

Département de l'Isère
Mairie de Voreppe

ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur :

*La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
(Traduction réglementaire de la ZAC de l'HOIRIE)*

Décision n°E16000046/38 du Tribunal Administratif de Grenoble
du 04/03/2016
Arrêté municipal n° 2016-0098 du 11 février 2016

RAPPORT

44 pages

Enquête publique conduite du 11 avril 2016 au 13 mai 2016

Bernard GIACOMELLI
Commissaire enquêteur
Le 10 juin 2016



Monsieur Bernard GIACOMELLI, commissaire enquêteur déclare:

Il a été désigné le 4 mars 2016 par décision du Tribunal Administratif de Grenoble sous la signature de Monsieur Pierre DUFOUR, vice-président et par délégation de Madame la Présidente Brigitte VIDARD, pour conduire la présente enquête publique.

Il atteste sur l'honneur qu'il n'a aucun lien d'intérêt ni avec le maître d'ouvrage, ni avec un quelconque des habitants de la commune de Voreppe - n'y connaissant et n'y fréquentant personne, n'y résidant pas et n'y ayant jamais résidé - ni avec l'aménageur ou le projet soumis à enquête publique qui ne le concerne en aucun cas. Ainsi, son rapport et ses conclusions ne sauraient être entachés par un possible risque de conflit d'intérêt. Son indépendance et son impartialité sont totales et entières.

La présente enquête publique a été préconisée par Monsieur le maire de la commune de Voreppe (38341), Monsieur Luc REMOND, maître d'ouvrage, par l'arrêté municipal n° 2016-0098 du 11 février 2016.

La présente enquête publique a été organisée en concertation avec Monsieur Gilles LANCELON, directeur des Services Techniques Aménagements et Urbanisme, et Monsieur Sylvain RAFFIER, responsable du service urbanisme et le maître d'ouvrage.

L'ouverture de l'enquête publique a été effectuée par Monsieur Luc REMOND, Maire de Voreppe le lundi 11 avril 2016 à 8 h 30. L'enquête a été close par le commissaire enquêteur le vendredi 13 mai 2016 à 17 h 05. Sa durée a été de 33 jours.

Le lieu de l'enquête a été la mairie de Voreppe où se sont tenues les quatre permanences.

Le dossier d'enquête publique, paraphé page par page y compris les plans et cartes, le registre des observations, paraphé et coté page par page, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, les jours et heures d'ouverture de la Mairie.

Le dossier complet était par ailleurs consultable en ligne sur le site de la Mairie.

La publication de l'avis d'enquête dans deux journaux régionaux quinze jours au moins avant le début de l'enquête et lors de la première semaine de l'enquête, l'affichage des avis d'enquête publique sur les panneaux d'information municipaux ont été réalisés en temps et heure par le maître d'ouvrage et les services municipaux.

L'enquête a porté sur :

« Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme »

Le présent rapport et ses conclusions séparées achevés respectivement le 10 juin 2016 et le 13 juin 2016, ont été remis au maître d'ouvrage, Maire de Voreppe le 15 juin 2016 et au Tribunal Administratif de Grenoble le 17 juin 2016.

Le commissaire enquêteur, le 13 juin 2016


Bernard GIACOMELLI

SOMMAIRE

1° Objet de l'enquête publique.

Page 6

- 1.1. Présentation générale et buts de l'enquête.
 - 1.1.1. Motif de la modification n°3 du PLU de Voreppe.
 - 1.1.2. Le Plan Local d'Urbanisme de Voreppe.
- 1.2. Arrêté de prescription de la modification n°3 du PLU.
- 1.3. Extraits de la note de présentation.
- 1.4. La ZAC.
- 1.5. Modification/mise en compatibilité du PLU pour une ZAC.
- 1.6. Cadrage de la présente enquête.
- 1.7. La procédure de modification du PLU.
- 1.8. La procédure d'enquête et son déroulement.
- 1.9. Principales références réglementaires.

2° Organisation de l'enquête.

Page 10

- 2.1. Désignation du commissaire enquêteur.
- 2.2. Dates de l'enquête.
- 2.3. Lieu de l'enquête.
- 2.4. Permanences du commissaire enquêteur.
- 2.5. Site Internet dédié.
- 2.6. Mesures de publicité.
 - 2.6.1. L'arrêté prescrivant l'enquête publique.
 - 2.6.2. L'avis d'enquête publique.
 - 2.6.3. Insertion dans la Presse.
 - 2.6.4. Affichage légal.
 - 2.6.5. Réunion publique.
 - 2.6.6. Concertation préalable.
- 2.7. Finalisation du dossier. Installation de l'enquête.

3° Déroulement de l'enquête.

Page 13

- 3.1. Échanges avec le maître d'ouvrage.
- 3.2. Échanges avec le service urbanisme municipal.
- 3.3. Demandes particulières pour compléter/améliorer le dossier.
- 3.4. Visite des lieux.
- 3.5. Conditions et climat de l'enquête.
 - 3.5.1. Avec le maître d'ouvrage.
 - 3.5.2. Avec le service urbanisme.
 - 3.5.3. Avec le personnel d'accueil.
 - 3.5.4. Avec le public.
 - 3.5.5. Conditions matérielles.

4° Le dossier soumis à enquête publique.

Page 16

- 4.1. Ses auteurs.
- 4.2. Composition du dossier.
 - 4.2.1. Les documents administratifs.
 - 4.2.2. Le rapport de présentation.
 - 4.2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
 - 4.2.4. Modification n°3 du règlement écrit.
 - 4.2.5. Liste des emplacements réservés pour la création d'équipements publics
 - 4.2.6. Plans et cartes.
- 4.3. L'accompagnement du dossier.
- 4.4. La qualité du dossier.
 - 4.4.1. Contenu.
 - 4.4.2. Présentation.
 - 4.4.3. Texte.
 - 4.4.5. Cartes, schémas, plans, photos.

5° Voreppe et la ZAC de l'Hoirie.

Page 19

- 5.1. La commune de Voreppe.
 - 5.1.1. Situation.
 - 5.1.2. Géographie physique.
 - 5.1.3. Population. Logements.
 - 5.1.4. Activités. Emplois.
 - 5.1.5. Patrimoine. Culture.
 - 5.1.6. Intercommunalités et documents cadres.
- 5.2. Le projet de ZAC de l'Hoirie.
 - 5.2.1. Situation.
 - 5.2.2. Historique.
 - 5.2.2.1. Le projet initial.
 - 5.2.2.2. Le nouveau projet.
 - 5.2.2.3. Les décisions récentes : vers la réalisation.
 - 5.2.3. Les objectifs.
 - 5.2.4. Les bureaux d'études.
 - 5.2.5. La concertation préalable.
 - 5.2.5.1. Le déroulement.
 - 5.2.5.2. Le bilan.
 - 5.2.6. Les grandes lignes du dossier de réalisation.
 - 5.2.6.1. Généralités.
 - 5.2.6.2. Une greffe urbaine.
 - 5.2.6.3. Un habitat diversifié accessible à tous.
 - 5.2.6.4. L'équipement commercial.
 - 5.2.6.5. Un nouveau maillage des déplacements.
 - 5.2.6.6. Les préoccupations environnementales.
 - 5.2.6.7. L'état du foncier.

6° Avis de l'autorité environnementale. **Page 30**

7° Le projet soumis à enquête publique. **Page 31**

- 7.1. Le périmètre juridique de la ZAC.
- 7.2. Le choix de la procédure.
- 7.3. Le champ d'application des modifications.
- 7.4. Les objets de la modification.
- 7.5. Orientations d'Aménagement et de Programmation de l'Hoirie.
- 7.6. La zone 1AUH et ses sous-secteurs.
- 7.7. Plan de Masse.
- 7.8. Les emplacements réservés.
- 7.9. La modification n°3 du règlement écrit.
- 7.10. Les autres modifications.

8° Avis des Personnes Publiques Associées (PPA). **Page 35**

- 8.1. Les Personnes Publiques Associées consultées.
- 8.2. Avis du SCoT de la Région Grenobloise.
- 8.3. Avis du Département.
- 8.4. Avis de l'INAO.

9° Examen des observations recueillies. **Page 37**

- 9.1. La participation du public.
 - 9.1.1. Au cours des permanences.
 - 9.1.2. Hors permanences.
 - 9.1.3. Les associations.
 - 9.1.4. Bilan.
- 9.2. La présentation matérielle des observations.
- 9.3. Les thèmes abordés.
 - 9.3.1. Les « hors sujet » suite à malentendus.
 - 9.3.2. Inquiétude pour une servitude.
 - 9.3.3. Observations du Comité Écologique Voiron Chartreuse
 - 9.3.4. Contribution de « Voreppe Avenir ».

10° Réponse du maître d'ouvrage. (Reproduction intégrale) **Page 42**

11° Annexes. **Page 44**

1° Objet de l'enquête publique.

1.1. Présentation générale et buts de l'enquête.

L'intitulé officiel de la présente enquête est : « **Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** »

Mais de quoi s'agit-il plus précisément ?

1.1.1. Le motif de la modification n°3 du PLU de Voreppe.

La commune de Voreppe a arrêté par délibération municipale du 10 mars 2016 un projet de Zone d'Aménagement Concerté au lieu-dit « L'Hoirie ». Afin d'en permettre la réalisation du projet et dans tous ses détails, il convient de le traduire réglementairement et donc de modifier le Plan d'Occupation des Sols de la commune dans ses documents graphiques, ses règlements opposables et annexes.

1.1.2. Le Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par la délibération municipale n°8004 du 14 février 2014. Cela fait suite à la délibération municipale n°6135 du 24 mai 2004 (soit 10 ans plus tôt) approuvant la mise en révision du POS précédent, lui-même approuvé par le Préfet de l'Isère le 10 décembre 1979.

Depuis février 2014, trois révisions du PLU ont été entreprises :

a. La modification n°1 prescrite par arrêté du Maire le 14 novembre 2014 n° 2014-733, a été approuvée par la délibération n°8352 du 28 janvier 2016. Elle portait sur :

- . Rectification d'erreurs matérielles ou d'incohérences.
- . Précisions de certaines dispositions réglementaires suite à des difficultés rencontrées.

- . Évolution et précisions quant aux outils de mixité sociale :
 - = La suppression de sept secteurs couverts par une servitude de logements.

- = L'inscription de deux secteurs de programme.
- = Des précisions sur l'application des secteurs de mixité sociale (réajustement de la traduction réglementaire de l'objectif de mixité sociale d'atteindre 21.6% de logements de type locatif social d'ici 2025).

- . L'ajustement des marges de recul sur l'avenue du 11 novembre (réajustement de la traduction réglementaire de l'objectif de mutation de l'avenue du 11 novembre (RD 1075) en boulevard urbain par un travail au niveau des marges de recul).

- . Prise en compte des documents supra communaux (SCoT et PLH).

b. La modification n°2 préconisée par l'arrêté n°2014-7334 n'est pas aboutie ni enquêtée. En effet, dans son mémoire de réponse au procès-verbal de synthèse des observations, le maître d'ouvrage souligne « *le travail important que nécessite cette modification* », en particulier avec 3 réunions publiques et 12 ateliers de concertation prévus, qui « *ne devrait pas être soumise à l'approbation du conseil municipal avant janvier 2017.* »

Il s'agit des :

- Réajustement de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et leur traduction réglementaire.
- Réajustement des emplacements réservés pour équipements publics
- Réajustement réglementaire des différentes zones au regard des évolutions engendrées par la Loi ALUR.

c. La modification n°3 est l'objet de la présente enquête.

1.2. Arrêté de prescription de la modification n°3 du PLU.

L'arrêté municipal n°2016-0098 du 11 février 2016 a pour objet la « prescription de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Voreppe. »

Cette modification a pour but de « *permettre la mise en œuvre opérationnelle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Hoirie dont le dossier de création a été approuvé par délibération du 24 septembre 2015, en traduisant réglementairement le projet dans le PLU.* »

Par ailleurs, dans cet arrêté Monsieur le Maire rappelle :

- d. Les principaux objectifs de la ZAC de l'Hoirie.
- e. La délibération du 23 avril 2015 qui met à l'étude le projet d'aménagement et le processus de concertation dont le bilan a été arrêté le 24 septembre 2015 par le Conseil Municipal.

1.3. Extraits de la note de présentation. (page 4)

« La réalisation de la ZAC nécessite la modification des règles d'urbanisation du site dans le Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la mise en œuvre de la ZAC. »

« Il s'agit de traduire dans le PLU le projet urbain concerté porté par la ZAC de l'Hoirie... »

« Le champ d'application de la modification porte sur :

- f. *Les orientations d'aménagement et de programme.*
- g. *Les documents graphiques et la création d'un secteur de Plan de Masse.*
- h. *Le règlement.*
- i. *Les emplacements réservés.*
- j. *Les annexes. »*

« Pour permettre la cohérence de l'ensemble des documents du PLU, après enquête publique, le PLU intégrera la présente modification... »

1.4. La ZAC.

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une opération publique d'aménagement de l'espace urbain en vertu de l'article L.311-1 (et suivants) du Code de l'Urbanisme. Elle a été instituée par la Loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967.

Elle est réalisée en deux phases : création puis réalisation.

La création, de l'initiative de la collectivité territoriale doit engager dès le début du projet une concertation préalable par une délibération municipale qui en fixe les objectifs et les modalités. Le dossier de création doit lui-même être approuvé par délibération de la collectivité territoriale qui donne lieu à des mesures de publicité (Article R.311-5 du Code de l'Urbanisme).

La réalisation donne lieu à la création d'un dossier de réalisation qui comprend :

- Le programme des équipements publics
- Le programme global des constructions
- Les modalités prévisionnelles de financement
- Les modifications éventuelles à apporter à l'étude d'impact.

Le dossier contient des annexes techniques dont le plan des réseaux, le cahier des charges de la cession des terrains comportant le nombre de m² de construction autorisées, les prescriptions urbanistiques et architecturales...etc.

Ce dossier doit aussi être approuvé par délibération de la collectivité territoriale mais n'est pas soumis à enquête publique.

1.5. Modification/mise en compatibilité du PLU pour une ZAC.

La nature des relations entre ZAC et PLU constitue une source d'interrogations juridiques de par l'Article L.311-1 du Code de l'Urbanisme.

Une première doctrine considère qu'il y a possibilité de créer une ZAC sans modification ou révision du document d'urbanisme avant la création de la ZAC. Cependant la création d'une ZAC dans des secteurs non constructibles ou sur des secteurs classés en Zones Naturelles pose problème.

La seconde position considère que l'acte de création de la ZAC ne peut s'affranchir du PLU. Le document d'urbanisme doit donc évoluer en parallèle et préalablement à la mise en œuvre de la ZAC.

Selon l'article R.311-6 il semblerait que le dossier de réalisation de la ZAC ne devrait être approuvé qu'après l'adaptation du PLU. Cependant « réalisation de la ZAC » (élaboration du projet au sens de l'administration) peut être entendue comme « exécution de la ZAC » (travaux).

Dans le cas présent la modification du PLU est en quelque sorte déjà inscrite dans le projet de ZAC. Cette modification de PLU est bien une traduction réglementaire qui « colle » fidèlement au projet détaillé de la ZAC de l'Hoirie.

1.6. Cadrage de la présente enquête.

La conception et les choix d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Hoirie ne sont pas l'objet de la présente enquête. Ils sont déjà arrêtés par la délibération du conseil municipal du 10 mars 2016. Par ailleurs le projet en tant que tel n'est pas soumis à enquête publique.

Le commissaire enquêteur n'a donc pas à se prononcer sur le projet mais uniquement sur les modifications introduites dans le PLU et, éventuellement sur leur articulation avec le projet d'aménagement concerté. Il est vrai que si d'éventuelles graves irrégularités de procédure dans l'élaboration de projet de ZAC étaient relevées, ou le non respect des

documents cadres dans le dossier de réalisation, le commissaire enquêteur pourrait déclarer irrégulière la traduction réglementaire du projet de ZAC.

1.7. La procédure de modification du PLU.

Le PLU peut faire l'objet d'une modification dans les conditions fixées par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme. En particulier parce que les modifications prévues ne changent pas les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD). Les modifications envisagées le sont dans le cadre des articles L.153-41 à L.153-44.

1.8. La procédure d'enquête et son déroulement.

Le Maire de Voreppe a pris l'arrêté n°2016-0184 du 21 mars 2016 organisant l'enquête publique.

