

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE VOREPPE

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

#### Modification simplifiée n°2, 3 & 4

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



## 4. 6. Le secteur de la « ZAC de l'Hoirie »

### 4. 6. a. Objectifs des aménagements :

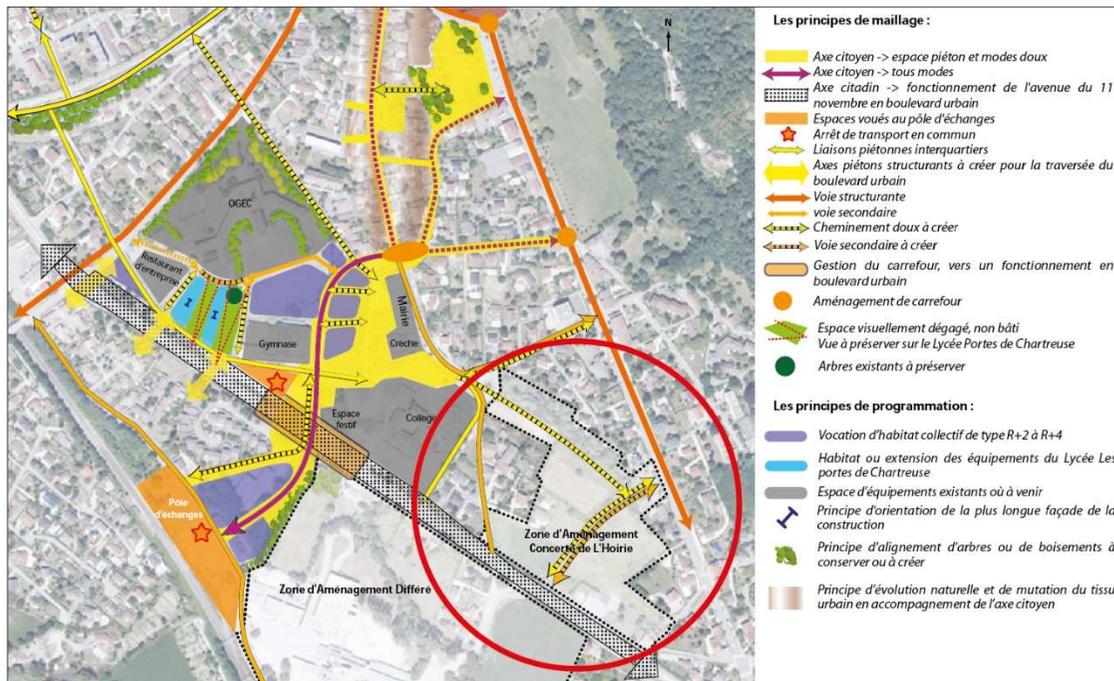
Il s'agit de créer une opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC de l'Hoirie, élaborée à l'échelle du secteur.

L'urbanisation de cette zone renforcera la centralité élargie de Voreppe, en permettant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux et d'une surface commerciale. Le lancement des opérations peut être progressif au regard de l'échéancier de mise en œuvre de la ZAC.

Cette O.A.P est complétée pour son application réglementaire par les 16 articles du règlement écrit :

- Les documents graphiques « Plans de Masse » / Périmètre de la Z.A.C.
- Le règlement écrit et le document graphique du PLU.

**Celle-ci s'inscrit dans la continuité de l'OAP existante pour le centre élargi.**



#### 4. 6. b. Le site et son contexte réglementaire

Le site de l'Hoirie d'environ 4,5 hectares, est caractérisé par des friches agricoles enclavées dont l'urbanisation s'est développée le long des voies.

Il est inclus dans un « triangle » délimité par :

- L'Avenue du 11 Novembre au Sud (RD1075)
- L'Avenue Honoré de Balzac (RD520 au Nord-est),
- La rue de l'Hoirie à l'Ouest.

Le site se situe dans la plaine alluviale de l'Isère, à environ 1,5 km à l'Est du cours d'eau. La pente générale est plutôt douce, orientée Nord/Sud, avec des altitudes à environ 199 mètres au Sud-Est (au niveau de la station-service) et 208 mètres au Nord, le long de la frange boisée au Nord du site.

