

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE VOREPPE

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

---

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

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

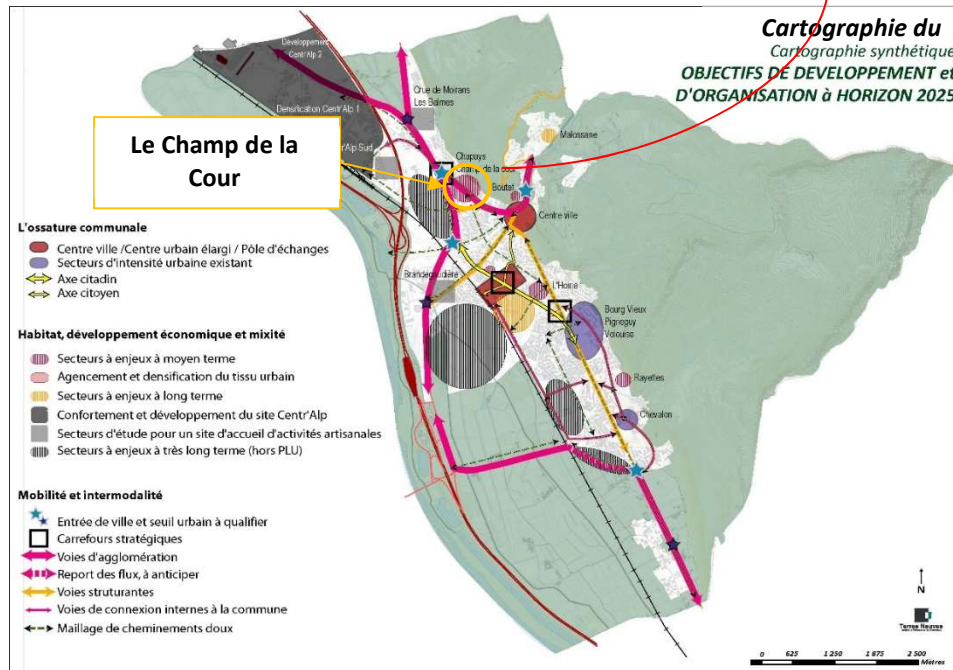
Luc RÉMOND,  
Maire de Voreppe



### 4. 1. Le secteur du « Champ de la Cour »

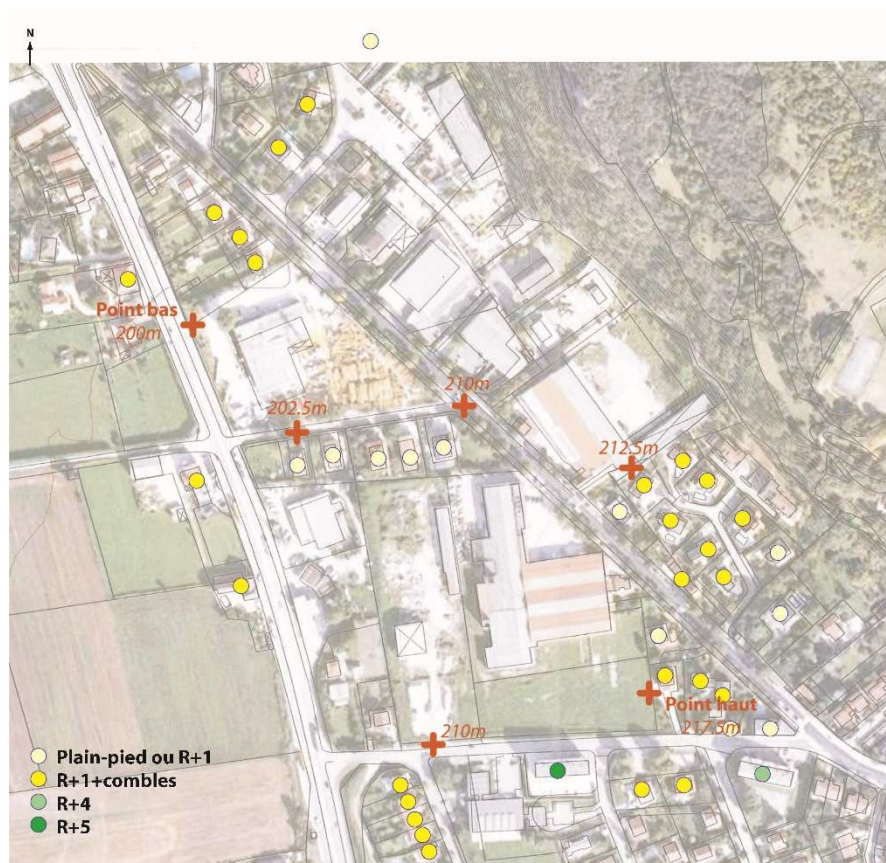
**Objectifs des aménagements :** Il s'agit d'un site de renouvellement urbain dont l'aménagement nécessite la mutation de plusieurs espaces et sites occupés. La temporalité est donc tributaire de ces mutations. La maîtrise d'ouvrage porteuse de l'aménagement pourra mobiliser des outils permettant une mise en œuvre plus rapide.

