



VOREPPE  
ré•invente  
VOREPPE

ÉTATS GÉNÉRAUX DE VOREPPE

COMPRENDRE LE PLAN LOCAL  
D'URBANISME



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU I) est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal (PLU) ou intercommunal (PLU I).

Il remplace, depuis l'adoption de la loi SRU du 13 décembre 2000 le Plan d'Occupation des Sols

Depuis son adoption en 2000, plusieurs lois et décrets sont venus moderniser le contenu des PLU avec 3 objectifs principaux :

- Passer d'un urbanisme réglementaire à un **urbanisme de projet**
- Améliorer la **performance énergétique du bâti**
- Organiser la **sobriété foncière**

# COMPRENDRE LE PLU DE VOREPPE



2000  
« SRU »

Création des SCOT (SD) et  
des PLU (POS)

Lutte contre l'étalement urbain /  
20% de logement sociaux dans  
les commune de 3 500 hbt

**Grenelles 1 & 2** (2007-2010) → Objectifs environnementaux (performances énergétiques des bâtiments, économies des ressources, ...)

**DUFLOT** (2013) : Mobilisation en faveur du logement et renforcement des obligations de production de logement social → Obligation des 25 % de logements sociaux

2014  
« ALUR »

Suppression des surfaces  
minimales constructibles

Suppression du COS  
(Coefficient d'Occupation des Sols)  
25 % de logt sociaux  
En zones tendues

**NOTRe** (2015) : Création SRADDET intégrateur / redéfinit les rapports de compatibilité entre les documents d'urbanisme

**LTECV** (2015) : PCAET devient plus opérationnel / Urbanisme plus prescriptif en matière énergétique

**ELAN** (2018) : Simplification et amélioration des procédures d'urbanisme

2021  
« Climat et  
résilience »

ZEN : Zéro Emission Nette

- Interdiction progressive des passoires thermiques :

- DPE / G : 2025
- DPE / F : 2028
- DPE / E : 2034

- Neutralité carbone en 2050

ZAN : Zéro Artificialisation Nette

- Division par 2 de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2030

- SRADDET: 2023
- SCOT: 2026
- PLU, PLUI : 2027

- Neutralité foncière en 2050

# COMPRENDRE LE PLUS DE VOREPPE



2014  
« ALUR »

Suppression des **surfaces minimum**

Suppression du **COS** (Coefficient d'occupation des sols)

- Le COS est le rapport entre la surface de plancher maximale autorisée sur un terrain et la surface de ce terrain

Coefficient d'emprise au sol

- Le CES est le rapport entre l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions et la superficie du terrain sur lequel elles sont implantées

Espace libre

- Les espaces libres correspondent aux espaces non-occupés par les constructions, les aménagements de surface et les stationnements

Coefficient de pleine terre

- Les espaces perméables libres de tout aménagement ou construction

Recul ou retrait

- La distance que doivent respecter les constructions (axe de voie, alignement, séparation)

Hauteur

- Hauteur en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel jusqu'à la partie basse de l'égout et haute de l'acrotère dans le cas d'un tout terrasse

# COMPRENDRE LE PLUS DE VOREPPE



2014  
« ALUR »

Suppression des **surfaces  
minimum**

Suppression du **COS** (Coefficient  
d'occupation des sols)

- Le COS est le rapport entre la surface de plancher maximale autorisée sur un terrain et la surface de ce terrain

Ville plus compacte, plus  
intense

Division parcellaire

Coefficient d'emprise au sol

- Le CES est le rapport entre l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions et la superficie du terrain sur lequel elles sont implantées

Espace libre

- Les espaces libres correspondent aux espaces non-occupés par les constructions, les aménagements de surface et les stationnements

Coefficient de pleine terre

- Les espaces perméables libres de tout aménagement ou construction

Recul ou retrait

- La distance que doivent respecter les constructions (axe de voie, alignement, séparation)

Hauteur

- Hauteur en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel jusqu'à la partie basse de l'égout et haute de l'acrotère dans le cas d'un tout terrasse

# COMPRENDRE LE PLU DE VOREPPE



L'Etat	Socle législatif : lois et code de l'urbanisme
	Plans de Prévention des Risques
La Région	Le SRADDET
Le Département	Le PAEN
La région urbaine	Le SCOT
L'EPCI	Schéma de secteur, PLH, PCAET
Commune	PLU

