



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU DE VOREPPE

NOTE DE PRÉSENTATION

Dossier approuvé

VU pour être annexé aux délibérations n°9172, n°9173 et n°9174 d'approbation des modifications simplifiées n°2, n°3 et n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Voreppe en date du 27 mai 2021

Luc RÉMOND,
Maire de Voreppe



SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	3
1.1 - COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	4
1.2 - DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR.....	4
1.3 - OBJET DE LA MODIFICATION.....	5
1.4 - LES ORIENTATION DU P.A.D.D.....	5
1.5 - LE CHOIX DE LA PROCÉDURE.....	6
1.5.1 Avis des personnes publiques associées.....	6
1.5.2 Mise à disposition du public.....	6
1.6 MENTIONS DES TEXTES QUI RÉGISSENT LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC.....	8
1.7 - PRÉSENTATION DU DOSSIER DE MISE À DISPOSITION.....	8
1.8 – BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC.....	9
1.9 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DU MAÎTRE D'OUVRAGE DE LA ZAC DE L'HOIRIE.....	9
1.10 – MODIFICATIONS DU DOSSIER S'APPUYANT SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DU MAÎTRE D'OUVRAGE DE LA ZAC DE L'HOIRIE.....	10
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS.....	12
2.0 – Modification du Préambule de la note de présentation de la modification simplifiée n°3.....	13
1.1 - COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	13
1.3 - OBJET DE LA MODIFICATION.....	13
2.1 – Modification du tracé et de l'emprise de l'emplacement réservé n°53 (aménagement d'une continuité modes doux) dans sa partie Nord/Ouest de la ZAC.....	14
2.1.1 Justificatifs des choix.....	14
2.1.2 Modification du tracé et de l'emprise de l'emplacement réservé.....	15
2.1.3 Modification de la liste des emplacements réservés.....	15
2.2 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUH11 POUR LE SECTEUR 1AUHb (Aspect extérieur des constructions) ET DES DOCUMENTS GRAPHIQUES CORRESPONDANTS (Plan de Masse)....	16
2.2.1 Justificatifs des choix.....	16
2.2.2 Modification de l'article 1AUH11 pour le secteur 1AUHb.....	16
2.2.3 Modification des documents graphiques (4.b.4. Plans de masse Hoirie).....	18
2.3 - CRÉATION D'UN SECTEUR 1AUHg, MODIFICATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT EN ACCESSION AIDÉE ET MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES CORRESPONDANTS.....	20
2.3.1 Justificatifs des choix.....	20
2.3.2 Création de la zone 1AUHg.....	21
2.3.3 Modification des programmes de logement en accession aidée.....	25
2.3.4 Modification des documents graphiques.....	26
2.4 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT POUR LE SECTEUR 1AUHE ; ARTICLES 1AUH7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), 1AUH8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) ET 1 AUH11 (aspect extérieur des constructions) ET MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES CORRESPONDANTS.....	28
2.4.1 Justificatifs des choix.....	28
2.4.2 Modification du règlement Articles 1AUH7, 1AUH8 et 1AUH11 pour le secteur 1AUHE.....	28
2.4.3 Modification des documents graphiques (4.b.4. Plans de masse Hoirie).....	30
2.5 - RÉAJUSTEMENT DU SCHÉMA DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DE L'HOIRIE.....	32
2.5.1 Modification du Plan d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (3).....	33
3. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	34
4. IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX.....	34

1. PRÉAMBULE

1.1 - COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de Voreppe

1 place Charles de Gaulle
CS 40147
38341 Voreppe Cedex

Élu référent du projet : Jean Louis Soubeyroux, Adjoint chargé de l'urbanisme, de l'aménagement et des nouvelles technologies.

Techniciens référents du projet : Gilles Lancelon / Sylvain Raffier
Pôle Aménagement Durable du Territoire & Urbanisme
Service Urbanisme / Commune de Voreppe

1.2 - DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le PLU de la commune de Voreppe a été approuvé par délibération de Conseil Municipal le 17 février 2014. Il a depuis fait l'objet de cinq mises à jour, la dernière datant du 13 novembre 2020 ainsi que de trois modifications :

- La modification n°1, prescrite le 14 novembre 2014, relative aux réajustements de la traduction réglementaire de l'objectif de mixité sociale et de l'objectif de mutation de l'avenue du 11 novembre (RD1075) en boulevard urbain, a été approuvée lors du Conseil municipal du 28 janvier 2016 ;
- La modification n°2, prescrite le 11 février 2016, relative à la traduction réglementaire de la ZAC de l'Hoirie a été approuvée lors du Conseil municipal du 7 juillet 2016 ;
- La modification n°3, prescrite le 14 novembre 2014, relative au réajustement d'une partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et leur traduction réglementaire, à la création d'une nouvelle OAP, au réajustement des emplacements réservés pour équipements publics et au réajustement de la traduction réglementaire au regard des évolutions engendrées par l'application de la Loi ALUR, a été approuvée lors du Conseil municipal du 18 mai 2017.

Et d'une modification simplifiée :

- La modification simplifiée n°1 portant sur le secteur du "Champ de la cour" et le projet de développement économique de ce secteur, a été approuvée lors du Conseil municipal du 21 mars 2019.

Ce document récent, intègre ainsi les orientations du Grenelle de l'environnement ainsi que les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région grenobloise et du Programme local de l'habitat (PLH) du Pays Voironnais.

Sous réserve des cas où une révision s'impose (changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances), **le Plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

1.3 - OBJET DE LA MODIFICATION

La réalisation de la ZAC nécessite aujourd'hui des modifications mineures des règles d'urbanisme du site dans le Plan local d'urbanisme afin de permettre la mise en œuvre de la ZAC.

A cet effet, la présente modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par arrêté du Maire n°2021-0147 en date du 26 janvier 2021.

Le projet porte sur les évolutions suivantes :

- La modification du tracé et de l'emprise dans sa partie Nord/Ouest de l'emplacement réservé (E.R.) n°53 ; Aménagement d'une continuité modes doux paysagée) et des documents graphiques correspondants ;
- La modification de l'article 1AUH11 pour le secteur 1AUHb (Aspect extérieur des constructions) et des documents graphiques correspondants ;
- La création d'un secteur 1AUHg, modification des programmes de logement en accession aidée et modification des documents graphiques correspondants ;
- La modification du règlement pour le secteur 1AUHE ; articles 1AUH7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), 1 AUH8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) et 1 AUH11 (Aspect extérieur des constructions) et modification des documents graphiques correspondants dans le cadre des aménagements annexes du centre commercial ;
- Le réajustement du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'Hoirie.

En parallèle, deux autres modifications simplifiées ont été prescrites par arrêtés du 26 janvier 2021 :

- Arrêté n°2021-0146 : modification simplifiée n°2. Elle a pour objectif de faire évoluer les possibilités de développement des activités commerciales existantes au niveau des zones urbaines UD, afin de leur permettre d'évoluer et de s'agrandir en dehors du volume existant, tout en maintenant le plafond de 60 m² de surface de vente supplémentaire.
- Arrêté n°2021-0148 : modification simplifiée n°4. Elle a pour objectif de prendre en compte, dans le cadre de la mise en œuvre des outils de mixité sociale du PLU, l'ensemble des typologies de logements, qui sont aujourd'hui comptabilisées au titre des obligations de la Loi SRU (mixité sociale dans l'habitat).

1.4 - LES ORIENTATION DU P.A.D.D.

Le projet porté par le PLU en vigueur est animé par la poursuite de 4 objectifs majeurs :

Valoriser la structure naturelle, paysagère et agricole du territoire pour maintenir le cadre de vie des Voreppins :

- ◆ La Chartreuse et la vallée de l'Isère comme socle de la trame verte et bleue.
- ◆ Prendre en compte les prescriptions visant à la protection des populations face aux risques naturels et technologiques.
- ◆ Assurer une protection et une gestion durable de la ressource en eau.
- ◆ Limiter les consommations énergétiques et valoriser le potentiel de production d'énergies renouvelables.
- ◆ Réduire de plus de 60% le rythme d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

Mettre en œuvre le développement économique et résidentiel en alliant mixité sociale, fonctionnelle et formelle :

- ◆ La constitution d'un parc résidentiel nouveau diversifié et accessible à toutes les populations.
- ◆ Le maintien de la dynamique économique en cultivant la diversité.

Donner corps au centre urbain élargi et organiser le linéaire urbain de Voreppe :

- ◆ Les pôles d'attraction, expression de la mixité des fonctions urbaines.
- ◆ Le maillage intermédiaire des tissus résidentiels.

Connecter les polarités urbaines internes à la commune, tout en gérant le flux lié au passage dans la cluse :

- ◆ L'intensification des modes de déplacements alternatifs à l'automobile.
- ◆ Adoucir les flux automobiles au sein des espaces urbains.

1.5 - LE CHOIX DE LA PROCÉDURE

La procédure de modification simplifiée mentionnée aux articles L153-36 et suivants, et L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme, est justifiée par le fait que les évolutions proposées n'affectent pas les orientations définies par le PADD et n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La simplicité du dossier et la rapidité de la procédure caractérisent le déroulement de la modification dont la mise en œuvre résulte d'une initiative du Maire.

La présente modification simplifiée n°3 a donc été prescrite le 26 janvier 2021 par arrêté du Maire n°2021-0147.

1.5.1 Avis des personnes publiques associées

La procédure n'a pas nécessité l'association des services de l'Etat ou d'autres personnes publiques : le projet de modification simplifiée ne fait l'objet que d'une simple notification aux personnes publiques associées avant l'ouverture de la mise à disposition du public du dossier, à charge pour ces personnes publiques de faire part de leurs observations directement à la commune ou sur le registre d'observations, durant le temps d'ouverture de ladite mise à disposition.

1.5.2 Mise à disposition du public

Le présent projet de modification simplifiée fait l'objet d'une mise à disposition du public du dossier. Au cours de cette mise à disposition, d'une durée d'un mois, la population est appelée à faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. La mise à disposition est organisée par le Maire ; les modalités de mise à disposition du public du dossier ont été définies par délibération n°9114 du Conseil municipal en date du 04 février 2021.