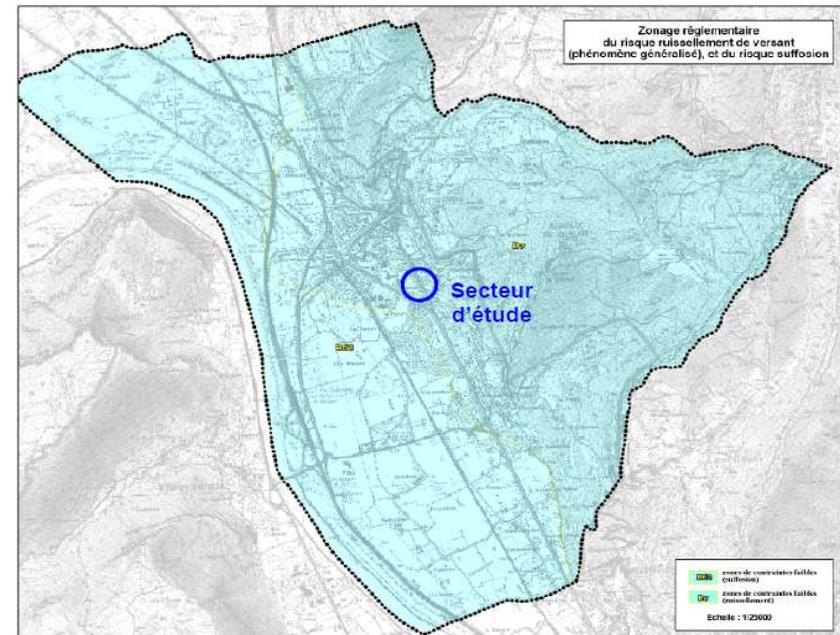
#### Risques :

La commune de Voreppe est soumise au plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé le 22 avril 2011 et au Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI Isère Aval), approuvé le 29 août 2007.

Règlementation du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn). L'intégralité de la ZAC est située en zone Bv, correspondant à un aléa faible de ruissellement sur versant. Le périmètre est en zone bleue du PPRn. Il s'agit d'une zone constructible sous conditions de conception, de réalisation, d'utilisation et d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa et à ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes.

Extrait du règlement PPRn de la zone Bv :

Bv (zone bleue)
<b>Construction</b>
- <b>Autorisé</b>
- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment : - protection des ouvertures - prévention contre les dégâts des eaux
- (cf. fiches-conseils n° 0 et 1)
- En cas de densification de l'habitat, tenir compte des modifications des écoulements des eaux superficielles
- Etude du parcours à moindres dommages



Zonage réglementaire du PPRN (ruissellement sur versant)

Par ailleurs, le site est directement concerné par les risques suivants :

- Un risque sismique de niveau 4 qui concerne l'ensemble de la commune.

Les règles de construction respecteront les prescriptions de l'Arrêté Préfectoral du 22 avril 2011 et des Décrets 2010.1254 et 2010.1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention des risques sismiques et à la délimitation des zones de sismicité du territoire français.

- Un risque lié aux transports de matières dangereuses, du fait notamment des axes autoroutiers A48 et A49 et de la voie ferrée.
- Un risque lié aux barrages et ouvrages hydrauliques.

Le site se trouve en outre en zone d'aléa faible vis-à-vis du phénomène de retrait/gonflement des argiles. Les zones d'aléa plus importantes sont situées sur les reliefs. Les aménagements et les constructions à venir prendront en compte l'ensemble de ces risques.

#### **4. 6. c. La structure paysagère :**

Les études d'impact et « faune flore » réalisés dans le précédent dossier abrogé ont permis de redéfinir une nouvelle structure paysagère qui permettra le maintien et le confortement de la trame végétale :

- Des arbres d'alignement accompagnent les voiries du secteur,
- Ces arbres sont parfois intégrés dans un mail plus large laissant une place importante aux modes doux (déplacements, rencontres, ...) comme pour le mail nord/sud et les franges de l'avenue du 11 novembre.
- L'axe nord/sud, outre les arbres et les plantations diverses, accueille une noue paysagère plantée d'arbres et d'arbustes.
- Les espaces de stationnement en surface seront de préférence engazonnés et/ou constitués d'un revêtement perméable infiltrant les eaux de pluies pour une meilleure intégration, mais également pour limiter une imperméabilisation trop importante des terrains sur la ZAC, et limiter ainsi les phénomènes de ruissellement sur versant.

