

COMMUNAUTÉ

DU PAYS **VOIRONNAIS**



**COMMUNAUTÉ**  
DU PAYS **VOIRONNAIS**

**Opération**

**CHAPAYS – CHAMP DE LA COUR**

**Réunion publique**  
**2 décembre 2021**





## **Ordre du jour :**

- 1) Rappel du contexte de l'opération Chapays - Champ de la Cour**
- 2) Projet « îlot Sud » :**
  - Identification du tènement
  - Les attendus (pour la Ville de Voreppe et le Pays Voironnais)
  - Présentation du projet d'ensemble (par les opérateurs)
- 3) Calendrier prévisionnel**
- 4) Débat public**

Plan de situation



**Objectifs généraux :**

- **Habitat** : mise en œuvre du Programme locale de l'habitat (PLH 2019-2024) et des objectifs de mixité sociale ;
- **Transition écologique** : contribution à la mise en œuvre des objectifs du Plan Climat Air et Energie (PCAET) qui vise notamment à réduire la consommation d'énergie et à augmenter la production d'énergies renouvelables à horizon 2030 ;
- **Attractivité territoriale** : développement de l'activité économique ; confortement du centre-bourg et plus globalement des fonctions urbaines du territoire ;
- **Cadre de vie** : requalification de l'entrée de ville / de territoire.

## 1) Rappel du contexte Chapays – Champ de la Cour

### Rappel de l'opération :

- Une opération :
  - en **renouvellement urbain** ;
  - **initiée par la Ville de Voreppe** au début des années 2010 ;
  - identifiée dans le **PLU** (orientation d'aménagement) ;
  - qui a fait l'objet d'une concertation publique ;
  - soumise à la **Taxe d'aménagement majorée** au taux de **18%**
  - **portée par le Pays Voironnais depuis 2019.**
- **Programme de construction** : habitat (environ **500 logements dont 33% de logements sociaux**)  
+ activité économique.
- **Programme des équipements publics** :
  - création d'une **contre-allée** le long de la RD1075 ;
  - **requalification des voiries existantes** : rue de l'Echaillon, avenue Chapays et chemin des Buis ;
  - création d'une **placette publique** à l'angle de la rue de l'Echaillon et de l'avenue Chapays ;
  - aménagement d'un maillage de **cheminements cycles / piétons** et de **2 quais bus**

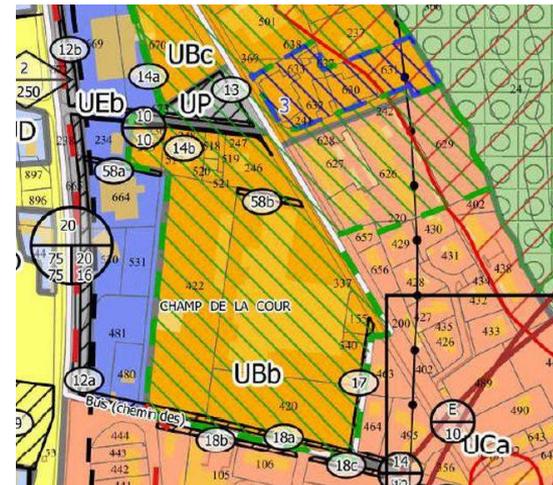
**PLU – Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)****« Champ de la Cour » :**

- 17 février 2014 : approbation du PLU ;
- 18 mai 2017 : approbation de la modification n°3 ;  
=> ajustement apportés à l'OAP « Chapays – Champ de la Cour » et au règlement du PLU :
  - concertation : registre, exposition, communication, 3 réunions publiques, 4 ateliers (13/10/15, 10/11/15, 15/12/15, 10/05/16) ;
  - l'OAP retravaillée a fait l'objet d'un assez large consensus ;
- 29 mars 2019 : approbation de la modification simplifiée n°1 portant évolution du règlement concernant le commerce ;
- 27 mai 2021 : approbation de la modification simplifiée n°4 portant évolution de la définition du logement social.

