

# MODIFICATION #3 DU PLU DE VOREPPE

Mai 2017

## NOTE DE PRESENTATION

VU pour être annexé à la délibération n°8558 d'approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Voreppe en date du 18 mai 2017

Luc RÉMOND,  
Maire de Voreppe



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
1. Coordonnées du maître d'ouvrage .....	3
2. Document d'urbanisme en vigueur .....	3
3. Objets de la modification .....	3
4. Orientations du PADD .....	4
5. Choix de la procédure.....	5
6. Présentation du dossier d'enquête publique .....	6
7. Mentions des textes qui régissent l'enquête publique.....	6
<b>PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS .....</b>	<b>8</b>
<b>2. EVOLUTIONS APORTEES A CERTAINES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>9</b>
1. Champ de la Cour.....	9
2. Brandegaudière .....	14
3. Centre élargi .....	19
4. Bourg-Vieux, Pignéguay, Volouise .....	23
5. Création d'une OAP sur le secteur du Chevalon Nord.....	25
<b>3. PRISE EN COMPTE DE LA LOI ALUR .....</b>	<b>28</b>
1. Suppression des COS .....	28
2. Traduction de l'obligation de densité minimale en l'absence de COS .....	29
3. Suppression des surfaces minimum de parcelle.....	30
4. Réajustements réglementaires suite à la suppression du COS .....	30
<b>4. AJUSTEMENTS MINEURS .....</b>	<b>33</b>
1. Création, modification et suppression d'emplacements réservés et outils de mixité sociale .....	33
2. Prise en compte du périmètre de raccordement au réseau de chaleur urbain .....	39
3. Précisions apportées au règlement .....	40
<b>5. BILAN DES SURFACES - TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES – PLANCHE 4B3 .....</b>	<b>43</b>
1. Bilan des surfaces .....	43
2. Tableau récapitulatif des évolutions apportées aux emplacements réservés .....	44
3. Mise à jour du document graphique Zoom ZAC l'Hoirie .....	45
<b>PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX .....</b>	<b>46</b>
<b>LE SCOT DE LA REGION GRENOBLOISE, LE SCHEMA DE SECTEUR ET LE PLH DU PAYS VOIRONNAIS.....</b>	<b>47</b>
<b>IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET DE MODIFICATION.....</b>	<b>48</b>

1

# PREAMBULE

## 1. Coordonnées du maître d'ouvrage

### Commune de Voreppe

1, place Charles de Gaulle  
CS 40147  
38 341 Voreppe Cedex

**Elu référent du projet :** Luc Rémond, Maire

**Technicien référent du projet :** Sylvain Raffier

Service Urbanisme - BDU / Commune de Voreppe  
Pôle Aménagement Durable du Territoire & Urbanisme

## 2. Document d'urbanisme en vigueur

Le PLU de la commune de Voreppe a été approuvé par délibération de Conseil Municipal le 14 février 2014. Il a depuis fait l'objet de trois mises à jour, la dernière datant du 02/01/2017 ainsi que de deux modifications :

- La modification n°1, prescrite le 14/11/2014, a été approuvée lors du Conseil municipal du 28 janvier 2016.
- La modification n°2, prescrite le 11/02/2016, relative à la traduction réglementaire de la ZAC de l'Hoirie a été approuvée lors du Conseil municipal du 7 juillet 2016.

Ce document récent, intègre ainsi les orientations du Grenelle de l'environnement ainsi que les orientations du SCOT de la région grenobloise et du 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, les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

**NB :** la présente modification a été l'occasion d'une mise à jour des documents graphiques afin de les mettre en **conformité avec le format du CNIG**. Cette mise à jour a induit des évolutions mineures dans les surfaces de zones.

## 3. Objets de la modification

Après plus d'une année de mise en œuvre et suite au renouvellement des équipes municipales, des évolutions mineures de ce document sont souhaitées :

- **Précisions de certaines dispositions règlementaires suite à des difficultés rencontrées lors de l'instruction** des autorisations de construire : manque de clarté, dérogations trop aisées ou à l'inverse trop d'obstacles...
- **Prise en compte de la Loi ALUR** : suppression et compensation des COS par des règles de hauteurs et de CES ajustés si besoin, suppression des surfaces minimales de parcelles,
- **Modification des orientations d'aménagement et de programmation des secteurs Champ de la Cours, Bourg-Vieux Volouise, Brandegaudière, Centre élargi** et adaptation du règlement en conséquence ;
- **Création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur du Chevalon Nord** et adaptation du règlement en conséquence ;
- **Ajustements des emplacements réservés** (création, suppression, ajustement).

**NB** : l'arrêté de prescription de la modification (datant du 14/11/2014) n'envisageait pas de nouvelle OAP, cependant les études et échanges avec le public ont conduit les élus à inscrire une OAP sur un secteur du Chevalon Nord.

## 4. Orientations du PADD

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'attractions, 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

### 5. Choix de la procédure

La procédure de modification mentionnée aux articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme, est justifiée par le fait que les évolutions proposées ne changent pas les orientations définies par le PADD ;

- Ces aménagements du PLU n'ont pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Aucun risque grave de nuisance supplémentaire n'est créé.

*Initialement prescrite en tant que modification #2, la présente modification est en réalité la troisième. En effet, un dossier de modification sur le secteur de l'Hoirie a été approuvé depuis.*

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. Un arrêté municipal a été pris le 14 novembre 2014 pour prescrire la modification du PLU.

Le présent projet de modification fait l'objet d'une enquête publique. Au cours de l'enquête publique, d'une durée d'un mois, la population est amenée à faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête est organisée par le maire après que ce dernier ait sollicité, auprès du tribunal administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur.

*Bien qu'aucune concertation ne soit exigée dans une procédure de modification (hormis l'enquête publique), Monsieur le Maire a souhaité associer le public à cette démarche en organisant 3 réunions publiques et en ouvrant un registre d'observations. Cette démarche de concertation a fait l'objet d'un arrêté municipal en date du 14 novembre 2014. Un bilan de cette concertation a été présenté par M. Le Maire et arrêté par le Conseil Municipal le 27 octobre 2016. Ce Bilan est joint au dossier d'enquête publique.*

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

À l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées – favorables ou non - sur le projet de modification. Le dossier est enfin approuvé par délibération du conseil municipal.

**Remarque :** les réflexions conduites parallèlement aux ateliers de concertation, ont induit des ajustements et évolutions au projet non prévus initialement. Aussi certaines dispositions sont légèrement différentes des conclusions des ateliers participatifs.

## 6. Présentation du dossier d'enquête publique

Le projet de modification du PLU soumis à enquête publique comprend différentes pièces :

- Une note de présentation qui explique la procédure de modification, précise et justifie toute les modifications et compléments apportés. Une liste des sigles employés se trouve en fin de la notice.
- Les pièces modifiées du PLU à savoir : le règlement écrit et ses pièces graphiques, la liste actualisée des emplacements réservés, les annexes (dont la carte des outils de mixité social) ainsi que le bilan de la concertation.

Suite à l'enquête publique qui s'est tenue du 8 février au 10 mars 2017, le Commissaire Enquêteur a remis ses conclusions, ces dernières intègrent les observations du public ainsi que des Personnes Publiques Associées.

Le dossier de modification n°3 a ainsi été ajusté pour tenir compte de ces conclusions.

## 7. Mentions des textes qui régissent l'enquête publique

La présente enquête publique est organisée dans le cadre de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « *le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; »

« *Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.* » article L.153-19 du code de l'urbanisme

### Articles du code de l'environnement qui régissent la présente enquête publique :

#### **Chapitre III : Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement**

Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique – articles L. 123-1, L. 123-2 et R. 123-1

Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique – articles L. 123-3 à L. 123-19 et article R. 123-2

- Sous-section 1 : Ouverture et organisation de l'enquête – article R. 123-3
- Sous-section 2 : Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur – article R. 123-4
- Sous-section 3 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête – article R. 123-5
- Sous-section 4 : Durée de l'enquête – article R. 123-6
- Sous-section 5 : Enquête publique unique – article R. 123-7
- Sous-section 6 : Composition du dossier d'enquête – article R. 123-8
- Sous-section 7 : Organisation de l'enquête – article R. 123-9

- Sous-section 8 : Jours et heures de l'enquête – article R. 123-10
- Sous-section 9 : Publicité de l'enquête – article R. 123-11
- Sous-section 10 : Information des communes – article R. 123-12
- Sous-section 11 : Observations, propositions et contre-propositions du public – article R. 123-13
- Sous-section 12 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur – R. 123-14
- Sous-section 13 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur – article R. 123-15
- Sous-section 14 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur – article R. 123-16
- Sous-section 15 : Réunion d'information et d'échange avec le public – article R. 123-17
- Sous-section 16 : Clôture de l'enquête – article R. 123-18
- Sous-section 17 : Rapport et conclusions – articles R. 123-19 à R. 123-21
- Sous-section 18 : Suspension de l'enquête – article R. 123-22
- Sous-section 19 : Enquête complémentaire – article R.123-23
- Sous-section 20 : Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique – article R. 123-24



# 2

## PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

**NB** : Les modifications, ajouts ou suppressions apportées au règlement graphique et écrit sont identifiées **en rouge**

## 2. EVOLUTIONS APPORTEES A CERTAINES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 1. Champ de la Cour

#### 1.1. Evolution du parti d'aménagement et de l'OAP

Les réflexions conduites avec la population ont permis de réinterroger certains aspects de l'OAP du secteur Champ de la Cour :

- La spécialisation artisanale de la zone en façade de l'avenue de juin 1940 ;
- La logique de desserte du quartier ;
- Les formes urbaines des futures constructions à destination économique ;
- Les formes urbaines des futures constructions à destination d'habitat et leur répartition dans le quartier.

**L'essentiel du parti d'aménagement est conservé, seuls des ajustements** sont consentis pour notamment **mieux prendre en compte les secteurs résidentiels existants** :

*NB : la rédaction globale de l'OAP sera modifiée pour tenir compte des éléments ci-dessous.*

#### **Meilleure prise en compte des tissus urbanisés existants**

- **Maintien de la destination résidentielle existante** de la rue de l'Echaillon et du triangle nord de la zone. Ces zones urbanisées se verront attribuer le zonage de la zone environnante (UCa et UBb). Leur requalification/densification devra se faire en harmonie avec les hauteurs des constructions environnantes.  
*L'OAP initiale fléchait une requalification de ces secteurs en activités artisanales.*  
*NB : dans le prolongement de la bande d'activités, une parcelle sur laquelle un projet d'activité se préfigure, est maintenue au zonage économique.*
- **Epannelage permettant une transition** entre les futures constructions (R+2+attique ou R+3 maximum) et les secteurs d'habitat « pavillonnaires ». *L'OAP initiale était moins précise quant à l'épannelage en transition avec le bâti environnant.*
- **Renforcement de la zone de rétention paysagère centrale** : matérialisation par un cheminement doux, support d'un alignement d'arbres. Ainsi traité, cette zone va constituer au droit des espaces à vocation d'habitat, une véritable coupure permettant une transition douce entre les pavillons existants et le futur quartier d'habitation. Au niveau de la frange d'activités artisanale, à l'ouest, cette transition, constituée en partie par la rétention paysagère, s'interrompt. Celle-ci sera accompagnée au travers de l'aménagement paysager de la liaison modes doux, reliant l'avenue Henri Chapays à la Contre-allée, desservant le secteur d'activités depuis l'avenue de Juin 1940.
- Prendre en compte **les tissus résidentiels vis-à-vis du recul avec l'avenue de juin 1940** en imposant aux habitations futures un recul plus important.

### Améliorer l'intégration de la bande d'activités économiques

- **La transition entre les zones** est également renforcée via le principe de stationnements paysagers (dès lors que ces derniers sont aériens) situés à l'arrière de la bande économique au droit des quartiers résidentiels et au sein de laquelle le stockage de matériaux est interdit.

### Maillage viaire et modes actifs

La desserte du secteur est ainsi détaillée :

- **La voie structurante centrale est supprimée**, l'accès à la zone résidentielle s'opère par le chemin des Buis et l'avenue Chapays.
- L'accès à la bande économique se fait **exclusivement** depuis la contre allée dédiée.
- Considérant la difficulté à « traverser » la zone résidentielle centrale et l'enjeu de matérialisation de la zone de rétention paysagère, **le cheminement piéton est repensé** pour passer au droit des maisons et non plus « à travers ».

### Destination des zones

Le secteur est pensé en deux zones :

- **La frange économique (UEb)**, au sein de laquelle s'implanteront des activités tertiaires, artisanales (assorties de showroom de taille limitée, dès lors que l'activité ne peut pas être considérée comme un commerce de proximité, exemple d'une boulangerie). Les hôtels seront également autorisés dans cette bande économique. Au sein de cette frange économique et afin de ne pas compromettre les projets d'amélioration en cours de réflexion, la zone UEb permettra **la remise aux normes des activités existantes** telles que les stations-service. **La reconstruction ainsi qu'une augmentation limitée de la surface de plancher initiale**, seront autorisées dès lors que ce nouveau projet libère **l'espace nécessaire à la réalisation de la contre-allée**.
- **La zone à dominante d'habitat (UBc et UCa)**, au sein de laquelle une densification est pensée dans le respect du tissu résidentiel existant.

Seuls les bâtiments d'habitat en lien avec la place publique, place de convergence du secteur, **pourront accueillir des commerces** ; ces derniers sont interdits dans le reste de la zone dans un souci de non concurrence avec les polarités commerciales existantes.

# Présentation des modifications

## 1.2. Modification du schéma de l'OAP

*NB : tous les schémas intermédiaires de l'OAP seront modifiés conformément au schéma de synthèse.*

Avant modification



Après modification



### 1.3. Modification du règlement graphique découlant de l'OAP

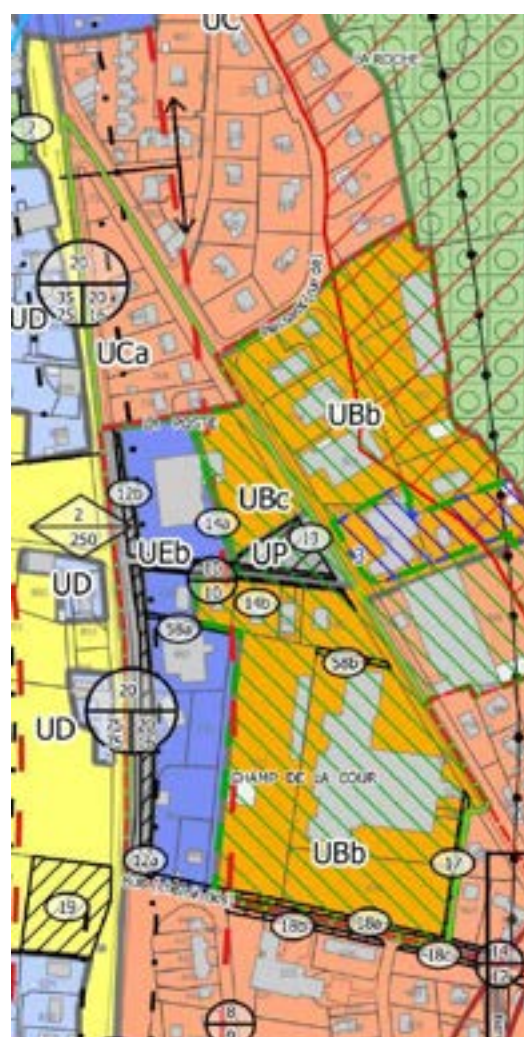
Les modifications graphiques portent sur la traduction règlementaire de l'OAP modifiée :

- des principes d'aménagements paysagers et modes doux **par les emplacements réservés et le recours aux outils de protection et valorisation du patrimoine** (L.123-1-5-7°) :
  - modification des tracés des **ER n° 12a, 12b, 13, 14a et 14b**
  - suppression des **ER n°15 et 16**
  - création des **ER n°58a et 58b**
- du confortement des vocations actuelles des tissus résidentiels : zonage UCa sur la pointe nord et UBc sur la partie centrale ;
- du calage de la zone **UEb pour intégrer les évolutions apportées à la programmation dans l'OAP** ;
- des pastilles de **recul sur l'avenue de juin 1940** pour tenir compte des secteurs résidentiels : implantation à l'alignement de la contre-allée pour les constructions à destination d'activité (correspondant à un recul de 16m depuis l'axe de Juin 1940) et de 20m minimum pour les constructions à destination d'habitat.
- Passage en **zone UP de la « place publique » ainsi que de la contre-allée**, de sorte que leur destination soit garantie et que leur surface ne soit pas comptabilisée dans les projets des opérateurs.

Avant modification



Après modification



### 1.4. Modification du règlement écrit découlant de l'OAP

En plus des modifications règlementaires liés à la suppression des COS (cf. chapitre 4), seule la précision quant aux showrooms induit une modification dans le règlement écrit. L'objectif de cette interdiction, en concordance avec le PADD, étant d'éviter l'écueil de l'installation d'un commerce de proximité sous couvert d'une casquette « artisanat » : *exemple d'une boulangerie qui peut s'identifier à une activité artisanale et prétendre à un showroom.*

D'autre part l'article 2 modifié vient préciser clairement l'autorisation des bureaux et hôtels (compatibles avec la destination économique de la zone) ainsi que les possibilités offertes pour l'amélioration des stations-services existantes (projet d'amélioration en cours de réflexion).