Bien qu'aucune concertation ne soit exigée dans une procédure de modification simplifiée, hormis la mise à disposition du public du dossier, Monsieur le Maire a souhaité que dans le cadre de la

mise à disposition du public du dossier, deux permanences, en présentiel ou en visioconférence, soient tenues afin de répondre aux interrogations du public. Ces permanences seront assurées par Monsieur le Maire, Luc Rémond, et/ou Monsieur Jean-Louis Soubeyroux, Adjoint chargé de l'urbanisme de l'aménagement et des nouvelles technologies. Le public sera reçu sur rendez-vous, une demi-journée lors la première semaine et une demi-journée lors de la dernière semaine de la mise à disposition.

La mise à disposition se déroulera à l'Hôtel de Ville de Voreppe, du lundi 22 février au mardi 23 mars 2021 inclus pour une durée de 30 jours. Chacun pourra prendre connaissance du dossier sur place et consigner ses observations sur le registre, ou les adresser par écrit au Maire à l'Hôtel de Ville ou par courriel à l'adresse suivante : consultation.publique@ville-voreppe.fr.

L'ensemble des pièces du dossier de mise à disposition du public sera également consultable et téléchargeable sur le site internet de la Commune (<http://www.voreppe.fr>) pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le Maire, Luc Rémond, et/ou l'Adjoint chargé de l'urbanisme et de l'aménagement, Jean- Louis Soubeyroux, tiendront 2 permanences sur rendez-vous :

- Mardi 23 février 2021 de 14h00 heures à 17h00 heures
- Mardi 23 mars 2021 de 14h00 heures à 17h00 heures

L'ensemble de ces dispositions est susceptible de varier en fonction de l'évolution des consignes nationales relatives à la prévention de la pandémie de COVID-19, notamment les rendez-vous qui pourront se tenir en présentiel à l'Hôtel de Ville ou en visioconférence.

Les présentes modalités feront l'objet d'un avis portant à la connaissance du public l'objet de la modification simplifiée ainsi que les dates, le lieu et la durée de cette mise disposition, durant lesquels le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations.

Cet avis sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public.

Cet avis sera affiché sur le panneau d'affichage municipal situé sur le parvis de l'Hôtel de Ville, dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition. Cette mise à disposition fera également l'objet d'une information sur le site internet de la Commune et sur le Journal électronique d'information (JEI).

À l'issue du délai de mise à disposition du public, le registre sera clos et signé par le Maire.

Le bilan de la mise à disposition du public sera présenté au Conseil municipal qui en délibérera et adoptera par délibération motivée le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

1.6 MENTIONS DES TEXTES QUI RÉGISSENT LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

La présente mise à disposition du public est organisée dans le cadre de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

1.7 - PRÉSENTATION DU DOSSIER DE MISE À DISPOSITION

Le projet de modification simplifiée du PLU mis à disposition du public comprend différentes pièces:

- Une note de présentation qui explique la procédure de modification, précise et justifie toute les modifications et compléments apportés à laquelle est annexée la carte « Outils de mixité sociale » ;
- Les pièces modifiées du PLU à savoir :
 - 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - Schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation « L'Hoirie »
 - 4.a. Règlement écrit de la zone 1AUH
 - 4.b. Plans de zonage (règlement graphique) :
 - 4.b.1. Planche Ouest ;
 - 4.b.3. Zoom Z.A.C. de l'Hoirie ;
 - 4.b.4. Plans de masse Hoirie :
 - Implantation du bâti et espaces libres

- Plan des hauteurs
- 4.c. Liste de emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics ;
- Les pièces administratives de la procédure.

1.8 – BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

La mise à disposition s'est déroulée du lundi 22 février 2021 au mardi 23 mars inclus. Chacun a pu prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête, ou les adresser par écrit au Maire à l'hôtel de ville.

Le Maire, Luc Rémond, et Jean Louis Soubeyroux, Adjoint chargé de l'urbanisme, de l'aménagement et des nouvelles technologies, ont tenu 2 permanences :

- Mardi 23 février 2021 de 14h00 à 17h00
- Mardi 23 mars 2021 de 14h00 à 17h00

La mise à disposition du public n'a donné lieu à aucune remarque ou observation, ni sur le registre, ni par courrier, ni par courriel.

Les permanences n'ont donné lieu à aucune rencontre, aucune demande de rendez-vous n'ayant été formulée.

1.9 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DU MAÎTRE D'OUVRAGE DE LA ZAC DE L'HOIRIE

Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées le 18 février 2021 et le 19 février pour la Préfecture de l'Isère et la CAPV au titre de maître d'ouvrage à l'initiative de la ZAC de l'Hoirie. Trois avis ont été enregistrés, dont un pendant la mise à disposition du public du dossier :

- Pendant la mise à disposition du public :
 - L'Etat, dans son avis daté du 12 mars 2021, a émis un avis favorable sur le projet en attirant l'attention sur le fait que, conformément à l'article L153-39 du Code de l'urbanisme, il convient de recueillir l'avis favorable de la CAPV préalablement à l'approbation de la présente modification simplifiée du fait que la ZAC a été transférée à la CAPV en 2016 au titre des « Opérations d'Aménagement Structurantes ».
- Après la clôture de la mise à disposition du public :
 - La Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble, dans son avis daté du 31 mars 2021, n'a fait part d'aucune observation particulière sur le projet de modification simplifiée.

La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, en tant que maître d'ouvrage de la ZAC de l'Hoirie, disposait de trois mois pour rendre un avis sur le projet. Cet établissement public, dans son avis daté du 26 avril 2021, a émis un avis favorable assorti de cinq remarques :

- Il serait nécessaire d'indiquer que le Pays Voironnais est maître d'ouvrage de la ZAC de l'Hoirie aux points 1-1 (page 4) et / ou 1-3 (page 5)

- Au point 2-2-2 dans l'extrait de règlement modifié (page 14), il est indiqué que trois conditions doivent être respectées pour la réalisation de toitures terrasse, or quatre conditions sont listées ;
- Le point 2-2-2 (page 18) correspond en réalité au point 2-3-2 ;
- Au point 2-3-2 (page 21), dans les modifications apportées au règlement en lien avec la création du sous-secteur 1AUHg sont mises en évidence les modifications se rapportant au point 2-2 (toitures terrasses), ce qui ne semble pas cohérent au regard du plan de la note ;
- Au point 2-3-3 (page 22), il serait utile de préciser que les modifications apportées au programme de logement concernent les logements en accession aidée (et non pas les "logements aidés") référencés [4] et [5] sur la cartographie.

Faisant suite à l'avis de la La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, la commune a souhaité modifier le dossier pour répondre à ces remarques.

1.10 – MODIFICATIONS DU DOSSIER S'APPUYANT SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DU MAÎTRE D'OUVRAGE DE LA ZAC DE L'HOIRIE

Afin de tenir compte des remarques de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU a été modifié.

Il convient ici de préciser que la remarque relative au point 2-3-2 (page 21) relève d'une mauvaise compréhension du dossier et qu'elle n'entraîne pas de modification du dossier. En effet, les modifications apportées au règlement en lien avec la création du sous-secteur 1AUHg sont sans impact sur la règle des hauteurs et des toitures. Pour autant, la création de la zone 1AUHg impose une réécriture et une simplification de l'article 1AUH11 (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - VII. Toitures et couverture) en renvoyant cette question au plan des hauteurs, du fait que cette nouvelle zone porte sur un secteur qui impose des toitures à pans et un autre qui impose des toitures terrasses (cf. plan des hauteurs).

Le règlement écrit (Pièce 4.a.) concatène l'ensemble des modifications exposées dans la présente note de présentation.

L'ensemble de ces modifications est détaillé dans le chapitre « PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS » de la présente note de présentation du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU qui a été mise à jour en ce sens.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

NB :

- Les modifications, ajouts ou suppressions apportées au règlement graphique et écrit ainsi qu'à l'OAP sont identifiées **en rouge**.
- Les modifications, ajouts ou suppressions apportées au règlement graphique et écrit ainsi qu'à l'OAP suite à la mise à disposition du dossier au public et aux avis des personnes publiques associées et de l'établissement public consulté sont identifiées **en vert**.

2.0 – Modification du Préambule de la note de présentation de la modification simplifiée n°3

1.1 - COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de Voreppe

1 place Charles de Gaulle

CS 40147

38341 Voreppe Cedex

Élu référent du projet : Jean Louis Soubeyroux, Adjoint chargé de l'urbanisme, de l'aménagement et des nouvelles technologies.

Techniciens référents du projet : Gilles Lancelon / Sylvain Raffier

Pôle Aménagement Durable du Territoire & Urbanisme

Service Urbanisme / Commune de Voreppe

La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV) est maître d'ouvrage de la ZAC de l'Hoirie au titre de la compétence « Opérations d'Aménagement Structurantes »

1.3 - OBJET DE LA MODIFICATION

Dans le cadre du traité de Concession pour l'aménagement de la ZAC de l'Hoirie, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV), la SEMCODA, aménageur désigné, a engagé la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté à dominante d'Habitat sur le secteur de l'Hoirie.

La réalisation de la ZAC nécessite aujourd'hui des modifications mineures des règles d'urbanisme du site dans le Plan local d'urbanisme afin de permettre la mise en œuvre de la ZAC.

A cet effet, la présente modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par arrêté du Maire n°2021-0147 en date du 26 janvier 2021.

Le projet porte sur les évolutions suivantes :

- La modification du tracé et de l'emprise dans sa partie Nord/Ouest de l'emplacement réservé (E.R.) n°53 ; Aménagement d'une continuité modes doux paysagée) et des documents graphiques correspondants ;
- La modification de l'article 1AUH11 pour le secteur 1AUHb (Aspect extérieur des constructions) et des documents graphiques correspondants ;
- La création d'un secteur 1AUHg, modification des programmes de logement en accession aidée et modification des documents graphiques correspondants ;
- La modification du règlement pour le secteur 1AUHE ; articles 1AUH7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), 1 AUH8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) et 1 AUH11 (Aspect extérieur des constructions) et modification des documents graphiques correspondants dans le cadre des aménagements annexes du centre commercial ;
- Le réajustement du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'Hoirie.