**Compatibilité** : ne pas être en contradiction

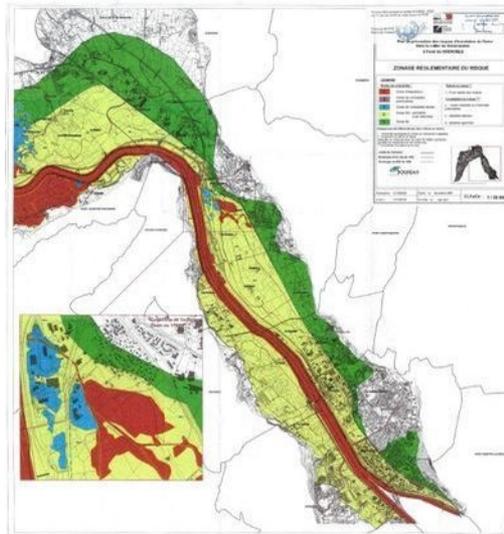
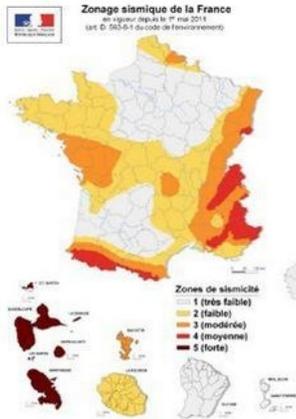
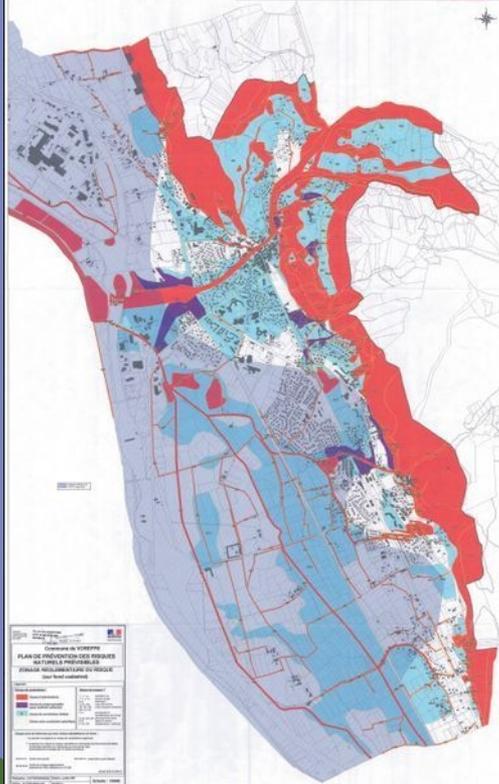
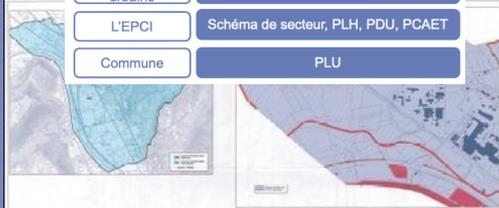
**Prise en compte** : ne pas ignorer ni s'éloigner des orientations

# COMPRENDRE LE PLU DE VOREPPE



## LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES : PPRN, PPRI ISÈRE, PPRT STEPAN & TITANOBELE, TMD. SUP. ...

L'Etat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soie législative : lois et code de l'urbanisme</li> <li>Plans de Prévention des Risques</li> </ul>
La Région	Le SRADET
Le Département	Le PAEN
La région urbaine	Le SCOT
L'EPCI	Schéma de secteur, PLH, PDU, PCAET
Commune	PLU



# COMPRENDRE LE PLU DE VOREPPE



L'Etat	Socle législatif : lois et code de l'urbanisme
	Plans de Prévention des Risques
La Région	Le SRADET
Le Département	Le PAEN
La région urbaine	Le SCOT
L'EPCI	Schéma de secteur, PLH, PDU, PCAET
Commune	PLU



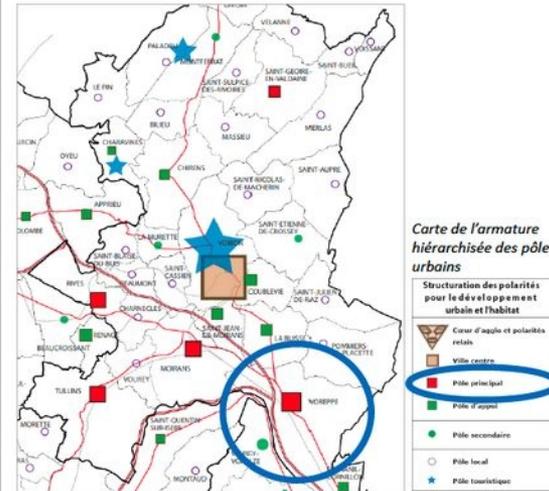
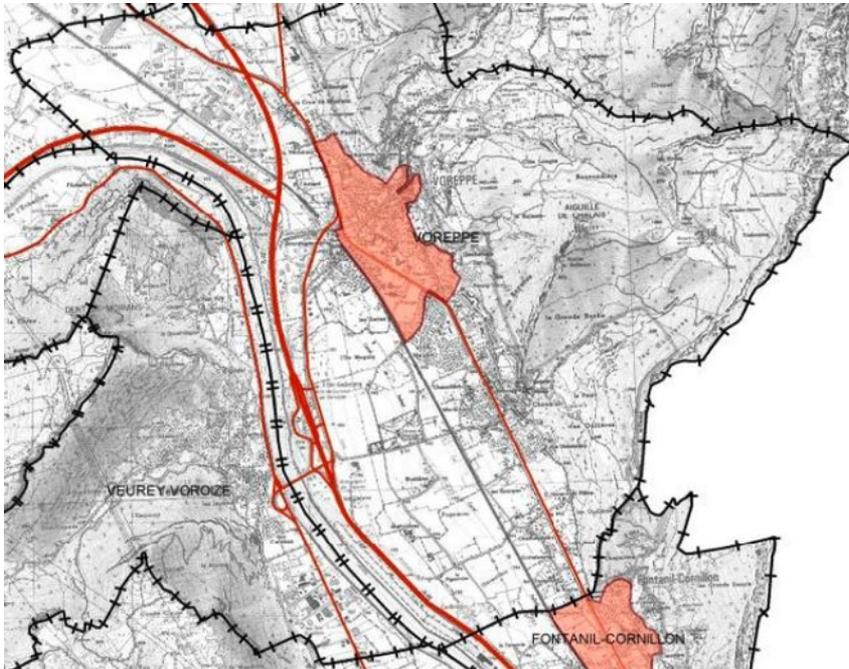
- Surface totale de la commune : 2.864 ha
- Surface du PAEN : 2.149 ha (75%)
- dont Zone A : 725 ha et Zone N : 1.424 ha



