



Département de l'Isère

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VOREPPE

1. Rapport de présentation

1.1. Justification des choix retenus et évaluation des incidences

Préambule 5

TITRE I - Explication des choix retenus dans le projet	6
<i>Chapitre 1. La structuration agricole et naturelle du territoire</i>	<i>6</i>
Section I. Les enjeux révélés	6
Section II. Les objectifs débattus.....	8
Section III. Les réponses règlementaires.....	10
Section IV. Compatibilité avec les dispositions du SCoT	12
<i>Chapitre 2. Les objectifs de réduction de la consommation foncière</i>	<i>15</i>
Section I. Les enjeux révélés	15
Section II. Les objectifs débattus.....	15
Section III. Les réponses règlementaires.....	15
Section IV. Compatibilité avec les dispositions du SCoT	16
<i>Chapitre 3. Les objectifs de développement de l'habitat</i>	<i>17</i>
Section I. Les enjeux révélés	17
Section II. Les objectifs débattus.....	17
Section III. Les réponses règlementaires.....	20
Section IV. La compatibilité avec les dispositions du SCoT	25
<i>Chapitre 4. La stratégie économique</i>	<i>26</i>
Section I. Les enjeux révélés	26
Section II. Les objectifs débattus.....	26
Section III. Les réponses règlementaires.....	27
Section IV. Compatibilité avec les dispositions du SCoT	30
<i>Chapitre 5. Le projet de mobilité.....</i>	<i>31</i>
Section I. Les enjeux révélés	31
Section II. Les objectifs débattus.....	31
Section III. Les réponses règlementaires.....	35
Section IV. Compatibilité avec les dispositions du SCoT	41
TITRE II - Justification des principales dispositions règlementaires.....	42
<i>Chapitre 1. Choix de délimitation des zones et principales règles applicables</i>	<i>42</i>
Section I. Les zones urbaines (U).....	42
Section II. Les zones à urbaniser (AU)	53
Section III. Les zones agricoles (A).....	55
Section IV. Les zones naturelles et forestières (N)	55
<i>Chapitre 2. Les évolutions des Espaces Boisés Classés (EBC)</i>	<i>57</i>
Section I. Les EBC modifiés.....	57
Section II. Les EBC supprimés.....	57
Section III. Les EBC créés	57
<i>Chapitre 3. Les protections au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme</i>	<i>58</i>
Section I. Les boisements	58
Section II. Les éléments bâtis	58
Section III. Les parcs remarquables.....	58

TITRE III - Évaluation des incidences du projet sur l'environnement.....60

TITRE IV - Les indicateurs de suivi.....70

PRÉAMBULE

L'article R123-2 du code de l'urbanisme stipule :

« *Le rapport de présentation :*

[...]

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

[...] ».

Cette présente pièce du Plan Local d'Urbanisme de Voreppe répond à ce point du code, et exprime ainsi, de manière résumée et concise le contenu du PLU, et les choix qui ont guidés la municipalité tout au long de la procédure.

A ce titre, et ce pour une information complète, les modifications apportées au dossier entre l'arrêt du projet et son approbation, suite aux avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.), à l'enquête publique et donc à la remise du rapport du commissaire enquêteur, sont répertoriées dans le tableau inséré en annexe 5.1. Actes Procédures.

Ce tableau récapitule les avis et remarques issues de ces phases, et indique les réponses apportées par la municipalité pour chacune d'elle.

TITRE I - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET

Chapitre 1. LA STRUCTURATION AGRICOLE ET NATURELLE DU TERRITOIRE

Section I. Les enjeux révélés

- ➔ *Inscrire les enjeux agricoles au cœur du projet.*
- ➔ *Conforter la coupure verte entre Voreppe et l'agglomération grenobloise et plus précisément :*
 - *Entre Chamoussière et la commune du Fontanil-Cornillon ;*
 - *Entre Chamoussière et le Chevalon.*
- ➔ *Adapter le développement urbain, en termes de capacités et de localisation, à la protection des ensembles agricoles et naturels.*
- ➔ *Prévoir un développement urbain respectueux des caractéristiques paysagères de la commune.*
- ➔ *Prendre en considération les prescriptions des Plan de Prévention des Risques (PPR) dans le PLU en termes d'utilisation et d'occupation du sol.*
- ➔ *Traduire les prescriptions du SCoT au sein du projet de PLU en respectant les modalités de préservation des espaces agricoles et naturels, notamment traduites dans la Trame Verte et Bleue du SCoT.*

Précisément sur la Trame Verte et Bleue, l'Etat Initial de l'Environnement distingue :

=> Les milieux aquatiques :

- Réservoir de biodiversité majeur du lit de l'Isère, sa ripisylve et les zones humides associées ;
- Corridors écologiques secondaires de la Volouise, du Mondragon et du Palluel ;
- Corridors écologiques tertiaires liés aux canaux de la plaine agricole Sud et Nord.

=> Les milieux terrestres :

- Réservoir de biodiversité majeur de la Chartreuse composé d'espaces forestiers et de pelouses sèches ;
- Deux corridors écologiques :
 - > Au Nord, traversant la zone de Centr'Alp, le corridor du Réseau Écologique du Département de l'Isère (REDI) ;
 - > Au Sud, en limite de commune avec le Fontanil-Cornillon.
- Coupure d'urbanisation entre le hameau du Chevalon et Chamoussière ;
- Corridors écologiques tertiaires liés aux haies et bocages des plaines agricoles.

La trame verte et bleue

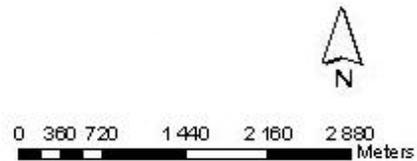
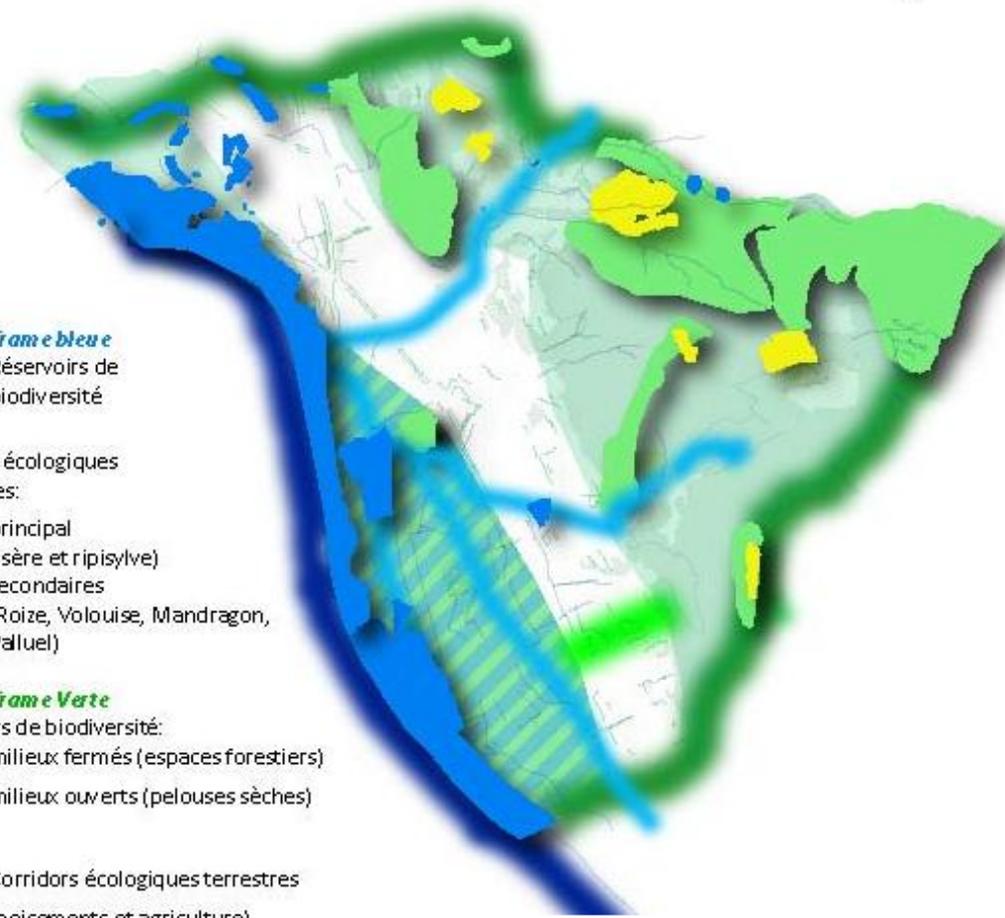
Commune de Voreppe

Légende:

- Trame bleue**
 -  Réservoirs de biodiversité

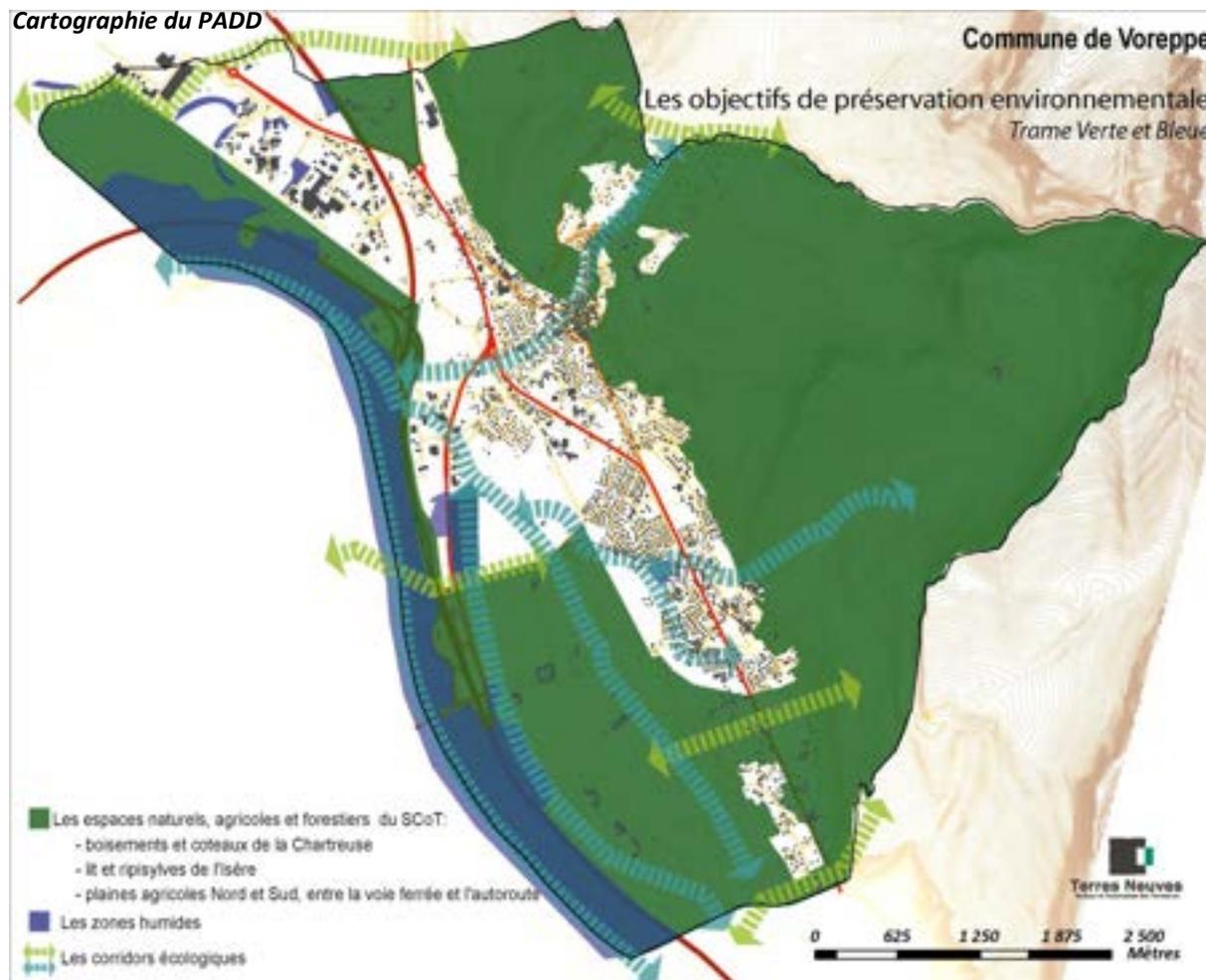
- Corridors écologiques aquatiques:
 -  principal (Isère et ripisylve)
 -  secondaires (Roize, Volouise, Mandragon, Palluel)

- Trame Verte**
 -  Réservoirs de biodiversité:
 -  milieux fermés (espaces forestiers)
 -  milieux ouverts (pelouses sèches)
 -  Corridors écologiques terrestres (boisements et agriculture)
 -  Coupure d'urbanisation
 -  Corridors écologiques annexes à la Trame verte et bleue (haies bocagères et canaux)



Section II. Les objectifs débattus

La cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB) du PADD considère les enjeux révélés au sein de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) et de la Trame Verte et Bleue du SCoT, permettant d'asseoir les murs porteurs du territoire :

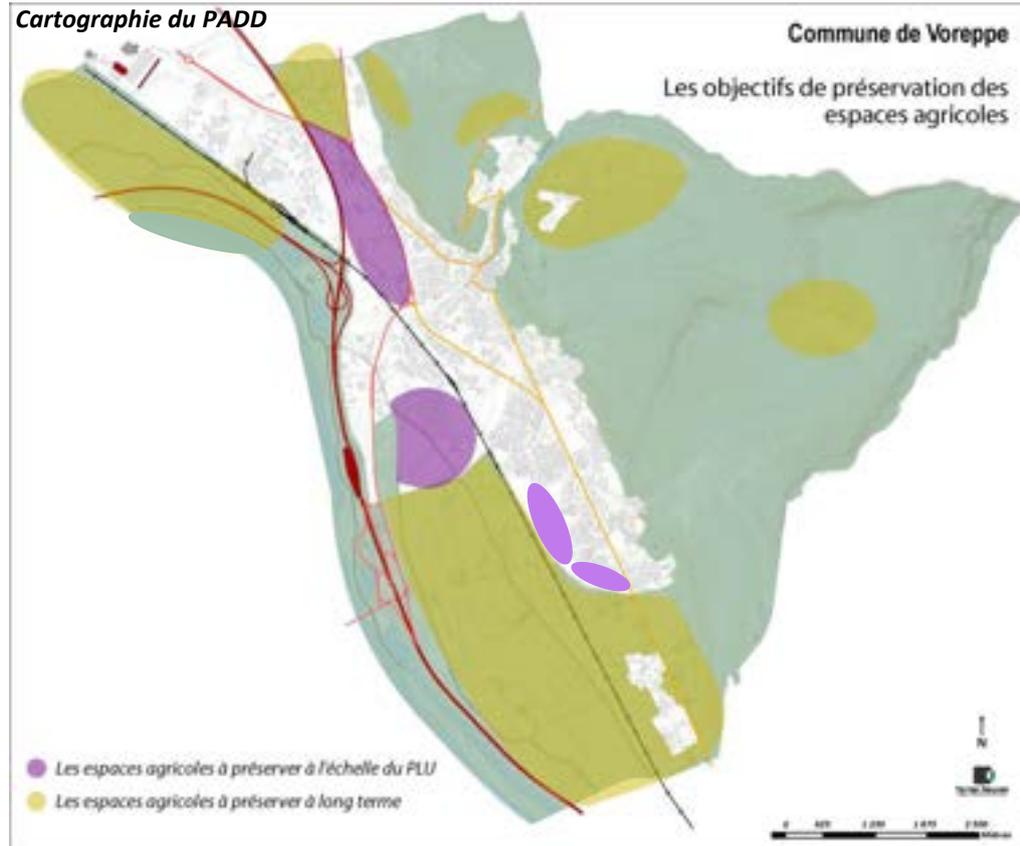


Les objectifs débattus, exprimés ci-dessous, constituent la base de définition de la TVB entre enjeux écologiques, enjeux agricoles et enjeux paysagers :

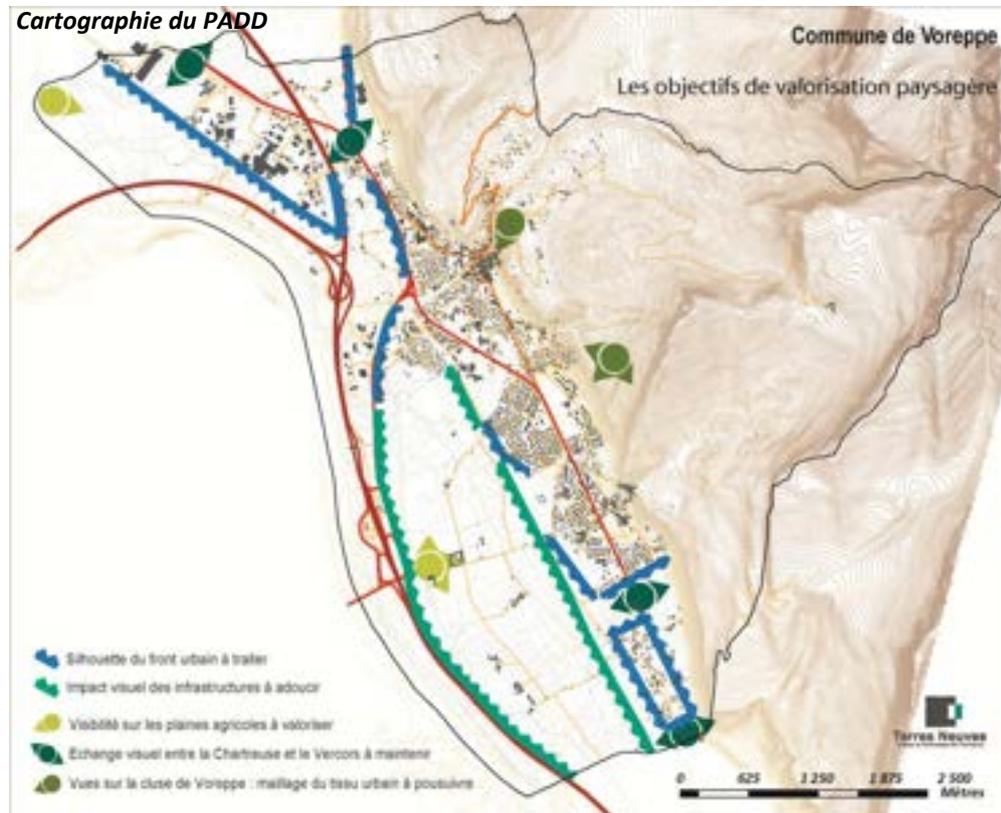
- **La richesse écologique des espaces de montagne, liée au massif de la Chartreuse**
- **La diversité des milieux entre milieux humides et plaine alluviale, liée à l'Isère**
- **La préservation des couloirs paysagers et écologiques entre Chartreuse, Isère et Vercors**
- **La préservation, à long terme, des entités agricoles majeures**

La superposition de tous ces objectifs assoit la définition de la Trame Verte et Bleue de Voreppe.

Les objectifs de préservation des espaces agricoles :



Les objectifs de valorisation paysagère



Section III. Les réponses réglementaires

→ Les espaces agricoles

Le PLU définit une zone agricole, déclinée en 3 types d'espaces :

- Les espaces agricoles (A), au sein desquels l'activité agricole est existante et est à pérenniser.
- Les espaces agricoles sensibles (As), qui ciblent les espaces ayant un usage agricole, et révèlent un intérêt écologique et/ou paysager, traduit dans la TVB. L'activité agricole est existante et est à pérenniser, au même titre qu'en zone agricole (A).
- Les espaces agricoles bâtis (Ab), dont le lien avec l'activité agricole est rompu.

=> Les sous-secteurs As ciblent les espaces suivants :

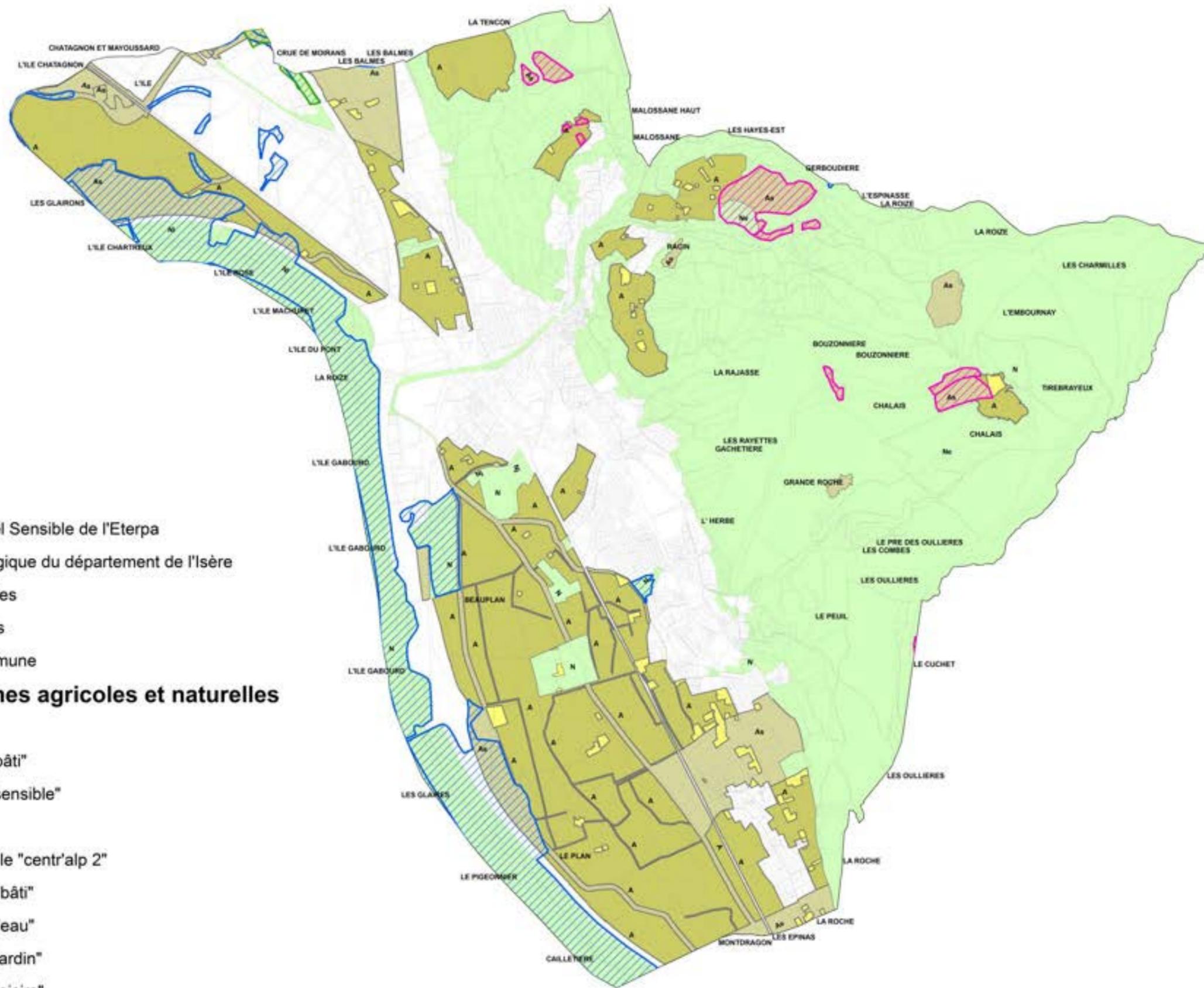
- Le périmètre du corridor écologique du REDI, au Nord ;
- La coupure d'urbanisation entre le Chevalon et Chamoussière ;
- Le corridor écologique Sud, en limite communale avec le Fontanil Cornillon ;
- Les zones humides existantes dans les plaines agricoles Nord et Sud ;
- Les prairies de pelouses sèches ;
- Les prairies, présentes sur les coteaux de la Chartreuse, vierges de constructions, révélant un intérêt paysager ;
- Les corridors aquatiques de la plaine, selon les dispositions du SCoT : 10 mètres de part et d'autre des berges ;
- Les canaux et chantournes classés Servitudes d'Utilité Publique ;
- La plaine agricole, au Nord, entre l'A48 et la RD1075, du fait de l'intérêt paysager que cet espace révèle et de son interrelation avec les corridors écologiques du REDI, et son inscription dans le périmètre du PAEN.