#### 4. 1. a. Le site et son contexte réglementaire



L'altitude du site oscille entre 200 mètres au Nord-ouest et 217.5 mètres au Sud-est. Les espaces situés le long de l'avenue de Juin 1940 (RD1075) sont donc en léger contrebas par rapport aux espaces le long de l'avenue Chapays (RD520E).

Les constructions à usage d'habitat dans les environs et au sein du site fluctuent entre un gabarit de plain-pied et R+1+combles, sauf deux constructions au Sud, de R+4 à R+5.



Néanmoins, l'épannelage actuel du site propose des volumétries généreuses, du fait de l'existence de structures d'activités assez imposantes (entrepôt, usines, grues...).



Vue depuis le chemin des Buis



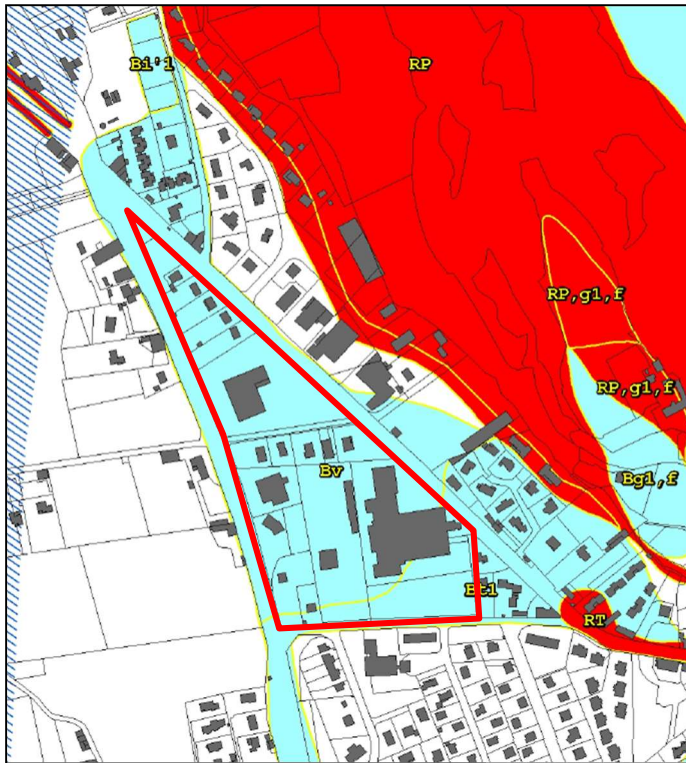
Vue depuis l'avenue Henri Chapays

Le site, d'une superficie d'environ 6 hectares, est situé entre l'avenue Chapays à l'Est et l'avenue de Juin 1940 (RD1075) à l'Ouest. Il s'agit d'une zone urbaine développant une mixité des fonctions entre activités et habitat. L'aménagement de la zone consiste en une opération de renouvellement urbain, visant à conserver et organiser cette mixité.

**Risques :** Le secteur est intégralement soumis aux prescriptions des zones Bv et Bt1 du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn).

Le PLU distingue 4 zones différenciées sur ce secteur :

- UEb : le long de l'avenue de Juin 1940 (RD1075), afin de développer des activités, tout en permettant aux constructions résidentielles existantes d'être entretenues ;
- UBc : au centre de la zone, afin de développer 500m<sup>2</sup> de surface de vente et de l'habitat ;
- UBb : où le commerce est interdit ; seule la destination habitat est autorisée.
- UCa : dans la pointe Nord destinée principalement à l'habitat