L'enquête publique fait aussi l'objet d'une publicité (affichages et parution dans deux journaux de l'avis d'enquête) quinze jours au moins avant son début et pendant son déroulement. L'enquête dure un mois au moins et jusqu'à deux mois au plus.

Le dossier d'enquête, paraphé par le commissaire enquêteur, est mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête à la Mairie de Voreppe aux jours et heures d'ouverture au public. Le public peut consigner ses observations sur place dans un registre coté par le commissaire enquêteur ou faire lui faire parvenir un courrier.

Le commissaire enquêteur assure quatre permanences d'une durée de trois heures chacune pour recevoir le public, présenter le dossier, recueillir ses observations. Les jours et heures fixées figurent dans l'arrêté du Maire et sur l'avis d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, sous huitaine, le commissaire enquêteur transmet au maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales.. Celui-ci répond par écrit dans un délai de quinze jours. Suite à son analyse du projet, compte-tenu de ses observations, de celles du public, de l'avis des Personnes Publiques Associées, des explications du maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur rend, dans le délai d'un mois, son rapport et ses conclusions motivées qui sont communiquées au maître d'ouvrage et au Président du Tribunal Administratif. Le maître d'ouvrage en transmet un exemplaire au Préfet de l'Isère.

1.9. Principales références réglementaires.

1.9.1. Procédure de ZAC.

Articles L 153-54, L 311-1 et suivants et R 311-8 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.9.2. Le PLU.

Articles L 121-1 et R 123-1 ; L 121-10 et suivants et R 121-14 et suivants ; L 123-9 et L 123-10 ; R 123-1 à R 123-14 du Code de l'Urbanisme.

1.9.3. Modification. Organisation.

Articles L 123-13-1 et 2. Article L 153-41 du Code de l'Urbanisme

1.9.2. Champs d'application.

Articles L 123-1, L 123-2 et R 123-1 du Code de l'Environnement.

1.9.3. Procédure et déroulement de l'enquête.

Articles L 123-3 à L 123-19 et R 123-2 à R 123-14 du Code de l'Environnement.

2° Organisation de l'enquête.

2.1. Désignation du commissaire enquêteur. (Annexe 1)

Suite à la délibération n° 2016-0098 du 11 février 2016, Monsieur le Maire de la commune de Voreppe a sollicité le Tribunal Administratif de Grenoble pour la désignation d'un commissaire enquêteur. Le vice-président Pierre DUFOUR, par délégation de la Madame la Présidente Brigitte VIDARD, a désigné, par décision n° E16000048/38 du 4 mars 2016, Monsieur Bernard GIACOMELLI comme commissaire enquêteur titulaire. Monsieur Claude CARTIER a été nommé commissaire enquêteur suppléant.

2.2. Dates de l'enquête.

Les dates de l'enquête ont été fixées en concertation entre le commissaire enquêteur et le service urbanisme du lundi 11 avril 2016 au Vendredi 13 mai 2016 inclus, soit 33 jours.

2.3. Lieu de l'enquête.

Le dossier d'enquête publique et ses compléments ont été mis à la disposition du public à la Mairie de Voreppe, 1, place Charles de Gaulle. 38300. Adresse postale : CS 40147. 38343 VOREPPE Cedex. Il était consultable pendant les heures d'ouverture de la Mairie au public :

- Lundi, mercredi, vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h
- Mardi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 19 h
- Jeudi de 8 h 30 à 12 h

Les quatre permanences du commissaire enquêteur se sont également déroulées en Mairie.

2.4. Permanences du commissaire enquêteur.

Quatre permanences du commissaire enquêteur ont été programmées et se sont déroulées comme prévu. Les jours et horaires ont été choisis de façon à permettre au public de rencontrer le commissaire enquêteur des jours variés et sur des plages horaires différentes.

- le lundi 11 avril 2016 de 9 h à 12 h

- le vendredi 29 avril 2016 de 8 h 30 à 11 h 30
- le mardi 10 mai 2016 de 16 h à 19 h
- le vendredi 13 mai 2016 de 14 h à 17 h

2.5. Site internet dédié.

Aucune adresse mail n'a été créée pour recueillir des observations du public. Le public a été invité à écrire au commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie de Voreppe. (voir 2.3.)

2.6. Mesures de publicité.

2.6.1. Arrêté prescrivant l'enquête publique.

L'arrêté municipal de mise à l'enquête publique, n°2016-0184 du 21 mars 2016 reprend, dans ses articles 1 à 9 toutes les informations qui vont figurer dans l'avis d'enquête publique (version Presse, voir 2.6.2.) et en est déjà en la rédaction. Cet arrêté a été évidemment affiché et annonce la parution de l'avis d'enquête (article 10).

2.6.2. Avis d'enquête publique.

L'avis d'enquête publié et affiché comporte toutes les mentions et tous les renseignements prévus à l'Article L.123-10 du Code de l'Environnement.

L'avis d'enquête sous forme d'affiche est conforme aux préconisations physiques prévues par l'arrêté du 24 avril 2012.

Cependant j'ai observé une légère différence de rédaction de l'avis entre l'affiche et les encarts de Presse :

Le texte commence ainsi dans les deux cas : *« Par arrêté n°2016-0184 du 21 mars 2016, le Maire de Voreppe a ordonné...jusqu'au vendredi 13 mai 2016 inclus. »*

Sur l'avis publié dans la Presse le paragraphe suivant est : *« La procédure de modification n°3 du PLU a été engagée en vue de permettre la mise en compatibilité de ce dernier avec le projet de Zone d'Aménagement Concerté de l'Hoirie qui répond aux objectifs suivants : »*

Alors que sur l'affiche ce paragraphe est réduit à : *« La procédure de modification n°3 du PLU a été engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants : »*

2.6.3. Insertions dans la presse

Les insertions dans la presse locale, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et au cours de la première semaine de son déroulement ont été réalisées conformément aux textes réglementaires :

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| Terre Dauphinoise : | - jeudi 24 mars 2016 |
| | - jeudi 14 avril 2016 |
| Le Dauphiné Libéré : | - jeudi 24 mars 2016 |
| | - jeudi 14 avril 2016 |

2.6.4. Affichage légal. (Annexe n° 2)

L'avis d'enquête publique a été très largement diffusé quinze jours au moins avant l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :

- sur 12 panneaux d'affichage officiels répartis dans la commune et dans le hall d'entrée de la Mairie
- sur 3 panneaux d'information électroniques.



Par ailleurs l'enquête a été annoncée dans les bulletins municipaux d'avril et mai 2016 (n° 117 et 118 de « Voreppe émoi »), sur le site Internet de la Ville (www.voreppe.fr) et sur le compte Twitter de la ville de Voreppe (@VilleVoreppe38)

Lors d'une visite sommaire de première approche et à l'occasion de la visite accompagnée, j'ai observé l'absence d'affichage de l'avis d'enquête sur le secteur de l'Hoirie et à ses abords. S'agissant d'une simple modification du PLU dont la publicité a été très large, et non d'une DUP, mon appréciation est que ce n'est pas un fait, bien que regrettable, propre à entacher gravement la régularité de l'enquête.

2.6.5. Réunion publique.

Avant ou en cours d'enquête et en accord avec le maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur a jugé inutile l'organisation d'une réunion publique.

2.6.6. Concertation préalable.

La présente enquête ne nécessite pas réglementairement de concertation préalable. Une concertation préalable sur les choix de réalisation de la ZAC de l'Hoirie ayant été conduite du 23 avril au 31 juillet 2015 pour sa partie réglementaire. Commencée bien en amont, dès avril 2014, elle s'est poursuivie jusqu'au 30 mars 2016. (Voir 5.3.)

2.7. Finalisation du dossier et installation de l'enquête.

A la demande du service urbanisme, je n'ai pu récupérer le dossier le 31 mars comme convenu mais seulement le vendredi 8 avril soit trois jours avant l'ouverture de l'enquête publique. Ainsi, je n'ai pu vérifier le dossier. J'ai estimé que je pouvais raisonnablement faire confiance à un service étoffé et expérimenté d'une Mairie bien dotée en personnels compétents. Je n'ai décelé aucune difficulté majeure concernant le dossier (voir chapitre 4 du rapport) celui-ci étant complet et de très bonne qualité.

3° Déroulement de l'enquête.

3.1. Échanges avec le maître d'ouvrage.

Monsieur Luc REMOND, Maire de Voreppe et maître d'ouvrage a été présent lors des deux rencontres de préparation de l'enquête les 29 mars et 8 avril 2016. J'ai également rencontré Monsieur le Maire lors de la remise du Procès-verbal de synthèse des observations le jeudi 19 mai 2016. La restitution du dossier, du registre des observations et la communication du rapport et des conclusions est prévue le jeudi 15 juin à 11 heures.

3.2. Échanges avec les services d'urbanisme de la Mairie.

La taille de la commune lui permet de disposer d'un personnel étoffé et d'un service urbanisme très qualifié.

Monsieur Sylvain RAFFIER, chef du service Urbanisme et Monsieur Gilles LANCELON, directeur des Services Techniques Aménagement et Urbanisme, ont toujours été présents lors des rencontres avec le maître d'ouvrage. J'ai communiqué par mail et par téléphone avec Monsieur RAFFIER et LANCELON, pendant et après l'enquête, soit pour fixer des rendez-vous soit pour demander quelque renseignement complémentaire.

3.3. Demandes particulières pour compléter/accompagner le dossier.

J'ai demandé l'ajout au dossier de trois documents d'ordre administratif :

- la décision de nomination des commissaires enquêteurs par le Tribunal Administratif de Grenoble.
- l'arrêté municipal de prescription de la modification n°3 du PLU.
- l'arrêté municipal de mise à l'enquête publique.

3.4. Visite des lieux.

Une visite des lieux accompagnée a été effectuée à ma demande le mercredi 04 mai 2016 de 14 h à 16 h et a été accompagnée d'une réunion de travail.

Monsieur Gilles LANCELON m'a guidé et montré le site dans son état actuel et expliqué le projet d'implantation de la future ZAC qui se trouve à proximité de la Mairie et du collège. J'ai pu situer les deux maisons acquises par la commune qui doivent subsister ainsi que l'actuelle station service et la maison voisine qui doit être détruite. J'ai pu visualiser l'emprise des 4,5 ha du projet et appréhender la faible pente du terrain. L'essentiel du terrain est une friche agricole bordée au nord par une haie.

Nous avons fait le tour complet de l'emprise de la ZAC et à cette occasion j'ai pu voir deux jardins cultivés qui doivent être encore acquis en bordure de l'avenue Honoré de Balzac. J'ai par ailleurs bien situé les ensembles de villas riverains de la ZAC, particulièrement à sa lisière nord.



Ci-après différents aspects de l'état actuel de la future ZAC de l'Hoirie.



3.5. Conditions et climat général de l'enquête.

3.5.1. Avec le maître d'ouvrage.

Monsieur le Maire a manifesté l'importance qu'il accordait à l'enquête publique et au projet de ZAC de l'Hoirie en étant présent lors de toutes les réunions. Celui-ci a pris tout le temps pour échanger avec le commissaire enquêteur avec la plus grande transparence. Son accueil a été très chaleureux.

Madame Anne GERIN, première adjointe chargée de l'urbanisme, de l'aménagement et du cadre de vie, rapporteuse au conseil municipal des délibérations concernant la ZAC de l'Hoirie s'est présentée au commissaire enquêteur lors de la remise du procès-verbal de synthèse des observations.

3.5.2. Avec le service urbanisme.

Messieurs RAFFIER et LANCELON ont été très attentifs et attentionnés. Ils ont manifesté constamment une grande attention pour le bon déroulement de l'enquête. Ils ont fait preuve d'une grande réactivité pour satisfaire toutes mes demandes d'informations ou de documents.

Un document très complet et très soigné de 4 pages intitulé « Organisation enquête publique » a été confectionné par le service urbanisme pour les personnel d'accueil afin de veiller à la conservation dossier et des documents complémentaires, comment le diffuser au public si besoin est, comment gérer registre des observations et les courriers éventuels, faire face à d'éventuelles difficultés. Le commissaire enquêteur remarque cette heureuse initiative favorisant le bon déroulement de l'enquête. (Annexe n° 3)

3.5.3. Avec les personnels d'accueil.

A l'accueil général, Madame Nadine GASTALDI, responsable des Affaires Générales, Mesdames Annie ORECCHIA et Laurence GENEVE ont facilité la mise à disposition des dossiers et l'installation des permanences. Au service urbanisme, Madame Brigitte DEDUYTCHE et Monsieur Jean-Luc REY m'ont introduit auprès des responsables du service.

3.5.4. Avec le public.

Les personnes reçues ont toutes été d'une correction irréprochables et d'une très grande courtoisie. Elles se sont exprimées tant oralement que par écrit avec mesure et précision, en totale liberté et sans limitation de temps. Elles ont toutes manifesté beaucoup d'attachement à la ville de Voreppe et d'intérêt pour ses projets.

3.5.5. Conditions matérielles.

La Mairie de Voreppe, moderne et fonctionnelle a été un lieu d'enquête agréable. La consultation du dossier d'enquête pouvait se faire dans le hall d'accueil à proximité des maquettes ou, à la demande, dans une salle particulière.

Les permanences se sont tenues dans un bureau confortable proche de l'accueil et de la salle du conseil, accessible pour recevoir des groupes éventuels.

*Rapport.
Enquête publique. Commune de Voreppe.
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
(Traduction réglementaire de la ZAC de l'HOIRIE).*



En conclusion, l'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions et dans un climat serein.

4° Le dossier soumis à enquête publique.

4.1. Ses auteurs.

Le dossier soumis à enquête publique a été réalisé et proposé par les services de la Mairie de Voreppe du « Pôle Aménagement Durable du Territoire et Urbanisme. Service Urbanisme/Foncier ». Un urbaniste prestataire, Monsieur Guy GIACOMETTI (Grenoble) est aussi très fortement intervenu dans l'élaboration et la rédaction du dossier.



4.2. Composition du dossier « papier ».

4.2.1. Documents administratifs :

- l'arrêté municipal n° 2016-0098 du 11 février 2016 : « Prescription de la modification du Plan Local d'Urbanisme. »

- la décision de désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Grenoble n° E16000046/38 en date du 4 mars 2016.

- l'arrêté municipal n° 2016-0184 du 21 mars 2016 : « Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Voreppe. Mise à l'enquête publique »

4.2.2. Le rapport de présentation.

Il est intitulé « Rapport de Présentation. ZAC de l'Hoirie ». Il comprend 56 pages. Il comprend par ailleurs la « Décision de l'Autorité Environnementale après examen au cas par cas, sur le projet d'aménagement du quartier de l'Hoirie sur la commune de Voreppe » de 3 pages. Est ajouté un plan au 1/11.000^e de la commune avec un zoom au 1/3000^e pour l'Hoirie intitulé « Outils de Mixité Sociale »

4.2.3. Orientation d'Aménagement et de Programmation.(OAP)

Il s'agit d'un dossier relié de 6 pages.

4.2.4. La modification n°3 du règlement écrit.

C'est un dossier de 25 pages

4.2.5. La liste des emplacements réservés en vue de la création d'équipements publics.

Une feuille (2 pages recto-verso) sous forme de tableau.

4.2.6. Plans et cartes.(documents graphiques)

4.2.6.1. Un plan au 1/5000^e de la commune de Voreppe. Planche ouest.

4.2.6.2. Une carte 1/13000^e de la commune intitulée « Périmètres des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) »

4.2.6.3. Un plan au 1/1000^e « Zoom sur la ZAC de l'Hoirie » montrant les différentes zones futures définies pour le Plan Local d'Urbanisme.

4.2.6.4. Deux cartes de l'Hoirie au 1/1000^e :

- Implantation du bâti et espaces libres.
- Plan des hauteurs.

4.3. L'accompagnement du dossier.



En accord avec Monsieur Sylvain RAFFIER, chef du service urbanisme, et Monsieur Gilles LANCELON, et comme annoncé à la page 6 du rapport de présentation, nous avons décidé de mettre en consultation d'autres documents majeurs afin que la plus totale transparence et un accès du public à la totalité des informations président à cette enquête.

1. Le dossier complet de création, de réalisation, de la ZAC de l'Hoirie et le Programme des Équipements Publics.

2. Le dossier complet du Plan Local d'Urbanisme opposable en vigueur :

- dossier 1 : ensemble des pièces du PLU
- dossier 2 : ensemble des annexes du PLU

3. Le bilan de la concertation sur la création de la ZAC de l'Hoirie.

4. Le dossier de modification n°1 du PLU.

5. Les maquettes des deux projets de ZAC exposées dans le hall de la Mairie complétaient agréablement et concrètement l'information.