#### Zone UE article 1

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- *En UEa0, hormis les constructions et occupations du sol existantes, toutes nouvelles constructions ou occupations est interdite.*
- *L'exploitation agricole ou forestière,*
- *L'hébergement hôtelier ne respectant pas les dispositions de l'article 2 (à l'exception du secteur UEb où ils sont autorisés)*
- *L'habitat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,*
- *Le commerce ne respectant pas les dispositions de l'article 2,*
- *~~Pour les secteurs autres que l'UEb,~~ les bureaux, ne respectant pas les dispositions de l'article 2 (à l'exception du secteur UEb où ils sont autorisés)*
- *En UEb, l'industrie,*
- *En UEg et UEc, l'artisanat.*

[...]

#### Zone UE article 2

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

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

Ne sont autorisés que les commerces, situés hors des bandes portées aux plans de zonage, dans les conditions suivantes :

- > En UE, les commerces de détail et de proximité nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises existantes dans les zones d'activités dédiée, et à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - *L'extension limitée des constructions existantes, à destination d'habitat ainsi la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, de préférence regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière,*
  - *En UE, l'extension des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier,*
  - *Les bureaux liés aux activités autorisées,*
  - *Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.*
- > En UEb :
- *les installations classées pour la protection de l'environnement à condition, que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant,*
  - *les show-rooms, liés à des activités à destination d'artisanat dès lors que cette dernière n'est pas assimilable à un commerce de proximité et que le show-room réponde à un besoin réel et proportionné à l'activité. Dans ce cas les show-rooms sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction.*
  - *la remise aux normes et modernisation des stations-service existantes. Une opération de démolition/reconstruction pourra être autorisée ainsi qu'une augmentation limitée de la surface de plancher initiale, dès lors que ce projet dégage l'espace nécessaire à la réalisation de la contre allée.*

## 2. Brandegaudière

### 2.1. Evolution du parti d'aménagement et de l'OAP

Les réflexions conduites avec la population ont permis de réinterroger certains aspects de l'OAP du secteur de Brandegaudière. Le besoin d'une zone artisanale dans ce secteur est confirmé, **seul l'articulation de la zone avec les quartiers résidentiels environnants est soulevée.**

**L'essentiel du parti d'aménagement est conservé, seuls des ajustements** sont consentis pour notamment **mieux prendre en compte la zone d'activités existantes ainsi que la transition avec le tissu résidentiel environnant :**

*NB : la rédaction de l'OAP sera modifiée pour tenir compte des éléments ci-dessous.*

#### **Amélioration de la zone tampon entre le secteur d'activité et le tissu résidentiel**

Afin de limiter les risques de nuisances et de garantir une insertion paysagère des plus efficace, la zone tampon entre la future zone artisanale et les quartiers résidentiels est renforcée :

- La largeur de cette zone tampon est augmentée,
- Un espace de transition paysager non bâti est clairement délimité au nord de la zone, Aucun dépôt ou stockage de matériaux ne pourra y être autorisé.

#### **Intégration architecturale et paysagère de la future zone artisanale**

Dans un souci d'harmonie entre le tissu pavillonnaire et les constructions à vocation artisanale, il est exigé de ces dernières un traitement architecturale qualitatif.

- Le secteur d'implantation des constructions est précisé et leur orientation modifiée,
- Une trouée visuelle est imposée afin de conservée une ouverture paysagère et non bâtie,
- La requalification et traitement qualitatif des façades est prévu.

#### **Opportunité de restructuration de l'activité existantes**

Jusque-là, les bâtiments existants ni même les occupations existantes n'étaient intégrés aux réflexions. La modification de l'OAP est l'occasion de penser la restructuration de ces derniers dans leurs volumes existants et sous réserve d'une amélioration du traitement des façades.

Ainsi en zone UEa0, soumise au PPRN, le PLU rappelle les possibilités offertes par ce dernier à savoir les entrepôts non clos sur les surfaces faisant déjà l'objet de stockage.

# Présentation des modifications

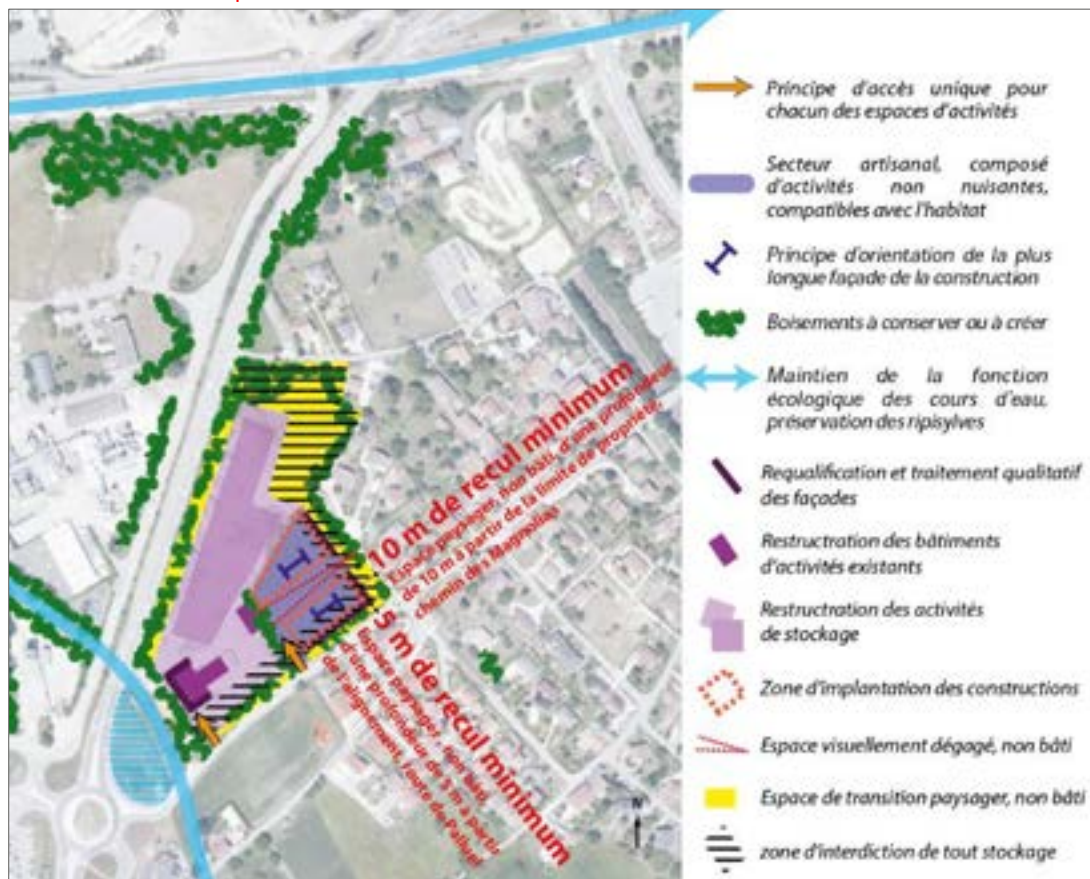
## 2.2. Modification du schéma de l'OAP

*NB : tous les schémas intermédiaires de l'OAP seront modifiés conformément au schéma ci-après.*

Schéma de l'OAP avant modification



Schéma de l'OAP après modification





### 2.3. Modification du règlement écrit en découlant

En plus des modifications règlementaires liés à la suppression des COS (cf. chapitre 4), d'autres ajustements sont nécessaires pour prendre en compte les évolutions apportées à cette OAP.

L'article 1 de la zone UE est ainsi modifié :

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- *En UEa0, hormis les constructions et occupations du sol existantes, toutes nouvelles constructions ou occupations est interdite.*
- *En UEa0, les show-rooms,*
- *L'exploitation agricole ou forestière,*
- *L'hébergement hôtelier ne respectant pas les dispositions de l'article 2,*
- *L'habitat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,*
- *Le commerce ne respectant pas les dispositions de l'article 2,*
- *Pour les secteurs autres que l'UEb, les bureaux, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,*
- *En UEb, l'industrie,*
- *En UEg et UEc, l'artisanat.*

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *En UEb, les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.*
- *Le camping et le stationnement de caravanes*
- *Les installations de production d'énergie au sol*
- *Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2,*
- *Les show-rooms ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.*

L'article 2 de la zone UE est ainsi modifié :

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

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

Ne sont autorisés que les commerces, situés hors des bandes portées aux plans de zonage, dans les conditions suivantes :

- *> En UE, 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 150m<sup>2</sup> de surface de vente.*
- *L'extension limitée des constructions existantes, à destination d'habitat ainsi la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, de préférence regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière,*
- *En UE, l'extension des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier,*
- *Les bureaux liés aux activités autorisées,*
- *En UEb, les installations classées pour la protection de l'environnement à condition, que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,*
- *En UEb, les show-rooms, liés à des activités à destination d'artisanat, sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction,*
- *En UEa0, les activités artisanales et entrepôts dans les volumes existants des bâtiments, ainsi que les exceptions prévues par le PPRN,*
- *Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.*

L'article 7 de la zone 1AUEa est ainsi modifié :

[...]

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

## Présentation des modifications

Cas particulier du chemin des Magnolias : les constructions situées au droit du chemin des Magnolias devront respecter un recul au moins égal à deux fois la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à dix mètres.

[...]

L'article 9 de la zone 1AUEa est ainsi modifié :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à ~~40%~~ **50%**.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

## 2.4. Modification du règlement graphique en découlant

Les modifications graphiques issues de l'OAP consistent en l'inscription d'un espace à protéger (rétention paysagère) au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (anciennement L.123-1-5-7°) ainsi qu'à l'ajustement des espaces boisés protégés le long de la RD3 pour une mise en cohérence avec les orientations de l'OAP.

Avant modification



Après modification



### 3. Centre élargi

#### 3.1. Evolution du parti d'aménagement et de l'OAP

Les réflexions conduites avec la population ont permis de réinterroger certains aspects de l'OAP centre élargi :

##### **La prise en compte des derniers scénarios d'aménagement du pôle d'échanges multimodal**

Les échanges ont conduit à un consensus sur l'intégration des derniers éléments du projet de pôle d'échanges multimodal : le pôle d'échange devra permettre à terme d'affirmer la présence de la gare sur le territoire grâce notamment :

- Mettre en sécurité et en accessibilité l'ensemble des cheminements piétons du périmètre tout en complétant les itinéraires cyclables existants ;
- Améliorer l'accès routier à la gare en limitant les conflits d'usages ;
- Sécuriser le carrefour de l'Arcade et anticiper sur une future voie réservée pour les transports en commun ;
- Requalifier l'avenue du 11 novembre en amorce de future voie urbaine (intégrant des cheminements piétons / cycles) ;
- Réorganiser l'offre de stationnement en maintenant la capacité actuelle (dont 250 places propres aux besoins du pôle gare) ;
- Améliorer et renforcer les aménagements en faveur du transport collectif : quais pour les besoins de desserte et de régulation et équipements liés (mobilier d'attente, information voyageurs) ;
- Rétablir l'offre de services en gare en s'appuyant sur une réouverture du bâtiment voyageurs ; Mettre en accessibilité la gare pour les personnes à mobilité réduite ;
- Offrir des espaces publics qualitatifs d'un point de vue urbain et paysager ;
- Créer l'amorce du développement urbain futur du quartier gare avec la réalisation d'une opération immobilière sur le foncier du boulodrome.

*Induit la modification de la programmation et système viaire envisagés sur la gare.*

##### **La liaison tous modes entre le centre bourg et la gare et le rôle des différentes voiries**

La marche et le vélo ressortent comme les modes prioritaires pour la liaison entre le centre bourg et la gare, l'axe privilégié pour ces modes actifs demeure la rue de Plein Soleil.

L'axe citoyen, visant la liaison entre le bourg et la gare, s'organisera autour de deux itinéraires aux usages différenciés :

- Un itinéraire « doux », principal où le déplacement des piétons et cycles est privilégié, empruntant la rue de Plein Soleil, le parc de l'Hôtel de Ville jusqu'au parvis de l'espace festif, et enfin la rue de la gare réaménagée. Un itinéraire secondaire permettra aux piétons et cycles d'utiliser les cheminements et espaces verts aux abords de la résidence Charminelle, puis la partie nord de la rue de Nardan pour rejoindre l'itinéraire principal. Une liaison douce sera également aménagée entre le square de la rue de Plein Soleil et l'espace vert de la résidence Charminelle.
- Un itinéraire « tous modes », où le déplacement des transports en commun et des véhicules légers sera privilégié, empruntant la nouvelle voie créée dans le cadre de la réorganisation du pôle d'échanges en parallèle de la rue de la Gare le long du Beal,

la partie sud de la rue de Nardan pour enfin se répartir entre les rues de Nardan, Lacordère et Plein Soleil suivant leurs capacités techniques à accueillir les différents modes de déplacement et en particulier les transports en communs (rayon de giration, structure de chaussée...).

*Induit une représentation légèrement modifiée de ces différents axes bien que la traduction de cet objectif ne relève pas exclusivement du PLU.*

#### **Le fléchage spécifique de la mutation urbaine sur la rue plein soleil**

Les règles émanant de la loi ALUR et visant à une optimisation de l'occupation du sol, semblent adaptées à la rue Plein Soleil. L'intention de mutation est conservée cependant, considérant que seules les densités permises permettent cette mutation, il est à préciser que cette dernière sera naturelle et progressive.

*Induit une représentation légèrement modifiée du ce secteur*

#### **La vocation des secteurs de développement au droit de l'avenue du 11 novembre.**

Les secteurs de développement doivent être maintenu et leur destination mixte, néanmoins il apparait essentiel que soit maintenu des percées visuelles et ouvertures paysagères (maintien notamment des vues sur le séminaire).

*Induit une précision quant à l'implantation et intégration paysagère des futures constructions ainsi qu'une clarification sur les opportunités d'extension du lycée.*

#### **La meilleure prise en compte du tissu environnant en ce qui concerne l'aménagement du « triangle gare ».**

Afin de mieux prendre en compte le tissu pavillonnaire environnant, un épannelage est recherché sur le triangle gare de sorte d'apporter une transition douce entre les futures constructions et les constructions existantes.

**L'essentiel du parti d'aménagement est conservé, seuls des ajustements** sont consentis pour mieux intégrer les éléments précités.

*NB : la rédaction de l'OAP sera modifiée pour tenir compte des éléments ci-dessous.*

