surface commerciale sur la base d'une surface de plancher de 4 300 m² environ.
- Le solde soit 2.500 000 € à charge de la collectivité maître d'ouvrage sur le bilan d'opération.

La durée prévisionnelle de l'opération est de 11 années, dont 6 années de commercialisation.

V. Les études complémentaires suite à la concertation et mise à disposition au public de l'étude d'impact

L'étude d'impact et son additif ont fait l'objet d'un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, rendu le 09 avril 2013. L'ensemble de ces éléments a fait l'objet d'une mise à disposition du public du 26 avril 2013 au 10 mai 2013.

Cependant, suite à la concertation et à la mise à disposition de l'étude d'impact au public dans le cadre du dossier de création de la ZAC l'Hoirie, la Ville de Voreppe a décidé de lancer des études complémentaires sur différentes thématiques :

- Les déplacements : une étude de trafic permettant d'appréhender les trafics actuels au mieux (réalisation de comptage au droit de la ZAC), et d'évaluer l'impact de la ZAC en situation future. Cette étude a notamment permis d'effectuer des calculs plus fiables concernant la pollution atmosphérique et le bruit,
- Des compléments sur la thématique bruit ont également été apportés :
 - Deux mesures de bruit ont été réalisées afin de caractériser au mieux le bruit ambiant en situation initiale,
 - Calcul du positionnement des isophones 65 dB(A) en période diurne et 60 dB(A) en période nocturne (correspondant aux seuils réglementaires au-delà desquels des mesures doivent être mise en place).
 - La Ville de Voreppe a également souhaité mettre en place une charte du bruit concernant la future surface commerciale sur la ZAC.
- A partir des estimations de trafic de l'étude de déplacement, les calculs concernant la pollution atmosphérique (en situation initiale et en situation future) ont pu être affinés par rapport à ceux présentés dans l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC.

VI. Le cahier des charges de cession de terrains

Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) doivent faire l'objet d'un cahier des charges. Il s'agit d'un document obligatoire (article L 311-6 du Code de l'Urbanisme) qui a pour objet d'indiquer la constructibilité de chaque parcelle cédée.

Il peut imposer des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et paysagères, pour la durée de la réalisation de la zone.

Le code de l'urbanisme dispose en outre que lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier dans une zone d'aménagement concerté, la demande est accompagnée « *Lorsque le terrain a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par la commune de la zone, d'une copie de celles des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, si elles existent, de celles des dispositions du cahier des charges qui fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone* ».

Le présent Cahier des Charges de Cession, location ou concession d'usage de Terrains et immeubles (CCCT), fait partie intégrante du dossier de réalisation et doit être approuvé par le Conseil Municipal.

Il sera complété par un additif arrêté par le Maire lors de chaque cession, afin de fixer notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée, ainsi que la superficie minimale d'espaces verts en pleine terre à réaliser sur la parcelle cédée.

Le Cahier des charges comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles

la cession est consentie et peut être résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par décret, en application des dispositions du Code de l'Expropriation.

Il définit, de plus, les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbaines et architecturales imposées aux constructeurs et à leurs prestataires techniques.

Il rappelle que dans le cas où les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus dans le programme de l'aménagement de la zone, qu'une date prévisionnelle d'achèvement de ces derniers par l'aménageur devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

Il fixe en outre les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires de cessions, de concessions d'usage et de location, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges présenté par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des biens communs et des ouvrages collectifs.

Enfin, il définit les dispositions particulières à imposer aux constructeurs en matière d'hygiène, de sécurité et d'organisation des chantiers.

Le cahier des charges est complété par quatre annexes, précisant :

Pour la première (Annexe 1) Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

Le cahier des prescriptions précise les orientations et recommandations architecturales, paysagères et environnementales à destination des futurs aménageurs et constructeurs, notamment pour ce qui concerne l'organisation du bâti et des parcelles (éviter les vis-à-vis et les délaissés) de paysagement et de gestion des eaux (limitation des espaces imperméabilisés, rétention ou infiltration des eaux pluviales à la parcelle, végétation climatique).

Il précise en outre le traitement des accès aux parcelles et du stationnement (aérien et souterrain), les orientations architecturales et d'utilisation des matériaux, les exigences de performance énergétique des bâtiments (matériaux d'isolation, énergie, orientations par rapport au soleil et au vent) ainsi que l'organisation des espaces communs et équipements mutualisés (local poubelles, local vélos, sécurité des accès)

Pour la deuxième (Annexe 2) les limites de prestations techniques

Il précise pour chacune des interventions (terrassements, clôtures, réseaux, ...) les travaux et les conditions techniques à la charge de l'aménageur, à la charge des acquéreurs et la définition de la limite d'intervention entre les deux parties

Pour la troisième (Annexe 3) la charte d'un chantier respectueux de l'environnement

Cette charte, élaborée par le Pays Voironnais, précise les attentes d'un chantier respectueux de l'environnement. Son objectif est de limiter les nuisances et les pollutions au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement tout en restant compatible avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP.

Les constructeurs devront signer et respecter la charte.

Pour la quatrième (Annexe 4) Le règlement de service de la Régie municipale Voreppe Chaleur Bois

Approuvé par délibération le 18 novembre 2013, le règlement de service a pour objet de définir les rapports entre les futurs abonnés au réseau de chaleur et la régie Voreppe Chaleur Bois.

VIII. L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables

Le projet d'aménagement de la ZAC de l'Hoirie a fait l'objet d'une étude spécifique de sa desserte énergétique dont l'approche se réalise en plusieurs étapes.

Elle a permis en amont d'effectuer une analyse préliminaire de faisabilité de développement des énergies renouvelables (EnR) et notamment d'identifier les énergies renouvelables ayant un potentiel tangible de développement à l'échelle de l'opération d'aménagement. Elle précise les chances de rentabilité des projets d'approvisionnement énergétique associés à ces énergies, ainsi que leurs niveaux de faisabilité.

Il s'agissait ainsi de mettre en évidence les projets les plus pertinents au travers d'une analyse multicritères et fournir à la commune les premiers éléments d'aide à la décision caractérisant les actions à accomplir pour atteindre l'objectif de développement des énergies renouvelables pour la ZAC de l'Hoirie.

La version initiale de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a été réalisée en 2013 dans le cadre du dossier de création de ZAC.

Suite au choix de la collectivité de réaliser un réseau de chaleur bois, et la délibération du 18 novembre 2013 de classement du réseau de chaleur de la Ville de Voreppe, un complément a été annexé au dossier précisant les caractéristiques du réseau ainsi que les modalités de raccordement de la ZAC au réseau en cours de réalisation.

IX. Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau

Le projet d'aménagement de la ZAC de l'Hoirie est soumis à une procédure de déclaration au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement et des articles R.214-1 et suivant du Code de l'Environnement relatifs aux opérations soumises à autorisation ou à déclaration.

A titre informatif le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau dossier a été joint au dossier de réalisation. Il a pour objet d'estimer les incidences de ces opérations sur les ressources en eau, le milieu aquatique ainsi que les écoulements conformément aux textes en vigueur.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, les eaux de ruissellement du site seront gérées :

- à la parcelle pour les espaces privés avec un débit de fuite autorisé,
- de façon globale pour les espaces publics et les voiries.

Pour les espaces publics et les voiries, il est prévu la mise en place d'ouvrages permettant une gestion des eaux pluviales alternative (infiltration d'une partie des eaux pluviales générées par le site).

Le présent dossier a en outre déterminé les incidences de l'aménagement des espaces publics et voiries sur le milieu naturel et défini le système de gestion des eaux pluviales à mettre en place au droit des surfaces concernées afin de compenser les impacts liés à l'urbanisation du secteur.

Après avis favorable des comités de pilotage du 13 novembre et 12 décembre 2013 sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC, et sur la base de ces éléments et du dossier de réalisation présenté, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de l'Hoirie.

2.4 Urbanisme - Validation du programme des équipements publics de la ZAC de l'Hoirie (Michel MOLLIER)

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, après avoir approuvé le dossier de réalisation, le programme d'équipements publics ayant été établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme, il est proposé au Conseil Municipal de l'approuver.

Le programme d'équipements publics (PEP) est joint à la convocation du Conseil municipal.

Le programme d'équipements publics à réaliser dans la zone comprend notamment :

- Une notice paysagère décrivant les espaces publics,
- Une notice technique précisant les principales caractéristiques des ouvrages,
- La description des ouvrages relatifs à l'aménagement des voiries et espaces publics, ... et sur sa périphérie (création des accès de la ZAC sur l'avenue Honoré de Balzac et l'avenue du 11 Novembre, ...).

Il comprend en outre les travaux de réseaux nécessaires à l'urbanisation du secteur (assainissement eaux vannes et usées, eaux pluviales, eau potable / défense incendie, électricité, réseau téléphonique, éclairage public, ...) ainsi que le réseau de chaleur qui sera réalisé par la Régie Voreppe Chaleur Bois.

- Les plans des équipements projetés,
- L'estimation financière des équipements (2.736.135,57 € HT) en précisant la part des équipements correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone, la part de ces équipements mise à la charge de l'opération d'aménagement ainsi que la Collectivité ou l'établissement public devant intégrer l'équipement dans son patrimoine et son accord si l'article R311-7 du code de l'urbanisme l'exige.

Il rappelle en outre que la maîtrise d'ouvrage est assurée par Isère Aménagement dans le cadre de la concession d'aménagement.

Après avis favorable des comités de pilotage du 13 novembre et 12 décembre 2013 sur le programme d'équipements publics de la ZAC et sur la base de ces éléments et du dossier présenté, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de programme des équipements publics de la ZAC de l'Hoirie.

2.5 Urbanisme – Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC de L'Hoirie (Michel MOLLIER)

Les dossiers de création et de réalisation ainsi que le programme d'équipements publics ayant été approuvés, il est dès lors proposé, afin d'assurer la mise en œuvre de la ZAC, de solliciter l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à l'arrêté de cessibilité emportant mise en compatibilité du P.L.U.

Sur l'opération de l'Hoirie, il s'agira notamment d'acquérir les surfaces d'emprise foncière nécessaires, procéder à toutes les études opérationnelles, aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures, enfin assurer la commercialisation des lots viabilisés.

Le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU a été joint à la convocation du Conseil municipal.

L'objet du dossier présenté, qui sera soumis à enquête publique, est précisément l'obtention de cette DUP.

Le dossier est notamment composé de :

La notice d'informations juridiques et administratives

Cette notice précise « la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ».

L'objet de cette note est de mettre en parallèle la description sommaire de la procédure d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, à l'obtention d'un arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, avec les textes législatifs et réglementaires qui la régissent.

Le plan de situation précisant la localisation de l'Hoirie sur la commune

La notice explicative du projet justifiant notamment l'utilité publique du projet,

L'objet du présent dossier soumis à enquête publique est précisément l'obtention de cette DUP. La notice explicative en constitue l'une des pièces essentielles.

L'enquête publique sera une enquête dite « environnementale » et sera régie par les dispositions classiques du Code de l'expropriation combinés à celles des articles R 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Cette enquête publique vaudra mise en compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur ainsi que de l'enquête parcellaire.

