



---

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE VOREPPE

### Rapport de présentation

---

Modification n°2  
Traduction réglementaire de la ZAC de l'Hoirie



# SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| OBJET ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE .....   | 4  |
| MENTIONS DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE .....                           | 8  |
| SITUATION ET CARACTERISTIQUES DU SITE CONCERNE .....                                 | 9  |
| LES OBJECTIFS POLITIQUES ET LES DECISIONS ADMINISTRATIVES ANTERIEURES .....          | 12 |
| LA CONCERTATION DANS LE CADRE DU PROJET .....  | 15 |
| LE PROJET RETENU A L'ISSUE DE LA CONCERTATION .....                                  | 17 |
| LE PROJET / PLU ET SON PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) ..... | 22 |
| LES MODIFICATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR .....                         | 25 |
| LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRES .....                              | 39 |
| ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L'HOIRIE .....                      | 43 |
| PLAN DE ZONAGE .....   | 44 |
| PLAN MASSE .....   | 48 |
| REGLEMENT (ECRIT) .....  | 51 |
| LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR DES PROGRAMMES DE LOGEMENT .....                      | 52 |
| LA MISE EN COMPATIBILITE DES AUTRES PIECES DU PLU – ANNEXES : .....                  | 53 |
| ANNEXES : .....  | 55 |

## Il comporte les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation et la carte de mixité sociale mise à jour
- L'orientation d'aménagement et de programmation du quartier de l'Hoirie
- Les documents graphiques, qui comprennent les documents actuels et ceux modifiés et créés
- La liste des emplacements réservés en vue de la création d'équipements publics
- Le règlement écrit, qui regroupe les règlements actuels des zones concernées par le projet et le nouveau règlement,
- En annexe : le plan des périmètres ZAC

## PRÉAMBULE

***A noter que si la procédure de modification est menée en application du décret du 28 décembre 2015 qui a procédé à la recodification du code de l'urbanisme en application de la loi ALUR, les références aux textes intégrées dans le règlement et dans la constitution du rapport de présentation restent ceux opposables à la date d'approbation du PLU (17/02/2014).***

### LE PLU EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Voreppe a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 Février 2014. Depuis son approbation le document d'urbanisme a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 28 Janvier 2016, ainsi que l'engagement de deux modifications dont la n°2 concernant le présent dossier.

Au regard du diagnostic et des enjeux qui en sont ressortis lors de la révision du PLU de 2009, la commune de Voreppe a conçu le projet de développement de son territoire dans le PADD autour des axes suivants :

- I. Valoriser la structure naturelle, paysagère et agricole du territoire pour maintenir le cadre de vie des Voreppins,
- II. Mettre en œuvre le développement résidentiel et économique en alliant mixité sociale, fonctionnelle et formelle,
- III. Donner corps au centre urbain élargi, et organiser le linéaire urbain de Voreppe
- IV. Connecter les polarités urbaines internes à la commune, tout en gérant les flux liés au passage dans la Cluse

### « Le rapport de présentation :

[...]

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 123-2 ;

[...] ».

Cette présente pièce du Plan Local d'Urbanisme de Voreppe répond à ce point du code, et exprime ainsi, de manière résumée et concise le contenu du PLU, et les choix qui ont guidés la municipalité tout au long de la procédure.

A ce titre, et ce pour une information complète, les modifications apportées au dossier entre l'arrêt du projet et son approbation, suite aux avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.), à l'enquête publique et donc à la remise du rapport du commissaire enquêteur, seront répertoriées dans un tableau inséré en annexe.

Ce tableau récapitulera les avis et remarques issues de ces phases, et indiquera les réponses apportées par la municipalité pour chacune d'elle.

## OBJET ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

### LE CADRE DE LA PROCEDURE

Dans le cadre du traité de Concession pour l'aménagement de la ZAC de l'Hoirie, la SEMCODA aménageur désigné par la ville a engagé les procédures de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté à dominante d'Habitat.

La réalisation de la ZAC nécessite la modification des règles d'urbanisation du site dans le Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la mise en œuvre de la ZAC.

### LE CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION

La modification du PLU de Voreppe porte sur :

- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Les documents graphiques, et la création d'un secteur de Plan de Masse
- Le règlement
- Les emplacements réservés
- Les annexes

#### La Modification du PLU relève des objets suivants :

1. L'ouverture à l'urbanisation et l'intensification du secteur de la Zone d'Aménagement Concertée de l'Hoirie, actuellement zone 2AU et UCb pour partie.
2. La création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le périmètre de la ZAC
3. La création d'une zone 1AUH à destination principale d'habitat, qui comprend une grande partie de l'actuelle zone 2AU et la parcelle BH 26 classée en UCb.
  - avec des sous-secteur 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf en fonction de la typologie du bâti qui peut sous certaines conditions accueillir du bureau et,

- un sous-secteur 1AUHE qui peut sous certaines conditions accueillir du commerce, du bureau et entrepôt nécessaire au commerce autorisé dans la zone.

4. Le classement en zone UCb du surplus de la Zone AU non comprise dans le périmètre de la ZAC, du fait que les réseaux réalisés dans le cadre de la ZAC, à la périphérie immédiate de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions susceptibles de s'implanter sur ces parcelles (BH8p et BH9p),

5. L'institution d'un périmètre de plan masse pour la zone 1AUH et les secteurs correspondants (habitat), 1AUHa,b,c,d,e,f et (commerciale) 1AUHE

6. La création d'emplacements réservés dans le secteur considéré pour la création d'espaces publics,

7. La création d'emplacements réservés pour des programmes de logements (article L.123-2 b du Cu), dans le respect des objectifs de mixité sociale en vue de la réalisation, de logements locatifs sociaux et d'accession aidée,

8. La mise en place de protection d'éléments de paysage et/ou de boisements (L123-1-5 7° du Cu).

Les objets demandent en outre des modifications dans le plan de zonage (règlement graphique) et règlement (écrit). Ils n'affectent pas l'économie générale du PLU et ne présentent aucun risque de nuisance grave.

Il s'agit de traduire dans le PLU le projet urbain concerté porté par la ZAC de l'Hoirie (dossier de réalisation et programme d'équipements publics).

Pour permettre la cohérence de l'ensemble des documents du PLU, après enquête publique, le PLU intégrera la présente modification :

- Le rapport de présentation
- La substitution du règlement

## LES DECISIONS RECENTES

### La création de la ZAC

Afin d'engager l'urbanisation du site et après avoir approuvé le bilan de la concertation, le conseil municipal de Voreppe a décidé, lors de sa séance du 20 avril 2015, le lancement d'une Zone d'Aménagement Concertée d'une surface d'environ 44.365 m<sup>2</sup>, la ZAC de l'HOIRIE.

Le bilan de concertation et le dossier de création ont été approuvés le 24 septembre 2015.

### La réalisation et le Programme d'Equipements Publics de la ZAC

Lors de sa séance du 10 mars 2016, le Conseil municipal de Voreppe a approuvé le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics de la ZAC de l'Hoirie.

- Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC cherche à assurer une véritable mixité de logements (mode d'habitat locatif social, accession aidée et accession libre), de commerce et de services, afin de conforter le centre élargi en urbanisant un quartier situé en continuité du bourg historique :

- Avec un minimum de 14.600 m<sup>2</sup> et un maximum de 14.800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de logements, soit 78,4 % en accession libre dont 10% en accession aidée, et 21.6 % de logements locatifs sociaux
- 4.100 m<sup>2</sup> de surface commerciale, dont 2.500 m<sup>2</sup> de surface de vente
- 900 m<sup>2</sup> de bureaux.

- Le Programme des Equipements Publics de la ZAC Comprend la création de nouveaux espaces publics et la réhabilitation d'espaces publics existants en lien avec l'opération :

- La création d'une voirie nouvelle orientée Nord/Sud reliant l'avenue Honoré de Balzac à l'avenue du 11 Novembre ;
- Une allée verte orientée Est/Ouest et réservée aux modes doux qui relie le rond-point de la rue de l'Hoirie à la voie nouvelle.
- La requalification de la rive nord de l'avenue du 11 Novembre – RD1075 au contact de l'opération ainsi que les modifications de carrefours et l'aménagement d'un trottoir en rive Sud;

## LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Le PLU peut faire l'objet d'évolutions dans les conditions des articles L.153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme. La procédure de modification a donc été retenue dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

## LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

(et façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure)

**Les modifications envisagées rentrent dans le cadre de l'article L. 153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.**

La procédure de modification est conduite par le Maire de la commune de Voreppe,

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 à cet effet le 11 février 2016 pour prescrire la modification du PLU.

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

- Un Rapport de présentation faisant état des évolutions envisagées et de leur justification ;
- L'orientation d'aménagement et de programmation créée sur le secteur de l'Hoirie,
- Le règlement modifié de la zone 2AU et de la zone 1 AUH
- Les deux plans « masse »
- Le zoom zonage ZAC de l'Hoirie
- Les pièces modifiées du PLU à savoir : la liste actualisée des emplacements réservés pour équipements publics et des emplacements réservés en vue de la réalisation, la planche de zonage ouest et les annexes actualisées.
- L'avis de l'autorité environnementale

**Pour faciliter la consultation du public, un exemplaire du PLU opposable ainsi que les dossiers de création, réalisation et PEP de la ZAC de l'Hoirie seront à disposition du public.**

**Après notification du dossier aux personnes publiques, cette procédure se résume à l'organisation d'une enquête publique, d'une durée de 30 jours au moins au cours de laquelle la population est amenée à faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. L'enquête est organisée par le maire après que ce dernier ait sollicité, auprès du tribunal administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur.**

L'objet de la présente modification est de permettre la mise en œuvre opérationnelle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Hoirie en traduisant réglementairement le projet dans le PLU.

Aussi le présent projet de modification fait l'objet d'une enquête publique.

Il n'a pas été formalisé de concertation préalable avec la population dans le cadre de la présente modification, l'organisation d'une concertation n'étant pas requise dans le cadre d'une procédure de modification de PLU.

En effet la présente modification qui vise à traduire réglementairement ce projet qui a fait l'objet d'un consensus lors des différentes étapes de la concertation,

En effet dans le cadre du projet d'aménagement concernant le secteur de l'Hoirie, le Conseil municipal par délibération en date du 23 avril 2015 avait décidé de procéder à une concertation publique conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme pendant la durée des études,

L'élaboration du projet urbain s'est appuyée sur un dispositif de concertation inscrit dans une démarche volontariste, qui a permis d'installer une démarche d'écoute de compréhension et d'échanges, avec les Voreppins mais aussi l'association «protégeons l'Hoirie», les riverains et les propriétaires fonciers, ... et ce dès l'engagement des premières réflexions sur le projet urbain,

Le Conseil Municipal du 24 Septembre 2015 à tirer le bilan de la concertation,

Pour autant la concertation s'est poursuivie au-delà du cadre réglementaire, dans le cadre du dossier de réalisation et d'une réunion publique organisée le 30 Mars 2016 afin de présenter les principaux éléments du présent dossier.

