



# MODIFICATION N°4 DU PLU

16 OCTOBRE 2024

Réunion publique



### 5 grands sujets mis en débat

- La nécessité de distinguer les opérations sous maîtrise **d'ouvrage publique** et la **densification issue de la parcellisation**
- Plus que le « combien construire », une question majeure : le « **comment mieux construire** » ?
- **Rénover l'existant** pour réduire l'artificialisation des sols et compléter le parcours résidentiel
- Un lien majeur entre **constructions, espaces public et mobilité**, ou comment penser la mobilité et sa pratique en lien avec la construction
- La localisation des équipements et des services : **entre hybridations, massification et proximité**
- Protéger ce qui fonde l'attractivité de Voreppe : **sa qualité de vie**
- **Trois secteurs qui méritent encore plus d'attention**
- **Remettre le citoyen au centre de la démocratie locale** et renforcer les liens entre les élus et les habitants

Sujet n°1 : une OAP  
« Architecture et  
Paysages »

Sujet n°2 : Comment  
développer les  
mobilités douces à  
Voreppe ?

Sujet n° 3 : Une OAP  
«Centre Ville»

Sujet n° 4 : La relation  
Centr'Alp/ Voreppe

Sujet n° 5 : Cahier des  
charges architectural et  
paysager Chevalon

Sujet n°6 : Toilettage  
des règles du PLU



- Comment faire atterrir et concrétiser les compromis trouvés dans l'Acte I
- Un travail par séquences (briques) permettant une concrétisation rapide : ne pas attendre la fin de la démarche pour engager la modification du PLU et procéder éventuellement par modifications successives

Sujet 1

Brique n° 1 : qualité architecturale, qualité des espaces publics, qualité paysagère

Ateliers citoyens du 18 novembre 2023

Restitution du 20 mars 2024

Sujet 6

- Modification du règlement
- OAP « Architecture & Paysages »
- Fiches conseil
- Charte de gouvernance

Présentation des travaux de l'AURG le 16 octobre 2024

Sujet 3

Sujet 4

Brique n° 2 : l'organisation de la centralité. La lutte contre les concurrences internes (lien Centr'Alp)

2ème tri 2024

Sujet 5

Brique n° 3 : le lien entre le quartier du Chevalon et la ville

4ème tri 2024

Sujet 2

Brique n° 4 : l'organisation de la mobilité

1er tri 2025

## LES ÉTAPES ANTÉRIEURES



# RETOUR SUR LES ATELIERS : LA HIÉRARCHISATION DES SUJETS

20 sujets d'urbanisme analysés, parmi lesquels se dégagent

Le stationnement, les espaces libres non bâtis (pleine terre), le traitement des sols et les plantations sur le terrain.

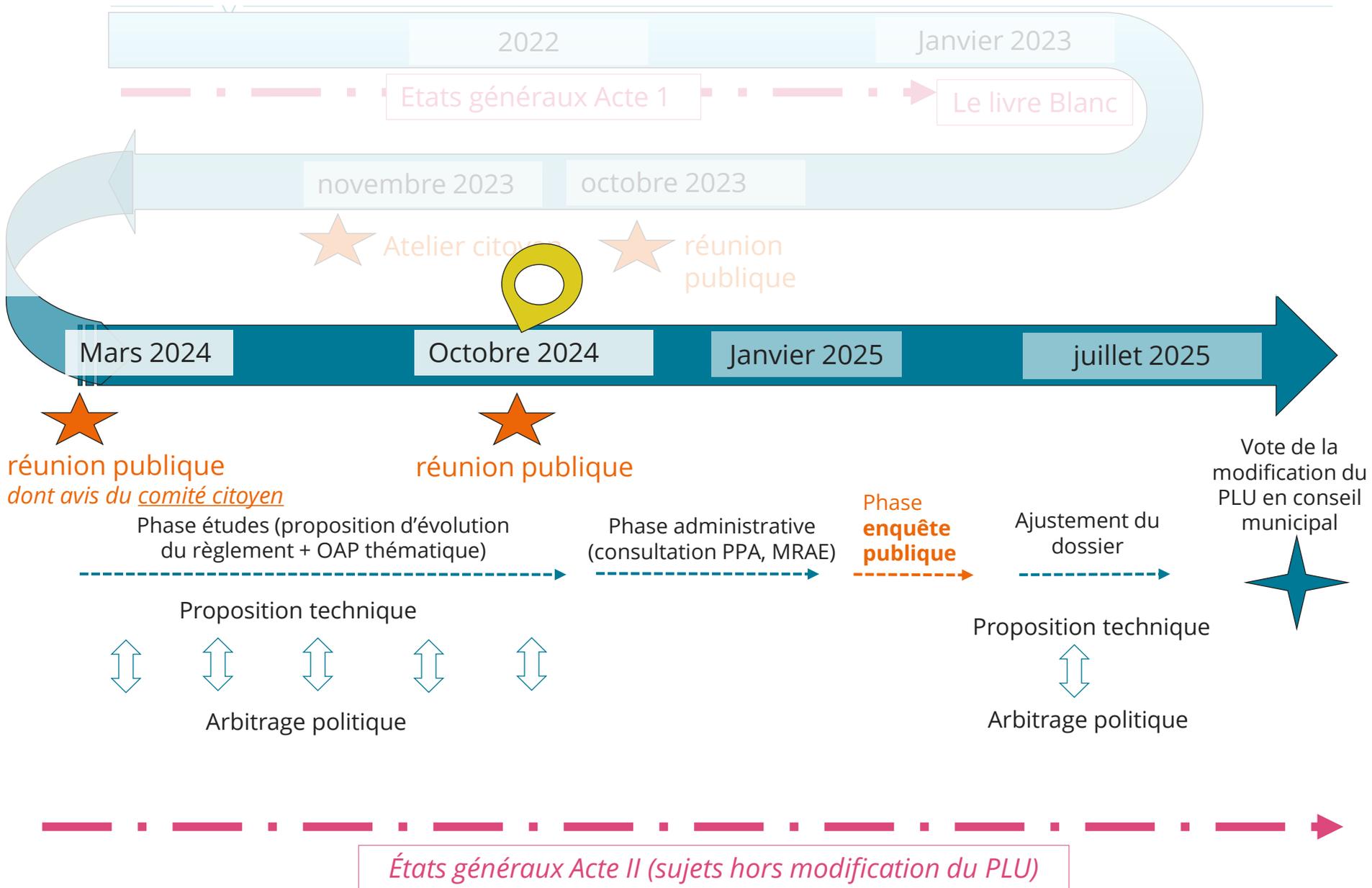
Les clôtures.

Les toitures, les balcons et l'animation des façades.

Les dispositifs techniques et d'énergies renouvelables.

