

# PLU DE VOREPPE – MODIFICATION N°1

Note de présentation des objets  
de la modification n°1 du PLU  
de Voreppe



**Modification n°1 du PLU  
Enquête publique**

# SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
PREAMBULE.....	2
1. Coordonnées du maitre d'ouvrage.....	2
2. Document d'urbanisme en vigueur .....	2
3. Objets de la modification.....	2
4. Orientations du PADD.....	3
5. Choix de la procédure.....	4
6. Présentation du dossier d'enquête publique .....	4
7. Mentions des textes qui régissent l'enquête publique .....	5
<b>I - LES OUTILS DE MIXITE SOCIALE .....</b>	<b>7</b>
1. La suppression de sept secteurs couverts par une servitude de logements L.123-2-b.....	7
2. L'inscription de deux secteurs de programme L.123-2-b .....	11
3. Précision quant à l'application des secteurs de mixité sociale L.123-1-5-II-4° .....	14
<b>II - AJUSTEMENT DES MARGES DE REcul SUR L'AVENUE DU 11 NOVEMBRE.....</b>	<b>14</b>
<b>III - LEXIQUE .....</b>	<b>16</b>
8. Ajustement – complément de certaines définitions.....	16
9. Nouvelles définitions .....	16
<b>IV - AJUSTEMENT TECHNIQUES DIVERS.....</b>	<b>17</b>
1. Corrections graphiques.....	17
2. Correction d'incohérences et ajustements mineurs dans la mise en œuvre de certaines dispositions réglementaires .....	18
3. Toilettage de la liste des emplacements réservés .....	30
<b>V - PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX (SCOT ET PLH) .....</b>	<b>32</b>
1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région Grenobloise.....	32
2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Voironnais.....	32
<b>VI - IMPACTS DU PROJET ENVIRONNEMENTAUX.....</b>	<b>33</b>

# 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 - Foncier / 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 n'a depuis fait l'objet d'aucune modification ni révision. Seule une mise à jour été faite le 03/03/2014 afin d'intégrer le nouveau périmètre du droit de préemption urbain.

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.**

## 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 :

- **Rectifications d'erreurs matérielles et d'incohérences** identifiées après l'approbation du PLU :  
Erreurs graphiques, oublis de certain cas de figure, incohérence dans la rédaction de certaines règles...;
- **Précisions de certaines dispositions réglementaires 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...;

- **Evolutions et précisions quant aux outils de mixité sociale** (suppression de certaines servitudes de logements au profit de deux nouveaux secteurs, précisions quant à l'application des secteurs de mixité L.123-1-5.II-4°) ;
- **Augmentation des marges de recul pour les habitations sur l'avenue du 11 novembre** pour tenir compte notamment des nuisances.

**NB** : l'arrêté de prescription de la modification (datant du 14/11/2014) envisageait l'inscription de PAPA ainsi que l'inscription du périmètre de raccordement obligatoire au réseau de chaleur urbain. L'inscription de PAPA s'est révélée inutile (existence de périmètre de projet ou maîtrise foncière) et l'inscription du périmètre de raccordement obligatoire au réseau de chaleur urbain se fera par voie de mise à jour du PLU, tel que prévu par le code de l'urbanisme. Ces deux points ne figurent donc pas dans la modification n°1.

## 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

La présente modification vise à rectifier certaines incohérences ou dysfonctionnements constatés après un an de mise en œuvre du PLU, elle consiste donc à faire **des ajustements réglementaires ne réinterrogeant pas les fondements du document ni les orientations du PADD.**

## 5. Choix de la procédure

La procédure de modification mentionnée aux articles L.123-19 et L.123-13 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.

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.

L'augmentation des marges de recul minimale sur l'avenue du 11 novembre, revient à diminuer les possibilités de construire sur ce secteur. Aussi 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 24 septembre 2015. 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. Cependant la commune a souhaité rencontrer les services de l'Etat (chargé d'aménagement du secteur) au cours de l'élaboration de la modification.

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.

## 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.

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

La présente enquête publique est organisée dans le cadre de l'article L. 123-13-2 du code de l'urbanisme qui dispose que : « *sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification 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 ;*

*Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.*

*L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.»*  
(Extrait de l'article L. 123-13-2 du Code de l'Urbanisme.)

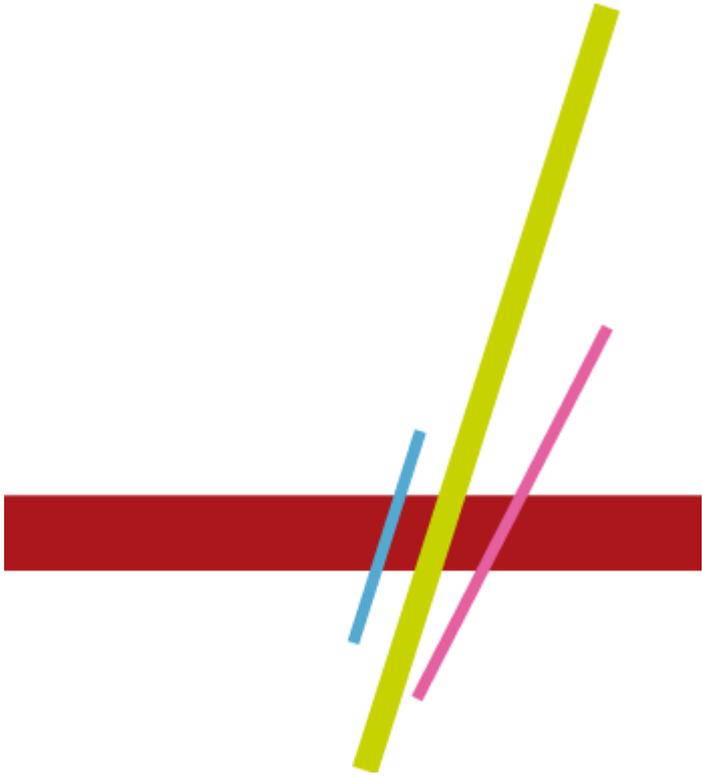
### Articles du code de l'environnement qui régissent la présente enquête publique :

#### **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



# Présentation et justification des modifications

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

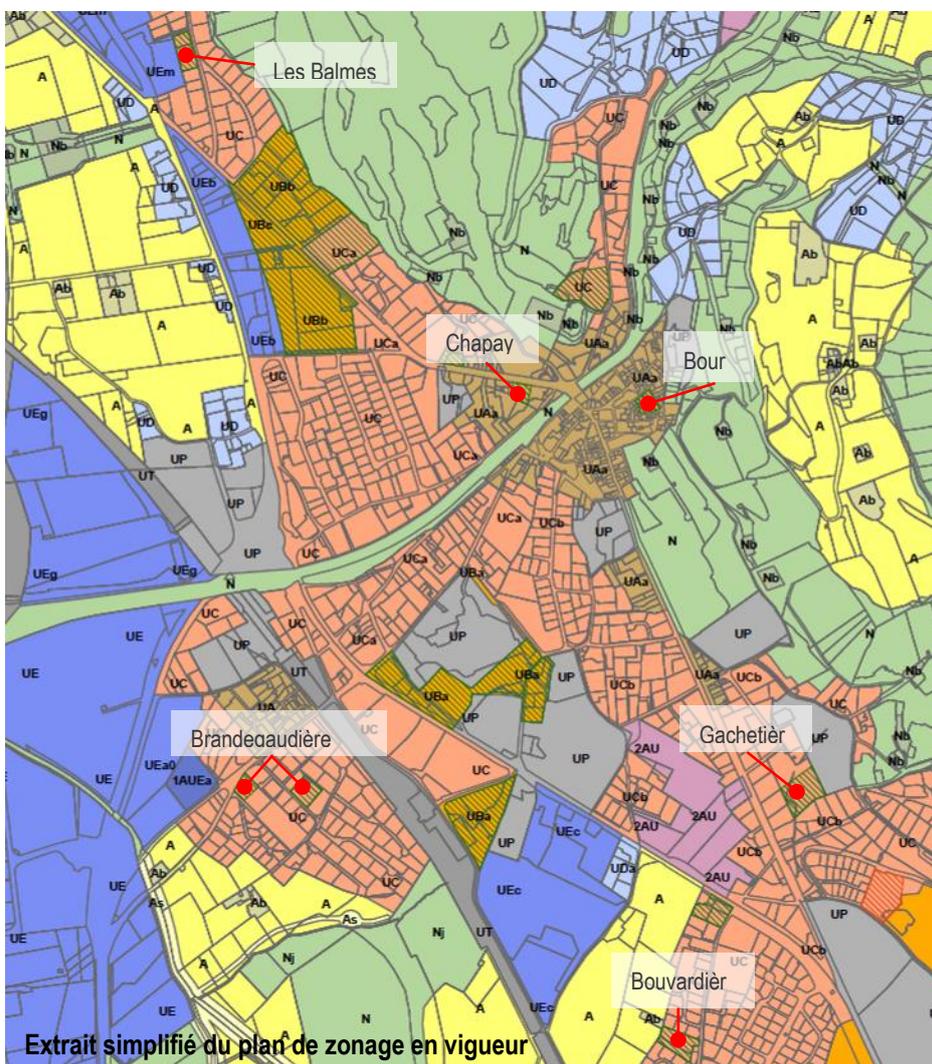
## I - LES OUTILS DE MIXITE SOCIALE

Le PLU en vigueur dispose de nombreux outils pour favoriser la mixité sociale, cependant tous ne se révèlent pas efficaces ou pertinents, c'est pourquoi la présente modification opère quelques ajustements en vue de ne retenir que les options les plus efficaces.

### 1. La suppression de sept secteurs couverts par une servitude de logements L.123-2-b

Le PLU en vigueur disposait de nombreux secteurs, de servitudes de logements au titre de l'article L.123-2-b, ces dernières prévoyaient l'affectation de 33% de la surface de plancher à destination d'habitat des opérations dans les secteurs délimités à des logements locatifs sociaux.