**De même la procédure ne nécessite pas la consultation préalable des services de l'Etat ou d'autres personnes publiques. En effet, le projet de modification fait l'objet d'une notification (envoi du dossier) avant l'ouverture de l'enquête publique, à charge pour ces personnes publiques, de faire part de leurs observations directement à la commune ou sur le registre d'enquête publique, durant le temps d'ouverture de ladite enquête.**

À l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours pour remettre son rapport et ses conclusions motivées – favorables ou non – sur le projet de modification.

A l'issue de l'enquête publique, le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le projet est enfin approuvé, par délibération du conseil municipal.

La procédure n'a pas nécessité l'association des services de l'État ou d'autres personnes publiques :

Le projet de modification n'a 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 rencontré les services de l'Etat de la DDT.

## MENTIONS DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE

**La présente enquête publique est organisée dans le cadre de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme qui dispose que :**

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

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 ;

Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

### MENTION DES ARTICLES DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT QUI REGISSENT L'ENQUETE 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

## SITUATION ET CARACTERISTIQUES DU SITE CONCERNE

Le secteur étudié se situe dans le département de l'Isère, sur la commune de Voreppe, à une quinzaine de kilomètres au Nord de Grenoble. Il concerne le lieu-dit l'Hoirie, localisé au Sud du bourg, entre l'avenue du 11 novembre (RD1075) et l'avenue Honoré de Balzac (RD 520).

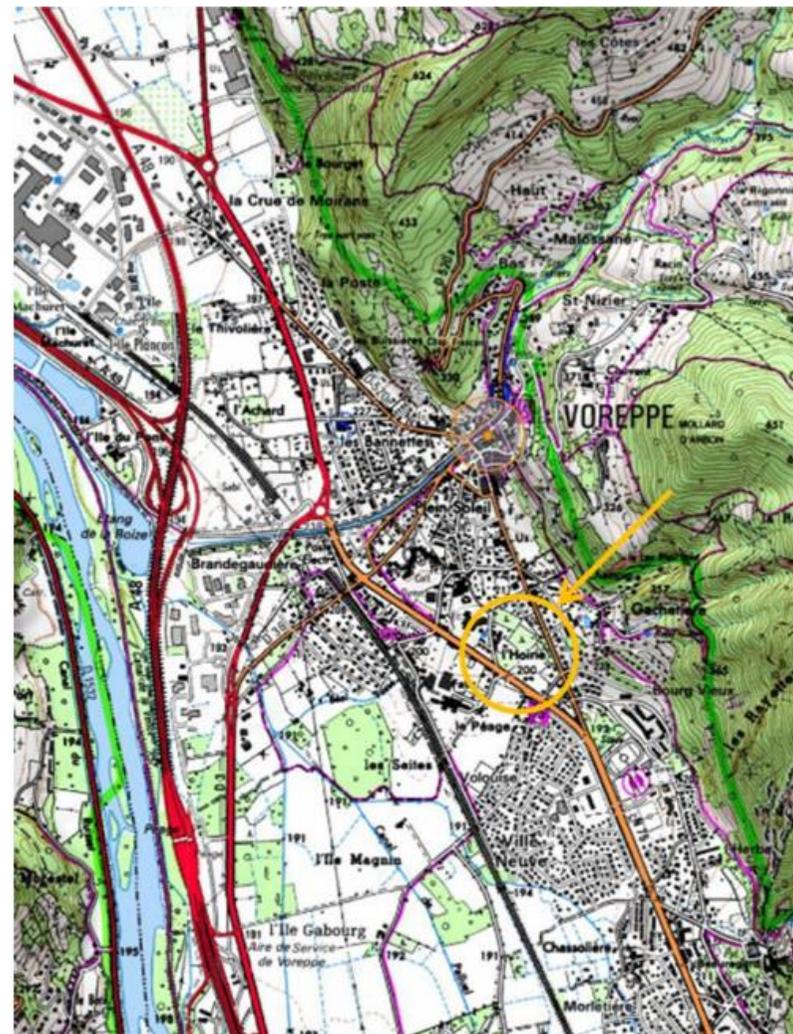
Le site de l'Hoirie d'environ 4,5 hectares, est caractérisé par des friches agricoles enclavées dans l'urbanisation qui s'est développée le long des voies. Il est inclus dans un triangle délimité par :

- L'Avenue du 11 Novembre au Sud (RD 1075),
- L'Avenue Honoré de Balzac (RD 520a) au Nord-Est,
- La rue de l'Hoirie à l'Ouest et le collège André Malraux.

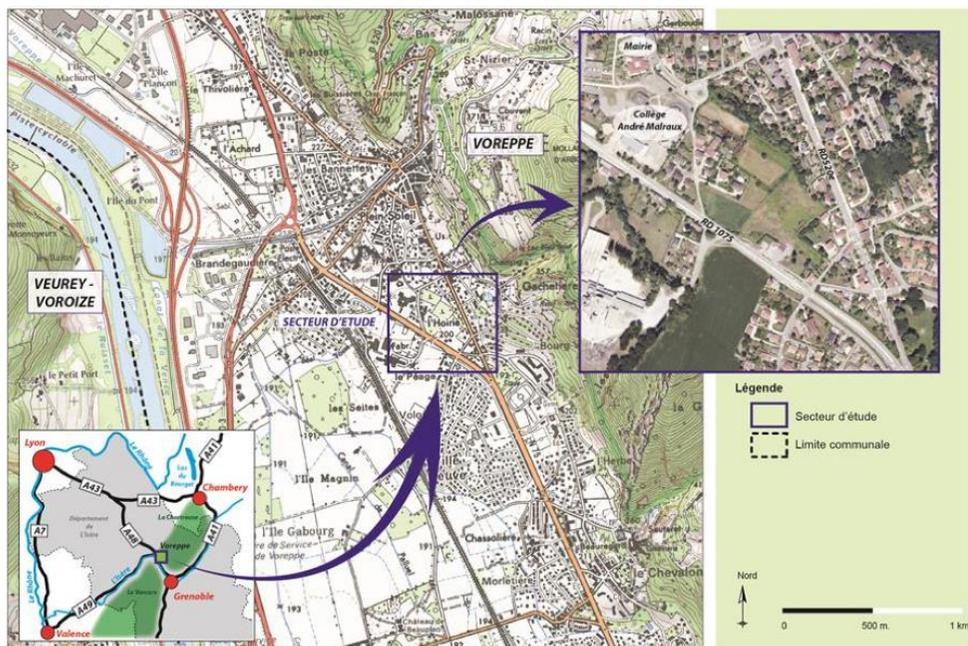
Le secteur est présenté dans les cartographies et photographies suivantes :

- Plan de situation
- Situation de l'Hoirie dans le secteur d'intensification et d'urbanisation du SCoT pour Voreppe
- Schéma de Secteur
- Définition de l'Espace préférentiel de développement au PLU
- Vues aériennes verticales et obliques