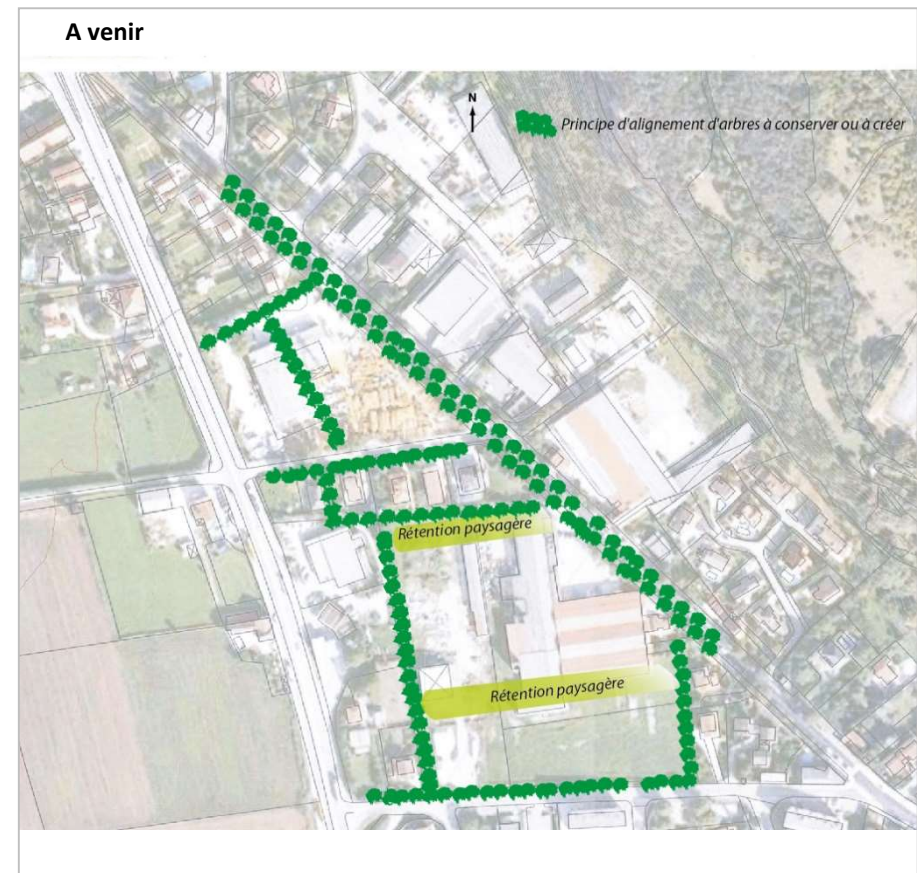
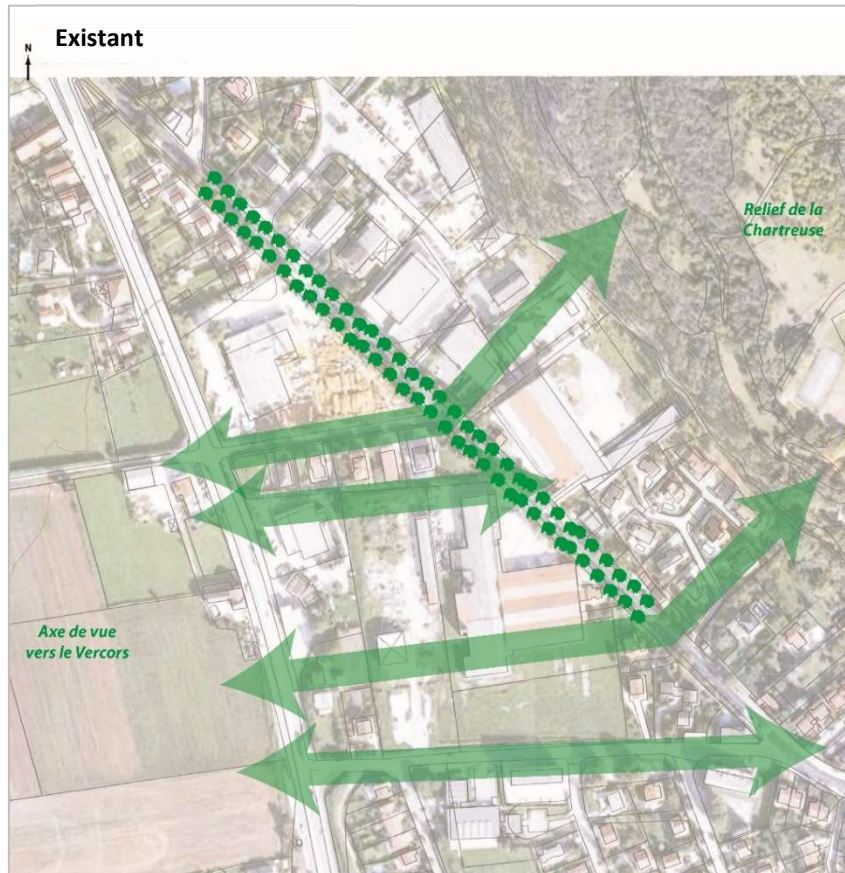