→ Un enjeu transversal : **l'intégration paysagère.**

# ORGANISATION DU TRAVAIL: LES ÉTAPES À VENIR



## RAPPEL SUR LE CHAMP D'UNE MODIFICATION DU PLU

---

> Les **évolutions possibles** par le biais d'une modification du PLU :

- faire évoluer le règlement (écrit et graphique), notamment pour majorer (de maximum 20%) ou minorer les possibilités de construire

- faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

→ Recouvre une partie des sujets identifiés par les états généraux et le comité citoyen

> Les **évolutions qui ne sont pas autorisées** dans le cadre d'une modification du PLU:

- L'ouverture à l'urbanisation de zone agricole ou naturelle

- L'ouverture à l'urbanisation de zone « à urbaniser » (AU) de plus de 6 ans

- La modification des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- La réduction de protection (patrimoniaire, espace boisé classé...)

→ *Evolutions qui nécessitent d'autres procédures (révisions ou déclarations de projet)*

# RAPPEL SUR LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES



*Des outils plus ou moins coercitifs*



*NB: le rapport d'opposabilité varie selon les outils, ce qui les rend complémentaires.*

# RAPPEL SUR LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES



*Des outils plus ou moins coercitifs*



*NB: le rapport d'opposabilité varie selon les outils, ce qui les rend complémentaires.*

**= L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU**



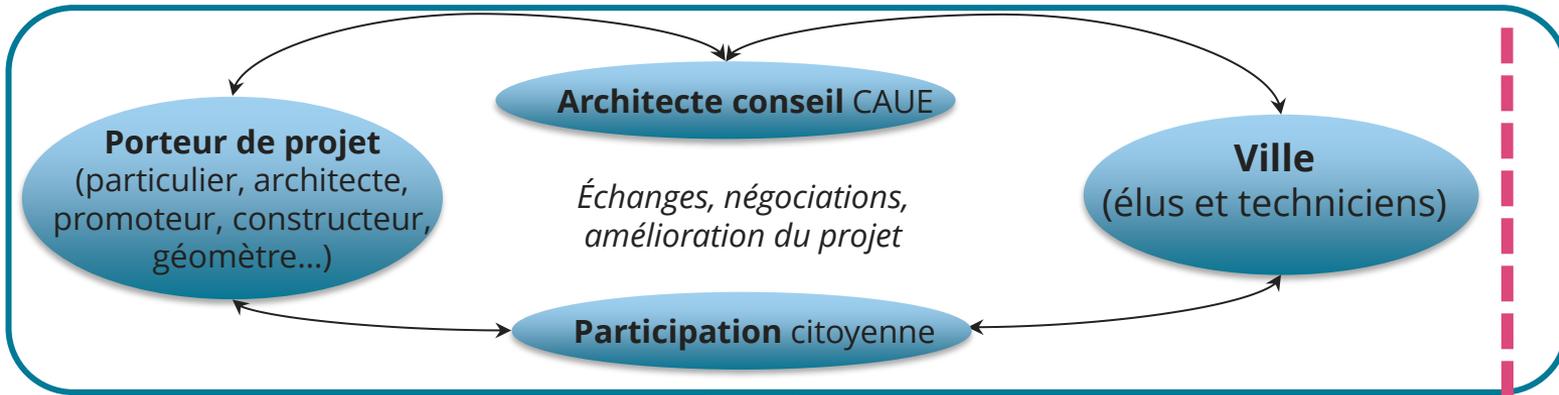
Évolution des **règles écrites** actuelles sur les sujets identifiés

Création d'une **OAP sur le thème de l'architecture et du paysage**

**Cette modification ne porte que sur les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD)**

# RAPPEL SUR LE PROCESSUS DES D'INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE

  
**urbanisme négocié**



**instruction**

Instruction technique  
(vérification de la **conformité/compatibilité** du projet au regard du PLU)

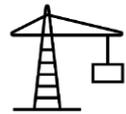


**décision**

Arrêté d'**autorisation** ou de **refus** du permis de construire



(contentieux)



**chantier**

Mise en œuvre des travaux



**conformité**

Vérification de la **conformité** de la construction finie vis-à-vis du permis de construire



10  
(PV infraction)

PLU « fil rouge »

## FOCUS PARTICULIER SUR LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

---



### **Suppressions :**

- ER n°12a, 12b, 13 & 14a : Champ de la cour (contre allée, placette, Échaillon nord) → Acquis et aménagé
- ER n°21 : Aménagement du parc public Ginette et Georges DURAND → Acquis et aménagé
- ER n°30a : Confortement de la rue Lacordaire → Acquis
- ER n°39 : Confortement chemins Île Magnin et de Beauplan → Projet abandonné
- ER n°52, 54, 55, 56 & 57 : ZAC de l'Hoirie (sauf voie verte) → Acquis et aménagé

### **A modifier :**

- ER n°24 : Confortement chemin de l'île du pont → Réajustement
- ER n°45 : Parc public secteur du Chevalon (Propriété SCI Chassolière) → Réajustement

## ER n°24 : Réajustement de l'ER relatif au confortement du chemin de l'île du Pont

V



### Voirie et implantation des constructions

- Application des marges de recul minimales, par rapport à l'axe de la voirie
- Limites d'application des marges de recul

### cadastre

▭ Parcelles

### ER24\_modifie

▨ ER actuel

■ Proposition nouveau tracé



# ER n°45 : Parc public sur le secteur du Chevalon grevant le parc remarquable

Numéro	Parcelles concernées	Bénéficiaire	Localisation	Objet	Emprise voie	Superficie
45	BC 38;BC 248;BC 281;BC 39;BC 37	commune	Chassolière	Aménagement d'un parc public		9 110 m <sup>2</sup>