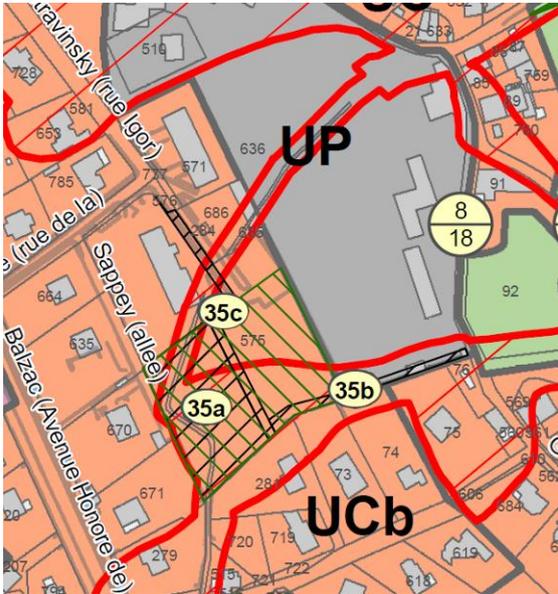
Certains secteurs délimités dans des dents creuses au cœur du tissu pavillonnaire, n'apparaissent ni pertinents ni efficaces. En effet dans ces secteurs, seules de petites opérations peuvent être envisagées du fait des surfaces de terrain concernés et du fait du tissu pavillonnaire environnant. Une taille critique d'opération est indispensable à la réalisation d'une part de logements locatifs sociaux : c'est pourquoi certaines de ces servitudes (7) ne semblent pas opportunes.





## Gachetière

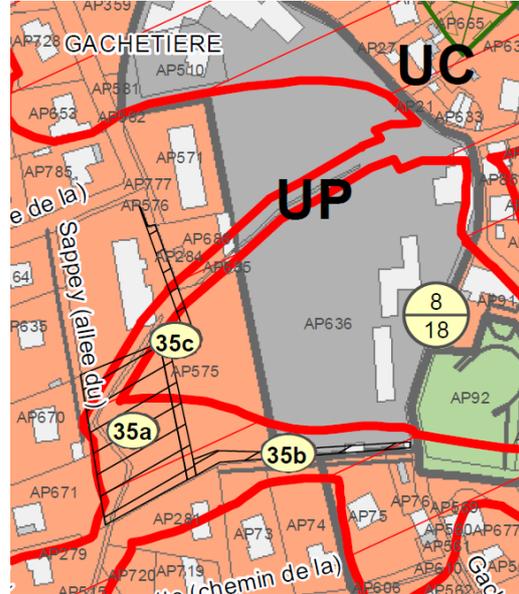
Avant modification



Emplacements réservés de mixité sociale (L.123-2b du CU)

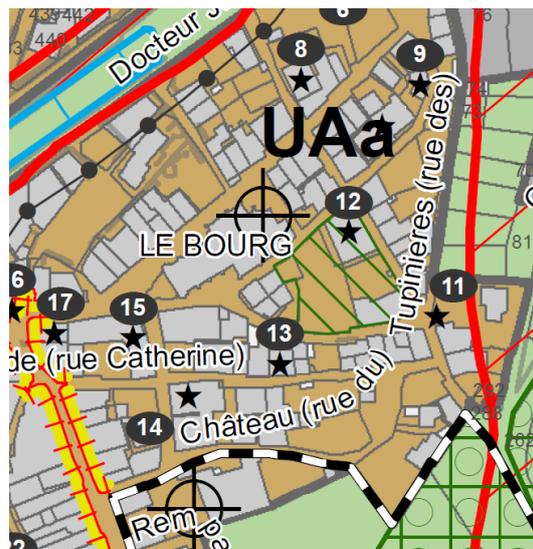
33% de la surface de plancher pour la création de logements locatifs sociaux

Après modification



## Le Bourg

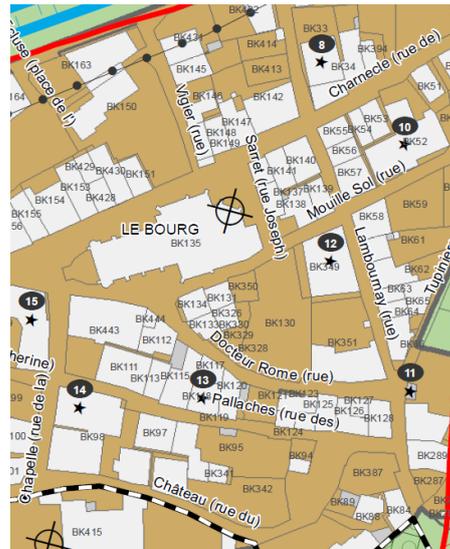
Avant modification



Emplacements réservés de mixité sociale (L.123-2b du CU)

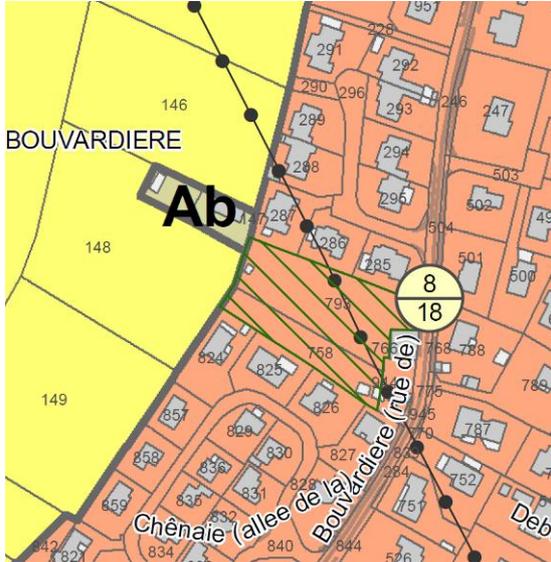
33% de la surface de plancher pour la création de logements locatifs sociaux

Après modification



### Bouvardière

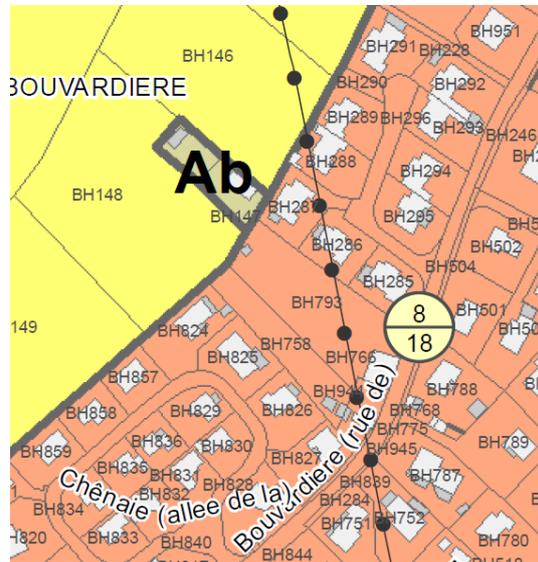
Avant modification



Emplacements réservés de mixité sociale (L.123-2b du CU)

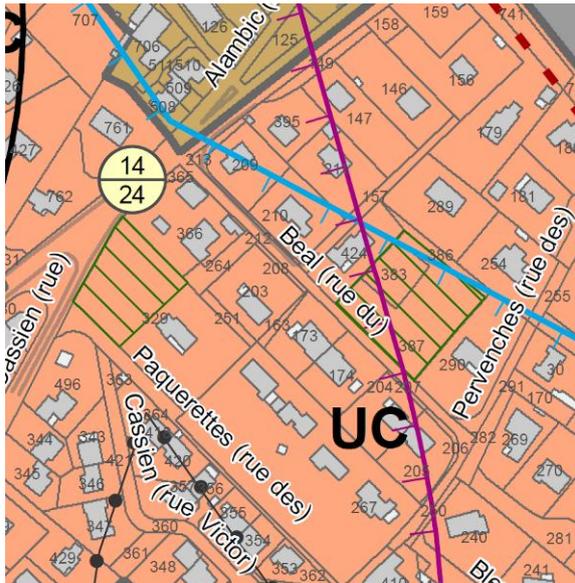
33% de la surface de plancher pour la création de logements locatifs sociaux

Après modification



### Brandegaudière n°1 et n°2

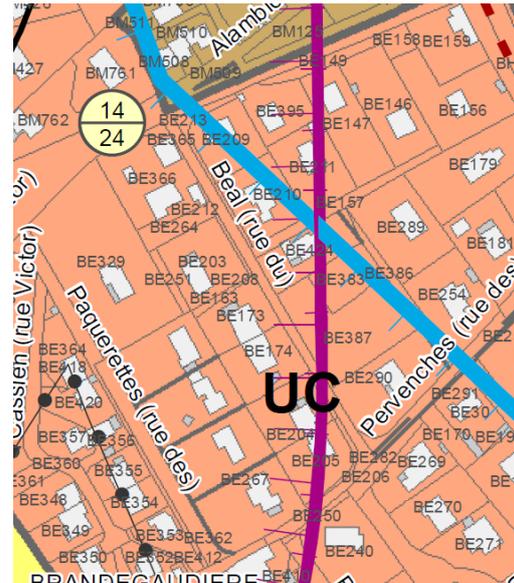
Avant modification



Emplacements réservés de mixité sociale (L.123-2b du CU)