En parallèle, deux autres modifications simplifiées ont été prescrites par arrêtés du 26 janvier 2021 :

- Arrêté n°2021-0146 : modification simplifiée n°2. Elle a pour objectif de faire évoluer les possibilités de développement des activités commerciales existantes au niveau des zones urbaines UD, afin de leur permettre d'évoluer et de s'agrandir en dehors du volume existant, tout en maintenant le plafond de 60 m² de surface de vente supplémentaire.
- Arrêté n°2021-0148 : modification simplifiée n°4. Elle a pour objectif de prendre en compte, dans le cadre de la mise en œuvre des outils de mixité sociale du PLU, l'ensemble des typologies de logements, qui sont aujourd'hui comptabilisées au titre des obligations de la Loi SRU (mixité sociale dans l'habitat).

2.1 – Modification du tracé et de l'emprise de l'emplacement réservé n°53 (aménagement d'une continuité modes doux) dans sa partie Nord/Ouest de la ZAC

L'emplacement réservé n°53 correspond à l'aménagement d'une continuité mode doux paysagée entre la place Georges Brassens et l'avenue Simone Veil, voie nouvelle, centrale à la ZAC de l'Hoirie et qui relie l'avenue du 11 Novembre à l'avenue Honoré de Balzac.

Cette liaison permettra aux piétons et aux cycles de relier Le quartier de l'Hoirie à la mairie et aux équipements publics qui l'environne. :crèche, collège, halle sportive, etc.

Cette voie paysagère est bordée de part et d'autre par différents programmes de logements, d'habitat intermédiaire et de petits collectifs.

Le Pays Voironnais a, en partenariat avec la Commune de Voreppe, conduit une consultation de promoteurs et d'architectes sur une partie des secteurs bordant de part et d'autre cette voie paysagère.

2.1.1 Justificatifs des choix

Le projet prévoit la modification du tracé de l'ER 53 sur sa partie Nord-Ouest, à proximité de la rue de l'Hoirie. Cette modification est justifiée par les motifs suivants :

- Les logements situés au Nord du cheminement doux piétons/cycles sont organisés sous forme de logements intermédiaires, avec pour les logements du Rez-de-chaussée des accès individualisés côté Sud ; en conséquence, et afin de sécuriser l'accès aux logements via les jardins privatifs (éviter les conflits VL/piétons), le cheminement modes doux a été déplacé légèrement vers le Nord, au contact direct des accès privatifs ; cette solution permet d'assurer une continuité des déplacements doux depuis l'espace public jusqu'aux logements, sans franchissement d'espace potentiellement accidentogène ;
- Aucune emprise destinée à du stationnement aérien n'est prévue pour les logements situés au Nord de l'ER 53 ; une seule traversée de la voie modes doux est nécessaire pour permettre l'accès au parking souterrain. En revanche, du stationnement aérien est nécessaire pour les constructions (maisons individuelles en bande) situées au Sud de la voie modes doux. Pour cette raison, l'emplacement réservé a été déplacé vers le Nord, afin de permettre de dégager une emprise suffisante pour l'aménagement des accès aux parkings

privatifs des maisons individuelles en bande, ainsi qu'un parking visiteur. Cet accès sera directement branché sur le giratoire existant, sans interférence avec la voie modes doux.

Ce choix, qui apporte une meilleure qualité dans la gestion des espaces de circulations, des parkings et des espaces paysagers privatifs des logements en rez-de-chaussée, a aussi pour avantage d'améliorer, à l'entrée Nord du quartier de l'hoirie, le profil en travers de la « voie consacrée aux modes doux ».

Son profil en travers, à l'origine de 3.00 m, sera élargi à 4.50 m en correspondance avec son tracé dans sa partie Est afin de conserver le même profil de l'avenue Simone Veil au rond-point Georges Brassens.

2.1.2 Modification du tracé et de l'emprise de l'emplacement réservé

Tracé indicatif



Détail du profil

La modification proposée n'apporte aucune disposition contraire au bon fonctionnement des circulations à l'intérieur de la Z.A.C. et n'a aucune incidence dans le positionnement et l'implantation des constructions nouvelles dans cette partie du quartier de l'Hoirie.

2.1.3 Modification de la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics 4.c est modifiée comme suit :

Extrait de la liste des emplacements réservés avant modification

Numéro	Parcelles concernées	Bénéficiaire	Localisation	Objet	Emprise voie	Superficie
53	BH 1070, BH 1071	commune	L'hoirie	Aménagement d'une continuité mode doux paysagée	3 / 4,5m	971 m ²

Extrait de la liste des emplacements réservés après modification

Numéro	Parcelles concernées	Bénéficiaire	Localisation	Objet	Emprise voie	Superficie
53	BH 1057, BH 1066 - BH 1085	commune	L'hoirie	Aménagement d'une continuité mode doux paysagée	4,5m	1 074 m ²

Les pièces suivantes du PLU seront modifiées en conséquence (cf. annexes) :

- 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation « ZAC de l'Hoirie »
- 4.b. Plans de zonage :
 - 4.b.1. Planche Ouest ;
 - 4.b.3. Zoom ZAC de l'Hoirie ;
 - 4.b.4. Plans de masse Hoirie :
 - Implantation du bâti et des espaces libres
 - Plan des hauteurs
- 4.c. Liste des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics

2.2 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUH11 POUR LE SECTEUR 1AUHb (Aspect extérieur des constructions) ET DES DOCUMENTS GRAPHIQUES CORRESPONDANTS (Plan de Masse)

La modification proposée concerne l'article 11 du règlement de la zone 1AUH ... « aspect extérieur des constructions ».

2.2.1 Justificatifs des choix

Cette modification a pour objectif principal d'affirmer plus fortement le caractère « individuel » des logements intermédiaires projetés en étage des groupements d'habitat proposés, et ce en correspondance avec les villas existantes situées en amont de ce secteur de la Z.A.C. de l'Hoirie.

Ce choix se traduira par la réalisation de petites terrasses, créant une interruption dans la continuité des toitures imposées sur ce secteur.

Cette disposition aura pour avantage, du fait de la terrasse couvrant le premier étage, d'avoir une différence de hauteur bien marquée avec les faîtages des toitures et de créer une découpe de la ligne de faîtages, participant ainsi à l'allègement du volume construit.

Ces toitures terrasses devront être végétalisées et non accessibles à partir des logements.

2.2.2 Modification de l'article 1AUH11 pour le secteur 1AUHb

Extrait du règlement avant modification

Article 1AUH11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

VII. Toiture et couverture

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les montagnes entourant Voreppe, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

Le parti de toitures (à pans ou en terrasses) fera référence au plan de masse et à l'O.A.P.

Dans le cas de toitures (à pans ou en terrasses) la pente des toits ne devra pas être supérieure à 35%, celles-ci sont imposées dans le secteur 1AUHb.

Les toitures terrasses sont imposées dans les secteurs AUHa, c, d, e, f. et 1AUHE. Les toitures en terrasse pourront être surmontées d'un seul niveau pour les secteurs 1AUHc et 1AUHe dans le respect de l'article 1AUH10 :

- Soit des terrasses accessibles traitées avec des matériaux de revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations...),
- Soit des terrasses végétalisées.

Ces dernières dispositions ne s'appliquent pas au secteur AUHE.

Extrait du règlement après modification

VII. Toiture et couverture

[...]

Le parti de toitures (à pans ou en terrasses) fera référence au plan de masse et à l'O.A.P.

Dans le cas de toitures (à pans ou en terrasses) la pente des toits ne devra pas être supérieure à 35%, celles-ci sont imposées dans le secteur 1AUHb, **il est cependant possible dans le cas de toitures à pans, d'interrompre ponctuellement, par une couverture en terrasse, cette toiture.**

Quatre conditions devront être respectées :