# Présentation des modifications

## 3.2. Modification du schéma de l'OAP

Schéma de l'OAP avant modification

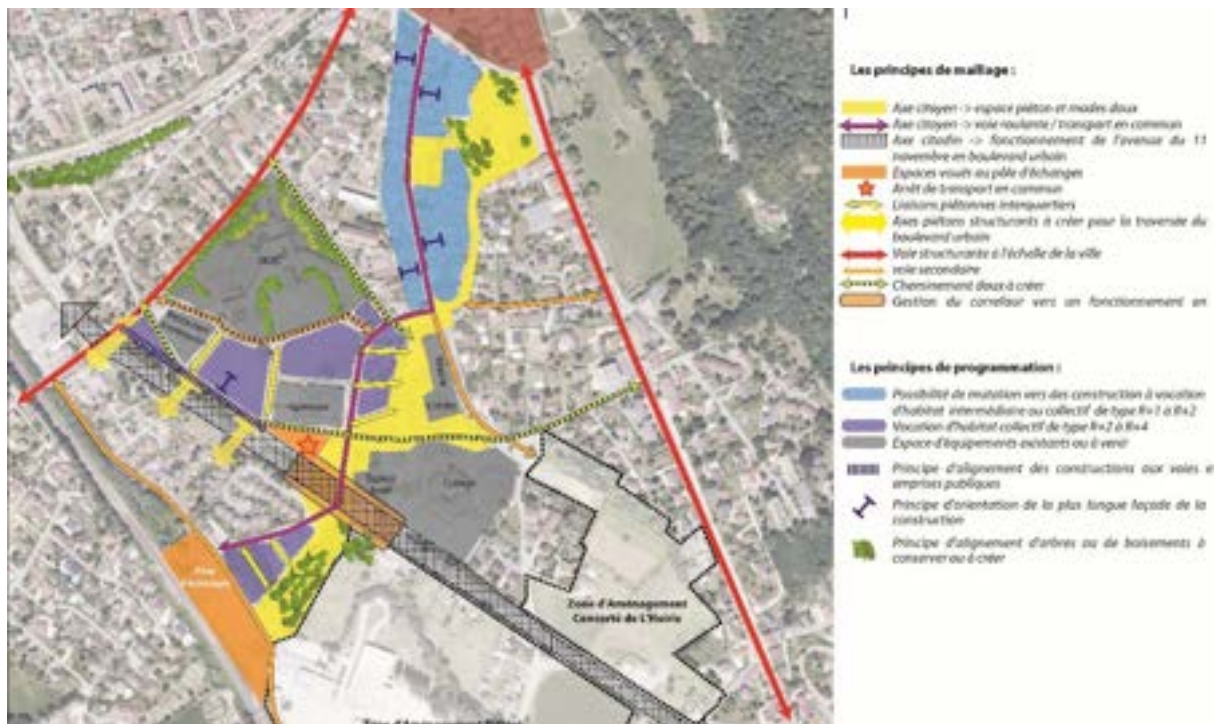
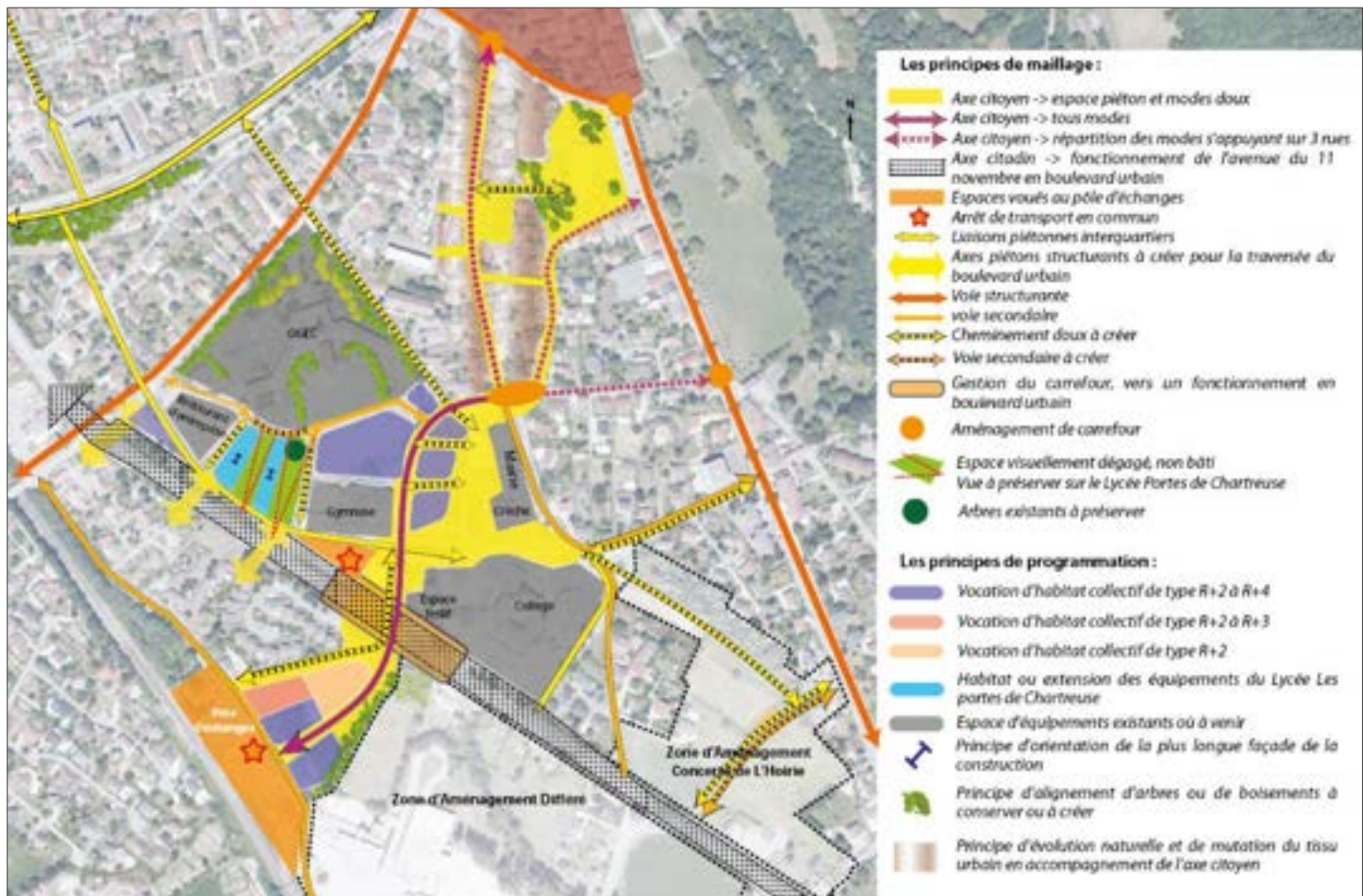


Schéma de l'OAP après modification



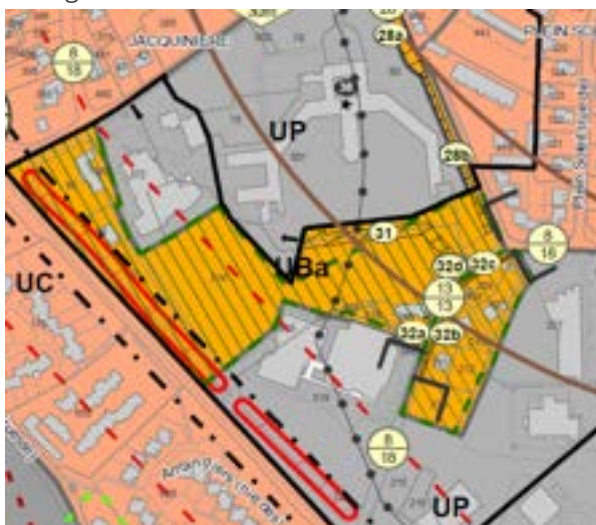
### 3.3. Modification du règlement graphique en découlant

**Une erreur matérielle** a été relevée au cours des réflexions : le zonage de l'équipement public l'Arcade est actuellement en zone UBa (partie arrière du terrain) alors qu'il devrait naturellement être classé en zone UP.

La présente modification est l'occasion de rectifier cette erreur.

**Parallèlement, suite à une évolution dans la programmation de l'opération**, une modification graphique porte sur le repositionnement de l'emplacement réservé pour programme de logements sur le quartier gare → se référer au **chapitre 5 Ajustements mineurs**.

Zonage avant modification



Zonage après modification



### 3.4. Modification du règlement écrit en découlant

Hormis les ajustements liés à la suppression du COS (se référer au **chapitre 4 Prise en compte de la Loi ALUR**), les évolutions apportées à l'OAP n'induisent pas de modification du règlement écrit.

## 4. Bourg-Vieux, Pignéguay, Volouise

### 4.1. Evolution du parti d'aménagement et de l'OAP

Les réflexions conduites avec la population ont permis de réinterroger certains aspects de l'OAP du secteur de Bourg-Vieux, Pignéguay, Volouise. Il en ressort que ce quartier déjà dense mérite des espaces de respirations et plus de mixité fonctionnelle. C'est ainsi qu'il a été décidé de **supprimer le secteur de développement UBe pour lui préférer une réserve foncière en vue d'accueillir un équipement public.**

La mise à jour de l'OAP permet également de supprimer l'implantation de la chaufferie (réalisée par ailleurs sur un autre site) ainsi que d'ajuster certaines continuités modes doux suite à leur réalisation.

### 4.2. Modification du schéma de l'OAP

Avant modification



Après modification





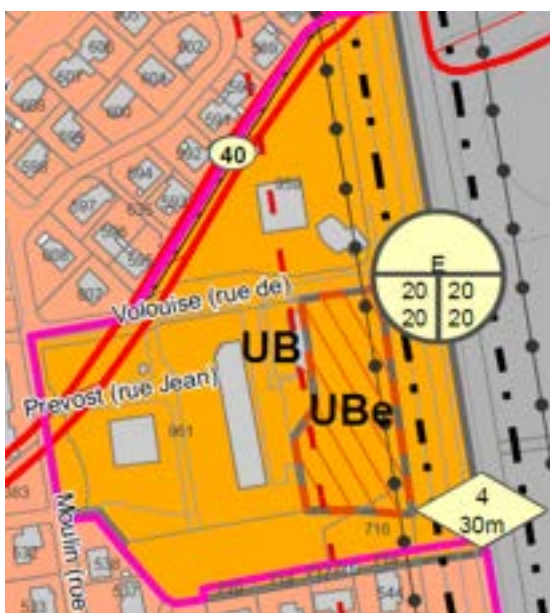
### 4.3. Modification du règlement graphique en décollant

Les évolutions apportées à l'OAP induisent un changement de destination de la zone en question, celle passant **d'un zonage UBe à un zonage UP**.

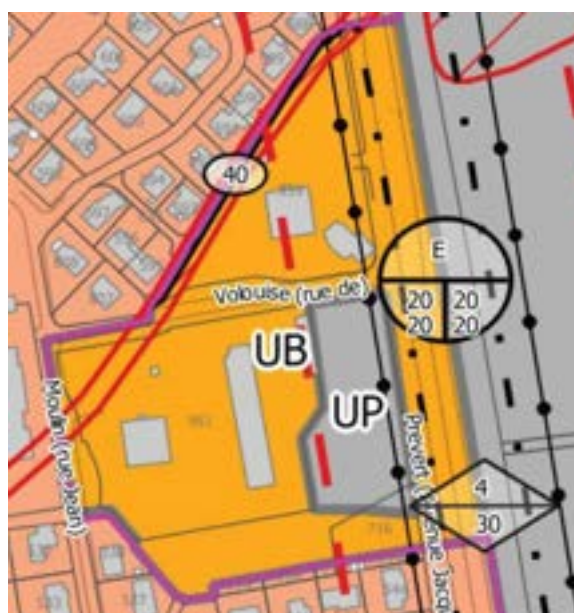
Une **erreur matérielle** a été relevée au cours des réflexions, en effet la délimitation des zones UB et UC est décalée par rapport aux limites cadastrales. Ce décalage relève d'une erreur, aussi la délimitation des deux zones est recalée sur le parcellaire.

D'autre part, l'emplacement réservé inscrit pour mixité social est supprimé (cf. **chapitre 5 ajustements mineurs**).

Avant modification



Après modification



## 5. Création d'une OAP sur le secteur du Chevalon Nord

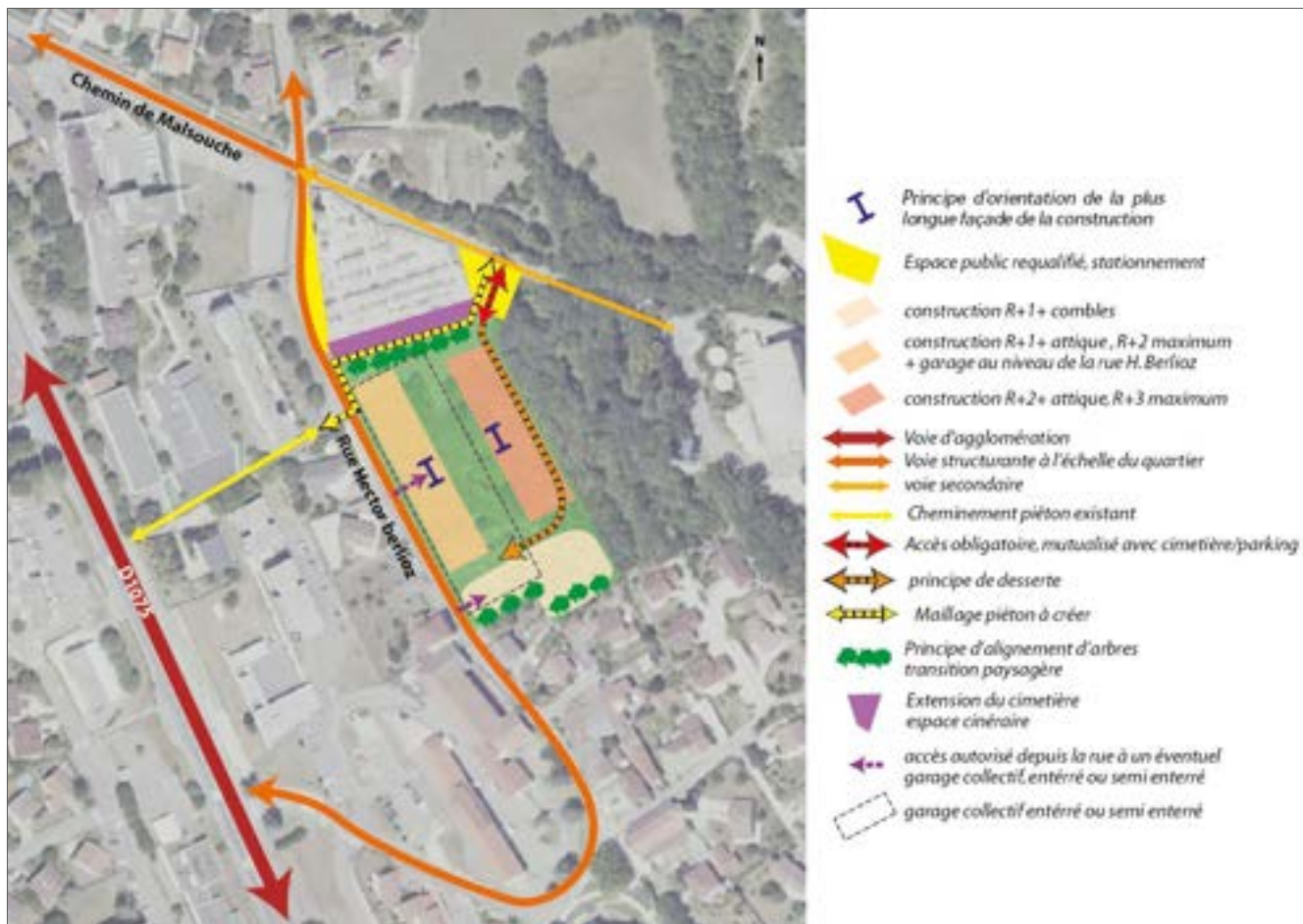
### 5.1. Parti d'aménagement

Il ressort des échanges et réflexions que le secteur du Chevalon Nord, bien que ne devant pas jouer un rôle majeur dans le développement de la commune, se doit de conserver une certaine dynamique notamment pour conforter le fonctionnement du groupe scolaire. D'autre part, le développement de ce secteur sur le Chevalon Nord est un moyen de compenser la suppression du secteur de développement de Volouse. Pour ces raisons, le secteur UP, initialement fléché pour l'accueil d'un équipement public (extension surdimensionnée du cimetière) a été désignée pour supporter un projet d'aménagement apportant une offre de logements complémentaire au secteur.

Les enjeux de l'aménagement de ce secteur sont les suivants :

- Architecture intégrée dans la **penne** et maintien des vues,
- Recherche d'une **haute qualité architecturale**,
- Travail de la « **5<sup>ème</sup> façade** » : la toiture,
- Une offre de logements **orientés vers les jeunes**,
- Penser l'**accessibilité** de l'opération dans tous les modes et particulièrement en **modes actifs** et privilégier la circulation sur le **chemin de Malsouche**.

### 5.2. Création du schéma de l'OAP



#### Le présent schéma s'attache donc :

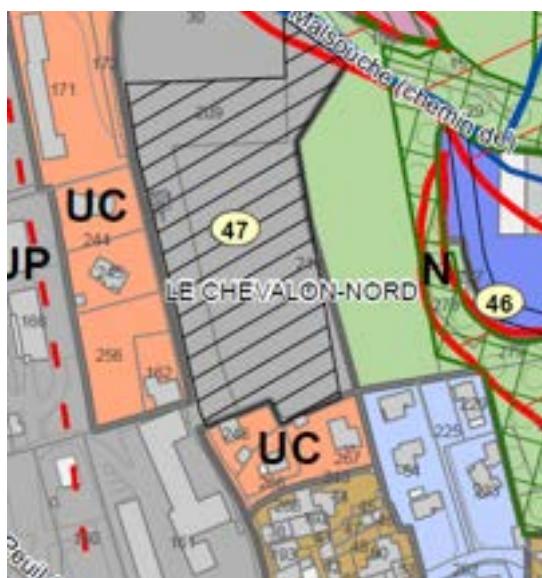
- à gérer des hauteurs différenciées entre le haut et le bas du terrain,
- à respecter une orientation des façades en harmonie avec le relief,
- à préserver les capacités nécessaires à l'extension du cimetière à un renforcement de ses besoins en stationnement,
- à maintenir/créer des espaces paysagers permettant une transition harmonieuse entre l'opération et son environnement (cimetière et quartiers résidentiels),
- à créer et maintenir des continuités piétonnes,
- à orienter l'accès à la zone en voiture via le chemin de Malsouche,
- à enterrer l'essentiel des stationnements dans un souci d'économie d'espace, d'intégration paysagère et de limitation de l'imperméabilisation des sols.