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

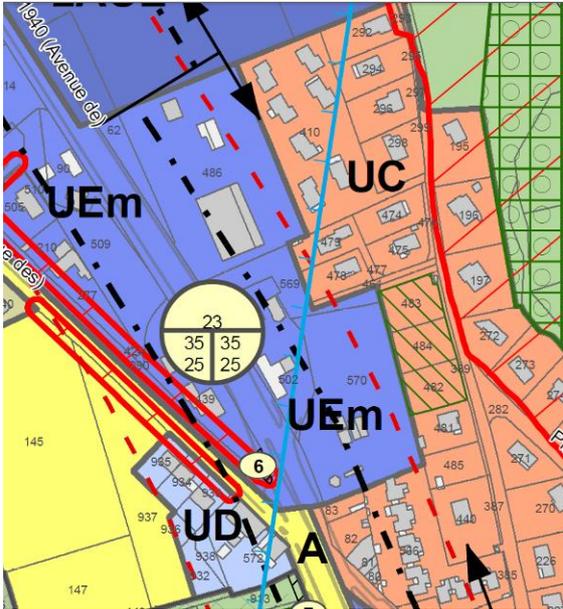
Après modification





## Les Balmes

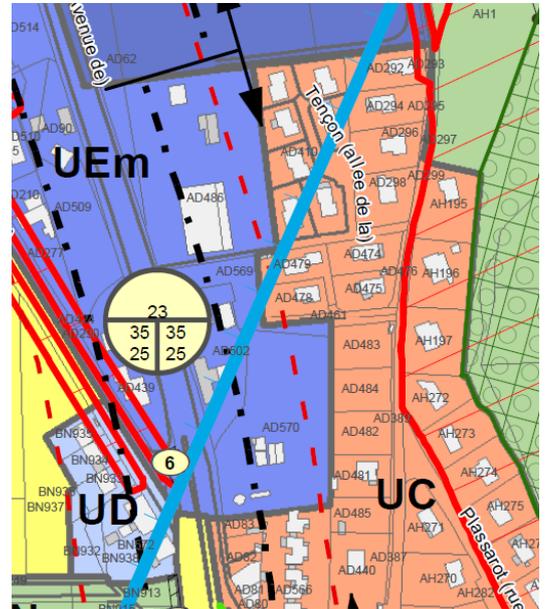
Avant modification



Emplacements réservés de mixité sociale (L.123-2b du CU)

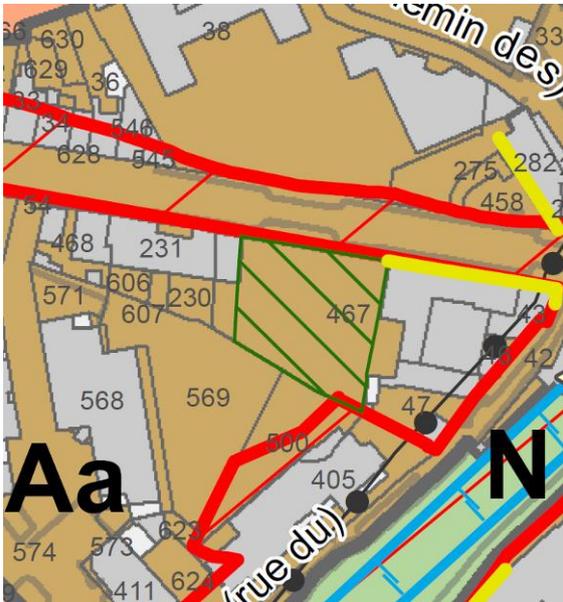
33% de la surface de plancher pour la création de logements locatifs sociaux

Après modification



## Chapays

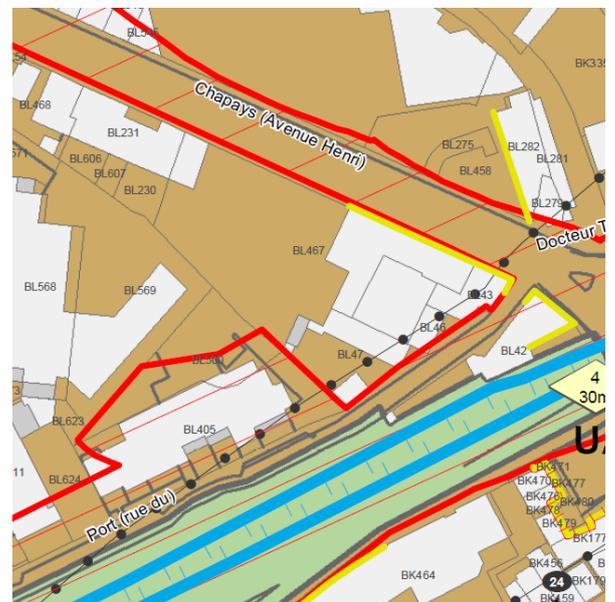
Avant modification



Emplacements réservés de mixité sociale (L.123-2b du CU)

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

Après modification



L'estimation des capacités de ces secteurs est d'environ 30 logements locatifs sociaux. L'objectif de production de logements locatifs sociaux du PLU est de 230 unités à l'horizon 12 ans. Afin de tenir compte des

phénomènes de rétention foncière, le document en vigueur dégageait une capacité (à travers différents outils) d'environ 320 logements locatifs sociaux.

Les secteurs supprimés dans la présente modification étaient mal adaptés à la production d'opérations intégrant 33% de logements locatifs sociaux. A ce titre, ils sont à considérer comme faisant partie de cette rétention foncière. Leur suppression n'obère pas les capacités réelles de production de logements locatifs sociaux de la commune.

## 2. L'inscription de deux secteurs de programme L.123-2-b

Bien que la suppression des secteurs évoqués précédemment soit « sans effet » sur les capacités de production de logements sociaux (considérant l'intégration de la rétention foncière), la commune a souhaité la compenser et identifie 2 secteurs stratégiques du fait de la maîtrise foncière : une parcelle communale dans le « triangle » du quartier gare et une parcelle communale dans le secteur de Chapays.

Sur ces deux secteurs, initialement soumis à l'obligation d'attribuer 33% de la surface de plancher à du logement locatif social, la commune souhaite inscrire un programme de logements, au titre de l'article L.123-2-b du code de l'urbanisme et fixer ainsi un nombre minimum de logements sociaux et non plus un pourcentage d'une opération. Cela permet en effet de fiabiliser la programmation en terme de logements locatifs sociaux et de ne pas conditionner leur nombre à l'ampleur de l'opération globale.

L'inscription de cet outil (capacité de 50 logements locatifs sociaux au minimum) permet une plus-value d'environ 30 logements par rapport à l'outil précédent (capacité initiale de 20 logements locatifs sociaux)

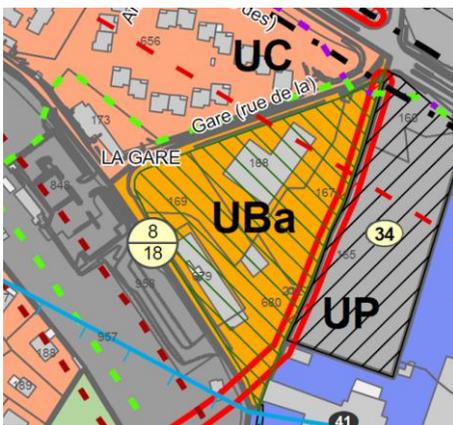
### Article L.123-2-b

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :  
[...]

b) à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; [...]

### Quartier gare

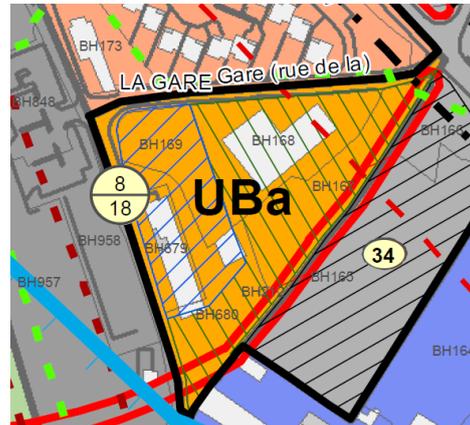
Avant modification



Emplacements réservés de mixité sociale (L.123-2b du CU)

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

Après modification



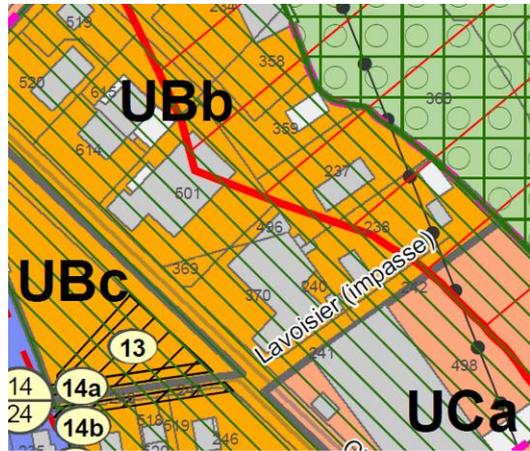
Emplacements réservés de mixité sociale (L.123-2b du CU)

Programmes de logements comportant 25 logements locatifs sociaux a minima



## Secteur Chapays

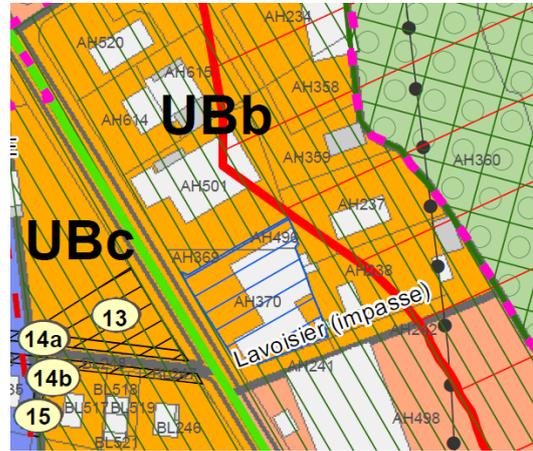
Avant modification



Emplacements réservés de mixité sociale (L.123-2b du CU)