Légende

-  Espace Naturel Sensible de l'Eterpa
-  Corridor écologique du département de l'Isère
-  Pelouses sèches
-  Zones humides
-  Limite de commune

Zonage des zones agricoles et naturelles

-  A : agricole
-  Ab : agricole "bâti"
-  As : agricole "sensible"
-  N : naturelle
-  NCA2 : naturelle "centr'alp 2"
-  Nb : naturelle "bâti"
-  Ne : naturelle "eau"
-  Nj : naturelle "jardin"
-  Ni : naturelle "loisirs"



=> Le recensement des constructions en zone Ab, dont le lien avec l'activité agricole est rompu (constructions à destination autre qu'agricole et constructions agricoles structurellement inadaptées à l'exploitation agricole) vise à permettre à ces constructions de se maintenir, sans affecter l'économie agricole qui les entoure et dans le respect du règlement sanitaire départemental (règles de réciprocité). A ce titre, l'article Ab2 du règlement cadre les capacités constructives de ces secteurs de la manière suivante :

« En Ab, seule est autorisée :

- > l'aménagement des constructions existantes à destination d'habitat, dans les volumes existants ;
- > l'aménagement des constructions existantes à destination d'artisanat, dans les volumes existants ;
- > l'extension limitée des monastères existants et des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante.
- > la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, de préférence regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière.

→ **Les espaces naturels**

Le PLU définit deux zones naturelles :

=> Une zone N, visant la préservation des milieux naturels sensibles. Cette zone préserve les espaces suivants :

- L'Isère et les zones humides recensées, à l'Ouest de l'autoroute ;
- Les boisements significatifs de la plaine agricole Sud ;
- Les ensembles boisés sur le relief de la Chartreuse ;
- Les potentiels constructibles, non bâtis, ouverts à l'urbanisation dans le POS, en zone rouge du PPRn et du PPRi.

Elle est, par ailleurs, déclinée en ' sous-secteurs :

- Ne « eau », lié à la protection des zones de captage d'eau potable. Sont donc classés en Ne, les deux périmètres de protection des puits de captage présents sur la commune ;
- Nj « jardins », lié aux jardins collectifs ou familiaux. Sont donc classés en Nj, les terrains utilisés pour des jardins collectifs ou familiaux existants ;
- NI « loisirs », destiné à l'accueil d'activités légères de loisirs. Sont classés en NI, les périmètres aux abords des étangs de La Volma, de l'île Chartreux, de l'île Rose et de l'île Machuret ;
- Et Nb « bâtis », ciblant les constructions isolées au sein de ces espaces. L'objectif est de permettre à ces constructions de se maintenir, sans affecter la sensibilité des espaces naturels qui les entoure. A ce titre, l'article Nb2 du règlement cadre les capacités constructives de ces secteurs de la manière suivante :
 - > « En Nb, seul est autorisé, l'aménagement des constructions existantes à destination d'habitat dans les volumes existants.
 - > la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, de préférence regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière.

=> Une zone NCA2, issue de la zone d'aménagement de Centr'Alp 2, destinée à accueillir des espaces publics paysagers (espaces verts, aménagements hydrographiques) où s'insèrent, dans un objectif de qualité environnementale, les équipements de superstructures et d'infrastructures ainsi que les réseaux correspondants (piste cyclable, chemins piétons). Ce classement permet de conforter et de protéger le corridor écologique du REDI entre les massifs de la Chartreuse et du Vercors.

Section IV. Compatibilité avec les dispositions du SCoT

Le SCoT fixe les objectifs suivants pour la protection des réservoirs de biodiversités aquatiques :

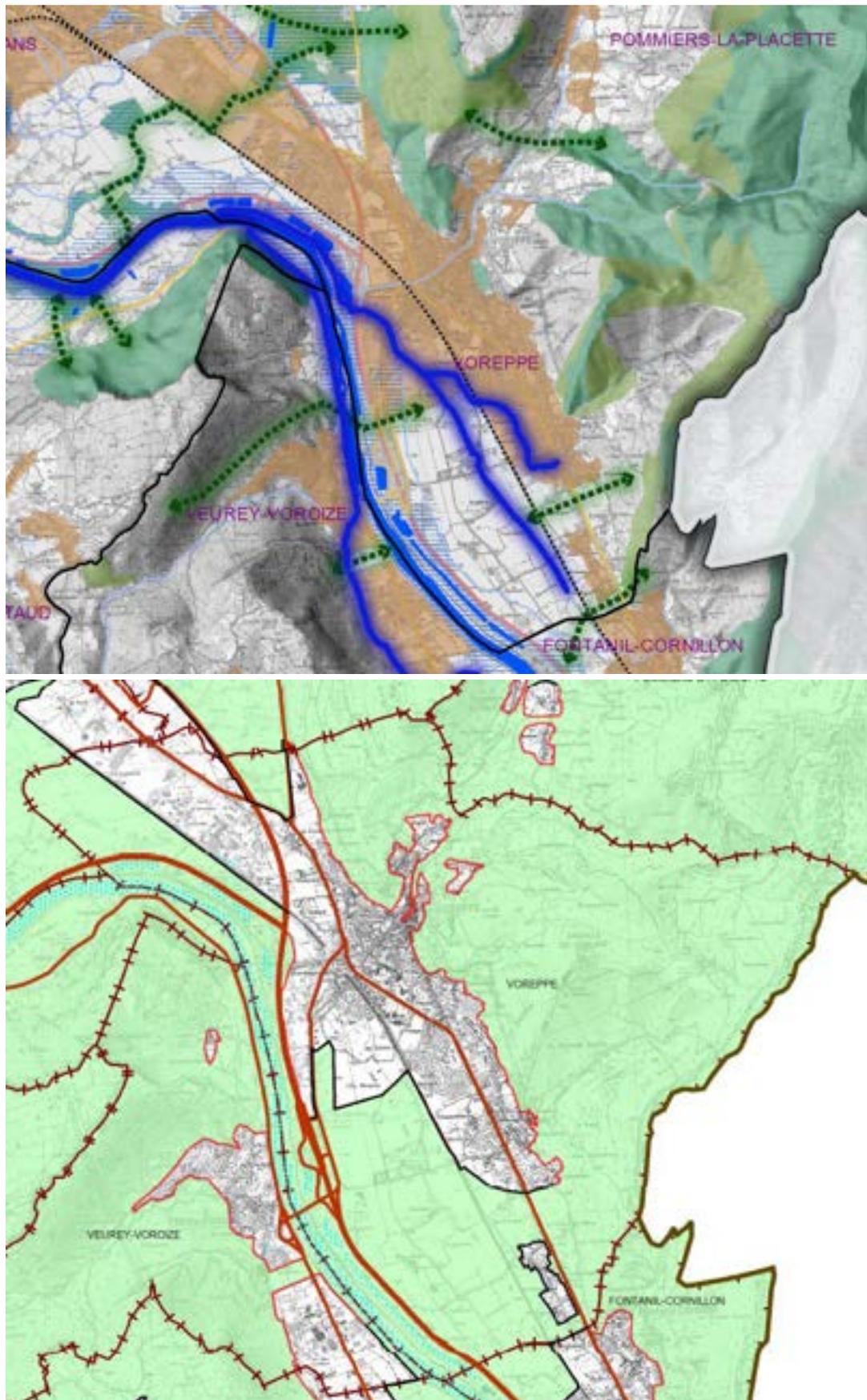
I.1. Justification des choix retenus

- remise en bon état prioritaire des dégradations et/ou ruptures de continuités écologiques amont-aval et transversales sur les cours d'eau identifiés comme réservoirs de biodiversité, les ripisylves et zones humides annexes en supprimant les obstacles existants à la continuité, aux échanges physiques et biologiques, tels que : modifications de morphologie (pente des berges notamment), modifications du transit sédimentaire, protections de berges, endiguements ou autres types d'aménagements propices à la canalisation des cours d'eau, déracinement de la végétation riveraine, coupes à blanc de cette végétation.
- préserver une zone tampon autour des cours d'eau en inscrivant une zone inconstructible (10 mètres de part et d'autre des cours d'eau; étendue à 15 mètres pour les réservoirs de biodiversité). Ces zones tampons seront classées en zone naturelle dans les PLU afin de préserver ou de reconstruire une ripisylve sur cette bande de protection.
- protéger les zones humides dont le SCoT impose aux communes de prendre en compte l'inventaire départemental porté à connaissance par l'Etat afin de les rendre inconstructibles, y compris en zone urbaine (article L 123-1-5.7° en évoquant le motif écologique); sauf exception si des mesures compensatoires sont prévues ou si l'aménagement prend en compte des normes environnementales et paysagères.

Et les suivants qui font référence à l'environnement terrestre:

- classer les réservoirs de biodiversité en zonage naturel, permettant de garantir "une protection renforcée de ces espaces agricoles, naturels et forestiers et la valorisation auprès du public, [...] Ils acceptent des projets d'aménagement à vocation éducative, pédagogique ou scientifique et de loisirs si, et seulement si, ces projets ne compromettent pas la qualité ou la fonctionnalité écologique de ces espaces.". Des zonages plus fins de leurs limites seront effectués, si nécessaire au niveau communal
- rejeter les projets susceptibles d'impacter ces réservoirs de biodiversité, à l'exception des projets d'intérêt général, le bâti existant et les secteurs de taille et capacité d'accueil limités et prenant en compte les normes paysagères et environnementales adéquates au réservoir.
- préserver des réservoirs de biodiversité "complémentaire", dont la nature et l'intérêt sont définis au niveau local, la délimitation parcellaire doit apparaître dans le document graphique et réglementaire du PLU.

Les pièces réglementaires garantissent l'atteinte de ces objectifs par un classement en zone N, A ou As des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue du SCot :



Chapitre 2. LES OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Section I. Les enjeux révélés

Le POS a induit l'ouverture à l'urbanisation de 62.86 hectares, dont 29.59 hectares à destination d'habitat et 33.27 hectares à destination d'économie.

Sur 10 ans, le rythme d'ouverture à l'urbanisation, et donc de consommation d'espaces agricoles ou naturels a été d'environ 6.3 hectares par an, en moyenne.

L'Etat Initial de l'Environnement révèle dans le POS un total d'environ 215 hectares, classés en zones d'urbanisation future (1NA et 2NA), non ouverts à l'urbanisation pendant la vie du POS.

Sur cette thématique, l'enjeu principal du PLU est d'arbitrer le maintien ou non de ces zones d'urbanisation future au regard des enjeux de développement agricole, économique et résidentiel.

Section II. Les objectifs débattus

L'objectif du PLU, en termes de consommation foncière, est de réduire de :

- 70% le rythme d'urbanisation à destination d'habitat, vécu pendant la vie du POS ;
- 43% le rythme d'urbanisation à destination d'économie, vécu pendant la vie du POS.

Section III. Les réponses réglementaires

Le PLU classe en zone à urbaniser, à moyen et long terme, un total de 27.5 hectares, dont 8.7 ha, à destination d'habitat et 18.8 hectares à destination d'économie.

Le PLU classe en zone agricole ou naturelle, un total de 194.5 hectares, qui était au POS, classés en zones urbaines ou à urbaniser, dont 55.1 ha, à destination d'habitat et 139.4 hectares à destination d'économie.

Bilan des zones d'ouverture à l'urbanisation entre le POS et le PLU

	Zones ouvertes à l'urbanisation pendant la vie du POS	Zones d'urbanisation future dans le cadre du PLU	Zones urbaines et à urbaniser du POS, vouées à un retour en zone agricole et naturelle dans le PLU
Destination économie	33.3 hectares	18.8 hectares	139.4 hectares
Destination habitat	29.6 hectares	8.71 hectares	55.1 hectares
TOTAL	62.9 hectares	27.5 hectares	194.5 hectares

La superficie des zones du PLU :

Nomination	Surfaces	Nomination	Surfaces	Nomination	Surfaces	Nomination	Surfaces
UA et UAa	18,3 ha	1AUC	1,8 ha	A	555,2 ha	N	1369,3 ha
UB, UBa, Ubb, Ubc, Ubd et Ube	21,8 ha	2AU	7,0 ha	As	240,2 ha	Ne	25,3 ha
UC, UCa et UCb	165,3 ha	1AUEa	0,8 ha	Ab	25,7 ha	NI	14,3 ha
UD et UDa	55,3 ha	2AUE	10,2 ha			Nb	5,8 ha
UP	44,0 ha	2AUEa	7,8 ha			Nj	4,2 ha
UT	103,0 ha					NCA2	5,3 ha
UE, UEb, UEa0 UEm, UEc, et UEg	73,9 ha						
UECA et UECA2	130,4 ha						
Zones Urbaines	612,0 ha	Zones à urbaniser	27,5 ha	Zones agricoles	821,1 ha	Zones naturelles	1424,1 ha
TOTAL GENERAL							
2885 ha							

Section IV. Compatibilité avec les dispositions du SCoT

Concernant l'économie, le Chapitre 4 relatif à la stratégie économique, traite de la compatibilité du PLU avec les dispositions du SCoT.

Concernant l'habitat, le PLU prévoit un total d'environ 332 logements sur les zones à urbaniser sur une superficie de 8.56 hectares. Ainsi, en moyenne le PLU prévoit environ 260 m² de foncier par logement, soit une moyenne inférieure aux seuils prescrits par le SCoT (700 m² /logement pour l'habitat individuel isolé et 350 m² /logement pour l'habitat groupé, intermédiaire et collectif).

Par ailleurs, le PLU assure l'inversion des tendances productives entre logements individuels isolés et les autres formes urbaines. En effet, sur la globalité des logements programmés, seul le secteur de Malossane le Bas, et l'urbanisation de certaines dents creuses, pourront engendrer la production de logements individuels isolés. Le reste des potentiels visent l'émergence d'autres formes urbaines (individuels jumelés ou groupés et collectifs).

Enfin, dans le respect de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, la suppression de la superficie minimale des terrains constructibles, sur toutes les zones urbaines hormis en zone UD, aura pour conséquences d'inciter à un développement résidentiel économe en espace.

Chapitre 3. LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Section I. Les enjeux révélés

- *Faciliter le maintien et accueillir des populations jeunes sur le territoire et assurer un équilibre intergénérationnel*
- *Adapter l'offre de services et d'équipements, ainsi que l'offre résidentielle à la structure de la population résidente et nouvelle.*
- *Anticiper le phénomène de desserrement des ménages*
- *Proposer un développement résidentiel adapté aux objectifs fixés par le SCoT, et les documents supérieurs, en termes de production de logements sociaux, de densité des tissus urbains, de logique d'aménagement.*
- *Définir un rythme d'accroissement démographique, à la fois compatible avec les orientations du SCoT et avec les capacités d'accueil de la commune, en terme d'équipements, d'enjeux fonciers, de desserte, de capacité des réseaux...*

Section II. Les objectifs débattus

Le projet marque avant tout la volonté municipale de répondre à la demande de la population et au besoin évident de logements de qualité et accessibles à tous, afin de favoriser notamment le parcours résidentiel, en particulier pour les primo-accédants, les jeunes ménages et les familles.

Confrontée à l'augmentation du coût du logement, et au phénomène de décohabitation, Voreppe peine à stabiliser sa population. Ce manque de dynamisme démographique s'accompagne d'un vieillissement de la population. Ces évolutions ont des conséquences néfastes sur l'équilibre et le fonctionnement de la ville, notamment au niveau des équipements, des services et des commerces.

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 2004 prévoyait un rythme de construction de 50 logements par an et prévoyait d'atteindre une population d'environ 11 000 habitants à son échéance. Le rythme de construction effectif, depuis 2004, a été d'environ 34 logements par an, et la population de Voreppe n'a que peu augmenté.

Le PLU se doit donc de se fixer des objectifs en conséquence.

Le PLU anticipe un rythme de production de résidences principales de 70 unités par an, à horizon 2025, soit un total d'environ 840 résidences principales. Cet objectif tient compte tant du besoin lié au desserrement des ménages, que celui lié à l'accueil de population nouvelle.

Une analyse prospective du nombre moyen de personne par ménage, induit une moyenne à horizon 2025 de l'ordre de 2.26 personnes par ménage (moyenne 2011 : 2.48). La prise en compte de cette réduction nécessite la production de 33 logements par an.

Il s'agit également de veiller au dynamisme et au maintien des équipements, services et commerces.

Ainsi, le rythme de production de logements lié à l'accueil de nouvelle population est de 37 logements par an. Le nombre d'habitants supplémentaires, à horizon du PLU, est estimé à 1000 personnes environ.

Cet objectif est cohérent avec le programme local de l'habitat (PLH) élaboré à l'échelle du Pays Voironnais, dont un objectif est de maintenir une attractivité résidentielle cohérente avec ses perspectives économiques et son statut de pôle d'équilibre au sein de la région urbaine de Grenoble (RUG). Pour Voreppe seconde commune du territoire, la contribution à cet effort de production est attendue à hauteur de 420 à 450 logements nouveaux sur 6 ans, soit 840 logements sur les 12 ans du PLU.

Enfin au sein du SCOT, avec lequel le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité, Voreppe est identifié comme un pôle principal. Le SCOT impose des minimums à ces pôles (55 logements/an), conformément au besoin de logements de l'ensemble du territoire.

Par ailleurs, le but est de proposer une répartition spatiale des logements sociaux, plus homogènes, et en corrélation avec les pôles équipés et la desserte par les transports en commun.

Afin de répondre à ces objectifs, le projet cible et phase plusieurs secteurs de développement, soit en extension du tissu urbain, soit en intensification du tissu urbain constitué, soit via la requalification d'espaces bâtis :

A court et moyen terme :

I.1. Justification des choix retenus

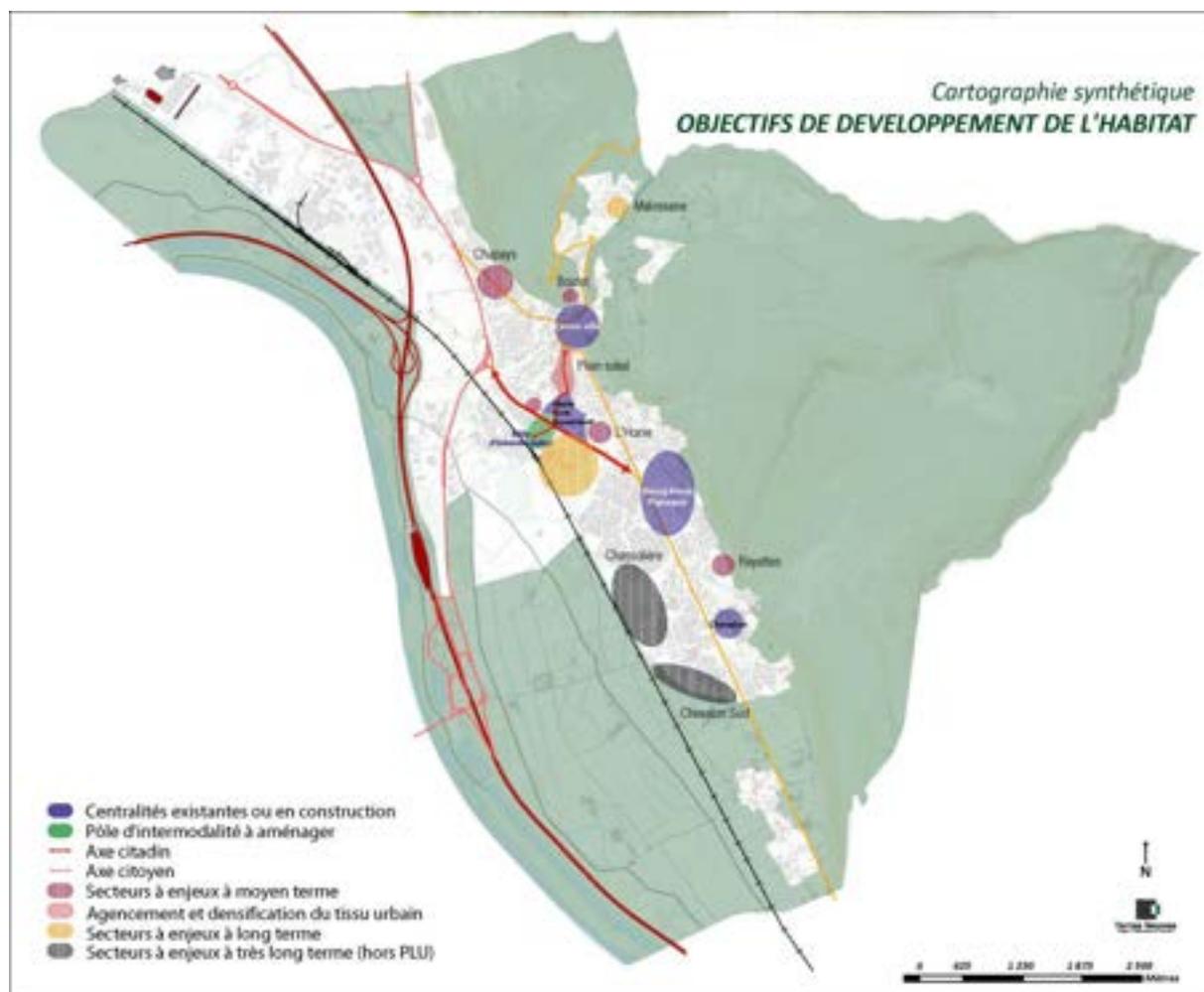
- Organisation et intensification du centre urbain élargi, autour de l'axe citoyen, entre le bourg et le « triangle » gare (lié à l'aménagement du pôle multimodal et au déplacement de la surface commerciale), et via la ZAC de l'Hoirie ;
- Réinvestissement urbain du secteur Bourg Vieux / Pignégy / Volouise ;
- Confortement du Chevalon (Morletière et Rayettes) ;
- Réinvestissement urbain du secteur Champ de la cour / Chapays ;
- Urbanisation du site du Boutet ;
- Comblement des dents creuses des espaces bâtis existants, en zone urbaine.

A long terme :

- La réflexion globale autour du quartier Gare/Chessières, lié à l'évolution du site industriel « VICAT » et au projet de doublement de la voie ferrée
- L'urbanisation du site de Malossane le Bas, tributaire de la réalisation d'une voie de desserte du secteur.

A très long terme, en dehors de l'échelle de temps du PLU :

- L'urbanisation des sites de Chassolière et du Chevalon Sud. A l'échelle de temps du PLU, ces secteurs font l'objet d'un classement en zone Agricole (A) conformément à leur usage.



