



# ETUDE PREALABLE A L'AMENAGEMENT DE LA HOUILLE BLANCHE

Partie concertation : atelier étape 2  
(30/11)



30 novembre 2023



- > Des études à la réalisation :  
les étapes du projet (20')
- > Questions atelier 1 : précisions  
et échanges, marges de  
manœuvre et contraintes (1H40)

# Intervenants durant le temps d'animation



**Aziz Kali**

Géographe-urbaniste



**Marie Kenza-Bouhaddou**

Architecte-urbaniste



**Claire Jacquin**

Sociologue-facilitatrice

+



Maud Schoendoerffer

Béatrice Delhomme

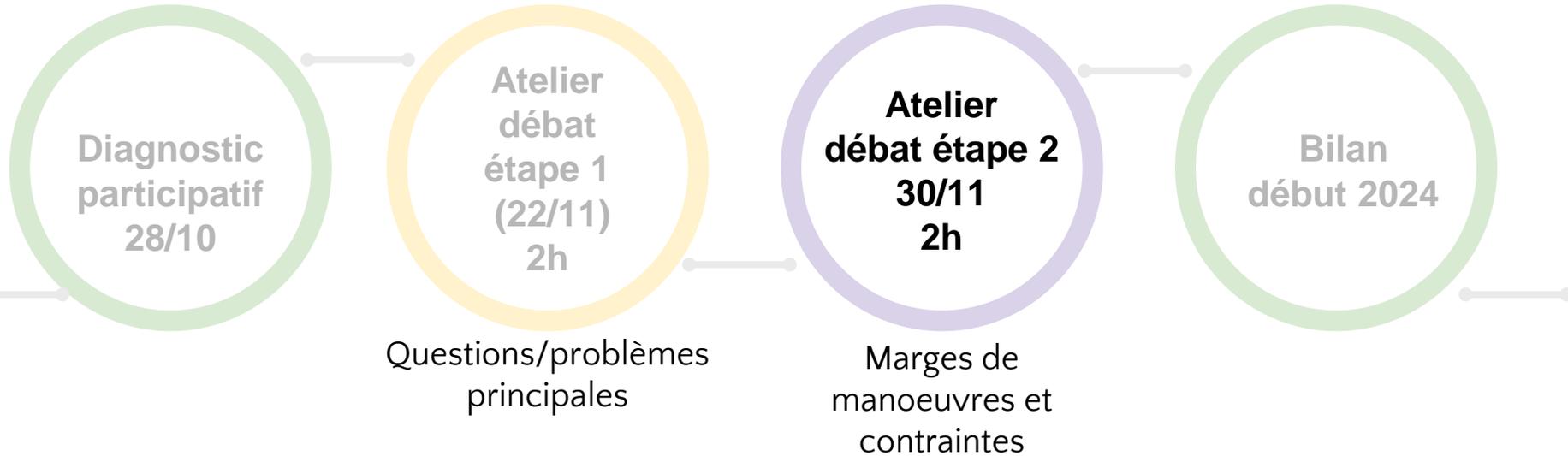
Mirey Salman



Théo Faucheu

Mandataire principale

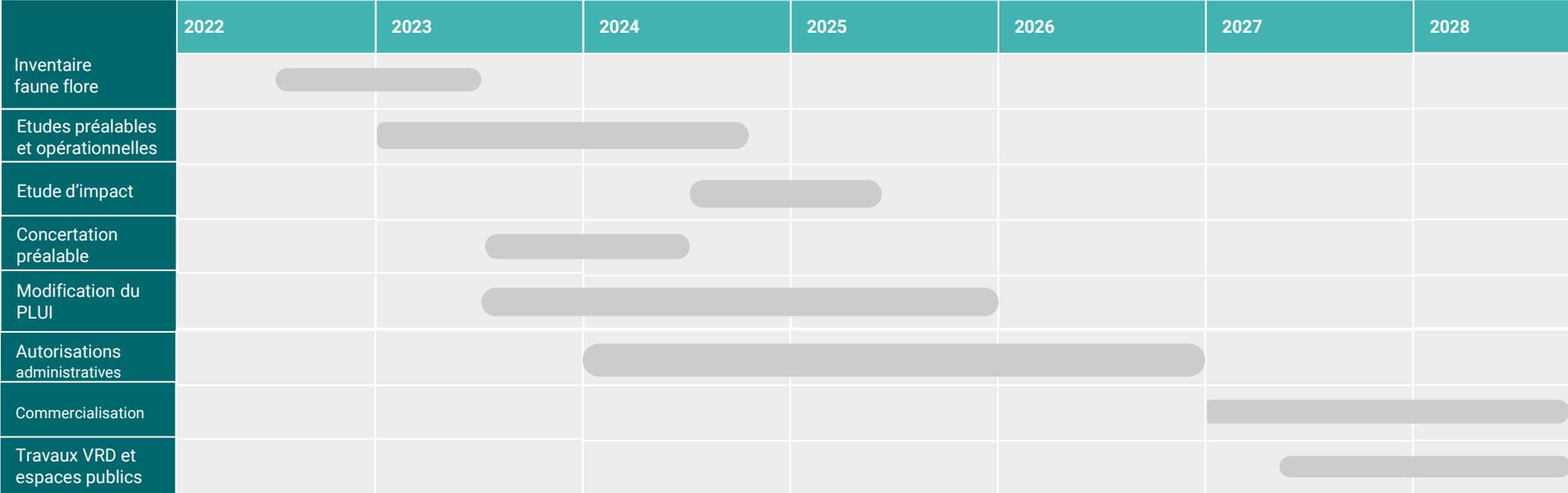
# Rappel des étapes de la concertation préalable