La notice précise notamment :

- L'objet de la déclaration d'utilité publique et rappelant le contexte de l'opération et Les objectifs poursuivis. Elle décrit l'état du site et de son environnement, et rappelle les données générales, la localisation du site et de son environnement urbain paysagé et naturel tel qu'ils ont pu être explicités tout au long des études (étude d'impact, ...) ainsi que l'état du foncier.
- Les enjeux du projet; répondre aux besoins en logements, développer les conditions d'une offre de logements attractive et abordable pour les jeunes ménages, améliorer l'offre commerciale sur la commune, conforter le développement du centre élargi tout en Limitant la consommation d'espace et préserver les espaces agricoles et naturels...
- Elle rappelle en outre les études réalisées et les évolutions antérieures du projet et notamment le projet de PUP (Projet Urbain Partenarial) de 2010 qui n'a pu aboutir ainsi que les évolutions du projet suite à la concertation préalable
- Elle présente le projet retenu, le choix du parti d'aménagement et les principes structurants du projet. Elle précise de plus les principes d'intégration du projet dans son environnement, pierre angulaire du schéma de composition ainsi que le programme et les équipements publics (voiries, espaces publics, ...) qui seront réalisés dans le cadre du projet d'aménagement.
- Elle motive la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueurs ; Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la région urbaine grenobloise, Programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais, Le Plan de Déplacements Urbains (Schéma de secteur du Pays Voironnais) et le Plan Local des Déplacement de la commune ainsi qu'au PADD du Plan Local d'Urbanisme et la portée de sa mise en compatibilité avec le projet.
- Elle établit le bilan au regard de l'utilité publique du projet quant au choix du site de l'Hoirie, au regard des inconvénients et avantages du projet pour le territoire
- Compte tenu des éléments développés dans le présent dossier, elle sollicite Monsieur Le Préfet de l'Isère, afin que l'opération de la ZAC de l'Hoirie soit soumise à une enquête

publique préalable unique en vue à la fois de la Déclaration d'Utilité Publique du projet, de la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Voreppe et de la prise d'un arrêté de cessibilité pour les parcelles ou parties de parcelles qui n'ont pas été encore acquises par voie amiable.

- Et demande que le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique sera la SPL Isère Aménagement en sa qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement.

Le dossier est complété des différents éléments du projet tels qu'ils ont pu être approuvés à travers le dossier de création, le dossier de réalisation et le programme d'équipements publics de la ZAC; **bilan de concertation, l'étude d'Impact et son complément, plan général des travaux, caractéristiques techniques des ouvrages les plus importants** ainsi que **l'appréciation sommaire des dépenses** ainsi que **les avis obligatoire** nécessités par le projet.

Il comprend en outre un **plan de situation foncière** précisant le secteur concerné et un **dossier d'enquête parcellaire** précisant explicitement les parcelles et les propriétaires concernés par la DUP en vue de la dite enquête.

Ainsi que le **dossier de mise en compatibilité du PLU** approuvé

La mise en compatibilité du PLU relève des objets suivants :

1. L'ouverture à l'urbanisation et l'intensification du secteur de la Zone d'Aménagement Concertée de l'Hoirie, actuellement zone 2AU et UCb
2. La création d'une zone AUH, qui comprend une partie de l'actuelle zone 2AU et la zone UCb en partie (parcelles BH 712 et BH 713)
3. La création d'emplacements réservés dans le secteur considéré pour la création d'espaces publics
4. La création d'emplacements réservés pour la construction de logements sociaux et de logements aidés
5. La mise en place de protection d'éléments de paysage et/ou de boisements

Le dossier de mise en compatibilité du PLU contient ;

- **Rapport de présentation et justificatif des choix**, qui reprend les différents éléments des dossiers de création, de réalisation et du PEP et précise les éléments du PLU qui font l'objet de la mise en compatibilité et ceux créés à l'occasion du projet ;
- **Orientation d'Aménagement et de programmation de l'Hoirie**. Afin d'atteindre les objectifs que s'est fixée la municipalité pour ce quartier, le projet fait l'objet d'une nouvelle OAP qui s'inscrit dans l'orientation d'aménagement existante pour le centre urbain élargi :
Il s'agit de créer une opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC de l'Hoirie, élaborée à l'échelle du secteur. L'urbanisation de cette zone renforcera la centralité élargie de Voreppe, en permettant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux et d'une surface commerciale. Le développement des opérations peut être progressif au regard de l'avancement de la ZAC.
- **Règlement** de la zone AUH qui se substitue sur le secteur aux zones 2AU et UCb du PLU. Il comprend deux sous secteurs (AUHa et AUHs) créés dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU. Il reprend, en les adaptant au projet, les principales dispositions du règlement des zones UBb et UCb : zone urbaine d'intensité moyenne, au sein de l'Espace Préférentiel de Développement (EPD).

- **Plan de zonage modifié** ; le plan de zonage a été modifié en conséquence, il est complété par un **Plan Masse** et un **Plan des Hauteurs**, afin d'atteindre les objectifs, notamment en terme de qualité environnementale et d'intégration par rapport au bâti proche existant.

Le plan de masse et le plan des hauteurs fixent graphiquement les implantations et les gabarits des constructions et se substitue partiellement aux articles 3 à 13 du règlement.

Ils déterminent en outre des prescriptions relatives à la préservation et à la création des haies et des boisements afin de préserver et conforter les haies existantes en limite Nord et Est du site, ainsi que la création de « haies bocagères » sur certaines franges de l'opération afin de mettre en place des zones tampons entre les constructions existantes et le projet (article L 123-1-7ème du Code de l'Urbanisme)

Il crée 4 emplacements réservés de mixité sociale (article L 123-2b du Code de l'Urbanisme) afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et de répartition spatiale des logements sur le quartier dans le respect du programme de construction de la ZAC.

- et les **annexes** correspondantes afin de mettre le PLU en compatibilité et de permettre la mise en œuvre du projet :

Quatre emplacements réservés sont créés pour la création d'équipements publics et permettre la mise en œuvre du programme d'équipement public de la ZAC approuvé

Après avis favorable du comité de pilotage du 16 janvier 2014 sur le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU et sur la base de ces éléments et du dossier présenté, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le dossier d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC de l'Hoirie et de ;

- **Autoriser** : le lancement d'une procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U de la commune de VO-REPPE, pour la réalisation du projet de ZAC de l'Hoirie et pour permettre l'acquisition des biens situés dans l'emprise du projet, à l'amiable ou par voie d'expropriation au profit de la SPL ISERE AMENAGEMENT.
- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT, conformément à l'article L 300-4 du Code de l'urbanisme en sa qualité de concessionnaire d'aménagement, à saisir monsieur le Préfet de l'Isère pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U, en application des articles L 123-6 du Code de l'Environnement relatif à l'enquête environnementale, des articles L 123-14-2 et R 123-23-1 du Code de l'Urbanisme fixant les conditions de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique et des articles L11-19 à R11-31 relatifs à l'enquête parcellaire et à l'arrêté de cessibilité,
- **Approuver** : les dossiers qui seront transmis à Monsieur le Préfet de l'Isère en vue de solliciter l'ouverture de l'enquête préalable à la D.U.P, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U.
- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT à signer tout acte d'acquisition amiable avec les propriétaires concernés par le projet.
- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT, en cas d'échec des négociations à
 - o Poursuivre la procédure d'expropriation dans ses phases administrative et judiciaire et, notamment saisir Monsieur le Préfet pour la prise de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'arrêté de cessibilité et le Juge de l'Expropriation pour la prise de l'ordonnance d'expropriation,
 - o Signer les actes, courriers, notifications, offres dans les limites de l'estimation des Domaines, mémoires et autres documents intervenant dans le cadre de la procédure d'expropriation,
 - o Signer tous les actes de procédure correspondant ;

- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT, dans le cadre de la procédure d'expropriation d'ester en justice et défendre les intérêts de la commune de VOREPPE devant les juridictions compétentes, en désignant le cas échéant un avocat pour la représenter.

INFORMATIONS ET COMMUNICATIONS DIVERSES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL
RÉUNION du 17 FEVRIER 2014

L'an deux mille quatorze le 17 février à 20h00, les membres du Conseil municipal de VOREPPE, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique à l'Hôtel de Ville de Voreppe, sous la présidence de Monsieur Jean DUCHAMP, Maire.

Date de convocation : 11 février 2014

Étaient présents :

Jean DUCHAMP – Valérie BARTHEL – Michel BERGER - Fabienne SENTIS - Michel MOLLIER – Pascale LUJAN – Salima ICHBA - Jean-Louis CHENEVAS-PAULE - Sandrine MIOTTO - Alain DONGUY – Valérie GUERIN - Laurent GODARD - Agnès MARTIN-BIGAY – Julien CORNUT - Agnès MAILLET - Jean-François PONCET – François MARTIN - Anne GERIN – Olivier GOY - Monique DEVEAUX – André NAEGELEN - Chantal REBEILLE-BORGELLA - Vincent MADELAINE – Marie-Paul GEAY – Patrick COHEN

Avaient donné procuration pour voter :

Jean-Jacques THILLIEZ à Monique DEVEAUX
Jean-Claude BLANCHET à André NAEGELEN

Étaient absents : Marie-Sophie NEUBERT - Raphaëlle BOURGAIN

Secrétaire de séance : Michel BERGER

TA/DB

8007 - Urbanisme - Validation du programme des équipements publics de la ZAC de l'Hoirie

Monsieur Michel MOLLIER, adjoint chargé du pôle Aménagement Durable du Territoire et de l'Urbanisme rappelle que par délibération en date du 4 Juillet 2011, le Conseil municipal a adopté les objectifs concernant l'urbanisation du secteur de l'Hoirie, engageant les études nécessaires à la création de la ZAC et les modalités de la concertation avec le public conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme en considération le périmètre au titre du L 111-10 du code de l'Urbanisme.

La concertation a eu lieu du 4 juillet 2011 au 10 mai 2013. Elle a donné lieu à la mise à disposition du public d'un dossier de consultation, à la tenue de deux réunions publiques les 28 novembre 2012 et 06 mai 2013 associant pendant la durée du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Par délibérations du 3 juin 2013, le Conseil municipal a :

- Tiré le bilan de la concertation publique sur le dossier de création et de la mise à disposition du public de l'étude d'impact (complétée de son additif et de l'avis de l'autorité environnementale compétente en matière d'environnement (État))
- Approuvé le dossier de création de la ZAC de l'Hoirie, conformément aux articles L. 311-1, R. 311-2 et R. 311-7 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 8 Juillet 2013, Le Conseil municipal a souhaité que la réalisation de la ZAC soit effectuée dans le cadre d'une concession d'aménagement et a autorisé Monsieur le Maire à signer à cet effet la concession d'aménagement avec la SPL (Société Publique Locale) Isère Aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme, les missions nécessaires à la réalisation de cette opération.

Par délibération du 17 février 2014, le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de l'Hoirie

Le dossier de réalisation ayant été approuvé, le Programme d'Équipements Publics a été établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme, et transmis à l'ensemble des conseillers municipaux avec une synthèse et la convocation du présent conseil municipal du présent Conseil municipal.

Il comprend :

- Une notice paysagère décrivant les espaces publics,
- Une notice technique précisant les principales caractéristiques des ouvrages,
- La description des ouvrages relatifs à l'aménagement des voiries et espaces publics,... et sur sa périphérie (création des accès de la ZAC sur l'avenue Honoré de Balzac et l'avenue du 11 Novembre, ...).

Il comprend en outre les travaux de réseaux nécessaires à l'urbanisation du secteur (assainissement eaux vannes et usées, eaux pluviales, eau potable / défense incendie, électricité, réseau téléphonique, éclairage public, ...) ainsi que le réseau de chaleur qui sera réalisé par la Régie Voreppe Chaleur Bois.

- Les plans des équipements projetés,
- L'estimation financière des équipements en précisant la part des équipements correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone, la part de ces équipements mise à la charge de l'opération d'aménagement ainsi que la Collectivité ou l'établissement public devant intégrer l'équipement dans son patrimoine et son accord lorsque l'article R.311-7 du code de l'urbanisme l'exige.

Il rappelle en outre que la maîtrise d'ouvrage est assurée par Isère Aménagement dans le cadre de la concession d'aménagement.

Au regard de ces éléments,

Vu la synthèse transmise avec la convocation jointe à la présente délibération,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants, L. 300-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants,

Vu la délibération du 11 avril 2005, instituant le périmètre de mise à l'étude d'un projet d'aménagement conformément à l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme.