La réflexion menée quant au phasage des développements induit la redéfinition de l'Espace Préférentiel de Développement (EPD) délimité par le SCoT, selon deux échelles de temps :

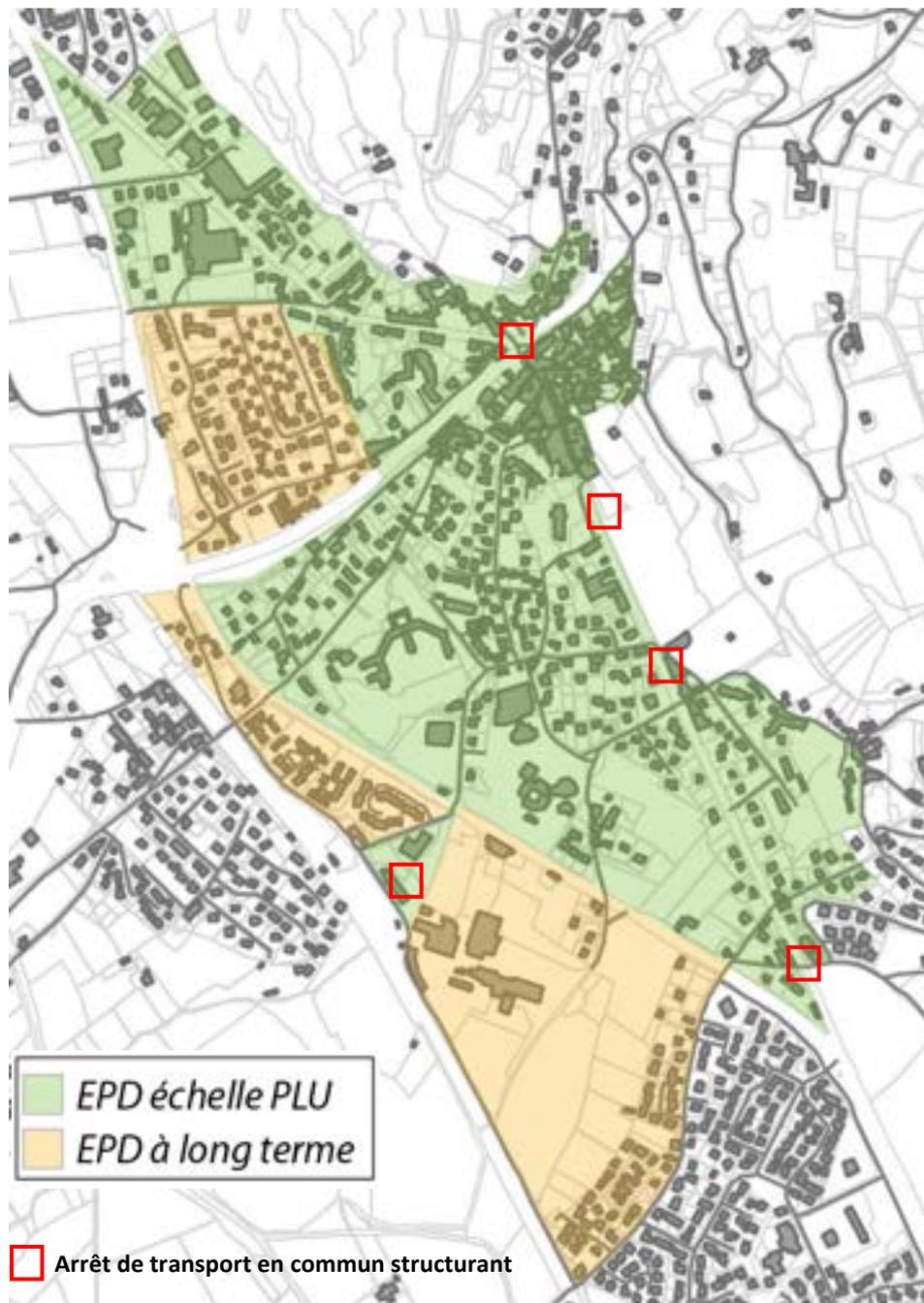
⇒ Un EPD à l'échelle du PLU, qui inclut :

I.1. Justification des choix retenus

- les périmètres aux abords des arrêts de transport en commun structurants définis par le Scot, situés au bourg, le long de l'avenue Honoré de Balzac, et à la gare SNCF. A proximité de la gare SNCF, seul le site du « triangle » de la gare est intégré.
- les quartiers stratégiques Champ de la Cour / Chapays et l'ensemble du centre urbain élargi.

⇒ Un EPD, à long terme, qui comprend :

- le quartier aux abords du secteur de la gare/Chessières lié à l'évolution du site industriel « VICAT » et au projet de doublement de la voie ferrée;
- le secteur pavillonnaire des Bannettes, dont la mutation potentielle pourrait être envisagée à long terme.



Section III. Les réponses règlementaires

→ L'objectif de production de résidences principales (évaluation des capacités maximales)

La traduction règlementaire des différents secteurs permet d'atteindre les objectifs de production de résidences principales fixés dans le PADD à 70 logement/an sur 12 ans (soit 840 au total), et ce en considérant un taux de rétention foncière de 45% environ.

Ce taux de rétention est induit par la temporalité incertaine de la mutation de certains potentiels, situés en zones urbaines. Ce phénomène trouve son origine dans différents motifs : choix des propriétaires foncier, délais de renouvellement urbain, mutation des sites économiques (déplacement commerce, arrêt activité industrielle...), temporalité des aménagements publics ou privés...

A court et moyen terme :

- Organisation et intensification du centre urbain élargi, autour de l'axe citoyen, entre le bourg et le « triangle » de la gare, et via la ZAC de l'Hoirie
 - ⇒ Secteur aux abords de l'Hôtel de ville : capacité d'environ 90 logements ;
 - ⇒ Secteur de l'Hoirie : capacité de 250 logements ;
 - ⇒ Secteur du « triangle » de la gare : capacité de 60 logements
- Réinvestissement urbain du secteur Bourg Vieux / Pignéguay / Volouise ;
 - ⇒ Bourg Vieux : capacité de 30 logements ;
 - ⇒ Volouise : capacité de 25 logements.
- Confortement du Chevalon ;
 - ⇒ Secteur des Rayettes : capacité de 60 logements ;
 - ⇒ Secteur de Morletière : capacité de 30 logements.
- Réinvestissement urbain du secteur Champ de la cour / Chapays ;
 - ⇒ Secteur du Champ de la Cour : capacité de 300 logements ;
 - ⇒ Secteur de Chapays : capacité de 100 logements ;
- Urbanisation du site du Boutet
 - ⇒ Secteur du Boutet : capacité de 30 logements ;
- Le comblement des dents creuses des espaces bâtis existants, en zones urbaines.
 - ⇒ Capacité d'environ 230 logements

Les secteurs de Champ de la Cour, Bourg Vieux/Pignéguay/Volouise, du centre élargi (axe citoyen) et des Rayettes font l'objet, en pièce 3 du PLU, d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Concernant les secteurs du Boutet et de Morletière, au regard de leur situation (comblement de dent creuse, unité foncière unique, pas nécessité de création de liaison inter-quartier, seule la desserte propre de l'opération est à concevoir, pas d'espaces publics, une seule voie d'accès, ...) et de leur capacité estimée de logements, la municipalité a estimé que l'ensemble des enjeux était traité dans la partie règlementaire et que l'urbanisation de ces secteurs ne justifiait pas le recours à une orientation d'aménagement et de programmation, possibilité offerte par l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme.

A long terme :

- L'urbanisation du site de Malossane le Bas, tributaire de la réalisation d'une voie de desserte du secteur et de l'accessibilité en mode doux depuis le bourg.
 - ⇒ Secteur de Malossane le Bas : 22 logements.
- La réflexion globale autour du secteur Gare/Chessières, est lié à l'évolution du site industriel « VICAT » et au projet de doublement de la voie ferrée. La probabilité de transformation de ce secteur est faible à l'échelle du PLU. Il n'a pas fait l'objet, de ce fait d'une évaluation quantitative mais a été maintenu en « long terme PADD » et a fait l'objet au PLU d'un classement conforme aux usages (Agricole (A) et

économique (UEc - ciment)) du fait de son intégration à la future Zone d'Aménagement Différée (ZAD).

A très long terme, en dehors de l'échelle de temps du PLU :

- L'urbanisation des sites de Chassolière et du Chevalon Sud. A l'échelle de temps du PLU, ces secteurs font l'objet d'un classement en zone Agricole (A) conformément à leur usage.
⇒ Aucune capacité à l'échelle de temps du PLU.

Ces capacités maximales sont induites, au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, par l'instauration de COS, respectant les dispositions du SCoT :

- En UCa, COS fixé à 0,5 ;
- En UCb, COS fixé entre un minimum de 0,5 et un maximum de 0,52 ;
- En UBa, UBb et UBc, COS fixé entre un minimum de 0,5 et un maximum de 0,7.

En zone UAa (centre bourg), il n'est pas fixé de COS, au regard de la morphologie dense des tissus constitués.

Concernant le coefficient d'occupation du sol minimal, il est important de préciser, ici, les dispositions de la page 264 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Région Grenobloise, précisant sa modalité d'application : « [...] ces densités minimales s'appliquent à chaque opération nouvelle. Sont concernées par cet objectif de densité les opérations comportant une dominante d'habitat. Sont exclus les équipements d'intérêt général et les extensions de bâti existant, les opérations situées en zones économiques dédiées.

Dans le cas d'une opération d'aménagement (ZAC), d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les densités minimales sont calculées au regard de l'ensemble des îlots et lots accueillant des constructions principalement à usage d'habitation. Cela signifie que la densité par îlot et lot peut être au-dessus ou en-deçà de cette valeur moyenne et que les îlots et lots à dominante d'artisanat, d'industrie, de bureaux ou comportant des équipements publics ou des espaces publics sont exclus de l'assiette foncière basant le calcul de densité ».

Cette définition invite à définir et distinguer ce qu'est une construction nouvelle et, par opposition, une construction existante :

- **Une construction nouvelle** est une opération qui vise la construction d'au moins une unité d'habitation nouvelle, excluant la construction d'extensions et/ou d'annexes des habitations existantes. Sont également exclus les équipements d'intérêt général et les opérations situées en zones économiques dédiées.

Ainsi, la construction d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol distincte des constructions déjà existantes sur la parcelle en dehors des annexes (exemple : maison individuelle...), ou construction édifée sur un terrain nu sera considérée comme une opération nouvelle.

- A contrario, « **une construction est existante**, et le demeure suite à des travaux projetés, lorsque la plupart des éléments essentiels du gros œuvre de cette construction existent à la date de la demande, et qu'ils ne sont pas en majeure partie reconstruits par le projet, ni ne font l'objet d'un projet de démolition ».

A ce titre, une construction dont l'état est tellement dégradé ou est si peu avancé, ne permettra pas de la regarder comme étant existante (état de ruines, ...).

De la même manière, lorsque les travaux projetés sont d'une importance telle qu'ils aboutissent en réalité à la reconstruction de la construction existante, l'opération sera considérée comme une opération nouvelle.

Ne sera toutefois pas concernée, la reconstruction d'une habitation existante rendue nécessaire par un sinistre.

➔ **L'objectif de mixité sociale et spatiale**

Le PADD définit un objectif de production de 230 logements sociaux. Afin de s'assurer de l'atteinte de cet objectif, et considérant un taux de rétention foncière d'environ 40%, la traduction réglementaire permet une production potentielle d'environ 320 logements locatifs sociaux.

Cette traduction permet de s'inscrire dans le respect des dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Voironnais et du SCoT de la Région Grenobloise.

Par ailleurs, le but est de proposer une répartition spatiale des logements sociaux, plus homogènes, et en corrélation avec les pôles équipés et la desserte par les transports en commun.

Cet objectif est règlementé via les outils suivants :

- **L'emplacement réservé de « mixité sociale » (L123-2 b))** qui permet, dans les zones urbaines ou à urbaniser, d'instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Des emplacements réservés sont positionnés sur des terrains correspondant à des dents creuses et/ou à des secteurs à enjeux à destination principale d'habitat. L'instauration de ces emplacements réservés a pour objectif de permettre une meilleure répartition de la mixité sociale sur le territoire de Voreppe en permettant le développement d'une offre :

- de logements locatifs sociaux sur des secteurs n'en offrant pas ou peu
- de logements en accession privée et aidée sur des secteurs « n'en offrant pas ou peu » où « la part de logements locatifs sociaux est d'ores et déjà importante ».

Tout d'abord, des emplacements réservés imposant la réalisation de 33% de logements locatifs sociaux sont positionnés en zone UAa, UBa, Ubb, UBc, UC, UCa, UCb et 1AUC (Hachures vertes sur le plan de zonage).

Ainsi, dans le cadre de la réalisation d'opérations à destination de logements portant sur les terrains concernés par ces emplacements réservés, 33% de la surface de plancher totale à destination d'habitat devra être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Ensuite, des emplacements réservés imposant la réalisation de 100% de logements en accession privée dont à minima 33% en accession aidée sont positionnés en zone UBe et UC (Hachures oranges sur le plan de zonage). Ainsi, dans le cadre de la réalisation d'opérations à destination de logements, portant sur les terrains concernés par ces emplacements réservés, 100% de la surface de plancher totale à destination d'habitat devra être affectée à la réalisation de logements en accession privée avec à minima 33% de cette surface en accession aidée.

- **La servitude de « mixité sociale » (L123-1-5 16°)** qui permet de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cet outil est utilisé au sein des zones UA, UAa, , UC (sauf pour les secteurs concernés par des emplacements réservés imposant la réalisation de 100% de logements en accession privée dont à minima 33% en accession aidée), UCa et UCb à l'intérieur desquelles, toute opération programmant plus de 15 logements, devra comporter 33% de logements locatifs sociaux.

Ainsi, dans le cadre de la réalisation d'opérations comportant plus de 15 logements, 33% de la surface de plancher totale à destination d'habitat devra être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

- **La majoration de COS (L127-1)** : Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %.

La majoration de COS est appliquée aux zones UC (sauf pour les secteurs concernés par des emplacements réservés imposant la réalisation de 100% de logements en accession privée dont à minima 33% en accession aidée), UCa et UCb, à hauteur de 20% de la surface de plancher totale.

- **La ZAC prévue sur le secteur de l'Hoirie** affiche un objectif de production de 25% de logements sociaux.

La combinaison de ces outils propose des dispositions permettant la création d'environ 320 logements locatifs sociaux. La majoration de COS permettra d'atteindre la production potentielle de 340 logements locatifs sociaux :

A court et moyen terme :

- Organisation et intensification du centre urbain élargi, autour de l'axe citoyen, entre le bourg et le « triangle » de la gare, et via la ZAC de l'Hoirie
 - ⇒ Secteur aux abords de l'Hôtel de ville : capacité d'environ 90 logements, dont 30 logements locatifs sociaux ;
 - ⇒ Secteur du « triangle » de la gare : capacité de 60 logements, dont 20 logements locatifs sociaux ;
 - ⇒ Secteur de l'Hoirie : capacité de 250 logements, dont 63 logements locatifs sociaux.

- Réinvestissement urbain du secteur Bourg Vieux / Pignéguay / Volouise ;
 - ⇒ Bourg Vieux : capacité de 30 logements ;
 - ⇒ Volouise : capacité de 25 logements.

}

Aucun objectif de production de logements locatifs sociaux n'est fixé sur ces quartiers, étant donné l'existence d'un parc déjà important.

Le PLU fixe une proportion de 100% de logements en accession dont, à minima, 1/3 de logements en accession aidée.

- Confortement du Chevalon ;
 - Secteur de Morletière : capacité de 30 logements, dont 10 logements locatifs sociaux ;
 - Secteur des Rayettes : capacité de 60 logements, dont 20 logements locatifs sociaux.

- Réinvestissement urbain du secteur Champ de la cour / Chapays ;
 - ⇒ Secteur du Champ de la Cour : capacité de 300 logements, dont 100 logements locatifs sociaux ;
 - ⇒ Secteur de Chapays : capacité de 100 logements, dont 33 logements locatifs sociaux ;

- L'urbanisation du site du Boutet
 - ⇒ Secteur du Boutet : capacité de 30 logements, dont 10 logements locatifs sociaux ;

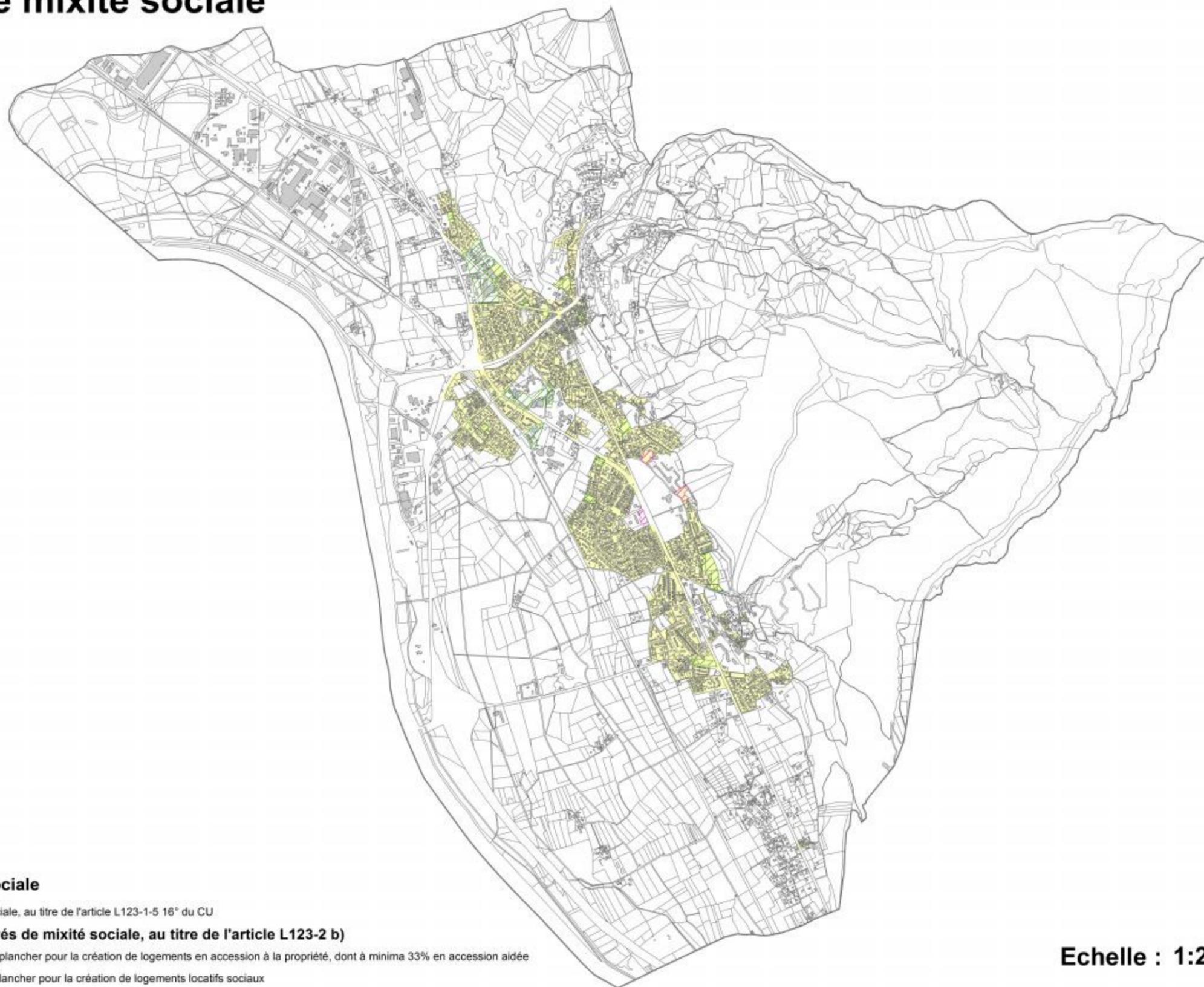
- Le comblement des dents creuses des espaces bâtis existants.
 - ⇒ Environ une capacité d'environ 230 logements, dont 35 logements locatifs sociaux.

A long terme :

- La réflexion globale autour du secteur Gare/Chessières, est liée à l'évolution du site industriel « VICAT » et au projet de doublement de la voie ferrée. La probabilité de transformation de ce secteur est faible à l'échelle du PLU. Il n'a pas fait l'objet, de ce fait d'une évaluation quantitative mais a été maintenu en « *long terme PADD* » et a fait l'objet au PLU d'un classement conforme aux usages (Agricole (A) et économique (UEc - ciment)) du fait de son intégration à la future Zone d'Aménagement Différée (ZAD).

- L'urbanisation du site de Malossane le Bas, tributaire de la réalisation d'une voie de desserte au quartier et de l'accessibilité en mode doux depuis le bourg.
 - ⇒ Secteur de Malossane le Bas : 22 logements. Aucun objectif de production de logements sociaux n'est prévu sur ce secteur, étant donné l'éloignement du site par rapport aux équipements et services de la commune.

Outils de mixité sociale



Outils de mixité sociale

 Servitude de mixité sociale, au titre de l'article L123-1-5 16° du CU

Emplacements réservés de mixité sociale, au titre de l'article L123-2 b)

 100% de la surface de plancher pour la création de logements en accession à la propriété, dont à minima 33% en accession aidée

 33% de la surface de plancher pour la création de logements locatifs sociaux

Echelle : 1:25 000

Section IV. La compatibilité avec les dispositions du SCoT

→ L'objectif de production de résidences principales

Le SCoT fixe pour les pôles principaux de l'armature territoriale, catégorie à laquelle Voreppe appartient, un rythme de construction de logements, d'au moins 5.5 logements par an pour 1 000 habitants. L'objectif de production de 70 logements par an répond à cet objectif.

Par ailleurs, il définit un Espace Préférentiel de Développement (EPD), au sein duquel :

- 2/3 du besoin en logements définis doit être prévu ;
- Une densité, de 0.5 m² de plancher par m² d'unité foncière, doit être prescrite. Cette densité est un minima aux abords des gares et des arrêts de transports en commun structurant (*service tous les 20min dans les 2 sens, aux heures de pointes*). Les arrêts concernés sont la gare SNCF, les arrêts le long de l'avenue Honoré de Balzac et celui du bourg.

Au regard des potentiels estimés, ci-avant, le PLU de Voreppe anticipe la création d'environ 73% de la capacité totale de production estimée, au sein de l'espace préférentiel de développement (EPD).

Par ailleurs, comme exprimé ci-avant, l'instauration des COS, au sein de l'EPD est respectée.

→ L'objectif de mixité sociale

Le SCoT fixe l'objectif d'augmenter le taux de logements sociaux de +0.7 pts à l'échelle du voironnais. Cette disposition est traduite par le Programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais. Pour Voreppe, le PLH anticipe un total de 105 à 113 logements en 6 ans, soit environ 226 logements à l'échelle du PLU.

Comme exprimé, ci-avant, l'objectif du PADD, fixé à 230 logements locatifs sociaux, répond à cet objectif.

Au regard de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, dite seconde loi Besson, il est demandé de positionner une aire d'accueil des gens du voyage dans les pièces réglementaires des documents d'urbanisme locaux (plan de zonage, règlement) des communes de plus de 5000 habitants : le PLU prévoit, en zone UP, au Sud du secteur de l'Achard, un secteur voué à une aire d'accueil des gens du voyage.

Chapitre 4. LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE

Section I. Les enjeux révélés

- Proposer des sites d'accueil destinés à l'accueil d'activités artisanales, au regard des besoins recensés
- Conforter le tissu commercial existant (centre bourg, Chevalon) de manière prioritaire, et proposer une politique de développement commercial cohérente, respectueuse des orientations du DAC du SCoT.
- Intégrer le projet de Centr'Alp 2, tout en confortant et densifiant le site de Centr'Alp 1.
- Anticiper les développements économiques communautaires, dans le respect des objectifs fixés par le SCoT RUG et par le schéma de secteur
- Conforter une politique touristique de qualité par la promotion et la mise en valeur des espaces naturels remarquables.

Section II. Les objectifs débattus

→ Le développement économique

A l'échelle de temps du PLU, le développement économique en zone d'activités s'organisera au sein des sites suivants :

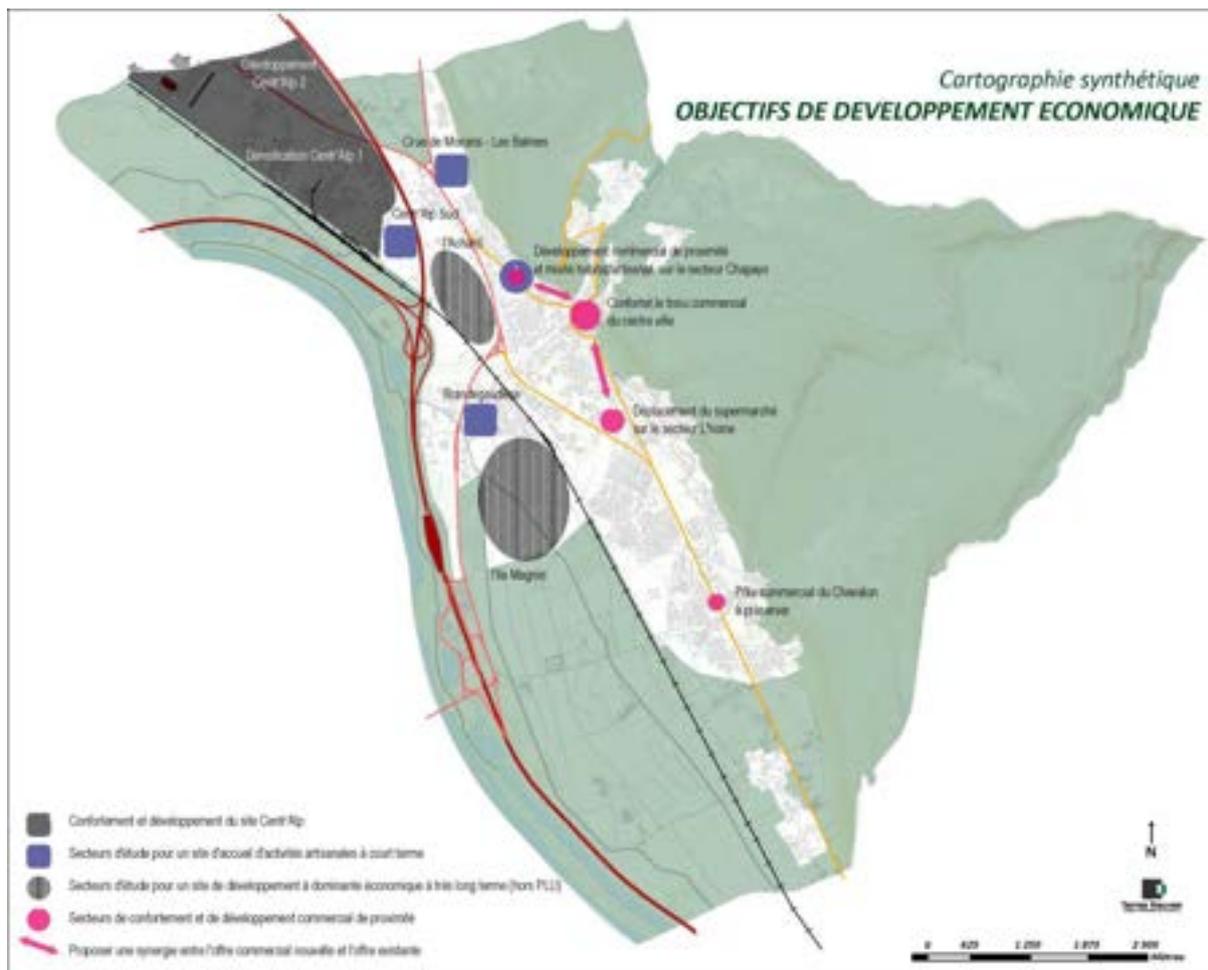
- Le site de l'Île Gabourd constitué ;
- La densification des sites de Centr'Alp 1 et la concrétisation de Centr'Alp 2 ;
- Le développement de sites d'accueil d'activités artisanales, sur les secteurs de Brandegaudière, de Centr'Alp Sud ou de la Cruie de Moirans/Les Balmes, selon la stratégie de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV) ;
- La constitution d'un quartier mixte sur le secteur du Champ de la Cour.