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

Après modification



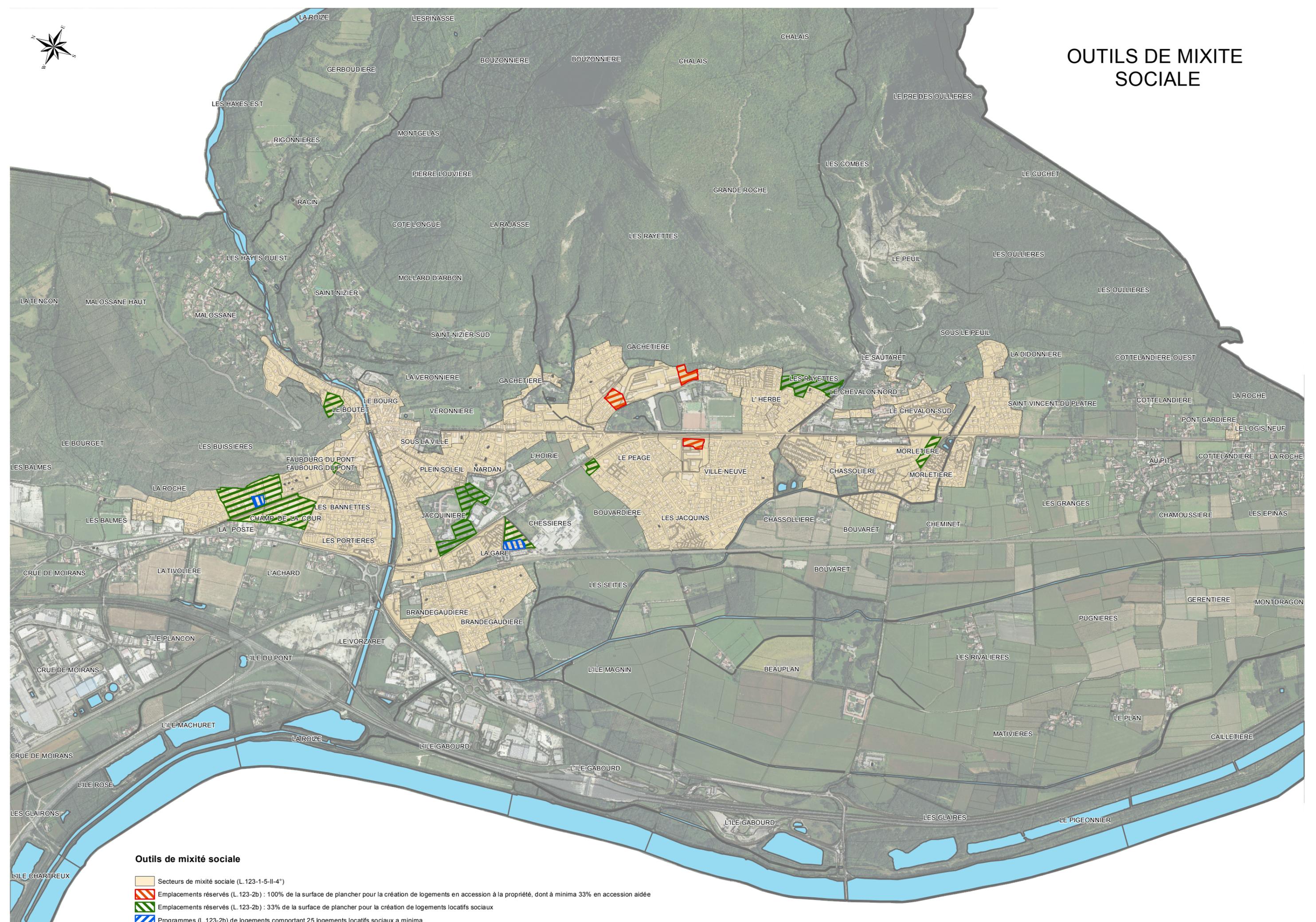
Emplacements réservés de mixité sociale (L.123-2b du CU)

 Programmes de logements comportant 25 logements locatifs sociaux a minima

Une carte des outils favorisant la mixité sociale synthétise l'ensemble des outils mobilisés après la présente modification du PLU (cf. page annexée)



# OUTILS DE MIXITE SOCIALE



## Outils de mixité sociale

-  Secteurs de mixité sociale (L.123-1-5-II-4°)
-  Emplacements réservés (L.123-2b) : 100% de la surface de plancher pour la création de logements en accession à la propriété, dont à minima 33% en accession aidée
-  Emplacements réservés (L.123-2b) : 33% de la surface de plancher pour la création de logements locatifs sociaux
-  Programmes (L.123-2b) de logements comportant 25 logements locatifs sociaux a minima



### 3. Précision quant à l'application des secteurs de mixité sociale L.123-1-5-II-4°

Les zones UA, UAa, UC, UCa et UCb du PLU en vigueur sont concernées par l'obligation d'attribuer, pour toutes opérations de plus de 15 logements, 33% de la surface de plancher à du logement locatif social.

Afin de limiter les contournements et rendre plus efficace cet outil, la commune souhaite préciser une surface de plancher à partir de laquelle se déclenche l'obligation. Ainsi considérant que la taille moyenne d'un logement sur la commune est de 80m<sup>2</sup>, la surface de plancher correspondante à une opération de 15 logements est de 1200m<sup>2</sup>.

Par ailleurs la présente modification apporte une correction quant à la référence au code de l'urbanisme, récemment modifiée.

La disposition est ainsi complétée :

« Les constructions à usage d'habitation, comptant plus de 15 logements **et / ou 1200m<sup>2</sup> de surface de plancher**, doivent intégrer dans leur programmation, à minima 33% de surface de plancher de logements locatifs sociaux, en application de l'article ~~L.123-1-5-16°~~ **L.123-1-5-II-4°** du code de l'urbanisme. »

## II - AJUSTEMENT DES MARGES DE REcul SUR L'AVENUE DU 11 NOVEMBRE

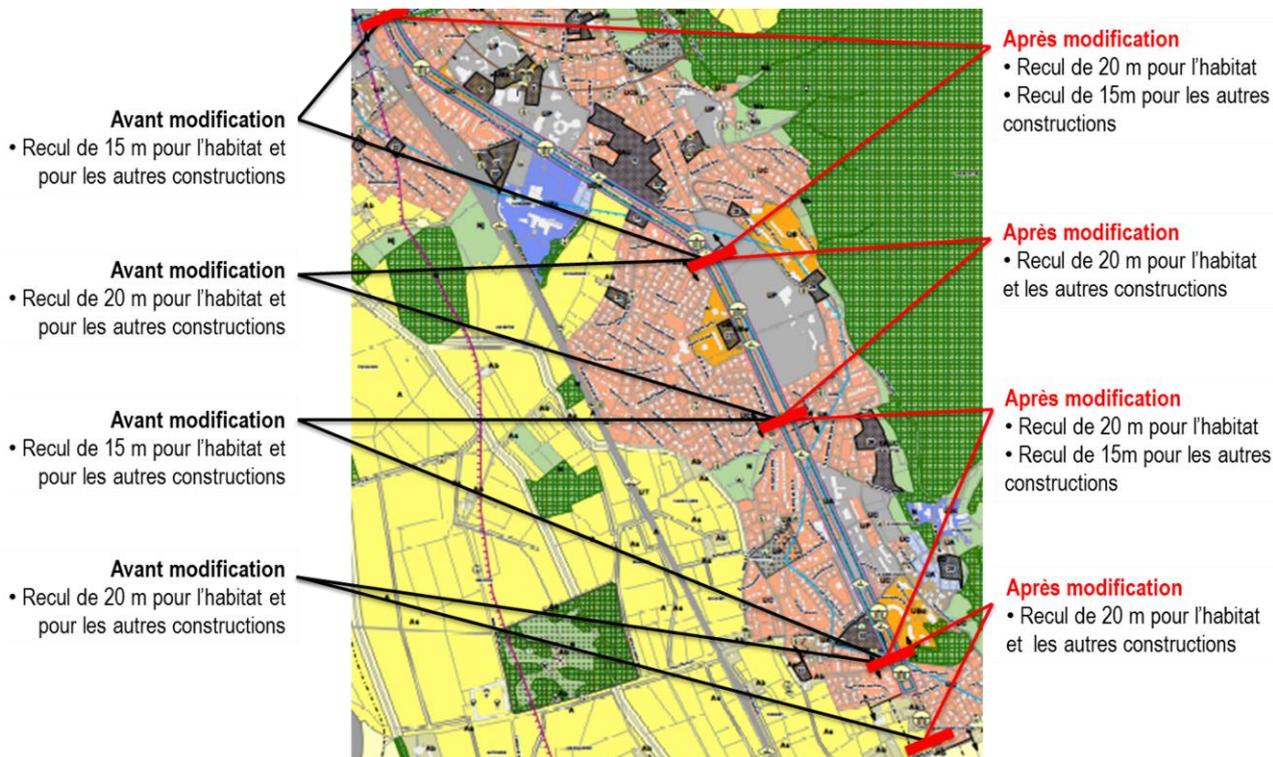
Un des objectifs du PADD du PLU en vigueur est la qualification de l'avenue du 11 novembre en boulevard urbain. Bien qu'en accord avec cet objectif, la nouvelle équipe municipale souhaite agir sur les retraits des constructions à destination d'habitation.

Malgré le souhait de voir cette avenue devenir un boulevard urbain apaisé, elle n'en demeure pas moins un axe routier fréquenté générant ainsi des nuisances (pollution, nuisances sonores). Gérée par le Conseil Départemental, cette voirie est identifiée comme structurante (catégorie 0-1) pour le réseau (la vocation de la voirie confortée par la révision du schéma directeur routier). Elle constitue un grand axe de transit, supportant un trafic élevé et dont la capacité d'écoulement et la vitesse constituent des enjeux importants pour le gestionnaire.

Au vu de toutes ces caractéristiques, il apparaît évident que malgré la qualification de cet axe en boulevard urbain, sa dimension roulante et donc les nuisances engendrées, demeureront. Aussi la municipalité en place a souhaité limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores et pollution en agissant sur le recul minimum imposé aux constructions nouvelles à destination d'habitat.

Le PLU en vigueur dispose d'un recul minimum inscrit au document graphique. Celui-ci est, pour les constructions à vocation d'habitation, successivement de 15m – 20m -15m – 20m.

**La présente modification étend au tronçon rond-point de l'œuf de Roize à l'entrée du Chevalon, un recul minimum de 20 mètres pour les constructions nouvelles à destination d'habitat.** Ce tronçon correspond aux parties les plus urbaines et les plus agglomérées de l'axe.