## Le SCOT

### Les espaces préférentiels de développement

- Les 2/3 de l'offre nouvelle en logement doivent être réalisés dans les Espaces Préférentiels de développement
- Une densité minimum de 0,5m<sup>2</sup> de surface de foncier par m<sup>2</sup> de l'unité foncière pour les pôles principaux



### La contribution à la production de logements neufs

- 5,5 logements minimum par an par tranche de 1 000 habitants et + 0,7% de logements sociaux
- Pop 2020 : 9 888 habitants soit 54,3 logements par an



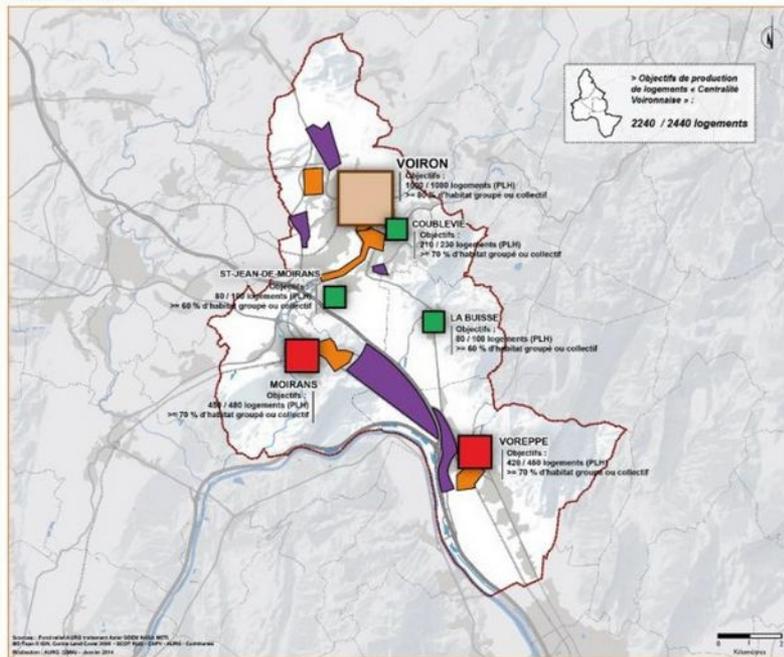
## Le Schéma de Secteur et Le PLH (2019-2024)

### La contribution à la production de logements neufs

- 450 logements minimum sur 6 ans dont 135 logements sociaux
- 75 logements minimum par an dont 23 logements sociaux
- Taux SRU de la commune : 22,6%
- Taux légal : 25%

#### Hierarchisation urbaine et objectifs de production de logements

Centralité voisinoise



# COMPRENDRE LE PLU DE VOREPPE



Rapport de présentation

Projet d'Aménagement et de Développement  
Durable (PADD)

Orientations  
d'Aménagement et de  
Programmation (OAP)

Règlement et  
document graphiques

Annexes

- **Le rapport de présentation** fait état de la situation existante de la commune et ses perspectives d'évolution. Il contient notamment un État Initial de l'Environnement
- **Le PADD** définit la vision de l'évolution souhaitée de la commune, le projet et les orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme
- **Les OAP** expriment la manière dont la collectivité souhaite aménager de manière spécifique certains secteurs clés de la commune
- **Le règlement** et ses **documents graphiques** délimitent différentes zones (urbaine, à urbaniser, naturelles, agricoles) pour lesquelles il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols
- **Les annexes** viennent compléter le PLU notamment en précisant et en localisant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols



Adoption du PLU par le  
Conseil municipal le 17  
février 2014

Modification du 14 novembre 2014

Modification du 11 février 2016

Modification du 18 mai 2017

Modification du 21 mars 2019

Modification du 27 mai 2021

Modification du 27 mai 2021

Modification du 27 mai 2021

- Rectifications d'erreurs matérielles et précisions de certaines dispositions réglementaires
- Suppression de certaines servitudes de logements au profit de deux nouveaux secteurs,
- Augmentation des marges de recul pour les habitations sur l'avenue du 11 novembre

- Traduction réglementaire de la ZA de l'Hoirie

- Prise en compte des dispositions de la loi ALUR et de la suppression du COS
- Modification des Orientations d'Aménagement et de programmation de « Champ de la Cours », « Bourg Vieux », « Volouise », « Brandegaudière » et « Centre Elargi »
- Création de l'OAP « Chevalon Nord »

- Evolution des possibilités de développement commercial au niveau de la frange économique du secteur « Champ de la Cours »



Adoption du PLU par le  
Conseil municipal le 17  
février 2014

Modification du 14 novembre 2014

Modification du 14 novembre 2014

Modification du 11 février 2016

Modification du 21 mars 2019

Modification du 27 mai 2021

Modification du 27 mai 2021

Modification du 27 mai 2021

- Evolution des possibilités de développement des activités commerciales existantes dans les zones urbaines UD

- Ajustements réglementaires sur le secteur de l'Hoirie permettant la mise en œuvre de la ZAC

- Elargissement des typologies de logements concourant aux obligations de la loi SRU concernant la mixité sociale dans l'habitat (intégration du Prêt Social de Location-Accession-PSLA- et du Bail Réel Solidaire-BRS)