Hors d'échelle de temps du PLU, et selon la politique de développement économique de la CAPV, les secteurs de l'Achard et l'Île Magnin sont ciblés. A l'échelle de temps du PLU, ces secteurs font l'objet d'un classement en zone Agricole (A) conformément à leur usage.

→ La synergie commerciale

Le projet cible l'objectif de conforter et créer une synergie entre quatre offres commerciales :

- les linéaires de commerces et de services du centre bourg ;
- La structure commerciale alimentaire existante, proche de la gare, déplacée et confortée sur le secteur de l'Hoirie ;
- Le développement de commerces de quartier, dans le cadre de l'aménagement du secteur du Champ de la Cour ;
- Le pôle commercial du Chevalon à préserver.



Cette synergie commerciale participe à l'objectif, transversal au PLU, de mixité urbaine. Elle s'exprime, en page 20 du PADD, dans le paragraphe III.1.b. « L'ossature Chapays / L'Hoirie/ Bourg Vieux-Pigneguy / Le Chevalon : l'axe citadin ». Ainsi, la concrétisation du projet de centre élargi et de l'axe citadin s'appuie sur deux secteurs à forts enjeux pour le développement de Voreppe, et l'amélioration de sa structure urbaine dans la Cluse :

- La concrétisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur le secteur de L'Hoirie, projetant la construction d'environ 250 logements, et l'implantation du supermarché ;
- Le réinvestissement urbain du secteur de Chapays/Champ de la cour permettra l'émergence d'un quartier nouveau alliant développement de l'habitat et développement économique (artisanat et commerce). Ce quartier restructuré organisera sa mixité fonctionnelle en proposant de nouveaux logements, en permettant un développement commercial de proximité, complémentaire à l'offre du centre bourg, et en assurant l'accueil d'activités artisanales non nuisantes, proposant des emplois de proximité »

Le Champ de la cour représente un secteur devant être restructuré en intégrant une mixité fonctionnelle en proposant de nouveaux logements, en permettant un développement commercial de proximité, complémentaire à l'offre du centre bourg.

Section III. Les réponses réglementaires

➔ **Le développement économique**

- Le site de l'Île Gabourd constitué conserve ses vocations ;
- Les sites de Centr'Alp 1 et 2 disposent d'un classement et d'une réglementation spécifique (UECA et UECA2), adaptée aux dispositions préexistantes sur le site global, pour Centr'Alp 1 et adapter au règlement du Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) de la ZAC de Centr'Alp 2.
- Les sites d'accueil d'activités artisanales font l'objet d'un phasage, afin d'échelonner dans le temps la proposition de potentiel économique :

=> la constitution d'un quartier mixte sur le secteur du Champ de la Cour. Ce site, constitué le long de la RD1075, classé en UEa, constitue le second potentiel à vocation artisanale, ouvert à l'urbanisation à court terme. Il a pour objectif de jouer un rôle tampon entre la RD1075 et le quartier résidentiel du Champ de la Cour à venir. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation globale.

=> le site de Brandegaudière est classé en zone 1AUEa, immédiatement ouvert à l'urbanisation, sur la partie non soumise à des risques naturels. L'aménagement de ce site fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

=> le site de Centr'Alp Sud est classé en zone 2AUEa, fermée à l'urbanisation, le temps d'approfondir les études de faisabilité, menées par la CAPV ;

=> le site des Balmes est classé en zone 2AUE, fermée à l'urbanisation, pour un développement à long terme, en cohérence avec le tissu urbain constitué aux abords. Un terrain non-bâti, cadastré AD 176, classé en zone UC au POS a été intégré à la zone 2AUE afin de permettre un aménagement plus cohérent du secteur et de ne pas développer d'habitat au sein de futures activités.

Un périmètre de projet est projeté sur ces sites, afin d'anticiper leur développement et mutation, tout en travaillant l'entrée de ville Nord de Voreppe.

- Par ailleurs, en zone urbaine à destination principale d'habitat (UA, UB, UC et UD), le règlement autorise l'implantation d'activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat, dans la limite de 500 m² de surface de plancher.

A très long terme, en dehors de l'échelle de temps du PLU :

L'urbanisation des sites de l'Achard et de l'Île Magnin. Ces secteurs font l'objet d'un classement en zone Agricole (A) conformément à leur usage. Des terrains non-bâti, classés en zone NB au POS, ont été intégrés à la zone A afin de permettre à un aménagement plus cohérent du secteur et de ne pas développer d'habitat en frange de futures activités.

⇒ Aucune capacité à l'échelle de temps du PLU

→ **La synergie commerciale**

Afin d'assurer la synergie commerciale ambitionnée dans le projet, et dans le respect du DAC du SCoT, le PLU fixe des plafonds de surface de plancher par unité commerciale, selon les zones, et traduit la distinction proposée par le DAC entre commerce de proximité et commerce de non proximité.

Définitions du commerce pour la compatibilité avec le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT :

Cette destination, au sens du code de l'urbanisme, comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Au regard de cette destination, le DAC distingue deux typologies de commerces :

- Les **commerces de détail et de proximité** sont dédiés à des achats du quotidien, ou occasionnels et exceptionnels « légers ». Ils peuvent facilement s'inscrire à l'intérieur des espaces habités, et doivent être insérés, de manière préférentielle, dans les espaces prioritaires du développement, et en priorité dans leurs parties centrales les mieux équipées.
- Les **commerces de détail et de non proximité** sont destinés à des achats occasionnels et exceptionnels « lourds ». Ils sont souvent difficilement compatibles avec les espaces habités. Ils doivent s'insérer dans les espaces dédiés à l'économie.

Sur cette base, le PLU fixe les dispositions suivantes :

- En UAa, correspondant au bourg : toute implantation commerciale est permise ;
- En 2AU, à l'Hoirie, au moment de l'ouverture à l'urbanisation, le règlement proposera un potentiel de 2000 m² de surface de vente ;

I.1. Justification des choix retenus

- En UBc, à Champ de la Cour, plafond fixé à 500m² de surface de vente, couplé d'une surface de plancher maximale de 700m² ;
- En UBb, à Champ de la Cour et Chapays, à proximité du potentiel cité ci-avant, pas d'implantation commerciale autorisée, afin de cibler le potentiel en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation ;
- En zone urbaine, à vocation d'habitat, dans l'EPD, hors celles précitées : plafond fixé à 300 m² de surface de vente par unité commerciale (UBa, UCa et UCb) ;
- En zone urbaine, à vocation d'habitat, hors de l'EPD et hors zone UD (UA, UB, UBd, UBe et UC), ne sont autorisés que les commerces de détail et de proximité nécessaires pour répondre aux besoins du quartier d'implantation, et à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m² de surface de vente ;
- En zone urbaine, au sein des zones d'activités économiques : ne sont autorisés que les commerces de détail et de proximité nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises existantes dans les zones d'activités dédiées, et à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m² de surface de vente. En effet, le DAC ne repère pas de Zone d'Aménagement COMmercial (ZACOM) de type 2 ou 3 sur la commune de Voreppe ;
- Définition d'une bande de 70 mètres de part et d'autre des infrastructures routières rapides, visant l'interdiction d'implantation de tous types de commerces, tant au sens du code de l'urbanisme, qu'au sens du DAC, que de proximité ou de non proximité. En effet, à cet égard, le DAC du SCoT, stipule que « *les infrastructures routières rapides (autoroutes, voies rapides et déviations) n'ont pas vocation à servir de vitrine pour les installations commerciales. Toute nouvelle implantation commerciale sera interdite en façade de ces voies rapides* ».

Sur ce point, deux cas de figure sont à distinguer :

- > l'avenue de juin 1940 qui, de par ces caractéristiques, 2 x 2 voies avec un trafic de 40 000 véhicules/jour, représente une infrastructure routière rapide pour laquelle le PLU délimite logiquement une bande d'interdiction commerciale de 70 m de part et d'autre ;
- > l'avenue du 11 novembre qui, de par ces caractéristiques, 2x 1 voies avec un trafic 7000 véhicules/jour et de par la volonté d'affirmer de mutation en boulevard urbain, largement exprimé dans le PADD, représente un boulevard urbain pour lequel le DAC offre la possibilité d'accueillir de nouvelles implantations commerciales. C'est, ainsi, que la bande est interrompue à l'endroit :
 - du secteur de l'Hoirie, voué à accueillir le déplacement de la surface commerciale, aujourd'hui existante au sein du « triangle » gare ;
 - des commerces existantes au Chevalon, afin d'assurer leur pérennité.

L'ensemble de ces dispositions permet d'assurer un niveau d'offre commerciale, à l'échelle du périmètre d'influence de Voreppe, tel que définit au SCoT. Ce dernier correspond à l'intégralité de la commune de Voreppe, s'étendant jusqu'au bourg de Pommiers-la-Placette. Au regard des offres existantes dans les communes voisines, ce périmètre d'influence voreppin est superposé, au Sud, au périmètre de Saint-Égrève, du fait de l'offre structurante existante, et au Nord, du fait de l'offre voironnaise.

L'offre, proposée sur l'Hoirie, assure, avant tout, une réponse à des besoins de proximité, pour la clientèle de Voreppe, mais aussi la clientèle d'actifs assez importante sur Voreppe. L'offre envisagée, sur le secteur du Champ de la Cour, aura une fonction de stricte proximité, liée au quartier futur. Et enfin, les tissus commerciaux du bourg et du Chevalon conforteront leur même fonction. Ainsi, le cadre réglementaire du PLU à destination commerciale permet d'assurer une offre dimensionnée aux besoins, sans créer de concurrences stériles, et ce, tout en anticipant les futurs besoins, liés à l'accroissement démographique du territoire.

Dans la perspective du projet de mutation sur le secteur du Champ de la Cour, il apparaît, ici, essentiel d'explicitier l'objectif de mixité urbaine, et donc commerciale, qui y est recherché. En premier lieu, il est important de préciser que la mixité urbaine doit s'apprécier à l'échelle de la zone ; la notion de mixité urbaine n'a pas vocation à s'appliquer à la parcelle. C'est d'ailleurs dans cet esprit que l'OAP du Champ de la cour a été construite.

Le choix en matière de mixité urbaine a consisté à développer un quartier intégrant un centre névralgique constitué d'un square/place centrale, à proximité duquel se concentreront les commerces/services de proximité du quartier, où l'on pourra également disposer d'un arrêt de transport collectif structurant et accéder facilement aux cheminements mode doux maillant l'ensemble du quartier et permettant l'accès aux autres quartiers de la ville. Ce choix s'accompagne logiquement d'une limitation des commerces sur le reste de

la zone permettant de dégager des secteurs plus calme à vocation résidentielle. C'est pourquoi, en zone UBb aucune implantation commerciale n'est autorisée.

De plus, la frange, située en bordure de l'avenue de juin 1940, permet le développement d'activités artisanales bénéficiant d'un accès adapté et sécurisé de par l'aménagement d'une contre allée. Précisons, ici, que les locaux accessoires à une activité à destination principale d'artisanat, de type showroom, sont autorisés. En effet, conformément à l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ; les showrooms sont de fait autorisés au titre des locaux accessoires à la destination artisanat. L'implantation de ce front bâti à destination d'artisanat doit également permettre de préserver le secteur résidentiel à destination d'habitat en jouant un rôle de transition avec cette voie à forte circulation.

Section IV. Compatibilité avec les dispositions du SCoT

→ Le développement économique

Le SCoT définit une offre maximale d'espace économique pour le secteur vironnais de l'ordre de 140 hectares. Le schéma de secteur, visant cette répartition, étant en cours d'élaboration, le PLU ne peut qualifier la compatibilité sur ce point. Néanmoins, le PLU propose des potentiels de développement économique, ouverts à l'urbanisation, de taille mesurée :

- Sur le secteur de renouvellement urbain du Champ de la Cour ;
- Sur le secteur de Brandegaudière.

Les développements anticipés sur les secteurs de Centr'Alp Sud et de la Crue de Moirans / Les Balmes sont classés en 2AUEa et 2AUE, fermés à l'urbanisation, permettant d'affiner les études de faisabilité technique et programmatique.

→ Le développement commercial

Comme exprimé précédemment, le PLU a adapté sa traduction règlementaire aux dispositions du DAC, en :

- Distinguant les commerces de proximité et de non proximité ;
- Instaurant des plafonds différenciés et dégressifs, selon les secteurs de la commune ; les plafonds les plus élevés étant instaurés au sein de l'EPD ;
- Autorisant hors de l'EPD et hors zone UD et UDa (UA, UB, UBd, UBe et UC) uniquement les commerces de détail et de proximité nécessaires aux besoins du quartier d'implantation ;
- Autorisant au sein des zones d'activités dédiées uniquement les commerces de détail et de proximité nécessaires aux besoins de la zone ;
- Définissant des bandes de « non implantation » commerciale, le long des axes routiers majeurs du territoire.

Chapitre 5. LE PROJET DE MOBILITÉ

Section I. Les enjeux révélés

- *Mettre en œuvre le Plan Local de Déplacement*
- *Prévoir les aménagements de bouclages du réseau viaire pour des connexions inter-quartiers.*
- *Lier l'intensification du tissu urbain et les développements avec les politiques intercommunales de desserte en transport en commun.*
- *Engager la mutation de l'avenue du 11 Novembre (RD1075) en boulevard urbain, entre le rond-point de la Roize et le Sud du Chevalon.*
- *Poursuivre le maillage du réseau de cheminements doux.*
- *Identifier les entrées de ville du territoire, et traiter leur visage urbain en appui aux réflexions de densification ou de développement.*
- *Optimiser les emprises foncières proches de la gare, et au sein du centre urbain élargi, pour promouvoir la multi-modalité du site.*

Section II. Les objectifs débattus

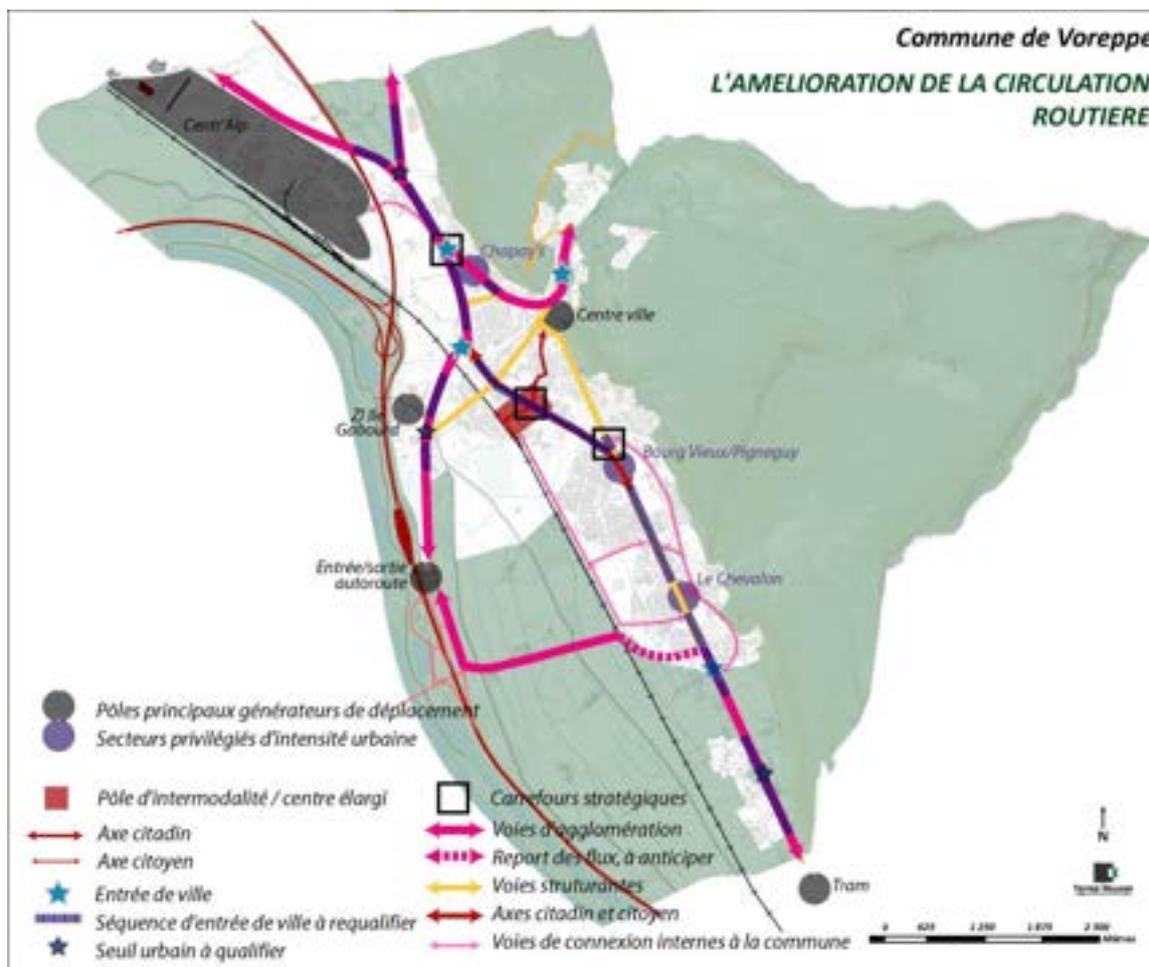
→ **L'amélioration de la circulation routière**

En termes d'amélioration de la circulation routière, le projet distingue des voies d'agglomération supportant des flux d'importance intercommunale : RD1085, RD3, RD520 et R1075.

Au niveau du secteur du Chevalon et plus particulièrement de sa traversée par la RD3c, le PLU définit un emplacement réservé n°49a « Aménagement d'une déviation de la RD 3 C ». Ce dernier était porté, initialement dans le POS, par le Conseil Général de l'Isère. Le PLU le maintient, au bénéfice de la commune, afin de sécuriser la traversée du secteur du Chevalon par la RD3c dans un gabarit de voie équivalent à celui existant au niveau de la traversée de la plaine.

En effet, la traversée actuelle du RD3c, du fait de sa configuration (rétrécissement) au niveau du secteur dit de « la petite auberge », ne permet pas d'assurer le passage du trafic (env. 1 600 véhicules/jour) dans des conditions de sécurité suffisantes pour les usagers empruntant cette voie : piétons, cyclistes ou automobilistes.

La temporalité de cet aménagement est liée à la suppression du passage à niveau existant. Cette suppression peut intervenir soit à moyen terme dans le cadre de la recherche d'amélioration du cadencement de la ligne (Inscrite au nouveau contrat de Plan Etat Région) soit à plus long terme, en lien avec le projet de doublement de la voie ferrée par RFF, pour lequel il existe un périmètre d'étude (reporté sur le document graphique).



Deux carrefours sont ciblés comme carrefour stratégique à l'échelle du PLU :

- le carrefour du monument de la résistance, à ce titre la Commune a sollicité le Conseil Général afin qu'une étude soit engagée sur ce carrefour et la RD 1075 jusqu'au giratoire de la crue de Moirans afin de définir les évolutions possible de ce carrefour et de cet axe ;
- le carrefour aux abords des quartiers Bourg Vieux / Volouise, traité dans l'orientation d'aménagement et de programmation de ces secteurs.

Par ailleurs, 4 entrées de ville majeures sont identifiées :

- Au Nord, à hauteur du monument de la résistance ;
- Au Sud, à l'entrée du Chevalon ;
- A l'Ouest, à hauteur du rond-point de la Roize ;
- A l'Est, en amont du bourg sur le quai des Chartreux.

→ **La mise en œuvre de la mutation de l'Avenue du 11 Novembre en boulevard urbain**

L'actuelle avenue du 11 novembre (RD 1075), sur le tronçon entrée sud du Chevalon / œuf de Roize, agit encore, comme une véritable coupure entre les espaces de vie de part et d'autre de cet axe développant d'ores et déjà une urbanité. Cette situation est encore un reflet de la période où les voiries dictaient l'urbanisme. Le CERTU (Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques en France du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement), préconise qu'une « route doit s'intégrer au milieu qu'elle traverse et non s'imposer à ce milieu ».

La RD 1075, tel un vestige du passé, demeure un axe surdimensionné par rapport au trafic supporté (7 200 véhicules/jour, en baisse constante, moins 10% en 10 ans).

La dynamique urbaine actuelle confirme que l'avenue du 11 Novembre (axe citadin) doit aujourd'hui être considérée comme stratégique et fédératrice au regard de sa multitude de fonctions (transit, maillage des

différentes entités urbaines de la commune, liaisons avec les polarités voisines, etc.) dont les enjeux doivent être appréhendés au-delà des limites communales.

Une démarche stratégique et partenariale a été engagée avec le soutien de l'AURG (Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise) pour aboutir à la réalisation d'un plan de référence partagé, préalable à l'élaboration d'un plan guide pour les aménagements futurs.

Aussi, le souci de donner corps au boulevard urbain et de préserver l'avenir a conduit, non pas de manière systématique sur le PLU, mais sur ce tronçon (au regard de son enjeu), à inscrire une marge de recul entre 15 et 20 mètres / axe. Cette disposition est convergente avec le PADD du SCOT quand il stipule : « Il faut veiller à ne pas imposer des reculs systématiques par rapport aux voies et aux limites » En effet, l'établissement public du SCOT lors de nos réunions de travail a confirmé que le but de était de favoriser une densification en n'interdisant pas systématiquement la construction de bâtiment en limite, tant des propriétés que des voies. Dans une application « extensive » cela conduirait à la suppression pure et simple de toute marge de recul.

L'objectif est d'accompagner l'évolution de l'Avenue du 11 Novembre vers un boulevard urbain apaisé pour permettre de concilier les différents usages et enjeux : image plus urbaine, nouveaux partages de la voirie, amélioration du confort et de la sécurité sur l'axe, renforcer la porosité de l'axe,...

Cette évolution sera rendue possible par la mise en cohérence des stratégies de déplacements et d'aménagements et d'urbanisme et permettre de répondre à la définition du CERTU :

« Les boulevards urbains ... des voies qui permettent de réconcilier vie locale et circulation. »

Les orientations d'aménagement et de programmation «Bourg-vieux, Pignéguay, Volouise » et « Centre élargi » accompagne également cette mutation.