Vu la délibération du 04 juillet 2011 du Conseil Municipal de Voreppe adoptant les objectifs concernant l'urbanisation du secteur de l'Hoirie, engageant les études nécessaires à la création de ce quartier et les modalités de la concertation avec le public conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme,

Vu le Programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais approuvé le 18 décembre 2012,

Vu le schéma de cohérence territoriale de la région urbaine grenobloise approuvé le 21

décembre 2012 qui positionne notamment le secteur de l'Hoirie en « espace préférentiel de développement » et en « espace prioritaire du développement » commercial en ZACOM 1,

Vu le dossier d'étude d'impact et son additif,

Vu l'avis sur l'étude d'impact de l'autorité environnementale de l'État compétente en matière d'environnement du 09 avril 2013,

Vu la délibération en date du 25 mars 2013 précisant les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact au public,

Vu la délibération du Conseil municipal du 03 juin 2013 approuvant le bilan de la concertation et de la mise à disposition de l'étude d'impact au public préalables à la création de la ZAC de l'Hoirie,

Vu la délibération du Conseil municipal du 03 juin 2013 approuvant la création de la ZAC de l'Hoirie, ainsi que le dossier de création de la ZAC de l'Hoirie conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération en date du 8 Juillet 2013 approuvant la concession d'aménagement avec la SPL (Société Publique Locale) Isère Aménagement,

Vu les avis des gestionnaires joints au dossier,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 17 février 2014 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC,

Vu le programme des équipements publics de la ZAC de l'Hoirie de Voreppe établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme,

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur, le Conseil municipal décide avec **7 oppositions** :

- **Article 1** : Le Programme des Équipements Publics de la ZAC de l'Hoirie établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme est approuvé.
- **Article 2** : La présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie.
Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département
Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.
- **Article 3** : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Voreppe, le 18 février 2014

Jean DUCHAMP



Maire de Voreppe

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Grenoble, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale,

- 2 mois après l'instauration du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AUX DÉLIBÉRATIONS PRÉSENTÉES AU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 FÉVRIER 2014

Le Conseil municipal sera amené à se prononcer sur les dossiers suivants :

1. INFORMATIONS

2. AMÉNAGEMENT DURABLE D'OUTRE-RÉGION D'URBANISME

2.1 Urbanisme – Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (Michel MOLLIER)

Par délibération du 23 février 2009, le Conseil municipal de la commune de Voreppe a prescrit la « mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) ».

Après approbation du bilan de concertation, par délibération du 8 juillet 2013, le Conseil municipal a arrêté le PLU.

Conformément au code de l'urbanisme le projet de révision du PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées.

L'enquête publique s'est déroulée du 4 novembre au 6 décembre 2013.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a communiqué ses observations à la ville dans un procès verbal de synthèse. La ville a répondu à l'ensemble des observations formulées.

Le commissaire enquêteur, après avoir pris en considération :

- l'ensemble des éléments présentés dans les dossiers du projet de PLU,
- les différents avis des personnes publiques associées,
- les observations et remarques formulées par la population au cours de l'enquête publique,
- les réponses apportées par la municipalité aux questions posées par le commissaire

a émis un avis favorable au projet de PLU soumis à enquête publique assorti de quatre réserves et de cinq recommandations.

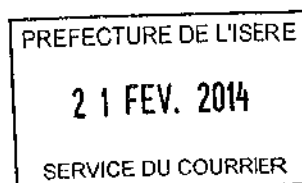
Aussi, afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier d'enquête publique, ainsi que des réserves et recommandations formulées par le commissaire enquêteur, des modifications ont été apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté conformément au code de l'urbanisme .

Ces modifications, qui ne compromettent pas l'économie général du projet, sont précisées dans l'annexe du PLU (*note de présentation des réponses apportées aux avis des PPA, aux observations du public et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur / modifications du projet de PLU* annexée à la présente note de synthèse) et retraduites dans les différentes pièces du dossier au regard de leur objet et/ou nature (justificatif des choix, plan de zonage, règlement, ...).

Aussi, après avoir pris connaissance du dossier, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le PLU dans sa version modifiée.

A cet effet, les avis des personnes publiques associées, le rapport du commissaire enquêteur et son avis ainsi que le projet de dossier final modifié de PLU (et ses annexes) sont joints à la présente note de synthèse sous format numérique (DVD) et un dossier papier est mis à disposition des élus au pôle ADTU de la Mairie.

Avis favorable des comités de pilotage du PLU des 28 novembre, 6 décembre 2013 et 6 février 2014.



2.2 Urbanisme – Foncier – Modification du périmètre d'exercice du Droit de Préemption Urbain simple (DPU) (Michel MOLLIER)

Conformément au code de l'urbanisme, les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent par délibération instituer, modifier ou supprimer, un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).

L'institution de ce droit constitue l'un des outils fonciers dont disposent les collectivités acquérant certains biens à l'occasion de leur mise en vente par leur propriétaire, en vue de la réalisation d'actions ou opérations strictement encadrées l'article L300-1 du code de l'urbanisme ; mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,

Pour mémoire, le droit de préemption urbain simple a été institué sur la commune par délibération du 30 mars 1987 sur les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (NA) et son périmètre a fait l'objet de plusieurs modifications au regard des modifications ou révisions du Plan d'Occupation des Sols (POS).

La révision du POS valant élaboration du PLU ayant été approuvée, il convient donc de définir, à nouveau, le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain.

Aussi, il est proposé au Conseil municipal

- de modifier le champ d'application du Droit de Préemption Urbain simple pour l'instituer sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), telles qu'elles figurent au Plan Local d'Urbanisme approuvé
- de confirmer la délégation attribuée au Maire pour exercer en tant que de besoin le droit de préemption urbain conformément aux articles L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et précise que les articles L.2122-17 (empêchement du maire) et L.2122-19 (délégation de signature) sont applicables en la matière.

Avis favorable du comité de pilotage du Plan Local d'Urbanisme du 6 février 2014.

ZAC de l'HOIRIE

Par délibération en date du 4 Juillet 2011, le Conseil municipal a adopté les objectifs concernant l'urbanisation du secteur de l'Hoirie, engageant les études nécessaires à la création de la ZAC de l'Hoirie et les modalités de la concertation avec le public conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme et prenant en considération le périmètre au titre du L 111-10 du code de l'Urbanisme.

La concertation a eu lieu du 4 juillet 2011 au 10 mai 2013. Elle a donné lieu à la mise à disposition du public d'un dossier de consultation, à la tenue de deux réunions publiques les 28 novembre 2012 et 6 mai 2013 associant pendant la durée du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Par délibération du 3 juin 2013, le Conseil municipal a

- tiré le bilan de la concertation publique sur le dossier de création et de la mise à disposition du public de l'étude d'impact (complétée de son additif et de l'avis de l'autorité environnementale compétente (Etat))
- approuvé le dossier de création de la ZAC de l'Hoirie, conformément aux articles L. 311-1, R. 311-2 et R. 311-7 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 8 Juillet 2013, le Conseil municipal a souhaité que la réalisation de la ZAC soit effectuée dans le cadre d'une concession d'aménagement et a autorisé Monsieur le Maire à signer à cet effet la concession d'aménagement avec la SPL (Société Publique Locale) Isère Aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme, les missions nécessaires à la réalisation de cette opération.

Le Conseil municipal est aujourd'hui saisi sur 3 dossiers :

- Dossier de réalisation,
- Programme des équipements publics de la ZAC
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC

2.3 Urbanisme - Approbation du dossier de réalisation de la ZAC de L'Hoirie – (Michel MOLLIER)

Le dossier de réalisation (joint à la convocation du Conseil municipal) a été élaboré conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

Il complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact du dossier de création initial.

Il comprend :

- Le rapport de présentation
- Le projet de programme des équipements publics
- Le programme global des constructions
- Les modalités prévisionnelles de financement
- Les études complémentaires suite à la concertation et mise à disposition au public de l'étude d'impact
- Le cahier des charges de cession de terrains et ses annexes
- Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales
- L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables
- A titre informatif le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau

I. Rapport de présentation

Le rapport de présentation rappelle l'historique et les objectifs du projet. Il précise en outre le contenu du dossier de réalisation ainsi que les principes structurant du projet et sa justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur.

Le rapport de présentation explicite les éléments de cadrage du schéma d'aménagement, les orientations de programme ainsi que le descriptif du projet urbain et les orientations architecturales que souhaite donner la collectivité au projet et les préoccupations environnementales qui ont prévalu aux choix réalisés.

II. Projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone

Celui-ci est constitué par les travaux suivants :

- o Travaux préparatoires et remise en état des sols
- o Aménagement des voiries et espaces publics
- o Aménagement des voies existantes périphériques à la ZAC
- o Assainissement eaux-vannes et usées :
- o Eaux pluviales :
- o Eau potable / défense incendie :
- o Électricité courant fort :

- o Réseau téléphonique
- o Éclairage public
- o Réseau de chaleur
- o Transports en Commun

III. Le programme global des constructions

Dans le respect des documents d'urbanisme, et notamment dans le cadre prévu au dossier de création de ZAC, le programme retenu cherche à assurer une véritable mixité de logements, de commerces et de bureaux, afin de conforter le centre élargi en urbanisant un quartier situé en continuité du bourg historique. Les immeubles collectifs sont de gabarit varié entre R+1+ attique (ou comble) en cœur de zone à R+4+attique sur l'avenue du 11 Novembre.

Pour ce faire, le programme global des constructions prévoit la création d'une surface de plancher comprise entre 24 800 m² et 25 600 m² répartie ainsi:

- Entre 20 000 m² et 20 800 m² de surface de plancher à usage de logements.
- 4 300 m² de surface de plancher à usage de commerces dont 2 000 m² de surfaces de vente.
- 500 m² de surface de plancher à usage de bureaux.

Il précise en outre les principes de mixité sociale qui seront mis en œuvre dans le cadre de la ZAC soit, 75 % en accession (libre (65%) et aidée (10%)) et 25 % de logements locatifs sociaux.

IV. Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

Le bilan financier prévisionnel de l'opération représente un budget d'environ 8 660 000 € HT réparti comme suit :

- 3 400 000 € HT au titre des acquisitions foncières.
- 120 000 € HT d'études.
- 2 900 000 € HT de travaux.
- Le reste, soit 2 240 000 € HT regroupant les dépenses d'honoraires techniques et de gestion de l'opération, de frais financiers et frais divers.

L'ensemble des dépenses est financé comme suit :

- 5 310 000 € HT de recettes de charges foncières dans le cadre de la cession des terrains aux opérateurs immobiliers.
- 850 000 € au titre de la participation aux équipements publics d'une surface commerciale sur la base d'une surface de plancher de 4 300 m² environ.
- Le solde soit 2.500 000 € à charge de la collectivité maître d'ouvrage sur le bilan d'opération.

La durée prévisionnelle de l'opération est de 11 années, dont 6 années de commercialisation.

V. Les études complémentaires suite à la concertation et mise à disposition au public de l'étude d'impact

L'étude d'impact et son additif ont fait l'objet d'un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, rendu le 09 avril 2013. L'ensemble de ces éléments a fait l'objet d'une mise à disposition du public du 26 avril 2013 au 10 mai 2013.