**Un process en quatre temps**

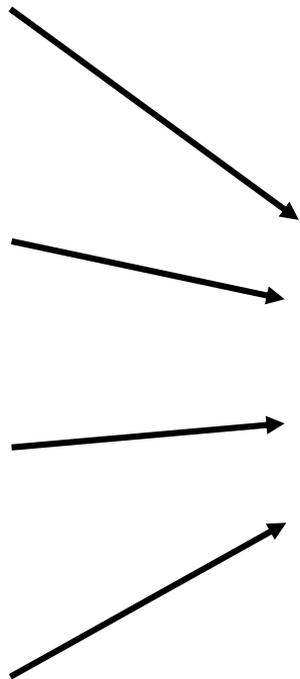
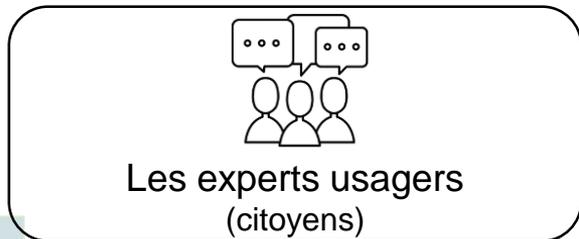
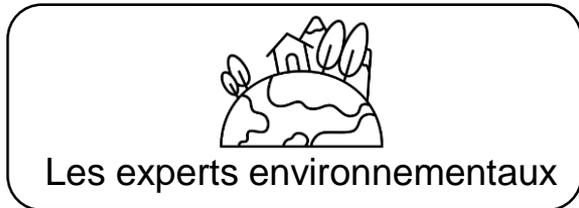