**PLU : zone UBb**

- Densité minimum : 0,5 m<sup>2</sup> de SP / 1 m<sup>2</sup> de foncier
- Implantation / voies publique : 5 m minimum
- Implantation / limites (et voies vertes) : H:2 – 4 m minimum
- CES : 40 % maxi
- Hauteur constructions : 12 m (égout) / 13,5 m (acrotère principal)  
→ 15,5 m / 16 m (si attique) → cf. OAP
- Stationnement : 1 place / 45 m<sup>2</sup> de SP – 1 place couverte min / logt (1 place / logt / locatif social)
- Stationnement sécurisé vélo / surface de plancher
- Espaces libres :
  - 1 arbre / 4 places de stationnement (en surface)
  - espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet
- Performances énergétiques et environnementales : pleine terre : 25 % mini
- Espaces de stationnements végétalisés (recommandé), réduire les espaces imperméabilisés, ENR (Réseau de Chaleur)...

**1) Rappel du contexte  
Chapays – Champ de la Cour**



**PLU : OAP**

**Schéma d'aménagement global**

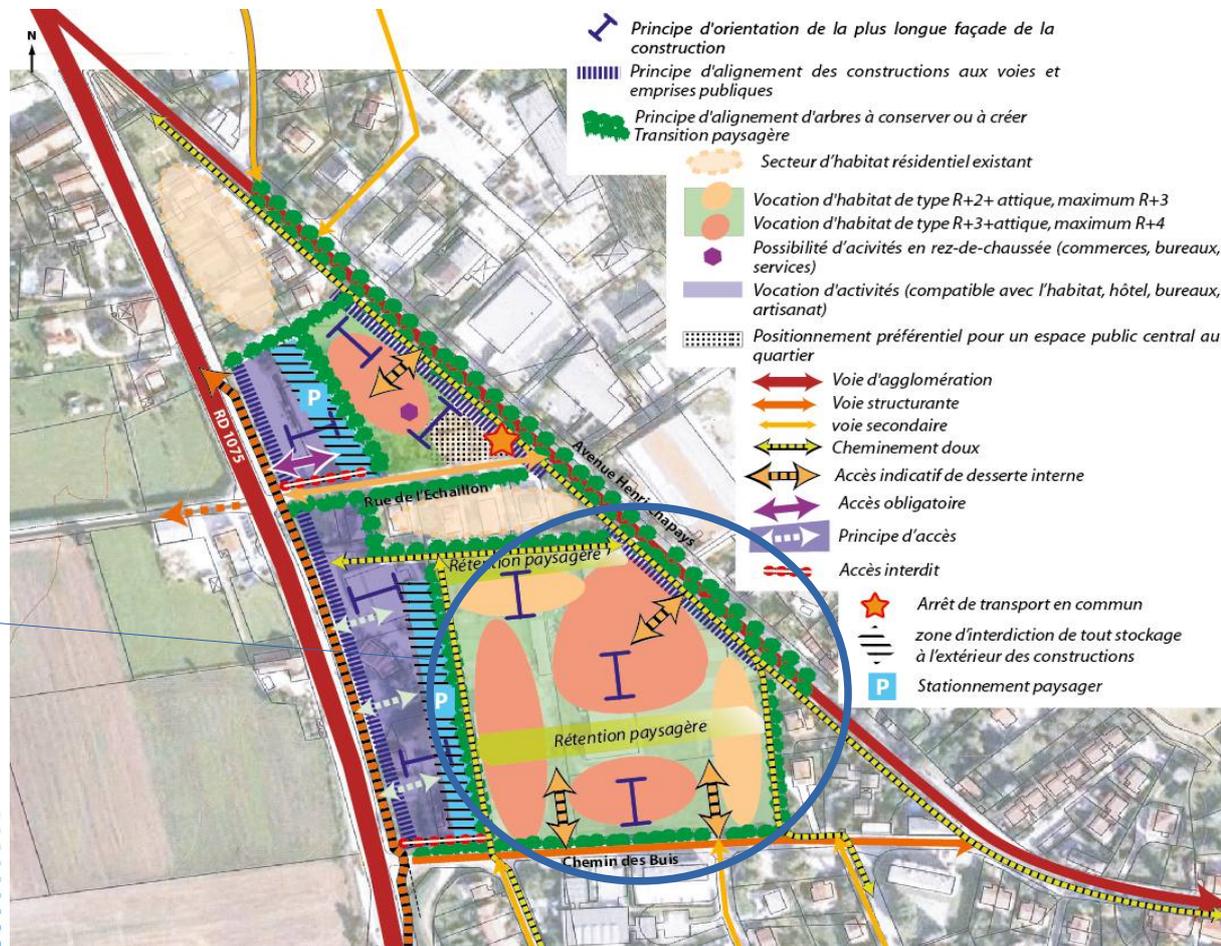
**Projet global :**

- Destination : habitat + activité économique
- Capacité : environ 500 logts dont 33% de logement social