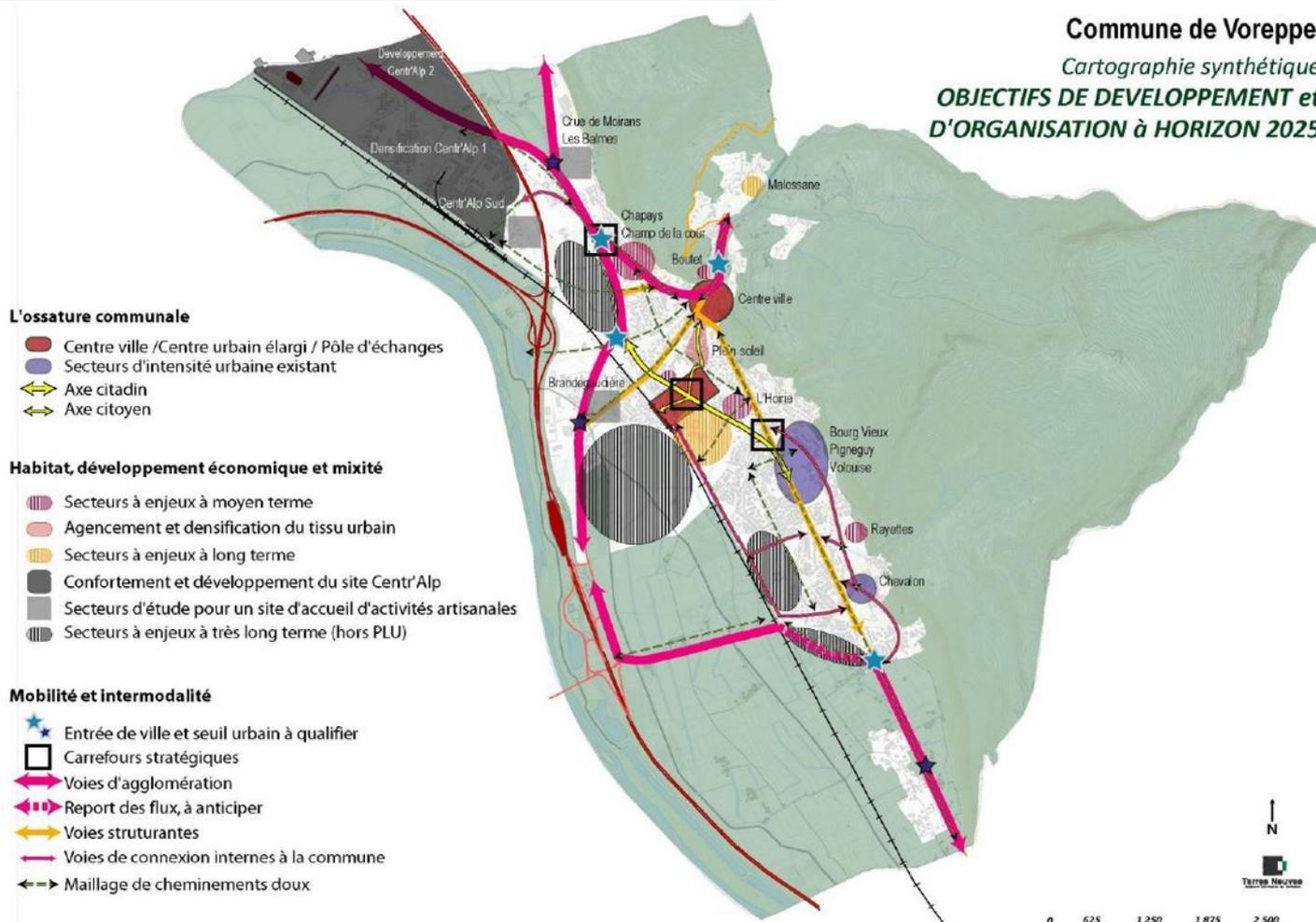
## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- **Valoriser la structure naturelle, paysagère et agricole** du territoire pour maintenir le cadre de vie des voreppins
- Organiser le développement résidentiel et économique en alliant **mixité sociale, fonctionnelle et mixité des formes urbaines** :
  - Prendre en compte le phénomène de **décohabitation**
  - Développer une **offre de logement diversifiée** permettant un parcours résidentiel dans la commune
  - **Limiter l'étalement urbain** en concentrant l'effort de construction dans les Espaces Préférentiels de développement
- **Donner corps au centre élargi**, et organiser le linéaire urbain de Voreppe
- **Connecter les polarités urbaines internes à la commune**, tout en gérant les flux liés au passage dans la cluse