# Calendrier global du projet

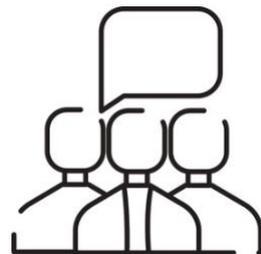


Détail des étapes

# Zoom sur le processus décisionnel

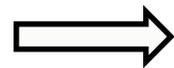


Un processus itératif



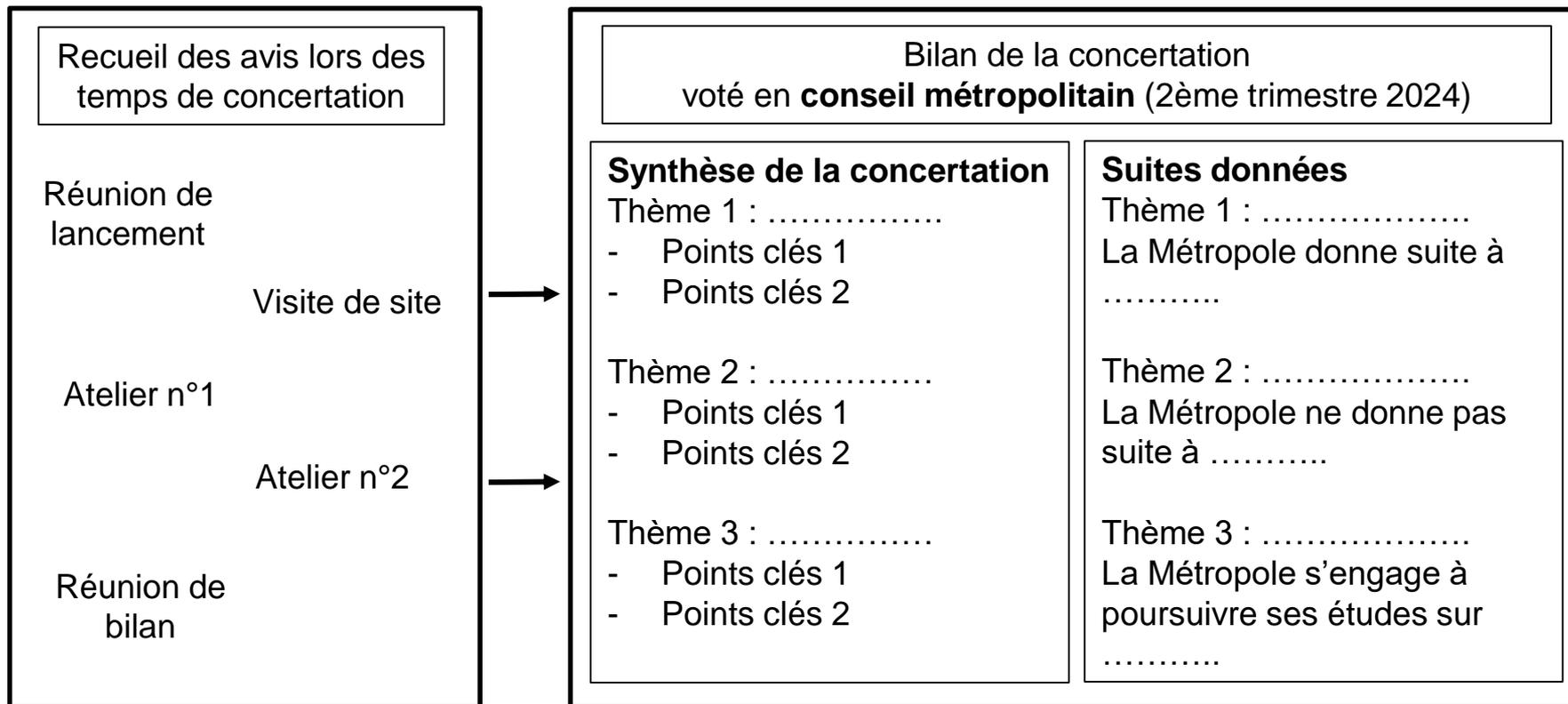
Les élus  
se réunissent

- Ils retiennent ...
- Ils ne retiennent pas ...



Validation  
politique  
(**conseil  
métropolitain**)

# Zoom sur la concertation préalable



# Intention et cadre d'échange proposé

## Méthode : démarche de démocratie délibérative (débat éclairé)

- (1) partager des savoirs : **apprendre et s'orienter** dans le débat urbain technique
- (2) Outiller les citoyen·ne·s concerné·e·s pour **mieux se positionner et intervenir** dans le cadre du débat

**Rappel débat Houille Blanche** : Développer une nouvelle zone d'activité dans la métropole grenobloise (en déficit de foncier économique) en tenant compte :

- des enjeux environnementaux
- des enjeux résidentiels

# Vigilance lors des échanges

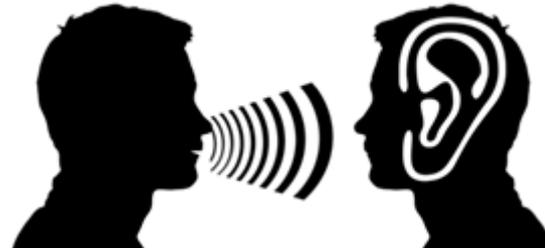


Principe de départ

- Etre ouvert et à l'écoute
- Respecter les règles d'animation des échanges (cadre proposé)
  - Etre d'accord (tous et toutes) pour partager une discussion
  - Etre d'accord pour discuter des enjeux sur des arguments rationnels

Nous gardons trace de nos discussions (CR)

*Converser c'est chercher à comprendre  
l'autre avant d'être compris*



# Atelier - étape 2 - déroulement des échanges

(15' par question)

18h45

1

**Temps 1 - Le choix du site ?**

19h00

2

**Temps 2 - L'accès par la rue de la Digue ?**

19h15

3

**Temps 3 - La verticalité ?**

19h30

4

**Temps 4 - Les nuisances du projet ?**

19h45

5

**Temps 5 - L'environnement (écologie, faune et flore du site) ?**

20h00

6

**(20h) Clôture (en plénière)**

- Une humeur avec laquelle vous repartez...

disposition salle





# Question 1 et éléments de précisions

## Localisation du projet de la ZAE Houille Blanche ?

### Questions et problèmes

- Comment est évalué la pertinence du choix du site ?