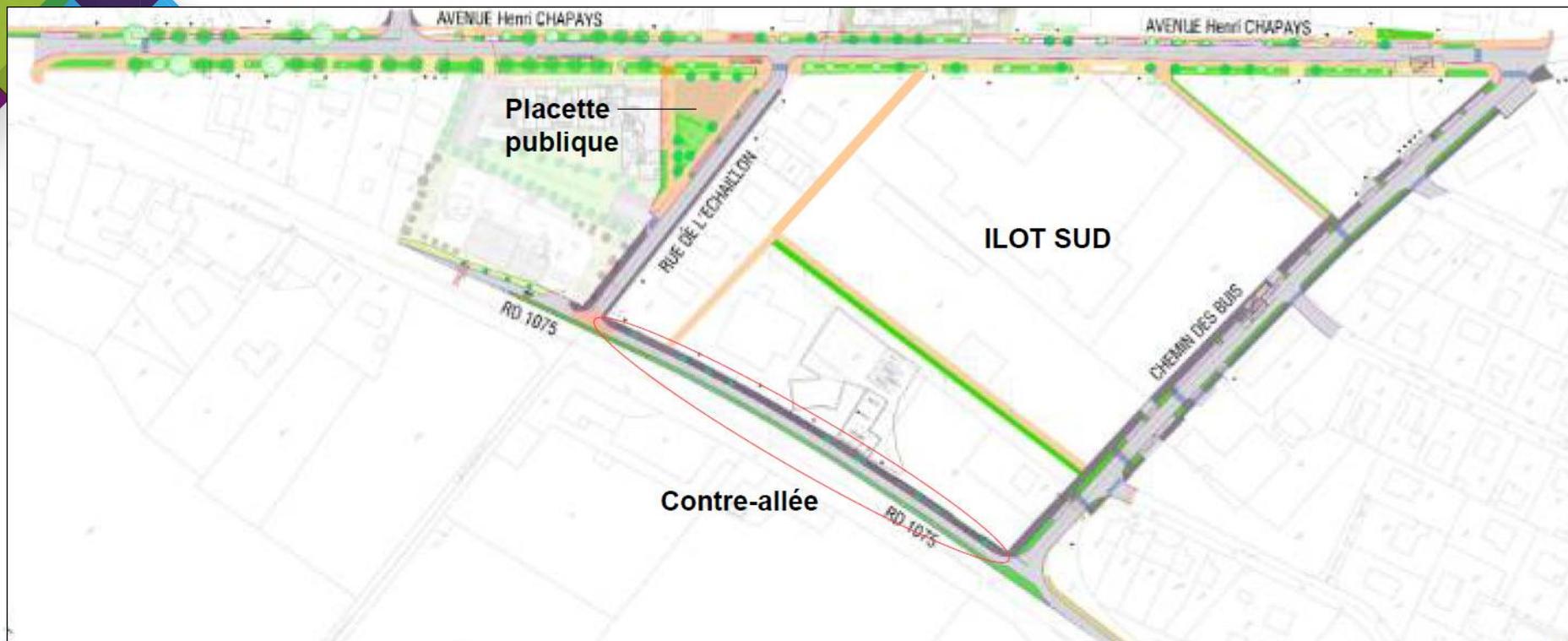
**Ilot Sud**

- Destination : 100 % habitat
- Capacité : 250 à 270 logts dont 33 % de logement social

**1) Rappel du contexte  
Chapays – Champ de la Cour**



Programme d'équipements publics



### Identification du tènement :

- Assiette opération : environ 2,45 ha
  - Ville : 8 152 m<sup>2</sup>
  - EPFL : 451 m<sup>2</sup>
  - SCI Champ de la Cour : 11 428 m<sup>2</sup>
  - SDH : 4 518 m<sup>2</sup>

## 2) Projet « îlot sud » Le tènement



### Identification du tènement (emprises) :

- bâti : ~ 7 000 m<sup>2</sup> (29%)
- circulations, stationnement, stockage : ~ 8 000 m<sup>2</sup> (33%)
- espace « verts » : ~ 9 500 m<sup>2</sup> (38%)