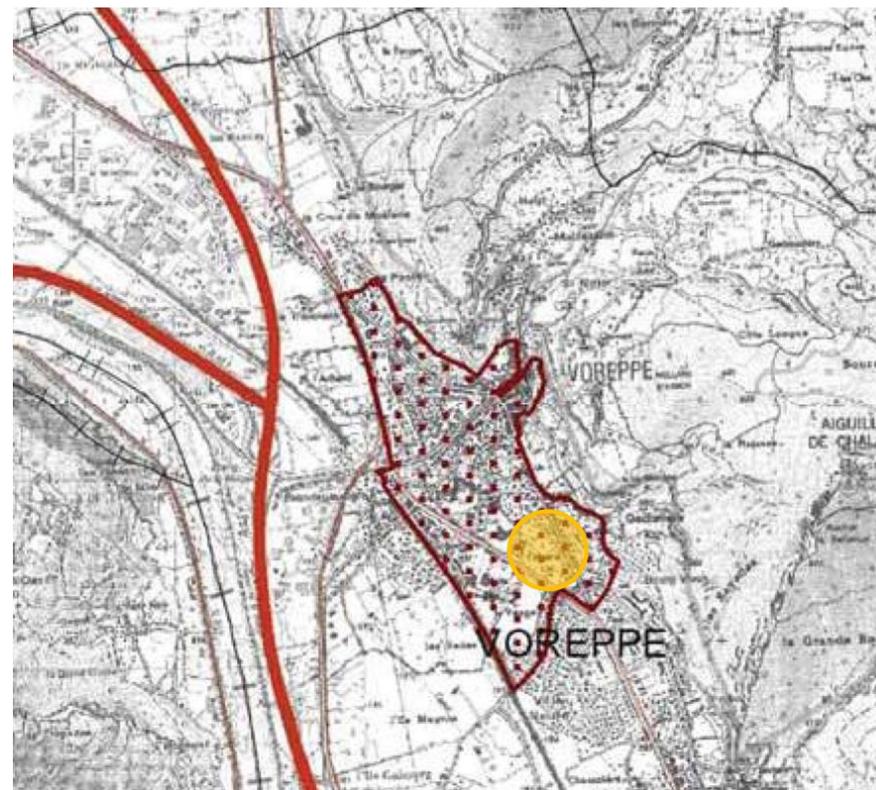
## PLAN DE SITUATION



## PLAN DE SITUATION



## SITUATION DE L'HOIRIE DANS LE SECTEUR D'INTENSIFICATION ET D'URBANISATION DU SCOT POUR VOREPPE



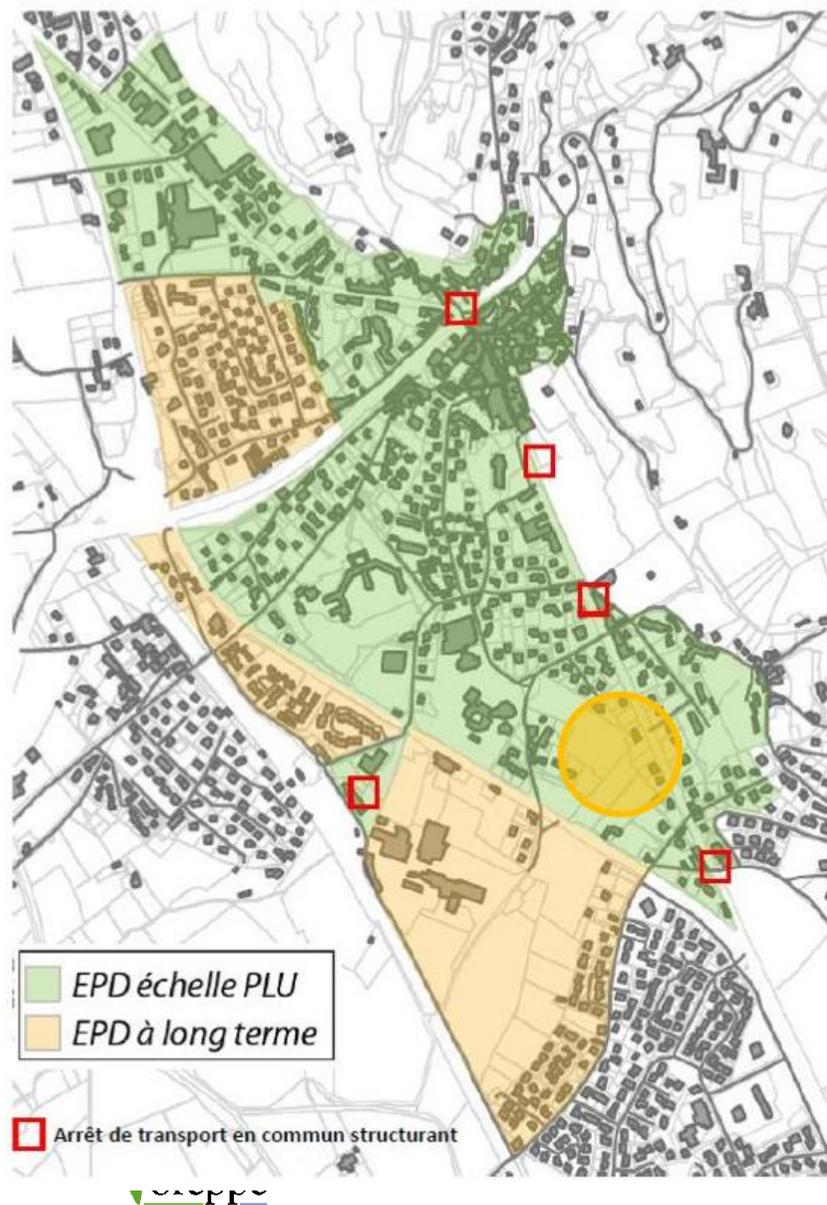
## VUE AERIEENNE OBLIQUE



Le secteur de l'hoirie est compris dans l'espace préférentiel de développement de Voreppe, défini dans le SCOT. Il s'agit de construire au plus près des équipements, des commerces et des services, des transports en commun.

L'un des objectifs du SCOT est que deux tiers au moins de l'offre nouvelle de logements soit localisée dans les espaces préférentiels de développement.

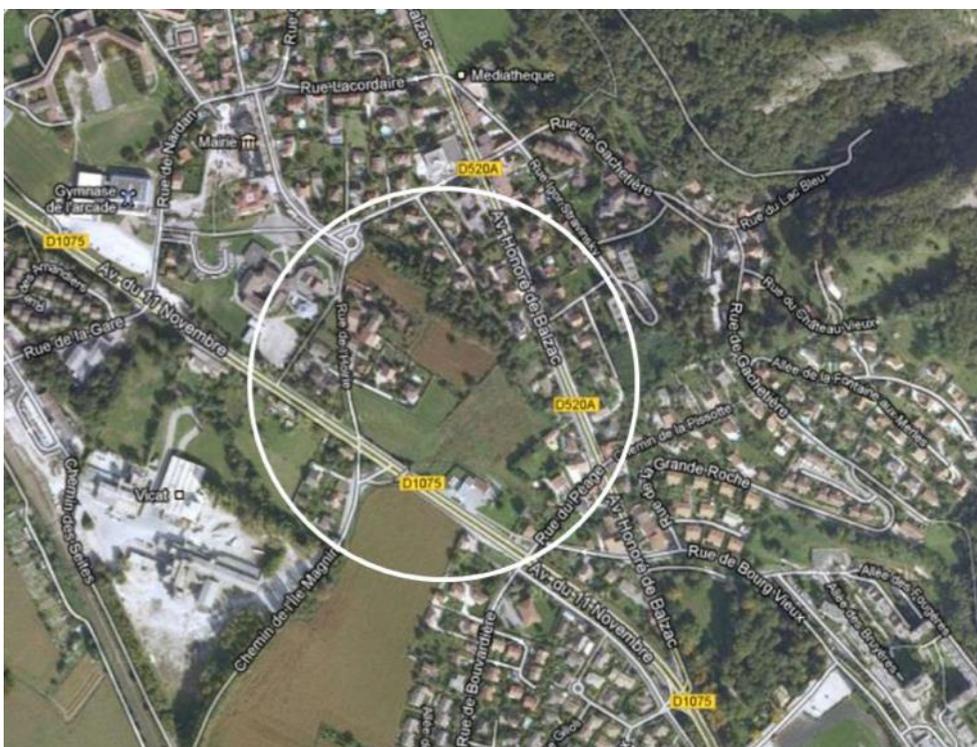
## SITUATION DE L'HOIRIE DANS LE PLU – DEFINITION DE L'ESPACE PREFERENTIEL DE DEVELOPPEMENT



La réflexion menée quant au phasage des développements a induit dans le PLU la redéfinition de l'Espace Préféréntiel de Développement (EPD) délimité par le SCoT, selon 2 échelles de temps.

## PHOTOS AERIENNES





## LES OBJECTIFS POLITIQUES ET LES DECISIONS ADMINISTRATIVES ANTERIEURES...

Le projet tel qu'il avait été travaillé « très urbain » ne répondant pas aux attentes de la nouvelle municipalité, il a été décidé d'engager les études urbaines afin de développer un projet plus respectueux de l'environnement et de l'identité du territoire.

### HISTORIQUE ET DECISIONS ADMINISTRATIVES ANTERIEURES...

2004 : Lancement des réflexions sur le quartier de l'Hoirie.

2005 : Instauration d'un périmètre d'étude.

2008 : Reprise des réflexions engagées par la municipalité précédente.

2009-2010 : Construction/travail sur un Projet Urbain Partenarial (PUP) et modification du POS

CM 21/06/2010 : Arrêt des grandes lignes du projet de l'Hoirie

2011 : Abandon du PUP

CM 04/07/2011 : Adoption des objectifs concernant l'urbanisation du secteur de l'Hoirie, engagement d'une ZAC et de la concertation publique (L300-2 du Cu)

2012/2013 : Recours à de nouvelles expertises pour accompagner la commune : AMO Territoire 38 + Bureaux d'Études : urbaniste, architecte, environnement, paysagiste, voirie réseaux dans le cadre de l'élaboration du dossier de création de la ZAC (finalisation du projet urbain, étude d'impact, ...)

CM 25/03/2013 : Arrêt des modalités de mise à disposition de l'étude d'impact.

9 Avril 2013 : Avis de l'autorité environnementale sur le projet.

26/04/2013 : Mise à disposition de l'avis de la DREAL, de l'étude d'impact et de l'additif.

10/05/2013 : Fin de la mise à disposition de l'étude d'impact et de la concertation (dossier de création)

CM 03/06/2013 : Approbation du bilan de concertation et de la mise à disposition de

l'étude d'impact et du dossier de création.

CM 08/07/2013 : Approbation contrat de concession d'aménagement à Isère Aménagement.

2013 : Transferts des marchés à IA, finalisation des études en vue de la constitution du dossier de réalisation, compléments étude d'impact, dossier loi sur l'eau, du programme d'équipements publics et du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU.

CM 17/02/2014 : Approbation des dossiers de réalisation, de programme d'équipements publics et de DUP valant mise en compatibilité du PLU.

CM 23/10/2014 : Dénonciation du contrat de concession d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Hoirie signé avec la société publique locale Isère Aménagement.

2014 : Engagement des études pour le nouveau projet de l'Hoirie.

12/03/15 : Décision du Préfet de Région du 12 mars 2015 décidant de ne pas soumettre le projet d'aménagement du quartier de l'Hoirie à étude d'impact » en application de l'Article R122-3 (IV) du code de l'environnement.

CM 23/04/2015 : Abrogation de la ZAC engagée (délibérations du 17 février 2014) et lancement d'une nouvelle procédure de ZAC et définition des modalités de la concertation correspondantes. Définition des objectifs pour le nouveau projet.

CM 28/05/2015 : Approbation du bilan de clôture de la ZAC.

CM 25/06/2015 : Approbation de principe du recours à la concession d'aménagement et des modalités de la consultation, création de la commission Ad'hoc.

CM 24/09/2015 : Approbation du bilan de concertation de la ZAC

CM 24/09/2015 : Approbation du dossier de création de la ZAC

CM 29/10/2015 : Désignation de la SEMCODA comme aménageur. Approbation du traité de concession.

CM 10/03/2016 : Approbation des dossiers de réalisation et du Programme d'Equipements Publics de la ZAC.

A noter de plus que le Conseil municipal a été appelé à délibérer en vue des

acquisitions foncières :

CM 23/10/2014 : Acquisition de la parcelle BH 670 d'une superficie de 15 144 m<sup>2</sup> au prix de 60 € / m<sup>2</sup>

CM 26/03/2015 : Acquisition des parcelles BH 754 et 755 d'une superficie de 2 750 m<sup>2</sup> au prix de 60 € / m<sup>2</sup>

CM 26/03/2015 : Acquisition des parcelles BH 18 d'une superficie de 4 251 m<sup>2</sup> au prix de 60 € / m<sup>2</sup>

De plus l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (E.P.F.L.D) porte actuellement pour le compte de la commune les parcelles BH 753 et 712 d'une superficie de 3 278 m<sup>2</sup>

## LES OBJECTIFS POLITIQUES.....

Considérant le projet initial « trop urbain » et peu adapté à l'identité de Voreppe, la municipalité en concertation avec les Voreppins et l'association «Protégeons l'Hoirie » a travaillé sur un nouveau projet.

Ce nouveau projet reprend les grands objectifs de la ZAC abrogée et notamment le besoin de logement (logement aidé, accession libre, logement pour les seniors, logements locatifs sociaux) et le confortement du commerce de proximité tout en s'inscrivant naturellement dans les prescriptions des documents réglementaires qui s'imposent à la commune, le Scot, le Schéma de secteur du Pays Voironnais et le Programme Local de l'Habitat.

Moins dense, moins haut et davantage en adéquation avec le bâti existant, le nouveau projet est également moins coûteux et s'intègre dans son environnement.

Comme pour le PLU, ce projet a été mené en concertation et soumis aux habitants, au comité de quartier et aux commerçants.

Le bilan de la concertation a été présenté au conseil municipal du 24 septembre 2015 préalablement à l'approbation du dossier de création. - Le

## ..... ET LEUR TRADUCTION DANS LE PROJET DE L'HOIRIE

- Un projet partagé avec les Voreppins qui répond à l'intérêt général :
  - Le besoin de logements (accession libre et aidée, locatif social, senior),
  - Le confortement du commerce local,
  - L'organisation des déplacements (maillage modes doux, ...)
- Une densité mieux maîtrisée...
- Des hauteurs de construction davantage en adéquation avec le bâti environnant avec notamment davantage de logements « intermédiaires » et moins de «

collectifs » pour des hauteurs Maxi R+3 contre R+4+attique dans le projet initial.