- **Contraintes, marges de manœuvre et précisions**

- Quelques rappels :

La Houille Blanche présente des atouts pour accueillir de nouvelles activités :

- Maîtrise d'une grande partie du foncier par la Métropole
- Un environnement industriel porteur au sein du parc industriel sud.
- Une dynamique partenariale forte qui soutient le développement industriel. Le comité stratégique « parc industriel sud » associe l'Etat, les collectivités (Métropole, communes), et les grands industriels de la zone,
- Un site non inondable



# Mobilités

## L'accès au site rue de la Digue ?

### Questions et problèmes

L'accès à la zone d'activité inquiète les résidents de la rue de la Digue.

- Quelles solutions apporter à l'étalement des accès le long de la rue dans un scénario 3 lots ?
- Pourquoi la solution d'une desserte intérieure n'est pas projetée ?

- **Contraintes, marges de manoeuvre et précisions**



- Le nombre de lots et le choix d'implantations dépend d'une validation politique qui va avoir lieu dans la durée du projet.
- ➡ Votre avis sera remonté aux élus.



# Mobilités

## L'accès au site rue de la Digue ?

### Questions et problèmes

L'accès à la zone d'activité inquiète les résidents de la rue de la Digue.

- Pourquoi la solution d'une desserte intérieure n'est pas projetée ?

- **Contraintes, marges de manœuvre et précisions**

- L'accès par la rue de la Digue offrirait l'avantage de réutiliser une voirie existante:

- > Moindre impact environnemental

- > Laisse plus de place pour les aménagements des lots et les aménagements paysagers

- > Moins coûteux



# Mobilités

## L'accès au site rue de la Digue ?

### Questions et problèmes

L'accès à la zone d'activité inquiète les résidents de la rue de la Digue.

- Est-il nécessaire d'avoir trois accès le long de la rue ?

### • Contraintes, marges de manoeuvre et précisions

- Les trois accès permettraient la réalisation de trois lots. Leur aménagement serait l'occasion de requalifier la rue de la Digue en apportant plus de confort.



# Mobilités

## L'accès au site rue de la Digue ?

### Questions et problèmes

L'accès à la zone d'activité inquiète les résidents de la rue de la Digue.

- Comment est prévu l'accès à l'entrée du site (nœud routier) ?
- Aujourd'hui, le carrefour à l'entrée de la rue de la Digue est dangereux : comment sécuriser la zone ?

- **Contraintes, marges de manoeuvre et précisions**
- Pour pouvoir ouvrir à l'urbanisation, il faudra prouver que ce noeud routier sera sécurisé.
- Ce point est essentiel dans le projet et fait partie des études données au groupement Lieux Fauves.
- Des préconisations vont être posées pouvant aller de marquages à un carrefour à feux.



# Cohabitation résident & activités économiques

## Les principes architecturaux du projet ?

### Questions et problèmes

- Comment le projet (les futures entreprises) s'adapte à la présence d'habitat préexistant dans une démarche qualitative ?
- Comment s'assurer que la hauteur des bâtiments ne provoque pas de nuisances visuelles aux habitants (bâtiments hauts) ?
- Pourquoi passer par une verticalisation du site ?
- Quels sont les dimensions et la typologie des bâtiments envisagés ?

### Contraintes, marges de manœuvre et précisions

La mission d'architecte urbaniste du groupement Lieux Fauves prévoit en complément la rédaction d'un cahier des charges de cession de terrain qui intègre des prescriptions architecturales et paysagères spécifiques au lot, contraignantes et contractuelles.

En zone UE 2, le PLUI impose des règles d'implantation et de hauteurs maximales.