4.4. La qualité du dossier.

Le dossier soumis à enquête publique a été vérifié et paraphé page par page par le commissaire enquêteur le vendredi 8 avril 2016 de 15 h à 16 h. Les dossiers d'accompagnement ont été en permanence présentés avec le dossier soumis à enquête publique.

4.4.1. Contenu.

Le contenu du dossier est exhaustif et conforme. La note de présentation est très détaillée et comporte 16 chapitres et s'inscrit dans une démarche logique et pédagogique.

Il est facile de prendre connaissance du nouveau règlement des zones et de le mettre en relation avec les documents graphiques.

4.4.2. Présentation globale.

Les éléments du dossier sont regroupés dans une chemise unique. La présentation des divers documents est soignée et agréable.

4.4.3. Le texte.

Le texte, tant par sa typographie que par la clarté de son expression est facilement accessible et compréhensible. A signaler, car c'est rare, une orthographe et une syntaxe irréprochables.

La lecture de la note de présentation est facile et son déroulement logique contribue à sa bonne compréhension. Les différentes parties sont soigneusement introduites et se terminent systématiquement par une conclusion/résumé de bon aloi. Les modifications introduites dans le PLU sont indiquées en rouge ou sur des documents graphiques

4.4.4. Cartes, plans, photos.

De nombreux plans, cartes et photos illustrent avec pertinence la note de présentation. Ce sont des réductions de documents plus grands et la lecture des légendes est parfois malaisée. Les plans et cartes au 1/13.000^e, 1/5.000^e, 1/1.000^e ou en format A4 sont parfaitement lisibles et compréhensibles avec des légendes détaillées.

5° Voreppe et la ZAC de l'Hoirie.

5.1. La commune de Voreppe.

5.1.1. Situation.

La commune de Voreppe occupe une position centrale dans le département de l'Isère, à une quinzaine de kilomètres au nord-ouest de Grenoble. Elle comporte un nœud de communications important (routes nationales, autoroutes) qui, de Grenoble, permet de parcourir la basse vallée de l'Isère en direction de Valence et la basse vallée du Rhône ou, par les collines et les plaines du nord-Isère, de s'acheminer vers Bourgoin et Lyon ou le sillon rhodanien par Beaurepaire, ou les plaines de l'Ain et la Suisse. Elle est traversée par la ligne de chemin de fer Grenoble- Lyon-Valence et dispose d'une gare.

Voreppe verrouille la cluse dite de Voreppe, entre Vercors et Chartreuse. Cette particularité physique favorisa en juin 1940 l'arrêt des troupes allemandes par l'armée des Alpes (bataille de Voreppe) ce qui permit à Grenoble, l'armistice étant intervenue, de ne point être conquise.

Ci-après : Le Plan de Ville

Rapport.
Enquête publique. Commune de Voreppe.
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
(Traduction réglementaire de la ZAC de l'HOIRIE).



5.1.2. Géographie physique.

La surface du territoire communal de Voreppe est de 2.865 ha (28.65 km²).

Le relief de Voreppe est pour moitié montagneux à l'est car le territoire communal englobe le flanc sud du massif calcaire de la Chartreuse qui est son appartenance la plus forte. Les altitudes les plus élevées sont de 1702 m aux Bannettes, à l'Aiguille de Chalais de 1089 m, de 932 m à Roche Brune. Ainsi une forêt communale se développe sur 1400 ha. La partie montagneuse est logiquement rattachée au Parc Naturel Régional de Chartreuse.

Le village ancien s'est installé sur le cône de déjection du torrent de la Roize qui descend du massif. Sa saignée dans le relief crée un accès à Saint Laurent du Pont par le col de la Placette. Les altitudes vont de 250 à 200 mètres. C'est sur la partie basse des dépôts alluviaux de ce cône de déjection et sur une pente douce (208 m à 199 m), au contact de la plaine de l'Isère que se situent les 4,5 ha de la ZAC de l'Hoirie.

Une large plaine alluviale occupe la moitié ouest de Voreppe sur la rive droite de l'Isère, rivière torrentueuse endiguée qui constitue également la limite du territoire communal. Les altitudes voisinent les 200 m. L'altitude la plus basse sur les rives de l'Isère est de 185 m.

Quatre canaux la traversent. Les terres agricoles supportent principalement des cultures de maïs.

Le climat est de type continental montagnard avec des saisons bien marquées et une amplitude thermique importante. Les pluies sont bien réparties sur l'année avec des étés chauds, des pluies d'orages et un automne bien arrosé. Les sommets de la Chartreuse à laquelle la commune est adossée reçoivent l'hiver de très importantes chutes de neige.

5.1.3. Population, logements.

En 2013 le nombre d'habitants était de 9.565. La densité moyenne était donc de 334 hab./km². La population se concentre sur le cône de déjection de la Roize mais les zones pavillonnaires ont largement colonisé la plaine (Quartier de la Gare, Ville Neuve, Morletière/ Le Chevalon, Chamoussière, etc.)

De 2.611 habitants en 1946, la population croît fortement et régulièrement jusqu'en 1980 (7.970 en 1982) au rythme moyen de + 158 hab./an. Puis la croissance se ralentit jusqu'en 2008 (9.696 hab.), avec une augmentation moyenne annuelle de 66 habitants. On note ensuite une légère régression de 131 habitants entre 2008 et 2013. La population tend à vieillir et la taille des ménages à diminuer. L'Hoirie devrait redonner de attractivité paou la commune aux familles.

Il y a 95% de résidences principales. 60% sont des habitations individuelles. Les immeubles collectifs sont minoritaires. 44% des logements sont des 5 pièces et plus et seulement 10% sont des studios ou des deux pièces. La ZAC de l'Hoirie permettra d'augmenter la part du petit collectif et des logements de 2/3 pièces.

5.1.4. Activités/emploi.

L'activité cimentière importante de Voreppe marque encore fortement le paysage. Au Chevalon de Voreppe, en haut du cône de déjection de Malsouche se dressent les imposants et laids bâtiments de l'ancienne cimenterie Vicat. L'exploitation de la pierre à ciment du Sautaret, marnes et marno-calcaires du Berriasien inférieur a cessé.

Avec la commune voisine de Moirans, Voreppe dispose, au nord, dans la plaine, d'une zone d'activité « Centr'Alp 1 » entre la voie ferrée et la route départementale 1085. Sur 226 ha, elle regroupe 200 entreprises et plus de 5.000 emplois dont 30% en recherche et développement. Parmi ces entreprises sont présentes Pomagalski (362 personnes), Schneider Electric (334), Thalès (271), Radiall (367), Constellium (262), Hutchinson.

Sur les communes de Voreppe, la Buisse St Jean de Moirans et sur 75 ha Centr'Alp 2 accueille le siège mondial des skis Rossignol avec une activité de production dans un bâtiment futuriste et écologique.

Par ailleurs la ZAC de l'île Gabourg, avec Stepan Europe (156 emplois), les Transports Allemand (70), Véolia Onyx (64), la papeterie Gerex, Fedex, Scania, complète ce bref panorama.

Les activités nombreuses font que Voreppe offre plus de 4.000 emplois et propose plus d'emplois que d'actifs sur la commune (1 pour 0.9).

5.1.5. Patrimoine et culture.

Des éléments du patrimoine ancien marquent le paysage communal. Quelques maisons anciennes construites avec la pierre calcaire blanche locale et dont certaines remontent au XVe siècle, subsistent encore. De l'ancien prieuré St Didier fondé en 1109, il ne reste que l'Église romane fermée au public transformée en chapelle funéraire. Le château de Sieyès datant du XVIIe siècle est classé monument historique depuis 1980. Ses jardins « à la française » auraient été conçus par Le Notre. Subsistent les vestiges de Château-Vieux, le château de Beauplan (XVIIIe), la maison Barde, ancien hospice fondé en 1684.

Dans la montagne, se cache l'abbaye bénédictine Notre Dame de Chalais, fondée en 1101. Elle possède une église abbatiale chef d'œuvre de l'art roman. Elle fut acquise par les chartreux en 1303. Après la révolution française, rachetée par le père Lacordaire (1844) elle abrite aujourd'hui des sœurs dominicaines qui fabriquent des biscuits réputés.

Honoré de Balzac a séjourné à Voreppe. Son roman « Le Médecin de Campagne » évoque un médecin très charitable de la ville, le docteur Rome. Le lieutenant Choderlos de Laclos vécut au château de Sieyès et l'on découvrit que Madame de Montmaur, voreppine célèbre, fut le modèle de Madame de Merteuil dans les « Liaisons Dangereuses ». Chateaubriand y vint en 1804, Stendhal et Berlioz fréquentaient aussi Voreppe.

Le peintre Jean Achard (1807-1884), qui a une place à son nom à Grenoble, est natif de Voreppe. Igor Stravinsky y habita la villa de La Veronnière de 1930 à 1934. Là il compose de nombreuses œuvres comme la « Symphonie des Psaumes », le Crédo pour cœurs mixtes à Capella », la « Berceuse de l'Oiseau de Feu », « Perséphone ». Le chanteur Michel Fugain y passa son enfance avec son père, médecin et très célèbre résistant.

5.1.6. Intercommunalité et documents cadres.

Voreppe appartient à la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais qui comprend 34 communes pour 92.000 habitants.

A ce titre elle est soumise :

- au schéma de Secteur du Pays Voironnais (approuvé le 24/11/2015)
- au Plan Local de l'Habitat du Pays Voironnais (approuvé le 18/12/2012)
- à l'Agenda 21 du Pays Voironnais

Elle est également soumise au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région urbaine grenobloise (approuvé le 21/12/2012) et à la directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes du nord, en projet et non opposable.

Pour rappel, au niveau communal existent aussi le Plan Local des Déplacements et l'Agenda 21 communal.

5.2. Le projet de ZAC de l'Hoirie.

Il est utile de rappeler d'emblée qu'une ZAC n'est pas soumise à enquête publique en tant que telle. (Article L 123-2 du Code de l'Environnement)

5.2.1. Situation.

Le secteur de l'Hoirie est un « dent creuse » de 4,365 ha dans le tissu urbain de Voreppe, à proximité du vieux village. Il s'inscrit à l'intérieur d'un triangle délimité au sud par

l'Avenue du 11 novembre, au nord par l'Avenue Honoré de Balzac, à l'ouest par la rue de l'Hoirie. La ZAC est sur la partie basse des dépôts alluviaux du cône de déjection de la Roize et sur une pente douce (208 m sur la frange boisée au nord du site à 199 m au sud, au contact de la plaine alluviale de l'Isère.) C'est actuellement une friche rudérale et arbustive avec prairie et champ de maïs, un boisement de feuillus et haies, et une « enclave » nord sur deux parcelles restées en jardin dans un lotissement.

Plan de situation



5.2.2. Historique.

5.2.2.1. Le projet initial.

Les premières réflexions sur l'aménagement du quartier de l'Hoirie remontent à 2004 dont l'urbanisation est inscrite dans le POS dès 1979. En 2009/2010 s'effectue un travail sur le Projet Urbain Partenarial (PUP). Le Conseil Municipal du 21 juin 2010 arrête les grandes lignes du projet de l'Hoirie.

En 2011 le PUP est abandonné et au conseil municipal du 4 juillet 2011 sont adoptés les objectifs concernant l'urbanisation du secteur de l'Hoirie, l'engagement d'une ZAC et de la concertation publique.

En 2011/2012 nouvelles études. Mise à disposition de l'étude d'impact et avis de l'autorité environnementale le 9 avril 2013. Le 3 juin 2013 le conseil municipal approuve le bilan de la concertation, de la mise à disposition de l'étude d'impact et du dossier de création. Le conseil municipal du 8 juillet 2013 approuve le contrat de concession d'aménagement à Isère Aménagement. S'ensuit le transfert des marchés, la finalisation des études, l'élaboration du programme d'équipements publics et du dossier de Déclaration d'utilité publique. Le 17 février 2014 le conseil municipal approuve le dossier de réalisation, de programme d'équipements publics et de DUP valant mise en compatibilité du PLU.

5.2.2.2. Le nouveau projet .

Suite aux élections de mars 2014 et l'arrivée d'une nouvelle équipe municipale de nouvelles études sont engagées. « *Considérant le projet initial comme trop urbain et peu adapté à l'identité de Voreppe, la nouvelle municipalité, en concertation avec les voreppins et l'association « Protégeons l'Hoirie » a travaillé sur un nouveau projet.* » (Page 4 du bilan de la concertation). Le conseil municipal du 23 octobre 2014 dénonce le contrat de concession précédent avec la Société Publique Locale Isère Aménagement. Le 23 avril 2015 le projet de ZAC précédent est enterré : l'ensemble des délibérations relatives au précédent projet est aboli.

Le projet est revu pour mieux garantir l'identité de ce secteur, préserver son environnement, maîtriser les coûts d'aménagement en restant compatible avec les documents supra communaux. Un nouveau choix d'aménagement est fondé sur une intégration plus harmonieuse dans l'environnement, une densité mieux maîtrisée avec une diminution de la surface de plancher affecté au logement de presque 25%, des hauteurs de construction plus en adéquation avec le bâti environnant, des coûts maîtrisés.

Ainsi, le 23 avril 2015 intervient parallèlement la délibération de lancement de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Hoirie sur 44.365 m² : nouvelle procédure, définition des objectifs du nouveau projet et des modalités de concertation.

5.2.2.3. Les décisions récentes : vers la réalisation.

Le 25 juin 2015 approbation du principe de recours à la concession d'aménagement et des modalités de la consultation.

Le 24 septembre 2015 une délibération approuve le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC.

Le 29 octobre 2015, la SEMCODA (Société d'Économie Mixte de Construction du Département de l'Ain) est désignée comme aménageur et le traité de concession est approuvé.

Le 10 mars 2016 le conseil municipal approuve le dossier de réalisation et le programme des équipements publics.

5.2.3. Les objectifs.

Ce nouveau projet a pour objectifs de favoriser une intégration plus harmonieuse dans son environnement : maîtrise de la densité, hauteurs des constructions plus en adéquation avec le bâti existant (villas) et des hauteurs de construction R+3 maximum, meilleure prise en compte des impacts environnementaux tout en reprenant les grands objectifs du projet de ZAC abrogé.

Ils sont rappelés de façon exhaustive dans le bilan de la concertation et l'arrêté de mise à enquête publique du 21 mars 2016 (*en italique*):

« - *Répondre aux besoins de logement (accession libre et aidée, locatif social, séniors).* (voir 5.1.3.)

- *Conforter le commerce local.* Favoriser le développement économique et l'emploi en créant les conditions d'une offre commerciale accrue avec l'implantation d'un supermarché en synergie avec le commerce existant (pas de galerie commerciale).

- *Organiser les déplacements (maillage, mode doux)*

- Faire évoluer l'avenue du 11 novembre en voir urbaine (traitement paysager...). Contribuer à l'amélioration des déplacements au cœur et aux abords du site (y compris les modes doux), assurer leur connexion aux réseaux de transport en commun.

- Assurer une bonne intégration du projet dans l'environnement avec des objectifs environnementaux renforcés (espaces verts en pleine terre, protections paysagères, gestion des eaux,...). Limiter l'extension urbaine et la consommation d'espace. Créer un cadre de vie agréable pour les futurs habitants et les usagers.

- Assurer une mixité :

. Des fonctions : habitat, économie, services, équipements et espace public,

. Des formes urbaines (habitat intermédiaire et petits collectifs),

. Des logements : accession à la propriété, locatif, logements aidés"

5.2.4. Les bureaux d'études.

La municipalité a fait appel à bureaux d'études spécialisés pour conduire le nouveau projet sur les objectifs définis et piloter la concertation :

- Un urbaniste, Monsieur Guy GIACOMETTI (6, rue Haxo. 38000. Grenoble) qui a rédigé le bilan de la concertation et en grande partie le dossier de réalisation.

- Alp'Etudes pour les voiries et réseaux ainsi que pour l'organisation paysagère (Centr'Alp. 137, rue de Mayonssard. 38430. MOIRANS).

- Agate, géomètre (Groupe Degaud. 20, rue Paul Helbronner. 38100. GRENOBLE).

- Egis (60, rue des Bergers. 38000. GRENOBLE) pour le dossier environnemental au cas par cas.

- New Deal (4 place Vaucanson. 38000 GRENOBLE), en appui pour l'animation de la concertation.