- Un nouveau plan de composition plus souple...
- Une autre vision du boulevard urbain (traitement paysagé, ...)
- Des objectifs environnementaux renforcés (espaces verts en pleine terre, protections paysagères, gestion des eaux, ...)
- Une maîtrise des coûts d'aménagement et donc du déficit supporté par la collectivité

Tout en conservant une mixité ;

- Des fonctions : habitat, économie, services, équipement et espace public
- Des formes urbaines (habitat intermédiaire et petits collectifs)
  - Et des logements : accession, locatif, logements aidés, ...

Et en restant compatible avec les textes en vigueur et les documents supra-communaux et notamment :

- Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la région urbaine Grenobloise
- Le Schéma de Secteur du Pays Voironnais
- Le Programme Local de l'Habitat du Pays Voironnais

Le projet prévoit en outre la création de voiries et réseaux divers, l'aménagement des carrefours, ainsi que le réaménagement de la rue de l'Hoirie et des abords de l'avenue du 11 novembre au droit de la ZAC.

## LA CONCERTATION DANS LE CADRE DU PROJET

2014 / 2015 : Recours à de nouvelles expertises pour accompagner la commune dans l'élaboration d'un nouveau projet, la réalisation du dossier de création, le pré programme d'équipements publics et l'animation de la concertation :

Guy Giacometti : urbaniste,

Alp'Etudes : paysagiste, voirie et réseaux,

Agate : géomètre,

Egis : dossier environnemental (cas/cas),

New Deal : Animation de la concertation.

// Concertation publique dans le cadre du projet de création de la ZAC.

### ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA CONCERTATION :

Dans le cadre de l'élaboration du dossier de création de la ZAC,, les études se sont poursuivies par la finalisation du projet urbain, la définition du Programme d'Equipements Publics et la mise à jour de l'étude déplacements.

L'élaboration du projet urbain s'est appuyée sur un dispositif de concertation inscrit dans une démarche volontariste, qui a permis d'installer une démarche d'écoute de compréhension et d'échange, avec les Voreppins mais aussi, l'association « protégeons l'Hoirie », les riverains et les propriétaires foncier dès l'engagement des premières réflexions sur le projet urbain.

En effet, la concertation réglementaire a débuté le 23 avril 2015 lors du lancement de la ZAC, cette dernière a démarré dès la remise à plat du projet par la nouvelle municipalité.

Dans ce cadre, plusieurs réunions d'information et de concertation sur ce projet ont été organisées depuis avril 2014 (avec l'association, « protégeons l'Hoirie », les propriétaires foncier, ...) et une première réunion publique s'est tenue le 03 avril 2015 afin de présenter les objectifs et les premiers éléments de réflexion pour ce

nouveau projet ainsi que la démarche envisagée pour le mener à bien à la cinquantaine de personnes présentes.

La concertation s'est poursuivie du 23 Avril 2015 au 31 juillet 2015 dans le cadre formalisé de la ZAC, pendant la durée d'étude du projet, conformément à la délibération du 23 Avril 2015 selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public en Mairie et sur le site Internet de la Ville des éléments d'étude,
- Mise à disposition d'un registre papier accessible en Mairie aux heures et jour d'ouverture au public permettant de recueillir les observations et suggestions du public,
- Organisation de 2 réunions publiques en Mairie :
  - 12 Mai 2015 à 19h : Rappel des principaux éléments de la réunion publique du 3 avril, les orientations du nouveaux projet (plan de composition, les espaces publics et servitudes de protection, les espaces paysagers de pleine terre, volumétries)
  - 17 Juin 2015 à 19h : Rappel des principaux éléments du projet, impact du nouveau projet sur les déplacements et traitement des carrefours.
- 8 Réunions avec l'association « Protégeons l'Hoirie » les 23/04/14, 28/05/14, 03/09/14, 08/10/14, 17/12/14, 14/01/15, 25/02/15 et 11/03/15.
- Réunion avec les commerçants le 10/06/2015
- Présentation du projet aux comités de quartier les 02/06/2015, 08/06/2015, 09/06/2015, 10/06/2015, 16/06/2015 et 24/06/2015.
- Réunion avec les riverains de la Rue du Péage et du Chemin de Chevaliers (Plan de circulation / traitement du carrefour) le 01/07/2015

Les éléments mis à la disposition du public en Mairie et sur le site de la ville ont été complétés en fonction de l'avancement des études.

- Le registre destiné à recueillir les observations du public a été complété par :

La délibération du 23 Avril 2015 abrogeant la ZAC précédemment engagée (délibérations du 17 février 2014) et lançant une nouvelle procédure de ZAC en précisant les modalités de la concertation correspondantes. Définition des objectifs

pour le nouveau projet avec le rapport de présentation du Conseil municipal.

La délibération du 25 Juin 2015 approuvant le principe du recours à la concession d'aménagement et des modalités de la consultation, création de la commission Ad'hoc.

◦ Les documents présentés lors des réunions publiques,

En plus des publicités réglementaires, les supports de communication municipaux se sont par ailleurs fait l'écho de l'évolution du dossier et notamment :

- Voreppe Emoi n° 96 Mai 2014
- Voreppe Emoi n° 102 Décembre 2014
- Voreppe Emoi n° 105 Mars 2015
- Voreppe Emoi n° 106 Avril 2015
- Voreppe Emoi n° 107 Mai 2015
- Publication 4 pages, un nouveau projet pour l'Hoirie Mai 2015
- Voreppe Emoi n° 109 Juillet / Aout 2015 (info clôture de la concertation)

### **OBSERVATIONS DU PUBLIC :**

Dans le cadre de la concertation, aucune remarque n'a été formulée sur le projet dans le registre mis à disposition du public en Mairie. De plus :

- La réunion publique du 12 Mai 2015 a réuni environ 30 personnes.
- La réunion publique du 17 Juin 2015 a réuni environ 40 personnes.
- La réunion avec les commerçants du 10 Juin 2015 a réuni quant à elle plus de 20 personnes.

Ces réunions ont permis de présenter l'évolution du projet à la population. Elles ont fait l'objet de riches échanges et de nombreuses demandes de précisions sur le projet.

Les principales attentes et questionnement des habitants, associations locales et autres personnes concernées ont portées sur :

- Le périmètre de la ZAC : Possibilités d'évolution d'une parcelle en bordure
- Le programme urbain :
  - Les logements et la mixité sociale (Quantité / qualité)
  - La maison médicale
  - Le commerce (besoin en la matière, préservation du commerce du bourg)
- Le programme d'équipement public :
  - Stationnement public – privé (logements et commerce)
  - La gestion des carrefours et des accès
- L'impact du projet :
  - les nuisances sonores
  - les déplacements notamment sur l'avenue du 11 novembre
  - le fonctionnement du supermarché

L'ensemble des observations, ainsi que la suite qui leur a été réservée, sont détaillées dans le bilan de concertation arrêté au Conseil Municipal du 24 Septembre annexé à l'approbation des dossiers de création et de réalisation.

Une réunion publique, dans le cadre de la poursuite de la concertation et préalable à l'approbation du dossier de réalisation s'est tenue le 25 janvier 2016.

Comme évoqué dans le choix de la procédure il n'a pas été formalisé de concertation spécifique au regard des éléments sus mentionnés. Pour autant une nouvelle réunion publique, dans le cadre de la poursuite de la concertation préalablement à la mise à l'enquête publique du projet de modification n°2 du PLU s'est tenue le 30 Mars 2016 afin que chacun puisse prendre connaissance du projet de modification et puisse s'exprimer lors de l'enquête publique.

De plus, le Voreppe Emoi a permis au Voreppins d'être informés de l'avancement du projet (Voreppe Emoi n°112 Novembre 2015, n° 116 de Mars 2016, n°117 Avril 2016).

## LE PROJET RETENU A L'ISSUE DE LA CONCERTATION

### Le rappel des potentiels sur lesquels le projet nouveau s'appuie

- Une situation d'articulation entre deux sites urbains, situés de part et d'autre de l'avenue du 11 Novembre (R.D. 1075).
  - Au Nord en prolongement naturel du centre ancien, **un site totalement urbanisé**, mis à part l'Hoirie (4,5 ha) objet du projet.
  - Au Sud, un site **pour partie en « devenir »**.
- Un environnement urbain intense en équipements publics
- Des ouvertures sur le grand paysage ... Vercors, Chartreuse, Vallée vers Grenoble.

Un choix d'aménagement qui privilégie l'intégration du projet en harmonie avec son environnement

### Une densité maîtrisée (Habitat)

Celle-ci doit répondre à un ensemble de critères : tout d'abord elle doit être compatible avec les textes en vigueur et les documents supra communaux.

- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région urbaine grenobloise
- Le schéma de secteur du pays voironnais
- Le programme local de l'habitat du pays voironnais.

Le respect de l'application de ces textes et documents a contribué à définir une densité minimum de 14.600 m<sup>2</sup> et de 14.800 m<sup>2</sup> maximum de S.P. à construire sur la zone (habitat et services).

Elle doit, par la mixité des formes d'habitat proposées, favoriser la création de logements de taille moyenne avec une dominante de trois pièces et de quatre pièces.

Un choix destiné à garantir le nombre de logements créés, soit moins de 200 logements pour la Surface de Plancher autorisée et commercialisée auprès des promoteurs publics et privés.

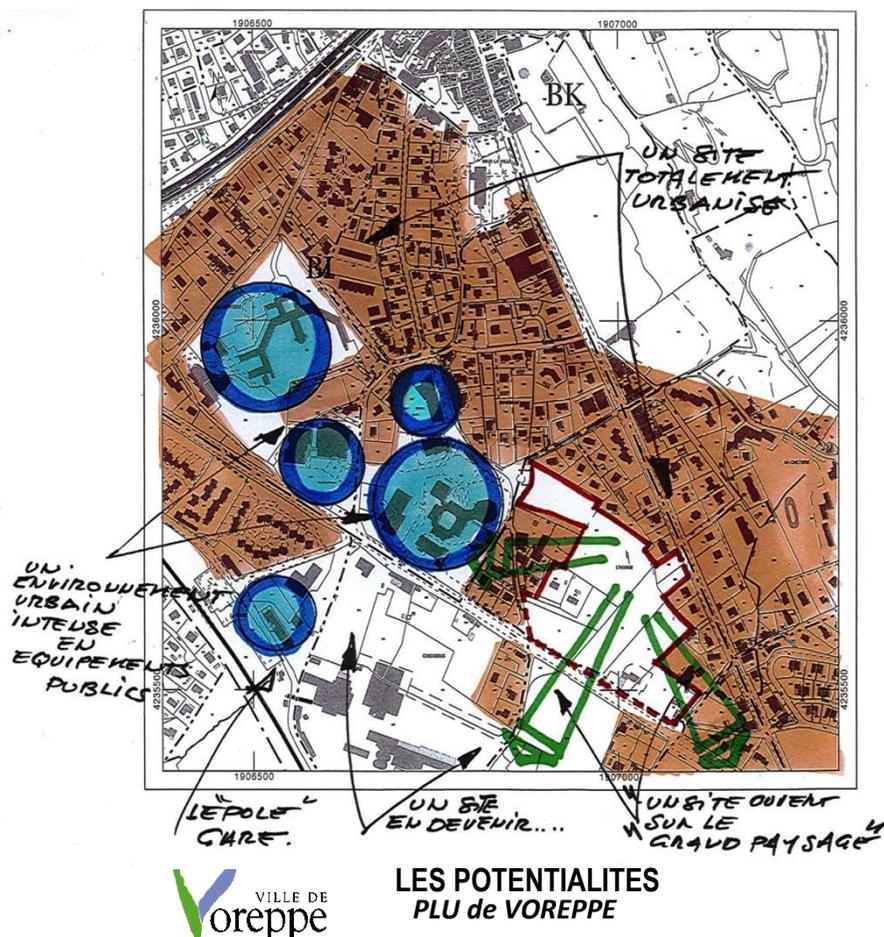
Un projet qui s'inscrit comme une « GREFFE » qui vient compléter ce quartier existant...Un quartier qui mêle habitat résidentiel, espaces et équipements publics