13  
Délimitation actuelle au PLU

## ORGANISATION DE LA SÉANCE



20' x 3



*Pleine terre, surfaces perméables, végétalisation, plantations...*



*Toitures, façades, dispositifs techniques et insertion paysagère*



*Clôtures et stationnement*

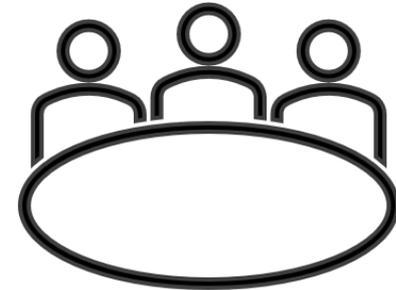
## ORGANISATION DE LA SÉANCE

---

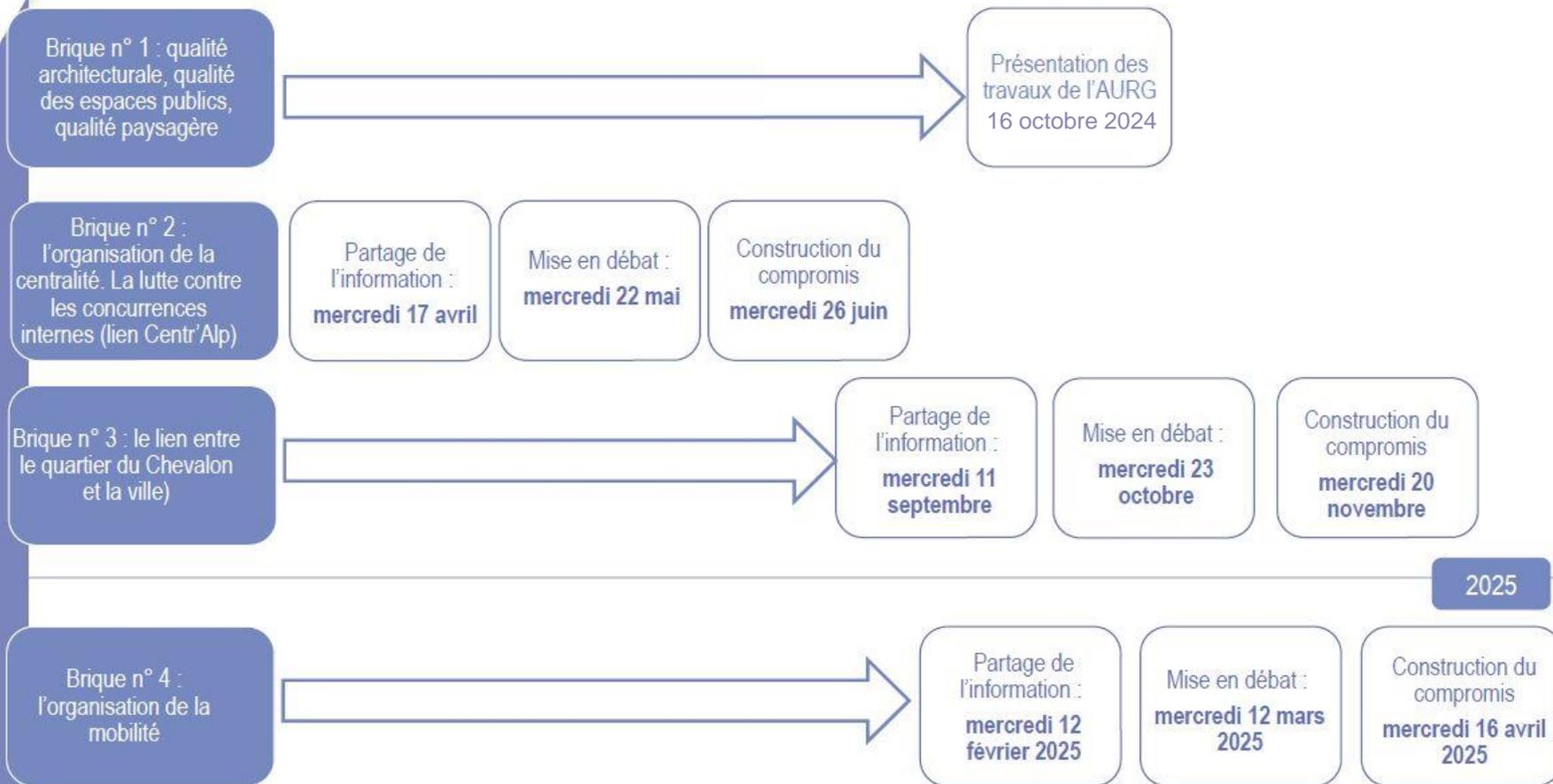
### > Ce qui sera présenté à chaque table:

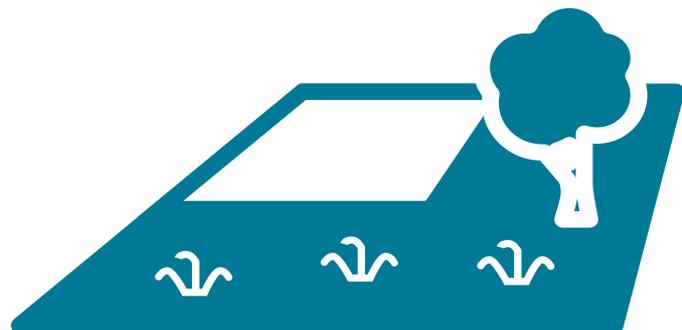
- ✓ Les conclusions des ateliers de 2023
- ✓ L'avis du comité citoyen
- ✓ Les enjeux et objectifs relatifs au thème
- ✓ Les principaux apports de l'OAP thématique
- ✓ Les principales modifications du règlement

## 20' par thème



*Certains thèmes identifiés lors des ateliers ou par le comité citoyen ne sont pas inscrits dans la modification du PLU (hors champ de l'urbanisme, ou abordé dans les États généraux Acte II...) et ne sont pas abordés ce soir.*





## THÈME 1:

# PLEINE TERRE, TRAITEMENT DU SOL, PLANTATIONS ET VÉGÉTALISATION



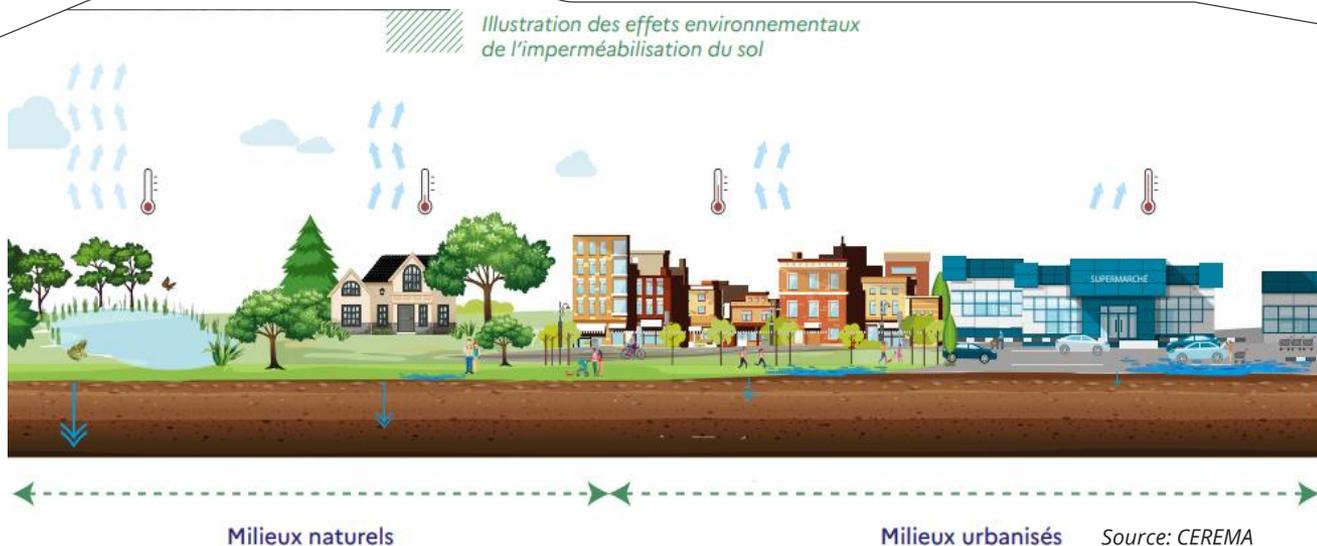
# FAVORISER LA PERMÉABILITÉ DU SOL ET LES SURFACES EN PLEINE TERRE

## □ Ce qui a été dit lors des ateliers citoyens/élus

- Préserver/Augmenter la **pleine terre**
- Maintenir la **perméabilité** des sols, renforcer la **dés-imperméabilisation**

## □ L'avis du comité citoyen

- Limiter l'**artificialisation** du sol
- Réduire les **surfaces imperméabilisées** pour permettre l'**infiltration** des eaux pluviales et réduire les **risques** d'inondation
- Préserver la **biodiversité** et les écosystèmes locaux pour maintenir la faune et la flore locale en bonne santé



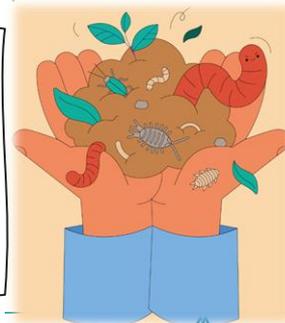
## □ Pourquoi ?