### 5.3. Modification du règlement graphique en découlant

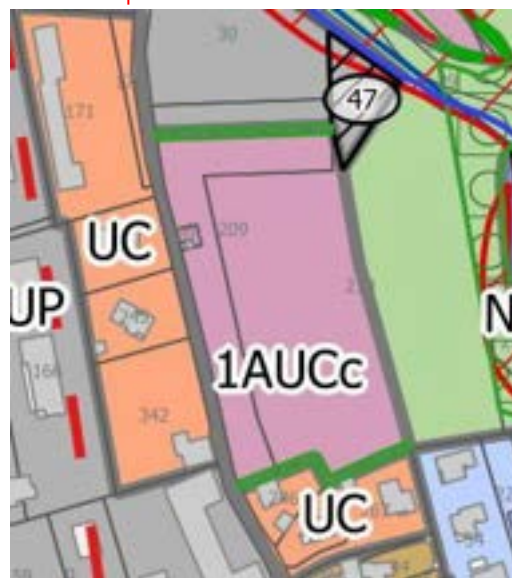
L'ensemble de la zone concernée par le projet d'aménagement se voit rattaché à la zone du tissu environnant, à savoir UC. Considérant **différentes conditions à remplir pour l'aménagement** de cette zone : opération d'ensemble, ce secteur se voit affectée un **zonage 1AUCc (zone d'urbanisation future, destinée à devenir zone UCc)**.

La réduction de l'emprise de l'extension du cimetière induit de fait la **réduction de l'emplacement réservé n°47**.

Avant modification



Après modification



### 5.4. Modification du règlement écrit en découlant

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence du parti d'aménagement.

L'article 2 de la zone 1AUC est ainsi modifié :

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

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

## Présentation des modifications

sont autorisés les commerces, situés hors des bandes d'interdiction portées aux plans de zonage, dans les conditions suivantes :

- > Les commerces de détail et de proximité, à l'échelle du quartier, à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de vente
- > Les locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les show-rooms sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction ;
- > Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- > Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

**Dans le secteur 1AUCc, sont autorisées les constructions à conditions de procéder à une opération d'aménagement d'ensemble.**

L'article 10 de la zone 1AUC est ainsi modifié :

[...]

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. Elle est portée à 10,5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

### **Dans le secteur 1AUCc :**

*La hauteur maximale des constructions, à destination d'habitat, est limitée à 10 mètres. Elle est portée à 11,50 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.*

*Les toitures terrasses avec 1 niveau d'attique peuvent être autorisées, à condition que la hauteur maximale de l'attique n'excède pas 13,50 mètres à l'égout ou 14,00 mètres à l'acrotère secondaire et que son retrait par rapport à l'acrotère principal soit au minimum de 2,50 mètres.*

*En tout état de cause les constructions s'intégreront dans les schémas ci-après et ne pourront excéder R+2+1 niveau d'attique ou R+2+1 niveau de combles.*

L'article 11 de la zone 1AUC est ainsi modifié :

### Toiture

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures seront à deux pans ou à quatre pans. Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les immeubles hauts et en cas de faitage long. Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures ou pour les annexes accolées à une construction existante.

Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

Les toitures doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 50% et 75% et la dépassée de toiture ne devra pas être inférieure à 0,50m sauf dans les cas de construction sur limite séparative ou contemporaine.

**Dans le secteur 1AUCc, les toitures terrasses devront être végétalisées (hors contraintes d'accès ou de dispositifs techniques divers).**

### 3. PRISE EN COMPTE DE LA LOI ALUR

#### 1. Suppression des COS

- La Loi ALUR a eu pour effet la suppression des COS. Bien que n'ayant plus d'effet depuis, les COS sont toujours mentionnés dans le PLU, la présente modification vise à **supprimer toute mention faite au COS.**

Ainsi **l'article 14 de toutes les zones est supprimé.** Les articles suivant sont ainsi renumérotés :

- L'article 15 devient l'article 14
  - L'article 16 devient l'article 15
- La zone 1AUh dispose d'une précision à l'article 14 quant aux surfaces de plancher (éléments de programmation issu du dossier de ZAC de l'Hoirie). **La suppression de l'article 14 suppose donc le transfert de cette mesure réglementaire dans l'article 2.**
- La zone UBc dispose d'une précision à l'article 14 quant aux surfaces maximales pour l'implantation de commerces. **La suppression de l'article 14 suppose donc le transfert de cette mesure dans l'article 2.**

L'article 2 de la zone 1AUh est ainsi complété :

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

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

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

*La ventilation des surfaces de plancher pour l'Habitat (minimum / maximum) se fera dans le cadre des cahiers des charges de cession ou des conventions de participation aux équipements publics de la ZAC afin d'assurer le respect des Surfaces minimales et maximales sur l'ensemble du secteur 1AUH.*

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

L'article 2 de la zone UB est ainsi complété :

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

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

- En UBb et UBc, l'aménagement sans extension des activités et des installations classées existantes, à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt ;*

Ne sont autorisés que les commerces, situés hors des bandes portées aux plans de zonage, dans les conditions suivantes :

- > En UB, UBd et UBe, 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 150m<sup>2</sup> de surface de vente.

## Présentation des modifications

- > En UBa, les commerces de détail et de proximité à condition de constituer des unités commerciales de moins de 300m<sup>2</sup> de surface de vente.
- > En UBc, les commerces de détail et de proximité à conditions de constituer des unités commerciales de moins de 500m<sup>2</sup> de surface de vente. En application de l'article L123-1-5-7°bis, la zone UBc pourra accueillir un maxima de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**D'une façon générale, la surface de plancher maximale, à destination commerciale, est fixée à 700 m<sup>2</sup>.**

[...]

## 2. Traduction de l'obligation de densité minimale en l'absence de COS

Le COS étant supprimé, le PLU doit néanmoins traduire les densités minimales applicables dans les fuseaux d'intensification définis au SCOT de la RUG et traduit dans le schéma de secteur de la CAPV.

Ainsi dans les zones UAa \_ UBa \_UBb \_ UBc \_ UCb, s'applique à chaque construction une densité minimale de 0,5m<sup>2</sup> de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière.

La traduction d'une densité minimale via les règles de hauteurs et d'emprise au sol, représente un risque important de production de formes urbaines uniformes ou mal adaptées au terrain d'assiette et à son environnement. Pour éviter cet écueil, la commune fait le choix de retranscrire cette densité minimale via l'article 2 des zones concernées, en mentionnant l'orientation telle qu'elle figure au SCOT de la RUG.

D'autre part, une annotation es ajoutée au plan de zonage pour rappeler cette obligation.

Les articles 2 des zones UBa UBb UBc UCb UAa est ainsi complété :

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

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

[...]

**Les constructions nouvelles à dominante d'habitat à la condition de respecter une densité au moins équivalente à 0,5m<sup>2</sup> de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière.**

Définitions précisant l'application du coefficient d'occupation du sol minimal :

*Sont exclus de cette disposition les constructions d'extensions et/ou d'annexes des habitations existantes ainsi que 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 édifiée 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.*

Parallèlement, le lexique du règlement du PLU est complété afin d'apporter une définition de la densité minimale :

**Densité minimale** : la densité minimale s'apprécie en m<sup>2</sup> de plancher (c'est-à-dire la surface de tous les niveaux d'une construction) par rapport à la superficie de l'unité foncière concernée.

Exemple

La densité minimale est fixée à 0,5m<sup>2</sup> de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière. Sur une unité foncière de 500m<sup>2</sup>, la superficie totale des planchers de la construction ne pourra pas être inférieure à 250m<sup>2</sup>.

### 3. Suppression des surfaces minimum de parcelle

La Loi ALUR a eu pour effet la suppression des surfaces de parcelle. Bien que n'ayant plus d'effet depuis, les surfaces de parcelle sont toujours mentionnées dans le PLU, la présente modification vise à **supprimer toute mention faite aux surfaces de parcelle**.

L'article 5 de la zone UD et de la zone 1AUh est ainsi modifié :

~~Sauf en UDa, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup>.~~

~~Une surface moindre pourra être admise pour :~~

- ~~• les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics~~
- ~~• la construction d'annexes à des habitations existantes~~
- ~~• l'aménagement et l'extension de constructions existantes~~

~~\_ sans objet \_~~

### 4. Réajustements réglementaires suite à la suppression du COS

Le PLU de Voreppe va dans le sens de la Loi ALUR de **lever les contraintes à l'optimisation de l'occupation du sol, pour autant certains secteurs ne sont pas destinés, dans le projet de l'actuel PLU (cohérence avec le PADD), à accueillir une densification importante**.

Ainsi, la commune a souhaité compenser la disparition du COS sur ces secteurs, via un encadrement plus fort des règles d'emprises au sol, de pleine terre et de hauteur afin de conserver une adéquation entre les objectifs du PADD et la traduction réglementaire.

Secteurs sur lesquels la commune souhaite conserver les capacités de construction telles que définies initialement par les COS :

- **UB, UBa, UBb** (dont l'OAP Champ de la Cour), **UBc, UBd**
- **UC, UCa et UCb** (dont l'OAP Centre élargi et le fuseau d'intensification urbaine)
- **UD**

Pour rappel, la zone UA ne disposait pas de COS et ne fait donc l'objet d'aucun ajustement.

Les zones couvertes par les OAP Champ de La Cour, Brandegaudière, Centre élargi et Bourg-Vieux/Pignégy/Volouise ont également fait l'objet d'un ajustement des règles de gabarit. Ces évolutions, intégrant à la fois la suppression des COS mais également les évolutions apportées au parti d'aménagement.

## Présentation des modifications

Les modifications apportées aux articles 9 *et/ou* 10 *et/ou* 12 *et/ou* 15, font suite à des travaux d'analyse des densités et de simulation de ces dernières en ajustant les hauteurs, emprises au sol et surfaces de pleine terre.

**L'objectif étant de permettre une optimisation de l'occupation du sol tout en encadrant la densité de secteurs disposant d'un certain tissu urbain ou d'une certaine capacité de développement que la municipalité ne souhaite pas bouleverser (afin de rester dans l'enveloppe définie par le PADD).**

L'article 9 de la zone UB est ainsi modifié :

**Dans la zone UB et le secteur UBd :**

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

**Dans les secteurs UBa, UBb et UBc :**

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 40% ~~50%~~ de la superficie du terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

L'article 15 de la zone UB est ainsi modifié :

25 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

**Dans la zone UB et le secteur UBd, ce chiffre est porté à 50%.**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

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.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

L'article 9 de la zone UC est ainsi modifié :

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 35% ~~50%~~ de la superficie du terrain. **Pour les secteurs UCa et UCb, cette emprise au sol ne doit pas excéder 40%.**

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

L'article 15 de la zone UC est ainsi modifié :

- **Dans la zone UC, 35%** de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre
- **Dans les secteurs UCa et UCb : ce chiffre est abaissé à 30%**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.



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.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

L'article 9 de la zone UD est ainsi modifié :

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder **20% 25%** de la superficie du terrain. **Une majoration de 5% du CES pourra s'appliquer pour la réalisation d'annexes uniquement.**

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

L'article 10 de la zone UD est ainsi modifié :

[...]

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini :

- **jusqu'au faitage et la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (à pans) dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30 cm.**
- ~~la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans), dans la limite d'un égout d'une profondeur maximale de 30cm.~~
- **jusqu'à** la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse

La hauteur maximale des constructions est limitée à **6 7** mètres **à l'égout et 9 mètre au faitage**. Elle est portée à **7,5 8,5** mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

[...]

L'article 15 de la zone UD est ainsi modifié :

**50% 40%** au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

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.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

## 4. AJUSTEMENTS MINEURS

### 1. Création, modification et suppression d'emplacements réservés et outils de mixité sociale

#### 1.1. Outils de mixité sociale

##### Correction d'une erreur matérielle sur l'affichage des emplacements réservés pour mixité sociale

Lors de la modification n°1 du PLU, certains emplacements réservés avaient été supprimés, or le plan de zonage actuel a omis cette suppression. La présente modification est donc l'occasion de rectifier cette erreur matérielle.

Rappel des ER concernés :



## Ajustement des programmes de logements sociaux sur les secteurs Gare et Chapays

A l'heure actuelle les secteurs Gare et Chapays dispose d'outils permettant de garantir une mixité sociale des opérations :

- **Gare** : inscription d'un programme d'au moins 25 logements locatifs sociaux
- **Chapays** : inscription d'un programme d'au moins 25 logements locatifs sociaux

### Quartier Gare

Suite à des ajustements dans la programmation des opérations avec notamment les bailleurs sociaux, le quartier Gare va finalement supporter une production de 30 logements locatifs sociaux. D'autre part, les évolutions apportées à la programmation conduit à repositionner cet emplacement réservé pour programme de logements → ceci ayant pour conséquence la suppression du secteur de mixité disposant d'un minimum de 33% de logements locatifs sociaux.



### Chapays

Parallèlement, et pour faciliter la faisabilité d'un projet d'ensemble (opérateur PLURALIS), l'emprise de l'emplacement réservé pour programme de logement est élargie à l'ensemble du terrain concerné : -> ceci ayant pour conséquence la suppression du secteur de mixité disposant d'un minimum de 33% de logements locatifs sociaux.

L'ajustement entre les deux opérations n'impacte donc pas le nombre de logements sociaux prochainement produits.



### Avant modification



-  33% de la surface de plancher pour la création de logements locatifs sociaux
-  Programme de logements comportant 25 logements locatifs sociaux à minima

### Après modification




-  33% de la surface de plancher pour la création de logements locatifs sociaux
-  Programme de logements comportant 30 logements locatifs sociaux à minima

# Présentation des modifications

Avant modification





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

 Programme de logements comportant 25 logements locatifs sociaux à minima

Après modification



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

 Programme de logements comportant 25 logements locatifs sociaux à minima

## Suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale sur le secteur de Volouise

Suite à la modification de l'OAP Bourg vieux/Pignéguay/Volouise et à la suppression du secteur de développement UBe, l'emplacement réservé pour la création de logements en accession dont 33% en accession aidée, est supprimé.

Avant modification



Après modification



## 1.2. Emplacements réservés

### Suppression de l'emplacement réservé n°25a

L'ER 25a étant positionné sur un terrain propriété communale et le projet ne se précisant pas suffisamment pour affiner l'emprise de l'emplacement réservé, il a été décidé de supprimer ce dernier.

Avant modification



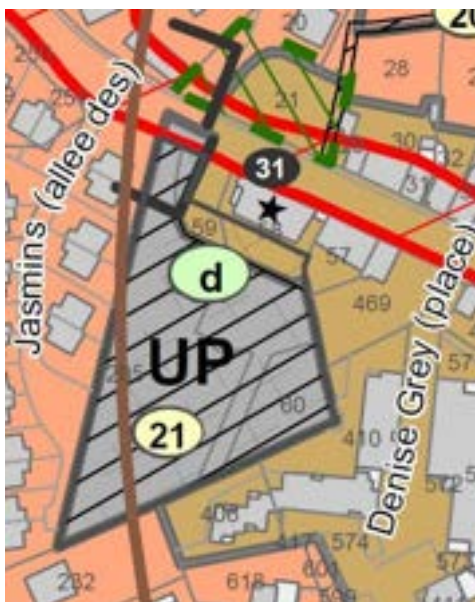
Après modification



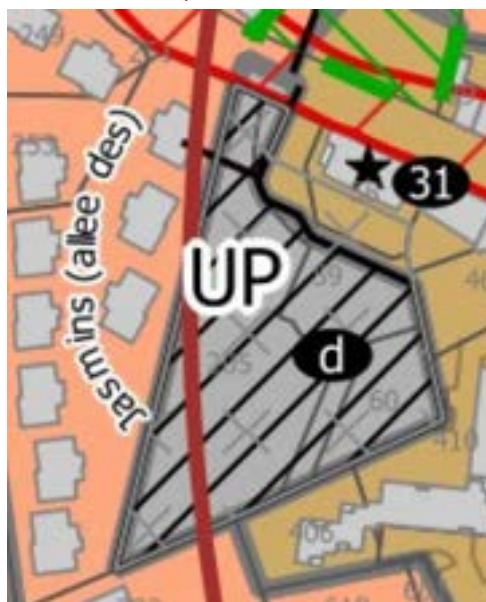
### Ajustement de l'ER n°21 et de la zone UAa en conséquence

Dans le cadre de l'aménagement d'un parc public, la commune a acheté l'ensemble de la propriété dite « Reynaud » sur laquelle était inscrit un ER. En parallèle, la commune revend une partie du terrain sur laquelle se situe une maison et une partie de jardin. Afin de ne pas condamner toutes possibilités sur ce terrain privé, la commune souhaite réduire l'ER n°21 au droit de cette propriété, et ajuster la zone UAa de façon à ce que le terrain privé ne soit pas inclus dans le zonage UP équipement.

Avant modification



Après modification



# Présentation des modifications

## Suppression des ER n°20 et 36

Suite à l'abandon de projets d'aménagements paysagers et de continuité modes doux, trop coûteux et complexes, la commune souhaite supprimer les emplacements réservés n°20 (continuité modes doux) et n°36 (aménagements paysagers).

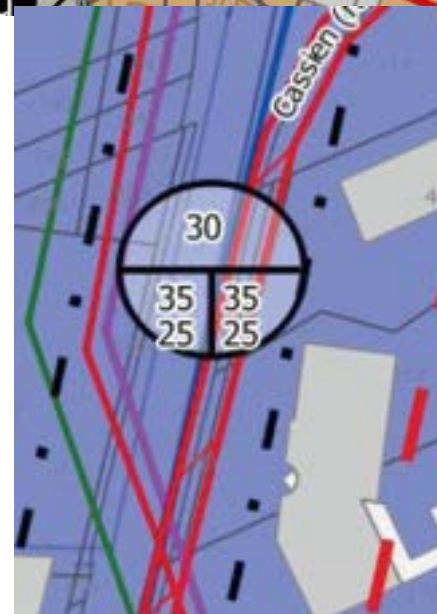
Avant modification



Après modification



Avant modification



### Création de l'ER n°59 Chemin des Buissières en vue de l'extension du groupe scolaire Debelle

En vue d'une extension future du groupe scolaire Debelle ou réalisation d'un équipement public, un emplacement réservé est inscrit au droit de l'équipement.