Cependant, suite à la concertation et à la mise à disposition de l'étude d'impact au public dans le cadre du dossier de création de la ZAC l'Hoirie, la Ville de Voreppe a décidé de lancer des études complémentaires sur différentes thématiques :

- Les déplacements : une étude de trafic permettant d'appréhender les trafics actuels au mieux (réalisation de comptage au droit de la ZAC), et d'évaluer l'impact de la ZAC en situation future. Cette étude a notamment permis d'effectuer des calculs plus fiables concernant la pollution atmosphérique et le bruit,
- Des compléments sur la thématique bruit ont également été apportés :
 - Deux mesures de bruit ont été réalisées afin de caractériser au mieux le bruit ambiant en situation initiale,
 - Calcul du positionnement des isophones 65 dB(A) en période diurne et 60 dB(A) en période nocturne (correspondant aux seuils réglementaires au-delà desquels des mesures doivent être mise en place).
 - La Ville de Voreppe a également souhaité mettre en place une charte du bruit concernant la future surface commerciale sur la ZAC.
- A partir des estimations de trafic de l'étude de déplacement, les calculs concernant la pollution atmosphérique (en situation initiale et en situation future) ont pu être affinés par rapport à ceux présentés dans l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC.

VI. Le cahier des charges de cession de terrains

Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) doivent faire l'objet d'un cahier des charges. Il s'agit d'un document obligatoire (article L 311-6 du Code de l'Urbanisme) qui a pour objet d'indiquer la constructibilité de chaque parcelle cédée.

Il peut imposer des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et paysagères, pour la durée de la réalisation de la zone.

Le code de l'urbanisme dispose en outre que lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier dans une zone d'aménagement concerté, la demande est accompagnée « *Lorsque le terrain a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par la commune de la zone, d'une copie de celles des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, si elles existent, de celles des dispositions du cahier des charges qui fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone* ».

Le présent Cahier des Charges de Cession, location ou concession d'usage de Terrains et immeubles (CCCT), fait partie intégrante du dossier de réalisation et doit être approuvé par le Conseil Municipal.

Il sera complété par un additif arrêté par le Maire lors de chaque cession, afin de fixer notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée, ainsi que la superficie minimale d'espaces verts en pleine terre à réaliser sur la parcelle cédée.

Le Cahier des charges comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles

la cession est consentie et peut être résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par décret, en application des dispositions du Code de l'Expropriation.

Il définit, de plus, les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbaines et architecturales imposées aux constructeurs et à leurs prestataires techniques.

Il rappelle que dans le cas où les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus dans le programme de l'aménagement de la zone, qu'une date prévisionnelle d'achèvement de ces derniers par l'aménageur devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

Il fixe en outre les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires de cessions, de concessions d'usage et de location, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges présenté par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des biens communs et des ouvrages collectifs.

Enfin, il définit les dispositions particulières à imposer aux constructeurs en matière d'hygiène, de sécurité et d'organisation des chantiers.

Le cahier des charges est complété par quatre annexes, précisant :

Pour la première (Annexe 1) Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

Le cahier des prescriptions précise les orientations et recommandations architecturales, paysagères et environnementales à destination des futurs aménageurs et constructeurs, notamment pour ce qui concerne l'organisation du bâti et des parcelles (éviter les vis-à-vis et les délaissés) de paysagement et de gestion des eaux (limitation des espaces imperméabilisés, rétention ou infiltration des eaux pluviales à la parcelle, végétation climatique).

Il précise en outre le traitement des accès aux parcelles et du stationnement (aérien et souterrain), les orientations architecturales et d'utilisation des matériaux, les exigences de performance énergétique des bâtiments (matériaux d'isolation, énergie, orientations par rapport au soleil et au vent) ainsi que l'organisation des espaces communs et équipements mutualisés (local poubelles, local vélos, sécurité des accès)

Pour la deuxième (Annexe 2) les limites de prestations techniques

Il précise pour chacune des interventions (terrassements, clôtures, réseaux, ...) les travaux et les conditions techniques à la charge de l'aménageur, à la charge des acquéreurs et la définition de la limite d'intervention entre les deux parties

Pour la troisième (Annexe 3) la charte d'un chantier respectueux de l'environnement

Cette charte, élaborée par le Pays Voironnais, précise les attentes d'un chantier respectueux de l'environnement. Son objectif est de limiter les nuisances et les pollutions au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement tout en restant compatible avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP.

Les constructeurs devront signer et respecter la charte.

Pour la quatrième (Annexe 4) Le règlement de service de la Régie municipale Voreppe Chaleur Bois

Approuvé par délibération le 18 novembre 2013, le règlement de service a pour objet de définir les rapports entre les futurs abonnés au réseau de chaleur et la régie Voreppe Chaleur Bois.

VIII. L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables

Le projet d'aménagement de la ZAC de l'Hoirie a fait l'objet d'une étude spécifique de sa desserte énergétique dont l'approche se réalise en plusieurs étapes.

Elle a permis en amont d'effectuer une analyse préliminaire de faisabilité de développement des énergies renouvelables (EnR) et notamment d'identifier les énergies renouvelables ayant un potentiel tangible de développement à l'échelle de l'opération d'aménagement. Elle précise les chances de rentabilité des projets d'approvisionnement énergétique associés à ces énergies, ainsi que leurs niveaux de faisabilité.

Il s'agissait ainsi de mettre en évidence les projets les plus pertinents au travers d'une analyse multicritères et fournir à la commune les premiers éléments d'aide à la décision caractérisant les actions à accomplir pour atteindre l'objectif de développement des énergies renouvelables pour la ZAC de l'Hoirie.

La version initiale de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a été réalisée en 2013 dans le cadre du dossier de création de ZAC.

Suite au choix de la collectivité de réaliser un réseau de chaleur bois, et la délibération du 18 novembre 2013 de classement du réseau de chaleur de la Ville de Voreppe, un complément a été annexé au dossier précisant les caractéristiques du réseau ainsi que les modalités de raccordement de la ZAC au réseau en cours de réalisation.

IX. Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau

Le projet d'aménagement de la ZAC de l'Hoirie est soumis à une procédure de déclaration au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement et des articles R.214-1 et suivant du Code de l'Environnement relatifs aux opérations soumises à autorisation ou à déclaration.

A titre informatif le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau dossier a été joint au dossier de réalisation. Il a pour objet d'estimer les incidences de ces opérations sur les ressources en eau, le milieu aquatique ainsi que les écoulements conformément aux textes en vigueur.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, les eaux de ruissellement du site seront gérées :

- à la parcelle pour les espaces privés avec un débit de fuite autorisé,
- de façon globale pour les espaces publics et les voiries.

Pour les espaces publics et les voiries, il est prévu la mise en place d'ouvrages permettant une gestion des eaux pluviales alternative (infiltration d'une partie des eaux pluviales générées par le site).

Le présent dossier a en outre déterminé les incidences de l'aménagement des espaces publics et voiries sur le milieu naturel et défini le système de gestion des eaux pluviales à mettre en place au droit des surfaces concernées afin de compenser les impacts liés à l'urbanisation du secteur.

Après avis favorable des comités de pilotage du 13 novembre et 12 décembre 2013 sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC, et sur la base de ces éléments et du dossier de réalisation présenté, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de l'Hoirie.

2.4 Urbanisme - Validation du programme des équipements publics de la ZAC de l'Hoirie (Michel MOLLIER)

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, après avoir approuvé le dossier de réalisation, le programme d'équipements publics ayant été établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme, il est proposé au Conseil Municipal de l'approuver.

Le programme d'équipements publics (PEP) est joint à la convocation du Conseil municipal.

Le programme d'équipements publics à réaliser dans la zone comprend notamment :

- Une notice paysagère décrivant les espaces publics,
- Une notice technique précisant les principales caractéristiques des ouvrages,
- La description des ouvrages relatifs à l'aménagement des voiries et espaces publics, ... et sur sa périphérie (création des accès de la ZAC sur l'avenue Honoré de Balzac et l'avenue du 11 Novembre, ...).

Il comprend en outre les travaux de réseaux nécessaires à l'urbanisation du secteur (assainissement eaux vannes et usées, eaux pluviales, eau potable / défense incendie, électricité, réseau téléphonique, éclairage public, ...) ainsi que le réseau de chaleur qui sera réalisé par la Régie Voreppe Chaleur Bois.

- Les plans des équipements projetés,
- L'estimation financière des équipements (2.736.135,57 € HT) en précisant la part des équipements correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone, la part de ces équipements mise à la charge de l'opération d'aménagement ainsi que la Collectivité ou l'établissement public devant intégrer l'équipement dans son patrimoine et son accord si l'article R311-7 du code de l'urbanisme l'exige.

Il rappelle en outre que la maîtrise d'ouvrage est assurée par Isère Aménagement dans le cadre de la concession d'aménagement.

Après avis favorable des comités de pilotage du 13 novembre et 12 décembre 2013 sur le programme d'équipements publics de la ZAC et sur la base de ces éléments et du dossier présenté, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de programme des équipements publics de la ZAC de l'Hoirie.

2.5 Urbanisme – Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC de L'Hoirie (Michel MOLLIER)

Les dossiers de création et de réalisation ainsi que le programme d'équipements publics ayant été approuvés, il est dès lors proposé, afin d'assurer la mise en œuvre de la ZAC, de solliciter l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à l'arrêté de cessibilité emportant mise en compatibilité du P.L.U.

Sur l'opération de l'Hoirie, il s'agira notamment d'acquérir les surfaces d'emprise foncière nécessaires, procéder à toutes les études opérationnelles, aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures, enfin assurer la commercialisation des lots viabilisés.

Le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU a été joint à la convocation du Conseil municipal.

L'objet du dossier présenté, qui sera soumis à enquête publique, est précisément l'obtention de cette DUP.

Le dossier est notamment composé de :

La notice d'informations juridiques et administratives

Cette notice précise « la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ».

L'objet de cette note est de mettre en parallèle la description sommaire de la procédure d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, à l'obtention d'un arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, avec les textes législatifs et réglementaires qui la régissent.

Le plan de situation précisant la localisation de l'Hoirie sur la commune

La notice explicative du projet justifiant notamment l'utilité publique du projet,

L'objet du présent dossier soumis à enquête publique est précisément l'obtention de cette DUP. La notice explicative en constitue l'une des pièces essentielles.

L'enquête publique sera une enquête dite « environnementale » et sera régie par les dispositions classiques du Code de l'expropriation combinés à celles des articles R 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Cette enquête publique vaudra mise en compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur ainsi que de l'enquête parcellaire.

La notice précise notamment :

- L'objet de la déclaration d'utilité publique et rappelant le contexte de l'opération et Les objectifs poursuivis. Elle décrit l'état du site et de son environnement, et rappelle les données générales, la localisation du site et de son environnement urbain paysagé et naturel tel qu'ils ont pu être explicités tout au long des études (étude d'impact, ...) ainsi que l'état du foncier.
- Les enjeux du projet; répondre aux besoins en logements, développer les conditions d'une offre de logements attractive et abordable pour les jeunes ménages, améliorer l'offre commerciale sur la commune, conforter le développement du centre élargi tout en Limitant la consommation d'espace et préserver les espaces agricoles et naturels...
- Elle rappelle en outre les études réalisées et les évolutions antérieures du projet et notamment le projet de PUP (Projet Urbain Partenarial) de 2010 qui n'a pu aboutir ainsi que les évolutions du projet suite à la concertation préalable
- Elle présente le projet retenu, le choix du parti d'aménagement et les principes structurants du projet. Elle précise de plus les principes d'intégration du projet dans son environnement, pierre angulaire du schéma de composition ainsi que le programme et les équipements publics (voiries, espaces publics, ...) qui seront réalisés dans le cadre du projet d'aménagement.
- Elle motive la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueurs ; Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la région urbaine grenobloise, Programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais, Le Plan de Déplacements Urbains (Schéma de secteur du Pays Voironnais) et le Plan Local des Déplacement de la commune ainsi qu'au PADD du Plan Local d'Urbanisme et la portée de sa mise en compatibilité avec le projet.
- Elle établit le bilan au regard de l'utilité publique du projet quant au choix du site de l'Hoirie, au regard des inconvénients et avantages du projet pour le territoire
- Compte tenu des éléments développés dans le présent dossier, elle sollicite Monsieur Le Préfet de l'Isère, afin que l'opération de la ZAC de l'Hoirie soit soumise à une enquête

publique préalable unique en vue à la fois de la Déclaration d'Utilité Publique du projet, de la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Voreppe et de la prise d'un arrêté de cessibilité pour les parcelles ou parties de parcelles qui n'ont pas été encore acquises par voie amiable.