- **Enjeux climatiques:** rafraîchissement du sol lorsqu'il est naturel, infiltration et filtration de l'eau, lutte contre le ruissellement/les inondations, pleine terre = séquestration de carbone...
- **Enjeux de biodiversité:** la perméabilité est une condition nécessaire aux plantations, la pleine terre est un réservoir de biodiversité...
- **Enjeux paysagers:** équilibre entre espaces bâtis et non bâtis, préservation de la nature en ville...

### L'info en +

On comptabilise plusieurs **centaines de milliers** de micro-organismes dans une cuillère à café de sol naturel.

Source: ADEME/fresque du sol



# FAVORISER LA PERMÉABILITÉ DU SOL ET LES SURFACES EN PLEINE TERRE



De la compatibilité à la conformité

## □ Ce qui est prévu dans l'OAP

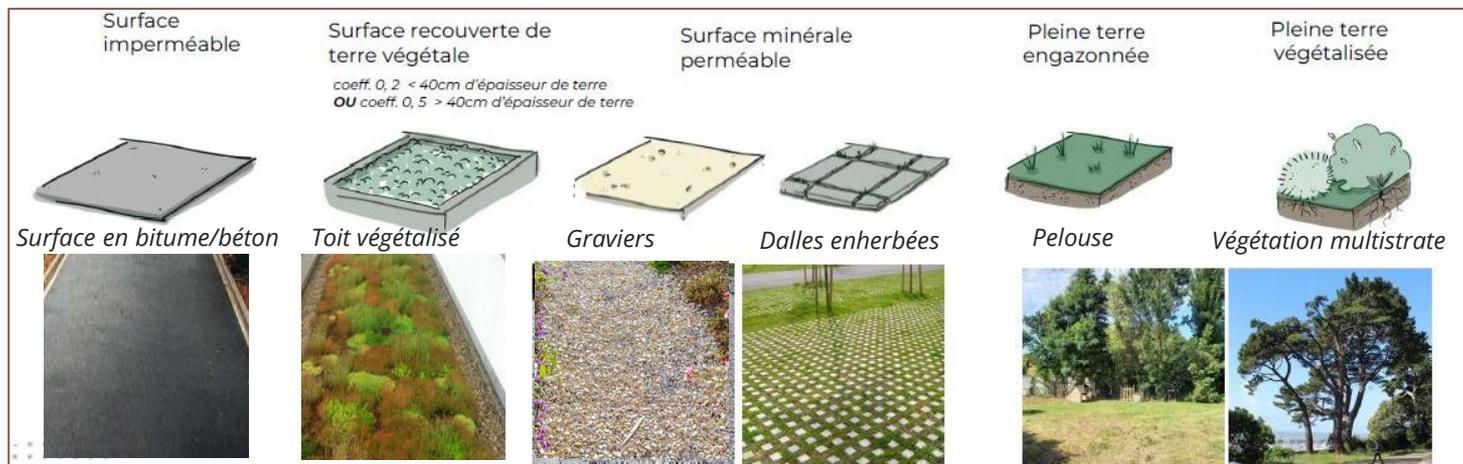
**CHAPITRE 2 : traitement des espaces non bâtis** (sol, végétation, accès, stationnement et clôtures)

Les qualités du sol:

- limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser une meilleure gestion de l'eau
- limiter les effets de surchauffe en été

## □ Ce qui changera dans le règlement

- Introduction d'une notion de « **surface perméable** » en complément de la notion de « pleine terre »
- Comptabilisation des surfaces **d'espace libre** et de **stationnement** dans les surfaces perméables lorsque leur traitement permet l'infiltration de l'eau.
- Renforcement de **l'exigence qualitative pour la pleine terre** (terre végétale, enherbée, libre en sous-sol, permettant des plantations)
- Zone UA pleine terre: 10% / surface perméable: 20%
- Zone UB pleine terre: 25% / surface perméable: 40%
- Zone UC pleine terre: 35% / surface perméable: 50%
- Zone UD pleine terre: 50% / surface perméable: 60%



# DÉVELOPPER LA VÉGÉTALISATION, PRÉSERVER LES ARBRES EXISTANTS ET EN PLANTER DE NOUVEAUX

## □ Ce qui a été dit lors des ateliers citoyens/élus

- Mieux protéger les plantations existantes.
- Imposer la plantation de nouveaux arbres.

## □ L'avis du comité citoyen

- Promouvoir les **espaces verts** partagés tels que les parcs arborés et les rues bordées d'arbre pour **réduire les ilots de chaleur**
- Préserver les qualités paysagères en **conservant les arbres et haies existantes**
- Préserver la **biodiversité** et les écosystèmes locaux pour maintenir la faune et la flore locale en bonne santé