Extrait du PPRn

**4. 1. b. La structure paysagère existante et à venir**

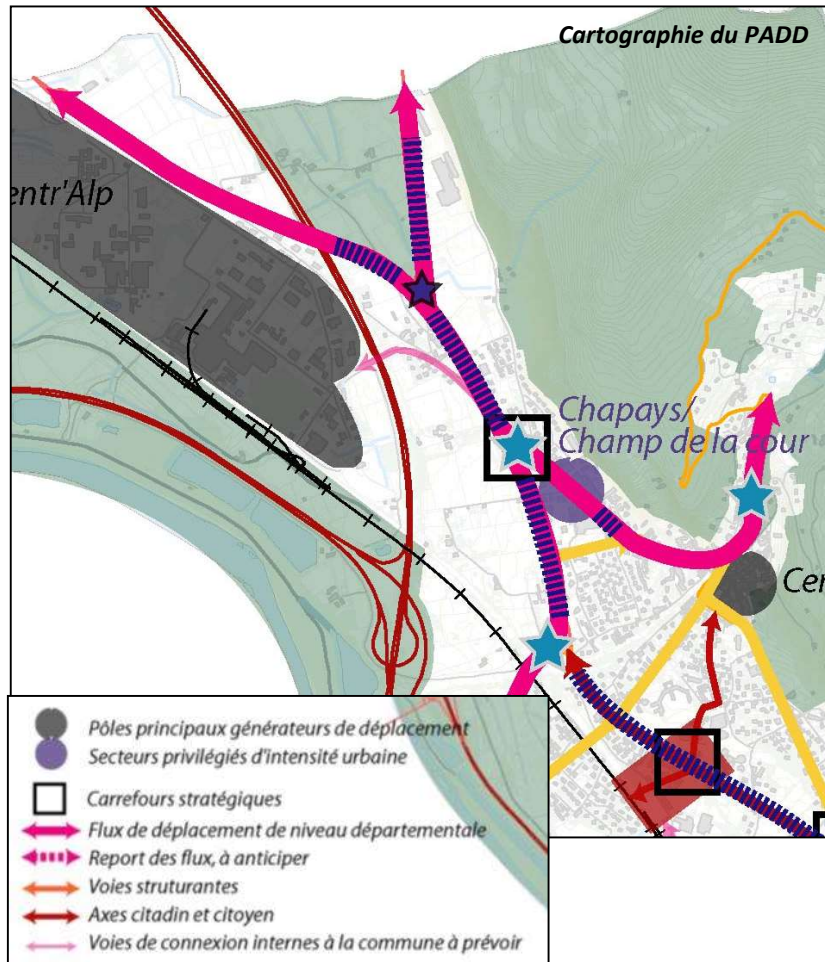
La force paysagère du site réside dans sa capacité à offrir des échanges visuels, entre Chartreuse et Vercors. L'ordonnancement actuel des constructions n'optimise pas cette caractéristique. En effet, à certains endroits de l'avenue Chapays, cet échange est visible à d'autres, le regard bute sur des bâtiments. L'aménagement futur du site veillera à maintenir et

à multiplier des perspectives Est/Ouest, à travers une trame viaire et des implantations bâties appropriées. Également, l'alignement d'arbres existant le long de l'avenue Chapays sera conforté, et le long des trames viaires principales exprimées ci-après, des alignements seront créés. Les aménagements paysagers de rétention épouseront le même axe.



#### 4. 1. c. Connexions et principes de mobilité

Le site est bordé par deux voies d'agglomération, l'avenue de juin 1940 (RD1075) et l'avenue Henri Chapays, se joignant au Nord, à proximité du monument de la résistance.



L'avenue Henri Chapays servira de point d'accès principal au site pour les secteurs réservés prioritairement à l'habitat, et l'avenue de juin 1940 (RD1075), doublée d'une contre-allée à sens unique, servira d'accès pour les activités existantes (artisanales) et celles susceptibles d'être développées dans le cadre du projet, dans de bonnes conditions de sécurité.