- Et demande que le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique sera la SPL Isère Aménagement en sa qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement.

Le dossier est complété des différents éléments du projet tels qu'ils ont pu être approuvés à travers le dossier de création, le dossier de réalisation et le programme d'équipements publics de la ZAC; **bilan de concertation, l'étude d'Impact et son complément, plan général des travaux, caractéristiques techniques des ouvrages les plus importants** ainsi que **l'appréciation sommaire des dépenses** ainsi que **les avis obligatoire** nécessités par le projet.

Il comprend en outre un **plan de situation foncière** précisant le secteur concerné et un **dossier d'enquête parcellaire** précisant explicitement les parcelles et les propriétaires concernés par la DUP en vue de la dite enquête.

Ainsi que le **dossier de mise en compatibilité du PLU** approuvé

La mise en compatibilité du PLU relève des objets suivants :

1. L'ouverture à l'urbanisation et l'intensification du secteur de la Zone d'Aménagement Concertée de l'Hoirie, actuellement zone 2AU et UCb
2. La création d'une zone AUH, qui comprend une partie de l'actuelle zone 2AU et la zone UCb en partie (parcelles BH 712 et BH 713)
3. La création d'emplacements réservés dans le secteur considéré pour la création d'espaces publics
4. La création d'emplacements réservés pour la construction de logements sociaux et de logements aidés
5. La mise en place de protection d'éléments de paysage et/ou de boisements

Le dossier de mise en compatibilité du PLU contient ;

- **Rapport de présentation et justificatif des choix**, qui reprend les différents éléments des dossiers de création, de réalisation et du PEP et précise les éléments du PLU qui font l'objet de la mise en compatibilité et ceux créés à l'occasion du projet ;
- **Orientation d'Aménagement et de programmation de l'Hoirie**. Afin d'atteindre les objectifs que s'est fixée la municipalité pour ce quartier, le projet fait l'objet d'une nouvelle OAP qui s'inscrit dans l'orientation d'aménagement existante pour le centre urbain élargi :
Il s'agit de créer une opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC de l'Hoirie, élaborée à l'échelle du secteur. L'urbanisation de cette zone renforcera la centralité élargie de Voreppe, en permettant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux et d'une surface commerciale. Le développement des opérations peut être progressif au regard de l'avancement de la ZAC.
- **Règlement** de la zone AUH qui se substitue sur le secteur aux zones 2AU et UCb du PLU. Il comprend deux sous secteurs (AUHa et AUHs) créés dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU. Il reprend, en les adaptant au projet, les principales dispositions du règlement des zones UBb et UCb : zone urbaine d'intensité moyenne, au sein de l'Espace Préférentiel de Développement (EPD).

- **Plan de zonage modifié** ; le plan de zonage a été modifié en conséquence, il est complété par un **Plan Masse** et un **Plan des Hauteurs**, afin d'atteindre les objectifs, notamment en terme de qualité environnementale et d'intégration par rapport au bâti proche existant.

Le plan de masse et le plan des hauteurs fixent graphiquement les implantations et les gabarits des constructions et se substitue partiellement aux articles 3 à 13 du règlement.

Ils déterminent en outre des prescriptions relatives à la préservation et à la création des haies et des boisements afin de préserver et conforter les haies existantes en limite Nord et Est du site, ainsi que la création de « haies bocagères » sur certaines franges de l'opération afin de mettre en place des zones tampons entre les constructions existantes et le projet (article L 123-1-7ème du Code de l'Urbanisme)

Il crée 4 emplacements réservés de mixité sociale (article L 123-2b du Code de l'Urbanisme) afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et de répartition spatiale des logements sur le quartier dans le respect du programme de construction de la ZAC.

- et les **annexes** correspondantes afin de mettre le PLU en compatibilité et de permettre la mise en œuvre du projet :

Quatre emplacements réservés sont créés pour la création d'équipements publics et permettre la mise en œuvre du programme d'équipement public de la ZAC approuvé

Après avis favorable du comité de pilotage du 16 janvier 2014 sur le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU et sur la base de ces éléments et du dossier présenté, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le dossier d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC de l'Hoirie et de ;

- **Autoriser** : le lancement d'une procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U de la commune de VO-REPPE, pour la réalisation du projet de ZAC de l'Hoirie et pour permettre l'acquisition des biens situés dans l'emprise du projet, à l'amiable ou par voie d'expropriation au profit de la SPL ISERE AMENAGEMENT.
- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT, conformément à l'article L 300-4 du Code de l'urbanisme en sa qualité de concessionnaire d'aménagement, à saisir monsieur le Préfet de l'Isère pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U, en application des articles L 123-6 du Code de l'Environnement relatif à l'enquête environnementale, des articles L 123-14-2 et R 123-23-1 du Code de l'Urbanisme fixant les conditions de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique et des articles L11-19 à R11-31 relatifs à l'enquête parcellaire et à l'arrêté de cessibilité,
- **Approuver** : les dossiers qui seront transmis à Monsieur le Préfet de l'Isère en vue de solliciter l'ouverture de l'enquête préalable à la D.U.P, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U.
- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT à signer tout acte d'acquisition amiable avec les propriétaires concernés par le projet.
- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT, en cas d'échec des négociations à
 - o Poursuivre la procédure d'expropriation dans ses phases administrative et judiciaire et, notamment saisir Monsieur le Préfet pour la prise de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'arrêté de cessibilité et le Juge de l'Expropriation pour la prise de l'ordonnance d'expropriation,
 - o Signer les actes, courriers, notifications, offres dans les limites de l'estimation des Domaines, mémoires et autres documents intervenant dans le cadre de la procédure d'expropriation,
 - o Signer tous les actes de procédure correspondant ;

- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT, dans le cadre de la procédure d'expropriation d'ester en justice et défendre les intérêts de la commune de VOREPPE devant les juridictions compétentes, en désignant le cas échéant un avocat pour la représenter.

INFORMATIONS ET COMMUNICATIONS DIVERSES

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL
RÉUNION du 17 FEVRIER 2014**

L'an deux mille quatorze le 17 février à 20h00, les membres du Conseil municipal de VOREPPE, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique à l'Hôtel de Ville de Voreppe, sous la présidence de Monsieur Jean DUCHAMP, Maire.

Date de convocation : 11 février 2014

Étaient présents :

Jean DUCHAMP – Valérie BARTHEL – Michel BERGER - Fabienne SENTIS - Michel MOLLIER – Pascale LUJAN – Salima ICHBA - Jean-Louis CHENEVAS-PAULE - Sandrine MIOTTO - Alain DONGUY – Valérie GUERIN - Laurent GODARD - Agnès MARTIN-BIGAY – Julien CORNUT - Agnès MAILLET - Jean-François PONCET – François MARTIN - Anne GERIN – Olivier GOY - Monique DEVEAUX – André NAEGELEN - Chantal REBEILLE-BORGELLA - Vincent MADELAINE – Marie-Paul GEAY – Patrick COHEN

Avait donné procuration pour voter :

Jean-Jacques THILLIEZ à Monique DEVEAUX
Jean-Claude BLANCHET à André NAEGELEN

Étaient absents : Marie-Sophie NEUBERT - Raphaëlle BOURGAIN

Secrétaire de séance : Michel BERGER

TA/DB

8008 - Urbanisme - Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC de l'Hoirie

Monsieur Michel MOLLIER, adjoint chargé du pôle Aménagement Durable du Territoire et de l'Urbanisme rappelle que par délibération en date du 4 Juillet 2011, le Conseil municipal a adopté les objectifs concernant l'urbanisation du secteur de l'Hoirie, engageant les études nécessaires à la création de la ZAC et les modalités de la concertation avec le public conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme en considération le périmètre au titre du L 111-10 du code de l'Urbanisme.

La concertation a eu lieu du 4 juillet 2011 au 10 mai 2013. Elle a donné lieu à la mise à disposition du public d'un dossier de consultation, à la tenue de deux réunions publiques les 28 novembre 2012 et 06 mai 2013 associant pendant la durée du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Par délibérations du 3 juin 2013, le Conseil municipal a :

- Tiré le bilan de la concertation publique sur le dossier de création et de la mise à disposition du public de l'étude d'impact (complétée de son additif et de l'avis de l'autorité

environnementale compétente en matière d'environnement(État))

- Approuvé le dossier de création de la ZAC de l'Hoirie, conformément aux articles L.311-1, R.311-2 et R.311-7 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 8 Juillet 2013, Le Conseil Municipal a souhaité que la réalisation de la ZAC soit effectuée dans le cadre d'une concession d'aménagement et a autorisé Monsieur le Maire à signer à cet effet la concession d'aménagement avec la SPL (Société Publique Locale) Isère Aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'Urbanisme, les missions nécessaires à la réalisation de cette opération.

Par délibération du 17 février 2014, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de l'Hoirie.

Par délibération 17 février 2014, le Conseil Municipal a approuvé le Programme d'Équipement Publics (PEP) de la ZAC de l'Hoirie

Les dossiers de création et de réalisation ainsi que le programme d'équipements publics ayant été approuvés, il est dès lors proposé, afin d'assurer la mise en œuvre de la ZAC, de solliciter le préfet de l'Isère en vu de l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à l'arrêté de cessibilité emportant mise en compatibilité du PLU.

Sur l'opération de l'Hoirie, il s'agira notamment d'acquérir les surfaces d'emprise foncière nécessaires, procéder à toutes les études opérationnelles, aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures, enfin assurer la commercialisation des lots viabilisés et de mettre le PLU en compatibilité.

Les dossiers ci-après désignés, joint à la présente délibération, ont été élaboré et transmis à l'ensemble des conseillers municipaux avec une synthèse et la convocation du présent Conseil Municipal.

Il comprennent :

- **Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU** ci-joint a été élaboré et transmis à l'ensemble des conseillers municipaux avec une synthèse et la convocation du présent Conseil Municipal.

Il est composé de :

- La notice d'informations juridiques et administratives
- Le plan de situation précisant la localisation de l'Hoirie sur la commune
- La notice explicative du projet justifiant notamment l'utilité publique du projet,

Et, est complété des différents éléments du projet tels qu'ils ont pu être approuvés à travers le dossier de création, le dossier de réalisation et le programme d'équipements publics de la ZAC; bilan de concertation, l'étude d'impact et son complément, plan général des travaux, caractéristiques techniques des ouvrages les plus importants ainsi que l'appréciation sommaire des dépenses ainsi que les avis obligatoires nécessités par le projet. Il comprend en outre un plan de situation foncière de la ZAC.

Ainsi que **le dossier de mise en compatibilité du PLU**, composé :

- D'un rapport de présentation et justificatif des choix, qui reprend les différents éléments des dossiers de création, de réalisation et du PEP et précise les éléments du PLU qui font l'objet de la mise en compatibilité et ceux créés à l'occasion du projet ;
- De l'Orientation d'Aménagement et de programmation de l'Hoirie.
- Du Règlement de la zone AUH qui se substitue sur la ZAC aux zones 2AU et UCb du

PLU.

- D'un Plan de zonage modifié, complété par un Plan Masse et un Plan des Hauteurs, qui déterminent en outre des prescriptions relatives à la préservation et à la création de haies et de boisements, et créés 4 emplacements réservés de mixité sociale afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et de répartition spatiale des logements sur la ZAC.
- Des annexes correspondantes afin de mettre le PLU en compatibilité et de permettre la mise en œuvre du projet grâce notamment à la création de 4 emplacements réservés pour la création d'équipements publics afin de permettre la mise en œuvre du Programme d'Équipements Publics de la ZAC.