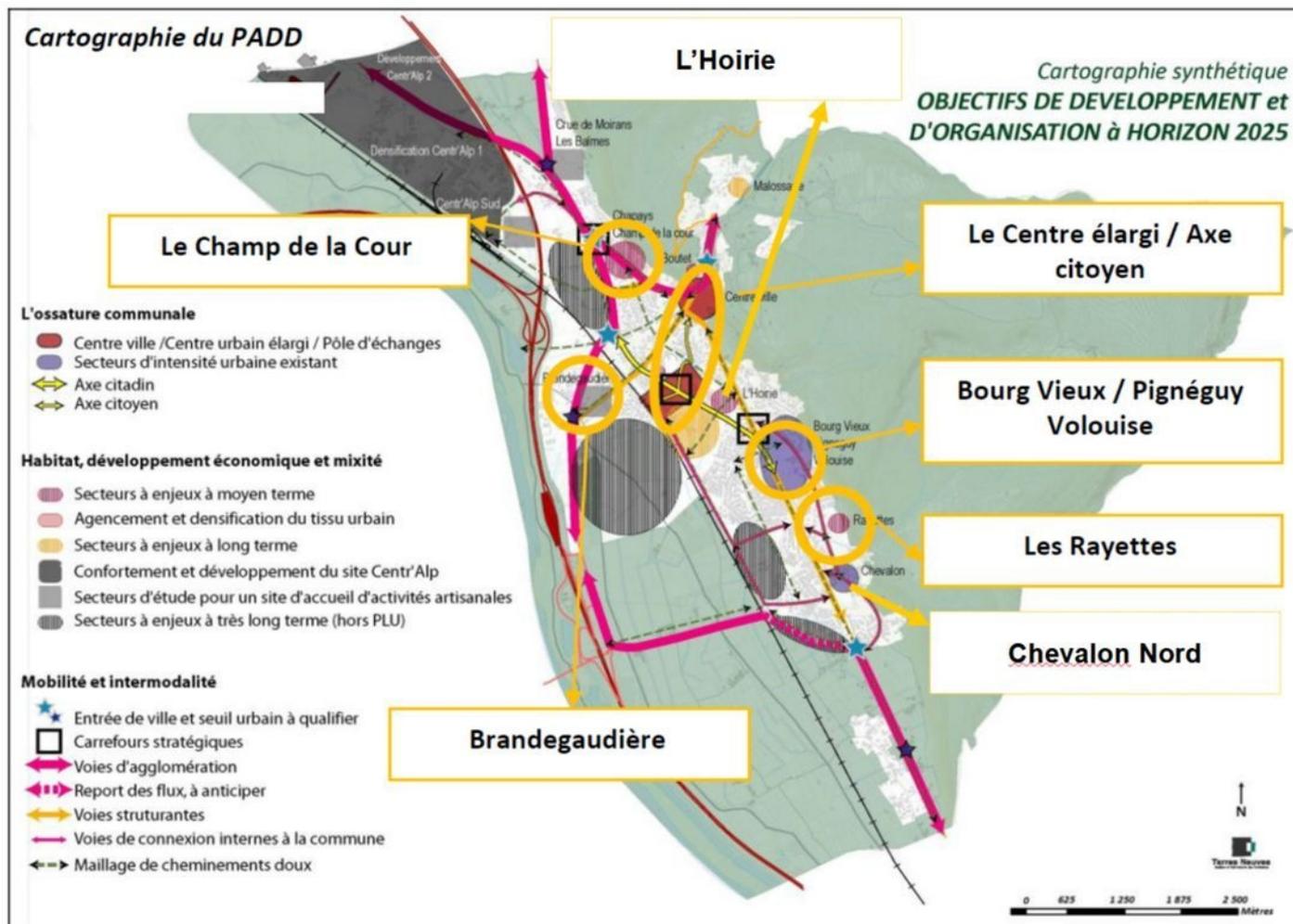
## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

**Commune de Voreppe**  
Cartographie synthétique  
**OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT et D'ORGANISATION à HORIZON 2025**





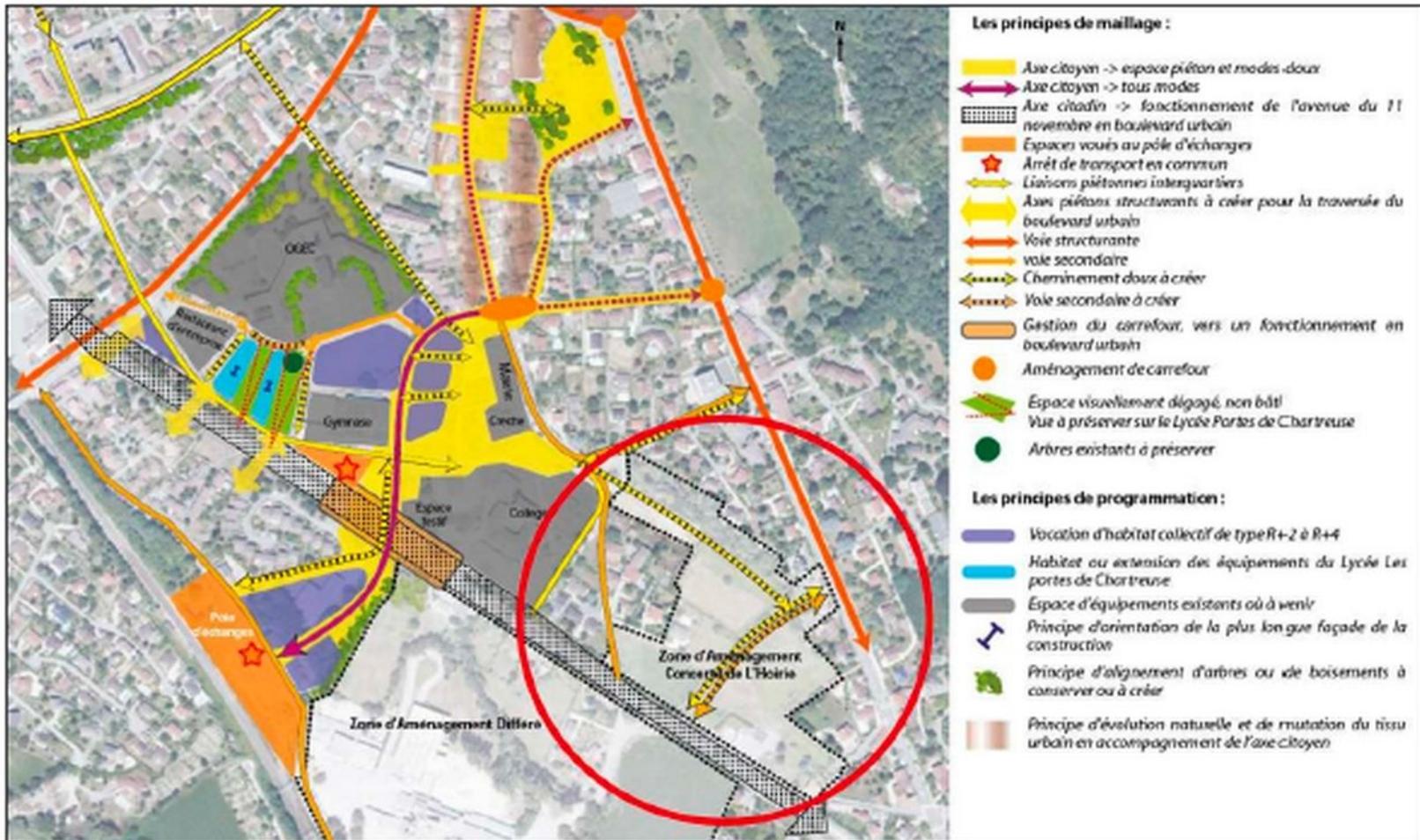
## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)





## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### Centre élargi





## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'Hoirie

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

#### CHOIX PAYSAGER ET ECOLOGIQUES

Continuités Naturelles à préserver et à créer.

Couille Verte en accompagnement chemin piétonnier et cycles  
(gestion des eaux pluviales)

Espaces de transition Paysager et Pédagogique le long de la RD  
(gestion des eaux pluviales)

«Ruptures» dans le bâti et «Fenêtres» préservant les vues  
lointaines.

Espaces Communs Privatisés en pierre brute.

Espaces Paysagers de transition

Alignement plantés obligatoires.

#### CHOIX URBAIN

##### HABITAT COLLECTIF

- REZ + 3 ETAGES  
bureaux et/ou services

- REZ + 2 ETAGES + ATTIQUE

- REZ + 2 ETAGES

##### HABITAT GROUPE ET INTERMEDIAIRE

- REZ + 1 ETAGE

- REZ + 1 ETAGE  
+ Combles habités

- TERRASSE PARTIELLE  
POSSIBLE

- REZ + 1 ETAGE + ATTIQUE

- HABITAT EXISTANT PRESERVE

- Alignement du bâti imposé

##### EQUIPEMENT COMMERCIAL

- Surface de vente et réserve

- Station Service et «Drive»

#### DEPLACEMENTS

- Cheminements Publics Piétons et Cycles

- Entée Pilote Centre Commercial

- Aménagement carrouf public accès et sorties des quartiers

- ... avec sécurisation des piétons

- Voie Automobile publique

- Voie Automobile Privative en impasse

- Accès Imposés voitures et parking

- Parkings Publics

- Parkings (terrains et locaux)

- Parkings Centre Commercial avec plantations obligatoires

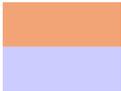
- Parkings Centre Commercial sous dalle

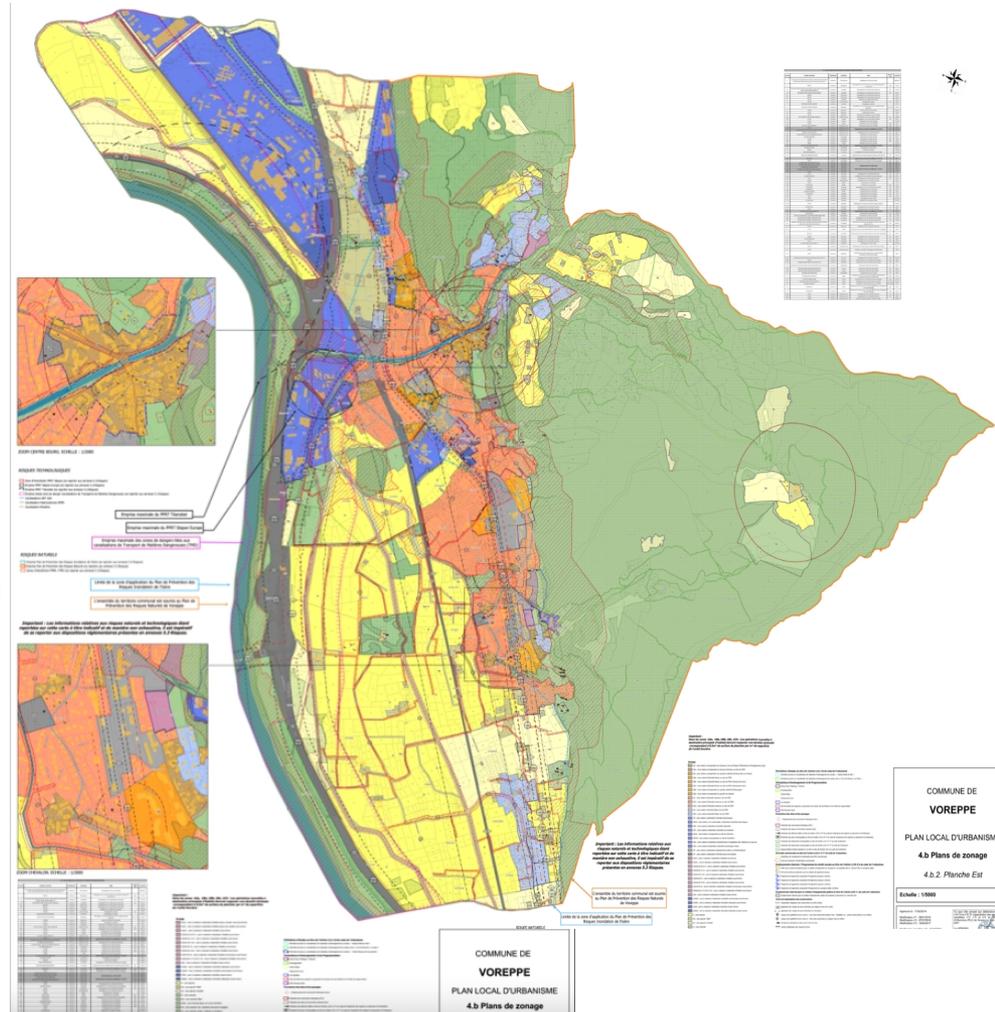
- Accès et coat de service réservés du Centre Commercial  
Accès de service réservé du centre commerciale  
et couverture place PMR