5.2.5. La concertation préalable.

Dans le cadre du projet d'aménagement du secteur de l'Hoirie, soumis à la concertation préalable, la municipalité, par délibération du 23 avril 2015 initie la concertation publique pendant la durée de l'étude du projet. (Article L.300-2 du Code de l'Urbanisme).

5.2.5.1. Déroulement.

La concertation règlementaire s'est déroulée du 23 avril au 31 juillet 2015. Mais celle-ci a commencé dès avril 2014, s'est prolongée jusqu'au 25 janvier 2016. Une ultime réunion est intervenue le 30 mars 2016 sur la modification du PLU. La concertation s'est faite avec les habitants, les comités de quartier et les commerçants et vise à créer un véritable nouveau quartier greffé sur l'existant.

Les éléments d'étude ont été mis à disposition du public en Mairie ainsi qu'un registre papier et sur le site Internet municipal. Deux réunions publiques en Mairie ont été organisées les 12 mai (30 personnes) et 17 juin 2015 (40 personnes). Huit réunions avec l'association « Protégeons l'Hoirie » s'étalent d'avril 2014 à mars 2015. Le 10 juin, une réunion spécifique réunissait les commerçants (20 personnes). Parallèlement six réunions avec les comités de quartier s'échelonnent courant juin. Par ailleurs la revue municipale bimensuelle « Voreppe Emoi » n°102 (décembre 2014), 105, 106, 107, 109 (juillet/Août 2015) ont fait écho à l'évolution du dossier.

5.2.5.2. Bilan.

Le bilan de la concertation a été adopté par le conseil municipal du 24 décembre 2015.

Aucune remarque n'a été notée sur le registre de la mairie.

Les échanges oraux ont porté sur :

- . Le périmètre de la ZAC
- . Le programme urbain : les logements et la mixité sociale, les bureaux et services, les commerces
- . Le programme d'équipements publics (carrefours et accès, évolution en voie urbaine de l'Avenue du 11 novembre).
- . L'impact du projet (nuisances sonores, déplacements, fonctionnement du supermarché)
- . La maîtrise foncière et l'utilité publique.

Suite à cette concertation, le périmètre prévu de la ZAC, le projet habitat et le projet de supermarché reste inchangés. Une charte de gestion sonore du supermarché est mise en place pour limiter les nuisances, une surface de plancher de 500 à 800 m² à vocation de service sera prévue pour une éventuelle maison médicale. La problématique des déplacements et voiries a été largement traitée. Ainsi un scénario a été choisi pour le traitement du carrefour Avenue du 11 novembre/Chemin des Chevaliers/rue du Péage.



De nombreuses informations diverses ont été délivrées sur le programme urbain, le programme d'équipements public, sur l'impact environnemental, sur la maîtrise foncière.

Enfin, il a été décidé de réaliser une maquette sur la même base que celle du précédent projet afin de mieux appréhender les évolutions.

Enfin, il a été décidé de réaliser une maquette sur la même base que celle du précédent projet afin de mieux appréhender les évolutions.

La concertation (questions et discussions) a porté sur tous les aspects et est entrée dans tous les détails du projet de ZAC.

5.2.6. Les grandes lignes du projet de ZAC de l'Hoirie.

5.2.6.1. Généralités.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé le 24 septembre 2015 et le dossier de réalisation a été approuvé par la délibération du 10 mars 2016. La réalisation de la ZAC a été confiée à un aménageur, la Société d'Économie Mixte de Construction du Département de l'Ain (SEMCODA) par délibération du 29 octobre 2015.

Le dossier de réalisation permet de découvrir le détail du projet qui sera mis en œuvre progressivement dans les 10 années à venir. Le dossier de réalisation comprend :

- le Rapport de Présentation.
- le Projet de Programme des Équipements Publics.
- le Programme Global des Constructions.
- les Modalités Prévisionnelles de Financement Échelonnées dans le Temps.
- La Charte du Bruit (complément environnemental).
- Le Cahier des Charges de Cession des Terrains.
- La Décision de l'Autorité Environnementale. (du 9/04/2013 et du 12/03/2015)

5.2.6.2. Une greffe urbaine.

La ZAC de l'Hoirie est un nouveau quartier d'habitat résidentiel (14.600/14 800 m² de surface de plancher) accompagné de la création d'un supermarché sans galerie marchande (sur 4.100 m² dont 2.500 m² de surface de vente), d'équipements publics, qui occupe une « dent creuse » d'environ 4,4 ha dans le tissu urbain de Voreppe.

L'axe principal de travail a été d'intégrer ce nouveau quartier dans son environnement et en faire un lieu de vie agréable, avec :

- une densité maîtrisée et un habitat individuel, individuel groupé ou de petits collectifs de R+1 à R+3 maximum,
- la création d'un mail nord-sud reliant les avenues du 11 novembre et Honoré de Balzac et d'un maillage en mode doux (piétons cycles) est-ouest desservant en particulier la Mairie et son parc, les équipements sportifs et scolaires (collège, petite enfance) et culturels (L'Arrosoir).
- anticiper la transformation de l'Avenue du 11 novembre (D 1075) en boulevard urbain paysager aménagé pour piétons et cycles.
- Un traitement paysager des espaces communs et publics avec conservation d'une haie ancienne en lisière nord.

5.2.6.3. Un habitat diversifié de qualité accessible à tous.

La surface de plancher maximum y compris les parties communes est de 14.800 m² pour 199 logements qui se décomposent ainsi :

- 10.045 m² en accession libre (secteurs A, B, C, D, E et H, F en partie, pour 125 logements)

- 1.430 m² en accession sociale (secteur G : 16 logements et partie du H en accession sociale pour 4 logements)

- 3.325 m² en locatif social (partie du secteur F : 28 logements et surface commune pour résidence sénior et 15 logements en habitat intermédiaire)

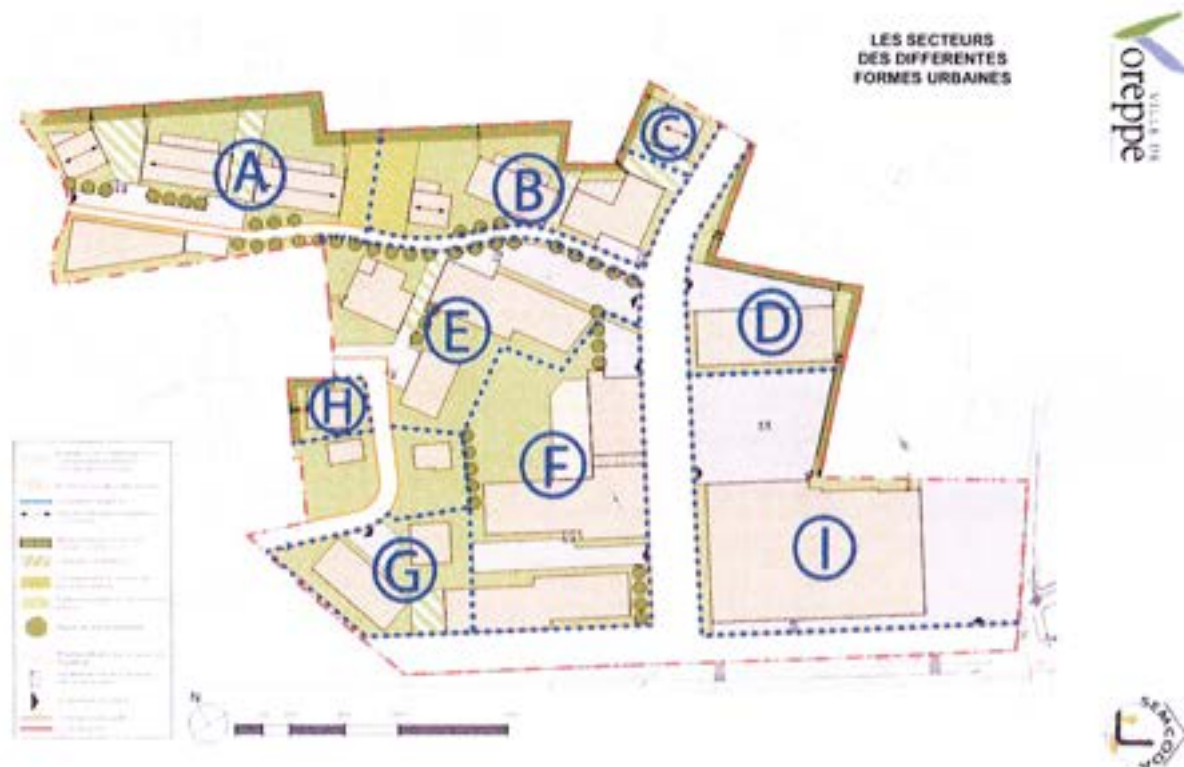
Cela donne : - 78,4% en accession dont 10% aidée (156 logements)

- 21,6% en locatif social (43 logements)

Les surfaces moyennes sont comprises entre 71 et 73 m³.

L'habitat est fractionné en 18 entités où domine le logement intermédiaire avec des bâtiments allant de R+1 à R+3 maximum. Les 8 secteurs sont chacun précisément décrits dans le dossier : bâtiments, abords et desserte.

Le caractère résidentiel s'affirme à travers une organisation de l'habitat qui privilégie les orientations sud et ouest, évite les vis-à-vis, laissent des « transparences » entre les bâtiments pour préserver les vues lointaines. Les toitures sont traitées de façon variée : à deux pans, terrasses végétalisées ou accessibles, attiques.



Le raccordement de l'habitat au réseau de chauffage urbain de Voreppe est prévu.

Équipements annexes : 1 place de stationnement pour 45 m² avec une place par logement en sous-sol. Bureaux et services 1 place par 50 m². Stationnement sécurisé des cycles de

0.75 m2 pour T1 et T2, 1.5 m2 pour T3 et plus. Bureaux et services : 1.5% de la surface de plancher.

5.2.6.4. L'équipement commercial.

Situé dans un espace prioritaire de développement du SCoT (ZACOM 1), un potentiel de 20.000 usagers permet de calculer une surface commerciale de 2.500 m2. La ZAC prévoit d'accueillir un supermarché (enseigne U) pour consolider l'offre commerciale du centre ville élargi et apporter une alternative aux habitants par rapport aux hypermarchés et super marchés avoisinants. Celui-ci existe déjà plus à l'ouest et de l'autre côté de l'avenue du 11 novembre (quartier de la gare) sur 750 m2. Sa station service, déconnectée du commerce, existe déjà au sud-est de l'Hoirie.

Le projet a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial. La commune de Voreppe est déficitaire en commerces par rapport aux communes voisines.

La surface totale est de 4.100 m2 pour une surface de vente de 2.500 m2, avec un drive et une station service, un stockage et des bureaux, un stationnement mixte, souterrain et à l'air libre. (1 place pour voiture par 15 m2 de surface de vente, soit 167 places. Stationnement sécurisé des cycles de 0.75 m2 pour 75 m2 de surface de vente soit 25 m2). Le stationnement souterrain contribue à économiser le foncier, limiter l'imperméabilisation des sols et les nuisances sonores.

L'accès clients principal se fera à partir du nouveau mail nord-sud et à partir de l'avenue du 11 novembre pour les livraisons, le « drive » et la station service. Un carrefour aménagé et sécurisé sera réalisé. Les sorties seront réparties entre ces deux voiries.

La hauteur du bâtiment sera de 11.5 m avec un toit terrasse.

5.2.6.5. Un nouveau maillage des déplacements.

Le projet s'inscrit dans les préconisations du Plan Local des Déplacements de Voreppe. Ses caractéristiques sont :

- Un mail nord-sud reliant l'avenue Honoré de Balzac et l'avenue du 11 novembre. Ce mail paysager est également aménagé pour les liaisons douces et assure un chemin d'eau pour les eaux pluviales.
- L'aménagement des deux carrefours aux débouchés du mail mais aussi au droit du centre commercial et au droit de la rue de l'Hoirie sur l'avenue du 11 novembre
- La desserte automobile des habitations se fait par une série d'impasses raccordées au nouveau mail, mais aussi par la place Georges Brassens et la rue de l'Hoirie à l'ouest.
- Entre la Mairie et l'avenue Honoré de Balzac une liaison douce est-ouest se connecte avec celle du nouveau mail.
- Enfin le projet permet de anticiper la transformation de l'avenue du 11 novembre en boulevard urbain avec une liaison douce (piétons et vélo) paysagère.

5.2.6.6. Les préoccupations environnementales et paysagères.

Au-delà du traitement paysager de l'espace public, s'ajoutent les espaces collectifs ou privés (jardinets, terrasses). Ainsi l'ensemble des espaces paysagers représentent 17.000 m² soit 40% de la ZAC de l'Hoirie.

Les principales préoccupations sont de :

- limiter l'imperméabilisation des surfaces
- Privilégier les modes doux de déplacement
- Choisir des végétaux à faible consommation hydrique
- Favoriser la végétalisation des toitures et des abords
- Créer ou conforter des haies
- Privilégier les pelouses fleuries aux pelouses
- Favoriser l'aptitude bioclimatique des bâtiments
- Utiliser les énergies renouvelables (réseau chaleur bois de la commune)
- Veiller au confort acoustique
- Réglementer les enseignes publicitaires

5.2.6.7. L'état du foncier.

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC

- Appartiennent à des propriétaires privés les parcelles à l'est de la zone : BH 18, BH 19, BH20, BH 25, BH 26, BH 791, BH 222)
- Ont été achetés par la commune pour 22.145 m² les parcelles BH 670, BH 754, BH 755, BH 18). Prix : 60 € le m².
- Sont portées pour le compte de la commune par l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné (EPFLD) les parcelles BH 753 et BH 712 pour 3.278 m².

6° Avis de l'autorité environnementale.

La « décision de l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, sur le projet d'aménagement du quartier de l'Hoirie sur la commune de Voreppe (38) » n° 08215P0991 du 12 mars 2015 a été rendue par le Préfet de Région et par délégation à la directrice régionale de la DREAL sous seing de Madame Nicole CARRIE, chef adjointe du service CAEDD, pour et par délégation de la directrice de la DREAL.

Celle-ci décide dans son article 1^{er} : « *En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'Environnement, le projet d'aménagement du quartier de l'Hoirie, sur la commune de Voreppe, objet du formulaire n° F08215P0991, n'est pas soumis à étude d'impact.* »

Les motifs avancés sont les suivants :

« Considérant la nature du projet..., considérant la localisation du projet..., considérant que le projet n'est pas localisé au sein d'une zone inventoriée sur le plan de la biodiversité, que la haie arborée sera préservée, que des aménagements paysagers seront réalisés, et qu'en cas de risque d'impact du projet sur des espèces protégées, une demande de dérogation à la

destruction des espèces devra être faite ; considérant en outre qu'une étude d'impact a été réalisée en février 2013 abordant l'ensemble des champs environnementaux pour un projet initial aux principes identiques (voirie nord/sud, préservation de la lisière boisée) et d'une densité plus élevée... »

Observations du commissaire enquêteur :

- a. L'étude d'impact a bien été conduite, lors du projet initial. (arrêt des modalités de mise à disposition de l'étude d'impact par délibération municipale le 25 mars 2013)
- b. Un premier avis de l'autorité environnementale est rendu le 9 avril 2013.
- c. La filiation entre le premier projet et le projet définitif est réaffirmé.

7° Le projet de modification du PLU soumis à enquête publique.

Il ne s'agit pas ici de reprendre le détail de la modification du PLU proposée dans le dossier mais d'en décrire les axes principaux.

1.1. Le périmètre juridique de la ZAC.



1.2. Le choix de la procédure.

Le PLU peut faire l'objet d'une modification dans les conditions fixées par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme. En particulier parce que les modifications ne changent pas les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les modifications envisagées le sont dans le cadre des articles L.153-41 à L.153-44.