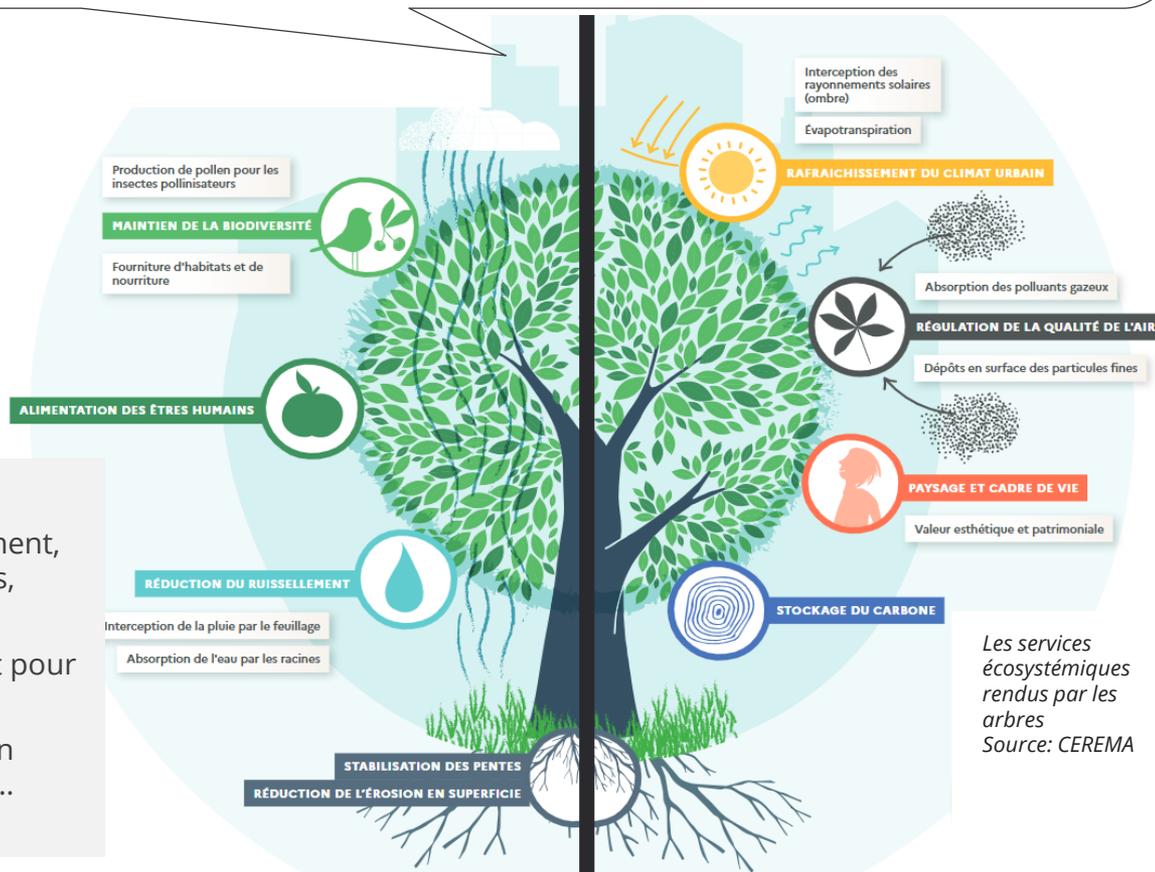
### L'info en +

**3 à 5 °** c'est la baisse de la température urbaine que les arbres d'ombrage permettent d'apporter

Source: plan nature en ville

## □ Pourquoi?

- **Enjeux climatiques:** ombrage, rafraîchissement, captation de l'eau par les systèmes racinaires, séquestration du carbone ...
- **Enjeux de biodiversité:** végétation = habitat pour la faune, développement de la flore ...
- **Enjeux paysagers:** nature en ville, végétation accompagnant l'insertion des constructions ...



Les services écosystémiques rendus par les arbres  
Source: CEREMA

# DÉVELOPPER LA VÉGÉTALISATION, PRÉSERVER LES ARBRES EXISTANTS ET EN PLANTER DE NOUVEAUX

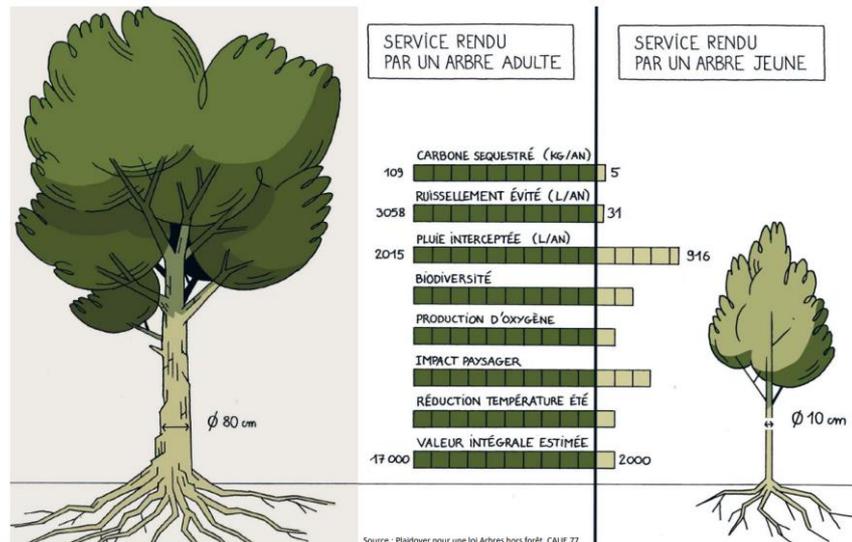
De la compatibilité à la conformité

## ❑ Ce qui est prévu dans l'OAP

**CHAPITRE 2 : traitement des espaces non bâtis** (sol, végétation, accès, stationnement et clôtures)

La végétation existante et à planter

- préserver la végétation existante et en bonne sante
- concevoir des compositions végétales qui favorisent la biodiversité
- privilégier des liens paysagers et fonctionnels entre espaces public et privé
- aménager des lieux collectifs favorisant la biodiversité et les ilots de fraîcheur

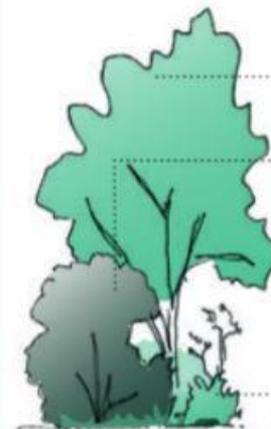


## ❑ Ce qui changera dans le règlement

- Obligation de conserver minimum **1 arbre / 80m<sup>2</sup>** de pleine terre, ou à défaut d'en planter 1 / 80m<sup>2</sup> (zones UB, UC, UD)
- Renforcement de la règle **protégeant les boisements remarquables** et les parcs remarquables: la coupe est soumise à justification (sécurité/état phytosanitaire)
- **Interdiction des nouvelles constructions à moins de 2 m des boisements remarquables ou EBC** soumis à l'obligation légale de débroussaillage

### Composition multistratée

Associant plusieurs strates végétales, si possible les trois strates : herbacée, arbustive et arborée.



**Strate arborée** de petit développement : 7 à 15 m  
Strate arborée de grand développement : > 15 m

**Strate arbustive** haute : 2 à 7 m  
Strate arbustive basse : 0,3 à 2m

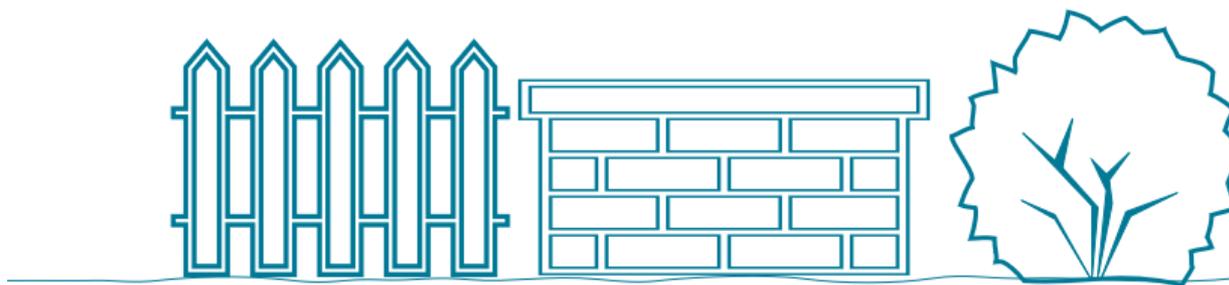
**Strate herbacée** : plantes jusqu'à 1,5 m de hauteur : vivaces (pérennes), annuelles et bisannuelles (durée de vie respectives de 1 et 2 ans, graminées, plantes potagères et aromatiques, couvre-sol (qui pousse en s'étalant sur le sol et non en hauteur)...