C'est donc un projet qui par sa composition et son organisation doit :

**A/** Apporter SOUPLESSE et VARIETE dans la répartition des modes d'habitat en affirmant le caractère « résidentiel » du projet

Il est proposé de rechercher un équilibre, en nombre, entre trois modes d'habitat :

1. Un habitat individuel, individuel groupé et intermédiaire dont la densité plus faible et les hauteurs, rez + 1 étage et rez +1 et attique (étage en retrait) ou combles prennent en compte :



- Dans sa frange Nord, Nord-Ouest, la proximité du tissu existant composé de « maisons individuelles », une protection renforcée, par la préservation et la mise en valeur de la coulée verte existante.
- Dans sa bordure le long de l'avenue du 11 Novembre (RD 1075) les nuisances dues à la circulation automobile, qui resteront relativement importantes, malgré les aménagements projetés. Afin d'en atténuer un peu plus l'impact, il est proposé une continuité paysagère formée de buttes et talus végétalisés en accompagnement des cheminements piétons et cycles tout au long de ce futur «Boulevard Urbain»...

2. Un habitat en petits collectifs, qui s'ouvrent et s'organisent autour d'un espace vert central, et dont les hauteurs varient de rez+2, rez+2+attique (étage en retrait) et rez + 3 au maximum.

De petits collectifs dont les implantations variées dans le plan de composition :

- S'adaptent à la pente du terrain et aux meilleures orientations (Sud et Sud-Ouest).
- Prennent en compte la progression de l'épannelage (nombre d'étages) à partir des vues lointaines
- Évitent « les vis-à-vis » entre logements et préservent les ouvertures vers la vallée et les massifs avoisinants

3. Un habitat collectif qui se répartit entre logements en accession libre et logements foyer pour personnes âgées en locatif social, résidence FOYER qui accueille en rez-de-chaussée, espaces communs à l'usage des résidents et surfaces à destination d'activités tertiaires et de services.

La présente modification a pour objet de traduire réglementairement (règlement écrit et documents graphiques), les différentes typologies souhaitées, les hauteurs maximums par rapport au terrain naturel, les angles de vue préservés, espaces naturels protégés, etc...



Schéma de principe

**B/ Traduire HIÉRARCHIE et MAILLAGE dans les déplacements à l'intérieur et en direction des quartiers voisins**

Le projet s'inscrit dans les préconisations du Plan Local des Déplacements de Voreppe : il prolonge, articule et complète le maillage.

Le mail nord-sud met en relation, à l'échelle du quartier, l'avenue Honoré de Balzac et l'avenue du 11 Novembre. C'est une voie qui répond pour partie à la desserte interne du quartier de l'Hoirie (zone 30).

Ce mail nord-sud est aménagé aussi pour les liaisons douces. Il permet de connecter deux itinéraires cycles, confortés et valorisés à terme, sur l'avenue Honoré de Balzac et celle du 11 Novembre.

Il dessert pour partie, les opérations d'habitat et le Supermarché situé tout naturellement à l'angle Sud-Est du mail et l'avenue du 11 Novembre.

Mail paysagé, il est large, car il assure un « chemin d'eau » avec la création de noues qui aboutit en aval à un bassin de récupération et d'infiltration.

Deux carrefours assurent les échanges entre le mail et l'avenue Honoré de Balzac et celle du 11 Novembre une des hypothèses d'aménagement pourrait être :

- Pour l'avenue Honoré de Balzac un « céder le passage » ou « stop », et la sécurisation des traversées en modes doux.
- Pour l'avenue du 11 Novembre, un carrefour à feux. Ce qui a plusieurs avantages : ralentir la vitesse et les nuisances associées et aussi sécuriser les traversées piétonnes (il est prévu la suppression du passage inférieur piétons, difficile à entretenir et à sécuriser).

Ces aménagements ont fait l'objet d'une étroite concertation avec les habitants du quartier et au-delà. Leur conception a été arrêtée dans le cadre des dossiers de réalisation et de programme d'équipements publics de la ZAC.

La desserte automobile des différents îlots d'habitat est conçue comme une série d'impasses, permettant de renforcer leur caractère résidentiel (pas de circulation « parasite »).

Ces « impasses résidentielles » se raccordent prioritairement sur le nouveau mail. Deux autres accès sont utilisés :

- à partir de la place Georges Brassens
- à partir de la rue de l'Hoirie.

Tous deux du fait de leur rôle de desserte piétonnière existante des équipements environnants font l'objet, dans le cadre du dossier de réalisation et de programme d'équipements publics de la ZAC., d'ouvrages spécifiques pour la sécurisation des déplacements.



Schéma de principe

La desserte du supermarché, de ses parkings répartis en surface et en sous-sol se fera en partie :

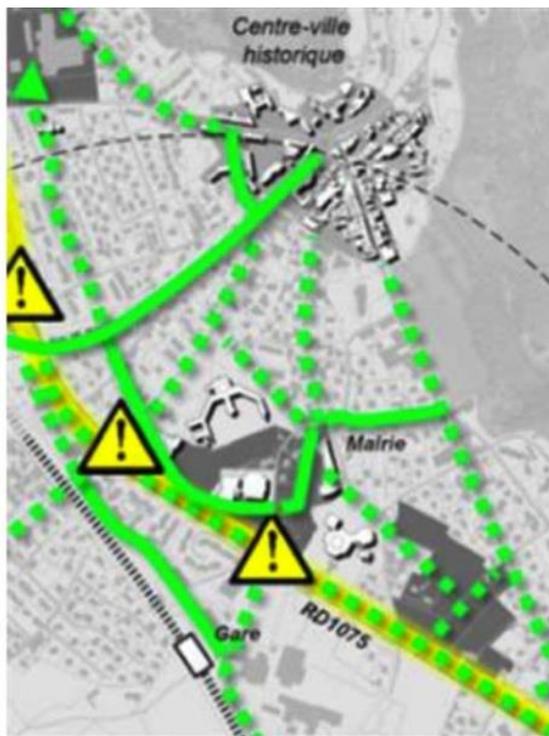
- A partir du mail nord-sud
- A partir de l'avenue du 11 Novembre, dans le cadre des aménagements anticipant son rôle de « Boulevard urbain ».

Cette disposition, rendue possible par la disposition de ses parkings à l'intérieur du projet commercial, est destinée à diviser les flux de circulation et à alléger les mouvements automobiles sur le « mail nord-sud ».

La mise en œuvre d'un maillage complet, piétons et cycles, se raccorde au réseau des liaisons douces existant et au projet, desservant :

- La mairie et son parc, les équipements sportifs scolaires et de la petite enfance et culturels (l'arrosoir)
- L'Avenue Honoré de Balzac en direction du centre ancien et des quartiers du sud
- L'avenue du 11 Novembre en direction des quartiers de la gare et de Bouvardière.

En matière d'accessibilité, le nivellement et l'aménagement des cheminements devront être réalisés afin d'en assurer les meilleures conditions d'usage.



### Anticiper et préfigurer la transformation de l'Avenue du 11 Novembre «Boulevard Urbain »

Dans sa partie Sud, le projet prend en compte la volonté de la commune de transformer à terme l'avenue du 11 Novembre en boulevard urbain. Cette transformation passe par l'apaisement de la circulation de transit, le rééquilibrage de l'espace public au profit des piétons, des cycles et des transports publics et de l'amélioration du paysage. Ainsi cet axe routier départemental, qui constitue aujourd'hui une coupure, pourra retrouver un rôle d'espace public fédérateur.

Le PADD du PLU et le Plan Local des Déplacements, au regard de la dynamique urbaine actuelle, confirment que cet axe doit aujourd'hui être considéré comme stratégique et fédérateur au regard de la multitude de fonctions (transit, maillage des différentes entités urbaines de la commune, liaisons avec les polarités voisines, etc.) dont les enjeux de développement doivent être appréhendés au-delà des limites communales.

Ce rôle de Boulevard Urbain se traduit aujourd'hui par la réalisation progressive depuis de nombreuses années d'un « chapelet » d'équipements publics (équipements sportifs, collège, et dernièrement l'ouverture de l'espace festif) qui, sur son alignement Nord, apporte architecture, animation, lumière, expression d'une façade plus urbaine.

Progressivement une bande paysagère qui reçoit aujourd'hui cheminements piétons ... demain pistes cyclables s'installe tout au long de l'avenue du 11 Novembre. Bande paysagère, dont le traitement crée un espace de transition entre les habitations existantes et la circulation automobile qui même si elle diminue, restera encore de nombreuses années, porteuse de nuisances.

Le projet de l'Hoirie, pour sa part, vient compléter, dans cette dernière « fenêtre » sur l'avenue du 11 Novembre, cet aménagement.

L'implantation du projet commercial de supermarché s'inscrit dans cette logique d'évolution de l'avenue du 11 Novembre : Son attractivité, son double rôle, équipement de niveau communal et au-delà et équipement de quartier vient tout naturellement favoriser et exprimer cette lecture plus urbaine...

Complétée, au droit du projet de l'Hoirie, la bande paysagère, poursuite de l'existante, joue son rôle d'espace de transition et de protection entre l'avenue et les premières constructions d'habitat limitées dans leur hauteur et donc dans leur densité.

Cette continuité paysagère accueille cheminements piétons et cycles.

Les deux carrefours qui seront aménagés au droit de l'Hoirie, contribueront à sécuriser les traversées piétonnières et cycles et à diminuer la vitesse sur l'avenue.

Leur conception, leur dimensionnement font l'objet d'une réflexion qui associe la commune de Voreppe, ses habitants et le Conseil Départemental (gestionnaire de la R.D.).

Plus particulièrement, celui qui correspond au droit de la rue du péage doit prendre en compte à la fois :

- La desserte des habitations environnantes,
- L'accès au supermarché,
- La desserte des réserves,
- La desserte de la Station-Service et du Drive,
- Pour partie la sortie des parkings du supermarché.