Avant modification



Après modification



### Ajustement de l'ER n°48 suite à l'avancement du projet

Suite au dépôt du permis de construire d'une opération privée qui a permis de préciser les besoins en foncier pour la réalisation du carrefour route de Veurey / rue de Morletière et l'aménagement de stationnements publics.

Pour tenir compte de ces précisions, le périmètre de l'ER n°48 est légèrement ajusté :

Avant modification



Après modification



### 2. Prise en compte du périmètre de raccordement au réseau de chaleur urbain

Par arrêté municipal n° 2017-0001, la commune a mis à jour le PLU pour lui annexer le réseau de chaleur classé ainsi que le périmètre de développement prioritaire au sein duquel toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts, devra obligatoirement être raccordée au réseau.

La présente modification vise à compléter les articles 4 de toutes les zones pouvant être à terme concernées par un réseau de chaleur classé :

L'article 4 de toutes les zones est ainsi complété :

#### **V. Réseau de chaleur**

A l'intérieur du périmètre de développement prioritaire (annexé au PLU), toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, dès lors que la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts, devra être obligatoirement raccordée au réseau de chaleur.



### 3. Précisions apportées au règlement

#### Pastilles de recul sur voirie

Les pastilles de « trouée » figurant au plan graphique, présentent pour certaines d'entre elles, des difficultés de compréhension. Les pastilles qui font figurer la largeur de la chaussée ainsi que la distance de la trouée qui s'imposent aux constructions de part et d'autre de cette dernière sont mal comprises : la distance de recul constitue un tampon, il convient donc de la diviser par deux pour connaître le recul à appliquer depuis l'axe de la chaussée.

Pour plus de lisibilité, la distance indiquée va directement mentionner le recul à appliquer à la construction depuis l'axe de la voirie.

Avant modification



Largeur de la plateforme de la voie (x) –  
Trouée (recul des constructions) (y)

Après modification



Largeur de la plateforme de la voie (x) – Re-  
cul des constructions depuis l'axe : habita-  
tions (y) – autres constructions (z)

#### Précisions quant à l'implantation des constructions dans les lotissements

Dans le cas de lotissements n'apportant pas de précisions sur les implantations des constructions en limites séparatives entre les lots, il est préférable d'établir une règle renvoyant aux conditions d'implantations définies à l'article 7.

L'article 7 des zones UA UB UC UD 1AUC 2AU est ainsi modifié :

[...]

Dans le cas de nouveaux lotissements n'apportant pas de précision quant aux implantations par rapport aux limites de lots, les règles de l'article 7 de la présente zone s'applique aux limites entre lots.

#### Inscription d'un référentiel pour les tuiles

Dans certains secteurs de la commune, les constructions locales traditionnelles disposent de tuiles. Aux abords de ces ensembles homogènes, les caractéristiques architecturales imposent une vigilance sur l'aspect extérieur des constructions, particulièrement dans les périmètres de protection des bâtiments classés au titre des monuments historiques.

## Présentation des modifications

La multiplication des produits sur le marché des matériaux de construction est telle, que le choix s'avère de plus en plus complexe pour les pétitionnaires soucieux d'une bonne intégration architecturale de leur construction. Ainsi, la commune souhaite faire référence à un panel des tuiles qu'elle recommande.

L'article 11 des zones UA UB UC UD UP UT 1AUC A et N, est ainsi complété :

[...]

### Couverture

Les couvertures seront de couleur rouge vieillie ou nuancée ou brunes. Une couleur grise pourrait être envisagée en cas de pose de panneaux solaires, sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site, accompagné par l'architecte conseil, en amont.

Les rives de toit ne seront pas blanches.

Pour le choix du type de tuiles, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer au panel de tuiles disponible à l'hôtel de ville.

### **Précision quant aux clôtures des parcelles donnant sur des voies bruyantes**

L'article 11 encadre les implantations de clôture en limitant notamment leur hauteur et implantation à l'alignement, et matériaux.

Dans les cas de terrains donnant sur des voiries bruyantes (**classement sonore des voies par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005**) les contraintes de l'article 11 sont telles qu'aucun dispositif antibruit n'est possible.

L'article 11 de toutes les zones est ainsi modifié :

[...]

### **Cas particulier des terrains situés au droit des voiries de catégorie 1, 2 et 3 (conformément au classement sonore des voiries par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005) :**

Des dérogations sont possibles, dans l'objectif de réaliser un dispositif de protection contre le bruit. Ce dernier devra être en retrait de la limite de propriété et masqué par un dispositif végétal (haie vive par exemple).

*Lorsque le terrain est situé à l'angle d'une autre voirie (ou d'un terrain inconstructible), le dispositif de protection pourra y être prolongé sur une profondeur maximale de 15m.*

NB : il est conseillé de se reporter à la fiche guide du CAUE, annexée au PLU.

### **Précisions quant à la portée des espaces à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (anciennement L.123-1-5-7°)**

Il est précisé que dans tous les espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (anciennement L.123-1-5-7°) tout stockage est interdit.

L'article 11 de l'ensemble des zones du PLU est ainsi modifié :

[...]

### Parcs remarquables :

- Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
- Les constructions, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres ;

- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
- Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter ;
- **Tout stockage y est interdit.**

#### Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénatura-tion des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abat-tage.
- **Tout stockage y est interdit.**

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

### **Précision au lexique**

Suite à des difficultés d'instruction, la commune souhaite compléter le lexique du PLU afin de préciser la notion de stationnement couvert.

#### Le lexique est ainsi complété :

**Stationnement couvert** : un stationnement couvert constitue un stationnement abrité des intempéries (pluie et neige notamment) par une structure étanche (toiture, dalle). Ces stationnements couverts ne sont pas nécessairement clos, les côtés peuvent être ouverts (abris sur poteaux).

### **Précisions quant au raccordement au réseau électrique.**

Afin de minimiser les coûts liés au raccordement des constructions au réseau d'électricité, le syndicat des énergies du département de l'Isère encourage les communes à préciser les conditions de raccordement dans leur PLU.

#### L'article 4 de toutes les zones du PLU est ainsi complété :

[...]

#### **III. Électricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'éta-blissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâti-ments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

**Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur le domaine public.**

**Les coffrets de raccordement électrique, devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existant sur le domaine public.**

En zone inondable les branchements et dispositifs électriques, les chaudières doivent être installés, « hors d'eau », conformément aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

## 5. BILAN DES SURFACES - TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES – PLANCHE 4B3

### 1. Bilan des surfaces

Suite à la conversion des fichiers graphiques au format du CNIG, des modifications sont apparues dans les surfaces des zones. Les tableaux suivants font la part entre les modifications de surfaces liées au passage au CNIG et celles liées à la modification n°3.

Etat des surfaces avant la modification n°3

Modification n°2 hoirie (RP)							
Nomination	Surfaces (ha)	Nomination	Surfaces (ha)	Nomination	Surfaces (ha)	Nomination	Surfaces (ha)
UA et UAa	18,3	1AUC	1,8	A	555,2	N	1369,3
UB, UBa, Ubb, Ubc, Ubd, Ube	21,8	1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf	3,6	As	240,2	Ne	25,3
UC, UCa, Ucb	165,3	1AUHE	1,2	Ab	25,7	NI	14,3
UD, UDa	55,3	1AUEa	0,8			Nb	5,8
UP	44,0	2AU	2,5			Nj	4,2
UT	103,0	2AUE	10,2			NCA2	5,3
UE, UEb, UEa0, UEm, UEc, UEg	73,9	2AUEa	7,8				
UECA, UECA2	130,4						
Zones urbaines	612,0	Zones à urbaniser	27,9	Zones agricoles	821,1	Zones naturelles	1424,2
Total général 2885,2							

Etat des surfaces après la modification n°3

Modification n°3							
Nomination	Surfaces (ha)	Nomination	Surfaces (ha)	Nomination	Surfaces (ha)	Nomination	Surfaces (ha)
UA et UAa	18,3	1AUC et 1AUCc	2,7	A	551,3	N	1369,1
UB, UBa, Ubb, Ubc, Ubd	21,6	1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf	3,6	As	241,5	Ne	25,3
UC, UCa, Ucb	165,8	1AUHE	1,2	Ab	26,0	NI	14,3
UD, UDa	55,4	1AUEa	0,8			Nb	6,1
UP	43,9	2AU	2,5			Nj	3,9
UT	102,8	2AUE	10,2			NCA2	5,2
UE, UEb, UEa0, UEm, UEc, UEg	71,7	2AUEa	8,0				
UECA, UECA2	130,3						
Zones urbaines	609,8	Zones à urbaniser	28,9	Zones agricoles	818,9	Zones naturelles	1423,9
Total général 2881,4							

Evolutions liées à la modification n°3

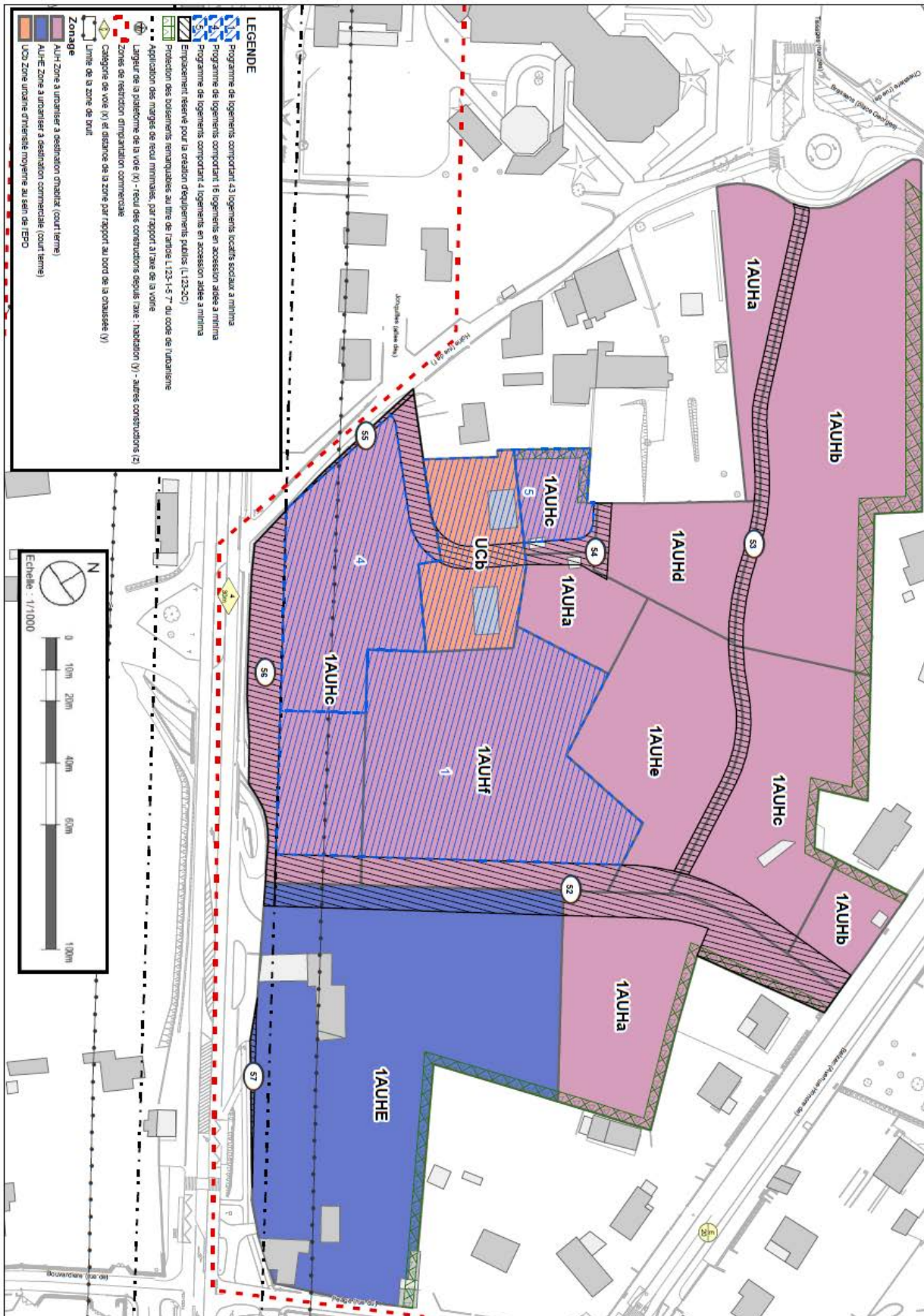
Evolutions liées à la non mise à jour des surfaces lors de la modification n°1 et liées à la mise au format CNIG du zonage PLU

## 2. Tableau récapitulatif des évolutions apportées aux emplacements réservés

Numéro	Bénéficiaire	Localisation	Statut	Objet
12a	Commune	Champ de la Cour	Modifié	Aménagement d'une contre allée
12b	Commune	La poste	Modifié	Aménagement d'une contre allée
13	Commune	La poste	Modifié	Place publique
14a	Commune	La poste	Modifié	Confortement rue de l'Echaillon
14b	Commune	Champ de la Cour	Modifié	Confortement rue de l'Echaillon
15	Commune	Champ de la Cour	Supprimé	Aménagement d'une continuité piétonne
16	Commune	Champ de la Cour	Supprimé	Aménagement d'une voie de desserte
20	Commune	Faubourg du Pont	Supprimé	Aménagement d'une continuité modes doux
21	Commune	Les Portières	Modifié	Aménagement d'un parc public
25a	Commune	Jacquinière	Supprimé	Aménagement d'une continuité modes doux paysagée
36	Commune	L'Île Gabourg	Supprimé	Aménagement paysagé d'entrée de ville
47	Commune	Chevalon Nord	Modifié	Extension cimetière / aménagement de voirie
48	Commune	Morletière	Modifié	Aménagement carrefour / stationnement public
58a	Commune	Champ de la Cour	Créé	Aménagement d'une continuité mode doux
58b	Commune	Champ de la Cour	Créé	Aménagement d'une continuité mode doux
59	Commune	Faubourg du Pont	Créé	Extension groupe scolaire / équipement public

## 3. Mise à jour du document graphique Zoom ZAC l'Hoirie

Les ajustements apportés aux emplacements ont induit une renumérotation de ces derniers, ainsi le document graphique n°4B3 a été mis à jour pour tenir compte de ces nouveaux numéros.



# 3

## PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

### LE SCOT DE LA REGION GRENOBLOISE, LE SCHEMA DE SECTEUR ET LE PLH DU PAYS VOIRONNAIS

La présente modification vise notamment à maintenir applicable l'orientation du SCOT selon laquelle au sein des fuseaux d'intensification urbaine, une densité minimale doit être imposée aux constructions nouvelles. En ce sens la présente modification s'assure de la compatibilité du PLU avec le SCOT et avec le schéma de secteur du Pays Voironnais traduisant ces fuseaux d'intensification.

Les autres évolutions apportées notamment aux OAP ou les ajustements règlementaires, ne visant qu'à une amélioration du parti d'aménagement ou une meilleure mise en œuvre du PLU, n'ont aucun impact sur la compatibilité du PLU avec le SCOT.

- **Les évolutions apportées aux outils de mixité sociale**, constituent une opération blanche en ce sens que chaque suppression ou réduction sur un secteur est compenser par une création ou augmentation des objectifs sur un autre secteur.
- **Les capacités de production de logements** sont maintenues dans l'épure du PADD, compatible avec le SCOT et le schéma de secteur, ainsi qu'avec le PLH. En effet la compensation de la suppression du COS a notamment pour objectif de rester cohérent avec les objectifs de croissance inscrits au PADD.



# 4

## IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET DE MODIFICATION

## Impacts environnementaux

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

Les évolutions apportées aux OAP ont notamment pour objectif une **meilleure intégration paysagère** ainsi qu'une **meilleure prise en compte des risques** (Brandegaudière).

D'autre part, la présente modification s'attache à **réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores**, en lui permettant de mieux se protéger de ces dernières aux abords des voiries bruyantes.

Enfin la prise en compte du raccordement obligatoire au réseau de chaleur ainsi que les recommandations de raccordement au réseau d'électricité, vise à **améliorer les consommations énergétiques** (moins de travaux de raccordement, diversification des modes d'approvisionnement).



**RESUME**

Note de présentation de la modification n°3 du PLU de Voreppe.