Figure 25. Diversité des services rendus par un arbre selon son âge



## THÈME 2:

# STATIONNEMENT ET CLÔTURE



# LE TRAITEMENT QUALITATIF DES CLÔTURES/LIMITES

## ❑ Ce qui a été dit lors des ateliers citoyens/élus

- Indicateur de qualité: Le **traitement de l'interface** à la rue et l'intimité des espaces extérieurs
- Les problématiques récurrentes: **les matériaux, les couleurs, l'opacité...**

## ❑ L'avis du comité citoyen

- **Préserver les clôtures anciennes** en pierre le long des propriétés si elles existent
- **Encourager l'utilisation des haies naturelles** pour les clôtures tout en conservant les pierres anciennes
- **Favoriser les continuités paysagères douces** entre espace public et espaces privés
- **Préserver les qualités paysagères** en conservant les arbres et haies existantes



Source: CAUE Gironde



### L'info en +

Le SAGE Dauphiné et la boîte à outils du Plan Climat de la CAPV préconisent la **transparence hydraulique** des clôtures

## ❑ Pourquoi ?

- **Enjeu lié à l'eau:** favoriser la transparence hydraulique pour la gestion des risques naturels, la libre circulation de l'eau de pluie et son infiltration ...
- **Enjeu de biodiversité:** favoriser les plantations et le maintien des haies diversifiées en tant qu'habitat pour la faune et la flore, faciliter le passage de la petite faune en pied de clôture ...
- **Enjeu paysager:** favoriser l'ouverture visuelle et l'insertion du bâti avec la végétalisation et la perméabilité visuelle. Gérer les vis-à-vis, tout en s'inscrivant dans l'ambiance du quartier ...



# LE TRAITEMENT QUALITATIF DES CLÔTURES/LIMITES



De la compatibilité à la conformité

## ❑ Ce qui est prévu dans l'OAP

**CHAPITRE 2: traitement des espaces non bâtis** (sol, végétation, accès, stationnement et clôtures)

Les clôtures à préserver et à créer

- Considérer la clôture comme un élément participant à la qualité de l'espace public
- Gérer la limite avec le voisinage
- Favoriser une biodiversité dans le traitement des limites
- Valoriser le patrimoine des murs anciens



Figure 48. Deux exemples de séparation perméable à la petite faune



3

Figure 50. Muret de pierres et murs existants de qualité

## ❑ Ce qui changera dans le règlement

- Les clôtures doivent être composées d'une **haie végétale diversifiée** et/ou d'un **dispositif assurant une perméabilité visuelle** (au moins **50% en vue droite**) comme une grille, un grillage, des lisses de bois etc. 1,6m de hauteur maximum.
- Un **passage pour la petite faune** doit être aménagé par limite de propriété
- Les matériaux **plastiques** et de fortune, les matériaux **dangereux** (barbelés...), le blanc sont **proscrits**
- Prolongement possible des **murs anciens existants**. Création possible de mur de **soutènement** sur limite.
- Dans les autres cas, **interdiction des nouveaux murs** (dont murs bahuts).

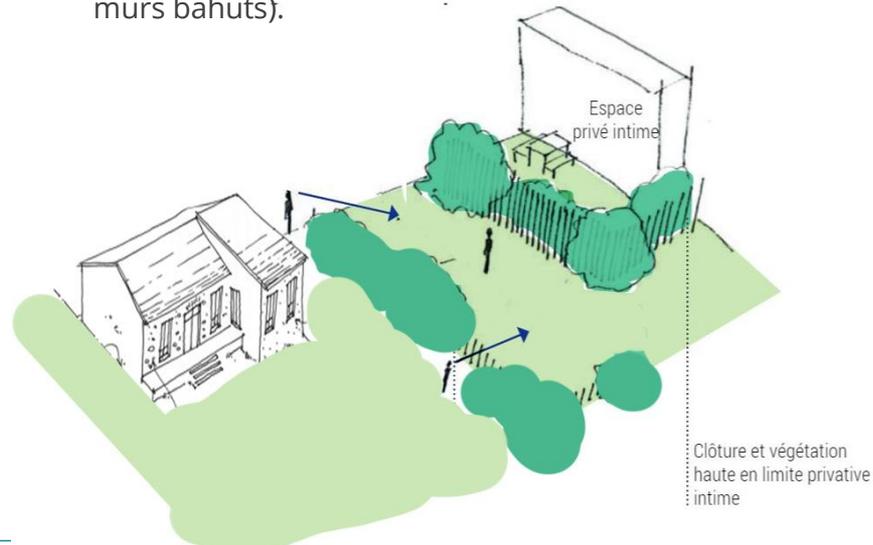


Figure 46. Illustration dans le cadre d'une limite entre logement individuel et logement collectif

# ADAPTER LA RÉGLEMENTATION RELATIVE AU STATIONNEMENT

## ❑ Ce qui a été dit lors des ateliers citoyens/élus

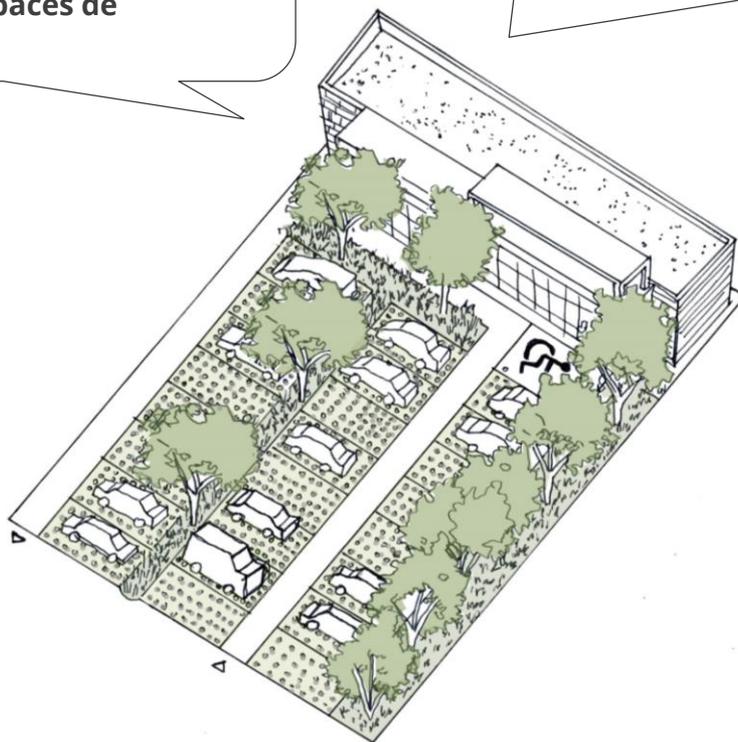
- Une problématique soulevée sur la **qualité du traitement des espaces de stationnement.**

## ❑ L'avis du comité citoyen

- **Réduire les surfaces imperméabilisées** pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et réduire les risques d'inondation

### L'info en +

Les articles L151-35 et 36 du code de l'urbanisme prescrivent un **plafonnement du nombre de place de stationnement** aux abords des arrêts de transports en commun disposant d'une desserte suffisante



Source: PLUi de la Métropole

## ❑ Pourquoi ?

- **Enjeu lié à l'eau** : favoriser l'infiltration de l'eau à la parcelle, y compris sur les espaces de stationnement ...
- **Enjeu climatique** : réduire les effets de chaleur estivale sur les nappes de stationnement par un revêtement perméable, ombrager les stationnements ...
- **Enjeu de report modal** : encourager le report vers des modes de déplacements collectifs/doux aux abords des stations de transports en commun disposant d'un bon niveau de desserte (500 m autour de la gare de Voreppe) ...