La requalification du Chemin des Buis (voie structurante) et de la rue de l'Echaillon (voie secondaire), est programmée. L'objectif est de conforter les échanges paysagers entre la Chartreuse et le Vercors par la plantation d'arbres d'alignements.

Également, la desserte du quartier s'opèrera via deux liaisons mode doux traversant le site du Sud au Nord :

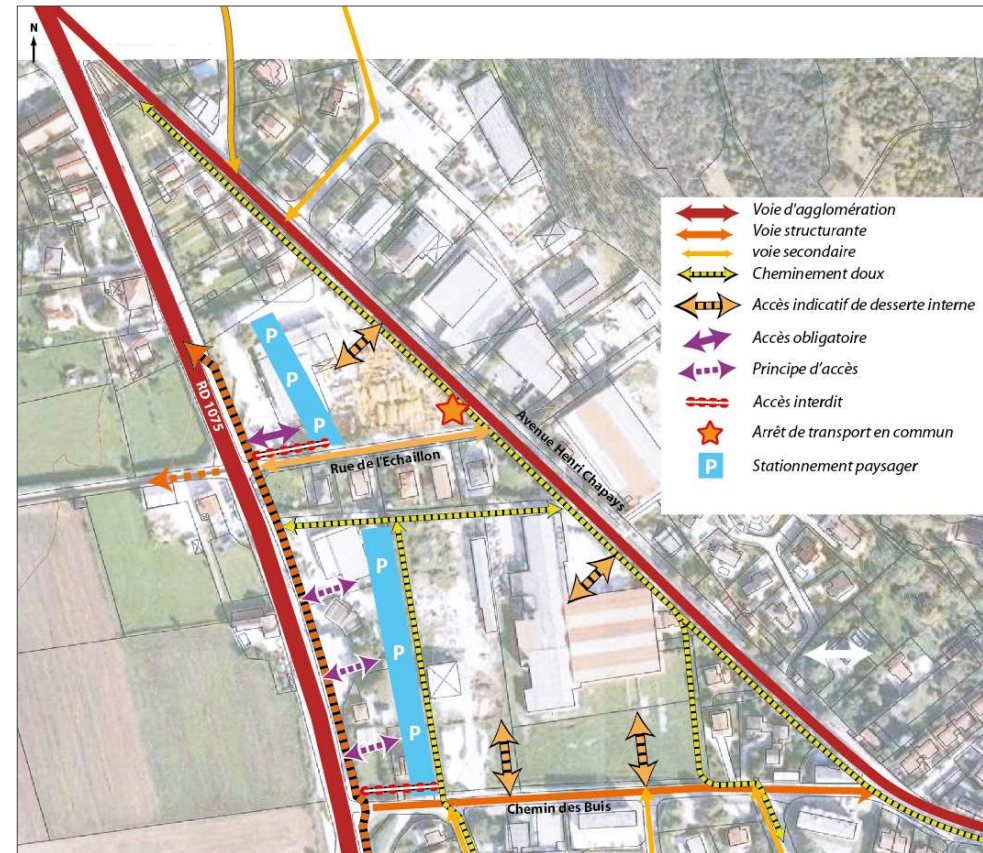
- L'une en provenance du centre bourg par la rue des Bannettes, longeant l'avenue Henri Chapays et rejoignant le carrefour du monument de la résistance, en direction de Centr'Alp ;
- L'autre en provenance du centre élargi (pôle d'équipements), par la rue des Tilleuls, gérant l'interface entre l'espace voué aux activités et celui voué à l'habitat rejoignant principalement l'avenue Henri Chapays au Nord-Est et également la contre-allée au Sud-Ouest.

L'emprise des liaisons mode doux sera suffisante pour accueillir les déplacements dans les 2 sens pour les piétons et cycles, ainsi qu'une bande plantée d'arbres de haute tige, sur au moins un des accotements de la voie. La liaison mode doux connectée à la contre-allée sera traitée par des espaces paysagers en adéquation avec sa fonction secondaire.