Parallèlement l'article 6 des zones concernées sera modifié (cf. partie IV – 2 du présent document) en vue d'encadrer l'évolution des constructions préexistantes à l'intérieur de ces marges de recul. L'objectif est de permettre à ces constructions d'être améliorées et/ou agrandies, de façon limitée et sans aggraver la situation existante quant aux marges de recul.

Enfin, considérant le statut « spécial » de cet axe (boulevard urbain, axe routier fréquenté), les piscines ne sont pas autorisées à l'intérieur de ces marges de recul, contrairement aux autres zones de la commune.



## III - LEXIQUE

Afin de rendre la lecture du règlement du PLU plus accessible, celui-ci comporte un lexique qui définit les notions importantes. Ce glossaire constitue un référentiel pour la commune comme pour les pétitionnaires afin d'encadrer les marges d'interprétation.

Ainsi plusieurs notions sont corrigées ou complétées, et d'autres ajoutées au lexique.

### 8. Ajustement – complément de certaines définitions

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des débords de toiture, des balcons et oriels, **dans la limite de 1 mètre**. Les piscines (**nu intérieur du bassin**) sont constitutives d'emprise au sol.

**Les terrasses ne sont pas constitutives d'emprise au sol dès lors qu'elles sont de plain-pied ou sans surélévation significatives et dès lors qu'elles ne comportent pas de fondations profondes.**

**Espaces libres** : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de surface (**voirie, cheminements, aire de présentation des ordures ménagères...**) et **voirie** et les surfaces de stationnement.

**Extension** : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. **L'extension est toujours contigüe et de plus petite surface que la construction préexistante.**

**Show-room** : Locaux utiles à l'exposition et à la vente, accessoires à une activité **non commerciale à destination principale d'artisanat.**

### 9. Nouvelles définitions

**Attique** : étage terminale d'une construction en retrait des façades principales sur au moins 50% du linéaire. Les retraits des attiques sont au minimum de 2,5 mètres.

**Implantation en limite séparative** : Dans le cas d'une construction implantée sur limite séparative, aucun élément de la construction (murs, débords de toiture notamment), ne doit dépasser sur la propriété voisine.

**Pergola** : Une pergola ne constitue pas une construction, ni un espace libre, ni un espace de pleine terre. La pergola peut permettre de créer un lien fonctionnel entre des bâtiments. Dès lors que la pergola est structurée par des poteaux, les règles d'implantation des articles 6 et 7 du présent règlement s'appliquent.

**Pleine-terre** : espace perméable libre de tout aménagement ou construction et ne présentant aucun obstacle en le sol et le sous-sol, de sorte de permettre l'infiltration des eaux de pluie.

## IV - AJUSTEMENT TECHNIQUES DIVERS

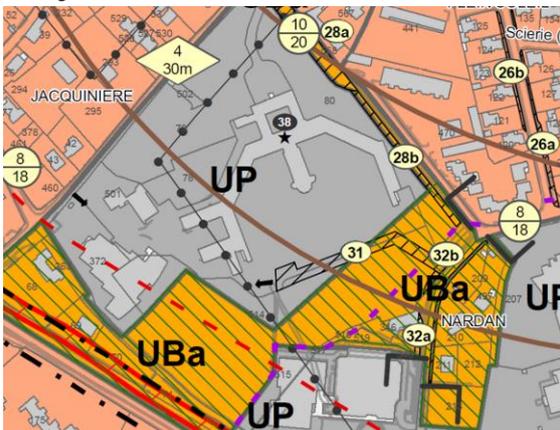
### 1. Corrections graphiques

Afin de corriger des erreurs ou oublis, la présente modification apporte des modifications sur le règlement graphique du PLU

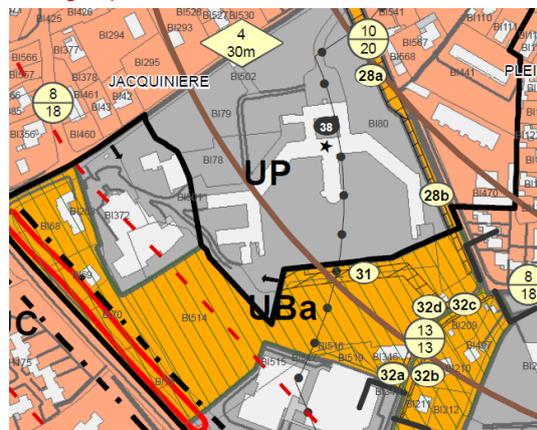
#### Rectification de la délimitation des zones UP et UBa dans le secteur abords hôtel de ville.

La modification n°1 du POS approuvée le 28 janvier 2013 prenait acte du projet d'aménagement du secteur abords de ville. Lors de l'élaboration du PLU certains éléments actés précédemment ont été « oubliés ». Il est ainsi proposé de modifier le zonage (ajustement des zones UP et UBa ainsi que de l'emplacement réservé « 33% de logements locatifs sociaux») afin de rectifier cet oubli :

Zonage avant la modification



Zonage après modification



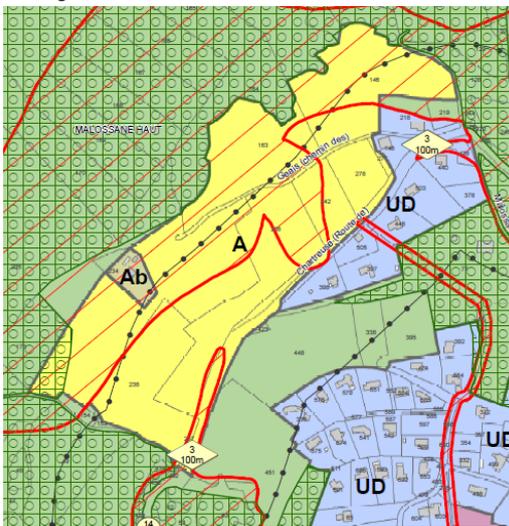


## Intégration des pelouses sèches dans le secteur de la Tençon

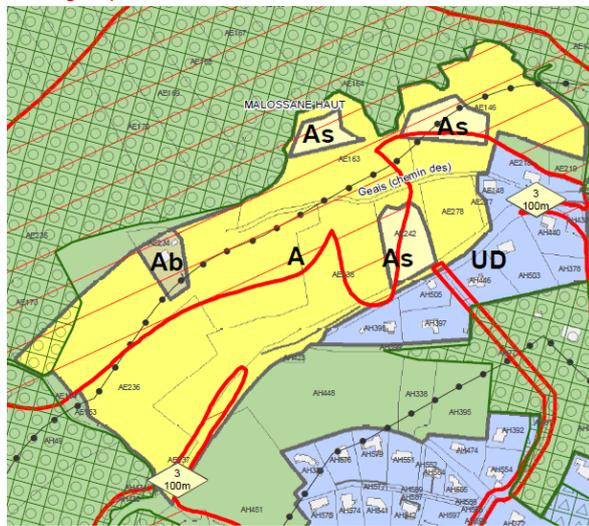
Dans le secteur de Malossane haut, un certain nombre de pelouses sèches ont été identifiées lors de l'état initial de l'environnement du PLU en vigueur. Suite à un oubli ces pelouses sèches n'ont pas fait l'objet d'un classement spécifique en zone As (tandis que toutes les autres espaces d'intérêt écologique ont fait l'objet d'un indice spécifique « s »).

La présente modification est l'occasion de rectifier cette erreur et d'appliquer à ces espaces d'intérêt écologique le zonage As (espace agricole sensible).

Zonage avant la modification



Zonage après modification



## 2. Correction d'incohérences et ajustements mineurs dans la mise en œuvre de certaines dispositions réglementaires

### Article 2

- Correction d'un oubli dans l'article 2 de la zone 1AUEa

L'article 2 de la zone 1AUEa omet la possibilité de créer des show-rooms, tandis qu'elle est prévue dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui concerne le secteur. L'article est ainsi complété :

« 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. »

▪ **Prise en compte des constructions existantes à destination d'habitat : extension autorisée dans les zones UE, UECA et UECA2.**

Dans les zones économiques UE, UECA et UECA2, des constructions à destination d'habitation préexistaient à la vocation économique des zones. Afin de permettre à leurs occupants de faire évoluer leur logement, la présente modification prévoit la possibilité d'étendre, de façon limitée, ces constructions. Cette possibilité était prévue que dans le secteur UEb et a été omise sur les autres zones économiques.

Modification de l'article 2 de la zone UECA

« 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 :
  - *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**
- *Les entrepôts et aires de stockage, à condition d'être liées et nécessaires à une activité principale existante ou admise dans la zone.*
- *L'extension limitée des constructions existantes à usage d'hébergement hôtelier, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation du PLU.*
- *L'extension des constructions existantes, à destination d'habitat et de leurs annexes, »*
- *Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.*

Modification de l'article 2 de la zone UECA2

« 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 :
  - *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**
- *Les entrepôts et aires de stockage, à condition d'être liées et nécessaires à une activité principale existante ou admise dans la zone.*
- *L'extension limitée des constructions existantes à usage d'hébergement hôtelier, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation du PLU.*
- *L'extension des constructions existantes, à destination d'habitat et de leurs annexes, »*
- *Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone. »*

## Modification de l'article 2 de la zone UE

« 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;*
- ~~*En UEb, l'extension des constructions existantes, à destination d'habitat et de leurs annexes,*~~
- *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.*
- *Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone. »*

## **Article 3**

### ▪ **Suppression de la référence aux opérations de logements dans la zone UT**

L'article 3 de la zone UT évoque les opérations de plus de 5 logements, auxquelles il est demandé d'éviter les voies en impasse et de prévoir des liaisons piétonnes et cyclables. Dans la zone UT, les opérations de logements étant interdites, cette mention est supprimée :

~~« Dans les opérations de plus de 5 logements : les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible, des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues. »~~

## **Article 6**

### ▪ **Précision quant à l'application de l'article 6 dans les zones UC – UD – 1AUC**

En lien notamment avec la qualification de l'avenue du 11 novembre en boulevard urbain, certaines précisions sont apportées à l'article 6 des zones UC – UD et 1AUC, afin de :

- Encadrer les extensions des constructions préexistantes dans les marges de recul, afin de ne pas aggraver la situation,
- Encadrer l'implantation de piscine à l'intérieur des marges de recul : les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques visent essentiellement à créer un espace de respiration. L'implantation de piscine ne venant pas contrarier ces effets d'ouverture, elle est autorisée à l'intérieur des marges imposées aux articles 6, sous réserve de respecter un retrait de 2 mètres minimum. Cette disposition ne s'applique pas à l'intérieur des reculs portés au document graphique.