**L'évolution en Boulevard urbain changera indéniablement la perception de cet axe qui apparaît aujourd'hui comme une infrastructure routière et une véritable coupure dans la ville entre les quartiers.**

**Construire un quartier durable qui repose sur le développement des transports collectifs et des déplacements doux, qui favorise les bâtiments économes en énergie et qui pourra utiliser les énergies renouvelables**

Cette « GREFFE » au cœur du quartier de l'Hoirie bénéficie de tous les «ingrédients» pour en faire un lieu agréable à vivre pour ses futurs habitants :

- Un site aux orientations privilégiées (vues proches et lointaines, versant sud protégé des vents du nord)
- Des équipements publics et des services, faciles d'accès à partir d'un maillage des circulations piétonnes et cycles
- Des transports en commun moyenne et longue distance (arrêts de bus, proximité de la gare S.N.C.F.)
- Une densité maîtrisée et raisonnable qui apporte verdure, espaces privatifs en prolongement du logement et espaces communs

Un coût maîtrisé des aménagements qui permet, tout en respectant un coût du logement abordable, de concevoir une architecture économe en énergie (un cahier des charges architecturales sera mis au point dans le cadre du dossier de réalisation).

**C'est donc bien un « PROJET D'INTERET GENERAL » :**

- Par son programme de logements et notamment de logements locatifs sociaux (21,6 %) et 10 % d'accession aidée à intégrer dans cette opération conformément aux objectifs du P.L.H.,
- Par la création de voiries publiques structurantes, au maillage du quartier et au-delà conformément au PLD,
- Au confortement d'une offre commerciale diversifiée sur la commune,
- A la limitation de « l'étalement urbain » et de la consommation foncière par une véritable opération de « GREFFE » au cœur d'un quartier existant dans le respect des densités minimum du SCoT.

## LE PROJET / PLU ET SON PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

**Le projet de l'Hoirie s'inscrit dans les objectifs du Plan Local d'Urbanisme et notamment ;**

1. Lutter contre la péri urbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, et ce notamment à travers la volonté affirmée de conforter le centre actuel et de donner corps au projet de « centre élargi »,
2. Inciter à la mixité urbaine et sociale, pour une ville plus citoyenne, une ville plus solidaire spatialement ...
3. « Penser » l'urbanisme au regard de l'offre de déplacements, en intégrant notamment les modes doux, et en favorisant tous les modes de transport alternatifs.
4. Valoriser le patrimoine naturel et urbain grâce à une politique volontaire au service du développement durable. »

Et dans les orientations du PADD :

1. Valoriser la structure naturelle, paysagère et agricole du territoire pour maintenir le cadre de vie des Voreppins.
2. Mettre en œuvre le développement résidentiel et économique en alliant mixité sociale, fonctionnelle et formelle :

**La constitution d'un parc résidentiel nouveau diversifié et accessible à toutes populations :**

Le projet participe aux objectifs de production de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et d'assurer, d'une part, le maintien de la population résidente, du fait du phénomène de décohabitation recensé, et d'autres part, d'assurer le renouvellement de la population.

Il participe aux objectifs de limitation de consommation foncière du PLU qui tend vers la réalisation de 3/4 du besoin en logements dans l'espace préférentiel défini au SCOT dans les densités préconisées par le SCOT de la Région Urbaine Grenobloise (Mini 0.5 m<sup>2</sup> de surface de plancher par m<sup>2</sup> d'unité foncière).

Il s'inscrit avec ses 21,6% de logements locatifs sociaux et 10% d'accèsion aidée dans les objectifs de mixité au cœur de la politique de l'habitat ; mixité sociale, mais aussi mixité des formes urbaines (intermédiaire, collectif, maisons jumelées ou accolées...) mais aussi fonctionnelle (Habitat, tertiaire, commerce).

**Le maintien de la dynamique économique en cultivant la diversité :**

Le projet de l'Hoirie avec le commerce projeté participe aussi au maintien de la dynamique économique du territoire communal en répondant aux enjeux du confortement de l'activité commerciale de la Commune.

**Donner corps au centre urbain élargi, contribuer à la transformation de l'avenue du 11 Novembre en Boulevard urbain**

Au regard des enjeux de limitations de consommations foncières et de la nécessité de répondre aux besoins, notamment en matière de logement, le projet de l'Hoirie situé dans l'espace préférentiel de développement permettra de participer à l'élargissement du centre urbain.

**Connecter les polarités urbaines internes à la commune, tout en gérant les flux liés au passage dans la Cluse**

Le projet de l'Hoirie s'inscrit dans les préconisations du PLU ; il prolonge, articule et complète le maillage modes doux et s'organisera à partir de l'ossature qui sera créée par le schéma urbain paysagé qui assure la connexion entre l'avenue du 11 Novembre et l'avenue Honoré de Balzac.

**Le projet de l'Hoirie étant compatible avec le PADD, aucune modification de cette pièce n'est nécessaire.**

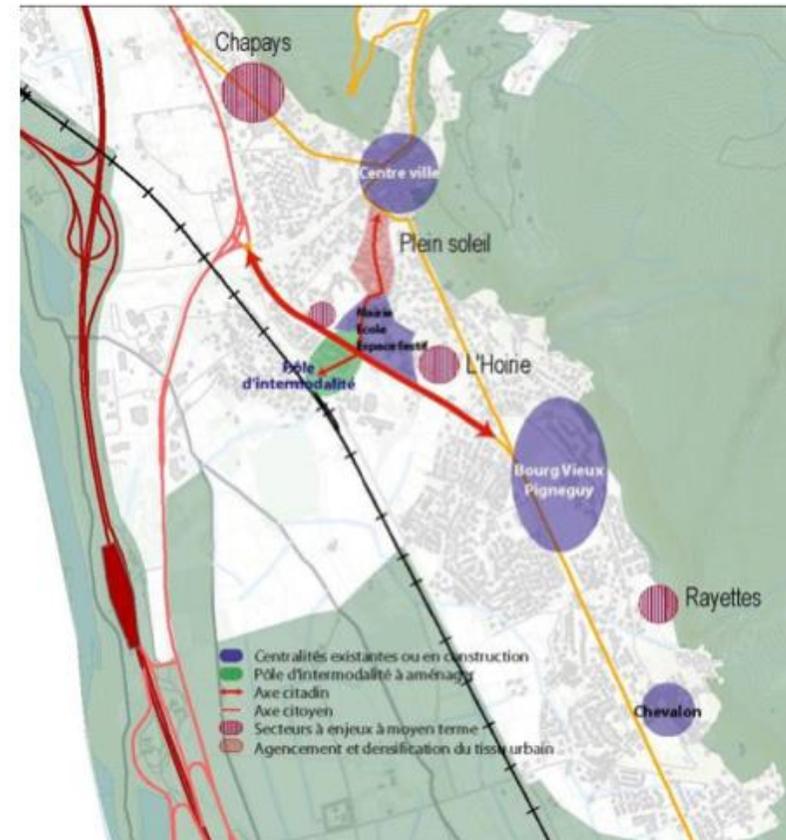
## LA MIXITE SOCIALE – L'OBJECTIF DE MIXITE SOCIALE ET SPATIALE

Le PLU définit un objectif de production de 25% de logements sociaux sur l'ensemble du territoire communal.

Cet objectif sera atteint sur le secteur de l'Hoirie par la création de 3 emplacements réservés qui permet, dans les zones urbaines ou à urbaniser, d'imposer (article L.123-2 b du Cu), dans le respect des objectifs de mixité sociale en vue de la réalisation de logement locatifs sociaux et d'accession aidée dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

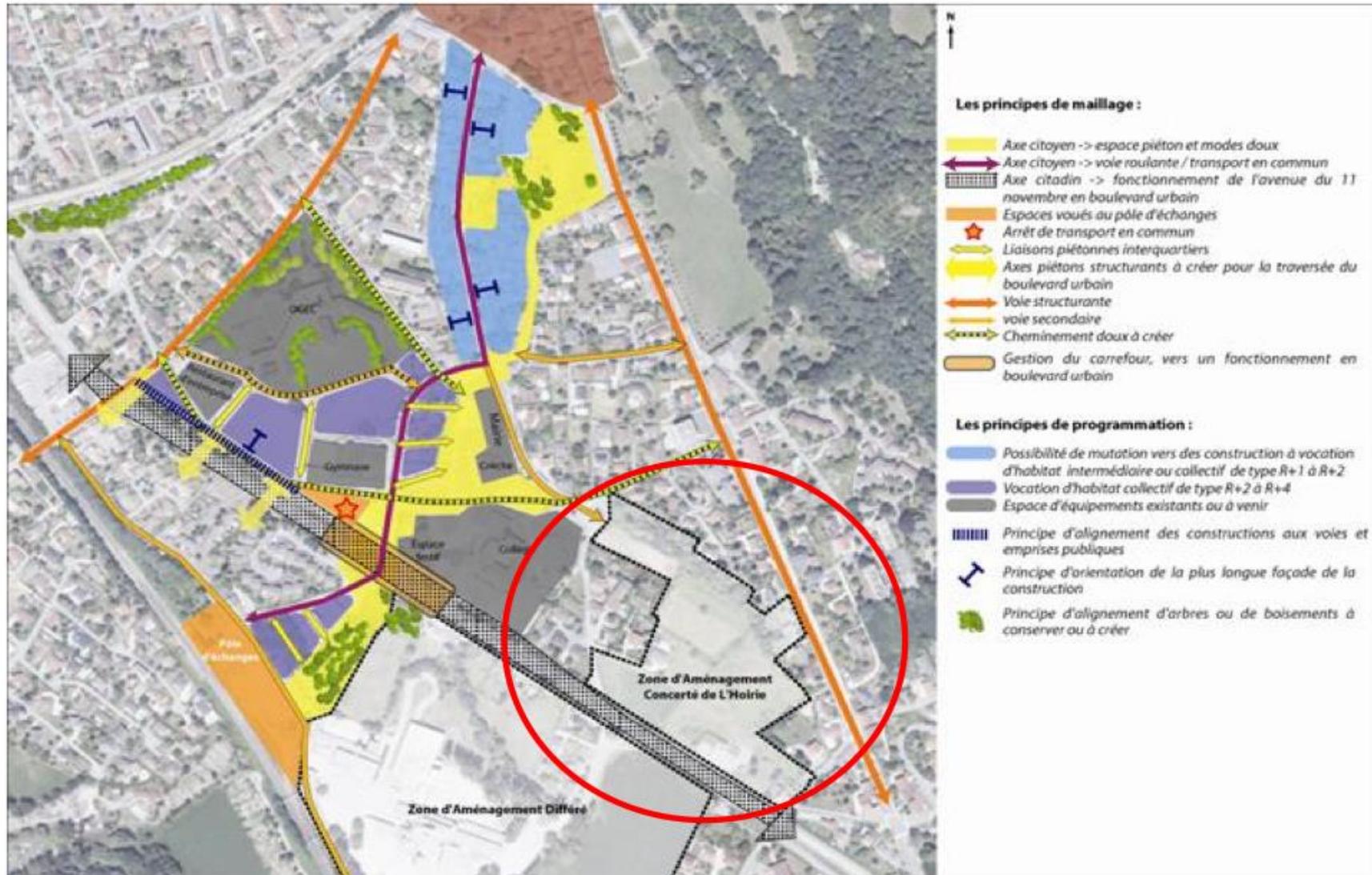
**La servitude de « mixité sociale » (L151-41) et la majoration de COS (L151-28) utilisées dans le PLU sur certains secteurs ne seront pas appliquées à la zone 1AUH qui répond à ces enjeux au regard des surfaces de plancher proposées et de l'utilisation des emplacements réservés de programme de mixité sociale.**