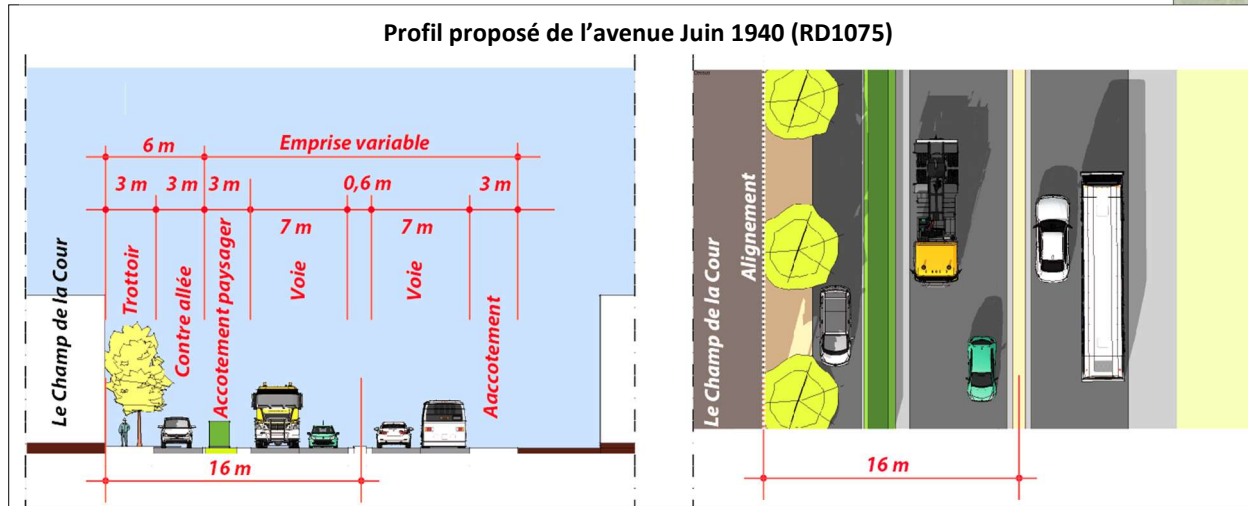
Un arrêt structurant de transport en commun assurera la desserte du quartier. Celui-ci sera implanté au cœur du quartier en bordure de l'avenue Chapays, en lien étroit avec les liaisons mode doux.

Le principe d'aménagement de la contre-allée est précisé sur les schémas ci-après.

Le profil actuel de l'avenue de Juin 1940 (RD 1075) constitué de deux bandes roulantes de 16 m, un terre-plein central de 0,60 m et de deux accotements d'emprises variables de 3 m environ est conservé. Le profil actuel est accompagné par l'aménagement de la contre-allée, constituée d'une bande roulante de 3 m et d'un trottoir paysager de 3 m, permettant ainsi de sécuriser les accès des activités existantes et futures, ainsi que la connexion du Chemin des buis et de la rue de l'Echaillon avec l'avenue de Juin 1940. Ainsi, le gabarit de la voie calibré pour le passage de convoi exceptionnel (type E et super E) n'est pas remis en cause