L'article 6 des zones UC – UD et 1AUC est ainsi modifié :

« Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

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.

**Toutefois**, l'aménagement, le changement de destination dans le volume existant et l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à l'intérieur de ces marges de recul **et dans la continuité de la façade sur rue**, pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...).

**A l'exception des marges de recul portées au document graphique, la construction de piscine est autorisée dans la bande de recul à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.**

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

#### **Modification spécifique de l'article 6 de la zone UB**

En plus des éléments évoqués ci-dessus, l'article UB6 est complété pour tenir compte de la modification n°1 du POS qui portait sur le secteur des abords de l'hôtel de ville, qui intégrait les règles découlant directement des éléments du projet. Lors de l'élaboration du PLU ces éléments ont été omis. L'article UB6 est ainsi modifié :

« Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

L'aménagement, le changement de destination dans le volume existant et l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à l'intérieur de ces marges de recul **et dans la continuité de la façade sur rue**, pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...).

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.

#### Dispositions particulières :

**Les constructions doivent obligatoirement s'implanter à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer sur la rue de Nardan et son square.**

**Les constructions doivent s'implanter à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer sur la rue de Lattre de Tassigny et la rue Marguerite Huré.**

**Dès lors que la règle permet une implantation à l'alignement, des décrochés de façades en saillies sur le domaine public sont autorisés, si cumulativement :**

- les hauteurs de la construction en saillie mesurée en tout point du bâtiment à partir de la sous face jusqu'au sol fini est supérieure ou égale à 3,5 mètres ;

- la saillie mesurée en tout du point du bâtiment à partir du nu extérieur de la façade à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer est inférieur ou égale à 1,20 mètres, tous débords confondus (balcon, toiture...).

A l'exception des marges de recul portées au document graphique, la construction de piscine est autorisée dans la bande de recul à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement

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

## Article 7

### ▪ Précision commune à toutes les zones

Dans toutes les zones l'article 7 est modifié pour tenir compte de l'impact de terrasses surélevées sur les propriétés voisines en leur appliquant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

D'autre part, considérant que l'implantation de piscine ou de constructions légères ne vient pas impacter les prospects entre deux propriétés, elle est autorisée à l'intérieur des marges imposées à l'article 7, sous réserve de respecter un retrait de 2 mètres minimum.

L'article 7 de toutes les zones concernées est ainsi complété :

« Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent également aux terrasses significativement surélevées ou comportant des fondations profondes.

La construction d'annexes, piscines et pergolas est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. »

### ▪ Réorganisation des paragraphes de l'article 7 de la zone UA

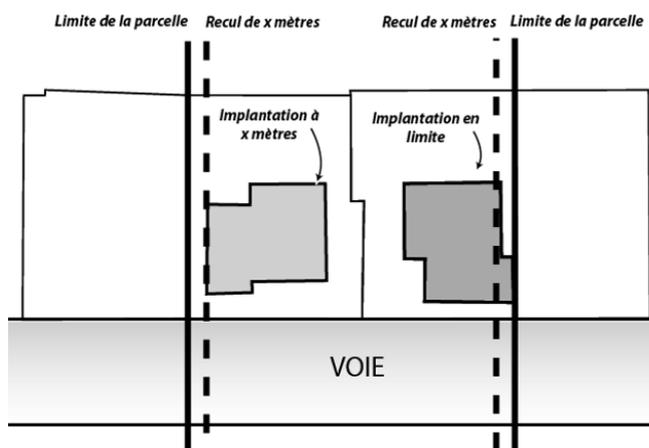
Les articles du règlement du PLU sont ainsi organisés : une première partie qui explique comment s'applique la règle, une seconde partie qui expose la règle et les cas particuliers.

L'article 7 de la zone UA est modifié pour réorganiser les paragraphes tel qu'évoqué ci-dessus.

« *Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives* : Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contiguës ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>.*

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, les passées de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.



Sur les rues légendées au plan de zonage « continuité urbaine à respecter », les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

En dehors des rues légendées au plan de zonage « continuité urbaine à respecter », les constructions pourront s'édifier sur une seule des limites latérales. Dans ce cas :

- la continuité architecturale, avec l'autre limite latérale, pourra être assurée visuellement (clôture minérale, porche...);
- Par rapport à l'autre limite latérale, 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 quatre mètres.

Dans le cas de parcelles principalement situées en cœur d'îlot, 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 quatre mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

*Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>.*

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. »



### Précisions dans les zones UB – UC – UD – Ab – Nb – 1AUc

L'article 7 de ces zones omet de préciser les règles applicables aux constructions disposant d'une toiture terrasse. Il est ainsi complété pour intégrer les constructions comportant une toiture terrasse.

Par ailleurs les règles spéciales permettant aux constructions de s'implanter sur limites séparatives, doivent être réécrite pour corriger une incohérence. En effet la règle dispose qu'une construction dont la longueur du mur sur limite séparative n'excède pas celle de la construction située sur la parcelle voisine, doit avoir une hauteur maximale au plus égale à la construction existant, sous réserve du respect de l'article 10. Tel que rédigé, cet article oblige les constructions à s'abaisser au niveau de la construction voisine si la hauteur de cette dernière est plus basse que la hauteur autorisée en limite.

Les constructions peuvent être autorisées sur limites dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 2,50 mètres à l'égout **ou 3,00 mètres à l'acrotère** mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres, déduction faite de la longueur d'appui des constructions principales en mitoyenneté ;
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. **La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10. Si la hauteur du bâtiment existant est supérieure à 2,5 mètres, la hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.**

### Article 8

Afin de venir préciser la définition des pergolas, l'article 8 des zones concernées est complété afin de préciser que deux constructions reliées par une pergola (lien fonctionnel) sont à considérer comme des constructions contigües.

L'article 8 des zones UB, UC, UD, UE, UECA, UECA2, UT, 1AUC, 1AUEa, 2AUE, A et N est ainsi complété :

Les constructions qui sont reliées par une pergola créant un lien fonctionnel, sont considérées comme des constructions contigües.

### Article 10

#### ▪ Modifications communes à toutes les zones

La hauteur maximale fixée dans chaque zone est mesurée à l'égout de toiture, cependant la profondeur de ce dernier peut impacter fortement sur le calcul de la hauteur. Il est décidé de limiter la profondeur de l'égout de toiture à 30cm.

L'article 10 de toutes les zones est ainsi complété :

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

- 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.**
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

[...]

▪ **Précision dans la zone UP**

L'article UP10 omet de fixer la règle pour les constructions à usage d'équipements disposant d'une toiture terrasse. D'autre part, la hauteur maximale est mesurée à l'égout de toiture, cependant la profondeur de ce dernier peut impacter fortement sur le calcul de la hauteur. Il est décidé de limiter la profondeur de l'égout de toiture.

L'article UP10 est ainsi complété :

Pour les équipements à usage d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture, cette hauteur est portée à 10,5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses. »

**Article 11**

▪ **Modifications communes à toutes les zones**

Afin d'éviter des divergences quant à l'interprétation de la règle, l'article 11 de toutes les zones concernées (UA, UB, UC, UD, UE, UECA, UP, UT, 1AUC, 1AUEA, 2AUE, A, et N) précise désormais que :

« Les dispositions relatives aux clôtures s'applique également aux clôtures et portails situés en retrait des limites de propriété ».

D'autre part, pour assurer une meilleure intégration des fenêtres de toit, il est proposé de compléter l'article 11 de toutes les zones concernées (UA, UB, UC, UD, UE, UECA, UP, UT, 1AUC, 1AUEA, 2AUE, A, et N) afin d'encadrer leur implantation :

**« Autres dispositifs :**

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

Par ailleurs, les deux derniers cas de figure serviront également de référence pour l'installation de fenêtres de toit »

Enfin, la disposition relative à l'harmonie entre les annexes et les constructions principales apparait trop contraignante en ce qui concerne les toitures. Dans toutes les zones (UA, UB, UC, UD, UP, 1AUC, A et N), l'article 11 est ainsi complété :

**« VIII. Annexes**

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Des toitures différentes de la construction principale pourront être autorisées sous réserve de justifications architecturales et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

Dans toutes les zones, à l'exception des zones économiques, il est proposé d'étendre aux limites séparatives (et non plus seulement au corps de rue), la possibilité d'édifier des murs/clôtures plus hauts que la



règle générale, dès lors qu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant présentant un intérêt paysager ou architectural (mur en pierres).

L'article 11 des zones concernées (UA, UB, UC, UD, UP, 1AUC, A et N) est ainsi modifié :

« Les clôtures nouvelles intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes

Des murs de hauteurs différentes pourraient être autorisée ~~sous réserve de continuité du corps de rue, de justification et de ne pas créer d'insécurité~~ dès lors que ces derniers s'inscrivent en continuité de murs existants présentant un intérêt architectural ou paysager (murs anciens en pierre) et sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (échange avec l'architecte conseil en amont) et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation par rapport à la voie (sécurité, visibilité). »

#### ▪ Zones Nb et Ab

Une mention relative aux clôtures à clair voie a été oubliée dans l'article 11 des secteurs Nb et Ab, il est ainsi complété :

« Les clôtures nouvelles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.