## Extrait du PADD du PLU approuvé



## INCIDENCE DU PROJET SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Afin d'atteindre les objectifs que s'est fixée la municipalité pour ce quartier, le projet fait l'objet d'une nouvelle OAP qui s'inscrit dans la continuité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation existante pour le centre urbain élargi :



Extrait orientation d'aménagement Centre élargi du PLU

## LES MODIFICATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

### INCIDENCE DU PROJET SUR LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES :

#### Les zones du PLU en vigueur concernées par le périmètre de la ZAC de l'Hoirie :

Le périmètre de la ZAC de l'Hoirie concerne deux zones du PLU actuel : 2AU et UCb en partie qui ne permettent pas en l'état l'urbanisation du secteur du fait notamment de la nécessité d'appréhender l'urbanisation du secteur par une opération d'ensemble et de la nécessité de renforcer les équipements publics du secteur ; voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie de cette zone mais qui n'ont pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Aussi, afin d'atteindre les objectifs que s'est fixée la municipalité pour ce quartier, le projet induit la création d'un secteur à plan masse, une modification du zonage avec la création d'une zone 1AUH et la création d'un règlement spécifique afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation et l'intensification de ce secteur.**

De plus, est défini un secteur de protection des boisements remarquables au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme pour prendre en compte la préservation des haies existantes en limite Nord et Est du site, ainsi que la création de « haies bocagères » sur certaines franges de l'opération afin de mettre en place des zones tampons entre les constructions existantes (ou projetées) et le projet.

Ces haies sont conservées, prolongées ou complétées pour les trois raisons suivantes :

- Leur intérêt écologique et paysager
- Leur rôle dans l'insertion du projet dans le site
- Leur rôle dans l'intégration et l'acceptation du projet dans un contexte urbain résidentiel.

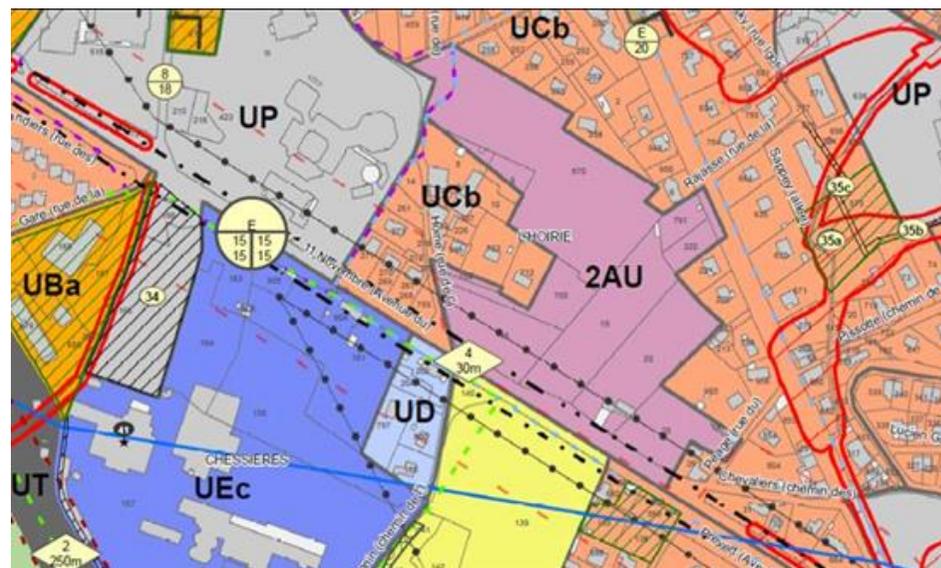
## LES RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES SUR LE PÉRIMÈTRE DE LA ZAC

Le secteur de l'Hoirie est inscrit dans le PLU approuvé sur deux zones :

- La zone 2AU « (...) zone d'urbanisation future : visant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux et d'un commerce de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, sur le secteur de l'Hoirie (...) »
- La zone UCb : « la zone UC correspond aux zones d'urbanisations, composées de formes urbaines mixtes. La capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

## LES ZONES DU PLU APPROUVÉ CONCERNÉES PAR LE PÉRIMÈTRE DE LA ZAC DE L'HOIRIE

Le périmètre de la ZAC de l'Hoirie concerne deux zones du PLU actuel : 2AU et UCb



Extrait du PLU en vigueur

## LE PLU EN VIGUEUR DANS LE JUSTIFICATIF DES CHOIX STIPULE,

### TITRE I - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET

#### Chapitre 2. LES OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

##### Section III. Les réponses réglementaires

Le PLU classe en zone à urbaniser, à moyen et long terme, un total de 27.5 hectares, dont 8.7 ha, à destination d'habitat et 18.8 hectares à destination d'économie.

Le PLU classe en zone agricole ou naturelle, un total de 194.5 hectares.

La superficie des zones du PLU :

| Nomination                     | Surfaces        | Nomination               | Surfaces       | Nomination             | Surfaces        | Nomination              | Surfaces         |
|--------------------------------|-----------------|--------------------------|----------------|------------------------|-----------------|-------------------------|------------------|
| UA et UAa                      | 18,3 ha         | 1AUC                     | 1,8 ha         | A                      | 555,2 ha        | N                       | 1369,3 ha        |
| UB, UBa, Ubb, Ubc, Ubd et Ube  | 21,8 ha         | 2AU                      | 7,0 ha         | As                     | 240,2 ha        | Ne                      | 25,3 ha          |
| UC, UCa et UCb                 | 165,3 ha        | 1AUEa                    | 0,8 ha         | Ab                     | 25,7 ha         | Ni                      | 14,3 ha          |
| UD et UDa                      | 55,3 ha         | 2AUE                     | 10,2 ha        |                        |                 | Nb                      | 5,8 ha           |
| UP                             | 44,0 ha         | 2AUEa                    | 7,8 ha         |                        |                 | Nj                      | 4,2 ha           |
| UT                             | 103,0 ha        |                          |                |                        |                 | NCA2                    | 5,3 ha           |
| UE, UEb, UEa0 UEm, UEc, et UEg | 73,9 ha         |                          |                |                        |                 |                         |                  |
| UECA et UECA2                  | 130,4 ha        |                          |                |                        |                 |                         |                  |
| <b>Zones Urbaines</b>          | <b>612,0 ha</b> | <b>Zones à urbaniser</b> | <b>27,5 ha</b> | <b>Zones agricoles</b> | <b>821,1 ha</b> | <b>Zones naturelles</b> | <b>1424,1 ha</b> |
| <b>TOTAL GENERAL</b>           |                 |                          |                |                        |                 |                         |                  |
| <b>2885 ha</b>                 |                 |                          |                |                        |                 |                         |                  |

**LA MODIFICATION** à pour incidence d'ouvrir à l'urbanisation sous condition la Zone 2AU de l'Hoirie de 4.5 Ha et touche à la marge la zone UCb, aussi la superficie des zones au PLU après modification s'établit ainsi :

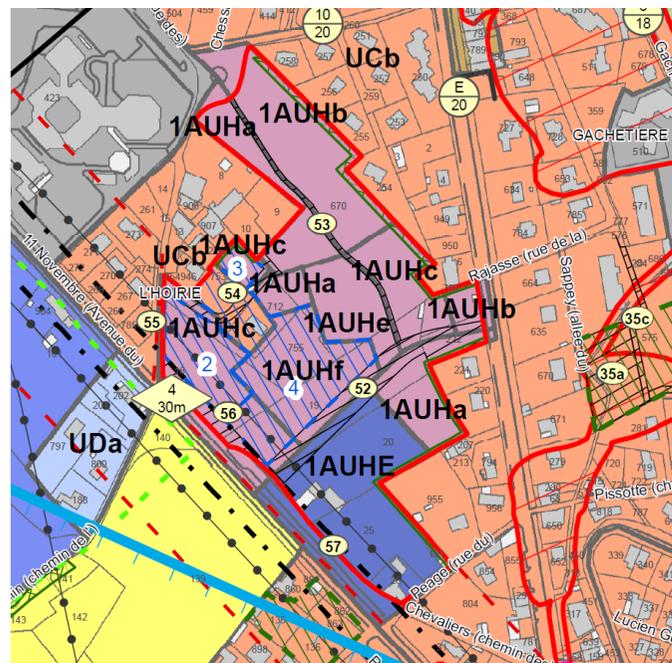
La création d'une zone 1AUH à destination principale d'habitat, qui comprend une grande partie de l'actuelle zone 2AU et la parcelle BH 26 classée en UCb.

- avec des sous-secteur 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf en fonction de la typologie du bâti qui peut sous certaines conditions accueillir du bureau et,
- un sous-secteur 1AUHE qui peut sous certaines conditions accueillir du commerce, du bureau et entrepôt nécessaire au commerce autorisé dans la zone.

Le classement en zone UCb du surplus de la Zone AU non comprise dans le périmètre de la ZAC, du fait que les réseaux réalisés dans le cadre de la ZAC, à la périphérie immédiate de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions susceptibles de s'implanter sur ces parcelles (BH8p et BH9p),

Le projet redéfinit le règlement d'urbanisme applicable à la zone 2AU de fait.

Extrait du PLU Modifié :



Modification n°2

Le PLU classe en zone à urbaniser, à moyen et long terme, un total **de 27.8 hectares**, dont **7.9 ha**, à destination d'habitat et **19.9 hectares** à destination d'économie.

La superficie des zones au PLU :

| <b>Nomination</b> | <b>PLU approuvé</b>                       | <b>PLU présente après modification</b>  |
|-------------------|---|---|
| UC, UCa et UCb    | 165.3 Ha dont 0.46 Ha en UCb sur l'Hoirie | 165 Ha dont 0.17 Ha en UCb sur l'Hoirie |
| 2 AU              | 7 Ha dont 4.5 sur l'Hoirie                | 2.5 Ha dont 0 Ha sur l'Hoirie           |
| 1 AUH             | 0   | 3.6 Ha                                  |
| 1 AUHE            | 0   | 1.2 Ha                                  |

**La modification est sans impact sur les autres zones et notamment les zones agricoles ou naturelles.**

## LE PLU EN VIGUEUR DANS LE JUSTIFICATIF DES CHOIX STIPULE,

### TITRE I - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET

#### Chapitre 3. LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

##### Section II. Les objectifs débattus

Le PLU anticipe un rythme de production de résidences principales de 70 unités par an, à horizon 2025, soit un total d'environ 840 résidences principales. Cet objectif tient compte tant du besoin lié au desserrement des ménages, que celui lié à l'accueil de population nouvelle. ...