21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble  
 Tél : 04 76 28 86 00 • Fax : 04 76 28 86 12  
 accueil@aurg.asso.fr  
 www.aurg.org

*Vous aider à concevoir aujourd'hui les territoires de demain*

**CONTACT : Audrey Daste**

**ARRÊTE MUNICIPAL N°2014-0734**

**OBJET :** PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de VOREPPE

Le Maire de VOREPPE,

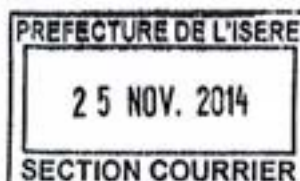
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-10 et R.123-19,
- Vu l'arrêté du Préfet en date du 10 décembre 1979 approuvant le P.O.S de la Commune,
- Vu la délibération du Conseil Municipal n°6135 du 24 mai 2004 approuvant la révision du P.O.S de la Commune,
- Vu la délibération du Conseil Municipal n°8004 du 17 février 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- Sur proposition de Monsieur le Directeur Général des Services de la commune de Voreppe,

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification n°2 du PLU pour les motifs suivants :

- la traduction réglementaire d'une partie des orientations du PADD ne répond pas aujourd'hui à la vision de la nouvelle municipalité notamment en ce qui concerne les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Au regard des évolutions engendrées par l'application de la Loi ALUR, la traduction réglementaire des différentes zones nécessite d'être réajuster afin d'être en adéquation avec les orientations du PADD notamment en ce qui concerne les capacités de développement de l'habitat,

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,



- Réduire une protection édictée en raison de risques, de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

## **ARRÊTE**

**Article 1 :** Une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- Réajustement d'une partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de leur traduction réglementaire :
  - OAP « Champ de la cour »,
  - OAP « Centre élargi (axe citoyen) »,
  - OAP « Bourg vieux/Pignéguay/Volouise »,
  - OAP « Brandegaudière »,
- Réajustement des emplacements réservés pour équipements publics au regard notamment des évolutions des OAP,
- Réajustement de la traduction réglementaire des différentes zones au regard des évolutions engendrées par l'application de la Loi ALUR.

**Article 2 :** Conformément aux dispositions de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°2 du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) pour avis avant le début de l'enquête publique.

**Article 3 :** Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU auquel sera joint, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées (PPA).

**Article 4 :** Une concertation préalable sera mise en œuvre et se traduira de la manière suivante :

- Mise à disposition du public à l'hôtel de ville d'un registre permettant de recueillir les éventuelles observations et suggestions du public,
- Organisation de 3 réunions publiques d'échanges :
  - 1 réunion publique au lancement de la procédure de modification n°2 qui pourra être commune à la procédure de modification n°1,
  - 1 réunion publique intermédiaire au cours de la procédure qui pourra être commune à la procédure de modification n°1,

- 1 réunion publique de présentation des modifications relatives à la modification n°2 avant le lancement de l'enquête publique,

- Les supports de communication Municipaux pourront se faire par ailleurs l'écho de l'évolution du dossier,
- Ces dispositions constituent un engagement minimum, elles pourront être complétées,
- Un bilan de cette concertation sera établi avant la mise à l'enquête publique du dossier.

**Article 5 :** Conformément aux dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage à l'hôtel de ville durant un délai d'un mois ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la commune.

**Article 6 :** Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Voreppe, le 14 NOV. 2014

Le Maire,  
Luc RÉMOND,





PRÉFET DE L'ISERE  
**ACCUSÉ DE RÉCEPTION**

**(Imprimé à joindre impérativement, en trois exemplaires, à vos dossiers)**  
Document téléchargeable sur le site Internet de la préfecture de l'Isère <http://www.isere.gouv.fr>

COMMUNE de VOREPPE

NATURE DU DOSSIER

<b>Documents d'urbanisme</b> joindre à cet AR : - dossier d'arrêt (élaboration ou révision, - dossier d'examen conjoint (révision allégée, carte communale) - notification du projet (modification) : <u>1 exemplaire papier du dossier complet</u>  - dossier d'approbation : <u>2 exemplaires papier du dossier complet avec copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.</u>	<b>Autorisations droit des sols</b>  joindre à cet AR <b>1 exemplaire papier</b> du dossier complet
<p>COCHER LA CASE CORRESPONDANTE</p> <p><input type="checkbox"/> Plan d'occupation des sols (POS)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plan local d'urbanisme (PLU ou PLUi)</p> <p><input type="checkbox"/> Carte communale</p> <p><input type="checkbox"/> Schémas de cohérence territoriale (SCOT)</p> <p><b>Date et références de la délibération :</b> <u>Arrêté n°2014-0734</u></p> <p><b>Objet :</b> <u>Prescription de la modification n°2 du PLU</u></p>	<p>COCHER LA CASE CORRESPONDANTE</p> <p><input type="checkbox"/> Permis de construire, <b>y compris permis de construire tacite</b></p> <p><input type="checkbox"/> Permis d'aménager</p> <p><input type="checkbox"/> Permis de démolir</p> <p><input type="checkbox"/> Certificat d'urbanisme opérationnel (CU de type b, positif ou négatif)</p> <p><input type="checkbox"/> Déclaration préalable, <b>y compris décision de non opposition</b></p> <p>- N° d'identification du dossier :</p> <p>- Nom du demandeur :</p> <p>- Date de la décision ou de l'autorisation tacite :</p>
<p><b>DATE DE DEPOT EN PREFECTURE</b></p> <p style="text-align: right;"><b>PREFECTURE DE L'ISERE</b> <b>25 NOV. 2014</b> <b>SECTION COURRIER</b></p>	

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
du CONSEIL MUNICIPAL  
RÉUNION du 27 OCTOBRE 2016**

L'an deux mille seize le 27 octobre à 20h00, les membres du Conseil municipal de VOREPPE, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique à l'Hôtel de Ville de Voreppe, sous la présidence de Monsieur Luc REMOND, Maire.

Date de convocation : 21 octobre 2016

**Étaient présents :**

Luc REMOND – Anne GERIN – Jérôme GUSSY – Olivier GOY – Christine CARRARA – Nadine BENVENUTO – Stéphane LOPEZ - Monique DEVEAUX - Jean-Claude CANOSSINI - Angélique ALO-JAY - Abdelkader ATTAF - Nadia MAURICE - Cyril BRUYERE - Bernard JAY - Laurent GODARD - Sandrine MIOTTO – Frédéric DELAHAIE, Michel MOLLIER - Brigitte JOSEPH - Salima ICHBA - Carole JACQUET – Chantal REBEILLE-BORGELLA

**Avaient donné procuration pour voter :**

Grégory STOCKHAUSEN-VALERY à Luc REMOND  
Jean-Louis SOUBEYROUX à Chantal REBEILLE  
Dominique LAFFARGUE à Christine CARRARA  
Marc DESCOURS à Jean-Claude CANOSSINI  
Florence DELPUECH à Nadia MAURICE  
Lisette CHOUVELLON à Nadine BENVENUTO  
Fabienne SENTIS à Laurent GODARD

**Étaient absents :**

**Secrétaire de séance :** Jérôme GUSSY

ATH/SCH

**8469 - Urbanisme – Modification n°3 du PLU- Bilan de la concertation**

Madame Anne GÉRIN, adjointe chargée de l'urbanisme, de l'aménagement et du cadre de vie rappelle au conseil municipal que, conformément à la délibération d'information relative aux évolutions du PLU en date du 22 mai 2014, le PLU approuvé le 17 février 2014 ne répond pas aujourd'hui à la vision de la nouvelle municipalité de ce que doit être le Voreppe de demain.

En effet, la municipalité a souhaité revoir le PLU en conséquence et notamment amener la Commune vers un urbanisme plus respectueux de l'environnement et de l'identité du territoire.

En préambule, Madame Anne GÉRIN précise que la présente modification, prescrite le 14 novembre 2014 sous le numéro 2, est présentée sous le numéro 3. En effet, cette dernière

8469 1/3



sera soumise à l'approbation du conseil municipal après la modification n°2 relative à la traduction réglementaire de la ZAC de l'Hoirie qui avait été initialement prescrite le 11 février 2016 sous le numéro 3.

Par arrêté en date du 14 novembre 2014, le maire a prescrit la modification n°3 (initialement n°2) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et engagé une concertation préalable pendant les études.

La modification n°3 porte sur :

- Réajustement d'une partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de leur traduction réglementaire :
  - OAP « Champ de la cour »,
  - OAP « Centre élargi (axe citoyen) »,
  - OAP « Bourg vieux / Pignéguay / Volouise »,
  - OAP « Brandegaudière »,
  - Nouvelle OAP Secteur « Chevalon sud »
- Réajustement des emplacements réservés pour équipements publics au regard notamment des évolutions des OAP,
- Réajustement de la traduction réglementaire des différentes zones au regard des évolutions engendrées par l'application de la Loi ALUR.

Madame Anne GÉRIN explique, qu'en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de modification n°3 du PLU doit être tiré par le conseil municipal.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu l'arrêté du maire n°2014-0734 en date du 14 novembre 2014, prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et engageant une concertation préalable pendant les études,

Vu le bilan de la concertation préalable,

Considérant que les modalités de concertation définies par le maire dans le cadre de l'arrêté n°2014-0734 en date du 14 novembre ont été respectées,

Considérant que ces modalités ont permis au public d'être informé dans les meilleures conditions de compréhension du document modifié.

Considérant que chaque conseiller municipal a pu prendre connaissance du bilan de la concertation dès la convocation du Conseil municipal le 21 octobre 2016.

Après avis favorable du groupe de pilotage PLU en date du 19 octobre 2016,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide **avec 6 abstentions** d'arrêter le bilan de la concertation, prévue par l'arrêté n°2014-0734 en date du 14 novembre prescrivant la modification n°3 (initialement n°2) du Plan Local d'Urbanisme (PLU), tel qu'il est annexé à la présente délibération

Une copie de la délibération tirant le bilan de la concertation sera adressée au préfet du département de l'Isère

Le Bilan de la concertation tel qu'arrêté par la présente délibération, sera tenu à la disposition du public (jours et heures habituels d'ouverture au public de l'hôtel de ville).

Voreppe, le 28 octobre 2016  
Luc Rémond  
Maire de Voreppe



*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Grenoble, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir :*

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale,
- 2 mois après l'instauration du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

PRÉFET DE L'ISERE  
**ACCUSÉ DE RÉCEPTION**

**(Imprimé à joindre impérativement, en trois exemplaires, à vos dossiers)**  
Document téléchargeable sur le site Internet de la préfecture de l'Isère <http://www.isere.gouv.fr>

COMMUNE de VOREPPE

NATURE DU DOSSIER

<b>Documents d'urbanisme</b>	<b>Autorisations droit des sols</b>
<p>joindre à cet AR :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- dossier d'arrêt (élaboration ou révision,</li><li>- dossier d'examen conjoint (révision allégée, carte communale)</li><li>- notification du projet (modification) : <i>1 exemplaire papier du dossier complet</i></li><li>- dossier d'approbation : <i>2 exemplaires papier du dossier complet avec copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.</i></li></ul> <p>COCHER LA CASE CORRESPONDANTE</p> <p><input type="checkbox"/> Plan d'occupation des sols (POS)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plan local d'urbanisme (PLU ou PLUi)</p> <p><input type="checkbox"/> Carte communale</p> <p><input type="checkbox"/> Schémas de cohérence territoriale (SCOT)</p> <p>Date et références de la délibération :</p> <p>27/10/2016 / Délibération n°8469</p> <p>Objet :</p> <p>Urbanisme – Modification n°3 du PLU – Bilan de la concertation</p>	<p>joindre à cet AR 1 exemplaire papier du dossier complet</p> <p>COCHER LA CASE CORRESPONDANTE</p> <p><input type="checkbox"/> Permis de construire, <b>y compris permis de construire tacite</b></p> <p><input type="checkbox"/> Permis d'aménager</p> <p><input type="checkbox"/> Permis de démolir</p> <p><input type="checkbox"/> Certificat d'urbanisme opérationnel (CU de type b, positif ou négatif)</p> <p><input type="checkbox"/> Déclaration préalable, <b>y compris décision de non opposition</b></p> <p>- N° d'identification du dossier :</p> <p>- Nom du demandeur :</p> <p>- Date de la décision ou de l'autorisation tacite :</p>
<p><b>DATE DE DEPOT EN PREFECTURE</b></p>	

PREFECTURE DE L'ISERE  
02 NOV. 2016  
SECTION COURRIER 3



## **Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Voreppe**

### **Bilan de la concertation**

Octobre 2016

#### ***Plan de la note :***

- 1- Rappel du contexte
- 2- L'objet de la modification n°3 du PLU de Voreppe
- 3- Les modalités de la concertation relative à la modification n°3, initialement n°2, prévue par l'arrêté municipal n°2014-0734
- 4- Le déroulement de la concertation
- 5- Les principaux points de débat et apports de la concertation
- 6- Conclusions

## Rappel du contexte

- Comme elle s'y était engagée durant la campagne électorale, la nouvelle majorité municipale a souhaité revoir le Plan Local d'Urbanisme de Voreppe approuvé le 16 février 2014. S'il n'est pas apparu utile de remettre en cause les grandes orientations portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, une partie des traductions réglementaires du PADD ne répondent pas en revanche à la vision portée par la nouvelle majorité municipale. La municipalité a en effet insisté sur 3 grands enjeux auxquels doivent permettre de répondre les modifications du PLU :
  - Promouvoir un urbanisme à visage humain respectueux de l'identité de Voreppe
  - Promouvoir un urbanisme raisonné et concerté
  - Donner la parole aux Voreppins et prendre le temps de l'écoute et du dialogue
- Concrètement, l'évolution du PLU de Voreppe doit permettre :
  - **De réajuster la traduction réglementaire et notamment l'objectif de mixité sociale** (servitudes, emplacements réservés...)
  - **De réajuster la traduction réglementaire de l'objectif de mutation de l'avenue du 11 novembre** (RD 1075) (distances de recul de l'habitat)
  - **De revisiter 4 des 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** contenues dans le PLU à savoir :
    - L'OAP « Champ de la Cour »
    - L'OAP « Centre élargi »
    - L'OAP « Bourg-vieux/Pignéguay/Volouise »
    - L'OAP « Brandegaudière »
  - **Etudier l'opportunité de définition d'une nouvelle OAP dans le secteur « Chevalon Nord »**
- La municipalité a choisi de faire évoluer le PLU de Voreppe au moyen de 3 procédures de modification dont 2 lancées simultanément :
  - **Modification n°1**, une modification technique et « conservatoire » : il s'agit de se donner le temps nécessaire à l'organisation du débat. Prescrite le 14/11/2014, elle a été approuvée par le Conseil municipal du 28 janvier 2016
  - **Modification n°3**, initialement n°2, une modification abordant les principales questions de fond et ayant pour objet principal de retravailler le contenu des 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Prescrite le 14/11/2014, elle est en cours d'élaboration. Le présent bilan de concertation porte sur cette modification
  - **Modification n°2**, initialement n°3, une modification relative à la traduction réglementaire de la ZAC de l'Hoirie. Prescrite le 11/02/2016, elle a été approuvée lors du conseil municipal du 7 juillet 2016

## L'objet de la modification n°3 du PLU de Voreppe (initialement n°2)

- La modification n°3 du PLU porte sur :
  - Le réajustement d'une partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et leur traduction réglementaire :
    - OAP « Champ de la cour »
    - OAP « Centre élargi (axe citoyen) »
    - OAP « Bourg vieux/Pignéguay/Volouise »
    - OAP « Brandegaudière »
  - La création d'une nouvelle OAP sur le secteur du « Chevalon nord »
  - Le réajustement des emplacements réservés pour les équipements publics au regard notamment des évolutions de OAP
  - Le réajustement de la traduction réglementaire des différentes zones au regard des évolutions engendrées par l'application de la Loi ALUR

**Les modalités de la concertation relative à la modification n°3 (initialement n°2) telles que prévues dans l'arrêté municipal n°2014-0734**

- L'arrêté municipal n°2014-0734 relatif à la prescription de la modification n°3 (initialement n°2) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Voreppe a fixé dans son article 4 les modalités de la concertation.
- Article 4 : une concertation préalable sera mise en œuvre et se traduira de la manière suivante :
  - Mise à disposition du public à l'hôtel de ville d'un registre permettant de recueillir les éventuelles observations et suggestions du public
  - Organisation de 3 réunions publiques d'échanges :
    - 1 réunion publique au lancement de la procédure de modification n°2 (aujourd'hui n°3) qui pourra être commune à la procédure de modification n°1
    - 1 réunion publique intermédiaire au cours de la procédure qui pourra être commune à la procédure de modification n°1
    - 1 réunion publique de présentation des modifications relatives à la modification n°2 (aujourd'hui n°3) avant le lancement de l'enquête publique
  - Les supports de communication municipaux pourront se faire par ailleurs l'écho de l'évolution du dossier
  - Ces dispositions constituent un engagement minimum, elles pourront être complétées
  - Un bilan de cette concertation sera établi avant la mise à l'enquête publique du dossier