Il comprend enfin un **dossier d'enquête parcellaire** précisant explicitement les parcelles et les propriétaires concernés par la DUP en vue de la dite enquête.

Au regard de ces éléments, il est proposé au Conseil Municipal :

Vu la synthèse transmise avec la convocation jointe à la présente délibération,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'expropriation,

Vu la loi n°2003-710 du 1er août 2003 dite loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,

Vu la loi n°2003-590 du 1er juillet 2003 dite loi urbanisme et habitat,

Vu la délibération du 11 avril 2005, instituant le périmètre de mise à l'étude d'un projet d'aménagement conformément à l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du 04 juillet 2011 du Conseil Municipal de Voreppe adoptant les objectifs concernant l'urbanisation du secteur de l'Hoirie, engageant les études nécessaires à la création de ce quartier et les modalités de la concertation avec le public conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme,

Vu le Programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais approuvé le 18 décembre 2012,

Vu le schéma de cohérence territoriale de la région urbaine grenobloise approuvé le 21 décembre 2012 qui positionne notamment le secteur de l'Hoirie en « espace préférentiel de développement » et en « espace prioritaire du développement » commercial en ZACOM 1,

Vu le dossier d'étude d'impact et son additif,

Vu l'avis sur l'étude d'impact de l'autorité environnementale de l'État compétente en matière d'environnement du 09 avril 2013,

Vu la délibération en date du 25 mars 2013 précisant les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact au public,

Vu la délibération du Conseil municipal du 03 juin 2013 approuvant le bilan de la concertation et de la mise à disposition de l'étude d'impact au public préalables à la création de la ZAC de l'Hoirie,

Vu la délibération du Conseil municipal du 03 juin 2013 approuvant la création de la ZAC de l'Hoirie, ainsi que le dossier de création de la ZAC de l'Hoirie conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal du 08 juillet 2013 approuvant le traité de Concession pour l'aménagement de la ZAC de l'Hoirie avec la SPL ISERE AMENAGEMENT.

Vu le traité de Concession pour l'aménagement de la ZAC de l'Hoirie signé le 11 juillet 2013 avec la SPL ISERE AMENAGEMENT notamment en son article 7.4,

Vu la délibération du Conseil municipal du 17 février 2014 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de l'Hoirie, conformément à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal du 17 février 2014 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC de l'Hoirie, conformément à l'article R. 311-8 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal du 17 février 2014 approuvant le Plan local d'Urbanisme,

Vu le dossier de Déclaration d'Utilité Publique

Vu le dossier de mise en compatibilité du P.L.U,

Vu le dossier d'enquête parcellaire,

Vu l'avis de France Domaine n° 2013-565 V 2707, en date du 17 février 2014,

Considérant que les objectifs de la ZAC de l'Hoirie énoncés dans la délibération du 04 juillet 2011 sont d'aménager et d'équiper les terrains de l'Hoirie, d'une superficie d'environ 4,5 ha en grande partie non urbanisés, situé entre l'avenue Honoré de Balzac, l'avenue du 11 novembre et au Nord la rue de l'Hoirie, au Sud la rue du Péage,

Considérant que l'Établissement Public Foncier maîtrise à ce jour seulement deux parcelles : BH 712 de 1503 m² et BH 753 de 1775 m², et que malgré plusieurs démarches et courriers auprès des propriétaires concernés dans le périmètre de la ZAC, aucun accord amiable à l'exception des deux parcelles précitées n'a pu être trouvé ce jour, selon plan annexé au dossier,

Considérant que conformément au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) le secteur de l'Hoirie est inscrit dans le P.L.U approuvé sur deux zones :

La zone 2AU « (...) zone d'urbanisation future : visant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux et d'un commerce de 2000 m² de surface de vente, sur le secteur de l'Hoirie (...) »

La zone UCb : « la zone UC correspond aux zone d'urbanisation, composées de formes urbaines mixtes. La capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Et que dès lors il y a lieu de mettre le PLU en compatibilité,

Considérant l'ensemble des mesures de concertation effectuée autour de ce projet, que ce soit au moment de l'élaboration du P.L.U ou préalablement à la création de la ZAC de L'Hoirie,

Considérant que ce projet présente un caractère général et permet de répondre aux besoins de logements sur la commune de Voreppe, en s'insérant dans le tissu urbain existant limitant ainsi l'étalement urbain, mais également d'intégrer le développement d'une surface commerciale en complémentarité avec l'offre commerciale du centre bourg,

Considérant que le programme global des constructions de la ZAC de l'Hoirie cherche à assurer une véritable mixité de logements, de commerces et de bureaux, afin de conforter le centre élargi en urbanisant un quartier situé en continuité du bourg historique et qu'il prévoit la création d'une surface de plancher comprise entre 24 800 m² et 25 600 m² répartie ainsi :

- Entre 20 000 m² et 20 800 m² de surface de plancher à usage de logements dont 25% de logements locatifs sociaux.
- 4 300 m² de surface de plancher à usage de commerces dont 2 000 m² de surfaces de vente.
- 500 m² de surface de plancher à usage de bureaux.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur, le Conseil municipal décide avec **7 oppositions** :

- **D'autoriser** le lancement d'une procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U de la commune de VOREPPE, pour la réalisation du projet de ZAC de l'Hoirie et pour permettre l'acquisition des biens situés dans l'emprise du projet, à l'amiable ou par voie d'expropriation au profit de la SPL ISERE AMENAGEMENT.
- **D'autoriser** la SPL ISERE AMENAGEMENT, conformément à l'article L 300-4 du Code de l'urbanisme en sa qualité de concessionnaire d'aménagement, à saisir

monsieur le Préfet de l'Isère pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U, en application des articles L 123-6 du Code de l'Environnement relatif à l'enquête environnementale, des articles L 123-14-2 et R 123-23-1 du Code de l'Urbanisme fixant les conditions de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique et des articles L11-19 à R11-31 relatifs à l'enquête parcellaire et à l'arrêté de cessibilité,

- **D'approuver** les dossiers qui seront transmis à Monsieur le Préfet de l'Isère en vue de solliciter l'ouverture de l'enquête préalable à la D.U.P, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U.
- **D'autoriser** ISERE AMENAGEMENT à signer tout acte d'acquisition amiable avec les propriétaires concernés par le projet.
- **D'autoriser** ISERE AMENAGEMENT, en cas d'échec des négociations à
 - Poursuivre la procédure d'expropriation dans ses phases administrative et judiciaire et, notamment saisir Monsieur le Préfet pour la prise de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'arrêté de cessibilité et le Juge de l'Expropriation pour la prise de l'ordonnance d'expropriation,
 - Signer les actes, courriers, notifications, offres dans les limites de l'estimation des Domaines, mémoires et autres documents intervenant dans le cadre de la procédure d'expropriation,
 - Signer tous les actes de procédure correspondant;
- **D'autoriser** ISERE AMENAGEMENT, dans le cadre de la procédure d'expropriation d'ester en justice et défendre les intérêts de la commune de VOREPPE devant les juridictions compétentes, en désignant le cas échéant un avocat pour la représenter.

Voreppe, le 18 février 2014

Jean DUCHAMP



Maire de Voreppe

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Grenoble, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale,

- 2 mois après l'instauration du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AUX DÉLIBÉRATIONS PRÉSENTÉES AU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 FÉVRIER 2014

Le Conseil municipal sera amené à se prononcer sur les dossiers suivants :

1. INFORMATIONS

2. AMÉNAGEMENT DURABLE D'OUTRE-RÉGION D'URBANISME

2.1 Urbanisme – Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (Michel MOLLIER)

Par délibération du 23 février 2009, le Conseil municipal de la commune de Voreppe a prescrit la « mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) ».

Après approbation du bilan de concertation, par délibération du 8 juillet 2013, le Conseil municipal a arrêté le PLU.

Conformément au code de l'urbanisme le projet de révision du PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées.

L'enquête publique s'est déroulée du 4 novembre au 6 décembre 2013.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a communiqué ses observations à la ville dans un procès verbal de synthèse. La ville a répondu à l'ensemble des observations formulées.

Le commissaire enquêteur, après avoir pris en considération :

- l'ensemble des éléments présentés dans les dossiers du projet de PLU,
- les différents avis des personnes publiques associées,
- les observations et remarques formulées par la population au cours de l'enquête publique,
- les réponses apportées par la municipalité aux questions posées par le commissaire

a émis un avis favorable au projet de PLU soumis à enquête publique assorti de quatre réserves et de cinq recommandations.

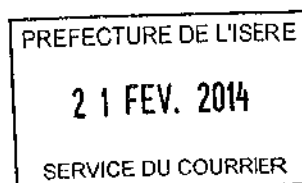
Aussi, afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier d'enquête publique, ainsi que des réserves et recommandations formulées par le commissaire enquêteur, des modifications ont été apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté conformément au code de l'urbanisme .

Ces modifications, qui ne compromettent pas l'économie général du projet, sont précisées dans l'annexe du PLU (*note de présentation des réponses apportées aux avis des PPA, aux observations du public et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur / modifications du projet de PLU* annexée à la présente note de synthèse) et retraduites dans les différentes pièces du dossier au regard de leur objet et/ou nature (justificatif des choix, plan de zonage, règlement, ...).

Aussi, après avoir pris connaissance du dossier, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le PLU dans sa version modifiée.

A cet effet, les avis des personnes publiques associées, le rapport du commissaire enquêteur et son avis ainsi que le projet de dossier final modifié de PLU (et ses annexes) sont joints à la présente note de synthèse sous format numérique (DVD) et un dossier papier est mis à disposition des élus au pôle ADTU de la Mairie.

Avis favorable des comités de pilotage du PLU des 28 novembre, 6 décembre 2013 et 6 février 2014.



2.2 Urbanisme – Foncier – Modification du périmètre d'exercice du Droit de Préemption Urbain simple (DPU) (Michel MOLLIER)

Conformément au code de l'urbanisme, les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent par délibération instituer, modifier ou supprimer, un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).

L'institution de ce droit constitue l'un des outils fonciers dont disposent les collectivités acquérant certains biens à l'occasion de leur mise en vente par leur propriétaire, en vue de la réalisation d'actions ou opérations strictement encadrées l'article L300-1 du code de l'urbanisme ; mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,

Pour mémoire, le droit de préemption urbain simple a été institué sur la commune par délibération du 30 mars 1987 sur les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (NA) et son périmètre a fait l'objet de plusieurs modifications au regard des modifications ou révisions du Plan d'Occupation des Sols (POS).

La révision du POS valant élaboration du PLU ayant été approuvée, il convient donc de définir, à nouveau, le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain.

Aussi, il est proposé au Conseil municipal

- de modifier le champ d'application du Droit de Préemption Urbain simple pour l'instituer sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), telles qu'elles figurent au Plan Local d'Urbanisme approuvé
- de confirmer la délégation attribuée au Maire pour exercer en tant que de besoin le droit de préemption urbain conformément aux articles L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et précise que les articles L.2122-17 (empêchement du maire) et L.2122-19 (délégation de signature) sont applicables en la matière.

Avis favorable du comité de pilotage du Plan Local d'Urbanisme du 6 février 2014.

ZAC de l'HOIRIE

Par délibération en date du 4 Juillet 2011, le Conseil municipal a adopté les objectifs concernant l'urbanisation du secteur de l'Hoirie, engageant les études nécessaires à la création de la ZAC de l'Hoirie et les modalités de la concertation avec le public conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme et prenant en considération le périmètre au titre du L 111-10 du code de l'Urbanisme.