# ADAPTER LA RÉGLEMENTATION RELATIVE AU STATIONNEMENT

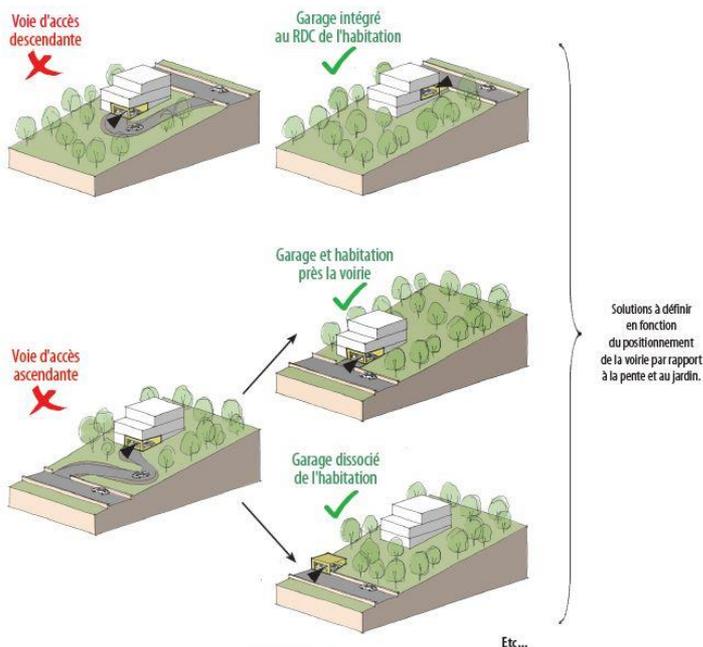
De la compatibilité à la conformité

## ❑ Ce qui est prévu dans l'OAP

**CHAPITRE 2: traitement des espaces non bâtis** (sol, végétation, accès, stationnement et clôtures)

Les accès et stationnements à intégrer

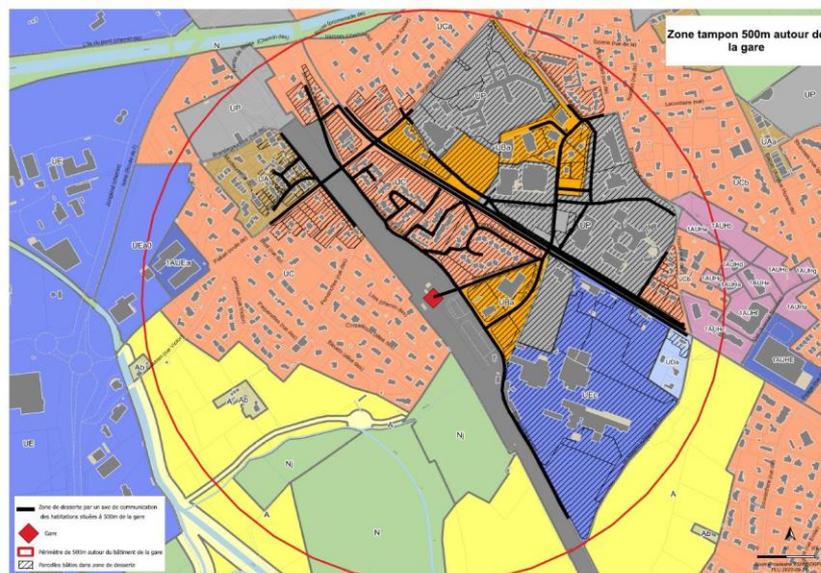
- Minimiser l'impact visuel des accès et stationnements
- Intégrer les stationnements et accès dans une trame végétale
- Privilégier des revêtements perméables pour les stationnements et leurs accès



## ❑ Ce qui changera dans le règlement

- La **perméabilité** du stationnement est comptabilisée dans le pourcentage de surface perméable requis (UA : 20%, UB : 40%, UC : 50%, UD : 60%)
- Plantation d'un **arbre minimum par tranche de 3 places** de stationnement découvert (sauf en zone UA), pour participer directement à l'ombrage
- Dans le **périmètre défini à proximité de la gare** (périmètre de 500m/10 min à pied):

0,5 place de stationnement requise par logement locatif social / hébergement spécifique et 1 place de stationnement requise par logement.



5  
Figure 34. Principes d'organisation du stationnement au plus près de la voirie

Périmètre concerné par la norme différenciée de stationnement autour de la gare de Voreppe (cheminement <10 min).



## THÈME 3:

**INTÉGRATION PAYSAGÈRE,  
IMPLANTATION DES  
CONSTRUCTIONS,  
FAÇADES, TOITURES,  
DISPOSITIFS TECHNIQUES**

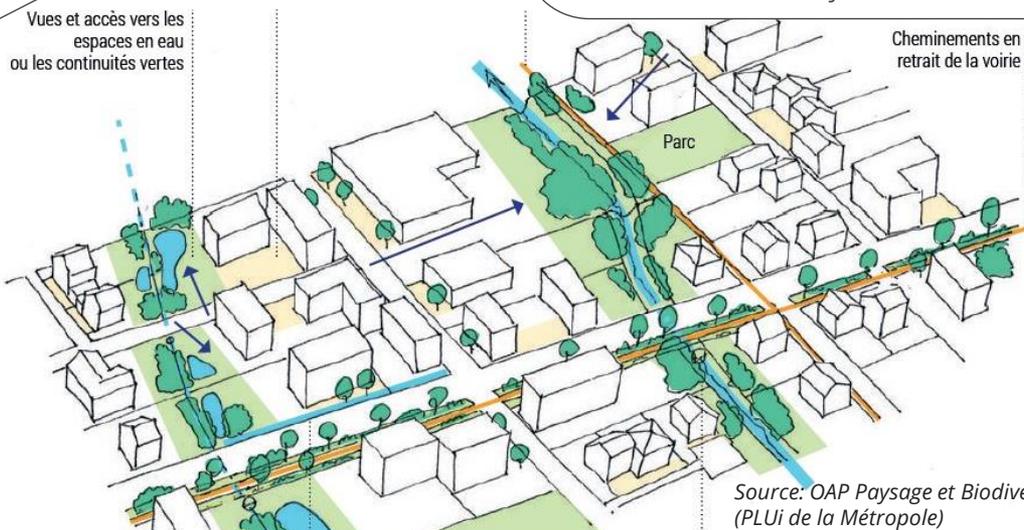
# BIEN GÉRER L'IMPLANTATION & LA QUALITÉ DU PROJET / À SON CONTEXTE

## □ Ce qui a été dit lors des ateliers citoyens/élus

- Nécessité pour les constructions **d'être intégrées dans le paysage et dans les constructions existantes**
- **Gestion des vis-à-vis**
- **Nécessité d'un espace extérieur privé.**