1.3. Le champ d'application de la modification

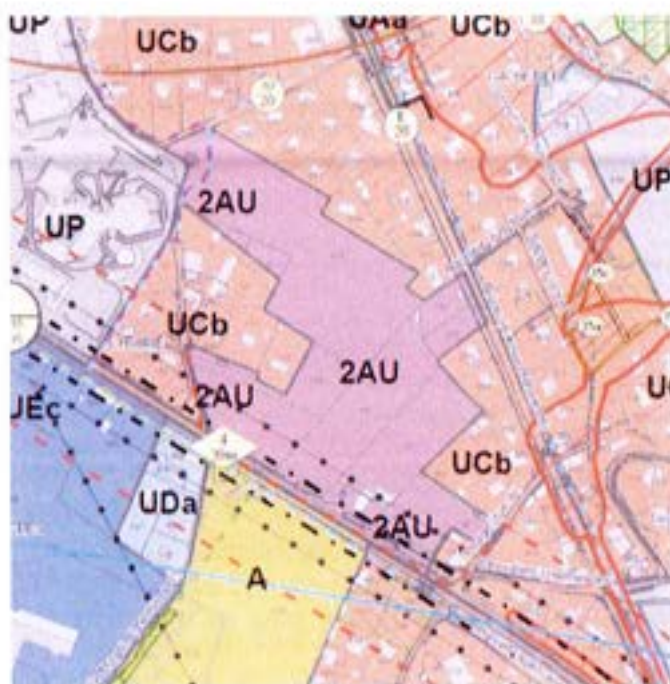
La modification porte sur :

- les orientations d'aménagement et de programmation
- les documents graphiques et la création d'un secteur de Plan de Masse
- Le règlement
- Les emplacements réservés

- Les annexes

1.4. Les objets de la modification.

1. L'ouverture à l'urbanisation et l'intensification de la ZAC de l'Hoirie, actuellement en zone 2AU et UCb pour partie.



2. La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le périmètre de la ZAC.

3. La création d'une zone 1AUH à destination principale d'habitat, comprenant une grande partie de la zone 2AU actuelle et la parcelle BH 26 classée en UCb.

- Avec des sous-secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf en fonction de la typologie du bâti qui peut éventuellement accueillir des m² de bureaux.

- avec un sous-secteur 1AUHE qui peut accueillir du commerce avec les bureaux et entrepôts nécessaire au commerce autorisé dans cette zone.

4. Le classement en zone UCb de la zone AU non comprise dans le périmètre de la ZAC du fait que les réseaux réalisés dans le cadre de la ZAC auront une capacité suffisante pour desservir les constructions susceptibles de s'implanter sur les parcelles BH8p et BH9p.

5. L'institution d'un périmètre de plan de masse pour la zone 1AUH et les secteurs d'habitat correspondant (voir point 3).

6. La création d'emplacements réservés pour la création d'espaces publics.

7. La création d'emplacements réservés pour les programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et d'accession aidée.

8. La mise en place de protection d'éléments paysagers et de boisement.

1.5. Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Hoirie.

Une nouvelle OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) est créée pour le secteur de l'Hoirie.

Cette OAP fixe les objectifs d'aménagement, décrit le site et son contexte réglementaire (risques en particulier), la structure paysagère, les connexions et principes de mobilité, le programme prévisionnel des constructions.

Cette OAP est traduite graphiquement.

PLAN D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Elle est complétée pour son application réglementaire par :

- Les documents graphiques : Plan de Masse et périmètre de ZAC
- Les 16 articles du règlement écrit et le document graphique du PLU.

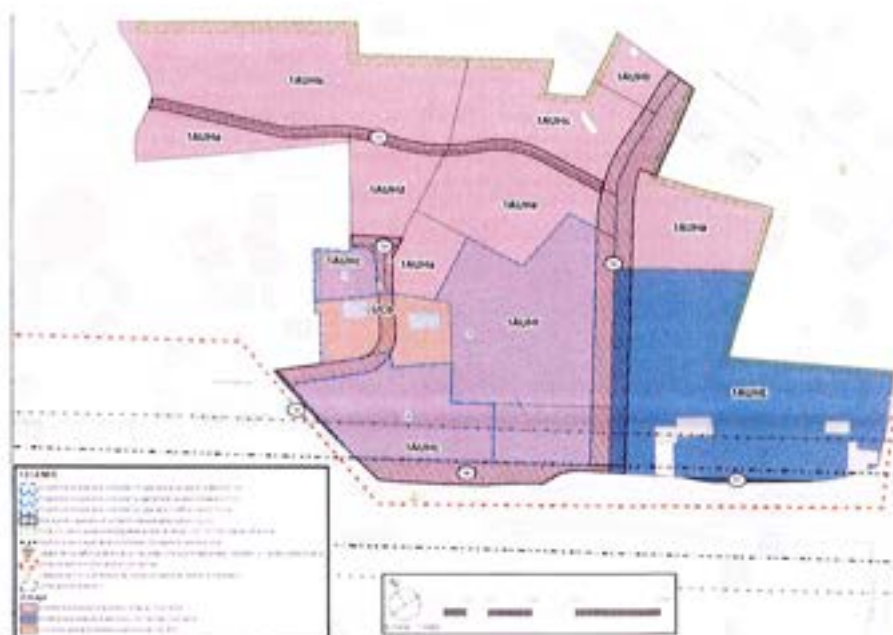
1.6. La zone 1AUH et ses sous-secteurs.

Afin d'atteindre les objectifs fixés par le projet, il est créé un Plan de Masse et une zone 1AUH assortie d'un règlement.

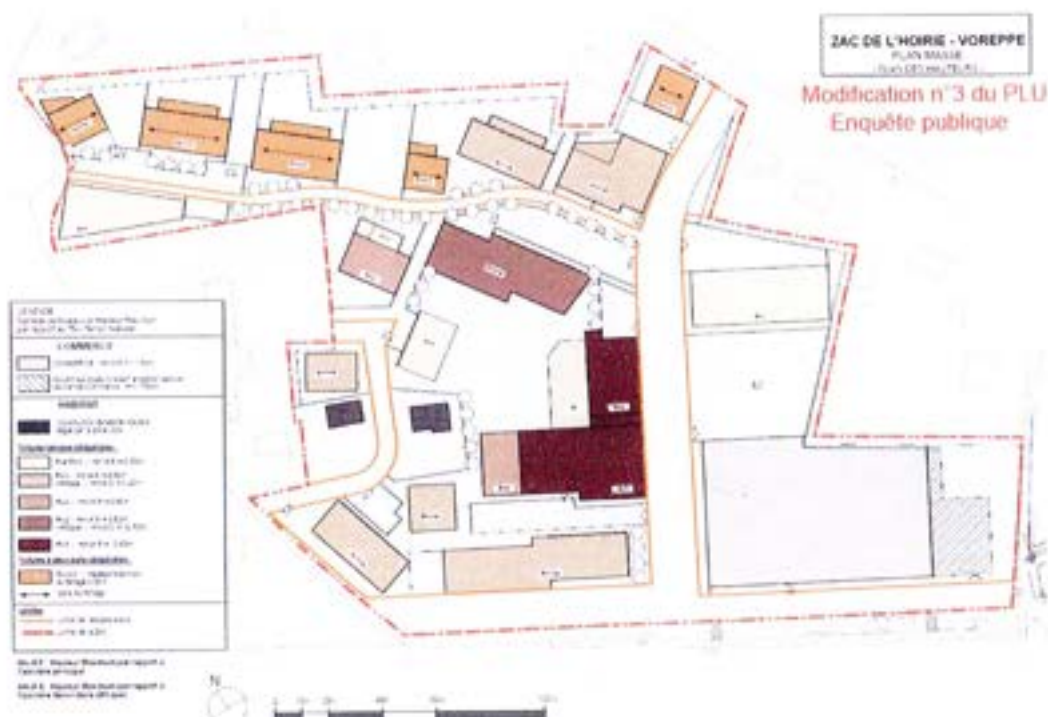
La zone 1AUH de 3,6 ha, comprend une grande partie de la zone 2AU et la parcelle BH 26 La zone UCb. Le sous-secteur 1AUHE de 1,2 ha, correspond au traitement de la zone commerciale, surface de vente, stockages et bureaux, parking (souterrain et de surface).

La zone 1AUH est divisée en 6 autres sous-secteurs, de 1AUHa à 1AUHf.
Le secteur UCb sur l'Hoirie est réduit de 0,46 ha à 0,17 ha. Un réajustement du classement des surfaces est nécessaire au niveau communal.

Rapport.
Enquête publique. Commune de Voreppe.
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
(Traduction réglementaire de la ZAC de l'HOIRIE).



1.7. Plan de masse.



Il fixe l'implantation des bâtiments, leurs hauteurs autorisées et type de toiture, délimite l'espace public et l'emprise de la ZAC.

1.8. Les emplacements réservés.

Les nouveaux emplacements réservés sont intégrés dans le tableau récapitulatif communal sous les numéros 52 à 57. Ils concernent principalement la création d'une voie de

desserte, et d'autres dessertes, d'une continuité en mode doux, l'aménagement de l'avenue du 11 novembre.

1.9. La modification n°3 du règlement écrit.

Elle concerne essentiellement le Titre I « Dispositions applicables aux zones à urbaniser »

- Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 2AU (5 pages)
- Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 1AUH (15 pages)

1.10. Les autres modifications.

Des modifications sont nécessaires et obligatoires.

Dans le Titre I du PLU « Explication des choix retenus dans le projet » :

- Les objectifs de réduction de la consommation foncière.
- les objectifs de développement de l'habitat.
- la stratégie économique.
- le projet de mobilité.

Dans le titre II du PLU « Justification des principales dispositions réglementaires » :

- choix de délimitation des zones et principales règles applicables.

Dans le diagnostic stratégique :

- Structuration et articulation communale.

8° L'avis des personnes Publiques Associées.

Articles L 132-7, L 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Comme le stipule d'article 2 de l'arrêté municipal de prescription d'enquête publique du 11 février 2016, « *le projet de modification sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant le début de l'enquête publique.* ».

Ces personnes publiques peuvent faire part de leurs observations directement à la commune ou sur registre des observations pendant la durée de l'enquête.

8.1. Les PPA consultées.

Ainsi, 23 PPA ont été consultées le 8 avril 2016 par courrier et envoi du dossier sur le projet de modification n°3 du PLU. Il s'agit en particulier :

- Des services de l'État (Préfet de l'Isère. Direction Départementale des territoires)
- Des 9 maires des communes voisines (Moirans, St Jean de Moirans, La Buisse, Le Fontanil-Cornillon, Pommier-la-Placette, Veurey-Voroise, ... etc.)
- Les assemblées territoriales (Conseil Régional, départemental, la Métropole grenobloise)
- Les communautés (Scot de l'Agglomération grenobloise, communauté d'agglomération du Pays Voironnais)
- Les organisations consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, des Métiers, de l'Agriculture
- Le Parc Naturel de Chartreuse les services de l'Architecture et du Patrimoine.

8.2. Avis du Scot de la région urbaine grenobloise.

Il est en date du 11 mai 2016. Après accusé réception du dossier et décrit les modifications du PLU proposées, le Président de la Région Urbaine de Grenoble met l'accent sur les éléments de compatibilité du projet de l'Hoirie avec le Scot :

« Le projet est situé au sein de l'espace préférentiel de développement, à l'intérieur duquel au moins 2/3 des nouveaux logements doivent être construits...Plusieurs éléments permettent de confirmer que ce projet participe effectivement à un effort de confortement du centre urbain élargi de Voreppe et à la limitation de la consommation de l'espace... Ainsi la ZAC projette la création d'une surface de plancher de 14.600 m² uniquement destinée aux logements neufs. Cette surface est compatible avec le SCoT qui préconise, à minima, cette surface. Par ailleurs le projet présente des formes urbaines diversifiées qui répondent à la fois aux besoins des ménages mais également aux objectifs d'intensification du SCoT...

En matière de développement commercial, le projet prévoit la création de 2.500 m² de surface de vente pour l'implantation d'un supermarché, de manière à limiter l'évasion commerciale.

Au regard du SCoT, le projet est compatible dans la mesure où :

*- Il est situé en ZACOM de type 1 qui autorise tous les types de commerces
- La surface de vente déterminée par le périmètre d'influence recherché du SCoT qui comptabilise près de 18.000 usagers potentiels est d'environ 2.300 m².*

Enfin, une attention particulière est portée à l'intégration du projet dans son environnement... »

*« Au regard de ces différents éléments, j'émet **un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU de Voreppe** qui apparaît compatible avec le SCoT de la région grenobloise et qui participe à la mise en œuvre de ses orientations et objectifs. »*

8.3. Avis du Département.

Le 11 mai, le département (direction territoriale du Pays Voironnais) rendait son avis. L'avis rappelle que le projet est riverain des RD 520a et RD 1075.

« Le Département n'a pas d'objection quant à ses hypothèses d'aménagement compte-tenu des trafics constatés et du contexte urbain de ces deux RD. »

Il émet tout de même la recommandation suivante :

« Les aménagements paysagers prévus en limite sud de la ZAC devront prendre en compte le classement de la RD 1075 en tant qu'itinéraire fréquenté par des convois exceptionnels dont les dimensions peuvent atteindre 9 mètres de large et 7 mètres de haut. S'agissant de travaux réalisés sur le domaine public départemental, je vous rappelle que ces aménagements devront faire l'objet d'une validation technique préalable par les services du Département puis d'une autorisation de voirie. »

8.4. Avis de l'INAO

L'Institut National de l'Origine et de la Qualité a répondu le 13 mai 2016. L'adjointe au délégué territorial rappelle que Voreppe est située dans l'aire géographique de l'AOP « Noix de Grenoble » et deux IGP (Emmental et vins). L'AOP représente 4 exploitants pour 3,0879 ha et 334 noyers.

Je retiens les phrases suivantes : « Elle concerne un secteur actuellement en friche à fortiori sans présence de noyers AOP... »... « Je vous informe que l'INAO n'a pas d'autres remarques à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC/AOP et IGP concernés. »

9° Examen des observations recueillies.

9.1. La participation du public.

9.1.1. Au cours des permanences.

Sept personnes sont venues aux permanences :

Permanence 1 (11 avril) : 0

Permanence 2 (29 avril) : 2

Permanence 3 (10 mai) : 2

Permanence 4 (13 mai) : 3

9.1.2. Hors des permanences.

Une personne est venue le 11 mai déposer une observation.

9.1.3. Les associations.

Parmi les personnes ayant fait des observations certaines représentaient des groupes :

- Une personne représentait trois familles
- Le Comité Écologique Voiron Chartreuse
- Voreppe Avenir (élus de l'opposition)

Il ne m'est pas possible de savoir ce que « pèse » réellement le Comité Écologique Voiron Chartreuse. Un appel téléphonique auprès de son secrétaire me permet d'avancer le chiffre d'une trentaine de membres actifs et de nombreux sympathisants. Voreppe Avenir comprend au moins 6 élus de l'opposition et sans doute d'autres personnes non quantifiables.

9.1.4. Bilan.

Étant donné l'importance du projet de ZAC de l'Hoirie et des modifications introduites dans le PLU de Voreppe, on peut considérer la participation du public comme modeste. Cela peut s'expliquer par une concertation préalable approfondie au projet de ZAC, un dialogue ouvert avec les riverains et une prise en compte de la quasi-totalité de leurs demandes et observations. Il semble par ailleurs qu'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) s'avère vraisemblablement inutile avec les propriétaires des immeubles et parcelles concernées.

9.2. La présentation matérielle des observations.

1. Sur le registre des observations : 5 annotations dont une du commissaire enquêteur.

2. Un courrier de 2 pages (Voreppe Avenir) remis en mains propres au commissaire enquêteur.

9.3. Les thèmes abordés.

Note : *Les observations sont soit retranscrites sans modification ni correction, soit scannées intégralement.*

9.3.1. Les « hors sujet » suite à malentendus.

Trois personnes sont venues pour traiter de deux questions ne concernant pas la présente enquête. Selon toutes les apparences il s'agissait de modifications du PLU inscrites dans le cadre de la modification n°2 toujours en cours. En effet étaient concernées seules des parcelles situées hors de la ZAC de l'Hoirie.

Il s'agit d'une part d'Arlette et Jean Louis RAGAZZONI (permanence du 29 avril 2016) :

« Au vu de l'affichage public nous sommes venus ce matin ne sachant pas que la modif n°3 ne concernait que l'Hoirie »

Il s'agit d'autre part de Monsieur RAVE Georges (permanence du 13 mai 2016) représentant les familles GRASSET, RAVE, VASSY. De plus je n'ai pu retenir le courrier de ces trois familles adressé à « Monsieur le Maire de Voreppe » :

« Monsieur RAVE Georges est venu pour un terrain situé à la Rigonnière et donc hors de la ZAC de l'Hoirie. Son problème semble concerner la modification n°2 du PLU, toujours en cours. » Le commissaire enquêteur.

9.3.2. Inquiétude pour une servitude.

Des propriétaires en lisière nord-ouest de la ZAC s'inquiètent sur l'accès des véhicules à un terrain sur lequel ils ont un projet de construction :

« Mme GRILLOT-PERRET 10/05/2016

Nous sommes venus consulter l'enquête publique ce jour. Notre terrain et maison proche de la ZAC de l'Hoirie, nous sommes venus prendre connaissance de l'implantation des bâtiments proche de nos parcelles n°8, n°9.