La concertation a eu lieu du 4 juillet 2011 au 10 mai 2013. Elle a donné lieu à la mise à disposition du public d'un dossier de consultation, à la tenue de deux réunions publiques les 28 novembre 2012 et 6 mai 2013 associant pendant la durée du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Par délibération du 3 juin 2013, le Conseil municipal a

- tiré le bilan de la concertation publique sur le dossier de création et de la mise à disposition du public de l'étude d'impact (complétée de son additif et de l'avis de l'autorité environnementale compétente (Etat))
- approuvé le dossier de création de la ZAC de l'Hoirie, conformément aux articles L. 311-1, R. 311-2 et R. 311-7 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 8 Juillet 2013, le Conseil municipal a souhaité que la réalisation de la ZAC soit effectuée dans le cadre d'une concession d'aménagement et a autorisé Monsieur le Maire à signer à cet effet la concession d'aménagement avec la SPL (Société Publique Locale) Isère Aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme, les missions nécessaires à la réalisation de cette opération.

Le Conseil municipal est aujourd'hui saisi sur 3 dossiers :

- Dossier de réalisation,
- Programme des équipements publics de la ZAC
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC

2.3 Urbanisme - Approbation du dossier de réalisation de la ZAC de L'Hoirie – (Michel MOLLIER)

Le dossier de réalisation (joint à la convocation du Conseil municipal) a été élaboré conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

Il complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact du dossier de création initial.

Il comprend :

- Le rapport de présentation
- Le projet de programme des équipements publics
- Le programme global des constructions
- Les modalités prévisionnelles de financement
- Les études complémentaires suite à la concertation et mise à disposition au public de l'étude d'impact
- Le cahier des charges de cession de terrains et ses annexes
- Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales
- L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables
- A titre informatif le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau

I. Rapport de présentation

Le rapport de présentation rappelle l'historique et les objectifs du projet. Il précise en outre le contenu du dossier de réalisation ainsi que les principes structurant du projet et sa justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur.

Le rapport de présentation explicite les éléments de cadrage du schéma d'aménagement, les orientations de programme ainsi que le descriptif du projet urbain et les orientations architecturales que souhaite donner la collectivité au projet et les préoccupations environnementales qui ont prévalu aux choix réalisés.

II. Projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone

Celui-ci est constitué par les travaux suivants :

- o Travaux préparatoires et remise en état des sols
- o Aménagement des voiries et espaces publics
- o Aménagement des voies existantes périphériques à la ZAC
- o Assainissement eaux-vannes et usées :
- o Eaux pluviales :
- o Eau potable / défense incendie :
- o Électricité courant fort :

- o Réseau téléphonique
- o Éclairage public
- o Réseau de chaleur
- o Transports en Commun

III. Le programme global des constructions

Dans le respect des documents d'urbanisme, et notamment dans le cadre prévu au dossier de création de ZAC, le programme retenu cherche à assurer une véritable mixité de logements, de commerces et de bureaux, afin de conforter le centre élargi en urbanisant un quartier situé en continuité du bourg historique. Les immeubles collectifs sont de gabarit varié entre R+1+ attique (ou comble) en cœur de zone à R+4+attique sur l'avenue du 11 Novembre.

Pour ce faire, le programme global des constructions prévoit la création d'une surface de plancher comprise entre 24 800 m² et 25 600 m² répartie ainsi:

- Entre 20 000 m² et 20 800 m² de surface de plancher à usage de logements.
- 4 300 m² de surface de plancher à usage de commerces dont 2 000 m² de surfaces de vente.
- 500 m² de surface de plancher à usage de bureaux.

Il précise en outre les principes de mixité sociale qui seront mis en œuvre dans le cadre de la ZAC soit, 75 % en accession (libre (65%) et aidée (10%)) et 25 % de logements locatifs sociaux.

IV. Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

Le bilan financier prévisionnel de l'opération représente un budget d'environ 8 660 000 € HT réparti comme suit :

- 3 400 000 € HT au titre des acquisitions foncières.
- 120 000 € HT d'études.
- 2 900 000 € HT de travaux.
- Le reste, soit 2 240 000 € HT regroupant les dépenses d'honoraires techniques et de gestion de l'opération, de frais financiers et frais divers.

L'ensemble des dépenses est financé comme suit :

- 5 310 000 € HT de recettes de charges foncières dans le cadre de la cession des terrains aux opérateurs immobiliers.
- 850 000 € au titre de la participation aux équipements publics d'une surface commerciale sur la base d'une surface de plancher de 4 300 m² environ.
- Le solde soit 2.500 000 € à charge de la collectivité maître d'ouvrage sur le bilan d'opération.

La durée prévisionnelle de l'opération est de 11 années, dont 6 années de commercialisation.

V. Les études complémentaires suite à la concertation et mise à disposition au public de l'étude d'impact

L'étude d'impact et son additif ont fait l'objet d'un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, rendu le 09 avril 2013. L'ensemble de ces éléments a fait l'objet d'une mise à disposition du public du 26 avril 2013 au 10 mai 2013.

Cependant, suite à la concertation et à la mise à disposition de l'étude d'impact au public dans le cadre du dossier de création de la ZAC l'Hoirie, la Ville de Voreppe a décidé de lancer des études complémentaires sur différentes thématiques :

- Les déplacements : une étude de trafic permettant d'appréhender les trafics actuels au mieux (réalisation de comptage au droit de la ZAC), et d'évaluer l'impact de la ZAC en situation future. Cette étude a notamment permis d'effectuer des calculs plus fiables concernant la pollution atmosphérique et le bruit,
- Des compléments sur la thématique bruit ont également été apportés :
 - Deux mesures de bruit ont été réalisées afin de caractériser au mieux le bruit ambiant en situation initiale,
 - Calcul du positionnement des isophones 65 dB(A) en période diurne et 60 dB(A) en période nocturne (correspondant aux seuils réglementaires au-delà desquels des mesures doivent être mise en place).
 - La Ville de Voreppe a également souhaité mettre en place une charte du bruit concernant la future surface commerciale sur la ZAC.
- A partir des estimations de trafic de l'étude de déplacement, les calculs concernant la pollution atmosphérique (en situation initiale et en situation future) ont pu être affinés par rapport à ceux présentés dans l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC.

VI. Le cahier des charges de cession de terrains

Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) doivent faire l'objet d'un cahier des charges. Il s'agit d'un document obligatoire (article L 311-6 du Code de l'Urbanisme) qui a pour objet d'indiquer la constructibilité de chaque parcelle cédée.

Il peut imposer des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et paysagères, pour la durée de la réalisation de la zone.

Le code de l'urbanisme dispose en outre que lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier dans une zone d'aménagement concerté, la demande est accompagnée « *Lorsque le terrain a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par la commune de la zone, d'une copie de celles des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, si elles existent, de celles des dispositions du cahier des charges qui fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone* ».

Le présent Cahier des Charges de Cession, location ou concession d'usage de Terrains et immeubles (CCCT), fait partie intégrante du dossier de réalisation et doit être approuvé par le Conseil Municipal.

Il sera complété par un additif arrêté par le Maire lors de chaque cession, afin de fixer notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée, ainsi que la superficie minimale d'espaces verts en pleine terre à réaliser sur la parcelle cédée.

Le Cahier des charges comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles

la cession est consentie et peut être résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par décret, en application des dispositions du Code de l'Expropriation.

Il définit, de plus, les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbaines et architecturales imposées aux constructeurs et à leurs prestataires techniques.

Il rappelle que dans le cas où les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus dans le programme de l'aménagement de la zone, qu'une date prévisionnelle d'achèvement de ces derniers par l'aménageur devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

Il fixe en outre les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires de cessions, de concessions d'usage et de location, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges présenté par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des biens communs et des ouvrages collectifs.

Enfin, il définit les dispositions particulières à imposer aux constructeurs en matière d'hygiène, de sécurité et d'organisation des chantiers.

Le cahier des charges est complété par quatre annexes, précisant :

Pour la première (Annexe 1) Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

Le cahier des prescriptions précise les orientations et recommandations architecturales, paysagères et environnementales à destination des futurs aménageurs et constructeurs, notamment pour ce qui concerne l'organisation du bâti et des parcelles (éviter les vis-à-vis et les délaissés) de paysagement et de gestion des eaux (limitation des espaces imperméabilisés, rétention ou infiltration des eaux pluviales à la parcelle, végétation climatique).

Il précise en outre le traitement des accès aux parcelles et du stationnement (aérien et souterrain), les orientations architecturales et d'utilisation des matériaux, les exigences de performance énergétique des bâtiments (matériaux d'isolation, énergie, orientations par rapport au soleil et au vent) ainsi que l'organisation des espaces communs et équipements mutualisés (local poubelles, local vélos, sécurité des accès)

Pour la deuxième (Annexe 2) les limites de prestations techniques

Il précise pour chacune des interventions (terrassements, clôtures, réseaux, ...) les travaux et les conditions techniques à la charge de l'aménageur, à la charge des acquéreurs et la définition de la limite d'intervention entre les deux parties

Pour la troisième (Annexe 3) la charte d'un chantier respectueux de l'environnement

Cette charte, élaborée par le Pays Voironnais, précise les attentes d'un chantier respectueux de l'environnement. Son objectif est de limiter les nuisances et les pollutions au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement tout en restant compatible avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP.

Les constructeurs devront signer et respecter la charte.

Pour la quatrième (Annexe 4) Le règlement de service de la Régie municipale Voreppe Chaleur Bois

Approuvé par délibération le 18 novembre 2013, le règlement de service a pour objet de définir les rapports entre les futurs abonnés au réseau de chaleur et la régie Voreppe Chaleur Bois.

VIII. L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables

Le projet d'aménagement de la ZAC de l'Hoirie a fait l'objet d'une étude spécifique de sa desserte énergétique dont l'approche se réalise en plusieurs étapes.

Elle a permis en amont d'effectuer une analyse préliminaire de faisabilité de développement des énergies renouvelables (EnR) et notamment d'identifier les énergies renouvelables ayant un potentiel tangible de développement à l'échelle de l'opération d'aménagement. Elle précise les chances de rentabilité des projets d'approvisionnement énergétique associés à ces énergies, ainsi que leurs niveaux de faisabilité.

Il s'agissait ainsi de mettre en évidence les projets les plus pertinents au travers d'une analyse multicritères et fournir à la commune les premiers éléments d'aide à la décision caractérisant les actions à accomplir pour atteindre l'objectif de développement des énergies renouvelables pour la ZAC de l'Hoirie.

La version initiale de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a été réalisée en 2013 dans le cadre du dossier de création de ZAC.

Suite au choix de la collectivité de réaliser un réseau de chaleur bois, et la délibération du 18 novembre 2013 de classement du réseau de chaleur de la Ville de Voreppe, un complément a été annexé au dossier précisant les caractéristiques du réseau ainsi que les modalités de raccordement de la ZAC au réseau en cours de réalisation.

IX. Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau

Le projet d'aménagement de la ZAC de l'Hoirie est soumis à une procédure de déclaration au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement et des articles R.214-1 et suivant du Code de l'Environnement relatifs aux opérations soumises à autorisation ou à déclaration.

A titre informatif le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau dossier a été joint au dossier de réalisation. Il a pour objet d'estimer les incidences de ces opérations sur les ressources en eau, le milieu aquatique ainsi que les écoulements conformément aux textes en vigueur.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, les eaux de ruissellement du site seront gérées :

- à la parcelle pour les espaces privés avec un débit de fuite autorisé,
- de façon globale pour les espaces publics et les voiries.

Pour les espaces publics et les voiries, il est prévu la mise en place d'ouvrages permettant une gestion des eaux pluviales alternative (infiltration d'une partie des eaux pluviales générées par le site).

Le présent dossier a en outre déterminé les incidences de l'aménagement des espaces publics et voiries sur le milieu naturel et défini le système de gestion des eaux pluviales à mettre en place au droit des surfaces concernées afin de compenser les impacts liés à l'urbanisation du secteur.