## □ L'avis du comité citoyen

- **Préserver le paysage** en tenant compte de l'environnement existant
- Prendre en compte **le relief et ne pas bloquer la vue**
- **Préserver l'identité des quartiers** avec un développement urbain harmonieux
- **Prioriser la qualité des constructions**
- **Adapter le style des nouvelles constructions** ou rénovation au style existant des façades



**L'info en +**  
**86 % des Français** aimeraient disposer d'un espace extérieur dans leur logement.

Source: IDHEAL



## □ Pourquoi ?

- **Enjeux paysagers** : vue sur les massifs, prise en compte du contexte bâti et végétal, valorisation du patrimoine de Voreppe,
- **Enjeux urbains** : prise en compte des situations en pente, en plaine, en zone inondable, zone de ruissellement,...
- **Enjeux sociétaux/qualité d'usages** : possibilité de profiter d'un extérieur individuel ou collectif, prise en compte du voisinage, du vis-à-vis avec les voisins et les passants...

# BIEN GÉRER L'IMPLANTATION & LA QUALITÉ DU PROJET / À SON CONTEXTE

De la compatibilité à la conformité

## □ Ce qui est prévu dans l'OAP

### CHAPITRE 1: intégration paysagère

- Implanter le projet selon son contexte
- Gérer les intimités
- Implanter un projet dans la pente, en zone inondable et / ou en zone de ruissellement

### CHAPITRE 2: espaces non bâtis

- Aménager des lieux collectifs favorisant la biodiversité et les îlots de fraîcheur

### CHAPITRE 3 : bâti

- Concevoir des façades et des toitures adaptées au contexte
- Créer des bâtis avec des qualités d'usage

## □ Ce qui changera dans le règlement

- Renforcement des ambitions quant à la réalisation d'un **espace extérieur d'agrément** pour les collectifs (usage, configuration...)
- Ajustement de la règle relative aux **murs de soutènements** (calcul différenciée de la hauteur).
- En cas de forte pente, une implantation de la construction plus proche de la voie publique est possible pour **limiter les terrassements**.
- Précision sur la réglementation relative **aux volets** (teinte et harmonie des occultants), avec **une règle plus exigeante pour garantir l'intégration des volets roulants**.



Figure 10 - Gestion de l'interface par le stationnement qui occupe également le rez-de-chaussée

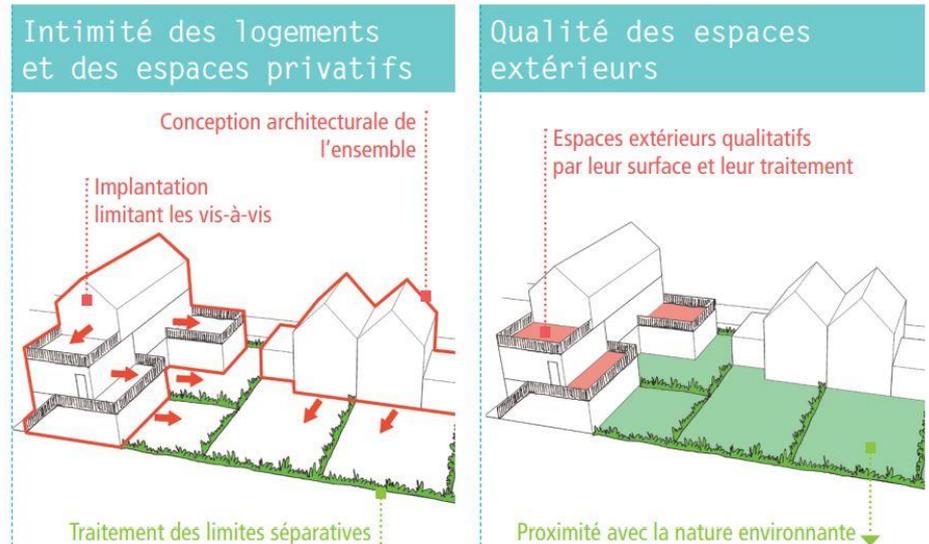


Figure 4. Diversité de configurations pour gérer les intimités

# ENCOURAGER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

## □ Ce qui a été dit lors des ateliers citoyens/élus

- **Amélioration de l'insertion** des dispositifs techniques (panneaux solaires et pompes à chaleur notamment)
- **Intégration paysagère et végétalisation des toitures terrasses**

## □ L'avis du comité citoyen

- Utiliser **les toits comme ressource**
- **Favoriser la rénovation et la réhabilitation des logements existants**



Source: Ademe

## □ Pourquoi?

- **Enjeux énergétiques** : moins de déperdition de chaleur, de consommation énergétique, ...
- **Enjeux architecturaux et paysagers**: conservation des qualités du bâti lors de son évolution, choix des bons matériaux, précisions sur leur mise en œuvre...
- **Enjeux d'accompagner l'évolution du bâti existant**: encadrement qui facilite les rénovations vertueuses sur un plan énergétique

**L'info en +**  
Une toiture végétalisée est capable de retenir entre **50 et 70 % du cumul des eaux de pluie annuelles**

Source: Cerema



# ENCOURAGER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

De la compatibilité à la conformité

## ❑ Ce qui est prévu dans l'OAP

### CHAPITRE 3 : bâti

- Penser la végétalisation des toitures terrasses
- Intégrer des panneaux photovoltaïques et thermiques
- Intégrer des climatiseurs et pompes à chaleur



Figure 67. Intégrations des panneaux photovoltaïques ou thermiques en toiture, à privilégier ou à éviter

## ❑ Ce qui changera dans le règlement

- **Introduction d'une règle pour les toitures terrasses > à 20m<sup>2</sup> qui** devront être végétalisées, et/ou comprendre des dispositifs de production d'énergie renouvelable, et/ou être accessibles et permettent un usage d'agrément.
- **Refonte de la réglementation des ouvrages techniques :**
  - Renforcer l'exigence d'intégration des dispositifs techniques, notamment les panneaux photovoltaïques (enjeu paysager) sans bloquer leurs mises en place car vertueuses sur le plan énergétique,
  - Différenciation de la règle applicable aux dispositifs techniques selon si il s'agit d'une construction existante (rénovation/extension) ou d'une construction neuve



Figure 65. Exemple de végétalisation pour une toiture en pente et une toiture plate