L'évolution en Boulevard Urbain changera indéniablement la perception de cet axe, passant d'une véritable coupure aujourd'hui à une couture entre les quartiers. Des aménagements architecturaux et paysagers permettront l'insertion harmonieuse dans le tissu urbain d'une infrastructure apaisée et multimodale, qui favorisera la cohabitation d'une circulation automobile à vitesse limitée, des transports en commun (éventuellement en site propre) et des modes doux (piétons et cycles)

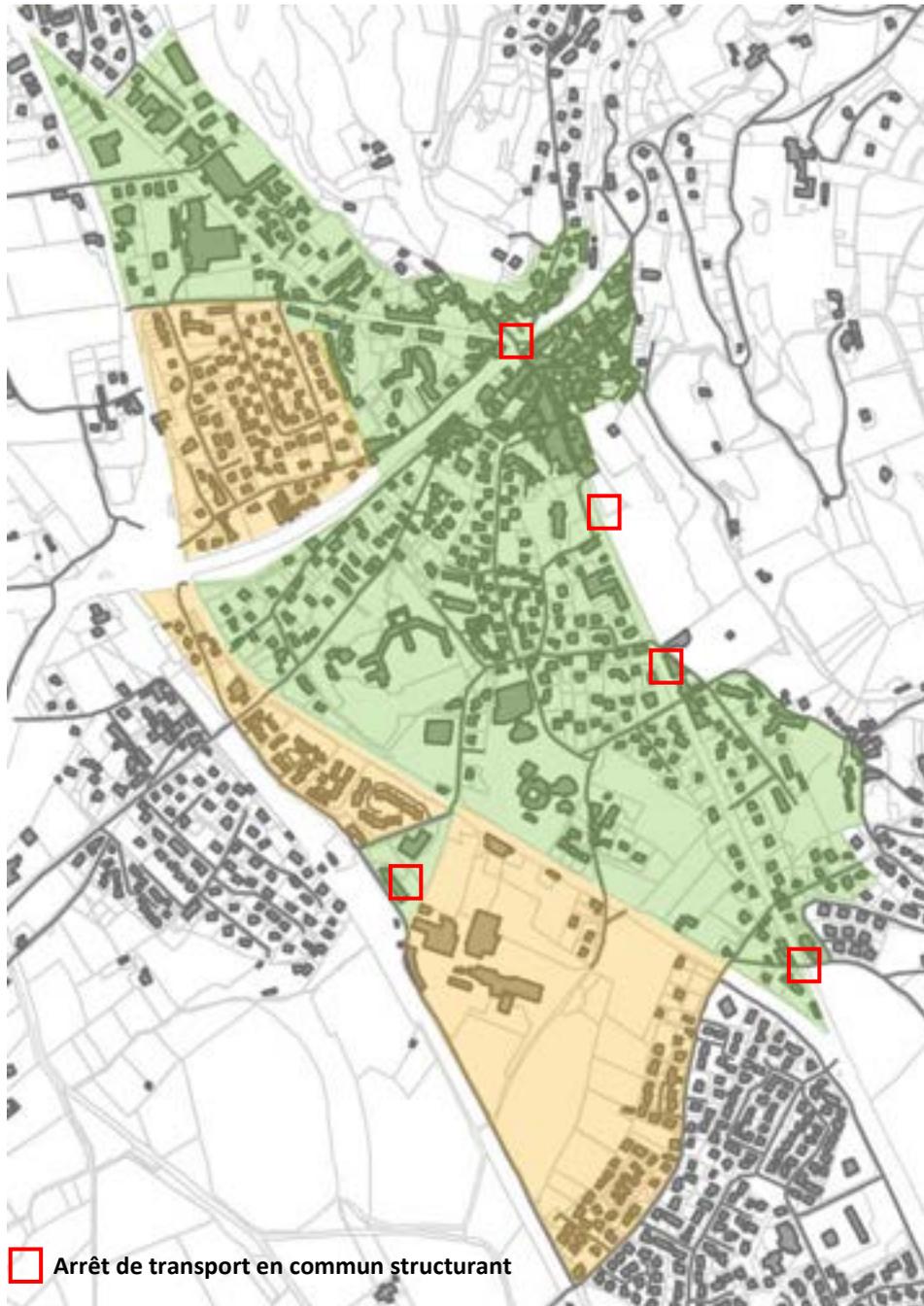
➔ **Les transports alternatifs à l'automobile**

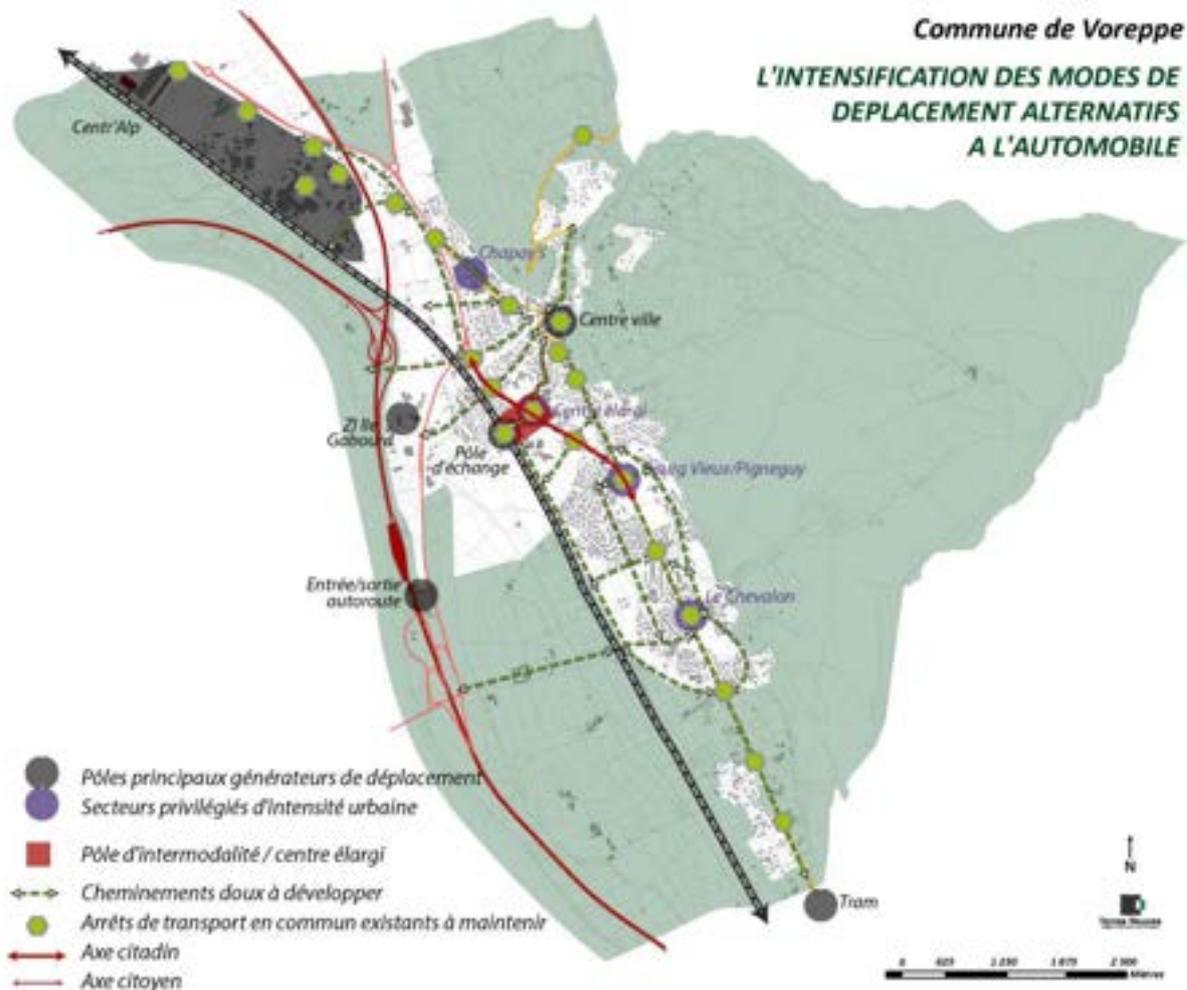
Le projet prend la pleine mesure de la position stratégique de Voreppe entre Pays Voironnais et Agglomération grenobloise, et notamment de sa gare SNCF. Ainsi, une réflexion intermodale sur l'ensemble du quartier gare est anticipée, afin d'optimiser ce site, et d'améliorer la desserte du territoire. Depuis ce point névralgique, et plus généralement depuis le centre urbain élargi, les objectifs sont de mailler le tissu urbain via un réseau de cheminements doux, et de densifier les abords des points d'arrêt de desserte en transport en commun.

Sur ce point, le SCOT RUG définit :

Une densité minimale de l'ordre de 0.5 m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière, dans les périmètres définis ci-après et au sein des espaces préférentiels du développement :

- moins de 500 mètres à vol d'oiseau ou d'une distance équivalente à 10 minutes de marche autour d'une gare desservie par au-moins deux trains par heure et par sens à l'heure de pointe ;
- moins de 200 mètres à vol d'oiseau ou d'une distance équivalente à 5 minutes de marche autour des arrêts des lignes de bus ou de cars offrant au-moins un service toutes les 10 minutes dans chaque sens en période de pointe dans le cœur d'agglomération grenobloise et toutes les 20 minutes ailleurs.





Section III. Les réponses règlementaires

→ L'amélioration de la circulation routière

Le contournement Sud du Chevalon, visant le report des flux de l'avenue du 11 Novembre (RD1075), vers l'entrée de l'autoroute, est formalisé par un emplacement réservé, porté par la commune de Voreppe.

→ La mise en œuvre de la mutation de l'Avenue du 11 Novembre en boulevard urbain

La mutation de l'avenue du 11 Novembre en boulevard urbain est exprimée via deux orientations d'aménagement et de programmation, au travers des principes de desserte envisagés :

- OAP centre élargi ;
- OAP Bourg Vieux / Pignéguay / Volouise.

Par ailleurs, et sur la longueur de l'avenue du 11 Novembre, du rond-point de la Roize, jusqu'au Chevalon Sud, le recul d'implantation des constructions, fixés à 25 mètres dans le POS, est réduit à 15 mètres, afin d'anticiper le front bâti du boulevard urbain.

Quels sont les objectifs et les motifs de la réduction du recul sur l'avenue du 11 Novembre ?

→ En matière de déplacements

La réduction des marges de recul préservera une capacité d'emprise viaire de 30 à 40 mètres. Cette emprise s'inscrit totalement dans l'aménagement d'une ligne de tramway ou tout autre mode de partage de la voirie, tel une ligne de bus en site propre.

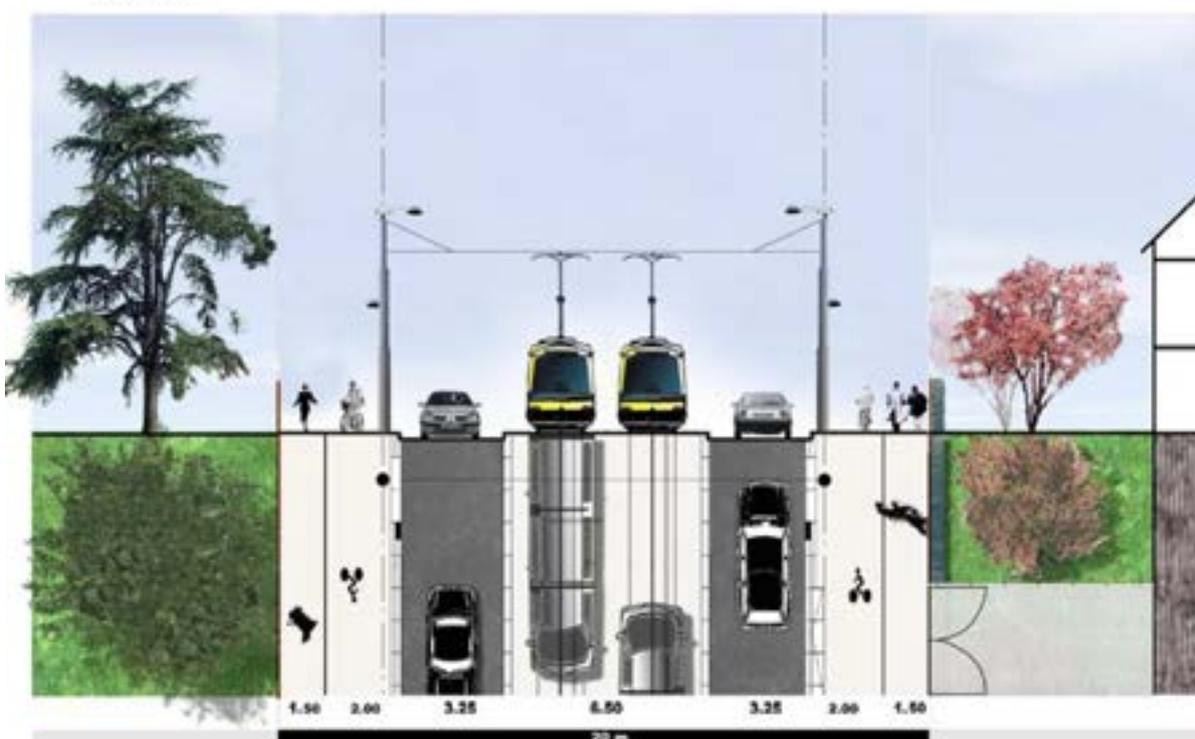
Des aménagements architecturaux et paysagers, permettront l'insertion harmonieuse dans le tissu urbain d'une infrastructure apaisée et multimodale, qui favorisera la cohabitation d'une circulation automobile à vitesse limitée, des transports en commun (en site propre) et des modes doux (piétons et cycles)

Plusieurs études démontrent que l'emprise de voirie « généreuse » autorise plusieurs scénarios de requalification de l'axe en boulevard urbain en fonction des différentes séquences.

Celles faites en son temps dans le cadre du projet Isis, par le Conseil Général montre clairement que le Tram peut se développer sur la RN 75 sur les emprises publics existantes (profil projeté 20 mètres de large).

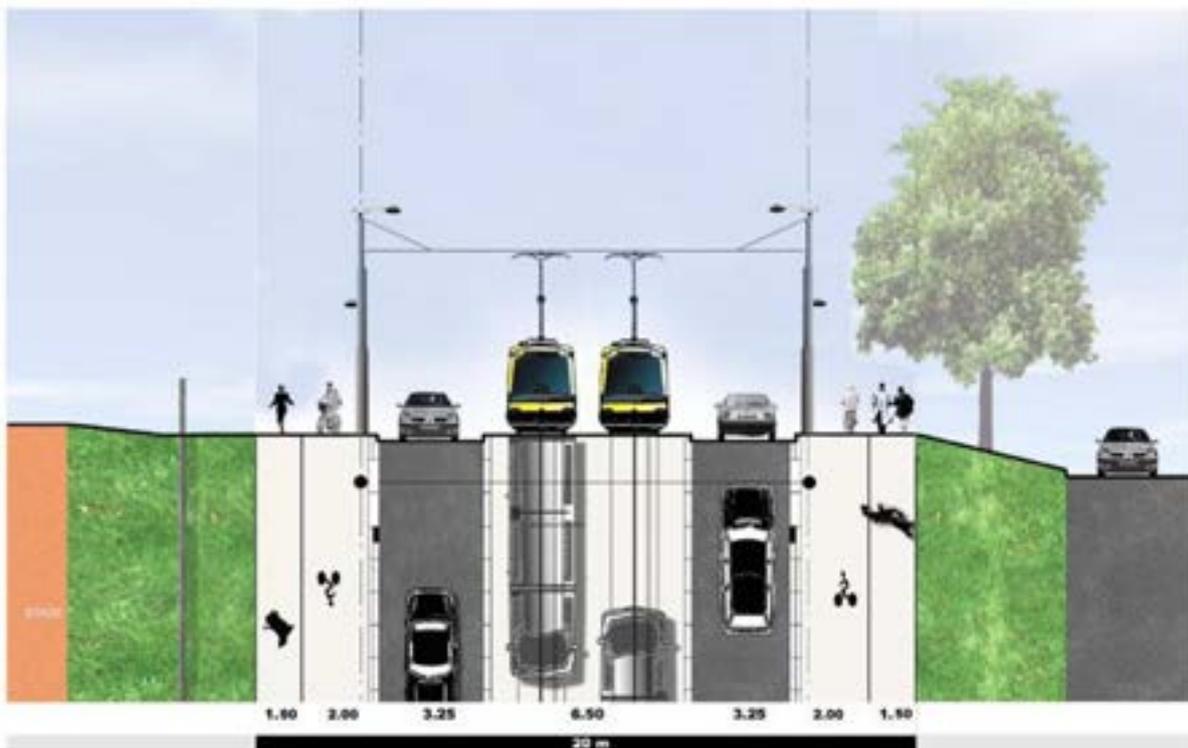
05 SECTION COURANTE VOREPPE

1/100



06 SECTION COURANTE
VOREPPE - VOLOUISE

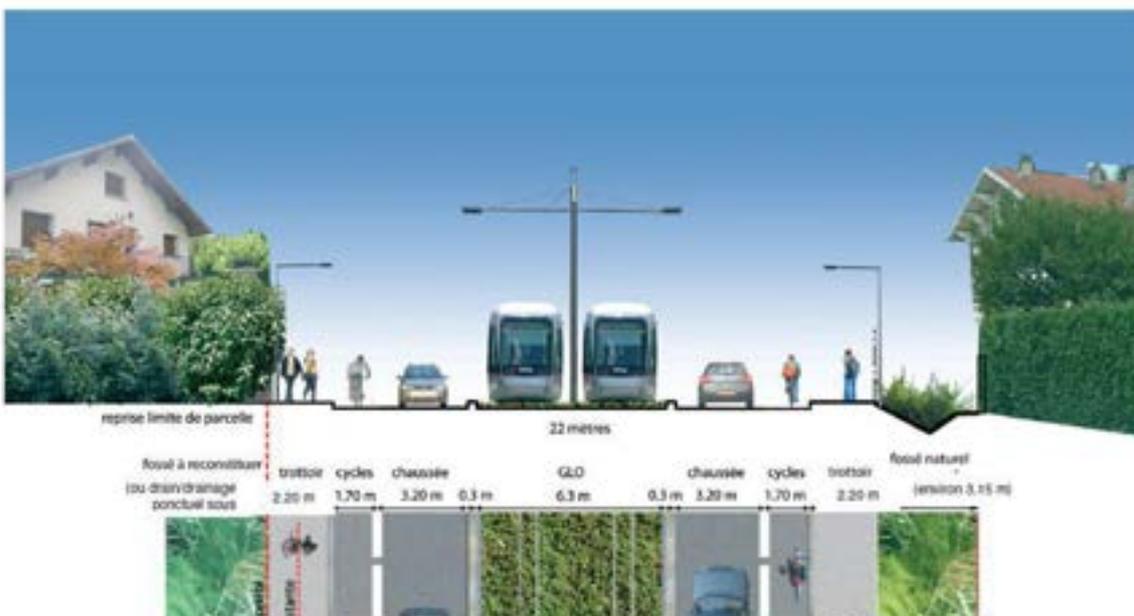
1/100

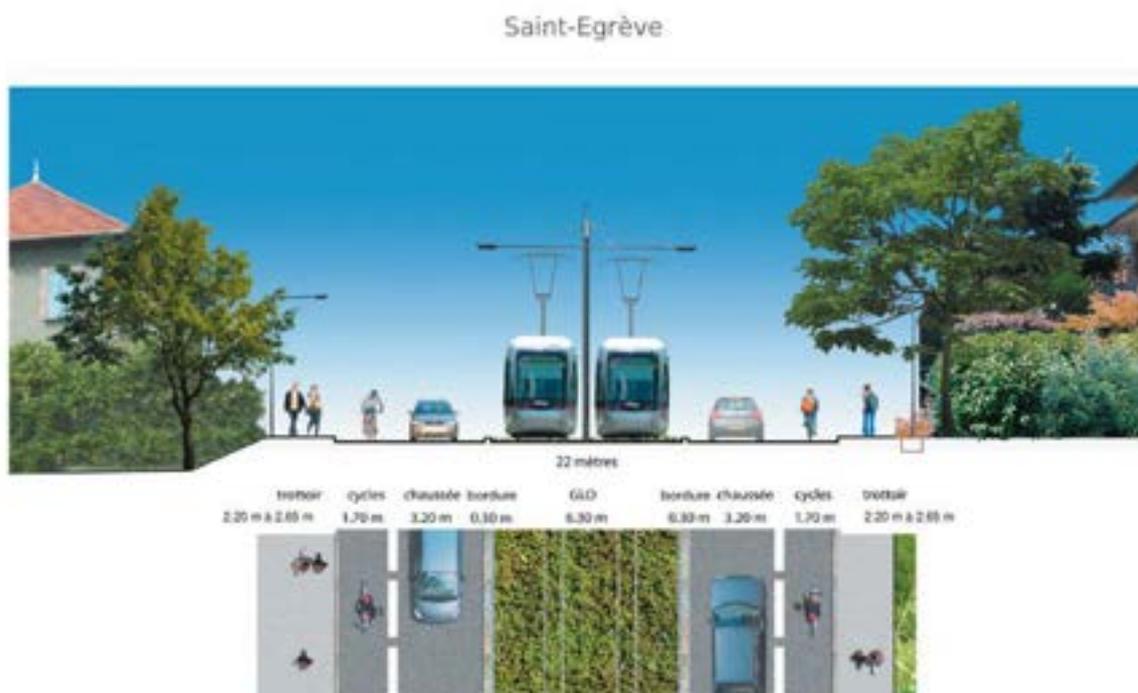


Le profil du tramway Grenoblois, illustré ci-dessous, nécessite dans sa traversée du Fontanil et de Saint Egrève 22 mètres :

Secteur Nord (RD1075) : Insertion centrale

Fontanil-Cornillon





Dans ces communes, il est intéressant d’analyser leur situation, au regard des marges de recul le long de la RD 1075, dans chaque plan local d’urbanisme :

- celui du Fontanil prévoit une marge de recul des constructions de 17 mètre / axe,
- Aucune marge n’est imposée le long de la RD 1075 à Saint-Egrève,
- à Saint-Martin le Vinoux celle-ci est de 15 mètres / axe.

Ainsi les marges de recul projetées sur Voreppe sont cohérentes avec celles situées sur le même axe dans ces communes voisines.

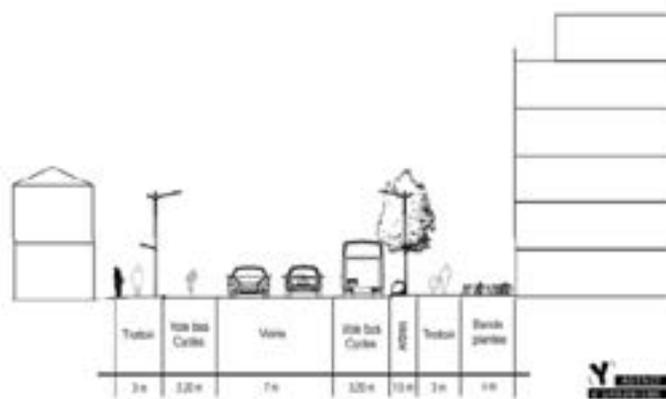
Aussi la ville de Voreppe a souhaité aller plus loin. Une démarche stratégique et partenariale a été engagée en 2012 avec le soutien de l’AURG (Agence d’Urbanisme de la Région Grenobloise) pour aboutir à la réalisation d’un plan de référence partagé, préalable à l’élaboration d’un plan guide pour les aménagements futurs.

Extrait Etude AURG / Bd Urbain : Exemple d’aménagement :

nouvelles constructions :

Variante 2 :

- > Double couloir de bus partagés avec les cycles
- > Une voie de circulation dans chaque sens, bordé par deux bandes cyclables.
- > Végétalisation de l’avenue (alignement d’arbres...)
- > Réalisation de trottoir de par et d’autre de l’avenue.
- > Création d’une bande planté le long des nouvelles constructions.



L’ensemble de ces éléments convergent également avec les préconisations du Conseil général dans son porté à connaissance du PLU, dans lequel la commune est incitée à « imposer des reculs réduits, à créer ou améliorer des aménagements linéaires (trottoirs, pistes cyclables) et à prendre en compte la fonction de la voie afin d’affirmer le caractère urbain du secteur traversé et ainsi inciter à la réduction des vitesses des véhicules ».

➔ *En matière d’aménagements :*

L’avenue du 11 Novembre est aujourd’hui surtout conçue pour le trafic des véhicules motorisés. Son profil sera modifié afin d’ouvrir son usage à tous les modes de déplacements. Dans cette nouvelle mixité des modes de

déplacements, comme explicité précédemment, une place plus importante sera donnée aux modes doux, aux transports en communs et au trafic local.