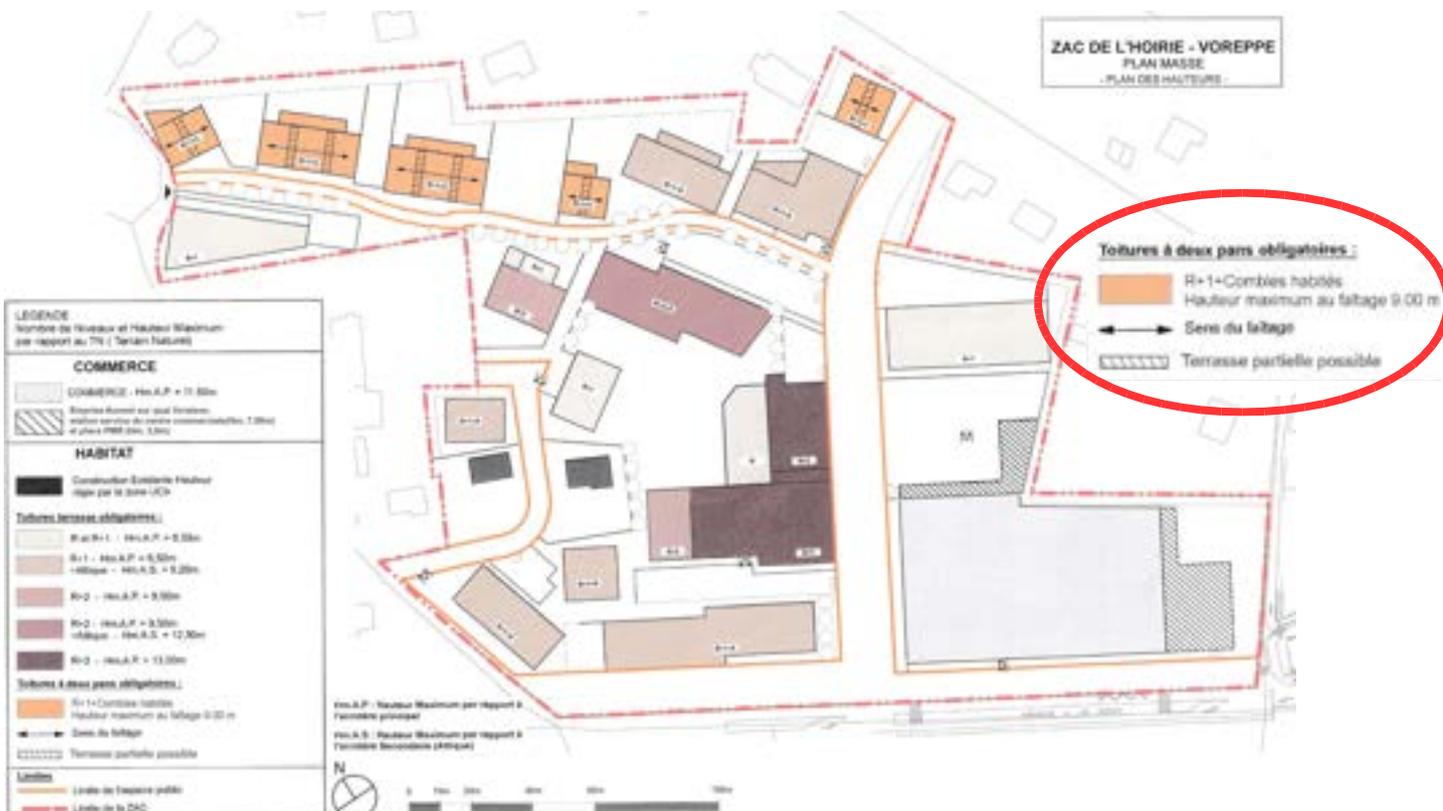
- **Le linéaire de ces terrasses ne devra pas dépasser 30% du linéaire du bâtiment concerné,**
- **Leur niveau devra se situer à la couverture du rez +1 étage,**
- **Ces terrasses ne seront pas ouvertes à l'usage des habitants des logements mitoyens,**
- **Elles seront obligatoirement végétalisées.**

2.2.3 Modification des documents graphiques (4.b.4. Plans de masse Hoirie)

[4b.4] plan de masse – Hoirie – Plan des hauteurs avant modification



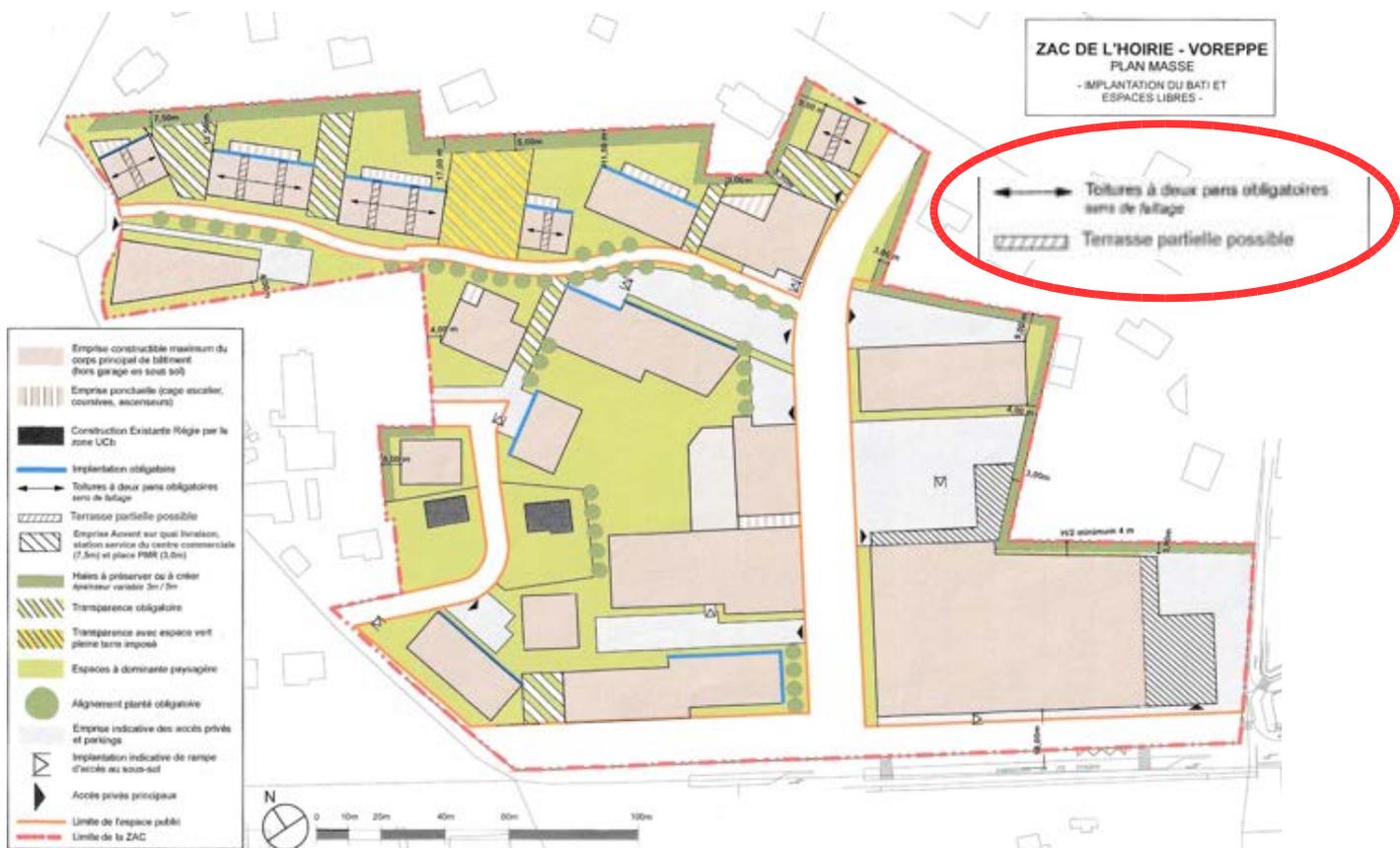
[4b.4] plan de masse – Hoirie – Plan des hauteurs après modification



[4b.4] plan de masse – Hoirie – Implantation du bâti et espaces libres avant modification



[4b.4] plan de masse – Hoirie – Implantation du bâti et espaces libres après modification

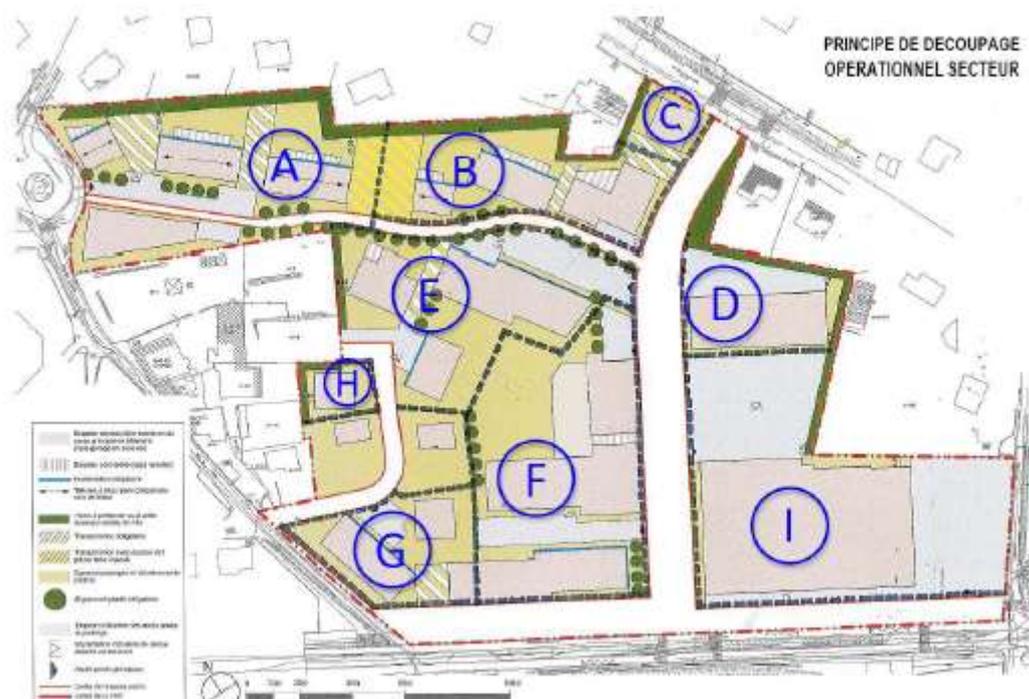


2.3 - CRÉATION D'UN SECTEUR 1AUHg, MODIFICATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT EN ACCESSION AIDÉE ET MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES CORRESPONDANTS

2.3.1 Justificatifs des choix

Parmi les secteurs restant à aménager, deux secteurs de dimension réduite (parcelle et programme) sont encore libres de tout projet (Lots C et H au plan « Principe de découpage de la ZAC ») respectivement classés en zone 1AUHb et 1 AUHc au PLU en vigueur.

Les secteurs concernés



Ces deux secteurs sont prévus pour recevoir deux petits programmes d'habitat intermédiaire.

Au Nord-Est (lot C), la parcelle classée en 1AUHb est destinée à recevoir un programme de 2 logements dans une construction ne dépassant pas le rez +1 étage +combles.

Au Sud-Ouest (lot H), la parcelle classée en 1AUHc, sur laquelle il était initialement envisagé un programme de 4 logements dans une construction de rez + 1 étage + attique, est destinée au regard des réflexions actuelles à recevoir un programme de 2 logements dans les mêmes conditions.

Aussi, il est proposé d'harmoniser les programmes entre ces deux parcelles de surface sensiblement identique, soit la réalisation de 2 logements intermédiaires sur chacune des 2 parcelles.