Les clôtures seront assurées de préférence par une haie végétale d'essences locales variées. A défaut, les grillages ou clôtures ouvertes sont envisageables : **grillage à mailles souples ou clôtures ouvertes (25% de vide en vue droite)**.

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété. »

#### ▪ Zones UE et UECA

Afin de ne pas trop contraindre l'implantation des clôtures, l'article 11 des zones UE et UECA, est ainsi complété :

« Les clôtures nouvelles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sur voie publique et en limite séparative.

Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées par des grilles ou grillage (couleur vert foncé) dont la hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à 2 mètres.

**Des couleurs différentes pourront être admises sous réserve sous réserve de justification d'intégration paysagère.**

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement...), les clôtures devront présenter une unité de matériaux et d'aspect.

## Article 12

### ▪ Précision quant à l'application de l'article 12 dans toutes les zones

Les quantités requises en termes de stationnement sont exprimées en place / tranche de surface de plancher (m<sup>2</sup>), par exemple « une place de stationnement par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher ». Dans ce cas, la rédaction ne permet pas de savoir si une nouvelle place est exigée dès le 46<sup>ème</sup> m<sup>2</sup> de surface de plancher ou bien dès que cette dernière atteint 90m<sup>2</sup>. Pour plus clarté dans l'interprétation de la règle, l'article 12 de toutes les zones sont ainsi complétées :

« Lorsque le nombre de places de stationnement requises est exprimé par tranche de surface de plancher (m<sup>2</sup>), une place supplémentaire est exigée dès que la tranche est significativement entamée, c'est-à-dire à partir de 50% de la tranche supérieure. »

Suite à la Loi ALUR qui supprime la possibilité de fixer une participation pour non réalisation d'aires de stationnement, toutes les références à cette mesure (figurant à l'article 12) sont supprimées.

~~« En l'absence d'un tel parc, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, conformément à la délibération communale instituant cette participation. »~~

### ▪ Précision pour les zones économiques

Dans les zones économiques, préexistent des constructions à usage d'habitation. La présente modification permet l'extension limitée de ces constructions. Par ailleurs dans la zone UECA2 les logements à usage d'habitat sont autorisés sous réserve d'être strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des installations.

L'article 12 des zones UE, UECA, UECA2 omet de définir des normes de stationnement pour les constructions à usage d'habitation, il est ainsi complété :

#### **Pour le stationnement automobile :**

[...]

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
  - qu'une place par logement soit couverte ;
  - qu'une place visiteur par tranche de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher soit réalisée.



## Article 13

### ▪ Ajustement de l'article 13 dans les zones urbaines UB – UC et UD – UE et Ab - Nb

Dans les zones urbaines UB, UC et UD, les objectifs en termes d'espaces libres et de pleine terre induisent une confusion. L'objectif initial est la préservation d'une surface de pleine terre, nécessaire à une bonne gestion des eaux de pluie, ainsi qu'un traitement qualitatif des espaces non aménagés.

Il est ainsi décidé de conserver un objectif quantitatif pour les surfaces de pleine terre. Cette surface de pleine terre étant garantie, seul un traitement qualitatif des espaces libres est exigés (végétalisation, plantation).

Par ailleurs, la définition des espaces libres figurant dans le glossaire, il est proposé de supprimer cette dernière de l'article 13 des zones concernées.

L'article 13 des zones UB – UC – UD est ainsi rédigé :

~~« Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.~~

~~25 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces plantés.~~

→ zones UB/UC/UE

~~40 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces plantés.~~

→ zone UD

~~Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées.~~

~~Les espaces libres seront avantageusement arborés, plantés et / ou engazonnés.~~

~~Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.~~

~~Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.~~

~~[...] »~~

L'article 13 des zones A et N est ainsi rédigé :

~~« Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.~~

~~En Ab / Nb, il est exigé :~~

~~• 50 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces plantés.~~

~~• Que les surfaces non construites (en dehors du stationnement) soient plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.~~

~~En zone Ab / En zone Nb, les espaces libres seront avantageusement arborés, plantés et / ou engazonnés.~~

~~Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.~~

~~L'autorisation de construire peut être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.~~

~~[...] »~~

▪ **Correction dans la zone UE**

L'article 13 de la zone UC exige la plantation d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Dans toutes les autres zones du PLU, cette disposition s'applique dès 4 places de stationnement. Il n'apparaît pas justifier que cette orientation soit plus souple pour la zone UE. Par ailleurs la réglementation des espaces libres et homogénéisée avec les autres zones (cf. ci-dessus). L'article UE13 est ainsi corrigé :

~~«Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.~~

~~25 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces plantés.~~

~~Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées.~~

~~Les espaces libres seront avantagement arborés, plantés et / ou engazonnés.~~

~~Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 6 4 places de stationnement ».~~

▪ **Correction de l'article 15 de la zone UE**

Une erreur matérielle est constatée au niveau de l'article 15 de la zone UE, celui-ci est en réalité une copie de l'article UE13. Il est ainsi corrigé pour tenir compte de l'objectif énoncé précédemment :

~~«Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.~~

~~25 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces plantés.~~

~~Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.~~

~~Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.~~

~~L'autorisation de construire peut être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.~~

~~25% 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. »~~



### **3. Toilettage de la liste des emplacements réservés**

Suite à mise en demeure d'acquiescer par un grand nombre de propriétaires de la rue Plein Soleil, la commune de Voreppe à renoncer à acquiescer (délibération du conseil municipal en date du 26/03/2015) les terrains concernés par les emplacements réservés n° 26a, 26b, 26c, 26d et 26e.

Ainsi, les emplacements réservés énoncés sont supprimés. La présente modification opère la mise à jour de la liste des emplacements réservés.

Par ailleurs une actualisation des références cadastrales est faite sur tous les emplacements réservés à titre informatif (les références cadastrales comportaient en effet des erreurs).

Liste modifiée des emplacements réservés (cf. pages annexées ci-après)

# Modification n°1 du PLU

## Enquête publique

### 4.c. Liste de emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics



Département de l'Isère



Numéro	Parcelles concernées	Bénéficiaire	Localisation	Objet	Emprise	Superficie en m <sup>2</sup>
1	AB 129;AB 272;AB 268;AB 283;AB 274;AB 277;AB 276;AB 295;AB 293;AB 294;AB 289;AB 288;AB 169;AB 286;AB 278;AB 285;AB 284;AB 273	commune	L'île chartreux	Amenagement d'une zone de loisir		88459
2	BN 712	commune	L'île plancon	Amenagement d'un acces à la future zone d'activite artisanale de Centr'alp sud	14m	771
3a	BN 287;BN 290;BN 288;BN 704;BN 705;BN 931;BN 929;BN 541;BN 928;BN 292;BN 550;BN 286;BN 930;BN 475	commune	La tivoliere	Amenagement d'un cheminement mode doux	4m	2372
3b	BN 559;BN 311;BN 472;BN 541;BN 923;BN 802	commune	La tivoliere	Amenagement d'un cheminement mode doux	4m	451
4a	BM 796	commune	L'île du pont	Amenagement d'un cheminement mode doux		257
4b	BM 797	commune	L'île du pont	Amenagement d'un cheminement mode doux		952
5	AD 335	commune	Les balmes	Realisation d'une plage de decantation		1632
6	AD 439	commune	Crue de moirans	Amenagement carrefour	4m	125
7	BN 913;BN 915;BN 581;BN 805	commune	La tivoliere	Amenagement carrefour		253
8	AH 517;AH 573;AH 572;AH 569	commune	Malossane	Voie publique / cheminement piéton d'accès complémentaire a Malossane	8m / 2,5m	2055
9	AH 568	commune	Malossane	Bassin de retention d'eau pluviale		2261
10	AH 521	commune	Malossane	Amenagement carrefour		393
11	AK 397	commune	Saint-nizier	Securisation d'un virage de la route de Chalais		6
12a	BL 237;BL 497;BL 234;BL 530;BL 238;BL 481	commune	Champ de la cour	Amenagement d'une contre allée de desserte	10m	2021
12b	BL 164	commune	La poste	Amenagement d'une contre allée de desserte	10m	871
13	BL 164	commune	La poste	Amenagement d'une place publique / continuité mode doux		1133
14a	BL 164	commune	La poste	Confortement de la rue de l'Echaillon	14m	516
14b	BL 237;BL 246;BL 519;BL 235;BL 248;BL 518;BL 236;BL 234;BL 247;BL 517;BL 235; BL 236	commune	Champ de la cour	Elargissement de la rue de l'Echaillon	14m	551
15	BL 517	commune	Champ de la cour	Amenagement d'une continuité piétonne	4m	124
16	BL 497; BL 530; BL 531; BL 422;BL 345; BL 347; BL 155	commune	Champ de la cour	Amenagement d'une voie de desserte	12m	2338
17	BL 340;BL 155;BL 420;BL 345	commune	Champ de la cour	Amenagement d'une continuité mode doux	4m	382
18a	BL 495;BL 464;BL 152;BL 421;BL 480;BL 481;BL 423	commune	Champ de la cour	Confortement du Chemin des Buis	14m	885
18b	BL 329;BL 106;BL 105	commune	Les banettes	Confortement du Chemin des Buis	14m	402
18c	BL 188	commune	Les banettes	Confortement du Chemin des Buis	14m	176
18d	BL 207	commune	Les banettes	Confortement du Chemin des Buis	14m	293
19	BM 48	commune	L'achard	Realisation d'un bassin de retention		3191
20	BL 21;BL 22;BL 588;BL 585;BL 456	commune	Faubourg du pont	Amenagement d'une continuité mode doux	3m	419
21	BL 205;BL 59; BL 60	commune	Les portieres	Amenagement d'un parc public		4755
22	BM 385	commune	L'île du pont	Extension du cimetiere		7258
23	BM 57;BM 390;BM 716	commune	Le vorzaret	Amenagement d'une aire d'accueil des gens du voyage		5923
24	BM 567;BM 566;BM 801;BM 565	commune	Le vorzaret	Confortement d'une nouvelle voie pour la desserte de l'île du Pont	9m	2953
25a	BI 23;BI 22	commune	Jacquinere	Amenagement d'une continuité mode doux paysagée	10m	808
25b	BL 471	commune	Les portieres	Amenagement d'une continuité mode doux paysagée	10m	314
26a	BI 305;BI 304;BI 128;BI 297;BI 127;BI 126	commune	Plein soleil	Confortement de la rue Plein soleil	11m	268
26b	BI 120;BI 124;BI 125;BI 121;BI 122; BI 123	commune	Plein soleil		11m	140
26c	BI 104;BI 105;BI 103;BI 106;BI 102	commune	Plein soleil		11m	163



## V - PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX (SCOT ET PLH)

### 1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région Grenobloise

La commune de Voreppe est inscrite dans le périmètre du SCOT de la Région Grenobloise approuvé le 19 décembre 2011. Les modifications envisagées dans le cadre de la présente modification du PLU s'inscrivent dans le respect des orientations et des objectifs du SCOT.