Les hauteurs maximales seront travaillées pour ne pas nuire au voisinage

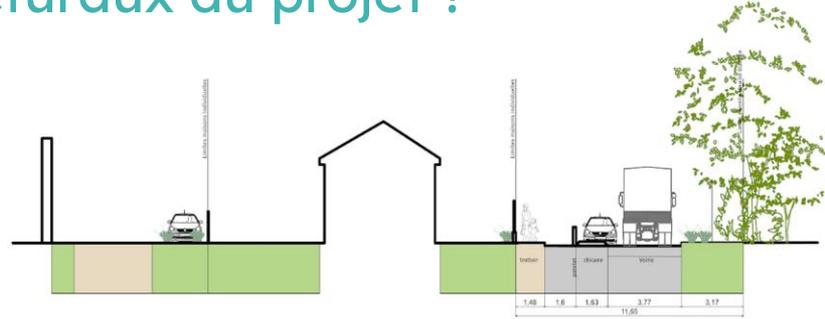
Tous les bâtiments n'atteindront pas la hauteur maximale et ils pourront être implantés en recul de la limite parcellaire.



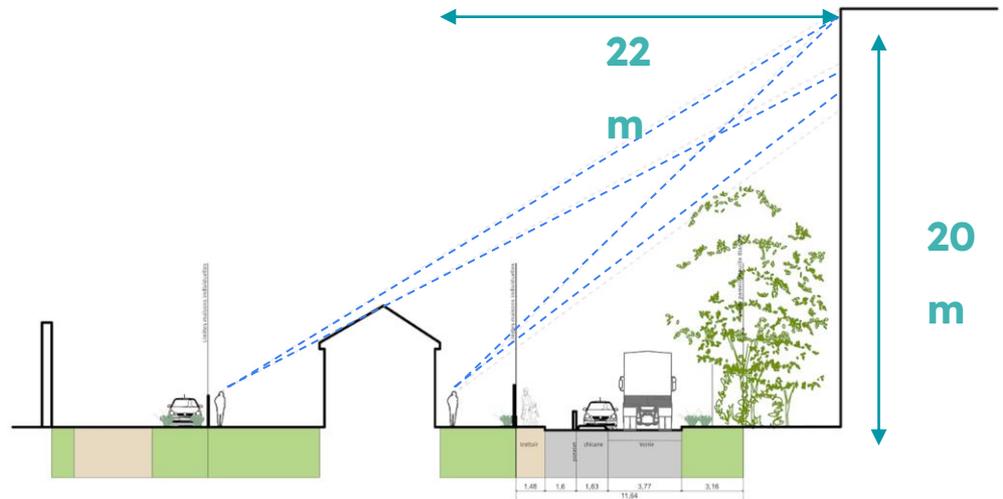
# Cohabitation résident & activités économiques