## Le déroulement de la concertation

- La concertation accompagnant la modification n°3 (initialement n°2) s'est organisée en 5 grands temps :
  - **Une réunion publique de lancement** destinée à expliquer les motivations de la modification, le processus de modification et le dispositif de concertation l'accompagnant.
    - Cette réunion s'est tenue le 25 mars 2015 de 19h00 à 21h00 dans la salle 200 de l'Arrosoir. Elle a réuni une soixantaine de personnes
  - **Un premier cycle d'ateliers de réflexions.** Les participants ont été répartis en 3 groupes en fonction de leur lieu d'habitation : Groupe n°1 " Nord comptant 19 inscrits, Groupe n°2 « Centre élargi » comptant 14 inscrits et Groupe n°3 « Sud » comptant 12 inscrits. Ce premier cycle a donné lieu à 2 ateliers, qui se sont tenu dans la salle du conseil municipal à l'hôtel de ville, le premier destiné à partager les informations nécessaires au travail en commun et le second à réfléchir sur l'évolution des OAP les plus proche des lieux d'habitation des participants
    - Groupe n°1 « Nord », le 13 octobre et le 10 novembre 2015 avec 19 inscrits
    - Groupe n°2 « Centre élargi », le 6 octobre, le 3 novembre 2015 ainsi que le 16 novembre pour finaliser l'atelier du 3 novembre avec 14 inscrits
    - Groupe n°3 « Sud », le 20 octobre et le 17 novembre 2015 avec 12 inscrits
  - **Une réunion publique intermédiaire** destinée à mettre en commun les premières réflexions sur l'ensemble des OAP.
    - Cette réunion s'est tenue le 25 novembre 2015 de 19h00 à 21h00 dans la salle du conseil municipal à l'hôtel de ville. Elle a réuni une trentaine de personnes
  - **Un second cycle d'ateliers de réflexions.** Ce second cycle a donné lieu à 2 ateliers, qui se sont tenu dans la salle du conseil municipal à l'hôtel de ville, le premier permettant aux participants d'enrichir la réflexion des autres groupes sur les OAP ne correspondant pas à leur quartier d'habitation et le second destiné à mettre en débat les propositions de traduction réglementaire issues des orientations et préconisations des ateliers
    - Groupe n°1 « Centre élargi », le 1<sup>er</sup> décembre 2015 et le 10 mai 2016
    - Groupe n°2 « Nord », le 8 décembre 2015 et le 17 mai 2016 ainsi que le 11 janvier 2016 pour finaliser l'atelier du 8 décembre
    - Groupe n°3 « Sud », le 15 décembre 2015 et le 24 mai 2016
  - **Une réunion publique de restitution** destinée à faire la synthèse des apports des ateliers et à présenter la traduction réglementaire définitive après concertation.
    - Cette réunion s'est tenue le 29 juin 2016 de 19h00 à 21h00 dans la salle du conseil municipal à l'hôtel de ville. Elle a réuni une quarantaine de personnes.
- Parallèlement aux réunions publiques et aux ateliers, d'autres outils ont été mobilisés afin de favoriser l'information et l'expression des habitants :



- **Un registre** a été ouvert le 25/03/2015 et mis à disposition du public à l'hôtel de ville jusqu'à sa clôture le 29/07/2016. Aucune remarque n'a été formulée dans ce dernier.
- **Une exposition** évolutive enrichie tout au long des 2 procédures de modification a été installée dans le hall de l'hôtel de ville. Elle détaille :
  - Pourquoi une évolution du PLU ?
  - Les modalités d'évolution du PLU
  - Les sujets mis en débat dans le cadre de la modification n°1 et n°3 (initialement n°2)
  - Les propositions relatives à la modification n°1
  - Et sera complété avant l'enquête publique par les propositions relatives à la modification n°3
  - ...
- **Les supports de présentation** des réunions publiques ont été mis à disposition du public à l'hôtel de ville ainsi que sur le site internet de la ville [www.voreppe.fr](http://www.voreppe.fr)
- **Le magazine municipal** destiné à la population s'est fait l'écho des 2 procédures d'évolution du PLU, modification n°1 & 3, entre décembre 2014 et juin 2016.

## Les principaux points de débat et apports de la concertation

### Les principaux sujets de débat abordés lors de la réunion publique du 25 mars 2015 :

#### ► Le choix d'une procédure de modification plutôt que de révision

- Les premiers questionnements ont concerné le choix par la municipalité de la procédure d'évolution du PLU. Certaines personnes se sont étonnées que la nouvelle majorité ait fait celui d'une simple procédure de modification alors qu'elle parlait davantage d'une procédure de révision durant la campagne électorale, questionnant les élus sur les raisons qui avait conduit la municipalité à choisir une procédure de modification mais aussi, compte tenu du cadre fixé par le PADD, si de simples modifications étaient suffisantes pour répondre aux ambitions affichées, à savoir un urbanisme raisonné, concerté, à visage humain et respectueux de l'identité de Voreppe.
- La municipalité a justifié son choix :
  - En indiquant que son opposition au PLU voté le 17 février 2014 ne portait pas sur les 4 grandes orientations structurant le PADD mais sur la traduction réglementaire de celles-ci et notamment les outils et dispositions organisant la mixité sociale.
  - En précisant que le choix d'une procédure de modification plutôt que d'une procédure de révision était aussi motivé par la contrainte des délais imposés par une procédure de révision sachant que durant celle-ci, les règles en vigueur dans le PLU voté en 2014 continuaient à s'appliquer.

#### ► L'impact de la suppression des COS par la Loi ALUR

- La suppression des COS par la Loi ALUR a fait naître plusieurs questionnements au-delà même de l'impossibilité d'appliquer la règle de majoration du volume constructible posée en débat :
  - Les COS disparaissant, est-ce que c'est à la commune de définir des règles spécifiques en la matière ?
  - Les règles nouvelles à définir vont-elles s'appliquer uniquement aux 4 secteurs mis en débat dans le cadre des ateliers et de la modification n°3 ou à l'ensemble du territoire communal ?
  - Si chaque commune fixe ces règles, cela ne risque-t-il pas d'amener de fortes disparités entre les différentes communes ?
- Il a donc été précisé :
  - Qu'il fût effectivement de la responsabilité de la commune de définir de nouvelles règles même si cela n'était pas obligatoire. Compte tenu de l'enjeu, il était donc important de prendre le temps de fixer des règles applicables et pertinentes pour l'ensemble des secteurs de Voreppe afin de redéfinir des capacités à construire, conformes avec les attentes de la

population. La municipalité a indiqué que, durant la période transitoire, la commune négociait avec les promoteurs sur les opérations en cours afin de ne pas avoir d'opérations trop denses.

- Il a été également précisé que les nouvelles règles s'appliqueraient à l'ensemble des zones mais que celles-ci pourraient être différenciées suivant les secteurs. Ce travail sera entrepris dans le cadre de la modification n°3.

#### ► La méthode de concertation proposée pour la modification n°3

- Deux grands types de remarques ont été formulés par les participants concernant la méthode de concertation proposée pour la modification n°3 :
  - La première remarque portait sur l'opportunité de faire travailler les participants sur l'ensemble des quartiers et sur la possibilité de travailler prioritairement avec les habitants de chaque quartier et les riverains plutôt qu'avec l'ensemble des habitants.
  - La seconde remarque portait sur la difficulté à produire de la matière sans un temps d'appropriation préalable.
- Une remarque a également été formulée sur la contrainte pour les personnes travaillant afin que l'horaire de début des ateliers soit décalé à un horaire plus tardif que 17h30.
- Concernant la première remarque, la municipalité a indiqué que les secteurs qui allaient faire l'objet des ateliers constituaient des secteurs stratégiques de la commune et qu'il était important d'organiser le consensus le plus large possible sur la manière de les aménager. Il a été précisé que la volonté était d'avoir une bonne représentativité de l'ensemble des habitants de la commune dans chacun des groupes et de conserver une vision d'ensemble de la commune même si le travail portait sur un secteur en particulier, d'où la nécessité de ne pas se limiter aux habitants du quartiers et aux riverains.
- Concernant la seconde remarque, il a été indiqué que des éléments seraient préalablement mis à disposition des participants, une quinzaine de jours avant chaque atelier. Il a été également précisé que les premiers travaux seraient consacrés à un temps d'explication et d'imprégnation et de création d'une culture commune entre les participants d'où la nécessité de demeurer dans le même groupe de travail tout au long de la démarche.
- Concernant la troisième remarque, il a été décidé durant la réunion publique de décaler l'horaire de début des ateliers à 18h30 au lieu de 17h30 initialement prévu pour l'ensemble des dates des groupes de travail programmées.

▣▣▣▣ ➔ **Les thèmes pouvant être traités dans le cadre des ateliers de travail**

- Il a été demandé si, le travail en atelier permettrait d'aborder des questions de fond tel que la densité ou le nombre de logement sociaux ou si au contraire il s'agirait d'un travail à la marge.
  
- La municipalité a indiqué que les ateliers permettraient d'aborder tous les sujets mais en tenant compte de contraintes qui s'exercent sur la commune qu'il s'agisse du cadre réglementaire ou des documents supra-communaux comme le SCoT ou le Programme Local de l'Habitat et le Schéma de Secteur du Pays Voironnais. Il est précisé que la présence dans les ateliers, de collaborateurs de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise permettra de cadrer les débats sur ce qui est possible et ce qui ne l'est pas.

**Les principaux sujets de débat abordés lors des ateliers d'octobre, novembre et décembre 2015 et de mai 2016 ainsi que lors de la réunion publique intermédiaire du 25 novembre 2015 :**

▣ **L'OAP « Champ de la Cour »**

- **Les orientations mises en débat.** La réflexion concernant l'OAP « Champ de la Cour » a porté sur :
  - La spécialisation artisanale de la zone économique en façade de l'avenue de juin 1940
  - La logique de desserte du quartier :
    - Desserte séparée de la fonction économique et de la fonction résidentielle
    - Contre-allée pour desservir la zone économique par la façade sur l'avenue de juin 1940 permettant l'insertion sur cette voie départementale
    - Création d'une nouvelle voirie entre l'avenue Henri Chapays et la contre-allée à créer
  - Les formes urbaines des futures constructions à destination d'activité économique
  - Les formes urbaines des futures constructions à destination d'habitat et leur répartition dans le quartier
- **Les apports de la concertation.**
  - Les participants sont unanimes à reconnaître que la création d'emploi dans la commune doit être une préoccupation de tous.
  - Il n'existe cependant pas de consensus parmi les participants concernant l'opportunité de création d'une zone tampon à vocation artisanale en façade de l'avenue de juin 1940 :
    - Pour certains la zone tampon est logique, car elle permet d'isoler le quartier des nuisances de l'avenue de juin 1940
    - Pour d'autres au contraire, on risque « d'ajouter de la nuisance à la nuisance » et de générer une perte de valeur des maisons construites
  - L'ensemble des participants, quels que soient leurs points de vue sur l'opportunité de création de la zone, s'accordent sur ses conditions de réalisation :
    - Il est important d'être vigilant sur l'aspect esthétique et la nature des activités afin d'éviter les nuisances.

- Il est important d'être vigilant sur les conditions de stockage
- Il faut privilégier l'implantation :
  - d'artisans avec show-room
  - de commerces dans la limite des contraintes du SCoT et avec comme point de vigilance de ne pas créer de concurrence avec le commerce existant en particulier avec celui du centre bourg
  - de services
  - de bureaux
- Il existe un consensus parmi les participants à la concertation sur la nécessité de prendre en compte davantage le bâti existant
- Il existe également un consensus sur la nécessité d'une desserte séparée des fonctions économiques et résidentielles
- La concertation révèle l'intérêt d'une conception plus étroite de la contre-allée avec cependant la question de l'impact de la réduction de la largeur sur le traitement paysager et sur la capacité à insérer un itinéraire mode doux. Les participants s'accordent cependant sur le fait que la présence d'une route départementale (ancienne route nationale) ayant un trafic aussi élevé constitue un frein important au développement d'un axe mode doux
- La concertation permet de dégager un consensus sur la nécessité de rester dans l'épure des 300 logements prévus dans l'OAP initiale et donc de trouver des outils permettant de pallier la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) par la Loi ALUR
- Les participants insistent par ailleurs sur la nécessité de bien intégrer l'existant dans le travail sur les formes urbaines, de varier celles-ci et de prévoir des logements de taille moyenne (70m<sup>2</sup> pour 2 personnes)
- Enfin, est évoqué le devenir des terrains de l'autre côté de la nationale. Les participants s'accordent sur la nécessité de ne pas ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation

#### ▣▣▣ L'OAP « Centre élargi »

- **Les orientations mises en débat.** La réflexion concernant l'OAP « Centre élargi » a porté sur :
  - La mise en conformité l'OAP avec les orientations d'aménagement travaillées dans le cadre de l'étude relative au pôle d'échange multimodal

- Le réexamen de la liaison Centre bourg / Pôle d'échange et la répartition des modes sur chacune des voiries :
  - Redéfinir les circuits de Transport Collectif et le positionnement des arrêts
  - Redéfinir l'organisation des cheminements mode doux (piétons et cycles)
  - Redéfinir le sens de circulation des voiries
  - Intégrer dans la réflexion les axes en périphérie de l'OAP (ex : rue de Stalingrad, avenue de H. Balzac et future voirie de l'Hoirie...)
- La suppression des incitations spécifiques de mutation dans le quartier Plein Soleil
- Le Passage de la façade du lycée d'un classement UC (habitat) à un classement UP (équipement) avec limitation des hauteurs pour garantir la perspective

○ **Les apports de la concertation.**

- Il existe un consensus sur les nouvelles orientations d'aménagement du pôle d'échange et l'absence d'impact sur le fonctionnement global de l'OAP. Il est simplement indiqué qu'un éventuel déplacement à long terme de la gare dans un environnement moins contraint (terrains Vicat) doit être intégré.
- Il existe un consensus sur la hiérarchie des modes doux pour l'organisation de la liaison entre le centre bourg et le pôle d'échange de Voreppe (la Gare) :
  - 1- Les modes doux (piétons, cycles)
  - 2- Les transports en commun
  - 3- Les voitures
- Les participants indiquent cependant la nécessité de bien prendre en compte la question du trafic des poids lourds. Certains considèrent que les camions devraient être interdits
- L'itinéraire prioritaire pour les modes doux entre le centre bourg et le pôle d'échange fait également consensus. Il s'agit d'organiser :
  - Un axe prioritaire : « Rue de Plein Soleil – Hôtel de ville – Arrosoir – Rue de la Gare »
  - Un maillage secondaire : Liaison entre le Jardin du FLPA et le Square Demirleau
- Reste une question en suspens : la traversée de la rue Jean Achard au niveau de la place Armand Pugnot

- Certains considèrent cependant que la rue Nardan est plus adaptée que la rue Plein Soleil au développement d'un itinéraire principal mode doux du fait des dimensions et de la pente de la rue Plein Soleil. Il est également important de veiller à privilégier l'itinéraire le plus direct pour les modes doux.
- Il existe également un consensus s'agissant de la desserte bus :
  - Il n'y a pas d'intérêt à ce que la ligne Express 2 du réseau inter-urbain du Département desserve systématiquement le Centre bourg et le pôle d'échanges multimodal. Elle doit passer par le pôle d'échange et ensuite desservir directement Centr'Alp sans passer par le Centre bourg (Place du Docteur Thévenet) ou inversement.
  - La ligne 7 000 du réseau inter-urbain du Département doit par contre desservir le pôle d'échanges afin de permettre le rabattement des flux venant de la Chartreuse.
  - Le lien entre le Centre bourg et le pôle d'échanges doit être réalisé par la ligne W du réseau de transport urbain du Pays Voironnais.
- Certains indiquent la nécessité d'organiser un comptage des stationnements afin de déterminer si la ligne en provenance de la Chartreuse doit desservir le centre-ville ou la gare et l'importance de garantir un fort cadencement dans le centre-ville.
- Il n'y a pas d'intérêt à ce que les liaisons bus Centre bourg / pôle d'échange passent par le cœur du quartier Centre Elargi -> Passage des bus par l'avenue H. Balzac / la future voirie créée dans le cadre de la ZAC de l'Hoirie et l'avenue du 11 novembre avec suppression de l'arrêt Hôtel de ville.
- Est suggéré d'attendre la mise en service de la nouvelle voirie de l'Hoirie afin d'intégrer les modifications de comportement.
- Il est fait remarquer que l'espace du pôle d'échange semble très contraint pour le développement de parkings.
- Il existe un consensus sur le fait que les règles du PLU, impactées par la Loi ALUR, apparaissent adaptés au contexte de la rue de plein Soleil. Pour ce secteur, il n'y a pas de souhait d'évolution de celles-ci.
- S'agissant de la classification des terrains de la façade du lycée des portes de Chartreuse, il y a un consensus sur le fait que la construction de logements dans ce secteur est cohérente sous réserves que ces derniers soient bien intégrés. Il est nécessaire de préserver des vues sur le lycée des portes de Chartreuse et de travailler sur les hauteurs et formes urbaines.