Le règlement et document graphiques

- 
Zones naturelles
N  
NCA 2
- 
Zones agricoles
A
- 
Zones urbaines
UA, UB, UC, UD  
1AUH, 1AUC, 2AU
- 
Zones économiques
UE, UECA, UECA 2  
1AUE, 2AUE
- 
Zones à destination d'infrastructures de transport
UT

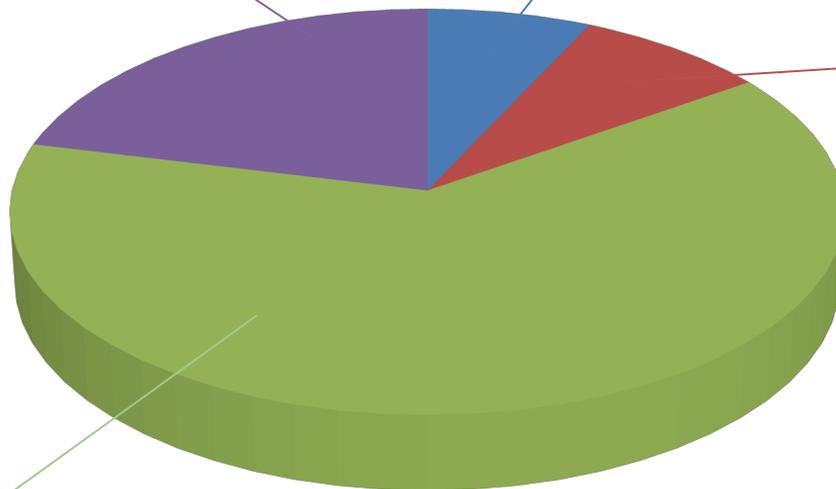




## Le règlement et document graphiques

- **Zones UD : 55,4 ha (21%)** correspondent aux zones d'urbanisation peu denses.
  - Le sous-secteur UDa est le secteur Chessières au Nord de la gare

- **Zones UA : 18,3 ha (7%)** correspondent aux parties les plus denses de la communes : le Bourg, le Chevalon, les hameaux de Brandegaudière, de Morletière, du Logis Neuf et de l'Herbe.
  - Le sous-secteur UA est constitué par le Bourg du fait de sa localisation dans les EPD du SCOT



- **Zones UC 165,8 ha (64%)** correspondent aux zones d'urbanisation composées de formes urbaines mixte.
  - Le sous-secteur UCa permet des intensité plus élevées
  - Le sous-secteur Ucb permet des intensités plus

- **Zones UB : 21,6ha (8%)** correspondent aux zones d'urbanisation à dominante d'habitat collectif : Volouise, Bourg Vieux, Hôtel de Ville Chapays, Triangle gare, Champ de la Cour, Beauregard.
  - Le sous-secteur UBa est caractérisé par des intensités différentes (EPD du SCOT)
  - Les sous-secteurs Ubb et Ubc font l'objet de règles différentes en terme d'implantation commerciale (Champ de la Cour)
  - Le sous-secteur UBd correspond au quartier Beauregard
  - Le sous-secteur Ube correspond à une partie du quartier de Volouise



## Le règlement et document graphiques

	<b>Implantation/ / voie et emprise publique</b>	<b>Implantation/ / limites séparatives</b>	<b>Coefficient d'emprise au sol (CES)</b>	<b>Hauteur maximum</b>	<b>Station- nement</b>	<b>Espaces libres</b>
<b>UA</b>	A l'alignement	Ordre continu d'une limite latérale à l'autre	Non réglementé	12 mètres	Social : 1 place maxi /logement 1 place mini/ 50m <sup>2</sup>	Maintien des plantations existantes Surfaces non construites plantées