D'une façon générale, les espaces publics et communs aux opérations immobilières favoriseront le plus possible les espaces de pleine terre, de façon à limiter les secteurs imperméabilisés, le dimensionnement des réseaux et le coût d'exploitation pour la collectivité.

De plus, est défini un secteur de protection d'éléments de paysage et/ou de boisements (L123-1-5 7° du Cu) afin de prendre en compte la préservation des haies existantes en limite Nord et est du site, ainsi que la

création de « haies bocagères » sur certaines franges de l'opération afin de mettre en place des zones tampons entre les constructions existantes et le projet.

#### **4. 6. d. Les connexions et les principes de mobilité :**

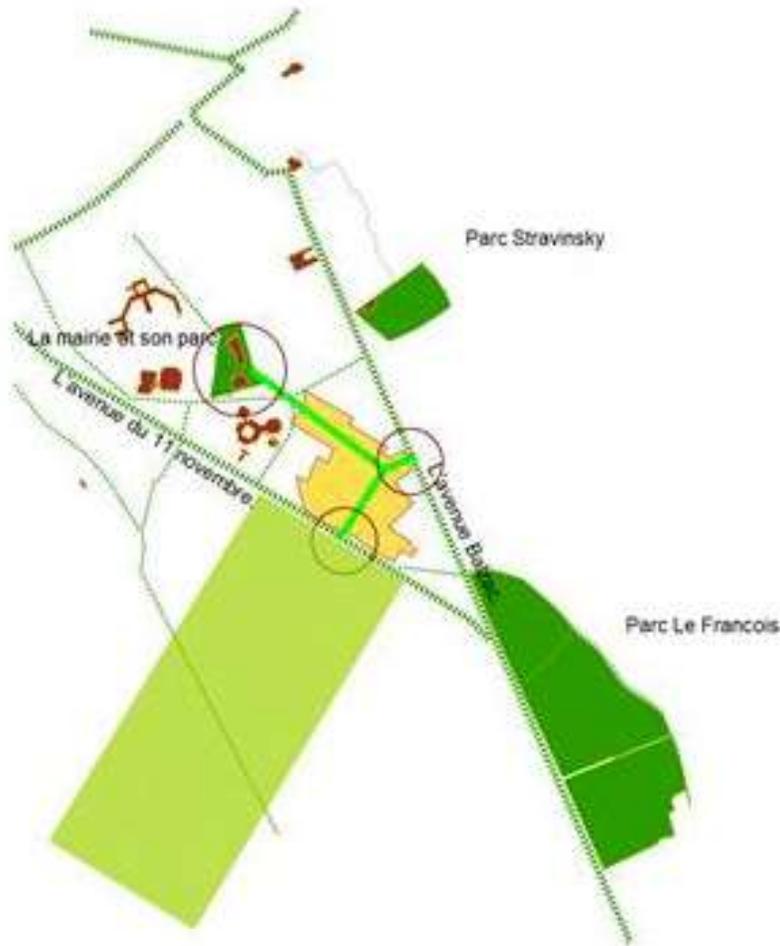
Le site de la ZAC bénéficie d'une bonne desserte viaire, notamment par l'Avenue du 11 Novembre qui permet des liaisons vers l'A48 et l'A480 (via la RD3) reliant Lyon à Grenoble et l'A49 en direction de Valence. Elle borde la partie sud du secteur de l'Hoirie. Une autre voie structurante borde le site à l'Est : l'Avenue Honoré de Balzac dans sa partie urbaine, qui permet une connexion avec le bourg et relie Voreppe à la Chartreuse.

L'accessibilité en modes doux (cheminement piétons et cyclables) du site est déjà bien amorcée. En effet un itinéraire cyclable et piétons depuis la rue de la mairie (rue des Tissages) se poursuit sur le début de la rue de l'Hoirie (où les flux cycles piétons sont bien identifiés et séparés), jusqu'à une venelle (ruelle) dédiée aux modes doux qui permet de rejoindre la RD1075. Le reste de la rue de l'Hoirie est en zone 30 pour permettre un partage des usages dans de bonnes conditions de sécurité.