### Programme de constructions :

- **270 logements maximum** qui se décomposent comme suit :
  - environ 180 logements en **accession libre (67%)**
  - environ 90 **logements sociaux (33%)** décomposés comme suit :
    - > **1/4 de logts locatifs sociaux** (environ 23 logements),
    - > **3/4 d'accession sociale (BR)** (environ 67 logements)

### PRODUITS INTERMÉDIAIRES : FOCUS SUR LE BRS

**Un principe fondateur :**  
La dissociation du foncier et du logement / bâti

Un prix d'acquisition réduit de 15 à 30% par rapport au marché et plafonné

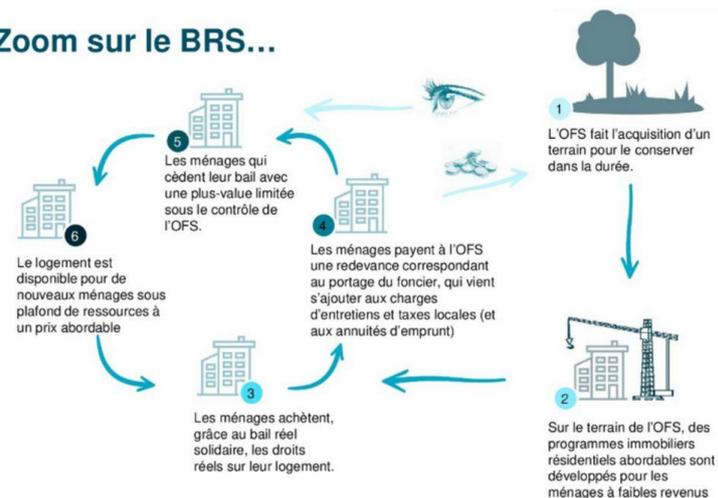
+

TVA à taux réduit

=

Un prix d'achat 25 à 40% en-deçà du marché

### Zoom sur le BRS...



### 2 conditions à respecter :

- Le logement doit être la résidence principale des acquéreurs
- Les acquéreurs sont soumis à des plafonds de ressources

→ **Objectif : favoriser le parcours résidentiel et l'accueil de jeunes ménages**

**Prescriptions architecturales, paysagères et environnementales :**

- **Intégration paysagère** : structure / espaces paysagers de transition, tissu « aéré » ;  
→ formes urbaines diversifiées mais cohérence d'ensemble ; élaboration d'une charte architecturale, paysagère et environnementale ;
- **Transition écologique** : îlots de fraîcheur, toitures végétalisées, panneaux solaires, gestion des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols, ensoleillement, façades végétalisées  
→ favoriser une démarche de prise en compte des enjeux écologiques et de biodiversité dans le projet ;
- **Mobilités** : aménagements favorisant les modes doux, place de la voiture la plus réduite possible (stationnement en sous sol), des garages de type « boxes ouverts », prises de recharges électriques...
- **Cadre de vie** : des espaces collectifs : espaces verts, « jeux », jardins partagés, terrasses communes accessibles ...  
→ favoriser la valeur d'usage ; anticiper au mieux la végétalisation des espaces extérieurs
- **Phase chantier** : Charte de chantier à faibles nuisances afin de limiter limiter les nuisances pour les riverains et gestion des espèces invasives

### Domanialité

- Réflexion en cours sur la domanialité futur du parc  
→ surface : environ 3 000 m<sup>2</sup>



Square Plein Soleil : 2 070 m<sup>2</sup>



Parc Durand : 4 650 m<sup>2</sup>

## 2) Projet « îlot sud » Les attendus



**Présentation par le groupement**

**2) Projet « îlot sud »  
Présentation**

#### "Ilot sud"

- **3 février 2022** : approbation par le Conseil municipal de la cession des terrains de l'« îlot sud »  
+ cahier des charges de cession des terrains
- **1<sup>er</sup> semestre 2022** :
  - réunion publique
  - dépôt du permis d'aménager (PA) et des permis de construire (PC) par les opérateurs

#### Équipements publics (phase 2 : rue de l'Echaillon – placette publique) :

- **Janvier - mars 2022** : consultation travaux ;
- **Mai - fin 2022** : réalisation des travaux

#### Chaufferie réseau de chaleur :

- **Février - mars 2022** : démarrage des travaux

### 3) Calendrier prévisionnel Equipements publics