Par ailleurs, la configuration de ces deux parcelles, (leurs surface, forme et pente) le programme très limité, fait que l'obligation générale dans la ZAC de réaliser, par rapport aux normes de places imposées, au minimum 1 garage par logement en sous-sol, est très contraignante techniquement.

Il est donc proposé que cette obligation de réalisation en sous-sol soit supprimée, tout en conservant bien sur l'obligation de réaliser au minimum 1 garage couvert par logement, dans le respect des normes de places imposées pour chaque logement.

Pour ce faire, et afin de ne pas créer d'interférences avec les autres zones de la ZAC (1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf) soit construites, soit en cours de réalisation, il est proposé de créer un nouveau « sous » secteur « 1AUHg » qui se différencie de la zone 1AUH par des prescriptions particulières sur l'article « ARTICLE 1AUH12 : Stationnement » (suppression de l'obligation de réalisation des places en sous sol).

2.3.2 Création de la zone 1AUHg

Le règlement est modifié comme suit :

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUH

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Zone d'urbanisation future, correspondant à une zone à vocation principale d'Habitat, sur le secteur de l'Hoirie, avec toutefois la possibilité d'admettre des bureaux lorsqu'ils sont intégrés à une opération à dominante d'habitat (1AUHf) et du commerce ainsi que des bureaux et entrepôts (1AUHE).

Elle ne peut 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'a pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Son urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux de capacité nécessaires à son urbanisation projetée dans le cadre de la ZAC de l'Hoirie.

Elle comprend des sous-secteurs du fait d'une recherche de mixité fonctionnelle et des formes urbaines présentant des typologies de bâti différentes.

1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf **et 1AUHg** à vocation principale d'Habitat. Du fait de sa localisation au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, introduit par le SCoT, elle impose la densité minimale, proposée par le SCoT pour l'Habitat.

1AUHE à vocation principale de commerce. »

[...]

ARTICLE 1AUH2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Habitat, uniquement en secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf **et 1AUHg** dans les conditions suivantes :

Les surfaces de plancher minimales et maximales autorisées pour la ZAC de l'Hoirie résultent de la programmation suivante :

	SP minimale	SP maximale
En secteur 1AUHa, b, c, d, e, f, g : Habitat	14.600 m ²	14.800 m ²
En secteur 1AUHf : Bureaux	Non réglementées	900 m ²
En secteur 1AUHE : commerce Dont surface de vente Entrepôt Bureaux	Non réglementées	4.100 m ²

[...]

ARTICLE 1AUH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La zone 1AUH est inscrite dans un périmètre de plan de masse intégré aux pièces graphiques. Les dispositions applicables sont celles prévues par ces Plans.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou au retrait des voies existantes, modifiées ou à créer, ouvertes à la circulation publique conformément au document graphique dénommé « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres ».

Les marges de recul par rapport à l'avenue du 11 Novembre seront respectées.

Les prescriptions du « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, les passées de toiture éventuelles, les balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre en 1AUHa, b, c, d, e, f, **g** et de 2 mètres en 1AUHE.

[...]

ARTICLE 1AUH10 : Hauteur maximale des constructions

Compte tenu du caractère de la zone qui s'inscrit dans la ZAC de l'Hoirie qui a fait l'objet d'une réflexion architecturale spécifique au projet (Architecture, plan masse, ...), les dispositions relatives à la hauteur des constructions du lexique du PLU ne s'appliquent pas au présent article. La définition des attiques au lexique reste quant à elle opposable à l'exception des cages d'ascenseur et d'escalier qui ne sont pas prises en compte dans le linéaire de façade.

Les ouvrages techniques, les cheminées, cages d'ascenseurs, ... et les dispositifs mis en œuvre pour leur intégration esthétique ne sont pas pris en compte pour les règles de hauteur maximale.

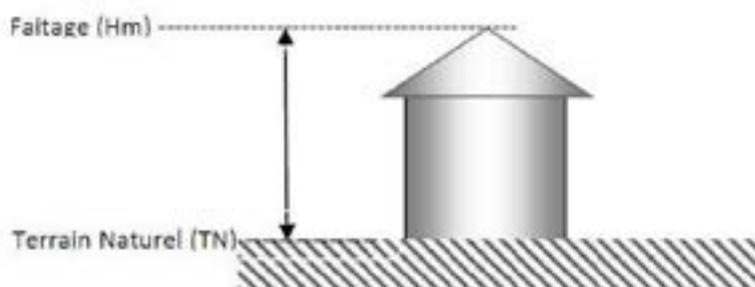
Dans le cas de toiture terrasse accessible ou de dispositifs de protection pour l'entretien, le garde corps n'est pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre et sous condition de transparence architecturale.

La zone 1AUH et les secteurs correspondants AUHa, b, c, d, e, f, **g** et AUHE s'inscrivent dans un périmètre de plan de masse intégré aux pièces graphiques.

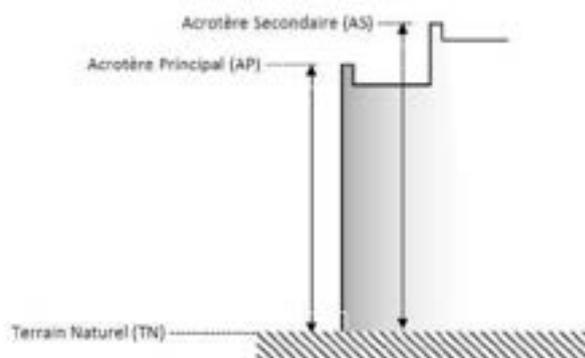
Les dispositions applicables sont celles prévues par ce plan. Les constructions doivent respecter le document graphique « Plan de Masse – Plan des hauteurs ».

Le « Plan de Masse – Plan des hauteurs », précise la hauteur maximale des constructions. Elle est mesurée en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel jusqu'au :

- Faîtage de toiture à pans pour les bâtiments recouverts d'une toiture à pans **lorsque qu'elle est** imposée dans les secteurs AUHb **et AUHg**



- Haut de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse **lorsque qu'elle est** imposée dans les secteurs AUHa, c, d, e, f, **g** et AUHE. Le « Plan de Masse – Plan des hauteurs » précise pour les secteurs 1AUHc, **et** 1AUHe **et** 1AUHg, ou l'attique est admis (1 niveau d'attique maximum), la hauteur maximale des constructions autorisées pour les constructions à destination d'habitat, à l'acrotère principal (AP) pour les toitures terrasses, à l'acrotère secondaire (AS) pour les toitures terrasses depuis le terrain naturel.



ARTICLE 1AUH11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

III. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

En secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf **et** 1AUHg :

[...]

IV. Ouvertures et menuiseries

En secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf **et 1AUHg** :

[...]

VII. Toitures et couverture

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les montagnes entourant Voreppe, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

Le parti de toitures (à pans ou en terrasses) fera référence au plan de masse et à l'O.A.P.

Dans le cas de toiture à pans, la pente des toits ne devra pas être supérieure à 35%, **lorsque** celles-ci sont imposées **dans le secteur AUHb au plan des hauteurs.**

Les toitures terrasses **lorsque qu'elles** sont imposées **au plan des hauteurs dans les secteurs AUHa, c, d, e, f, AUHg 2 et 1AUHe. Les toitures en terrasse** pourront être surmontées d'un seul niveau **pour les secteurs 1AUHc et 1AUHe** dans le respect de l'article 1AUH10 :

- Soit des terrasses accessibles traitées avec des matériaux de revêtements de type jardin (dallage, gazon, plantations...),
- Soit des terrasses végétalisées.

Ces dernières dispositions ne s'appliquent pas au secteur AUHE.

VIII. Les ouvrages techniques

- En secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf **et 1AUHg**

[...]

IX. Clôtures

- En secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf **et 1AUHg**

ARTICLE 1AUH12 : Stationnement

[...]

- Pour le stationnement automobile

Les places de stationnement seront réalisées en ouvrage, couvertes ou en sous-sol pour au minimum une place par logement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 12.5 m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

- En secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf il est exigé :
 - Habitat : 1,5 place pour 70 m² de surface de plancher dont au minimum 1 en sous-sol.
 - **En secteur 1AUHg il est exigé :**
 - **Habitat : 1,5 place pour 70 m² de surface de plancher dont au minimum 1 couverte.**

[...]

Section IV. Critères environnementaux

ARTICLE 1AUH15 : Performances énergétiques et environnementales

[...]

I. Espaces de pleine terre

[...]

En secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf, **et 1AUHg** il est exigé 25% au minimum d'espaces de pleine terre.

En secteur 1AUHE, il est exigé 5% au minimum d'espace de pleine terre.

2.3.3 Modification des programmes de logement en accession aidée

Il est à noter que le Lot H fait aussi l'objet d'un programme de logements comportant 4 logements en accession aidée à minima référencé [5] sur la cartographie « Outils de mixité sociale ».

Compte tenu des programmes de logements engagés à ce jour, et considérant que les 4 logements en accession aidée ont déjà été réalisés dans le cadre de l'opération achevée en zone 1AUHc (Lot G) à l'intersection de l'avenue du 11 Novembre et de la rue de l'Hoirie, qui a permis la réalisation de 20 logements en accession aidée sur un secteur qui exigeait 16 logements en accession aidée à minima Référencé [4] sur la cartographie « Outils de mixité sociale », le projet prévoit :

- la suppression du programme de logement comportant 4 logements **en accession aidées** référencé [5] sur la cartographie « Outils de mixité sociale »,
- l'augmentation du programme de logement comportant 16 logements **en accession aidées** référencé [4] sur la cartographie « Outils de mixité sociale » à 20 logements en accession aidée.