## Le règlement et document graphiques

	Implantation/ / voie et emprise publique	Implantation/ / limites séparatives	Coefficient d'emprise au sol (CES)	Hauteur maximum	Station- nement	Espaces libres
UB	Recul minimum de 5 mètres // l'alignement	Recul = hauteur du bâtiment / 2 avec un minimum de 4 mètres	UB : 20% max UBa : 40% max UBb : 40% max UBc : 40% max UBd : 40% max	15 mètres à l'égout 16,5 mètres à l'acrotère pour les toit terrasse 18,5 mètre à l'égout ou 19 mètre à l'acrotère pour les attiques  Sauf UBb : 12m, 13,5m, 15,5, 16 m	UB : 1 pl/50 m <sup>2</sup> mini 1 place/lgt + 1 visiteur /180 m <sup>2</sup> SP (4 logements)  UBa, UBb, UBc : 1P/45 m <sup>2</sup> mini 1 place/lgt  UBd : 1 p/150 m <sup>2</sup> mini 1 place/lgt + 1 visiteur/180 m <sup>2</sup> SP (4 logements)	1 arbre en haute tige pour 4 places de stationnement  Espace collectif extérieur pour les opérations de plus de 15 logements



## Le règlement et document graphiques

	Implantation/ / voie et emprise publique	Implantation // limites séparatives	Coefficient d'emprise au sol (CES)	Hauteur maximum	Station- nement	Espaces libres
UC	Recul minimum de 5 mètres// l'alignement	Recul = hauteur du bâtiment/ 2 avec un minimum de 4 mètres	UC : 35% max UCa : 40% max UCb : 40% max	9 mètres à l'égout  10,5 mètres à l'acrotère en cas de toit terrasse	Social : 1/lotg + cycle/SP  UC : 1 p/50 m <sup>2</sup> mini 1 p/lgt + 1 visiteur/180 m <sup>2</sup> SP (4 logements)  UCa / UCB : 1 p/ 45m <sup>2</sup> SP, mini 1p/lgt	1 arbre en haute tige pour 4 places de stationnement  Espace collectif extérieur pour les opérations de plus de 15 logements



## Le règlement et document graphiques

	Implantation/ / voie et emprise publique	Implantation // limites séparatives	Coefficient d'emprise au sol (CES)	Hauteur maximum	Station- nement	Espaces libres
UD	Recul minimum de 5 mètres// l'alignement	Recul = hauteur du bâtiment/ 2 avec un minimum de 4 mètres	20% max Majoration de 5% pour les annexes	6 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage  7,5 mètres à l'acrotère en cas de toit terrasse	Social : 1/lot + cycle/SP  1 pl/150 m <sup>2</sup> mini 1 pl/lgt + 1 visiteur/200 m <sup>2</sup> SP (4 logements)	1 arbre en haute tige pour 4 places de stationnement



## Le règlement et document graphiques

	Aspect extérieur	Performance environnementale
UA	<p>Terrassements et surélévations de terrain interdit</p> <p>La couleur de l'enduit doit respecter la tonalité générale du site environnant</p> <p>Toiture : faîtage à l'axe des voies, 2 ou 4 pans. Tuiles écailles, canal ou mécanique rouge vieillie ou nuancée</p> <p>Clôtures : 1,60 m maximum</p>	<p>Recommandations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stationnement végétalisé</li> <li>• Dispositif ENR</li> <li>• Matériaux durable</li> <li>• Orientation des bâtiments</li> </ul>



## Le règlement et document graphiques

	Aspect extérieur	Performance environnementale
UB	<p>Terrassements et surélévations de terrain interdit</p> <p>La couleur de l'enduit doit respecter la tonalité générale du site environnant</p> <p>Toiture : 2 ou 4 pans.</p> <p>Clôtures : 1,60 m maximum (25% de vide en vue droite)</p>	<p>UB et UBd : 50% mini de pleine terre UBa, UBc, UBd : 25% mini de pleine terre</p> <p>Recommandations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stationnement végétalisé</li> <li>• Dispositif ENR</li> <li>• Matériaux durable</li> <li>• Orientation des bâtiments</li> </ul>



## Le règlement et document graphiques

	Aspect extérieur	Performance environnementale
UC	<p>Terrassements et surélévations de terrain interdit/ Équilibre entre déblai et remblais si pente supérieure à 10%</p> <p>Enrochements proscrits</p> <p>La couleur de l'enduit doit respecter la tonalité générale du site environnant</p> <p>Toiture : 2 ou 4 pans. Pente entre 50 et 75%</p> <p>Toiture terrasse autorisées sous réserve</p> <p>Clôtures : 1,60 m maximum (25% de vide en vue droite)</p>	<p>UC : 35 % mini de pleine terre</p> <p>UCa et UCb: 30% mini de pleine terre</p> <p>Recommandations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stationnement végétalisé</li> <li>• Dispositif ENR</li> <li>• Matériaux durable</li> <li>• Orientation des bâtiments</li> </ul>



## Le règlement et document graphiques

	Aspect extérieur	Performance environnementale
UD	<p>Terrassements et surélévations de terrain interdit/ Équilibre entre déblai et remblais si pente supérieure à 10% Enrochements proscrits</p> <p>La couleur de l'enduit doit respecter la tonalité générale du site environnant</p> <p>Toiture : 2 ou 4 pans. Pente entre 50 et 75% Toiture terrasse autorisées sous réserve</p> <p>Clôtures : 1,60 m maximum (25% de vide en vue droite)</p>	<p>50% mini de pleine terre</p> <p>Recommandations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stationnement végétalisé</li> <li>• Dispositif ENR</li> <li>• Matériaux durable</li> <li>• Orientation des bâtiments</li> </ul>