- Le SCOT fixe un objectif de croissance de +0,7 points du parc de logements locatifs sociaux sur le Pays Voironnais à l'horizon d'un PLH soit 6 ans. Il est du ressort du PLH de se charger de la mise en œuvre de cet objectif. **Cf. analyse ci-après.**
- L'Avenue du 11 Novembre, est partiellement concernée par **les fuseaux d'intensification urbaine**, périmètres bien desservis par les transports en commun et au sein desquels des densités minimales sont exigées pour chaque opération<sup>1</sup>. La présente modification qui vise à *homogénéiser* le recul minimum à 20 mètres pour les constructions à usage d'habitation et situées le long de cet axe, n'a aucun effet sur la mise en œuvre de cet objectif du SCOT qui par ailleurs s'apprécie à chaque demande d'autorisation d'urbanisme.
- Les **ajustements techniques** sont par définition mineurs, à ce titre ils n'engagent en rien la compatibilité du PLU avec le SCOT de la RUG.

### 2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Voironnais

Le PLH du Pays Voironnais, dans un rapport de compatibilité avec le SCOT de la Région Grenobloise, fixe à chaque commune, des objectifs en termes de production de logements et de logements locatifs sociaux. Ainsi les pôles principaux, dont Voreppe, devront intégrer 25% de logements locatifs sociaux dans leur production neuve.

La présente modification supprime 7 secteurs couverts par une servitude L.123-2-b qui prévoyait que 33% de la surface de plancher des opérations soient affectés à des logements sociaux. Considérant les capacités estimées de ces secteurs, cela représente environ 30 logements locatifs sociaux. Parallèlement, 2 secteurs de programme prévoient la réalisation de 50 logements locatifs sociaux à minima (soit une plus-value d'environ 30 logements locatifs sociaux par rapport à l'outil précédent). L'équilibre est maintenu entre les secteurs supprimés et les secteurs créés, voir plus favorable du fait d'une plus grande faisabilité des secteurs ciblés. **La présente modification va donc dans le sens du PLH 2012-2017 du Pays Voironnais.**

---

<sup>1</sup> Il est à noter que la Loi ALUR en supprimant les COS, a supprimé l'outil privilégié de traduction de cette densité minimale. La question de la compensation des COS et de l'application de densités minimales sur le territoire voreppin, sera abordée lors de la modification n°2.

## VI - IMPACTS DU PROJET ENVIRONNEMENTAUX

Comme précisé en introduction du rapport, « Préambule – Choix de la procédure », et en respect de l'article L123-13 du Code de l'urbanisme, aucune modification apportée au présent PLU :

- Ne réduit un espace boisé classé (EBC),
- Ne porte atteinte à l'intégrité d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte de graves risques de nuisances.

Les évolutions réglementaires envisagées dans ce projet de modification ne concernent que des secteurs déjà urbanisés.

En conclusion, les modifications apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLU, présentées aux chapitres précédents du présent rapport de présentation, n'ont pas d'incidences significatives sur l'environnement. Les dispositions contenues dans le dossier de modification du PLU permettent de répondre aux objectifs de développement durable énoncés à l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

## Résumé

Note de présentation de la modification n°1 du PLU de Voreppe.  
Dossier d'approbation

## CREDITS

### Commune de Voreppe

1, place Charles de Gaulle  
CS 40147  
38 341 Voreppe Cedex  
Téléphone : 04 76 50 47 47

### Réalisation

Agence d'Urbanisme de la  
Région Grenobloise  
Septembre 2015

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

**Y**  
**AGENCE**  
**d'URBANISME**  
DE LA RÉGION GRENOBLOISE

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

[www.aurg.org](http://www.aurg.org)

 **VILLE DE**  
**oreppe**

Numéro	Parcelles concernées	Bénéficiaire	Localisation	Objet	Emprise	Superficie en m <sup>2</sup>
26d	BI 135;BI 137;BI 140;BI 141;BI 142;BI 143;BI 144	commune	Plein soleil	Supprimés dans le cadre de la modification n°1 du PLU	11m	398
26e	BI 113	commune	Plein soleil		11m	20
27	BI 139	commune	Plein soleil	Amenagement d'une continuité mode doux	3m	45
28a	BI 569;BI 501;BI 80	commune	Jacquinere	Amenagement d'une continuité mode doux paysagée	10m	975
28b	BI 80	commune	Jacquinere	Amenagement d'une continuité mode doux	4m	470
29	BM 541	commune	Brandegaudiere	Amenagement d'une continuité mode doux		103
30a	BI 204	commune	Nardan	Confortement rue Lacordaire		23
30b	BI 561;BI 562	commune	Nardan	Confortement rue Lacordaire	8,5m	44
31	BI 514;BI 501	commune	Jacquinere	Amenagement d'une voie de liaison inter quartiers	8m	1109
32a	BI 348;BI 346	commune	Jacquinere	Confortement de la rue de Nardan	13m	89
32b	BI 210;BI 211;BI 209	commune	Nardan	Confortement de la rue de Nardan	13m	225
32c	BI 324;BI 328	commune	Jacquinere	Confortement de la rue de Nardan	13m	19
32d	BI 514	commune	Jacquinere	Confortement de la rue de Nardan	13m	50
33	BK 404	commune	Veronniere	Amenagement d'un parc public		16141
34	BH 166;BH 165	commune	Chessiere	Realisation d'un équipement public		8726
35a	AP 575	commune	Gachetiere	Amenagement d'un bassin de rétention / piège à matériaux		2355
35b	AP 636;AP 575	commune	Gachetiere	Amenagement d'une continuité mode doux	3m	340
35c	AP 575	commune	Gachetiere	Amenagement d'une continuité mode doux	3m	490
36	BE 448;BE 168;BE 166;BE 169;BE 314	commune	L'ile gabourd	Amenagement paysage d'entree de ville		902
37a	BH 157;BH 155	commune	Chessiere	Confortement du chemin des Seites	12m	1536
37b	BH 687;BH 144;BH 686;BH 153;BH 694;BH 690;BH 689;BH 568	commune	Bouvardiere	Confortement du chemin des Seites	12m	1574
38a	BH 943;BH 867;BH 866;BH 725;BH 867;BH 816	commune	Les jacquins	Amenagement d'une voie de liaison inter quartiers	9m	3013
38b	BH 943;BH 867;BH 866;BH 725;BH 867;BH 816	commune	Les jacquins	Confortement d'une voie de liaison inter quartiers	12m	1299
39	BE 48;BE 47;BE 99;BE 46;BE 72;BE 80;BE 62;BE 45;BE 69;BE 43;BE 44;BE 76;BE 71;BE 73;BE 79;BE 74;BE 70;BH 154	commune	L'ile magnin	Confortement du chemin de l'ile Magnin (VC 40) et du chemin de Beauplan (VC 29)	12m	4402
40	BH 959	commune	Ville neuve	Amenagement d'une continuité mode doux	3m	459
41a	AP 732	commune	L'herbe	Confortement de la rue de la Roche Morin / Acces secteur des Rayettes	8m	136
41b	AV 6;AV 8	commune	Les rayettes	Confortement de la rue de la Roche Morin / Acces secteur des Rayettes	8m	124
42	BH 896	commune	Ville neuve	Amenagement d'une continuité mode doux	6m	439
43	BC 2;BH 85;BH 495	commune	Chassolierie	Amenagement d'une continuité mode doux	4m	509
44	BC 223	commune	Chassolierie	Amenagement d'une continuité mode doux	3m	88
45	BC 38;BC 248;BC 281;BC 39;BC 37	commune	Chassolierie	Amenagement d'un parc public		9110
46	AV 276	commune	Le chevalon nord	Confortement de la voie d'accès au relais de telecommunications	8m	987
47	AV 209;AV 210;AV 31;AV 201	commune	Le chevalon nord	Extension du cimetiere / Equipement public		9932
48	BC 61	commune	Morletiere	Amenagement du carrefour RD 3 C / Rue de morletiere		1029
49a	AZ 81;AZ 95;AZ 637;AZ 594;AZ 495;AZ 617;AZ 722;AZ 91;AZ 76	commune	Cheminet	Amenagement d'une deviation de la RD 3 C	14m	9191
49b	AZ 103	commune	Bouvaret	Confortement d'une voie de liaison inter quartiers	12m	140
49c	BC 200;BC 199;BC 198;BC 196; AZ 103; BC 195	commune	Chassolierie	Confortement d'une voie de liaison inter quartiers	12m	91
50a	AX 570;AX 572;AX 574;AX 478;AX 555;AX 462;AX 568;AX 653;AX 654;AX 655	commune	Cottelandiere	Confortement chemin de Chamoussiere	8m	460
50b	AX 613;AX 344;AX 465;AX 614;AX 463;AX 467	commune	La roche	Confortement chemin de Chamoussiere	8m	451
50c	AX 472;AX 471;AX 163;AX 467;AX 164;AX 473	commune	La roche	Confortement chemin de Chamoussiere	8m	313
51	AX 458;AX 456;AX 462;AX 460	commune	Cottelandiere	Confortement chemin des Espinas	8m	294