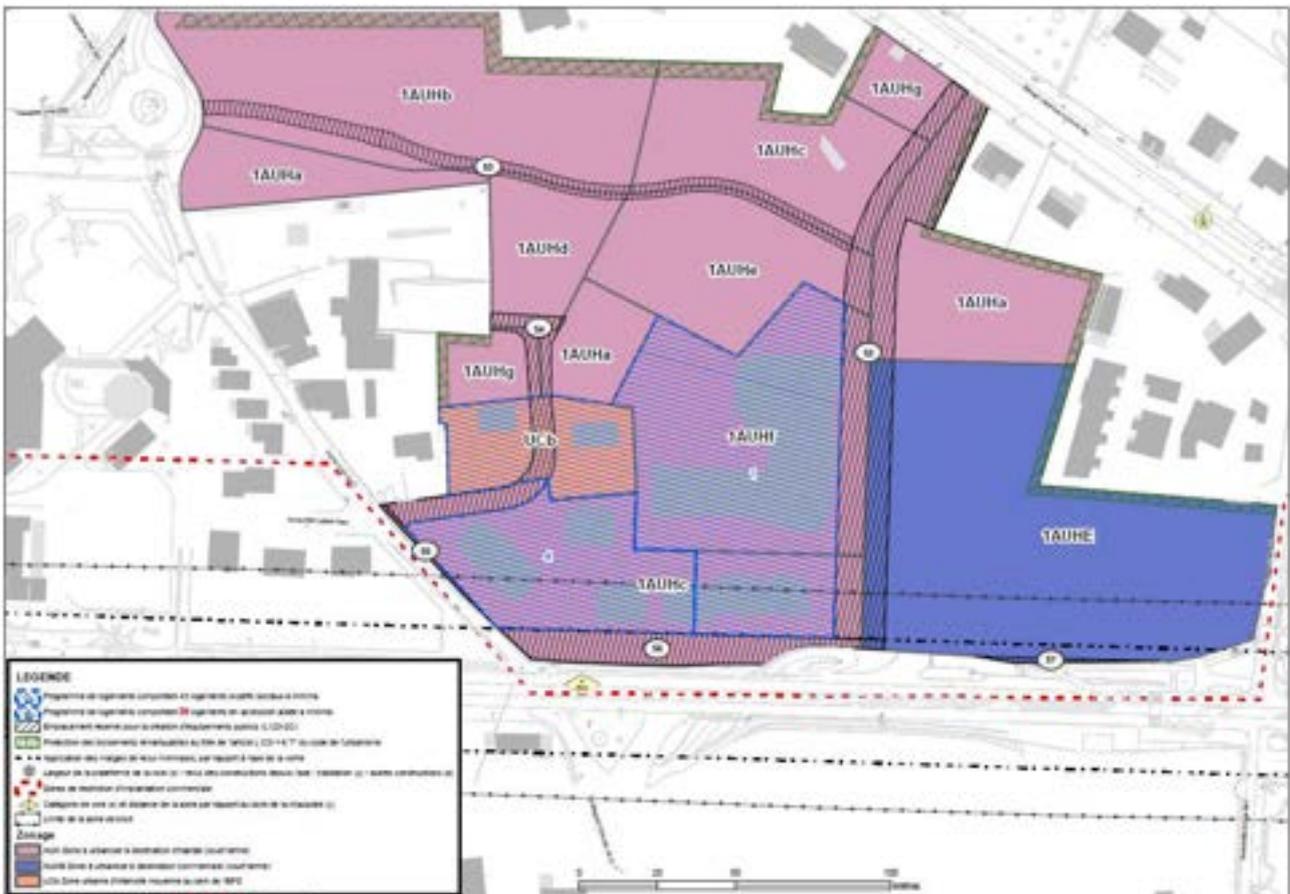
Ces modifications ne remettent pas en cause les objectifs de mixité social du secteur « Par son programme de logements et notamment de logements locatifs sociaux (21,6 %) et 10% d'accession aidée à intégrer dans cette opération conformément aux objectifs du P.L.H. ».

2.3.4 Modification des documents graphiques

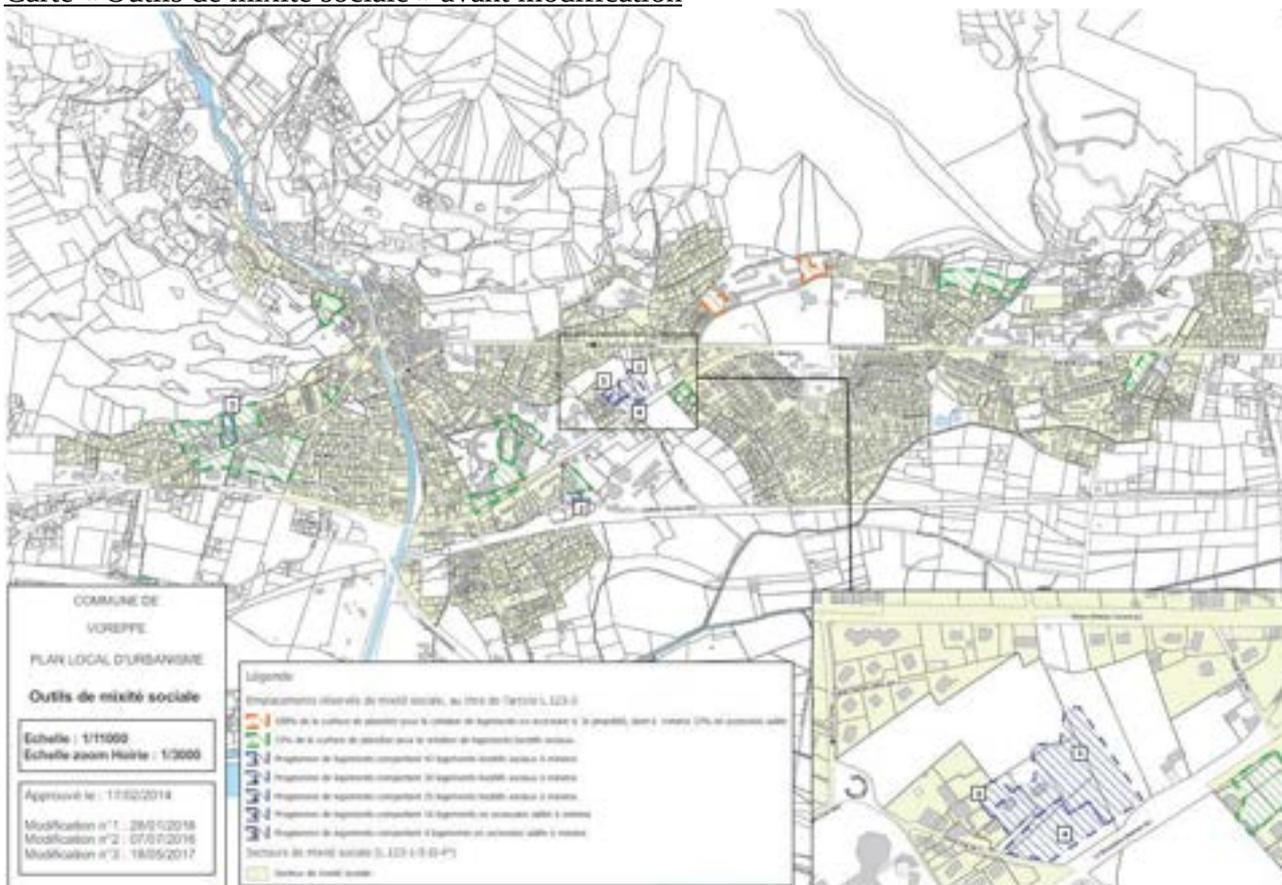
[4b] plan de zonage – [4.b.1] Planche Ouest & [4.b.3] Zoom ZAC de l'Hoirie avant modification



[4b] plan de zonage – [4.b.1] Planche Ouest & [4.b.3] Zoom ZAC de l'Hoirie après modification



Carte « Outils de mixité sociale » avant modification



Carte « Outils de mixité sociale » après modification



2.4 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT POUR LE SECTEUR 1AUHE ; ARTICLES 1AUH7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), 1AUH8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) ET 1 AUH11 (aspect extérieur des constructions) ET MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES CORRESPONDANTS

La modification proposée pour le secteur 1AUHE à vocation principale de commerce, concerne les articles 1AUH7, 1AUH8 et 1AUH11 du règlement afin de répondre à des réalités opérationnelles et permettre la mise en œuvre du volet économique de la Zone d'aménagement concerté (ZAC).

2.4.1 Justificatifs des choix

Les modifications proposées ont pour objectif dans ce secteur réservé au commerce ainsi qu'aux bureaux et entrepôts nécessaires au commerce autorisé dans la zone :

- D'étendre la zone d'implantation de « auvent » dans le cadre des aménagements annexes du centre commercial (Secteur 1AUHE), afin de permettre notamment la couverture des places de stationnement PMR réalisées sur le parking extérieur suite à la prescription émise par la Commission accessibilité, qui préconise que ces places soient couvertes ainsi que le cheminement entre ces places et l'entrée du magasin ;
- De permettre la réalisation d'équipements limitant l'impact sonore et/ou visuel de l'activité commerciale par rapport aux propriétés riveraines au droit du parking extérieur.

2.4.2 Modification du règlement Articles 1AUH7, 1AUH8 et 1AUH11 pour le secteur 1AUHE

Extrait du règlement après modification

ARTICLE 1AUH7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

& ARTICLE 1AUH8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La zone 1AUH est inscrite dans un périmètre de plan de masse intégré aux pièces graphiques. Les dispositions applicables sont celles prévues par ces plans. Les constructions doivent s'implanter conformément au document graphique dénommé « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres ».

[...]

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général, ainsi que pour les locaux de présentation des ordures ménagères ou transformateurs, ainsi que pour le secteur 1AUHe « les annexes nécessaires à l'activité commerciale (abris chariots et vélos) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur **et pour la couverture de places de stationnement et de circulation pour les Personnes à Mobilité Réduite dans la limite de la zone prévue à cet effet au « Plan de Masse - Implantation du bâti et espaces libres » et de 3 mètres de hauteur par rapport au terrain fini** ».

ARTICLE 1AUH11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

IX. Clôtures

[...]