Après avis favorable des comités de pilotage du 13 novembre et 12 décembre 2013 sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC, et sur la base de ces éléments et du dossier de réalisation présenté, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de l'Hoirie.

2.4 Urbanisme - Validation du programme des équipements publics de la ZAC de l'Hoirie (Michel MOLLIER)

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, après avoir approuvé le dossier de réalisation, le programme d'équipements publics ayant été établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme, il est proposé au Conseil Municipal de l'approuver.

Le programme d'équipements publics (PEP) est joint à la convocation du Conseil municipal.

Le programme d'équipements publics à réaliser dans la zone comprend notamment :

- Une notice paysagère décrivant les espaces publics,
- Une notice technique précisant les principales caractéristiques des ouvrages,
- La description des ouvrages relatifs à l'aménagement des voiries et espaces publics, ... et sur sa périphérie (création des accès de la ZAC sur l'avenue Honoré de Balzac et l'avenue du 11 Novembre, ...).

Il comprend en outre les travaux de réseaux nécessaires à l'urbanisation du secteur (assainissement eaux vannes et usées, eaux pluviales, eau potable / défense incendie, électricité, réseau téléphonique, éclairage public, ...) ainsi que le réseau de chaleur qui sera réalisé par la Régie Voreppe Chaleur Bois.

- Les plans des équipements projetés,
- L'estimation financière des équipements (2.736.135,57 € HT) en précisant la part des équipements correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone, la part de ces équipements mise à la charge de l'opération d'aménagement ainsi que la Collectivité ou l'établissement public devant intégrer l'équipement dans son patrimoine et son accord si l'article R311-7 du code de l'urbanisme l'exige.

Il rappelle en outre que la maîtrise d'ouvrage est assurée par Isère Aménagement dans le cadre de la concession d'aménagement.

Après avis favorable des comités de pilotage du 13 novembre et 12 décembre 2013 sur le programme d'équipements publics de la ZAC et sur la base de ces éléments et du dossier présenté, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de programme des équipements publics de la ZAC de l'Hoirie.

2.5 Urbanisme – Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC de L'Hoirie (Michel MOLLIER)

Les dossiers de création et de réalisation ainsi que le programme d'équipements publics ayant été approuvés, il est dès lors proposé, afin d'assurer la mise en œuvre de la ZAC, de solliciter l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à l'arrêté de cessibilité emportant mise en compatibilité du P.L.U.

Sur l'opération de l'Hoirie, il s'agira notamment d'acquérir les surfaces d'emprise foncière nécessaires, procéder à toutes les études opérationnelles, aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures, enfin assurer la commercialisation des lots viabilisés.

Le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU a été joint à la convocation du Conseil municipal.

L'objet du dossier présenté, qui sera soumis à enquête publique, est précisément l'obtention de cette DUP.

Le dossier est notamment composé de :

La notice d'informations juridiques et administratives

Cette notice précise « la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ».

L'objet de cette note est de mettre en parallèle la description sommaire de la procédure d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, à l'obtention d'un arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, avec les textes législatifs et réglementaires qui la régissent.

Le plan de situation précisant la localisation de l'Hoirie sur la commune

La notice explicative du projet justifiant notamment l'utilité publique du projet,

L'objet du présent dossier soumis à enquête publique est précisément l'obtention de cette DUP. La notice explicative en constitue l'une des pièces essentielles.

L'enquête publique sera une enquête dite « environnementale » et sera régie par les dispositions classiques du Code de l'expropriation combinés à celles des articles R 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Cette enquête publique vaudra mise en compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur ainsi que de l'enquête parcellaire.

La notice précise notamment :

- L'objet de la déclaration d'utilité publique et rappelant le contexte de l'opération et Les objectifs poursuivis. Elle décrit l'état du site et de son environnement, et rappelle les données générales, la localisation du site et de son environnement urbain paysagé et naturel tel qu'ils ont pu être explicités tout au long des études (étude d'impact, ...) ainsi que l'état du foncier.
- Les enjeux du projet; répondre aux besoins en logements, développer les conditions d'une offre de logements attractive et abordable pour les jeunes ménages, améliorer l'offre commerciale sur la commune, conforter le développement du centre élargi tout en Limitant la consommation d'espace et préserver les espaces agricoles et naturels...
- Elle rappelle en outre les études réalisées et les évolutions antérieures du projet et notamment le projet de PUP (Projet Urbain Partenarial) de 2010 qui n'a pu aboutir ainsi que les évolutions du projet suite à la concertation préalable
- Elle présente le projet retenu, le choix du parti d'aménagement et les principes structurants du projet. Elle précise de plus les principes d'intégration du projet dans son environnement, pierre angulaire du schéma de composition ainsi que le programme et les équipements publics (voiries, espaces publics, ...) qui seront réalisés dans le cadre du projet d'aménagement.
- Elle motive la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueurs ; Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la région urbaine grenobloise, Programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais, Le Plan de Déplacements Urbains (Schéma de secteur du Pays Voironnais) et le Plan Local des Déplacement de la commune ainsi qu'au PADD du Plan Local d'Urbanisme et la portée de sa mise en compatibilité avec le projet.
- Elle établit le bilan au regard de l'utilité publique du projet quant au choix du site de l'Hoirie, au regard des inconvénients et avantages du projet pour le territoire
- Compte tenu des éléments développés dans le présent dossier, elle sollicite Monsieur Le Préfet de l'Isère, afin que l'opération de la ZAC de l'Hoirie soit soumise à une enquête

publique préalable unique en vue à la fois de la Déclaration d'Utilité Publique du projet, de la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Voreppe et de la prise d'un arrêté de cessibilité pour les parcelles ou parties de parcelles qui n'ont pas été encore acquises par voie amiable.

- Et demande que le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique sera la SPL Isère Aménagement en sa qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement.

Le dossier est complété des différents éléments du projet tels qu'ils ont pu être approuvés à travers le dossier de création, le dossier de réalisation et le programme d'équipements publics de la ZAC; **bilan de concertation, l'étude d'Impact et son complément, plan général des travaux, caractéristiques techniques des ouvrages les plus importants** ainsi que **l'appréciation sommaire des dépenses** ainsi que **les avis obligatoire** nécessités par le projet.

Il comprend en outre un **plan de situation foncière** précisant le secteur concerné et un **dossier d'enquête parcellaire** précisant explicitement les parcelles et les propriétaires concernés par la DUP en vue de la dite enquête.

Ainsi que le **dossier de mise en compatibilité du PLU** approuvé

La mise en compatibilité du PLU relève des objets suivants :

1. L'ouverture à l'urbanisation et l'intensification du secteur de la Zone d'Aménagement Concertée de l'Hoirie, actuellement zone 2AU et UCb
2. La création d'une zone AUH, qui comprend une partie de l'actuelle zone 2AU et la zone UCb en partie (parcelles BH 712 et BH 713)
3. La création d'emplacements réservés dans le secteur considéré pour la création d'espaces publics
4. La création d'emplacements réservés pour la construction de logements sociaux et de logements aidés
5. La mise en place de protection d'éléments de paysage et/ou de boisements

Le dossier de mise en compatibilité du PLU contient ;

- **Rapport de présentation et justificatif des choix**, qui reprend les différents éléments des dossiers de création, de réalisation et du PEP et précise les éléments du PLU qui font l'objet de la mise en compatibilité et ceux créés à l'occasion du projet ;
- **Orientation d'Aménagement et de programmation de l'Hoirie**. Afin d'atteindre les objectifs que s'est fixée la municipalité pour ce quartier, le projet fait l'objet d'une nouvelle OAP qui s'inscrit dans l'orientation d'aménagement existante pour le centre urbain élargi :
Il s'agit de créer une opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC de l'Hoirie, élaborée à l'échelle du secteur. L'urbanisation de cette zone renforcera la centralité élargie de Voreppe, en permettant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux et d'une surface commerciale. Le développement des opérations peut être progressif au regard de l'avancement de la ZAC.
- **Règlement** de la zone AUH qui se substitue sur le secteur aux zones 2AU et UCb du PLU. Il comprend deux sous secteurs (AUHa et AUHs) créés dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU. Il reprend, en les adaptant au projet, les principales dispositions du règlement des zones UBb et UCb : zone urbaine d'intensité moyenne, au sein de l'Espace Préférentiel de Développement (EPD).

- **Plan de zonage modifié** ; le plan de zonage a été modifié en conséquence, il est complété par un **Plan Masse** et un **Plan des Hauteurs**, afin d'atteindre les objectifs, notamment en terme de qualité environnementale et d'intégration par rapport au bâti proche existant.

Le plan de masse et le plan des hauteurs fixent graphiquement les implantations et les gabarits des constructions et se substitue partiellement aux articles 3 à 13 du règlement.

Ils déterminent en outre des prescriptions relatives à la préservation et à la création des haies et des boisements afin de préserver et conforter les haies existantes en limite Nord et Est du site, ainsi que la création de « haies bocagères » sur certaines franges de l'opération afin de mettre en place des zones tampons entre les constructions existantes et le projet (article L 123-1-7ème du Code de l'Urbanisme)

Il crée 4 emplacements réservés de mixité sociale (article L 123-2b du Code de l'Urbanisme) afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et de répartition spatiale des logements sur le quartier dans le respect du programme de construction de la ZAC.

- et les **annexes** correspondantes afin de mettre le PLU en compatibilité et de permettre la mise en œuvre du projet :

Quatre emplacements réservés sont créés pour la création d'équipements publics et permettre la mise en œuvre du programme d'équipement public de la ZAC approuvé

Après avis favorable du comité de pilotage du 16 janvier 2014 sur le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU et sur la base de ces éléments et du dossier présenté, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le dossier d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU pour la ZAC de l'Hoirie et de ;

- **Autoriser** : le lancement d'une procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U de la commune de VO-REPPE, pour la réalisation du projet de ZAC de l'Hoirie et pour permettre l'acquisition des biens situés dans l'emprise du projet, à l'amiable ou par voie d'expropriation au profit de la SPL ISERE AMENAGEMENT.
- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT, conformément à l'article L 300-4 du Code de l'urbanisme en sa qualité de concessionnaire d'aménagement, à saisir monsieur le Préfet de l'Isère pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U, en application des articles L 123-6 du Code de l'Environnement relatif à l'enquête environnementale, des articles L 123-14-2 et R 123-23-1 du Code de l'Urbanisme fixant les conditions de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique et des articles L11-19 à R11-31 relatifs à l'enquête parcellaire et à l'arrêté de cessibilité,
- **Approuver** : les dossiers qui seront transmis à Monsieur le Préfet de l'Isère en vue de solliciter l'ouverture de l'enquête préalable à la D.U.P, à l'arrêté de cessibilité et à la mise en compatibilité du P.L.U.
- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT à signer tout acte d'acquisition amiable avec les propriétaires concernés par le projet.
- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT, en cas d'échec des négociations à
 - o Poursuivre la procédure d'expropriation dans ses phases administrative et judiciaire et, notamment saisir Monsieur le Préfet pour la prise de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'arrêté de cessibilité et le Juge de l'Expropriation pour la prise de l'ordonnance d'expropriation,
 - o Signer les actes, courriers, notifications, offres dans les limites de l'estimation des Domaines, mémoires et autres documents intervenant dans le cadre de la procédure d'expropriation,
 - o Signer tous les actes de procédure correspondant ;

- **Autoriser** : la SPL ISERE AMENAGEMENT, dans le cadre de la procédure d'expropriation d'ester en justice et défendre les intérêts de la commune de VOREPPE devant les juridictions compétentes, en désignant le cas échéant un avocat pour la représenter.

INFORMATIONS ET COMMUNICATIONS DIVERSES