Des premiers aménagements et ambitions sont prévus à la faveur des projets en cours :

- le traitement de l'avenue du 11 novembre dans le cadre du projet de restructuration Bourg Vieux / Pigneguy / Lefrancois et de la chaufferie bois (suppression de la voie centrale, ...)



Extrait Alp'Etudes

- le traitement de l'avenue du 11 novembre dans le cadre du projet Espace Festif / liaison modes doux centre Bourg / Gare



- le traitement de l'avenue du 11 novembre dans le cadre du projet de a ZAC de l'Hoirie :



➔ En matière d'urbanisme :

Aujourd'hui, avec une marge de recul de 25 mètres de part et d'autre de l'axe, l'avenue du 11 Novembre garde une image rurale ou périurbaine sur la majeure partie de sa traversée de Voreppe et notamment au droit des futurs secteurs d'intensification urbaine et de l'extension du centre-ville (secteur du quartier de la Mairie et ZAC de l'Hoirie).

Pour prendre une véritable valeur de voie urbaine, une voie d'une telle largeur, 50 mètres, devrait être accompagnée de constructions de hauteur établie en conséquence, de l'ordre de R+7 à R+10 ou plus, à l'image de boulevards grenoblois.

Voreppe n'est pas du tout dans cette situation le long de l'avenue du 11 Novembre.

Les hauteurs actuelles de bâti ne dépassent guère R+2, demain les hauteurs envisagées dans le cadre des opérations futures telles que la ZAC de l'Hoirie sont de l'ordre de R+4+un niveau d'attique, soit deux fois moins haut que sur les boulevards grenoblois.

La situation de Voreppe, se rapproche plus des communes voisines situées sur la RD 1075, que sont le Fontanil, Saint Egrève et Saint Martin le Vinoux pour lesquelles les marges de recul, rappelons le, sont inexistantes à St Egrève, et de 17 m et 15 m respectivement au Fontanil et à St Martin le Vinoux.

- **Le rapport hauteur/largeur**

La qualité environnementale d'un boulevard et sa capacité à acquérir une image plus urbaine que routière sont liées au juste rapport entre la distance de façade à façade et hauteur de bâti. En matière d'urbanisme et d'architecture, il est classiquement établi que ce rapport se situe entre $L=H$ et $L=2H$. Ce qui, pour des hauteurs à l'acrotère principal d'environ 15 mètres (R+4) donnerait une largeur « idéale » de voie entre 15 et 30 mètres.

Aussi, la marge de recul de 15 mètres, qui définit une distance minimale de façade à façade de 30 mètres, est donc tout à fait cohérente avec ces principes de composition.

- **Les séquences**

Afin de répondre à la diversité des situations en garantissant l'harmonie d'ensemble, il n'apparaît ni souhaitable, ni nécessaire que cette distance entre façade soit systématiquement la même partout.

Nous sommes ici dans un espace en devenir, de transition entre la ville constituée et le périurbain moins dense. Le resserrement du bâti peut être ponctuel et discontinu. Ainsi il s'agit bien d'une marge de recul et non d'un principe d'alignement systématique. Le PLU prescrit, donc, deux marges de recul différenciés :

- 15 mètres dans l'Espace Préférentiel de Développement et la partie urbanisée du Chevalon ;
- 20 mètres sur le reste du linéaire, soit sur les quartiers de Bourg Vieux, Volouise et l'entrée du Chevalon.

Ainsi, cette façade urbaine sur l'avenue du 11 Novembre, alternant séquences paysagères et séquences plus construites avec un bâti à 15 ou 20 mètres de l'axe, renouvellera son image d'ancienne route de Lyon, lui fera progressivement acquérir un caractère urbain cohérent avec sa vocation d'axe structurant pour les futurs quartiers du centre élargi de Voreppe, et permettra son adaptation à la diversité des situations et des programmes à venir.

La réduction de la marge de recul ne conduira pas à une augmentation de fait de la densification des espaces concernés. Ceux-ci sont en grande partie déjà classés en zone urbaine ou à urbaniser comme les parcelles auxquelles ils appartiennent.

Si les marges de recul ne permettent pas l'implantation de bâtiment, elles génèrent des surfaces de plancher constructibles relatives à l'application du COS. Ces surfaces de plancher pouvaient déjà être mises en œuvre dans le cadre du POS en vigueur.

- **La temporalité :**

Réduire les marges de recul pour donner un caractère plus urbain à ce tronçon de l'avenue du 11 novembre, se traduira en matière d'urbanisme sur une temporalité longue.

A l'échelle du PLU, l'enjeu principal en matière d'urbanisation est évidemment le secteur de l'espace préférentiel de développement (EPD), situé entre le rond-point de Roize et le carrefour du péage. Ce secteur intègre des pôles importants du développement urbain tels que l'Hoirie (dans le cadre du projet de ZAC et de la mise en compatibilité du PLU), les abords de l'Hôtel de ville et la Gare (parties intégrantes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du centre élargi.

A cette même échelle de temps, des opportunités peuvent se faire jour sur le secteur allant jusqu'au Chevalon, secteur qui bénéficiera également d'aménagements.

Le PLU s'est ainsi positionné dans une logique anticipatrice et cohérente, avec le projet de boulevard urbain « complet » mais de long terme.

En conclusion, d'un point de vue urbain, il est important de réduire la perception d'un espace assez dilaté, à l'urbanisation diffuse et de reconstruire les limites de la ville à une échelle plus humaine.

La modification projetée de réduire ce recul à 15 mètres et à 20 mètres (suivant les traonçons), afin de favoriser la requalification de l'avenue du 11 novembre (RD1075) en boulevard urbain s'inscrit dans l'objectif poursuivi dans le PADD et permet donc d'anticiper, sans le compromettre, l'aménagement de cet axe au regard des projets susceptibles de se réaliser à court, moyen et long terme.

→ **Les transports alternatifs à l'automobile**

L'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation définit des principes de liaisons douces, afin de poursuivre le maillage du territoire. En complément, des emplacements réservés sont institués, afin de garantir leur réalisation.

Concernant la desserte par les transports collectifs, la commune prévoit les secteurs d'intensité urbaines les plus importants, aux abords des axes desservis et de la gare.

Le PLU confirme l'émergence du pôle d'intermodalité autour de la gare ainsi que la concrétisation des axes citadin et citoyen grâce, notamment, à l'orientation d'aménagement du centre urbain élargi, mais aussi, la nécessaire intensification des transports collectifs dans la cluse entre Voiron et Grenoble, le développement du maillage de cheminements doux (inscription d'emplacements réservés sur les itinéraires stratégiques), le développement de la mixité urbaine et l'intensification de l'urbanisation dans l'EPD, afin de privilégier les déplacements de proximité.

Section IV. Compatibilité avec les dispositions du SCoT

D'une manière générale, les orientations du SCoT en termes de mobilité sont respectées et poursuivies via la politique urbaine de Voreppe.

Précisément, concernant l'instauration de densité minimale aux abords des axes de desserte structurants et des gares, le PLU définit :

- Une zone UCb, aux abords de l'avenue Honoré de Balzac, autour des arrêts de la ligne express 2, au sein de laquelle, le COS est fixé entre 0,5 et 0,52 ;
- Des zones UBa, au sein du centre urbain élargi (abords de l'hôtel de ville, gare), à proximité de la gare et du futur pôle multimodal, au sein desquelles, le COS est fixé entre 0,5 et 0,7 ;
- L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du Champ de la cour, qui appuie l'émergence d'un arrêt de transport en commun structurant, en développant un quartier mixte, à ses abords.

La zone UAa recouvre des constructions existantes dont la densité correspond à un COS élevé, de l'ordre de 0.9 ou plus. Au vue de la morphologie du parcellaire (petites parcelles) pouvant se densifier, il apparait qu'une densité proche des constructions existantes soit de fait, pour une opération nouvelle, une densité supérieure à un COS de 0.5. De plus la combinaison des dispositions de l'article règlementant la hauteur des constructions (UA10) et de ceux relatifs aux règles de prospects (UA6, 7 et 8) suffisent à générer une densité suffisante (construction à l'alignement, sur une des limites au moins de propriété, ...)

Aussi, l'instauration d'un COS mini n'a pas été retenue pour les zones UAa.

TITRE II - JUSTIFICATION DES PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Chapitre 1. CHOIX DE DÉLIMITATION DES ZONES ET PRINCIPALES RÈGLES APPLICABLES

Section I. Les zones urbaines (U)

D'une manière générale, sur les zones UB, UBa, UBb, UBc, UC, UCa, UCb, UD et UDa, sont définies une emprise au sol des constructions (article 9) et une proportion d'espaces à conserver en pleine terre (article 15). Ces éléments règlementaires ne figuraient pas au sein du POS.

Par ailleurs, la définition de l'Espace Préférentiel de Développement du SCoT induit la définition de sous secteurs :

- en zone UA => UAa ;
- en zone UB => UBa, UBb et UBc ;
- en zone UC => UCa et UCb

Hormis en zone UD, où les dispositions de l'article 5 « superficie minimale des terrains constructibles » ont été maintenues, dans le respect de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, sur toutes les autres zones, cette disposition a été supprimée.

Enfin, les zones NDa du POS vouées à la préservation des sites d'intérêt architectural et paysager ne sont pas maintenues. Néanmoins, la préservation de ces mêmes sites est atteinte via l'outil L123-1-5 7° du code de l'urbanisme. (cf. paragraphe relatif à l'article L123-1-5 7°).

Dans le respect des dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement, les articles 15 (Performances énergétiques et environnementales) et 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques) de chaque zone ont été règlementés.

➔ ZONE UA :

Choix de délimitation de la zone

La zone UA et le sous-secteur UAa correspondent aux parties agglomérées les plus denses de la commune (le bourg, le Chevalon, les hameaux de Brandegaudière, de Morletière, du Logis Neuf et de l'Herbe), à vocation principale d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes. Les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles, avec une densité proche des constructions existantes. Les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement des voies et en ordre continu ou semi-continu.

Le bourg est concerné par le sous-secteur UAa du fait de sa localisation au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, introduit par le SCoT.

Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

Création du sous secteur UAa.

Modification à la marge des périmètres afin d'adapter le contour aux formes urbaines existantes.

Création d'un secteur UA, sur le hameau de Logis Neuf, à l'origine classé en UD, pour mettre en concordance les formes urbaines existantes avec le règlement.

Principales caractéristiques du règlement de la zone

Le règlement reste quasi inchangé par rapport au POS. Il permet la constitution de constructions en ordre continu ou resserré, et des morphologies bâties similaires à celles du bourg. Le sous-secteur UAa se différencie du secteur UA :

- Préciser et clarifier les règles de prospect des constructions en cœur d'ilot ;
- au sein de l'article 2, avec un plafond de 150m² de surface de vente, appliqué en UA, aux unités commerciales ;

- au sein de l'article 12, avec des objectifs de réalisation de stationnements différenciés.
- les zones UAa ne sont pas soumises à l'application d'un COS minimum.

Faisant suite à l'enquête publique et plus particulièrement au rapport et aux conclusions du commissaire enquêteur, la zone UAa a été légèrement agrandie le long de l'avenue Henri Chapays au niveau de la propriété cadastrée BL 58, 59, 60 et 205.

Cette modification a pour objectif de permettre la constructibilité en façade de l'avenue Henri Chapays dans la continuité du bâti existant tout en préservant un accès suffisant (d'une largeur de 15m environ) au « projet de parc public », matérialiser par l'emplacement réservé n°21. Cette modification est également en parfaite adéquation avec les possibilités offertes sur l'alignement opposé de l'avenue Chapays qui permettent également l'implantation de bâtiment en front de rue.

→ ZONE UB :

Choix de délimitation de la zone

La zone UB correspond aux zones d'urbanisation à dominante d'habitat collectif (Volouise, Bourg vieux, Abords Hôtel de Ville, Chapays, "triangle" gare, Champ de la Cour, Beaugard). La capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Elle comprend des sous-secteurs du fait de leur localisation au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, introduit par le SCoT :

- UBa, secteurs caractérisés par des intensités différentes, compatibles avec les dispositions du SCoT ;
- UBb et UBc, secteurs caractérisés principalement par des règles différentes, en termes d'implantation commerciale, sur le secteur de Champ de la Cour.

Elle comprend également les sous-secteurs :

- UBd, secteur correspondant au quartier Beaugard ;
- UBe, secteur correspondant à une partie du quartier de Volouise.

Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

Dans le POS, les zones UB ciblées concernent les quartiers de Bourg-Vieux, Volouise, Beaugard et les abords de l'Hôtel de Ville, issus de la dernière modification du POS.

Le PLU ajoute, donc, des quartiers ciblés en zones UB, à savoir Chapays, le triangle de la gare et Champ de la Cour.

Principales caractéristiques du règlement de la zone

Les dispositions de la zone UB ont été adaptées à la réalité du terrain et visent à proposer une plus grande mixité dans la composition et les formes urbaines.

Les dispositions des sous secteurs, situés à l'intérieur de l'Espace Préférentiel de Développement, induisent un Cos minimal de 0.5, des plafonds différenciés par unités commerciales, des objectifs de réalisation de stationnements différenciés et des hauteurs de constructions permettant des formes urbaines, visant la réalisation d'un habitat collectif et/ou intermédiaire.

La majorité de ces secteurs fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, précisant les principes d'aménagement à respecter.

→ ZONE UC :

Choix de délimitation de la zone

La zone UC correspond aux zones d'urbanisation, composées de formes urbaines mixtes. La capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Elle comprend des sous secteurs du fait de leur localisation au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, introduit par le SCoT :

- UCa, permettant des intensités plus élevées ;

- UCb, permettant des intensités plus élevées, caractérisé principalement par la fixation d'un COS minimal, proposé par le SCoT.

Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

Hormis au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, les périmètres des zones UC du POS restent quasiment inchangés.

Le principal secteur classé en zone UC dans le PLU est le terrain cadastré BC 60 (pour partie) et 61 dans le secteur de Morletière. Ce classement doit permettre la construction d'une trentaine de logements, au maximum, dont a minima 33% en locatif social, sur ce terrain en bordure de la route de Veurey.

Le classement en zone UC garantie un projet qui s'inscrit dans l'urbanisation du secteur en majeure partie classé en zone UC.

Le projet, susceptible de se développer sur une partie d'une propriété comportant des bâtiments et un parc remarquables, ne remet pas en cause l'intérêt patrimonial des bâtiments et du parc qui ont été repérés et protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. En effet, la partie concernée par cette évolution de zonage ne présente pas de boisements ou de bâtiments de qualité contrairement au reste de la propriété.

De plus, au regard des problématiques de sécurité connues au carrefour de la rue de Morletière et de la route de Veurey, ainsi que des difficultés de stationnement rencontrés par les riverains du secteur, un emplacement réservé n°18 a été délimité sur une partie de ce terrain.

La définition de l'espace préférentiel de développement induit la création de deux sous secteurs :

- La zone UCa dont l'objectif est de fixer, dans le respect des dispositions du SCoT, le COS à 0.5. ;
- La zone UCb, dont l'objectif est, dans le respect des dispositions du SCoT, de définir ce COS de 0.5, comme un COS minimal.

Pour les zones au droit des falaises impactées par les risques fort de chutes de blocs «RP», le classement en zone urbaine est obligatoire réglementairement, au regard des usages préexistants au PPRn (économie, habitat). Ces usages ne permettent pas de classer ces terrains en zone naturelle.

Principales caractéristiques du règlement de la zone

Les dispositions réglementaires de la zone UC restent quasi inchangées, à l'exception des articles 9 et 15, tel que précisé ci-avant.

La hauteur des constructions est fixée, de manière identique, sur toutes les zones UC.

Les dispositions des zones UCa et UCb sont édifiées dans le respect des dispositions du SCoT, et en cohérence avec les dispositions des autres secteurs inclus dans l'espace préférentiel de développement, à savoir les zones UAa, UBa, UBb et UBc. En effet, on y retrouve :

- Le même plafond de 300 m² par unités commerciales ;
- les mêmes objectifs de réalisation de stationnements ;
- les mêmes objectifs de production de logements locatifs sociaux...

→ ZONE UD :

Choix de délimitation de la zone

La zone UD correspond aux zones d'urbanisation peu dense. La capacité des équipements et les enjeux de préservation paysagère permettent la réalisation d'un habitat diffus de faible densité. Elle comprend un sous secteur UDa sur le secteur Chessières au Nord de la gare.

Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

Les principales évolutions résident dans le classement des zones NAd et NAc, situés sur les coteaux de la Chartreuse (Malossane, Racin...), en zone UD, du fait de leur desserte par les réseaux ou d'une urbanisation durant la vie du POS.

Principales caractéristiques du règlement de la zone

Les zones UD sont inscrites pour les tissus urbains peu denses, et qui doivent le rester du fait, soit d'une capacité des réseaux insuffisante, soit d'enjeux paysagers forts. Pour ces raisons, le maintien des dispositions du POS relatives à l'article 5 sont maintenues dans le PLU, sauf en secteur UDa. L'objectif est de conserver le tissu urbain « lâche » existant sur ces zones.

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

Aucun secteur classé en UD ne relève d'une contrainte liée à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, car toutes sont comprises dans la zone d'assainissement collectif.

Ainsi, la justification visant la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager des secteurs UD est la suivante :

La crue de Moirans-Est : la localisation de ces quelques habitations sur les contreforts des reliefs, à l'endroit du rond point de la crue de Moirans, défini comme « seuil urbain à qualifier », en page 28 du PADD, présente un impact paysager notable, qu'il ne convient pas de dénaturer. Par ailleurs, le secteur est soumis à de nombreux risques (cf.PPRn) rendant sa densification peu propice voir interdite.





La crue de Moirans-Ouest

Pour les mêmes raisons de qualification du seuil urbain, qui pourra s'envisager dans le cadre de l'aménagement de la zone d'urbanisation future à destination économique (ZAUE), ce secteur doit conserver son visage actuel d'urbanisation diffuse. Une réflexion globale, sur ce secteur du rond-point de la crue de Moirans, est nécessaire, afin de qualifier convenablement ce seuil urbain, de manière cohérente, et de sorte à ne pas compromettre l'échange visuel existant entre la Chartreuse et le Vercors, que la cartographie en page 9 du PADD cible comme élément à maintenir.



Achard :

Les ensembles de constructions, situés sur le secteur de l'Achard, à l'Ouest de l'avenue de juin 1940 (RD 1075), à l'endroit du carrefour du monument de la résistance, doivent conserver leur caractère actuel, dû au nécessaire traitement de l'entrée de ville, ciblé dans le PADD en page 28. Ce besoin de composition sera engagé par le projet de la requalification du carrefour porté par le Conseil Général.

Les ensemble de constructions, situés le secteur de l'Achard, à l'Ouest de l'avenue de juin 1940 (RD 1075), à proximité du secteur du Champ de la Cour, dont le PLU prévoit la mutation, et la constitution d'un front bâti structuré, ne peuvent évoluer que dans le cadre d'une réflexion globale sur le secteur de l'Achard, prévue à long terme. Cette séquence d'entrée de ville à requalifier (page 28 du PADD) est, ainsi, menée en deux temps : le premier via le quartier sur Champ de la Cour ; le second dans une optique future, imposant, à l'échelle du PLU, le maintien de la structure urbaine et paysagère actuelle.

Rappelons, que l'OAP du Champ de la Cour exprime la structure paysagère suivante :



Ainsi, ces axes de vue et cette trame, structurants le quartier du Champ de la Cour, ne doivent pas être remis en cause sur le secteur Achard, dans l'attente d'une réflexion globale.





Malossane le Bas, Malossane le Haut, Saint-Nizier et Racin : L'urbanisation diffuse de ces hameaux sur les coteaux de la Chartreuse doivent maintenir ce caractère aéré et peu dense, au regard de l'impact paysager qu'il génère et des contraintes de relief existantes. L'objectif du PLU est aussi d'affirmer la volonté de préserver l'ensemble naturel et agricole de la Chartreuse, sans générer d'urbanisation supplémentaire que celle engagée par le POS.



Secteur du Chevalon : l'environnement boisé et la structure bâti du hameau ancien du Chevalon permet de maintenir une ligne visuelle entre l'urbanisation existante et l'usine Vicat, fort repère paysager de la commune. Le maintien de l'organisation diffuse des constructions existantes entre ces deux entités (hameau ancien et usine), est à ce titre essentiel.





Le secteur de Chamoussière : Comme l'illustre la photographie, ci-après, l'enjeu de préservation paysagère du secteur de Chamoussière dépasse les frontières de Voreppe, et concerne la conurbation de la cluse depuis l'agglomération grenobloise. Le secteur de Chamoussière est une respiration, un seuil urbain à maintenir dans son tissu actuel. Suivie de la coupure d'urbanisation, formalisée entre Chamoussière et le Chevalon, cette respiration participe à l'affirmation de l'entrée de ville, ciblée au hameau du Chevalon.



→ ZONE UE :

Choix de délimitation de la zone

Il s'agit de zones équipées, réservées aux activités économiques de type industriel, commercial, artisanal, de bureaux, d'entrepôt, ainsi qu'aux installations classées soumises à déclaration et à autorisation.

Elle comprend les sous secteurs :

- UEb, correspondant à la zone à vocation principale d'artisanat, au secteur Champ de la Cour ;
- UEa0, correspondant à une zone soumise à des risques naturels et technologiques forts, où la constructibilité sera proscrite, sur le secteur de Brandegaudière ;
- UEc, correspondant à l'activité liée aux activités de cimenteries ;
- UEg, correspondant aux activités liées au stockage et à l'exploitation des matériaux issus du sous-sol ;
- UEm, correspondant aux activités implantées le long de la RD1085, entre le rond-point de la crue de Moirans et le carrefour du monument de la résistance.

Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

Les zones UI du POS sont rebaptisées zone UE pour l'appellation générique de ces zones vouées au développement économique.

- Les indices « c » et « g » sont maintenus pour les sites voués aux activités de matériaux issus du sous-sol ;
- L'indice « a » est créé pour cibler les sites voués principalement à l'accueil d'activités artisanales ;
- L'indice « m » est créé pour cibler les sites existants présentant une mixité d'activités économiques.

Spécifiquement, concernant les zones UE et UEa0, à Brandegaudière, le POS les classait en zone 1NA, à vocation d'habitat. Au regard de la superposition des contraintes existantes sur ce site (risques naturels et technologiques notamment), et du positionnement à proximité de la voie roulante RD3, en face de la zone industrielle de l'Île Gabourd, le choix fut de diriger sa destination vers des activités non nuisantes.

Pour les zones au droit des falaises impactées par les risques fort de chutes de blocs «RP», le classement en zone urbaine est obligatoire réglementairement, au regard des usages préexistants au PPRn (économie, habitat). Ces usages ne permettent pas de classer ces terrains en zone naturelle.

Principales caractéristiques du règlement de la zone

Dans tous les secteurs et sous secteurs, seul le commerce de proximité lié aux besoins de la zone est autorisé. Sinon, en zone UEb, la spécificité par rapport à la zone UE, réside dans l'interdiction de la destination « industrie » permettant de cibler la vocation de la zone vers de l'artisanat, essentiellement.

L'emprise au sol de la zone UEc est limitée à 20%, contre 60% en zone UE d'une manière générale. Ce choix est issu du projet de réflexion à long terme autour du quartier gare, dont le périmètre intègre ce site industriel et la zone agricole de Bouvardière. L'objectif est de permettre une légère évolution de l'entreprise existante tout en cadrant les développements possibles. Le but est d'anticiper la mutation de ce quartier très stratégique, comme énoncé dans le PADD.

En termes de hauteur, la zone UE conserve un plafond à 15m ; les sous-secteurs UEa0 et UEm, du fait de leur position à des entrées de ville structurantes, disposent d'un plafond à 10 m, et enfin, le sous-secteur UEb, afin de traiter le front urbain sur le secteur du Champ de la Cour, en cohérence avec l'OAP, dispose d'un plafond à 12 mètres.

→ ZONE UECA :

Choix de délimitation de la zone

La zone UECA correspond à la zone d'activités de Centr'Alp 1.

Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

La zone UECA correspond à la zone UIa de Centr'Alp 1. La création de ce secteur permet d'uniformiser la réglementation de ces zones avec les dispositions réglementaires du site dans sa globalité.

Principales caractéristiques du règlement de la zone

La réglementation de ce secteur, par rapport à celle du POS, évolue à la marge. Simplement, la destination commerciale est, au même titre que sur les autres zones UE, interdite sauf pour la création de commerce de proximité lié aux besoins de la zone.