Notre projet sur la parcelle n°9 étant proche de la ZAC NORD-OUEST, nous avons vérifié si les servitudes étaient respectées, conclusion nous ne pouvons confirmer ou infirmer cette prise en compte. Notre demande sur la servitude NORD-OUEST une sortie pour véhicule souhaitant une habitation maison pour les enfants. Lors de nos entretiens (Note du commissaire enquêteur : la personne s'adresse au Maire) la maison de Mr SASTRE vous n'avez jamais évoqué une autre construction ? »

9.3.3. Observations du Comité Écologique Voiron Chartreuse.

Les observations ont été déposées par Madame Ingeborg EILERS, présidente de l'Association le 11 mai 2016, hors permanence.

Feuillet (94) - paragraphe **BG**

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pour prendre en considération vos remarques, consignez les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire enquêteur

C.E.V.C.
Comité Écologique Voiron Chartreuse
20, rue St. Olive
38560 VOIRON
Tél: 04.76.67.99.81 - 04.76.05.02.96
ceville@cevs@orange.fr

11.5.16

la présidente: Ingeborg Eilers

- Ceci est la troisième modification du P.L.U. en très peu de temps. Comme exprimé lors des enquêtes publiques des deux précédentes, le C.E.V.C. aurait préféré une seule modification englobant les différents aspects traités. Le "sarcouillage" des procédures peut occulter des enjeux globaux, démotiver la population, créer de la confusion (cf. intervention du 29 avril) - et coûte plus cher.

Il aura-t-il bientôt une quatrième modification, classant les corridors biologiques, des zones humides et E.N.S.? Ou alors est-ce l'objet de la deuxième, qui semble en cours simultanément que la troisième? (cf. p. 3 du Rapport de Présentation.) En tout cas, cela reste un travail à faire.

- Le C.E.V.C. ne remet pas en cause le principe de cette ZAC. S'il faut des logements supplémentaires, nous préférons une densification des zones urbaines plutôt qu'une extension. Dans ce sens, nous regrettons même le moindre déviation du projet actuel comparé au projet initial, car cela suggère qu'un étalement urbain sera fait ailleurs. Le choix du périmètre porte sur une zone de biodiversité locale sans enjeu particulier, qui évidemment sera détruite (diminution quantitative) et ne plus disponible pour des cultures. La légère pente permet un écoulement des précipitations, mais l'infiltration doit être assurée.

On peut se demander si une ville comme Voreppe pourrait dédier certaines zones urbaines à du maraichage fait par et pour les habitants.

Ingeborg Eilers **BE**

9.3.4. Contribution de Voreppe Avenir.

« Remise d'une contribution écrite à Mr le commissaire enquêteur de la part de Voreppe Avenir » *Michel MOLLIER*
Fabienne Sentis

Contribution VoreppeAvenir - Enquête Publique sur la modification n°3 du PLU de Voreppe

Voreppe , le 10 mai 2016

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Enquête publique sur la modification n°3 du PLU de
Voreppe

objet : Contribution de Voreppe Avenir à l'Enquête publique Modification n°3 du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Le PLU en place vise à répondre aux besoins de Voreppe et sa population tout en préservant l'avenir du développement de la commune.

Le PLU se doit également de respecter les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et celles des documents « supra » tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Voironnais.

Or, certaines modifications conduites sur le projet de l'Hoirie, majeur pour l'avenir de la commune de Voreppe, nous semblent de nature à porter atteinte aux objectifs des documents précités, notamment à ceux du PLH.

Les prescriptions du PLH sont d'avoir 25 % de logement sociaux dans les productions nouvelles pour la ville centre et les pôles principaux dont fait partie Voreppe. [Ref 1]

Avec 21,6 % de logement sociaux programmés, le programme de l'Hoirie ne respecte pas les prescriptions du PLH

La justification de ce non respect du PLH est présentée comme suit : « Le programme de la ZAC de l'Hoirie intègre les objectifs du PLH puisque avec un minimum de 20% de logements sociaux, couplé aux outils mis en œuvre dans le cadre du PLU sur le reste du territoire, la ZAC de l'Hoirie participera à la réalisation de ces objectifs qualitatifs et quantitatifs du nouveau PLH » [Ref. 2]

Ainsi la décision de ne pas respecter le PLH a pour conséquence de reporter sur les autres opérations ce déficit. Ce choix va à l'encontre de l'objectif de mixité, d'équilibre entre types de logements (droits commun et sociaux) en concentrant ainsi le logement social dans d'autres secteurs. Ceci est en contradiction avec les objectifs du PADD [Ref. 3].

Ce choix de 21,6 % de logement sociaux est le fait d'une décision privilégiant uniquement des intérêts particuliers, clairement exprimée [Ref. 2] quand il est dit que ce projet est « acceptable pour les riverains » et non le fait de la prise en compte des besoins et réalités démographiques et économiques des habitants dont l'analyse est pourtant longuement développée dans la présentation.

D'autre part, bien que les catégories de logements ne soient pas mentionnées et donc qu'elles ne puissent entrer en compte dans votre analyse, nous souhaitons porter à votre connaissance que lors de la présentation de la programmation triennale des logements sociaux sur la commune de Voreppe à la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais en février 2016 [Ref 4], il est mentionné pour l'Hoirie qu'il y aura 33 logements en PLS, 10 en PLUS et 3 en PLAI. [Ref 5]

1/2

Rapport.
Enquête publique. Commune de Voreppe.
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
(Traduction réglementaire de la ZAC de l'HOIRIE).

Contribution VoreppeAvenir - Enquete Publique sur la modification n° 3 du PLU de Voreppe

Or, le PLH demande que 25 % des logements sociaux soient en PLAI [Ref 6]. Cela conduit à programmer pour l'opération de l'Hoirie, 11 logements en PLAI et non 3 comme prévus.

Pour conclure, nous estimons que pour les raisons évoquées ci-dessus, cette modification du PLU n'est pas en adéquation avec le PLH.

La conséquence de ce non respect étant la concentration de logements sociaux sur d'autres secteurs de la commune, elle n'est pas non plus en adéquation avec le PADD.

Nous reconnaissons bien sûr la possibilité légale de changer le PLU de Voreppe mais certains axes majeurs du PLH et du PADD étant remis en question, cette procédure de modification N°3 n'est pas adaptée et un travail plus en profondeur sur le PADD doit être mené si de tels changements sont désirés.

Les modifications proposées, si elle répondent à quelques intérêts particuliers, ne répondent pas aux besoins des Voreppins et du développement de la commune .

Nous vous demandons donc de donner un avis défavorable à la modification proposée, compte tenu que le PLH et le PADD ne sont pas respectés sur la question du logement social

Respectueusement,

Le groupe Voreppe Avenir

Références :

[Ref 1] Plan Local de l'Habitat – pages 118 ; 229

Programme local de l'habitat 2012-2017 du Pays Voironnais – Programme d'actions territorialisées

[Ref 2] Dossier de Création - RAPPORT DE PRESENTATION DE LA ZAC – Page 44

Annexe à la délibération n°8287 du CONSEIL MUNICIPAL du 24 Septembre 2015

[Ref 3] Délibération N°7926 du 08/07/2013 – Compte rendu du conseil municipal – Page 36

Objectif du PLU

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

[Ref 4] Programmation 2016-2018 et règles de financement 2016 pour l'offre sociale neuve

Délibération de la communauté d'agglomération du Pays Voironnais N°16-030 du 23/02/2016

[Ref 5] Plafonds de revenus pour le logement social

- PLUS : logements sociaux « classiques » (plafond de 39 000 € annuel pour un couple avec 2 enfants)
- PLAI : pour des ménages disposant de ressources inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement PLUS (plafond de 21 500 € annuel pour un couple avec 2 enfants)
- PLS dont 28 pour la résidence senior. Il reste 5 PLS pour des familles (plafond de 50 600 € annuel pour un couple avec deux enfants).

[Ref 6] Plan Local de l'Habitat – pages 123 ; 229

Programme local de l'habitat 2012-2017 du Pays Voironnais – Programme d'actions territorialisées

2/2

Remarques du commissaire enquêteur :

- 1° Ce courrier émane du groupe d'opposition municipale.
- 2° Il est centré sur l'insuffisance de mixité sociale avec un taux insuffisant de logements sociaux programmés (21.6% soit 43 dont 28 pour la résidence séniors)
- 3° Les choix « politiques » n'entrent pas dans le champ de compétence de l'enquête.

10° Réponse du maître d'ouvrage.

10.1. Le procès-verbal de synthèse des observations.

Le jeudi 9 mai 2016, j'ai communiqué, en Mairie de Voreppe, à Monsieur Luc REMOND, Maire et maître d'ouvrage, mon procès-verbal de synthèse des observations. Le délai de réponse est de 15 jours.

10.2. Le mémoire de réponse.

Le 26 mai 2016, Monsieur le Maire de Voreppe a répondu le souhaité faire une réponse détaillée et systématique aux questions du commissaire enquêteur.



M. Bernard GIACOMELLI

14 rue du Bret
Résidence n°7
38090 VILLEFONTAINE

Dossier suivi par :
Pôle ADTU – Service Urbanisme Foncier
Sylvain RAAF F&R
☎ 04 76 50 47 89
m@urbanisme-foncier@ville-voreppe.fr
Ref. OL/SRE 15307/S 9884

Voreppe, le 26/05/2016

Monsieur le commissaire enquêteur,

Par décision en date du 4 mars 2016, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble vous a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique préalable à l'approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dans le cadre de la procédure vous nous avez fait parvenir, le procès-verbal de synthèse des observations le jeudi 19 mai dernier.

Aussi, après l'avoir examiné attentivement, je vous prie de trouver ci-après des éléments de réponses pour chacune des questions ou observations soulevées :

- **Question n°1 :** "Monsieur le Maire pensez-vous que la participation du public à l'enquête publique serait plus importante et les remarques plus nombreuses ?"
 - Compte tenu de la concertation importante réalisée dans le cadre du projet d'aménagement de l'Hoirie et en particulier dans le cadre de l'élaboration de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dont la modification n°3 n'est que la traduction réglementaire dans le PLU, je ne suis pas particulièrement étonné de ce constat. De plus, il y a tout lieu de penser que la présentation des modifications lors de la réunion publique préalable l'ouverture de l'enquête publique (30 mars 2016) ainsi que la mise à disposition du public d'une copie de l'ensemble du dossier d'enquête publique sur le site internet de la ville ont vraisemblablement permis au public de consulter le dossier, et ainsi de constater que ce qui était mis à l'enquête était conforme au projet de quartier présenté au cours des 6 réunions publiques organisées depuis mars 2014.



Rapport.
Enquête publique. Commune de Voreppe.
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
(Traduction réglementaire de la ZAC de l'HOIRIE).

- Question n°2 : "Pourquoi l'avis d'enquête publique n'a-t-il pas été apposé sur les lieux, aux abords des terrains de la future ZAC de l'Hoirie concernés par la modification du PLU ?"
 - Nous avons considéré que les modalités d'affichage habituelles (panneau officiel de l'hôtel de ville + 11 panneaux d'information municipale + 3 panneaux électroniques + site internet de la Ville) étaient parfaitement adaptées à l'information du public et qu'il n'était de ce fait pas nécessaire d'effectuer un affichage complémentaire sur les lieux (cf. plan de localisation de l'affichage ci-joint + note publicité).
 - En effet, compte tenu de la proximité directe du panneau d'affichage officiel de la commune, situé place Charles Gaulle au pied de l'hôtel de ville à environ 200 mètres de la ZAC de l'Hoirie, il me semble que les modalités d'affichage ont été adaptées au projet et ont permis la bonne information du public.
 - De plus, l'affichage sur les 2 Journaux Électroniques d'Information (panneaux d'affichage numérique) situés à proximité directe des lieux (A - Carrefour avenue du 11 novembre/rue de Nardan et C - Avenue du 11 novembre/Parc Lefrançois) a également permis au public d'être parfaitement informé de la tenue de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur.
- Question n°3 : "Aucune remarque positive ou négative n'a été présentée ni sur le zonage, ni sur la codification des différentes zones, ni sur leur règlement. Êtes-vous surpris ? Satisfait ? Comment expliquez-vous ce constat ?"
 - Dans la phase de concertation relative à la ZAC de l'Hoirie, les présentations du projet et débats/discussions ont porté sur des éléments relativement précis notamment en ce qui concerne les formes urbaines, le gabarit des bâtiments (hauteur, emprise...), les surfaces d'espaces verts... Aussi, il n'est pas étonnant que les observations soient peu nombreuses du fait que la majeure partie des règles traduites dans le PLU ont fait l'objet d'un large consensus lors de la concertation et sont conformes aux éléments présentés précédemment
- Question n°4 : "Les remarques recevables portent essentiellement sur le projet de ZAC et me semblent ne pas concerner directement le cœur de la présente enquête. Quel lien faites-vous entre le projet de ZAC et la modification n°3 du PLU ?"
 - La modification n°3 du PLU ne porte que sur la traduction réglementaire de la ZAC de l'Hoirie dans le PLU. Pour autant, même si cette dernière est indispensable à la réalisation de la ZAC de l'Hoirie, elle ne représente qu'une des nombreuses étapes du projet d'aménagement de l'Hoirie.
- Question n°5 : "En cours d'enquête j'ai appris que la modification n°2 du PLU n'était pas terminée et que la modification n°3 (la présente enquête) serait terminée avant et deviendrait donc la n°2. Sur quoi porte la modification n°2 et pourquoi n'est-elle pas aboutie ?"
 - Comme nous l'avions évoqué lors de l'entretien préparatoire au lancement de l'Enquête publique, je vous rappelle que même si la modification n°2 du PLU a été engagée préalablement à la n°3 pour le secteur de l'Hoirie, cette dernière est actuellement en cours d'élaboration.
 - En effet la modification a pour objectifs le :
 - ✓ Réajustement d'une partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de leur traduction réglementaire : OAP « Champ de la cour », OAP « Centre élargi (axe citoyen) », OAP « Bourg

Rapport.
Enquête publique. Commune de Voreppe.
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
(Traduction réglementaire de la ZAC de l'HOIRIE).

vieux/Pignéguay/Volouise», OAP « Brandegaudière».

- ✓ Réajustement des emplacements réservés pour équipements publics au regard notamment des évolutions des OAP.
- ✓ Réajustement de la traduction réglementaire des différentes zones au regard des évolutions engendrées par l'application de la Loi ALUR.

Aussi, compte tenu du travail important que nécessite cette modification et en particulier de la mise en œuvre d'un dispositif de concertation conséquent (3 réunions publiques et 12 ateliers de concertation), cette dernière ne devrait de fait pas être soumise à l'approbation du Conseil municipal avant janvier 2017.

- **Question n°8.** "Pouvez-vous me préciser ce que sont « Voreppe Avenir » et le « Comité Écologique Voiron Chartreuse » et les rapports que vous entretenez avec eux."
 - Voreppe Avenir est la dénomination du groupe d'opposition au sein du Conseil municipal. S'il y a divergence sur certains points du projet de l'hoirie, il y a eu de nombreux débats et échanges aussi bien lors des réunions publiques que lors des réunions du Conseil municipal lorsque les délibérations ont été proposées et approuvées.
Cela a permis aux voreppins de pouvoir eux aussi se forger une appréciation dont l'enquête publique démontre l'adhésion à ce projet.
 - Le Comité Écologique Voiron Chartreuse est une association de voisins qui, à aucun moment, n'a participé à la concertation ni n'a sollicité la commune à propos de ce projet.

Pour tous renseignements complémentaires, vous pouvez contacter Monsieur Sylvain Raffier, Responsable du service Urbanisme-Foncier ou Monsieur Gilles Lancelon, Directeur des du pôle Aménagement Durable du Territoire et Urbanisme

Je vous laisse le soin de prendre connaissance de ces éléments et vous laisse le soin de nous faire parvenir votre rapport et vos conclusions.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes meilleures salutations.


Luc RÉMOND
Maire de Voreppe

P2 : plan de localisation de l'affichage public
note publicité

Le commissaire enquêteur s'interdit tout commentaire sur le fond des réponses. Il note cependant la volonté du Maire de Voreppe de répondre précisément à toutes ses questions. Ces réponses sont prises en considération et seront exploitées pour la motivation et l'aboutissement de ses conclusions.