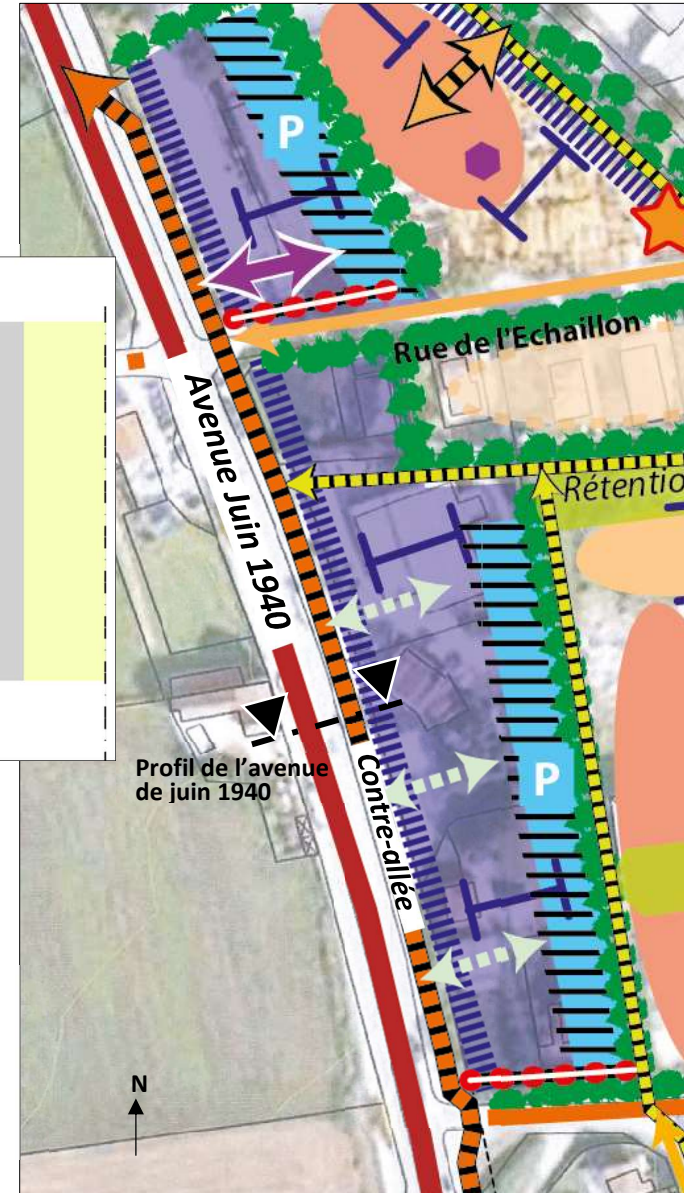


L'emprise de la contre-allée, d'environ 6 mètres, est située sur le foncier à vocation d'activité, proposant ainsi, à terme, l'alignement des constructions sur la limite d'emprise publique future. Les futurs bâtiments d'activité seront implantés à l'alignement de la contre-allée, soit à 16 m de l'axe de l'avenue de Juin 1940. La contre-allée proposera une bande roulante adaptée à la circulation et un espace piétons et cycles généreux et sécurisé.



**Principe de stationnement des espaces d'activités**

Les stationnements des espaces d'activités seront réalisés soit à l'intérieur de bâtiments, soit à l'extérieur à condition d'être paysagers.





**4. 1. d. La programmation envisagée**

Le schéma d'aménagement global, ci-dessous, illustre la mixité des fonctions du futur quartier, entre une partie Ouest à destinations principales d'activités artisanales & commerciales et une partie Est à destination principale d'habitat.

Au Nord de la rue de l'Echaillon des constructions de type R+3 à R+4 seront développées, pouvant accueillir une offre commerciale et de services de proximité en rez-de-chaussée, d'une superficie maximum de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

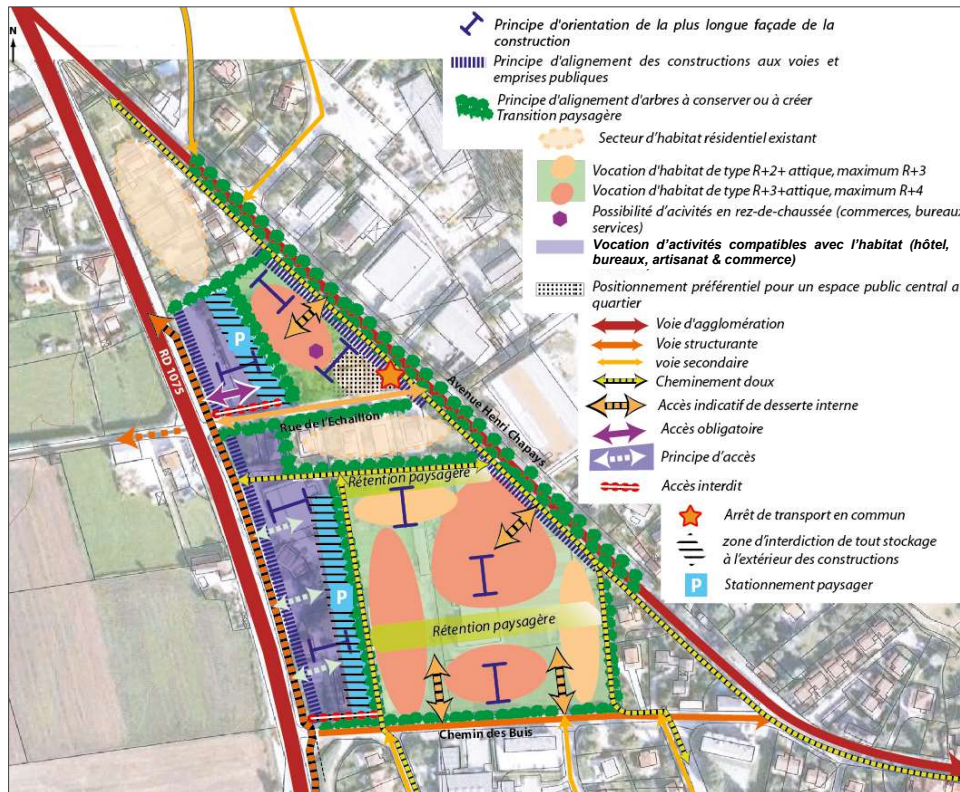
Cette offre commerciale et de services de proximité répondra aux besoins de consommation des futurs habitants du quartier. Cette volonté de générer une surface strictement calibrée au besoin du quartier, sans générer de concurrence avec le tissu du centre bourg, impose une limitation des commerces sur le reste de la zone. C'est pourquoi, en zone UBb et UEb aucune implantation commerciale n'est autorisée.