- En secteur 1AUHE :

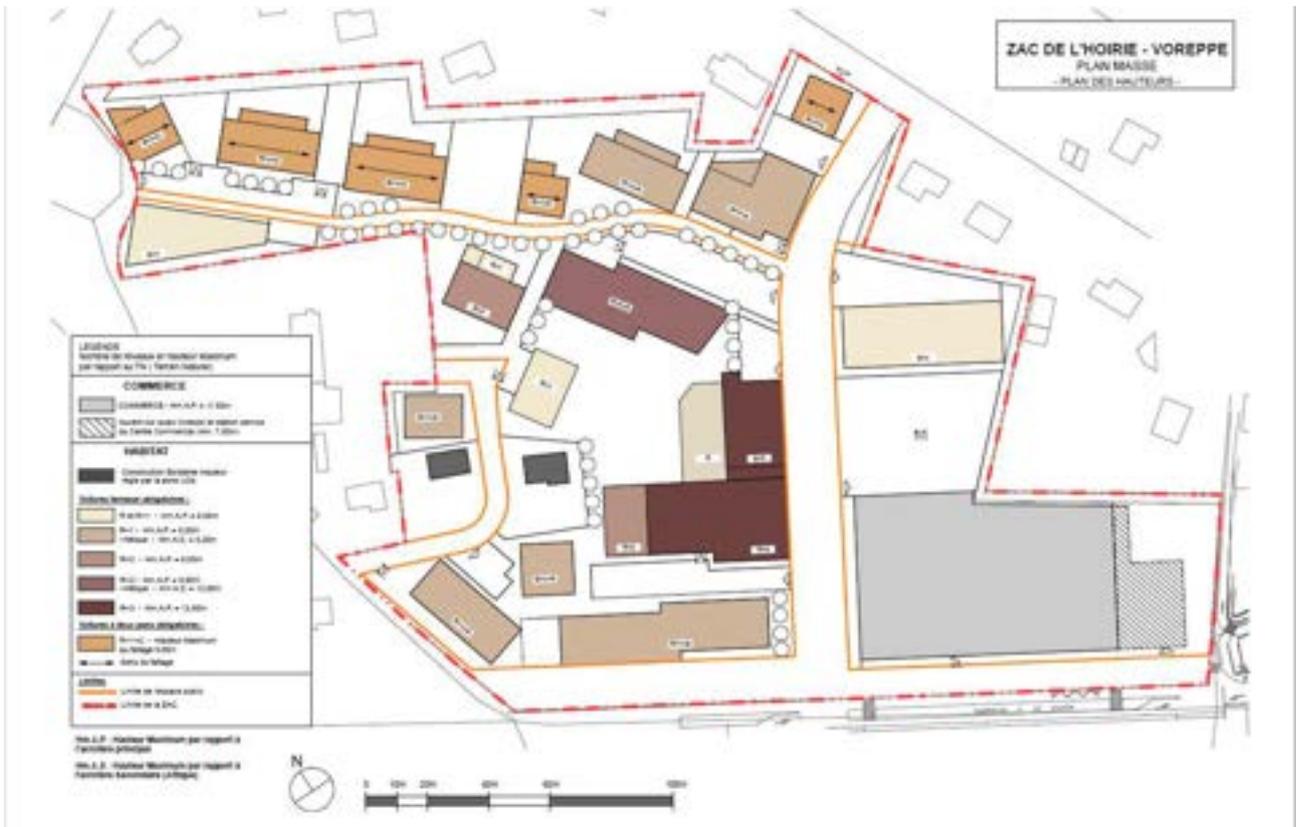
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sur voie publique et en limite séparative.

Afin de conserver un caractère ouvert végétal, les clôtures seront avantagement assurées par des haies vives, éventuellement bordées par des grilles ou grillage (couleur gris foncé) dont la hauteur maximale est fixée à 2 mètres. Des couleurs différentes pourront être admises sous réserve de justification d'intégration paysagère.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux dispositifs verticaux (mur, talus, ...) limitant l'impact sonore **et/ou visuel** de l'activité commerciale par rapport aux propriétés riveraines. La hauteur de ce type de dispositif n'excédera pas 2,00 mètres mesurée, en tout point au droit de son implantation.

2.4.3 Modification des documents graphiques (4.b.4. Plans de masse Hoirie)

[4b.4] plan de masse – Hoirie – Plan des hauteurs avant modification



[4b.4] plan de masse – Hoirie – Plan des hauteurs après modification



[4b.4] plan de masse – Hoirie – Implantation du bâti et espaces libres avant modification



[4b.4] plan de masse – Hoirie – Implantation du bâti et espaces libres après modification



2.5 - RÉAJUSTEMENT DU SCHÉMA DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DE L'HOIRIE

L'OAP de l'Hoirie précise que les objectifs des aménagements visent à créer une opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC de l'Hoirie, élaborée à l'échelle du secteur.

L'urbanisation de cette zone renforcera la centralité élargie de Voreppe, en permettant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux et d'une surface commerciale.

Le lancement des opérations peut être progressif au regard de l'échéancier de mise en œuvre de la ZAC.

Comme décrit ci-dessus, la Ville a engagé la présente modification simplifiée (n°3) du PLU dans l'objectif de procéder à des ajustements réglementaires nécessaires sur le secteur de l'Hoirie, afin de répondre à des réalités opérationnelles et permettre la mise en œuvre de la Zone d'aménagement concerté (ZAC).

Le projet porte sur les évolutions suivantes justifiées dans le présent rapport de présentation :

- Modification du tracé et de l'emprise, dans sa partie Nord/Ouest, de l'emplacement réservé (E.R.) n°53 ; aménagement d'une continuité modes doux paysagée et des documents graphiques correspondants ;
- Modification de l'article 1AUH11 pour le secteur 1AUHb (aspect extérieur des constructions) et des documents graphiques correspondants ;
- Création d'un secteur 1AUHg, modification des programmes de logement en accession aidée et modification des documents graphiques correspondants ;
- Modification du règlement pour le secteur 1AUHE ; articles 1AUH7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), 1 AUH8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) et 1 AUH11 (aspect extérieur des constructions) et modification des documents graphiques correspondants.

Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, aussi il convient de réajuster le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'Hoirie pour tenir compte des modifications sus-décrites.

2.5.1 Modification du Plan d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (3)

[3] Plan d'Orientation d'Aménagement et de Programmation avant modification



[3] Plan d'Orientation d'Aménagement et de Programmation après modification

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

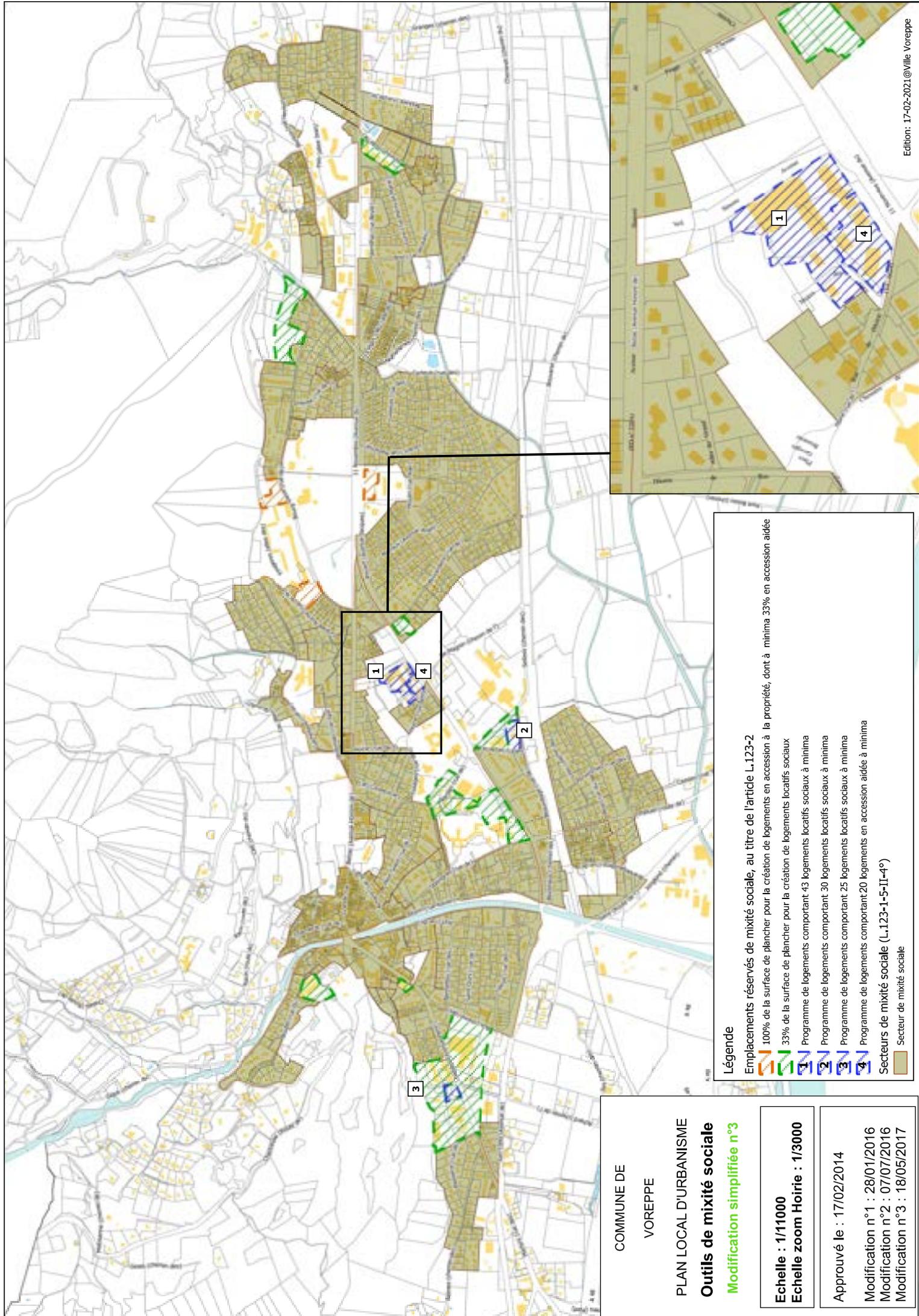


3. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La présente modification simplifiée vise à permettre des ajustements réglementaires mineurs nécessaires sur le secteur de l'Hoirie, afin de répondre à des réalités opérationnelles et permettre la mise en œuvre de la Zone d'aménagement concerté (ZAC). Elle ne remet pas en cause le rapport de comptabilité par rapport aux documents supra-communaux (SCoT, Schéma de secteur, PLH, ...).

4. IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

La présente modification simplifiée ne réduit aucun espace boisé classé, aucun espace agricole ou naturel ni ne réduit aucune protection environnementale ou paysagère.



COMMUNE DE
VOREPPE

PLAN LOCAL D'URBANISME
Outils de mixité sociale
Modification simplifiée n°3

Echelle : 1/11000
Echelle zoom Hoirie : 1/3000

Approuvé le : 17/02/2014
Modification n°1 : 28/01/2016
Modification n°2 : 07/07/2016
Modification n°3 : 18/05/2017

Légende

- Emplacements réservés de mixité sociale, au titre de l'article L.123-2
- 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
- 1 Programme de logements comportant 43 logements locatifs sociaux à minima
- 2 Programme de logements comportant 30 logements locatifs sociaux à minima
- 3 Programme de logements comportant 25 logements locatifs sociaux à minima
- 4 Programme de logements comportant 20 logements en accession aidée à minima
- Secteurs de mixité sociale (L.123-1-5-II-4°)
- Secteur de mixité sociale

Le préfet

Grenoble, le **12 MARS 2021**

Laurence COTTET-DUMOULIN

Service Aménagement Sud-Est - Chargé de planification

Monsieur le Maire,

En application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous avez notifié à l'État, le 16 février 2021, un dossier de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Voreppe.

L'objet du dossier de modification simplifiée n°3 de votre commune porte sur les évolutions suivantes :

- La modification du tracé et de l'emprise dans sa partie Nord/Ouest de l'emplacement réservé (E.R.) n°53.
- Evolution de certaines prescriptions du règlement écrit des zones AUH et AUHE, comme l'article 11 traitant de l'aspect extérieur des constructions ou les règles d'implantation ou de hauteur.
- La création d'un secteur 1AUHg, et le report du programme de 4 logements sociaux initialement prévu sur ce secteur vers le programme n°4 redimensionné à 20 logements sociaux. Le nombre de logement sociaux prévus dans les différents programmes au titre de l'Article L 151-41 4° (anc. L 123-2 b) reste inchangé.
- Le réajustement du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'Hoirie, pour prendre en compte des évolutions mineures ne remettant pas en cause les principes de la zone.

Ces points abordés dans votre projet de modification simplifiée du PLU n'appellent pas de ma part de remarque particulière.

Néanmoins, j'attire votre attention que le portage de l'opération a été transféré à la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV) dans le cadre de la mise en œuvre de la compétence intercommunale « opérations d'aménagement structurantes » en 2016 et que l'article L 153-39 du code de l'urbanisme qui stipule que lorsque le projet de modification d'un plan local d'urbanisme a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de ZAC créée à l'initiative d'une personne publique autre que la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du PLU modifié. Même si la ZAC n'a pas été créée à l'initiative de la CAPV, je vous invite à recueillir l'avis favorable de cet établissement public avant l'approbation de cette modification simplifiée n°3.

Monsieur Luc Rémond
Maire de Voreppe
Hotel de Ville – 1 Place Charles de Gaulle - CS 40147
38341 Voreppe cedex Voreppe

Par conséquent j'émet **un avis favorable à la poursuite de la procédure** et vous invite par ailleurs à prendre en compte mes observations, ce qui contribuera à améliorer la qualité de votre document et en facilitera l'application ultérieure.

Cet avis, et ceux émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 devront être au dossier de mise à disposition du public.

Je vous demande de bien vouloir, après l'approbation de cette modification simplifiée n°3, me transmettre le dossier, en deux exemplaires, accompagné de la délibération d'approbation et du bilan de la mise à disposition du public.

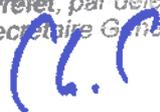
Cet envoi devra être accompagné d'un accusé de réception en 3 exemplaires (téléchargeable sur le site de l'État en Isère).

J'attire votre attention sur l'obligation pour les collectivités, depuis le 1^{er} janvier 2016, de numériser leurs documents d'urbanisme et leurs évolutions ultérieures et de les mettre à disposition sur un site Internet (ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Le préfet

Pour le Préfet, par délégation
Le Secrétaire Général


Philippe BORTAL



1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

Le Président

DIRECTION	
ESPACE PUBLIC	
URBANISME	X SR
BATIMENT	
ADMINISTRATION	

MAIRIE DE VOREPPE		
ARRIVÉE LE		
- 1 AVR. 2021		
N°	ORIGINAL POUR SUITE A DONNER	Monsieur Luc Rémond
COPIES	Pour Inic	Pour avis Maire de Voreppe

N° Réf. : HMCV - CB - 2021 - 2124
 Votre interlocuteur : Cécile Villard
 Tél : 04 76 28 28 06
 Courriel : cecile.villard@grenoble.cci.fr

1 place Charles de Gaulle
 CS 40147
 38341 Voreppe cedex

Objet : Avis PLU

Grenoble, le 31 mars 2021

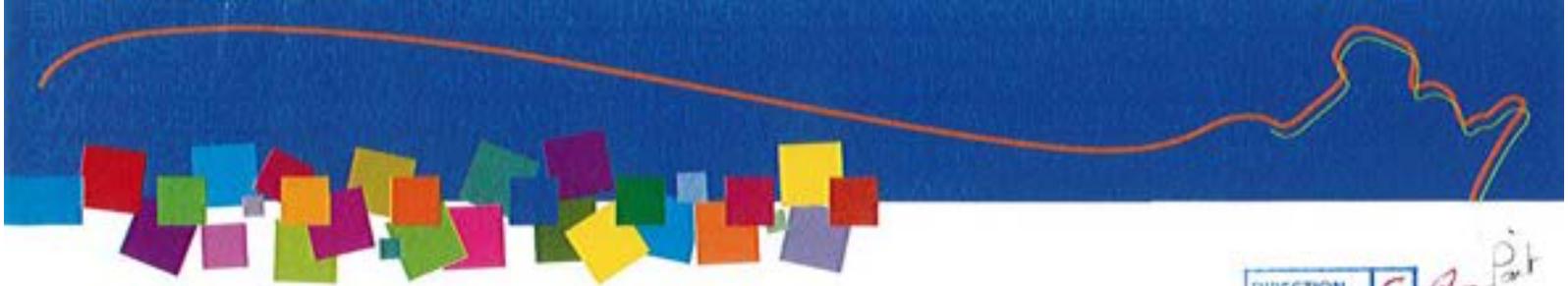
Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 16 février 2021, vous sollicitez l'avis de la CCI de Grenoble concernant les projets de modification du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et vous en remercie.

Je vous informe que ce dossier n'appelle de notre part aucune observation particulière.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations les plus distinguées.

Jean VAYLET



DIRECTION	C
ESPACE PUBLIC	
URBANISME	X SR
BATIMENT	
ADMINISTRATION	

Monsieur Luc REMOND
Maire
 Hôtel de Ville
 1, Place Charles De Gaulle
 CS 40147
 38341 VOREPPE Cedex

SERVICE AMENAGEMENT
 PLANIFICATION

Voiron, le 26 avril 2021

Nos Réf.:
 D-AMGT-2021000762

Objet : Modification simplifiée n°3 et modification n° 4 du PLU de Voreppe.

Dossier suivi par :
 Anne DELATOUR
 Tél. 04 76 32 74 47 - Fax 04 76 32 74 42
 anne.delatour@paysvoironnais.com

MAIRIE DE VOREPPE		
ARRIVEE LE		
30 AVR. 2021		
N° 20329	ORIGINAL POUR SUITE A DONNER	A.D.T.
COPIES	Pour info	Pour avis

Monsieur le Maire,

Vous avez dernièrement sollicité le Pays Voironnais en tant que maître d'ouvrage à l'initiative de la création de la ZAC de l'Hoirie dans le cadre des modifications simplifiées n° 3 et 4 du Plan Local d'Urbanisme de Voreppe. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, le Pays Voironnais doit se prononcer sur ces projets de modification dans les trois mois à compter de la réception du dossier c'est-à-dire avant le 22 mai 2021.

Après examen de ces projets au regard de leur compatibilité avec le projet de la ZAC de l'Hoirie, le Pays Voironnais rend un avis favorable sur les modifications n°3 et 4. En effet, elles ne remettent en cause ni les objectifs de l'opération structurante ni les politiques communautaires et documents de planification supra-communaux.

Nous souhaiterions toutefois que la commune puisse prendre en compte les remarques suivantes concernant la note de présentation de la modification simplifiée n°3 :



- Il serait nécessaire d'indiquer que le Pays Voironnais est maître d'ouvrage de la ZAC de l'Hoirie aux points 1-1 (page 4) et / ou 1-3 (page 5) ;
- Au point 2-2-2 dans l'extrait de règlement modifié (page 14), il est indiqué que trois conditions doivent être respectées pour la réalisation de toitures terrasse, or

quatre conditions sont listées ;

- Le point 2-2-2 (page 18) correspond en réalité au point 2-3-2 ;
- Au point 2-3-2 (page 21), dans les modifications apportées au règlement en lien avec la création du sous-secteur 1AUHg sont mises en évidence les modifications se rapportant au point 2-2 (toitures terrasses), ce qui ne semble pas cohérent au regard du plan de la note ;
- Au point 2-3-3 (page 22), il serait utile de préciser que les modifications apportées au programme de logement concernent les logements en accession aidée (et non pas les "logements aidés") référencés [4] et [5] sur la cartographie.

Restant à votre disposition pour toute précision, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Nadine REUX
Vice-Présidente en charge de la
Transition écologique

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'NR', is written above a horizontal line.