Les différentes voiries sur lesquelles l'opération se raccorde et leurs principales caractéristiques sont donc :

- Au Nord, l'avenue Honoré de Balzac, D520A
- Au Sud, l'avenue du 11 Novembre, D1075
- A l'Ouest, la place Georges Brassens/rue des Tissages et la rue de l'Hoirie

Le secteur est en outre situé à proximité de la Gare et est desservi par les Transports en Commun.



#### 4. 6. e. Organisation interne du projet :

Le projet s'inscrit dans les préconisations du Plan Local des Déplacements de Voreppe : il prolonge, articule et complète le maillage modes doux. Le projet s'organise à partir de l'axe principal de circulation qui irrigue la ZAC et relie l'avenue du 11 Novembre ; à partir de cet axe principal et du maillage mode doux, la desserte des groupements d'habitats privilégie les voies de desserte en impasses afin de préserver la quiétude des futurs habitants...

#### 4. 6. f. La programmation envisagée :

Le quartier de l'Hoirie mixe plusieurs fonctions et plusieurs typologies d'habitat. Le programme prévisionnel des constructions lors du dossier de réalisation de la ZAC a été ainsi établi :

- Pour 14 600 m<sup>2</sup> minimum et 14 800 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher logements, dont environ 78,4% en accession (libre et aidée), et 21,6% de logements sociaux
- 4 100 m<sup>2</sup> environ de surface commerciale, dont 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente
- 900 m<sup>2</sup> environ de services et activités tertiaires

L'implantation des futures constructions privilégie les orientations Sud/Sud-Ouest et les rues sur la plaine et le Vercors avec pour partie un accompagnement bâti de part et d'autre du mail Nord-Sud

- Résidence sénior côté Ouest
- Façade commerciale côté Est.

Afin de favoriser le caractère résidentiel de cette GREFFE au sein d'un quartier existant les emprises constructibles alternent ensembles bâtis continus et ponctuels. Les typologies et hauteurs de bâti sont diversifiées : maisons de ville, logements intermédiaires et collectifs.

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

### CHOIX PAYSAGER ET ECOLOGIQUES

- Continuités Naturelles à préserver et à créer. 
- Coulée Verte en accompagnement chemin piétonnier et cycles (gestion des eaux pluviales) 
- Espaces de transition Paysager et Piétonnier le long de la R.D (gestion des eaux pluviales) 
- «Ruptures» dans le bâti et «Fenêtres» préservant les vues lointaines. 
- Espaces Communs Privatifs en pleine terre. 
- Espaces Paysagers de transition 
- Alignement plantés obligatoires. 

### CHOIX URBAIN

#### HABITAT COLLECTIF

- REZ + 3 ETAGES bureaux et/ou services 
- REZ + 2 ETAGES + ATTIQUE 
- REZ + 2 ETAGES 

#### HABITAT GROUPE ET INTERMEDIAIRE

- REZ + 1 ETAGE 
- REZ + 1 ETAGE + Combles habités 
- TERRASSE PARTIELLE POSSIBLE 
- REZ + 1 ETAGE + ATTIQUE 
- HABITAT EXISTANT PRESERVE 
- Alignement du bâti imposé 

#### EQUIPEMENT COMMERCIAL

- Surface de vente et réserve 
- Station Service et «Drive» 

### DEPLACEMENTS

- Cheminements Publics Piéton et Cycles 
- Entrée Piéton Centre Commercial 
- Aménagement carrefour publics accès et sorties des quartiers 
- ... avec sécurisation des piétons 
- Voie Automobile publique 
- Voie Automobile Privative en impasse 
- Accès Imposés voiries et parking 
- Parkings Publics 
- Parkings Services et bureaux 
- Parkings Centre Commercial avec plantations obligatoires 
- Parkings Centre Commercial sous dalle 
- Accès et cour de service réservés du Centre Commercial  
Accès de service réservé du centre commerciale et couverture place PMR 