## ➡ L'OAP « Bourg-vieux/Pignégy/Volouise »

- **Les orientations mises en débat.** La réflexion concernant l'OAP « Bourg-vieux/Pignégy/Volouise » a porté sur :
  - La possibilité de construire des logements sur Volouise et de densifier encore le secteur au détriment des espaces de jeux et des espaces sportifs,
  - La possibilité de construire une chaufferie dans le secteur Pignégy,
  - L'organisation des liaisons modes doux dans le secteur ayant pour conséquence de faire du stade Pignégy un espace ouvert et accessible en permanence.
- **Les apports de la concertation.**
  - Il existe un consensus sur le changement de classement des terrains sur Volouise :
    - Les participants insistent sur la nécessité de construire des logements nouveaux afin de renouveler la population. Cependant, l'effort de construction doit être réparti entre les quartiers. Le secteur est considéré comme déjà dense. Ils souhaitent donc conserver ce terrain comme espace de respiration / poumon vert / ilot de verdure.
    - Il est nécessaire de définir les endroits de substitutions.
  - La question de la constructibilité des terrains pourrait être reposée dans la perspective d'une reconfiguration globale du quartier intégrant d'éventuelles démolitions mais dans une temporalité qui dépasse l'échéance de ce PLU.
  - Il existe un consensus sur la pertinence de se laisser la capacité de développer un équipement public non générateur de nuisance dans cet espace.
  - Il existe un consensus sur le déclassement du terrain et la suppression de la possibilité de construction d'une chaufferie sur Pignégy.
  - Il existe un consensus sur la nécessité de conserver la destination sportive des terrains afin de ne pas obérer l'évolution du plateau sportif
  - Il existe un consensus sur l'organisation des modes doux dans le secteur :
    - Consensus sur la pertinence de l'espace récréatif prévu dans l'actuelle OAP.
    - Consensus sur l'intérêt de laisser l'espace récréatif ouvert aux piétons sur le haut.
    - Consensus sur l'importance de conserver le lien piéton entre Volouise et Bourg Vieux dans le prolongement de l'espace récréatif.

C'est le lien le plus direct et plus usité par les habitants des quartiers.

- Consensus sur l'intérêt de laisser la transparence de l'espace sportif pour permettre le lien entre les 2 quartiers et sur l'intérêt de protéger les équipements en faisant 2 espaces clos
- Est mis en évidence de l'opportunité de faire des pistes cyclables en peinture le long de la route en distinguant les sens de circulation par un traitement de l'avenue du 11 novembre en voie urbaine.
- Il existe un consensus sur la nécessité de se laisser la possibilité d'une liaison par le sud de l'ensemble sportif dans une perspective d'aménagement à moyen/long terme.

#### ➡ **L'OAP « Brandegaudière »**

- **Les orientations mises en débat.** La réflexion concernant l'OAP « Brandegaudière » a porté sur :
  - L'existence d'un besoin et d'une demande d'espace pour les entreprises artisanales.
  - L'opportunité de développer une offre dans ce secteur.
  - Les conditions permettant de ne pas perturber le secteur dédié à l'habitat ?
  - L'opportunité de développer une frange verte en articulation de la partie économique et de la partie habitat.
- **Les apports de la concertation.**
  - Il existe un consensus sur l'intérêt de maintenir des activités artisanales dans la commune. Certains questionnent la réalité de besoin d'espace pour les artisans dans la commune. Plutôt que de disséminer les artisans dans différents secteurs certains questionnent l'opportunité de réaliser une grande zone artisanale. La commune semble avoir une stratégie de mitage des activités artisanales dont la pertinence est questionnée.
  - L'opportunité de développer un espace dédié aux artisans dans ce secteur ne fait par consensus :
    - Pour certain, le secteur peut être adapté à conditions de régler les problèmes de circulation / desserte et notamment de séparer les flux liés aux activités artisanales de ceux liés à l'habitat. Il est aussi important de limiter le nombre de lots à 3 ou 4 et non pas 10 comme aujourd'hui.

- Pour d'autre, le secteur n'est pas adapté notamment au regard de la problématique des risques. Il faut appliquer le principe de précaution et ne rien construire dans ce secteur. Le commune doit répondre aux besoins des artisans :
  - Dans la partie « historique » de Centr'Alp qu'il convient de réhabiliter.
  - Dans le secteur des Balmes qui semble offrir un très fort potentiel.
  - Eventuellement dans le secteur du Champs de la Cour.
- Il existe un consensus sur la nécessité de renforcer la frange verte entre la partie économique et la partie habitat. Il est également important de travailler sur la forme urbaine des bâtiments d'activités artisanales en particulier au niveau des façades en lien direct avec les zones d'habitat -> Nécessité de préserver des vues et offrir des façades de qualité bien intégrées dans le contexte

#### ➡ L'OAP « Chevalon nord » (Nouvelle OAP)

- **Les orientations mises en débat.** La réflexion concernant l'OAP « Brandegaudière » a porté sur l'opportunité de définir une OAP dans un secteur non couvert mais qui pourrait faire l'objet d'une offre complémentaire de logement permettant de conforter le secteur du Chevalon.
- **Les apports de la concertation.**
  - Il existe un consensus sur l'opportunité de développer de l'habitat dans ce secteur.
  - Il existe un consensus sur les conditions d'une bonne intégration d'une opération d'habitat :
    - Développer des constructions étagées dans la pente pour garder les vues et éviter les vis-à-vis.
    - Travailler le visuel des toits : toits avec pente ou toits végétalisés.
    - S'assurer que la population de ces nouveaux logements soit une population jeune dans l'optique de conforter l'école Stendhal. Il existe cependant une interrogation sur les leviers à disposition de la commune permettre de s'assurer de la présence future d'une population jeune.
    - Veiller à la qualité architecturale de l'ensemble.
    - Etre vigilance sur les dessertes et les accès des nouveaux logements y compris les liaisons modes doux : Orienter la circulation sur le chemin de Malsouche.

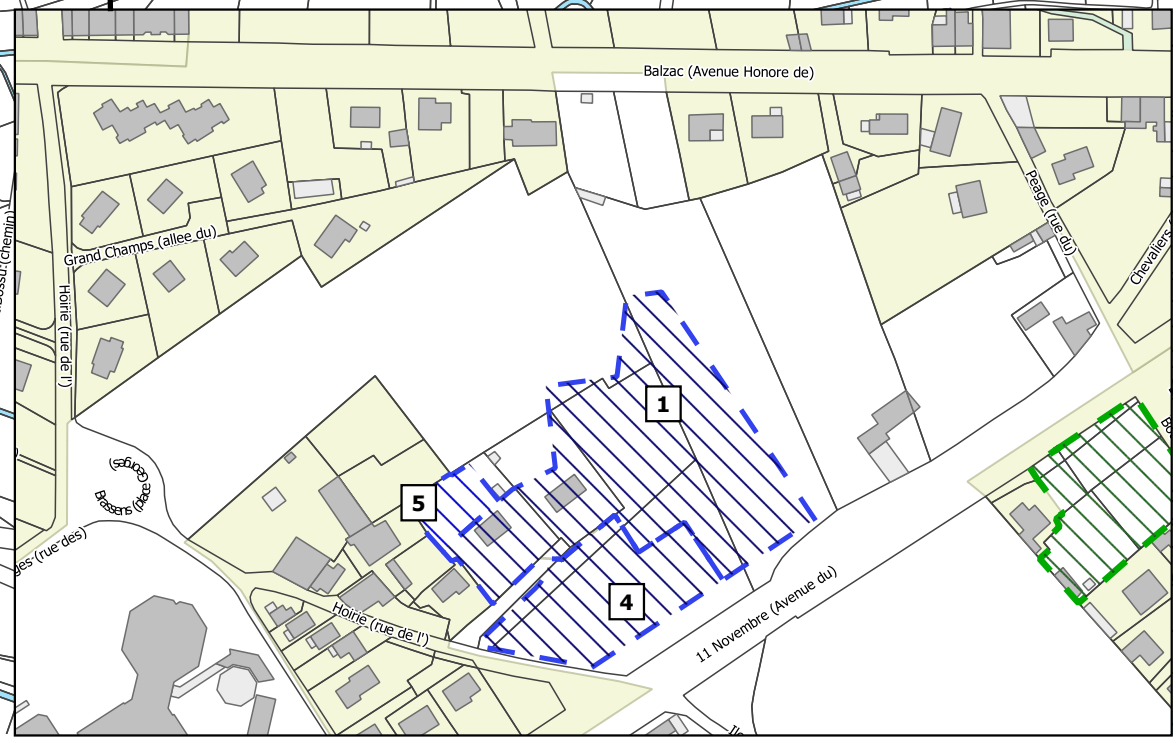
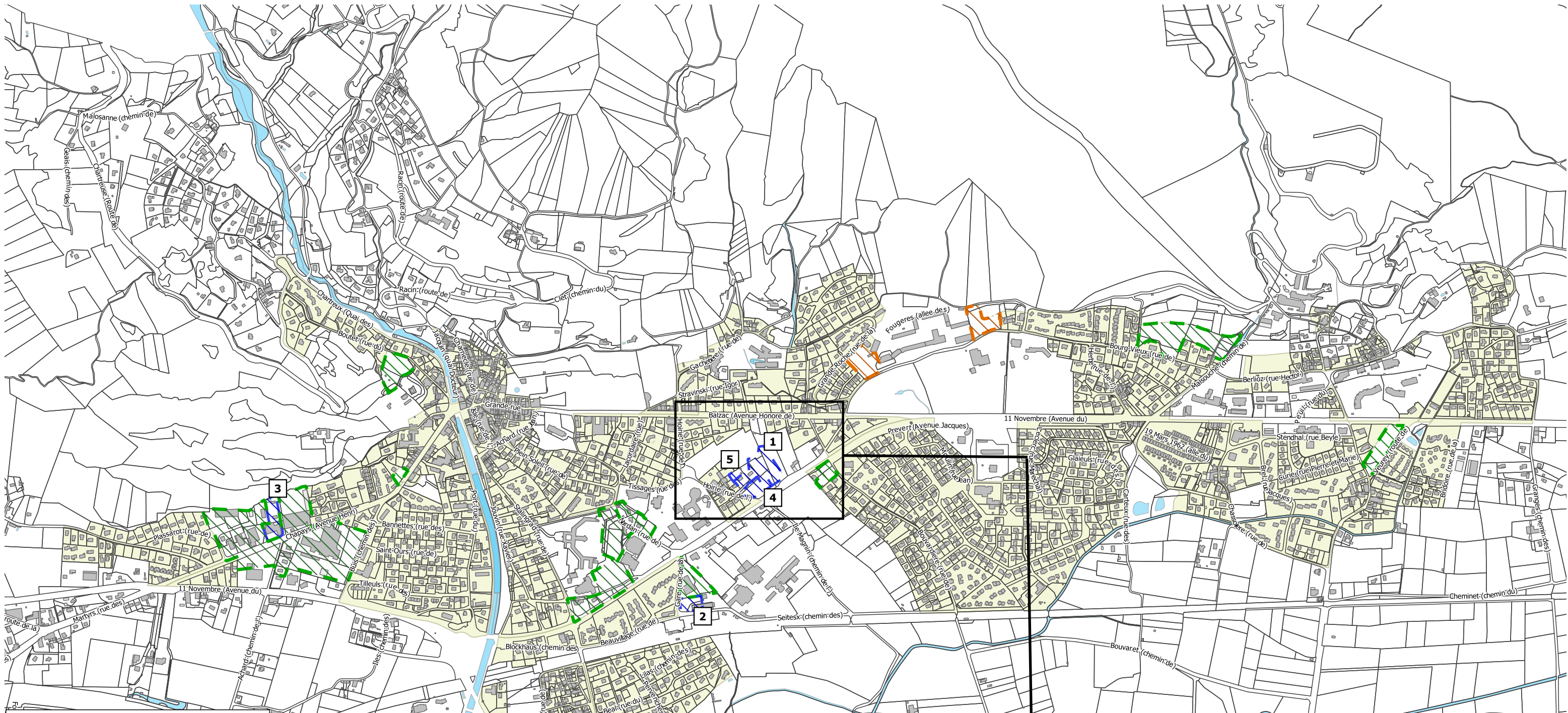
- Il est demandé que les habitants du comité de quartier soit associé à la réflexion sur les modalités de développement de l'habitat dans le secteur.

### Les principaux sujets de débat lors de la réunion du 29 juin 2016 :

- ▣ **La réunion du 29 juin 2016 était une réunion de restitution de la concertation.** Il s'agissait de faire la synthèse et de rendre compte à l'ensemble de la population de l'ensemble des apports de la concertation en distinguant les apports qui avait été retenus dans la cadre de la traduction réglementaire, les apports non retenus et les apports retenus mais trouvant une matérialisation dans un autre cadre que celui du travail sur les OAP. Si cette réunion n'avait pas comme objectif d'enrichir la concertation, mais de rendre compte, plusieurs remarques ont cependant été notées.
  - **S'agissant de l'OAP « Champs de la Cour »**, il a été rappelé la nécessité de bien prendre en compte l'habitat existant notamment pour la problématique de stockage en lien avec les activités de la future zone d'activité. A également été rappelé la nécessité de respecter les contraintes du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en matière d'implantation commerciale et d'être vigilant à ne pas déstabiliser les commerces existants notamment dans le Bourg. A notamment été mis en avant la nécessité de limiter la taille des surfaces commerciales
  - **S'agissant de l'OAP « Centre Elargi »**, les remarques ont essentiellement porté sur des questions techniques relatives à l'organisation des déplacements. A notamment été mis en avant la nécessité d'essayer, autant que faire se peut, de rester dans les emprises existantes au niveau des voiries. La question du niveau de circulation notamment des poids lourds mais aussi des bus et leur impact sur l'environnement (problème de fissures des maisons) a été pointée. L'impact de la mise en service de la nouvelle voirie de l'Hoirie sur l'évolution des comportements de déplacements doit également être anticipée. Un certain de questions techniques dépassants le cadre de la modification n°3 ont été abordées en ce qui concerne l'aménagement des voiries
  - **S'agissant de l'OAP de « Brandegaudière »**, la réunion publique a reproduit le même dissensus entre partisans et opposants à la création de la zone artisanale que les ateliers n'avaient pas permis de trancher. La question de la circulation avec la nécessité de réaliser des comptages route de Palluel a aussi été évoquée.
  - **S'agissant de l'OAP « Bourg-vieux/Pignéguay/Volouise »**, il a été rappelé l'importance du respect de la réglementation en matière de vitesse.
  - **S'agissant de la nouvelle OAP « Chevalon nord »**, il a été rappelé l'importance de développer une offre de logements diversifier, de pérenniser la carte scolaire et de développer l'offre commerciale du secteur
  - **S'agissant des modifications techniques proposés pour le réajustement de la traduction réglementaire du PLU suite à l'application de la Loi ALUR**, les échanges ont surtout permis de vulgariser ou expliciter les solutions proposées afin que le public puisse mieux les appréhender.
  - **Il est à noter que le réajustement des emplacements réservés pour les équipements publics n'a fait l'objet d'aucune remarque particulière.**

## Conclusions

- La concertation mise en œuvre dans le cadre de la modification n°3 du PLU est allée au-delà de du dispositif initialement prévu avec la tenue d'ateliers de concertation, de réunions publiques supplémentaires ainsi que de l'installation d'une exposition évolutive. Cette dernière a ainsi permis de donner le temps nécessaire à l'organisation du débat avec la population et lui a permis d'apporter sa contribution; un nombre significatif de personnes s'est d'ailleurs inscrit dans les 3 groupes de travail des ateliers de concertation.
- A noter qu'aucun commentaire n'a été laissé sur le registre mis à disposition à l'hôtel de ville.
- Contrairement à la modification n°1 qui était avant tout une modification technique et « conservatoire », la modification n°3 a permis un travail important sur le fond des Orientations d'Aménagement et de Programmation. 3 des 4 OAP retravaillées ont fait l'objet d'un assez large consensus ; les participants reconnaissant que la concertation a permis d'améliorer de manière significative les OAP initiales.
- Les réflexions relatives à l'OAP de Brandegaudière n'ont pas permis de dégager un consensus sur le débat d'opportunité. Il est cependant à noter qu'il existe un consensus sur les conditions d'aménagement de la zone si elle devait être réalisée.
- L'élaboration d'une nouvelle OAP dite « Chevalon Nord » a également fait l'objet d'un large consensus.
- Le réajustement de la traduction réglementaire du PLU suite à l'application de la Loi ALUR ainsi que le réajustement des emplacements réservés pour les équipements publics ont fait l'objet de peu de commentaires.
- Dans le cadre de la concertation un certain nombre d'éléments / questionnements dépassants le cadre de la modification n°3, ont été évoqués en particulier sur le secteur de l'OAP « Centre Elargi » pour lequel des questions techniques relatives à l'aménagement des voiries ont été abordées. Aussi, il est important de préciser ici que ces éléments ne feront pas l'objet d'une traduction dans la modification n°3 mais permettront d'alimenter les réflexions notamment en matière d'aménagements de voiries dans le secteur du « Centre Elargi ».



COMMUNE DE  
VOREPPE

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Outils de mixité sociale**








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
-  Programme de logements comportant 43 logements locatifs sociaux à minima
-  Programme de logements comportant 30 logements locatifs sociaux à minima
-  Programme de logements comportant 25 logements locatifs sociaux à minima
-  Programme de logements comportant 16 logements en accession aidée à minima
-  Programme de logements comportant 4 logements en accession aidée à minima

Secteurs de mixité sociale (L.123-1-5-II-4°)

-  Secteur de mixité sociale