11° Annexes.

- 11.1. Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur.
- 11.2. Annexe 2 : Certificat d'affichage.
- 11.3. Annexe 3 : Consignes aux personnels municipaux pendant l'enquête.
- 11.4. Annexe 4 : Procès-verbal de synthèse des observations.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Grenoble, le 04/03/2016

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE GRENOBLE

2 Place de Verdun

BP 1135

38022 Grenoble Cedex

Téléphone : 04.76.42.90.00

Télécopie : 04.76.51.89.44

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
9h00 à 11h45 - 13h30 à 16h30

E16000046 / 38

Monsieur Bernard GIACOMELLI

14 rue du Bret

Résidence n° 7

38090 VILLEFONTAINE

Dossier n° : E16000046 / 38

(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION CE + PROVISION

Objet : la modification numéro trois du plan local d'urbanisme de la commune de VOREPPE
(Isère)

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal vous a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire.

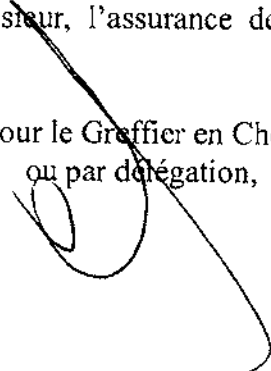
Dans l'hypothèse où l'original n'a pas encore été transmis au président du tribunal, je vous remercie de me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur ci-jointe dûment complétée et signée.

Par ailleurs, je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article R. 123-19 dudit code, le commissaire enquêteur transmet simultanément à l'autorité organisatrice et au Tribunal administratif une copie de son rapport et de ses conclusions motivées, dans les délais légalement définis par l'article L. 123-15.

Enfin, afin de permettre le règlement futur de vos indemnités, vous voudrez bien adresser au tribunal, à l'issue de l'enquête publique, votre état de frais dûment complété accompagné des justificatifs ainsi que l'original d'un RIB ou RIP.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Greffier en Chef,
ou par délégation,



DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

4 mars 2016

N° E16000046 /38

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation et provision

VU enregistrée le 16/02/16, la lettre par laquelle le maire de VOREPPE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la modification numéro trois du plan local d'urbanisme de la commune de VOREPPE (Isère);

VU le code de l'environnement ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Bernard GIACOMELLI est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Claude CARTIER est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Le maire de VOREPPE versera dans le délai d'un mois, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 500 euros.

ARTICLE 4 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée au maire de VOREPPE, à Monsieur Bernard GIACOMELLI, à Monsieur Claude CARTIER et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Grenoble, le 4 mars 2016



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Luc RÉMOND, Maire de Voreppe, atteste avoir fait procéder à l'affichage, du 24 mars 2016 au 13 mai 2016 inclus

- de l'avis d'enquête publique concernant la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Voreppe selon l'arrêté municipal n° 2016-0184 du 21 mars 2016

A Voreppe, le 17 mai 2016

Le Maire



Mesures de publicité - Enquête publique :

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les mesures de publicité relative à l'enquête publique dans le cadre de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont les suivantes :

Parution d'annonces légales dans les journaux locaux :

- Terre Dauphinoise (Éditions des jeudi 24 mars & 14 avril 2016)
- Le Dauphiné Libéré (Éditions des jeudi 24 mars & 14 avril 2016)

Parution dans le bulletin municipal (Édition des mois d'avril & mai 2016)

Parution sur le site internet de la ville « www.voreppe.fr » et sur le compte Twitter de la ville « @VilleVoreppe38 »

Affichage sur le panneau d'affichage officiel (cf. plan de localisation) :

- 1-Parvis de l'Hôtel de Ville - 1, place Charles de Gaulle - côté rue de Nardan

Affichage sur les panneaux d'informations (cf. plan de localisation) :

- 2-École Jean Achard - 280 rue Jean Moulin
- 3-École Debelle - 72 avenue Chapays
- 4-École Stendhal - 135 rue Beyle Stendhal
- 5-École Stravinski - 620 rue de Bourg-vieux
- 6-Grande rue Nord - Espace Pierre Fugain
- 7-Grande rue Sud - Rue des Remparts Sud
- 8-Parvis du cinéma - Place Armand Pugnot
- 9-Parvis Gare SNCF - Rue de Beauvillage
- 10-Gymnases de l'Arcade - Place de l'Europe
- 11-Ensemble sportif Ernest Pignéguay - Rue de Bourg vieux
- 12-Piscine municipale Les Banettes - Chemin des Buis

Annonce sur les journaux électroniques d'information (cf. plan de localisation) :

- A-Parking Moulin Sylvie - Carrefour avenue du 11 novembre/rue de Nardan
- B-Bureau de Poste (sur la toiture terrasse) - Place Armand Pugnot
- C-Carrefour du Péage - Avenue du 11 novembre/Parc Lefrançois

Organisation

Enquête publique :

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Traduction réglementaire de la ZAC de l'HOIRIE

Déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique se déroulera **du lundi 11 avril 2016 au vendredi 13 mai 2016 inclus (clôture à 17h00)**. Le public pourra consulter l'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique à l'accueil de hôtel de ville de Voreppe, aux jours et heures habituels d'ouverture au public:

- **Lundi, mercredi, vendredi: 8h30-12h / 13h30-17h**
- **Mardi: 8h30-12h / 13h30-19h**
- **Jeudi: 8h30-12h.**

Dossier d'enquête publique :

Le dossier officiel d'enquête publique est le dossier, composé de documents en format papier, consultable à l'accueil de l'hôtel de ville.

Celui-ci se compose :

- Arrêté de prescription de la modification n°3 (1/11)
- Décision du Tribunal Administratif de Grenoble de nomination de commissaire enquêteur (2/11)
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique (3/11)
- Rapport de présentation de la modification n°3 (4/11)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Hoirie (5/11)
- Règlement écrit relatif à la modification n°3 (6/11)
- Planche de zonage Ouest intégrant les modifications liées à la modification n°3 (7/11)
- Planche de zonage - Zoom ZAC de l'Hoirie (8/11)
- Planche de zonage - Plans de masse Hoirie (9/11)
- Liste des emplacements réservés pour équipement public (10/11)
- 5.1. Annexe : Plan des ZAC (11/11)

Pour faciliter la consultation du public, le dossier d'enquête publique est également accompagné :

- Du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable composé de :
 - Dossier n°1 : comprenant l'ensemble des pièces du PLU
 - Dossier n°2 : comprenant l'ensemble des annexes du PLU
- Des dossiers de création et réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),
- Du Programme d'Equipements Publics (PEP) relative à la ZAC de l'Hoirie,

la ville afin de

le dossier général en

la date du jour
de l'enquête publique.

le dossier d'enquête
publique (1/11).

les pièces inscrites
dans le dossier.

les pièces du dossier
internet de la

pièce officielle

pour toute personne
consultant le dossier

pour le choix de
la zone.

les pièces composant

le dossier internet, tout
de la ville

les pièces du dossier

de l'enquête publique, la
consultable, deux

pour permettre de réaliser à

par M. le Maire,
le dossier sera soumis au
public pour consultation

directement lui régler et récupérer la copie.

Attention :

- Pour les impressions couleurs depuis l'accueil général, il faut utiliser le copieur du CCAS avec le code « 74123 ».
- En ce qui concerne les demandes d'extraits cadastraux ou de localisation de terrains ou parcelles, l'accueil du pôle ADTU répondra, comme en temps normal, à ce type de demandes.
- En cas de demandes importantes de copies, l'accueil du pôle ADTU et le service Urbanisme Foncier pourront venir en soutien de l'accueil général.

Registre d'observations / Courriers d'observations du public :

Dans le cadre de l'enquête publique, **le public peut faire part de ses observations** sur le dossier de PLU.

Pour ce faire, **3 possibilités sont offertes** aux personnes qui le souhaitent :

- **Consigner leur(s) observation(s) dans le registre d'enquête publique** mis à leur disposition avec le dossier d'enquête publique
- **Adresser leur(s) observation(s) par écrit au commissaire enquêteur** à l'adresse postale suivante : « Monsieur le commissaire enquêteur, Commune de Voreppe, 1 Place Charles de Gaulle - CS 40147 - 38341 Voreppe cedex »
- **Rencontrer, lors de ces permanences, le commissaire enquêteur** qui se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations

Les courriers d'observations, adressés au commissaire enquêteur, **pourront être transmis :**

- **Par voie postale.** Dans ce cas, les enveloppes ne seront pas ouvertes et les courriers seront collectés chaque jour par la personne en charge du courrier et transmis au service Urbanisme Foncier à Sylvain RAFFIER, responsable du PLU.
- **Déposés à l'hôtel de ville uniquement à l'accueil général.** Un récépissé de dépôt sera remis à la personne déposant un courrier, l'enveloppe ne sera pas ouverte, la date du jour sera tamponnée sur l'enveloppe. Dans le cas où le courrier ne serait pas sous enveloppe, une enveloppe sera transmise à la personne afin que celle-ci puisse glisser le courrier et indiquer sur l'enveloppe « A l'attention du commissaire enquêteur ».

L'ensemble des courriers d'observations sera annexé au registre d'enquête publique dans un protège vue (« lutin ») prévu à cet effet et sera consultable par le public au même titre que les observations écrites dans le registre. Le registre d'enquête et son annexe de consignation des courriers d'observations adressés au commissaire enquêteur sont regroupés dans une pochette verte.

Attention :

- Aucune observation ne sera transmise par courriel/mail.
- Les courriers d'observations ne doivent impérativement pas être ouverts.
- Les courriers déposés seront collectés par la personne en charge de l'accueil général, regrouper dans la pochette prévue à cet effet et transmis en fin de journée au service Urbanisme Foncier à Sylvain RAFFIER, responsable du PLU.

Permanences du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les personnes qui le souhaitent, sans prise de rendez-vous préalable, à l'Hôtel de Ville **Bureau n°6** lors des **4 permanences suivantes :**

- **Lundi 11 avril 2016 de 9 heures à 12 heures**
- **Vendredi 29 avril 2016 de 8 heures 30 à 11 heures 30**
- **Lundi 10 mai 2016 de 16 heures à 19 heures**
- **Vendredi 13 mai 2016 de 14 heures à 17 heures**

Publicité / Affichage :

L'enquête publique a été annoncée dans Le Dauphiné Libéré (LDL) et Terre Daupinoise (TD) dans l'édition de jeudi 24 mars 2016 et sera re-publiée dans l'édition de jeudi 14 avril 2016.

Celle-ci a également été annoncée dans le Voreppe Emoi et dans le Dauphiné Libéré, page Voreppe. Les dates de permanences ont été et seront annoncées dans le Dauphiné Libéré, page Voreppe.

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

Des avis d'enquête publique sont affichés sur le panneau d'affichage légal de l'Hôtel de Ville, sur les 12 panneaux d'informations communales ainsi que sur les 3 panneaux d'informations électroniques, depuis le jeudi 24 mars 2016 pendant toute la durée de l'enquête.

En cas de problème :

- En cas de difficultés, n'hésitez pas à contacter le service Urbanisme Foncier et plus particulièrement Sylvain RAFFIER, responsable du PLU, Gilles LANCELON ou la Direction Générale.
- En cas d'extrême urgence, si vous rencontrez des difficultés avec le public et que vous n'arrivez pas à joindre une personne du service Urbanisme-Foncier, Gilles LANCELON ou la Direction Générale, vous pouvez contacter directement le commissaire enquêteur M. Bernard GIACOMELLI au numéro suivant : 06/20/41/60/90. Les coordonnées du commissaire enquêteur ne doivent en aucun cas être diffusées auprès du public.

Procès verbal de synthèse.
Enquête publique. Commune de Voreppe.
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
(Traduction réglementaire de la ZAC de l'HOIRIE).

Département de l'Isère
Mairie de Voreppe

ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur :

*La modification n°3 du Plan Local d' (PLU)
(Traduction réglementaire de la ZAC de l'HOIRIE)*

Décision n°E16000046/38 du Tribunal Administratif de Grenoble
du 04/03/2016
Arrêté municipal n° 2016-0098 du 11 février 2016

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

(Article R 123-16 du Code de l'Environnement)
Enquête publique conduite du 11 avril 2016 au 13 mai 2016

Le jeudi 19 mai 2016 à 15 heures se sont rencontrés à la mairie de Voreppe, Monsieur Luc REMOND, Maire et maître d'ouvrage, et Monsieur Bernard GIACOMELLI, commissaire enquêteur. Ce conformément à l'article R123-18-2 du Code de l'Environnement : « ... le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine le responsable du projet, plan ou programme, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. »

Le commissaire enquêteur a présenté à Monsieur Luc REMOND, la présente synthèse et analyse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique portant sur :

La modification n°3 du Plan d'Occupation des Sols.
Traduction règlementaire de la ZAC de l'Hoirie.

Le commissaire enquêteur présente également quelques questions destinées à compléter son information et à l'aider à rendre les conclusions motivées les plus équitables possible.

1. Climat et contexte général de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée du lundi 11 avril 2016 au vendredi 13 mai 2016 soit 33 jours consécutifs, conformément à l'article L. 123-9 du Code de l'Environnement. Le lieu de l'enquête était la mairie de Voreppe.

1.1. L'enquête s'est déroulée dans un climat favorable et apaisé.

Lors de la rencontre de premier contact j'ai été reçu par Monsieur Gilles LANCELON, Directeur des Services Techniques, de l'Aménagement et de l'urbanisme, et Monsieur Sylvain RAFFIER chef du service urbanisme. Était également présent Monsieur Guy GIACOMETTI, urbaniste, concepteur du projet d'ensemble de la ZAC de l'Hoirie, rapporteur de la concertation, et rédacteur de l'essentiel du dossier soumis à enquête publique. Leur accueil a été cordial et efficace. Ils m'ont présenté le projet de la ZAC de l'Hoirie et la nécessaire adaptation du PLU avec beaucoup de maîtrise affichant une réelle volonté d'entière transparence. La mise en place de l'enquête s'est faite sans aucune difficulté.

Par la suite messieurs LANCELON et RAFFIER ont répondu rapidement à toutes mes demandes de renseignements ou de documents, ou pour des prises de rendez-vous. Monsieur LANCELON m'a agréablement conduit et éclairé sur le projet de l'Hoirie lors la visite des lieux. A chacune de mes permanences ils sont venus courtoisement me rencontrer et vérifier que tout allait bien.

Monsieur Luc REMOND, Maire de Voreppe et maître d'ouvrage a pris le temps d'être présent lors des deux réunions de préparation de l'enquête marquant ainsi son grand intérêt pour celle-ci et sa considération pour le commissaire enquêteur.

Les personnels féminins d'accueil ont été extrêmement courtois, souriants, agréables et disponibles.

Les personnes du public rencontrées au cours des permanences ont sans exception manifesté une extrême politesse. Leurs propos, écrits ou oraux sont d'une parfaite correction.

Aucun incident n'a perturbé le déroulement de l'enquête.

1.2. L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles.

Le commissaire enquêteur a toujours été accueilli par un personnel informé de sa présence. Un panneau mobile d'information indiquait la tenue de sa permanence. Installé au rez-de-chaussée dans une salle (salle 6), à proximité de la salle du conseil municipal et facile d'accès y compris pour d'éventuelles personnes handicapées, le commissaire enquêteur

disposait d'un espace suffisant et fonctionnel pour accueillir le public dans de très bonnes conditions de confort et de travail.

1.3. L'enquête s'est déroulée de façon régulière.

1.3.1 La publicité de l'enquête publique.

L'avis d'enquête publique comportait tous les renseignements prévus par les articles L 123-10 et R 123-9 du Code de l'Environnement. L'affiche de l'avis était conforme aux préconisations de l'arrêté du 24 avril 2012. Les publications de l'avis d'enquête ainsi que son affichage ont respecté les délais réglementaires prévus à l'article R 123-11. La publicité a été abondante : 12 points d'affichage en divers endroits de la commune, annonce sur trois panneaux électroniques, dans le bulletin municipal mensuel et sur le site internet officiel de la Ville.

1.3.2. L'accès au dossier d'enquête.

Pendant toute la durée (très étendue) d'ouverture au public le dossier d'enquête publique et les documents joints (dossier de réalisation de la ZAC, le bilan de la concertation, le PLU en vigueur) étaient parfaitement accessibles et facilement consultables sur une table disposée dans le hall de la mairie sous la surveillance et avec la disponibilité du personnel d'accueil.