→ **ZONE UECA2 :**

Choix de délimitation de la zone

La zone UECA2 correspond au secteur de la ZAC de Centr'Alp 2.

Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

La zone correspond à la zone 2NA du POS, vouée à l'aménagement de la ZAC Centr'Alp II.

Principales caractéristiques du règlement de la zone

La création de ce secteur reprend le règlement définit dans le cadre du PAZ de la ZAC. Et au même titre que sur les autres zones UE, la destination commerciale est interdite sauf pour la création de commerce de proximité lié aux besoins de la zone.

→ **ZONE UP :**

Choix de délimitation de la zone

La zone UP est une zone vouée à l'accueil des infrastructures et équipements satisfaisants les besoins collectifs ou d'intérêt général de la commune. Sont classés en zone UP, les secteurs accueillant ce type d'infrastructure ou d'équipement existant et futur faisant l'objet d'emplacements réservés (voiries, équipements, parcs,...).

Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

Cette zone n'a pas d'antécédent dans le POS, du fait, qu'elle est créée dans le cadre du PLU.

Principales caractéristiques du règlement de la zone

Le règlement limite les destinations autorisées sur la zone, afin que les constructions soient strictement liées et nécessaires à un équipement public et d'intérêt général.

Des dispositions distinguent les équipements publics, des équipements à usage d'intérêt collectif.

→ **ZONE UT :**

Choix de délimitation de la zone

Il s'agit d'une zone affectée au domaine public du chemin de fer et des autoroutes A48 et A49.

Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

La zone UT est l'équivalent de la zone US du POS, qui ciblait l'emprise de la voie ferrée. La zone UT ajoute à ce secteur les emprises des autoroutes A48 et A49.

Principales caractéristiques du règlement de la zone

Le règlement limite les destinations autorisées sur la zone, afin que les constructions soient strictement liées et nécessaires aux infrastructures de transport.

Section II. Les zones à urbaniser (AU)

→ ZONE 1AUC :

Choix de délimitation de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes, sur le secteur des Rayettes.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble visant à un aménagement cohérent de la zone tel que défini par le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur.

Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

Cette zone d'urbanisation future existait dans le POS, en 1NA, à vocation d'habitat. Son périmètre intégrait la zone violette du PPRn, classée en zone naturelle (N) dans le PLU.

Principales caractéristiques du règlement de la zone

Le règlement de la zone correspond, de façon très rapprochée, au règlement de la zone UC.

→ ZONE 2AU :

Choix de délimitation de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future :

- visant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux et d'un commerce de 2000m² de surface de vente, sur le secteur de l'Hoirie.
- visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage exclusif d'habitation, sur le secteur de Malossane le Bas.

Elles ne peuvent accueillir de constructions, à court terme, car les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existant à la périphérie de cette zone n'ont pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone naturelle, non constructible en l'état actuel du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision, d'une modification ou d'une mise en compatibilité du PLU.

Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

Ces zones d'urbanisation future existaient dans le POS à vocation d'habitat.

Le secteur de l'Hoirie fait l'objet d'une réflexion autour de l'outil ZAC. La formalisation de cette étude induira une modification du PLU, afin d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation.

Le périmètre du secteur de Malossane le Bas, existant au POS, est maintenu en globalité dans le PLU, malgré la présence d'une zone rouge du PPRn, indiquant des risques forts. Ce choix résulte de la volonté de réaliser, à terme, les infrastructures nécessaires au désenclavement de Malossane le Haut, tout en respectant le PPRn qui permet de tels aménagements en zone rouge. Sur le secteur impacté par des risques forts de crue torrentielle «RT» aucun projet de construction ne sera autorisé.

Principales caractéristiques du règlement de la zone

Les dispositions règlementaires seront complétées au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

→ ZONE 1AUEa

Choix de délimitation de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant l'accueil d'activités économiques de type artisanal principalement, sur le secteur de Brandegaudière.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble visant à un aménagement cohérent de la zone tel que défini par le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur.

Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

Le secteur était classé en zone d'urbanisation future à vocation d'habitat dans le POS. Le PLU, au regard de sa situation géographique, choisi un classement à destination d'activités artisanales, visant à assurer une transition entre tissu économique et tissu résidentiel.

Principales caractéristiques du règlement de la zone

La destination artisanale est privilégiée ; et seules les installations classées ne relevant pas du régime d'autorisation, sont autorisées.

→ **ZONE 2AUE :**

Choix de délimitation de la zone

Zone d'urbanisation future dont les constructions sont en ordre discontinu et abritent des établissements d'activités économiques.

Elle comprend un secteur 2AUEa, correspondant à une zone à vocation principale d'artisanat, sur le secteur de Centr'Alp Sud.

Elles ne peuvent accueillir de constructions, à court terme, car les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existant à la périphérie de ces zones n'ont pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone naturelle, non constructible en l'état actuel du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision, d'une modification ou d'une mise en compatibilité du PLU.

Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

Ces deux secteurs maintiennent leur destination économique future, prévue au POS.

Un terrain non-bâti, cadastré AD 196, classé en zone UC au POS a été intégré à la zone 2AUE afin de permettre un aménagement plus cohérent du secteur et de ne pas développer d'habitat en frange de futures activités potentiellement nuisantes.

Le périmètre du secteur de la Crue de Moirans, existant au POS, est maintenu en globalité dans le PLU, malgré la présence d'une zone rouge du PPRn, indiquant des risques forts. Ce choix résulte de la volonté de réaliser, à terme, une opération d'ensemble, et de permettre notamment la réalisation d'infrastructures nécessaires à la zone (bassins d'écroulement, aménagements paysagers,). Cela vise, par ailleurs, à éviter que ces terrains « dévalorisés » finissent par constituer des friches.

Principales caractéristiques du règlement de la zone

Les dispositions règlementaires seront complétées au moment de l'ouverture à l'urbanisation des zones.

Section III. Les zones agricoles (A)

→ ZONE A :

Choix de délimitation de la zone

Il s'agit d'une zone dont la destination et l'utilisation du sol est à vocation agricole.

Elle contient :

- un sous secteur As « sensible », qui cible les espaces ayant un usage agricole, et révélant un intérêt écologique et/ou paysager, traduit dans de la Trame Verte et Bleue identifiée ;
- un sous secteur Ab « bâti », qui cible les constructions dispersées au sein des espaces agricoles (A), dont le lien avec l'activité agricole est rompu.

Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

Les principales évolutions sont issues :

- De la création d'un sous secteur As, ciblant les espaces agricoles sensibles ;
- Du retour en zone agricole de plusieurs secteurs classés, initialement, en zone à urbaniser dans le POS :
 - > Plaine agricole Nord, à l'Ouest des zones de Centr'Alp (Centr'Alp 3) ;
 - > Secteur Achard, entre la RD 1075 et la voie ferrée ;
 - > Secteur Chessière/Bouvardière, entre l'usine Vicat et le secteur résidentiel de Bouvardière ;
 - > Secteur Chassolière ;
 - > Secteur du Chevalon Sud.
- De la création du sous secteur Ab.

Principales caractéristiques du règlement de la zone

Le règlement de la zone A correspond à celui de la zone NC du POS, tandis que le règlement de la zone As autorise uniquement « l'extension et la construction de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à condition d'être liés à une exploitation agricole ou forestière existante à l'approbation du PLU, et d'être implantée en proximité directe des bâtiments existants ». La création de nouvelles exploitations agricole au sein des zones As n'est donc pas permise ; seule la construction d'abris à animaux est autorisée, à condition d'être fermés sur 3 côtés maximum.

L'objectif de la création du sous secteur Ab est de cadrer les développements des constructions dispersées dans le milieu agricole, tout en permettant une évolution mesurée des constructions existantes. Ainsi, le règlement autorise :

- > l'aménagement, des constructions existantes à destination d'habitat, dans les volumes existants;
- > l'aménagement, des constructions existantes à destination d'artisanat, dans les volumes existants;
- > l'extension limitée des monastères existants et des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante ;
- > la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, de préférence regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Aucune nouvelle construction n'est donc autorisée sur ces secteurs ; seul l'aménagement des constructions existantes est possible.

Section IV. Les zones naturelles et forestières (N)

→ ZONE N :

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend les sous secteurs :

- Ne « eau », lié à la protection des zone de captage d'eau potable ;
- Nj « jardin », lié aux jardins familiaux et collectifs ;
- NI « loisirs », destiné à l'accueil d'activités légères de loisirs ;
- Et Nb « bâti », ciblant les constructions dispersées au sein des espaces naturels (N).

Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

La zone NCa du POS, à vocation de carrières, est supprimée.

La zone N correspond globalement à la zone ND du POS, complétée des espaces U ou NA, non urbanisés, classés en zone rouge du PPRn. En effet, ces espaces rendus inconstructibles par le plan de prévention des risques n'ont pas vocation à rester urbanisables.

Les zones Ne et NI existaient au POS, classées respectivement en zone NDp et NDI.

La zone Nj existait au POS, nommée NCj.

Et enfin, comme exprimé ci-avant, les zones NDa (préservation patrimoniale et paysagère) font l'objet de classement via l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Principales caractéristiques du règlement de la zone

Les dispositions règlementaires du PLU poursuivent les mêmes objectifs que le règlement initial du POS.

L'objectif de la création du sous secteur Nb est de cadrer les développements des constructions dispersées dans le milieu naturel, tout en permettant une évolution mesurée des constructions existantes. Ainsi, le règlement autorise :

- > seul est autorisé, l'aménagement des constructions existantes à destination d'habitat, dans les volumes existants ;
- > la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, de préférence regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Précisément, les objectifs poursuivis sont les mêmes que pour la zone Ab, expliqués ci-avant : seules l'extension mesurée des constructions existante est possible.

→ ZONE NCA2 :

Choix de délimitation de la zone

La zone NCA2 correspond au secteur maintenu en zone naturelle au sein de la ZAC de Centr'Alp 2

Principales évolutions du zonage entre POS et PLU

La zone correspond à une partie de la zone 2NA du POS, vouée à l'aménagement de la ZAC Centr'Alp II.

Principales caractéristiques du règlement de la zone

La création de ce secteur reprend le règlement définit dans le cadre de la ZAC.

Chapitre 2. LES ÉVOLUTIONS DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Section I. Les EBC modifiés

Les Espaces Boisés Classés du POS, situés en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU, sont protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, afin de garantir un même objectif de préservation, tout en bénéficiant d'une souplesse réglementaire.

Section II. Les EBC supprimés

Parcelle BC 60, au lieu dit Morletière : suppression de la partie Sud de l'EBC du POS, et maintien de la protection du parc au Nord.

- Le boisement ne présente aucun intérêt paysager ou écologique.

Parcelle AV 285, au Chevalon : suppression de la partie Est de l'EBC du POS.

- La suppression a pour objectif de redéfinir l'espace boisé classé, en cohérence avec la réalité du terrain en supprimant une partie de celui-ci au niveau de l'emprise d'une zone en enrobé;

Parcelle AV 61 et 247, au Chevalon : suppression de la partie Sud de l'EBC du POS.

- La suppression a pour objectif de redéfinir l'espace boisé classé, en cohérence avec la réalité du terrain en supprimant une partie de celui-ci au niveau de l'emprise d'un bâtiment ;

Suppression partielle d'EBC, issu de la définition d'emplacements réservés pour la création d'équipements publics : emplacements réservés n°3, 37, 39 et 48.

Section III. Les EBC créés

Deux types d'espaces boisés ont été créés dans le PLU.

1) Les boisements du ruisseau de l'Egala au Nord de la commune (classement EBC). Ce choix a été fait en prenant en compte :

- L'intérêt écologique et patrimonial du ruisseau de l'Egala qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope et site classé ;
- L'inscription dans l'inventaire des zones humides du département ;
- La protection de bosquet œuvrant pour la constitution des continuités écologiques, zones de transit d'espèces ;
- L'intérêt paysager des berges de l'Egala.

2) Les boisements constitutifs de la ripisylve des étangs, de l'Isère, et des zones humides associées, non repérés par le POS. Ce choix a été fait en prenant en compte :

- La qualité paysagère de ces boisements, notamment au regard de leur proximité avec l'autoroute, créant à de nombreux endroits un écran végétal ;
- L'enjeu de restauration et de continuité écologique du corridor majeur de l'Isère, et de ses milieux humides associés.

Chapitre 3. LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Section I. Les boisements

Comme indiqué en section une du chapitre précédent, les boisements, classés en Espaces Boisés Classés au POS, et situés en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU, sont protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, afin de garantir un même objectif de préservation, tout en bénéficiant d'une souplesse réglementaire.

Section II. Les éléments bâtis

Une grande majorité des éléments bâtis protégés sont des maisons de maître (ou maison bourgeoise) et/ou leur dépendance. La maison de maître se caractérise généralement par des éléments précis :

- Son année de construction, antérieure à 1914.
- Ses matériaux : des pierres de taille
- La hauteur des plafonds, pouvant aller de 2,80m à 4m ;
- Et d'autres caractéristiques intérieures, pouvant être la présence de cheminées, en marbre ou en pierres, parfois de plafond en stuc d'époque, d'un escalier intérieur en pierres, avec une rampe en fer forgé...
- Souvent le parc attenant est de grande qualité.

Ces caractéristiques et leur manière de représenter une époque ancienne, témoignant d'architectures remarquables et d'intérêt, ont suscité cette protection au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Par ailleurs, des éléments ponctuels, révélant ce même intérêt architectural, sont également protégés :

- Porte Saint-Laurent ;
- Chemin de croix ;
- Tombe et maison du docteur Rome ;
- Lavoir ;
- Chapelle et hospice Catherine Barde ;
- Four banal ;
- Monastère des Clarisses ;
- Ancien petit séminaire du Sacré Cœur ;
- Bâtiment industriel de la société Vicat.

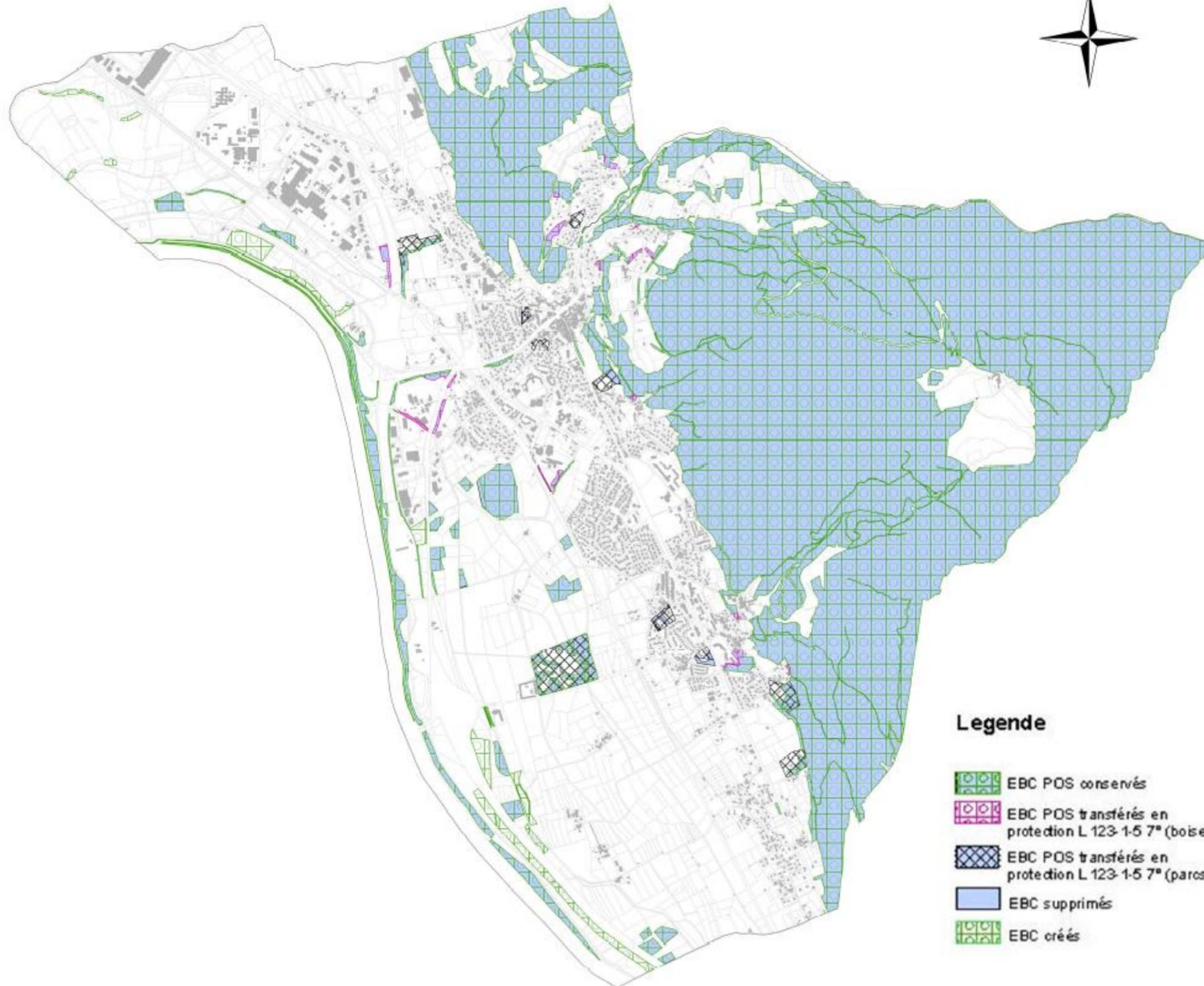
Section III. Les parcs remarquables

La protection des 12 parcs remarquables ne peut être dissociée des éléments bâtis, précédemment explicités. Il s'agit, en effet, des parcs attenant à des maisons de maître protégés par le PLU.

Faisant suite à l'enquête publique et plus particulièrement au rapport et aux conclusions du commissaire enquêteur, la protection du parc remarquable de la propriété cadastrée BL 58, 59, 60 et 205, a été légèrement réduite afin de permettre la constructibilité en façade de l'avenue Henri Chapays dans la continuité du bâti existant sur une partie de ce parc qui ne représente pas un intérêt significatif contrairement au reste du parc largement arboré et paysagé.

Cette modification a pour objectif de cantonner la protection de ce parc à sa partie la plus remarquable et qualitative en préservant un accès suffisant (d'une largeur de 15m environ) au « projet de parc public », matérialisé par l'emplacement réservé n°21.

CARTOGRAPHIE DES ÉVOLUTIONS DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS DU POS
CARTOGRAPHIE DES ÉVOLUTIONS DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS DU POS



Legende

-  EBC POS conservés
-  EBC POS transférés en protection L 123-1-5 7° (boisements)
-  EBC POS transférés en protection L 123-1-5 7° (parcs remarquables)
-  EBC supprimés
-  EBC créés

TITRE III - ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement d'étudier les modalités de prise en compte de l'environnement par l'ensemble du PLU :

- d'une part sous l'angle de l'économie générale du projet,
- d'autre part sous l'angle des réponses règlementaires proposées.

L'évaluation est conduite selon les cinq grandes "thématiques" issues de l'Etat Initial de l'Environnement, qui servent de clés d'entrée à l'étude :

- Biodiversité et milieux naturels
- Ressources naturelles
- Paysage
- Pollutions et nuisances
- Risques

Sous chacune de ces entrées environnementales seront déclinées les étapes suivantes :

Dans un premier temps : La confrontation des objectifs du PADD face à un scénario hypothétique de développement du territoire « *au fil de l'eau* ». Cette première étape s'effectue en 3 parties :

1. L'identification d'un état initial du territoire qui reprend les principaux éléments observés dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement.
2. Intensité des fragilités recensées :

Absence de fragilité significative	
Absence de fragilité	
Fragilité modérée	
Fragilité significative	

3. L'exposé des objectifs du PLU
4. L'exposé des moyens de mise en œuvre du projet.
5. Les incidences liées au projet

Incidence positive significative	++
Incidence positive modérée	+
Incidence neutre	=
Incidence négative modérée	-
Incidence négative significative	--

6. Les indicateurs de suivi

THEMATIQUES	SOUS THEMATIQUES	ETAT « ZERO » 2013	INTENSITE DES FRAGILITES RECENSEES	OBJECTIFS PADD	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET	LES INCIDENCES LIEES AU PROJET
Biodiversité et milieux naturels	Habitats aquatiques	<ul style="list-style-type: none"> - Nombreuses zones humides en rapport avec l'Isère : existences de pressions routières et de remblais - Habitats et continuités écologiques aquatiques subissant des pressions urbaines importantes, du fait de classement de zone à urbaniser dans le POS : plaine agricole Nord (2NA) et Sud de l'île Gabourd (2NA et NAK) - Réseau hydrographique artificiel en plaine agricole (maillage canaux) - Pratiques agricoles intensives dans les plaines Nord et Sud, imposant une vigilance qualitative des continuités aquatiques. 	Orange	<p>La Trame Verte et Bleue, débattue et arrêtée dans le PADD, projette la préservation des milieux aquatiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réservoir de biodiversité majeur du lit de l'Isère, sa ripisylve et les zones humides associées ; • Corridors écologiques secondaires de la Volouise, du Mondragon et du Palluel ; • Corridors écologiques tertiaires liés aux canaux de la plaine agricole Sud. <p>=> Les milieux terrestres :</p> <p>Réservoir de biodiversité majeur de la Chartreuse composé d'espaces forestiers et de pelouses sèches ;</p>	<p>→ Les espaces agricoles</p> <p>Le PLU définit une zone agricole, déclinée en 3 types d'espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces agricoles (A), au sein desquels l'activité agricole est existante et est à pérenniser. • Les espaces agricoles sensibles (As), qui ciblent les espaces ayant un usage agricole, et révélant un intérêt écologique et/ou paysager, traduit dans la TVB. L'activité agricole est existante et est à pérenniser, au même titre qu'en zone agricole (A). • Les espaces agricoles bâtis (Ab), dont le lien avec l'activité agricole est rompu. 	=
	Habitats terrestres	<ul style="list-style-type: none"> - Une commune à 46% boisée dont environ 500 ha appartiennent à la propriété publique et dont la plaine est clairsemée de haies bocagères, combiné à une agriculture d'altitude qui permet de préserver les espaces ouverts du massif alpin (pelouses sèches). - Existence de nombreux périmètres de connaissance écologique et de préservation : ZNIEFF de types 1 et 2, la Parc Naturel Régional de la Chartreuse, EBC... - Des préoccupations environnementales importantes au niveau départemental (REDI et le couloir de vie, l'arrêté préfectoral de biotope, l'espace naturel sensible, les espaces protégés agricoles) 	Vert foncé	<ul style="list-style-type: none"> • Deux corridors écologiques secondaires : <ul style="list-style-type: none"> > Au Nord, traversant la zones de Centr'Alp, le corridor du Réseau Écologique du Département de l'Isère (REDI) ; > Au Sud, en limite de commune avec Fontanil-Cornillon. • Coupure d'urbanisation entre le hameau du Chevalon et Chamoussière ; • Corridors écologiques tertiaires liés aux haies et bocages des plaines agricoles. <p>Ainsi, la définition de cette Trame Verte et Bleue induit le déclassement de zones d'urbanisation future du POS en zone naturelle et/ou agricole :</p>	<p>=> Les sous-secteur As cible les espaces suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le périmètre du corridor écologique du REDI, au Nord ; • La coupure d'urbanisation entre le Chevalon et Chamoussière ; • Le corridor écologique Sud, en limite communale avec Fontanil Cornillon ; • Les zones humides existantes dans les plaines agricoles Nord et Sud ; • Les prairies de pelouses sèches ; • Les prairies, présentes sur les coteaux de la Chartreuse, vierge de constructions, révélant un intérêt paysager ; • Les corridors aquatiques de la plaine, selon les dispositions du SCoT : 10 mètres de part d'autres des berges ; • Les canaux classés Servitudes d'Utilité Publique ; • La plaine agricole, au Nord, entre l'A48 et la RD1075, du fait des l'intérêt paysager que cet espace révèle et de son interrelation avec les corridors écologique du REDI, et son inscription dans le périmètre du PAEN. 	++
	Faune	<ul style="list-style-type: none"> - Diversité de type de faune, entre rivière et haute montagne. - Présence de nombreuses espèces protégées. Menace principale : discontinuité entre les habitats. 	Orange	<ul style="list-style-type: none"> • 2NA, au Nord-Ouest de la commune (Centr'Alp3). • 2NA et NAK, au Sud de l'île Gabourd. 	<p>=> Le recensement des constructions en zone Ab, dont le lien avec l'activité agricole est rompu vise à permettre à ces constructions de se maintenir, sans affecter l'économie agricole qui les entoure. A ce titre, l'article Ab2 du règlement cadre les capacités constructives de ces</p>	=
	Flore	<ul style="list-style-type: none"> - Une grande majorité de la flore recensée est issue des milieux montagnards, mais présence d'une flore issue des milieux humides. 	Vert foncé	<p>Le PADD décline, par ailleurs, des objectifs</p>		=