## Les principes architecturaux du projet ?

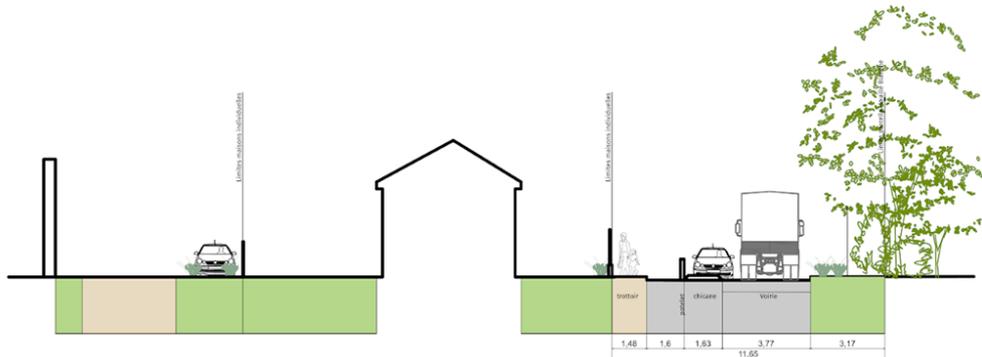
**EXISTANT**



**CE QUE LE PLU AUTORISE  
DANS LES ZONES UE2**



EXISTANT

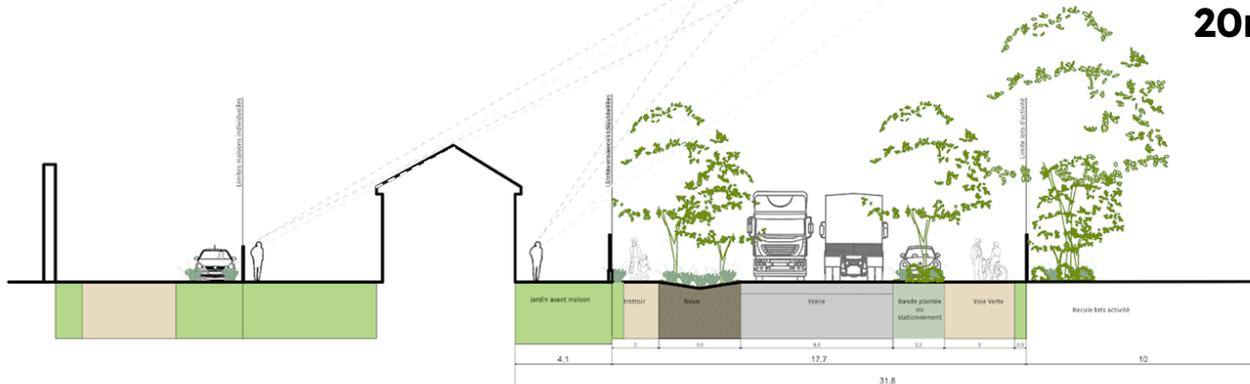


Imposer un recul minimum

32m

Hauteur maximale  
20m

CE QUE L'ON  
PRÉCONISE : ETRE  
PLUS CONTRAIGNANT  
QUE LE PLUI





# Cohabitation résident & activités économiques

## Nuisances des circulations ?

### Questions et problèmes

- Le projet va accentuer la circulation et entraîner des **nuisances sonores, de l'insécurité, de la vitesse** rue de la Digue. Quelles sont les réponses à ces risques ?

### Contraintes, marges de manœuvre et précisions

- Actuellement on constate 10 rotations de poids lourds par jour sur la rue de la Digue,
- Exemples issus d'entreprises de la Métropole:
  - Chaudronnerie industrielle (CIC Orio) : en moyenne 3 rotations PL/jour, 160 salariés sur 2 ha
  - Fabrication de pièces métalliques pour le médical : 3,5 rotations de PL en moyenne par jour, 8 de fourgonnettes. 17 000 m<sup>2</sup> de locaux sur 2.3 ha, 200 salariés
  - Fabrication de disjoncteurs très haute tension (SDCEM) : 3 rotations de PL/j, 3 fourgonnettes. 100 salariés sur 1.6 ha.

Ces 3 entreprises cumulées ont autant de flux poids lourds que l'entreprise présente rue de la Digue. Quelques fourgonnettes sont à ajouter.

A noter que pour 4.6 ha, on peut envisager au grand maximum entre 300 et 400 emplois.



# Cohabitation résident & activités économiques

## Nuisances industrielles potentielles ?

### Questions et problèmes

- Comment s'assurer de l'absence de nuisances industrielles supplémentaires pour les habitations existantes rue de la Digue ?
  - Voitures/Camions (nombre, taille, flux) ?
  - Déchets industriels ?
  - Nuisances sonores ?
  - Nuisances olfactives ?

### Contraintes, marges de manoeuvre et précisions

- La marge de manoeuvre est celle du choix de l'activité qui s'installera sur le site.
- A noter que le choix se fait lors d'un comité de commercialisation. Il est possible de définir en amont certains types d'entreprises que l'on ne souhaite pas implanter (logistique, entreprises nuisantes).
- A noter que la présence d'habitations sera prise en compte dans la validation ou pas des implantations.



# Cohabitation écologie & activités économiques

## Environnement, faune et flore sur le site ?

### Questions et problèmes

- Comment est prévue l'intégration environnementale faune/flore du projet ? Comment les espèces végétales et animales vont être protégées sur le site ?
- Comment l'agglomération oblige les entreprises à adopter une démarche environnementale qui est un parti pris ambitieux ?

### Contraintes, marges de manœuvre et précisions

- Les études d'aménagements se basent sur un diagnostic écologique réalisé par un bureau d'étude indépendant. Ce dernier préconise notamment le retrait de l'urbanisation en limite Nord afin de garantir la continuité écologique entre le Drac et les coteaux et de préserver un maximum de types de milieux naturels.
- Le projet fera ensuite l'objet d'une évaluation environnementale qui sera soumise à l'autorité environnementale qui va notamment valider ou non les mesures ERC (Eviter Réduire Compenser) mises en place au sein du projet.
- Des modalités de protection de la faune et de la flore seront dans tous les cas prévues,