Il n'est pas inutile de souligner, car c'est peu fréquent, la présence permanente dans le hall central de la Mairie de deux importantes maquettes montrant l'état initial et l'état abouti du projet de ZAC de l'Hoirie.

1.3.3. Les permanences.

Les quatre permanences se sont tenues les jours annoncés en respectant les horaires prévus et la durée de 3 heures de chacune. Le public toujours a manifesté son contentement par rapport à l'accueil et la possibilité de s'exprimer à loisir.

2. Les observations du public.

Le procès-verbal de synthèse n'a pas pour objet de retranscrire les observations mais, comme son nom l'indique, d'en dégager pour le maître d'ouvrage les principaux sujets abordés. Les observations seront rendues publiques in extenso dans le rapport, retranscrites si cela est possible ou annexées au rapport si elles sont trop volumineuses. Par ailleurs le registre des observations et les courriers annexés sont rendus au maître d'ouvrage et laissé à la disposition du public pendant l'année suivant l'enquête.

2.1. La participation du public.

2.1.1. Au cours des permanences.

Sept personnes sont venues aux permanences :

Permanence 1 (11 avril) : 0

Permanence 2 (29 avril) : 2

Permanence 3 (10 mai) : 2

Permanence 4 (13 mai) : 3

2.1.2. Hors des permanences.

Une personne est venue le 11 mai déposer une observation.

2.1.3. Les associations.

Parmi les personnes ayant fait des observations certaines représentaient des groupes :

- Une personne représentait trois familles
- Le Comité Écologique Voiron Chartreuse
- Voreppe Avenir (élus de l'opposition)

2.2. La présentation matérielle des observations.

2.2.1. Sur le registre des observations : 5 annotations dont une du commissaire enquêteur.

2.2.2. Un courrier de 2 pages (Voreppe Avenir) remis en mains propres au commissaire enquêteur.

2.3. Les thèmes abordés.

2.3.1. Les « hors sujet » suite à malentendus.

Trois personnes sont venues pour traiter de deux questions ne concernant pas la présente enquête. Selon toutes les apparences il s'agissait de modifications du PLU inscrites dans le cadre de la modification n°2 toujours en cours. En effet étaient concernées seules des parcelles situées hors de la ZAC de l'Hoirie.

Il s'agit d'une part d'Arlette et Jean Louis RAGAZZONI et d'autre part des familles GRASSET, RAVE, VASSY représentées par Monsieur Georges RAVE. De plus je n'ai pu retenir le courrier de ces trois familles adressé à « Monsieur le Maire de Voreppe ».

2.3.2. Inquiétude sur une servitude.

Des propriétaires en lisière nord ouest de la ZAC s'inquiètent sur l'accès des véhicules à un terrain sur lequel ils ont un projet de construction.

2.3.3. Une suggestion.

Une remarque porte sur la création de zones de maraîchage urbaines cultivées par les habitants à leur bénéfice.

2.3.4. Les modifications du PLU.

Une remarque critique le « saucissonnage » des procédures de modification de PLU, leur succession rapide, les risques de confusion et de démotivation des habitants et le coût cumulé plus élevé.

2.3.5. Sur l'habitat.

2.3.5.1. Le souhait d'une plus grande densification de l'habitat sur la ZAC de l'Hoirie afin d'économiser les espaces naturels ou agricoles.

2.3.5.2. Un pourcentage plus élevé de logement sociaux comme prévu dans le premier projet pour :

- Respecter le Programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais (PLH)
- Respecter la programmation triennale des logements sociaux de la commune de Voreppe présenté à la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (février 2016)
- Éviter de reporter le déficit de logements sociaux de l'Hoirie sur d'autres opérations au détriment de la mixité sociale.

2.3.6. Une note positive.

Une remarque précise « pas de remise en cause de la ZAC de l'Hoirie ».

3. Les questions du commissaire enquêteur.

3.3. Monsieur le Maire pensiez-vous que la participation du public à l'enquête publique serait plus importante et les remarques plus nombreuses ?

3.4. Pourquoi l'avis d'enquête publique n'a-t-il pas été apposé sur les lieux, aux abords des terrains de la future ZAC de l'Hoirie concernés par la modification du PLU ?

3.5. Aucune remarque positive ou négative n'a été présentée ni sur le zonage, ni sur la codification des différentes zones, ni sur leur règlement. Êtes-vous surpris ? Satisfait ? Comment expliquez-vous ce constat ?

3.6. Les remarques recevables portent essentiellement sur le projet de ZAC et me semblent ne pas concerner directement le cœur de la présente enquête. Quel lien faites-vous entre le projet de ZAC et la modification n°3 du PLU ?

3.7. En cours d'enquête j'ai appris que la modification n°2 du PLU n'était pas terminée et que la modification n°3 (la présente enquête) serait terminée avant et deviendrait donc la n°2. Sur quoi porte la modification n°2 et pourquoi n'est-elle pas aboutie ?

3.8. Pouvez-vous me préciser ce que sont « Voreppe Avenir » et le « Comité Écologique Voiron Chartreuse » et les rapports que vous entretenez avec eux.

Le présent procès-verbal de synthèse a été remis à Monsieur le Maire de Voreppe, Maître d'ouvrage qui dispose d'un délai de 15 jours, soit jusqu'au vendredi 3 juin 2016 pour produire son mémoire de réponse.

Fait à Voreppe, en deux exemplaires, le jeudi 19 mai 2016.

Le Maire de Voreppe
Luc REMOND



A large, stylized blue ink signature of Luc Remond is written over a circular official stamp of the Municipality of Voreppe. The stamp contains the text 'MAIRIE DE VOREPPE' and a small emblem.

Le commissaire enquêteur,
Bernard GIACOMELLI



A large, stylized blue ink signature of Bernard Giacomelli is written over a rectangular official stamp. The stamp contains the text 'BERNARD GIACOMELLI' and 'Commissaire Enquêteur'.

Département de l'Isère
Mairie de Voreppe

ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur :

*La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
(Traduction réglementaire de la ZAC de l'HOIRIE)*

Décision n°E16000046/38 du Tribunal Administratif de Grenoble
du 04/03/2016
Arrêté municipal n° 2016-0098 du 11 février 2016

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

5 pages

Enquête publique conduite du 11 avril 2016 au 13 mai 2016

Bernard GIACOMELLI
Commissaire enquêteur
Le 13 juin 2016



La présente enquête publique, diligentée par Monsieur le Maire de la commune de Voreppe, s'est déroulée du 11 avril 2016 au 13 mai 2016.

Monsieur Bernard GIACOMELLI, désigné commissaire enquêteur par ordonnance n° E16000046/38 du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 4 mars 2016,

Après avoir rencontré le maître d'ouvrage,
Après avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier,
Après la visite des lieux,
Après avoir vérifié la régularité de la procédure d'enquête publique,
Après avoir tenu les permanences pour recevoir le public,
Après avoir pris connaissance et analysé les observations du public,
Après avoir communiqué au maître d'ouvrage, Président du SEA, un rapport de synthèse,
Après avoir pris connaissance du mémoire de réponse du maître d'ouvrage
Après avoir rédigé son rapport d'enquête,

a établi les conclusions motivées suivantes.

1. La motivation des avis. (Loi du 11 juillet 1979). Rappel.

Motiver un acte c'est énoncer par écrit « Les considérations de droit et de fait qui constituent le fondement de la décision ». Le commissaire enquêteur n'est pas habilité à dire le droit même s'il sait le lire. Il s'attache donc prioritairement aux considérations de fait pour fonder sa décision. Ainsi, il pèse les avantages et les inconvénients du projet, donne les raisons qui déterminent son avis, prend position sur les objections au projet les plus significatives, dégage explicitement son avis personnel.

Il prononce ses avis, avec ou sans réserves, en toute indépendance et honnêteté.

2. Résumé de l'objet de l'enquête.

La présente enquête publique unique a été sollicitée par Monsieur le Maire de la commune de Voreppe, maître d'ouvrage. Elle porte sur :

La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La procédure a été engagée pour permettre la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Hoirie.

La modification porte sur :

- les orientations d'aménagement et de programmation
- les documents graphiques et la création d'un secteur de Plan de Masse
- Le règlement
- Les emplacements réservés
- Les annexes

3. Compte-tenu le déroulement de l'enquête.

3.1. *Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein et courtois, sans aucun incident, et dans des conditions matérielles excellentes,*

3.2. *Considérant que les contacts avec le maître d'ouvrage, Maire de Voreppe, et le service municipal d'urbanisme ont été faciles, constructifs et d'une correction parfaite, ainsi qu'avec les personnels d'accueil*

3.3. *Considérant qu'avant et en cours d'enquête le maître d'ouvrage, le Maire de Voreppe et le service municipal d'urbanisme ont fourni toutes les informations et les pièces demandées sans réticence, en toute transparence et avec rapidité,*

3.4. *Considérant que les personnes reçues se sont comportées et exprimées de façon très respectueuse, sans appréhension ni contrainte,*

3.5. *Considérant aussi que le dossier a été examiné en détail par Voreppe Avenir et le Comité Écologique Voiron Chartreuse,*

3.6. *Considérant que les maquettes exposées dans le hall de la Mairie favorisaient la compréhension du projet de ZAC de l'Hoirie.*

4. Compte tenu de la régularité de l'enquête.

4.1. *Considérant la durée de 33 jours continus de l'enquête publique*

4.2. *Considérant que les quatre permanences ont pu se tenir les jours et heures prévues choisis pour faciliter l'accès du public,*

4.3. *Considérant que la publicité de l'enquête a été largement satisfaisante et suffisante, que les manquements relevés pour l'affichage de l'avis et dans la rédaction de l'affiche, certes regrettables, ne portent pas un préjudice grave à la publicité de l'enquête,*

4.4. *Considérant que les personnes qui le souhaitent ont pu consulter gratuitement l'intégralité du dossier d'enquête par voie électronique sur le site de la mairie de Voreppe,*

4.5. *Considérant que les dossiers et registres sont restés à la disposition du public les jours et heures d'ouverture de la mairie et ont été d'un accès facile,*

4.6. *Considérant que l'enquête a été ouverte par le Maire et close par le commissaire enquêteur en temps et heure dans la mairie siège de l'enquête publique.*

4.7. *Considérant qu'aucun incident propre à entacher la bonne tenue de l'enquête et son impartialité ne s'est produit avant, pendant, après l'enquête.*

5. Compte-tenu du dossier soumis à enquête publique.

5.1. *Considérant la conformité du dossier soumis à l'enquête publique,*

5.2. *Considérant son excellente qualité rédactionnelle et la clarté de son exposé,*

5.3. *Considérant la pertinence et la qualité de ses documents graphiques et photographiques,*

5.4. *Considérant que les modifications introduites sont exposées de façon exhaustive et systématiquement,*

5.5. *Considérant que la difficulté de lecture de certaines légendes de documents graphiques est compensée par leur reproduction à plus grande échelle soit dans le dossier de réalisation soit dans les documents graphiques dossier.*

6. Compte-tenu du bilan et des observations suivantes.

- 6.1. *Compte-tenu du bon déroulement et de la régularité de l'enquête publique unique,*
- 6.2. *Compte-tenu du dossier soumis à enquête publique, des observations du public et de la réponse du maître d'ouvrage,*
- 6.3. *Ayant constaté et vérifié que les dossiers de création et de réalisation de la ZAC de l'Hoirie sont conformes aux préconisations réglementaires,*
- 6.4. *Ayant constaté et vérifié que le projet de ZAC de l'Hoirie a bien un caractère d'utilité publique,*
- 6.5. *Compte-tenu de l'importance de la concertation préalable pour le projet de ZAC de l'Hoirie et le consensus obtenu,*
- 6.6. *Compte-tenu la grande qualité et la précision du dossier de réalisation,*
- 6.7. *Compte-tenu l'avis de l'autorité environnementale,*
- 6.8. *Compte-tenu les avis des personnes publiques associées,*
- 6.9. *Compte-tenu les réponses précises et complètes du maître d'ouvrage aux questionnaires du commissaire enquêteur du procès-verbal de synthèse des observations,*
- 6.10. *Compte-tenu que personne ne remet en cause le principe de la ZAC de l'Hoirie,*
- 6.11. *Compte-tenu que le désenclavement de la parcelle BH 9 a fait l'objet d'un accord écrit engageant la commune,*
- 6.12. *Compte-tenu que la densité d'habitations, en baisse par rapport au premier projet, est conforme au minimum prévu par le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Voironnais,*
- 6.13. *Compte-tenu que la surface de plancher de 14.600 à 14.800 m² pour l'habitat est supérieure au minimum fixé par le SCoT,*
- 6.14. *Compte-tenu que les 21,6% de logements aidés sont très proche des 25% de l'objectif du PLH (« 25% de logements sociaux dans la production nouvelle dans... les pôles principaux » page 118 du Programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais), qu'ils sont garantis et conditionneront les permis de construire, que le pourcentage de 25% est global à l'échelle communale, est un objectif et sera respecté à travers des opérations futures, que le taux de 10% de logements en accession aidée est également prévu, que le taux estimé au 01.01.2018 serait seulement de 20,4% pour l'ensemble des pôles principaux,*
- 6.15. *Compte-tenu que le PLU modifié prévoit 200 logements(199) sur l'Hoirie et que l'objectif de mixité sociale est également fixé par un nombre minimum de 43 logement sociaux programmés, ce minimum pouvant être éventuellement augmenté,*
- 6.16. *Compte-tenu que dans les sous-secteurs 1AUHf et 1AUHc sont aussi prévus pour accueillir 20 logements en accession aidée et une résidence seniors,*
- 6.17. *Compte-tenu qu'aucune remarque négative n'a été portée sur le zonage et le règlement modifié,*
- 6.18. *Compte-tenu la conformité avec les documents cadres supra communaux (Scot de la Région Urbaine Grenobloise, le Schéma de secteur du Pays Voironnais, le Programme Local d'Habitat du Pays Voironnais),*
- 6.19. *Compte-tenu qu'un fort pourcentage des terrains est contrôlé par la commune et que les terrains restant à acquérir le seront à l'amiable selon la volonté de la municipalité sans recourir à une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP),*
- 6.20. *Compte-tenu de la cohérence des modifications du règlement par rapport aux dispositions du PLU existant,*
- 6.21. *Compte-tenu que les objectifs de la ZAC s'inscrivent dans les objectifs du PLU opposable et sont compatibles avec les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)*

6.22. Compte-tenu que cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale des orientations d'urbanisme concernant l'ensemble de la commune,

6.23. Compte-tenu que cette modification ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle ou forestière ou une zone protégée,

De plus, le commissaire enquêteur conclut de son côté, les choix « politiques » ne relevant pas de sa compétence que, compte-tenu du déroulement et de la régularité de l'enquête, de la grande qualité du dossier présenté à l'enquête publique, de l'importance de la concertation conduite auprès de l'ensemble de la population de Voreppe pour l'élaboration détaillée du projet de ZAC, en particulier les riverains de l'Hoirie, et le consensus obtenu, l'obligation de traduire fidèlement dans le PLU les engagements pris par la municipalité afin de les garantir, le souci du respect de la qualité environnementale et de l'agrément du nouveau quartier, la mixité sociale réellement inscrite dans les faits, les enjeux importants du projet de l'Hoirie pour le développement maîtrisé de la commune, que la modification n°3 du PLU ne souffre globalement d'aucune critique majeure.

En conséquence je donne l'avis suivant en toute indépendance et impartialité :

AVIS FAVORABLE **Avec deux recommandations**

Pour la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Voreppe.

Recommandation 1 : Afin d'être mieux en conformité avec l'objectif fixé par le Programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais, et pour que la ZAC de l'Hoirie apporte une contribution équitable à la mixité sociale souhaitée, il serait utile de dépasser le minima prévu de 21,6% de logements locatifs sociaux.

Recommandation 2 : Dans la réglementation de la Zone 1AUH tel qu'elle est rédigée dans ses articles 1AUH6, 1AUH7 et 1AUH8, il semble que les installations extérieures liées au fonctionnement du super marché ne soient pas prises en compte. Ainsi le règlement devrait être ainsi complété à chaque dernier paragraphe (en rouge souligné):

« Les dispositions ci-avant,.... ainsi que pour les locaux de présentation des ordures ménagères ou transformateurs, ainsi que pour les annexes nécessaires à l'activité commerciale (abris chariots et abris vélos).» (Limitation de surface éventuelle à prévoir)

Le commissaire enquêteur, le 13 juin 2016


Bernard GIACOMELLI