Le quartier intègre un centre névralgique constitué d'un square/place centrale, à proximité des commerces et services de proximité du quartier, à l'endroit de l'arrêt de transport collectif structurant.

Au sud de de l'habitat existant implanté en bordure de la rue de l'Echaillon des constructions de type R+3+ attique, maximum R+4, seront développés en cœur d'îlot ; les constructions implantées en frange de l'habitat existant (au Nord et à l'Est) développeront quant à elles des hauteurs de R+2+ attique, R+3 maximum.

Le principe de l'orientation de la plus longue façade de la construction traduit sur le schéma est essentiel. Il a pour but de générer un agencement du tissu bâti respectant l'environnement paysager du site.

L'objectif est de créer un quartier mixte d'environ 300 logements, composé à minima de 33% de logements sociaux. Ainsi, des formes urbaines de types constructions collectives et habitat intermédiaire seront privilégiées.



**Secteur à vocation d'habitat :**

La partie Est du site sera majoritairement à destination d'habitat.

### Frange d'activités artisanales & commerciales :

La bande, le long de l'avenue de Juin 1940 (RD 1075), d'une épaisseur d'environ 50 mètres, est vouée principalement aux activités artisanales et commerciales.

Les activités commerciales de détail et de non-proximité sont autorisés à condition de constituer des unités commerciales développant une surface de vente maximale de 500m<sup>2</sup>.

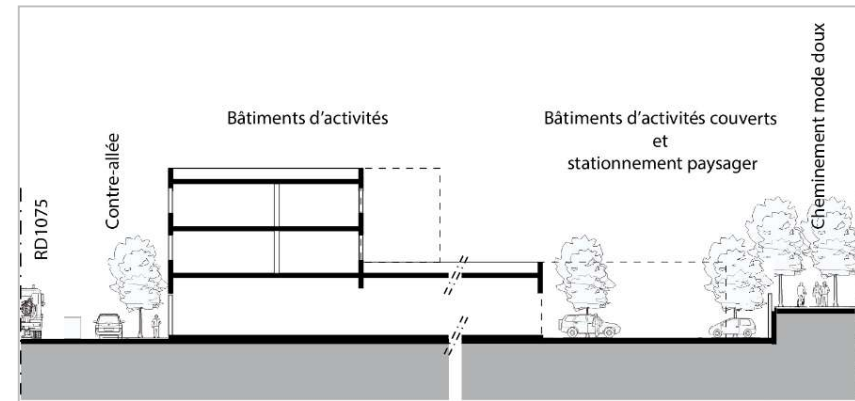
Les activités commerciales de détail et de proximité sont autorisées à condition de constituer des unités commerciales développant une surface de vente minimale de 150m<sup>2</sup> et maximale de 500m<sup>2</sup>.

Les locaux accessoires des activités à destination principale d'artisanat, de type showroom, sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher totale. Dès lors que l'activité s'apparente à une activité commerciale, cette dernière devra impérativement respecter les seuils de surface de vente précités.

Des activités à destination d'hôtel (pouvant être accompagnés d'un restaurant) ou de bureaux pourront également être autorisés.

Cette frange permettra l'implantation de bâtiments à l'alignement de la contre-allée (16m de l'axe de l'avenue de Juin 1940) selon une orientation est-ouest, respectant la trame viaire et paysagère proposée à l'échelle du site. Comme exprimé précédemment, ces espaces seront en contrebas par rapport à l'espace voué à l'habitat.

Ainsi, l'arrière des constructions sera particulièrement soigné ; aucune aire de stockage à ciel ouvert ne pourra être autorisée. En effet, toute la largeur de la bande vouée aux activités pourra être utilisée par les constructions, à condition qu'elles soient couvertes.



Par ailleurs, la hauteur des volumes arrières des constructions se rapprochera le plus possible du niveau du terrain fini de la zone d'habitat, tel qu'exprimé sur le schéma ci-dessous.

Cette transition entre espace voué aux activités et espace voué à l'habitat sera accompagnée au travers de l'aménagement de la liaison modes doux.