# Cohabitation écologie & activités économiques

## Environnement, faune et flore sur le site ?

### Questions et problèmes

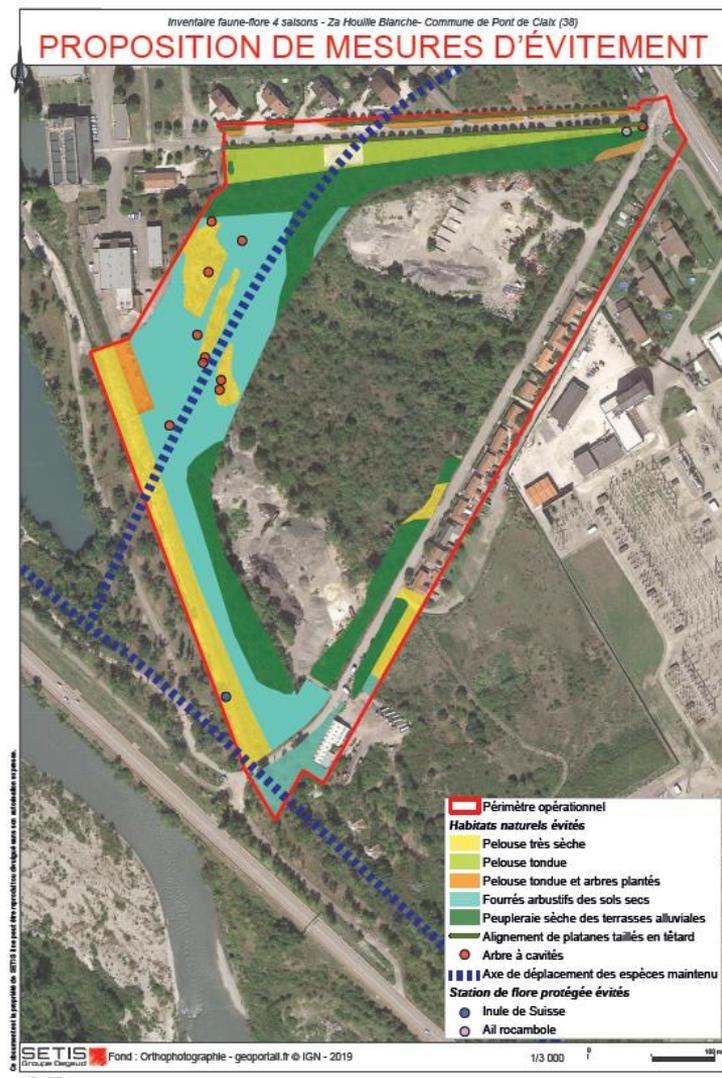
- Comment est prévue l'intégration environnementale faune/flore du projet ? Comment les espèces végétales et animales vont être protégées sur le site ?
- Comment l'agglomération oblige les entreprises à adopter une démarche environnementale qui est un parti pris ambitieux ?

### Contraintes, marges de manœuvre et précisions

- Au-delà des orientations d'aménagements, les opérateurs seront également contraints par le PLUI (emprises, hauteurs, pleine terre...) et le CCCT (cahier des charges de cession de terrain) qui sont des documents opposables aux permis de construire,
- Les projets à l'intérieur des zones d'activités font l'objet d'un suivi jusqu'au bout de l'implantation (conformité du permis)

# Exemple de mesures ERC

- Les habitats naturels à fort enjeu : peupleraie sèche, fourrés arbustifs sur les bordures du site principalement, pelouses très sèches.
- Les arbres à cavités.
- Les stations des espèces végétales à enjeu : inule de Suisse et Ail rocambole.
- La connectivité selon un axe nord – sud pourra être maintenue grâce à l'évitement des habitats
- Les habitats préservés dans le cadre de l'évitement pourront être restaurés : enlèvement des déchets, gestion des invasives, gestion et entretien extensif de ses espaces.
- L'emprise des travaux pourra être limitée à l'aide d'un balisage adéquat



# Atelier - étape 2 - clôture de l'atelier

(15' par question)

Temps 1 - *Le choix du site ?*

18h45

1

19h00

2

Temps 2 - *L'accès par la rue de la Digue ?*

19h15

3

Temps 3 - *La verticalité ?*

19h30

4

Temps 4 - *Les nuisances du projet ?*

19h45

5

Temps 5 - *L'environnement (écologie, faune et flore du site) ?*

20h00

6

**(20h) Clôture (en plénière)**

- Une humeur avec laquelle vous repartez...