Réservoirs de biodiversités	<ul style="list-style-type: none"> - A l'échelle régionale, réservoirs de biodiversité majeurs, liés au lit mineure de l'Isère, au massif de la Chartreuse et du Vercors. - A l'échelle locale, définition de deux réservoirs de biodiversité majeurs : l'Isère et ses zones humides associées (en relation avec le massif du Vercors) et les reliefs boisés et les coteaux de la Chartreuse. - Nécessité d'affirmer et de poursuivre la préservation rapprochée des périmètres des ZNIEFF de type 1. - Nécessité d'adapter le droit du sol au recensement des zones humides départemental. 		<p>de préservation des espaces agricoles : plaines Nord et Sud, à l'Ouest et à l'Est de la voie ferrée, et coteaux d'élevage sur les reliefs de la Chartreuse.</p> <p>Également, des objectifs de valorisation paysagère sont précisés, visant le traitement des entrées de ville, et le maintien d'échanges visuel entre le massif de la Chartreuse et du Vercors.</p>	secteurs de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none"> • « Seule est autorisée, l'extension, dans les volumes existants, des constructions existantes à destination d'habitat, à condition que l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 200 m². Pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure à 200 m² de surface de plancher, aucune extension n'est autorisée. Les extensions ne doivent pas permettre la création de nouveau logement. • Seule est autorisée, l'extension des constructions existantes à destination d'artisanat à condition de constituer des unités de moins de 500m² d'emprise au sol ; • Seule est autorisée, l'extension limitée des monastères existants et des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante. • Les changements de destination des bâtiments existants en vue de la création d'un équipement public ou d'intérêt collectif ou d'une exploitation agricole » 	<p>=</p> <p>++</p> <p>=</p> <p>++</p> <p>++</p>
Liaisons écologiques	<ul style="list-style-type: none"> - Des liaisons entre l'Isère et les massifs du Vercors et de la Chartreuse à restaurer en priorité. - Zone de conflits au niveau de la plaine où se concentrent des voies de communications importantes et le linéaire urbain dans la cluse en général, et de Voreppe en particulier. Mais également entre le versant sud de la Chartreuse et le nord, où l'urbanisation s'est étalée le long de la Roize. - Néanmoins, couloirs de déplacements des espèces de bonne qualité sur le Chartreuse, et potentiel de restauration certain dans la plaine agricole Sud (haies bocagères et canaux) 			<p>→ Les espaces naturels</p> <p>Le PLU définit deux zones naturelles : => Une zone N, visant la préservation des milieux naturels sensibles. Cette zone préserve les espaces suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'Isère et les zones humides recensées, à l'Ouest de l'autoroute ; • Les boisements significatifs de la plaine agricole Sud ; • Les ensembles boisés sur le relief de la Chartreuse ; • Les potentiels constructibles, non bâties, ouverts à l'urbanisation dans le POS, en zone rouge du PPRI. <p>Elle est, par ailleurs, déclinée en ' sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ne, lié à la protection des zones de captage d'eau potable. Sont donc classés en Ne, les deux périmètres de protection des puits de captage présents sur la commune ; • Nj, lié aux jardins collectifs. Sont donc classés en Nj, les terrains utilisés pour des jardins collectifs existants ; • Ni, destiné à l'accueil d'activités légères de loisirs. Sont classés en Ni, les périmètres aux abords des étangs de La Volma et de l'Île du Pont. • Et Nb, ciblant les constructions isolées au sein de ces espaces. L'objectif est de permettre à ces constructions de se maintenir, sans affecter la 	<p>++</p> <p>+</p> <p>=</p>

				<p>sensibilité des espaces naturelles qui les entoure. A ce titre, l'article Nb2 du règlement cadre les capacités constructives de ces secteurs de la manière suivante :</p> <p>> « Seule est autorisée, l'extension, dans les volumes existants, des constructions existantes à destination d'habitat, à condition que l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 200 m². Pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure à 200 m² de surface de plancher, aucune extension n'est autorisée. Les extensions ne doivent pas permettre la création de nouveau logement ».</p> <p>=> Une zone NCA2, issue de la zone d'aménagement de Centr'Alp 2, destinée à accueillir des espaces publics paysagers (espaces verts, aménagements hydrographiques) où s'insèrent, dans un objectif de qualité environnementale, les équipements de superstructures et d'infrastructures ainsi que les réseaux correspondants (piste cyclable, chemins piétons).</p>
--	--	--	--	--

Ressources naturelles	Eau potable	<ul style="list-style-type: none"> - Trois points de captage de l'eau potable : Rigonnière (Voreppe) Chevalon (Voreppe) Sambuis Pécatièrre (Pommiers la Placette) Dont 90% de la commune est alimenté par le captage de Sambuis Pécatièrre. L'enjeu est de préserver les périmètres de captage d'une bonne qualité des eaux. - Les volumes facturés en 2011, sur 12 mois est de 467 034 en m³; pour 3486 abonnés dont les plus consommateurs sont les industries (STEPAN EUROPE, ONYX, ...). Un enjeu de préservation de la ressource en eau est donc envisagé, sensibilisation des industries et de la population sur les économies à faire (par exemple l'utilisation de l'eau pluviale ou la réduction du gaspillage) : Capacité suffisante pour l'existant. - Une bonne qualité bactériologique et chimique de l'eau potable sur Voreppe. Eau conforme à 100% sur les relevés 2011. - En raison du sous-dimensionnement du réseau principal, l'urbanisation les secteurs de Chamoussière, Rigonnière et de Malossane le Haut doit être limitée. 	<p>→ Les objectifs du PADD en termes de gestion de la ressource en eau sont de protéger et d'améliorer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la protection des puits de captage d'eau potable de Rigonnière et de Chevalon, conformément à la réglementation en vigueur ; • l'ambition d'un accroissement démographique compatible avec la capacité des réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales ; • la protection des zones humides ou temporairement ennoyées qui jouent un rôle important dans la qualité des eaux ; • la protection foncière de la plaine et le maintien des champs d'expansion des crues ; • la sensibilisation et l'encouragement aux économies d'eau, • la réduction de l'utilisation des pesticides par l'ensemble des acteurs (particuliers, collectivités, agriculteurs...). 	<p>Traduction PLU des captages en eau potable → Zone Ne, lié à la protection des zones de captage d'eau potable.</p> <p>Le PLU prévoit l'accueil d'environ 1010 habitants supplémentaires à échéance du PLU, et la création d'environ 840 logements nouveaux. La CAPV, gestionnaire du réseau d'alimentation en eau potable, justifie d'une capacité suffisante en eau potable.</p> <p>Maintien de la gestion qualitative du réseau. Maintien du réseau de secours en provenance de Saint-Joseph de Rivière</p> <p>Le règlement de la zone UD, appliqué aux secteurs de Chamoussière, Rigonnière et de Malossane le Haut, est adapté, afin de limiter les capacités constructives :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il maintient l'article 5, réglementant la superficie minimale des terrains. La règle de 1000 m² du POS est reprise dans le PLU. <p>L'ensemble des secteurs d'urbanisation future, tant en renouvellement qu'en extension du tissu urbain, sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>La station d'épuration dispose d'une capacité de 60 650 équivalents habitants, et sera sujet à un agrandissement validé et engagé par le Pays Voironnais. La station verra sa capacité augmenter jusqu'à 94 000 équivalents habitants, avec un objectif de mise en service en 2016. Ce dimensionnement permettra de répondre au développement des communes raccordées à ce Système d'Assainissement.</p> <p>Ce projet d'agrandissement s'accompagne de :</p> <p>- La mise en place d'une filière de gestion des boues permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La valorisation des boues par filière d'épandage agricole et par compostage sur site privé lorsque l'épandage n'est pas possible ; <p>L'amélioration des conditions de stockage des boues sur le site de la station d'épuration, avec notamment la possibilité de créer une zone de stockage, en complément de la plateforme actuelle sur la commune de Rives qui est arrivée à saturation ; La maîtrise des coûts de consommation d'énergie et de réactifs.- L'adaptation des besoins énergétiques au besoin uniquement de la station ;</p> <p>- L'ajustement des performances épuratoires à atteindre pour les paramètres « Azote » et « Phosphore ».</p>	=
	Assainissement collectif	<ul style="list-style-type: none"> - Taux de raccordement de 88% au réseau collectif traité par une station d'épuration AQUANTIS, compétence du CA du Pays Voironnais. - Capacité de 60 650 équivalents habitants, sachant que le réseau des communes d'AQUANTIS utilise une capacité d'environ 46 000 équivalents habitants. - Taux de dépollution de 94%. La station est conforme en équipement et en performance (source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie) 			=
	Assainissement individuel	<ul style="list-style-type: none"> - 18% des installations individuelles de Voreppe sont conformes et sans risques sanitaires. - 62% des installations ne nécessitent pas 			=
					=
					=
					=
					=
					=
					=
					=

Paysage	Patrimoine architectural	<ul style="list-style-type: none"> - Des monuments historiques et site inscrit: → le Château de Sieyes et son parc → Eglise St Didier → Vieille église - Préserver le caractère rural de la commune, ancien domaine agricole, au sein des exploitations de la plaine. Histoire. Prendre en compte un périmètre de valorisation paysagère et de covisibilité. - Préserver le patrimoine vernaculaire de la commune, répertorié par le POS. 		<p>Le projet, sur la base des dispositions du SCoT de la Région Urbaine Grenobloise, identifie plusieurs corridors écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La limite Sud avec la commune de Fontanil-Cornillon ; • Les espaces agricoles entre Chamoussière et Le Chevalon ; • Les cours d'eau traversant la plaine agricole (L'Isère, Volouise, Malsouche, Palluel, Montdragon) ; • La Roize ; • Les espaces naturels, au Nord du site de Centr'Alp. <p>Ces cinq liaisons sont des espaces d'aération dans le linéaire bâti de Voreppe. Elles proposent, par ailleurs, des échanges visuels entre les deux reliefs des massifs de la Chartreuse et du Vercors.</p> <p>En effet, les paysages de montagne sont prégnants sur le territoire, tant depuis la Cluse que depuis les reliefs. Le projet attire l'attention sur l'importance des cônes de vue vers et depuis les espaces ouverts (plaines agricoles, reliefs...), autant que sur l'intégration paysagère des franges bâties. Le panorama sur la cluse offert depuis Chalais en est un des exemples le plus significatif.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméables. • L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. • L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée. • L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées. 	=
	Patrimoine naturel	<ul style="list-style-type: none"> - De nombreux boisements préservés via l'outil EBC, dans le POS. 			<p>La traduction règlementaire maintien la préservation des boisements existante au POS. Une modification est opérée dans les outils utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les boisements classés du POS existants à l'intérieur des zones urbaines et à urbaniser sont préservés via l'outil L123-1-5 7° du code de l'urbanisme ; • Les boisements classés du POS existants à l'intérieur des espaces agricoles et naturels sont maintenus en EBC. 	=
	Entrées de ville	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer des percées visuelles pour une vue sur les paysages montagnards - Traiter les entrées de ville 			<p>Aussi, l'outil L123-1-5 7° est utilisé pour assurer la préservation de plusieurs propriétés et parcs, révélant un intérêt architectural et/ou paysager.</p>	+
Qualité des eaux		<ul style="list-style-type: none"> - L'Isère (réservoir de biodiversité) est fortement impactée en termes de qualité de ses eaux superficielles (mauvais état écologique et chimique). L'enjeu est de répondre aux objectifs du SDAGE d'ici 2021. - L'industrie est le principal facteur de pollution de l'Isère par des rejets toxiques. Prévoir un programme de gestion des industries de Voreppe pour les sensibiliser aux préoccupations environnementales. - La qualité de la Roize révèle un enjeu de restauration du corridor écologique. 				=
					<p>Les différentes orientations d'aménagement tiennent compte de l'environnement paysager des sites étudiés, et valorisent les échanges visuels entre Chartreuse et Vercors.</p> <p>L'orientation d'aménagement et de programmation de Brandegaudière propose un traitement de l'entrée de ville Ouest de Voreppe, le long de la RD3.</p>	=
						=

Pollutions et nuisances		- La qualité des eaux souterraines est bonne malgré les pressions urbaines de la cluse.			=
	Déchets	- Services multiples et déchetterie dans la commune voisine. Bon état et fréquence du service			=
	Sites pollués	- Prise en compte du risque de pollution de la plaine alluviale (nappes phréatique et cours d'eau) ainsi que les installations au cœur du développement urbain (risque humain)			=
		- Prendre en compte des périmètres de protection ou de réduction du risque de pollution industrielle du milieu. 16 ICPE dont : 2 BASIAS (ancien site dont sol reste pollué) 6 BASOL (avec une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif)			=
	Qualité de l'air	- Pollution de l'air en fonction de la forte pression routière, du nombre de véhicules par jours empruntant les axes de communications de Voreppe et la topographie encaissée de Voreppe.	Le projet de mobilité exprimée dans le PADD vise la réduction de la pollution de l'air, en développant un réseau alternatif à l'usage de la voiture particulière.	Les futurs aménagements (trottoirs, réduction des bandes de roulement, création de nouveaux carrefours, revêtement acoustique, ...), le renforcement des transports en commun, le développement d'axes doux, ainsi que la diminution des reculs, créeront un profil et un environnement de voie plus urbain.	+
Risques	Nuisances sonores	- En rapport avec des routes de circulation importante, autoroute, voie ferrée, départementales, ... - Prendre en compte le PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement)	L'un des objectifs du PADD en termes de nuisances sonores est de transformer l'avenue du 11 Novembre (RD 1075) en boulevard urbain.	Il convient ici de rappeler que le rapprochement des constructions (cf. question n°27), participera aussi à la réduction des vitesses sur cet axe comme le rappelle le CERTU qui constate « que le fait de modifier la structuration de l'espace incite les usagers à adapter leur vitesse en fonction de l'environnement ». La combinaison de ces éléments permettront d'influer sur différents facteurs afin de réduire les nuisances sonores grâce à la réduction de vitesse (aménagement de carrefours, gestion des feux en ondes vertes modérantes, réduction de la largeur de la chaussée, plantations d'arbres d'alignement, rapprochement des constructions, ...) et pourront être combiné avec la mise en oeuvre d'un revêtement « silencieux ». Pour illustrer ces propos, les différentes études réalisées sur ces questions montrent clairement qu'une réduction des vitesses de 60 à 50 km/h permet une amélioration significative de l'environnement sonore de 2.3 dB(A) pour les véhicules légers. De plus, une étude réalisée par l'observatoire du bruit en Ile de France (BruitParif) montre que les gains moyens observés en façade suite à la pose d'un revêtement de	+

				chaussée « silencieux » sont de 2 dB(A) pour la période de jour à 3 dB(A) pour la période de nuit dès 50 km/h. Ainsi l'action conjuguée d'une baisse de vitesse et d'un changement de revêtement, permet une amélioration significative de l'environnement sonore pour les riverains et passants en baissant d'au moins 3 dB(A) le bruit aux abords de l'infrastructure ce qui représente un gain similaire à ce qui pourrait être obtenu en divisant par deux le volume de circulation.	
Pollution lumineuse	- Présence d'une pollution au niveau de Centr'Alp, ainsi qu'au niveau des voies routières.		La municipalité de Voreppe dispose d'un règlement local de publicité.		=
Naturels	- Préserver les espaces de la plaine en aléa inondation en pied de versant et zones marécageuses de l'urbanisation, contribuant au cadre de vie de la commune et à l'amointrissement du risque naturel.		Les objectifs du PADD sur la protection des populations face aux risques naturels et technologiques , débattue dans le PADD, s'appuie sur les réglementations : - du PPRI (2007) - du PPRN (2011) - 2 PPRT (STEPAN EUROPE et TITANOBEL)		+
	- Préserver les versants montagneux du massif de la Chartreuse, en aléa glissement de terrain, chutes de pierres, ..., contribuant au cadre de vie et à l'amointrissement du risque pour la population et les habitations.				
	- Respecter le PPRN de Voreppe				++
	- Prendre en compte les zones « rouges » des falaises de l'est de la commune faisant référence au risque éboulement, chute de pierres du massif de la Chartreuse. En effet, la cartographie réglementaire illustre un zonage de danger au pied des falaises, des mesures de protection ou de prévention sont à réfléchir.				++
	- Prendre en compte le risque séisme dans les nouvelles constructions ou extensions (obligation). De 1 à 5, Voreppe est en zone 4 (risque moyen).				=
- Prendre en compte le zonage réglementaire du PPRI et des zones à l'aléa inondation fort. Pas d'urbanisation nouvelle dans les zones				=	
				La prise en compte des différents risques existants sur le territoire est réelle au sein du règlement. Chaque article 2 de chaque zone rappelle les documents supérieurs au PLU, proposant des dispositions réglementaires opposables aux autorisations de construire.	

TITRE IV - LES INDICATEURS DE SUIVI

Afin de suivre et d'évaluer les effets de la mise en œuvre du PLU des indicateurs sont définis. Dans un souci de clarté, ils sont en petit nombre et sont déjà disponibles le plus souvent auprès de la commune ou des autres collectivités locales, des gestionnaires ou des sources institutionnelles diverses (Agence de l'eau, Chambre d'Agriculture...).

La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement ou à minima tous les trois ans.

Les indicateurs de suivi du PLU de Voreppe sont déclinés en deux catégories :

- Les indicateurs de suivi courant, réalisé tous les 3ans (nombre de logements, surface consommée,...) : tableau bleu, ci-après
- Les indicateurs utiles au bilan du PLU dans le cadre d'une révision générale, particulièrement relatifs à des critères environnementaux : tableau vert, ci-après

Thème	Indicateur	Exprimé en	À l'état initial	Date	A la date d'évaluation	Source de données
Objectifs de développement l'habitat	de de Nombre de logements créés entre accession privé, accession sociale et locatif social	de Nombre de logements	ad	-		Commune
	Surface de zones agglomérées, dont les zones à urbaniser	hectares		2014		Document graphique du PLU
	Surface des zones à urbaniser ayant artificialisées des espaces naturels ou agricoles	Hectares	0 hectares (en prévision 27, 5 hectares, dont 8.7 à destination d'habitat et 18.8 ha à destination d'économie)	2014		Document graphique du PLU
	Nombre de logement réalisés en extension/en réinvestissement ou densification urbaine	de Nombre de logements	ad	-		Commune
	Proportion de logements réalisés entre logement isolé et autres formes urbaines	Part de chaque type dans le nombre total de logements réalisés	57% de maisons individuelles 43% de logement collectif et autres formes urbaines.	2009		Insee
	Nombre de logements réalisés à l'intérieur de l'Espace Préférentiel de Développement	Logements	Etat initial : ad En prévision : 910, soit 73% de la programmation totale de logements avec rétention foncière ou 555, soit 2/3 du besoin en logements à horizon du PLU	2014		Commune
	Nombre de logements locatifs sociaux réalisés	Logements locatifs sociaux	Etat initial : 851 En prévision : 230	2014		Commune
	Suivi de la mise en œuvre des emplacements réservés de mixité sociale	Logements locatifs sociaux	ad	-		Commune
	Suivi de la mise en œuvre de la servitude de mixité sociale	Logements locatifs sociaux	ad	-		Commune
Objectifs de développement l'économie	de de Nombre et surface des entités créées d'activités économiques entre destination « artisanat », « industrie », « bureaux » et « commerce ».	de Nombre d'entités Superficie des entités en m²	ad	-		Commune
Consommation foncière	Surface de zones agglomérées, dont les zones à urbaniser	hectares		2014		Document graphique du PLU
	Surface des zones à urbaniser ayant artificialisées des espaces naturels ou agricoles	Hectares	0 hectares (en prévision 27, 5 hectares, dont 8.7 à destination d'habitat et 18.8 ha à destination d'économie)	2014		Document graphique du PLU
	Surface des zones à urbaniser ayant artificialisées des espaces naturels ou agricoles à destination d'habitat	Hectares	0 hectares (en prévision 8.7 à destination d'habitat)	2014		Document graphique du PLU
	Surface des zones à urbaniser ayant artificialisées des espaces naturels ou agricoles à destination d'économie	Hectares	0 hectares (en prévision 18.8 ha à destination d'économie)	2014		Document graphique du PLU
Déplacements	Linéaire de voies douces et voies vertes réalisé	Kilomètres	ad	-		Commune
	Linéaire de zones 20 et 30 engagé	Kilomètres	ad	-		Commune
	Arrêt de transport en commun créé	Nombre d'arrêts et emplacement	ad	-		AOT concernée
Emplacements réservés	Suivi de la mise en œuvre des emplacements réservés	M²	ad	-		Commune

Thème	Indicateur	Exprimé en	À l'état initial	Date	A la date d'évaluation	Source de données
Milieux naturels, agricoles et biodiversité	Surface des espaces naturels dans le document d'urbanisme	hectares	1421	2014		Document graphique du PLU
	Surface des espaces agricoles dans le document d'urbanisme	hectares	8221	2014		Document graphique du PLU
	Surface des principaux habitats naturels (espaces boisés, zones humides, pelouses sèches)	hectares	310, 8			Sources multiples
	Recensement de la faune	En nombre d'espèces par famille	Oiseaux : 151 Mammifères : 48 Reptiles et amphibiens : 18 Poissons : ad ¹ Insectes : 72	2013		Étude Faune/Flore - Pic Vert
Alimentation en eau potable	Production annuelle des sources	m ³ /an	Rigonière (Voreppe) : 2712 m ³ /an Chevalon (Voreppe) : 125 466 m ³ /an Sambuis Pécatièrre (partagée avec Moirans) : 734 042m ³ /an	2011		CAPV
	Nombre de foyers abonnés	foyers	3828 foyers	2011		CAPV
Qualité de l'eau	Qualité des eaux souterraines (masse d'eau « alluvions de l'Isère aval de Grenoble »)	De bon état à état médiocre	Nitrates : BE Pesticides : BE Métaux : BE Solvants chlorés : BE Etat chimique : BE	2010		SDAGE Rhône Méditerranée
	Qualité des eaux superficielles de l'Isère	De Très bon état à mauvais état	Bilan de l'oxygène : BE Température : TBE Nutriments : BE Acidification : TBE Salinité : ad Polluants spécifiques : BE Invertébrés benthiques : ad Diatomées : Médiocre	2010		Étude impact l'Hoirie
	Capacité de la station d'épuration et charge actuelle de traitement	Équivalent/habitants	Capacité maximale : 65 500	2012		CAPV
	Nombre d'abonnés en assainissement collectif et individuel	Abonnés	Collectif : 3393 Individuel : 387	2011		CAPV
	Nombre de réhabilitation urgente d'installations d'assainissement non collectif (SPANC)	réhabilitations	47	2013		CAPV
	Énergie et limitation des émissions de GES	Linéaire de voies douces réalisé	Kilomètres	ad	-	
Émission de Gaz à Effet de Serre (GES) par habitant		Tonnes/habitants	ad	-		Commune
Évolution de la fréquentation des transports collectifs		Nombre passagers	ad	-		AOT concernée
Nombre de réhabilitation de constructions à performance > à la RT2012		Nombre de réhabilitation	ad	-		Commune
Gestion des déchets	Ordures ménagères résiduelles collectées	Tonnes	17 544	2011		CAPV
	Ordures ménagères résiduelles incinérées pour valorisation énergétique (collecte + dépose directe)	Tonnes	18 717	2011		CAPV

¹ Absence de données

Qualité de l'air	Concentration des pollutions à la station Nord grenoblois / Cluse de Voreppe	µg/m3	Ozone : 16 Dioxyde d'azote : 26 Monoxyde d'azote : 27	2010		Association Air Rhône-Alpes
	Évolution du trafic routier sur les principaux axes	v/j	Cf. diagnostic plan local de déplacement	2009		Commune
Risques Naturels et technologiques	Nombre d'habitants exposés aux risques majeurs	habitants	ad	-		Commune