Cet objectif est cohérent avec le programme local de l'habitat (PLH) élaboré à l'échelle du Pays Voironnais, dont un objectif est de maintenir une attractivité résidentielle cohérente avec ses perspectives économiques et son statut de pôle d'équilibre au sein de la région urbaine de Grenoble (RUG). Pour Voreppe seconde commune du territoire, la contribution à cet effort de production est attendue à hauteur de 420 à 450 logements nouveaux sur 6 ans, soit 840 logements sur les 12 ans du PLU.

Enfin au sein du SCoT, avec lequel le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité, Voreppe est identifié comme un pôle principal. Le SCoT impose des minimums à ces pôles (55 logements/an), conformément au besoin de logements de l'ensemble du territoire. La traduction réglementaire des différents secteurs permet d'atteindre les objectifs de production de résidences principales fixés dans le PADD à 70 logement/an sur 12 ans (soit 840 au total), et ce en considérant un taux de rétention foncière de 45% environ.

## LA MODIFICATION conduit à :

Le PLU prévoyait une capacité d'environ 840 logements avec une rétention foncière de 45% environ sur les 12 ans soit une capacité théorique d'environ 1.220 logements.

La présente modification en ouvrant à l'urbanisation la zone 2 AU de l'Hoirie a pour effet de rendre plus opérationnelle la production de logement prévue au PLU.

De plus, même si la présente modification a pour effet de modifier à la marge la capacité théorique globale d'une cinquantaine de logements, elle permet grâce à une meilleure opérationnalité de conforter l'atteinte des objectifs du PADD tout en limitant la rétention foncière à l'échelle du PLU.

Sachant que la traduction réglementaire des différents secteurs permet d'atteindre 840 logements sur 12 ans, les objectifs de production de résidences principales de 420 à 450 logements nouveaux sur 6 ans, soit 840 logements sur les 12 ans du PLU seront atteints au regard d'un taux de rétention foncière de 39 % environ.

L'objectif du PLU approuvé en février 2014 n'est pas remis en cause par la présente modification. Il s'agit bien d'atteindre 840 logements sur les 12 ans.

La traduction réglementaire du projet de l'Hoirie permet de répondre de manière opérationnelle aux objectifs du PLU en matière d'habitat ainsi qu'aux préconisations ou orientations du PLH du Pays Voironnais, du Schéma de Secteur et du SCoT.

## LE PLU EN VIGUEUR DANS LE JUSTIFICATIF DES CHOIX STIPULE,

### TITRE I - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET

#### Chapitre 3. LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT,

##### Section III. Les réponses réglementaires

▣ L'objectif de production de résidences principales (évaluation des capacités maximales)

La traduction réglementaire des différents secteurs permet d'atteindre les objectifs de production de résidences principales fixés dans le PADD à 70 logement/an sur 12 ans (soit 840 au total), et ce en considérant un taux de rétention foncière de 45% environ.

\* L'objectif de production de résidences principales (évaluation des capacités maximales) à court et moyen terme

▣ Secteur de l'Hoirie : capacité de 250 logements ;

\* L'objectif de mixité sociale et spatiale

Le PADD définit un objectif de production de 230 logements sociaux. Afin de s'assurer de l'atteinte de cet objectif, et considérant un taux de rétention foncière d'environ 40%, la traduction réglementaire permet une production potentielle d'environ 320 logements locatifs sociaux.

La ZAC prévue sur le secteur de l'Hoirie affiche un objectif de production de 25% de logements sociaux.

A court et moyen terme :

▣ Secteur de l'Hoirie : capacité de 250 logements, dont 63 logements locatifs sociaux.

**LA MODIFICATION** a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2 AU de l'Hoirie en traduisant réglementairement le projet urbain de la ZAC approuvée sur ce secteur.

Comme précisé précédemment, l'objectif du PLU approuvé en février 2014 n'est pas remis en cause par la présente modification qui confirme l'objectif d'atteindre 840 logements sur les 12 ans

Le PLU estimait une capacité d'environ 250 logements sur le secteur de l'Hoirie en zone d'urbanisation future stricte (2AU).

Dans le cadre de la ZAC, les études ont permis d'affiner la programmation et le projet urbain du secteur pour un programme effectif de 200 logements, résultat du consensus qui a pu se dégager sur ce projet dans le cadre de la concertation réalisée.

C'est pourquoi la présente modification opère quelques ajustements en vue de retenir une programmation pragmatique et réaliste au regard des objectifs de « Greffe » de ce projet d'aménagement qui s'intègre dans un secteur déjà urbanisé de la Commune pour une capacité revue à :

▣ **Secteur de l'Hoirie : capacité de 200 logements ;**

De plus, l'objectif de mixité sociale et spatiale est recalé ainsi :

▣ **La ZAC prévue sur le secteur de l'Hoirie affiche un objectif de production de 21,6 % de logements sociaux.**

▣ **Secteur de l'Hoirie : capacité de 200 logements, dont 43 logements locatifs sociaux.**

Le PLU prévoyait une capacité d'environ 230 logements locatifs sociaux avec une rétention foncière de 40% environ sur les 12 ans soit une capacité théorique d'environ 320 logements.

La présente modification en ouvrant à l'urbanisation la zone 2 AU de l'Hoirie a pour effet de rendre plus opérationnelle la production de logements locatifs sociaux sur ce secteur.

**En effet, la modification a pour objet de créer 1 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 (43 logements) et non pas un pourcentage d'une opération afin de fiabiliser la programmation en termes de logements locatifs sociaux et de ne pas conditionner leur nombre à l'ampleur de l'opération globale.**

A noter que la servitude de « mixité sociale » (L151-41) et la majoration de COS (L151-28) utilisés dans le PLU sur certains secteurs ne seront pas appliqués à la zone 1AUH qui répond à ces enjeux au regard des surfaces de plancher proposées et de l'utilisation des emplacements réservés de mixité sociale.

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

Aussi, même si la présente modification a pour effet de modifier à la marge la capacité théorique globale d'une vingtaine de logements, elle permet grâce à une meilleure opérationnalité de conforter l'atteinte des objectifs du PADD tout en limitant la rétention foncière à l'échelle du PLU, soit :

La traduction réglementaire des différents secteurs permet d'atteindre les objectifs de production de logements locatifs sociaux de 105 à 113 logements nouveaux sur 6 ans, soit environ 230 logements sur les 12 ans du PLU au regard d'un taux de rétention foncière de 30 % environ.

L'objectif du PLU approuvé en février 2014 n'est pas remis en cause par la présente modification. Il s'agit bien d'atteindre un taux de 21.6% de logements locatifs sociaux à l'échéance du PLH (2012-2017) et de maintenir ce taux à « l'échéance » du PLU à horizon 2025.

La traduction réglementaire du projet de l'Hoirie permet de répondre pleinement et de manière opérationnelle aux objectifs du PLU en matière de mixité sociale ainsi qu'aux préconisations ou orientations du PLH du Pays Voironnais, du Schéma de Secteur et du SCoT

## LE PLU EN VIGUEUR DANS LE JUSTIFICATIF DES CHOIX STIPULE,

### TITRE I - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET

#### Chapitre 3. LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT,

##### Section IV. La compatibilité avec les dispositions du SCoT

###### ▣ L'objectif de production de résidences principales

Le SCoT fixe pour les pôles principaux de l'armature territoriale, catégorie à laquelle Voreppe appartient, un rythme de construction de logements, d'au moins 5.5 logements par an pour 1 000 habitants. L'objectif de production de 70 logements par an répond à cet objectif.

Par ailleurs, il définit un Espace Préférentiel de Développement (EPD), au sein duquel :

- 2/3 du besoin en logements définis doit être prévu ;
- Une densité, de 0.5 m<sup>2</sup> de plancher par m<sup>2</sup> d'unité foncière, doit être prescrite. Cette densité est un minima aux abords des gares et des arrêts de transports en commun structurant (service tous les 20min dans les 2 sens, aux heures de pointes). Les arrêts concernés sont la gare SNCF, les arrêts le long de l'avenue Honoré de Balzac et celui du bourg.

Au regard des potentiels estimés, ci-avant, le PLU de Voreppe anticipe la création d'environ 73% de la capacité totale de production estimée, au sein de l'espace préférentiel de développement (EPD).

Par ailleurs, comme exprimé ci-avant, l'instauration des COS, au sein de l'EPD est respectée.

**LA MODIFICATION** est sans incidence sur la compatibilité du PLU au schéma de secteur et au SCoT.

En effet, le site de l'Hoirie, dans le prolongement naturel de la nouvelle Mairie et du collège André Malraux, situé dans l'espace préférentiel de développement au SCOT, est propice à l'urbanisation car en grande partie aujourd'hui vierge de constructions. Il se trouve à proximité de la Gare (entre 430 et 690 mètres à vol d'oiseau, soit 10 minutes à pied) et est notamment desservi par la ligne Express du Conseil général Voreppe/Champ près Froges, (arrêts Véronnière et Péage), ligne structurante pour le territoire et la ligne W du Pays vironnais (arrêt 11 Novembre et gare)

Avec la création de 200 logements pour 14.600 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Minimum à destination d'Habitat (14.800 m<sup>2</sup> de SP Maximum) le projet de l'Hoirie, porte sur 44.365 m<sup>2</sup>, dont une zone à dominante d'habitat d'une superficie opérationnelle de 28.315 m<sup>2</sup> dans le périmètre de la ZAC.

La surface de plancher correspond aux préconisations du SCoT (déduction faite du foncier commercial (8.575 m<sup>2</sup>), de l'habitat existant conservé (1.660 m<sup>2</sup>), des espaces publics (5.815 m<sup>2</sup>)

Soit pour le périmètre de la ZAC : 28.315 m<sup>2</sup> x 0,5, = 14.160 m<sup>2</sup> Minimum.

Pour 14.600 m<sup>2</sup> à 14.800 m<sup>2</sup> au projet pour 14160 m<sup>2</sup> de SP HABITAT Minimum au SCoT.

L'objectif du PLU approuvé en février 2014 n'est pas remis en cause par la présente modification. Il s'agit bien d'assurer une intensification de l'urbanisation dans Espace Préférentiel de Développement (EPD), au sein duquel une densité, de 0.5 m<sup>2</sup> de plancher par m<sup>2</sup> d'unité foncière sera développée dans cette opération.

## LE PLU EN VIGUEUR DANS LE JUSTIFICATIF DES CHOIX STIPULE,

### TITRE I - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET

#### Chapitre 4. LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE

##### Section III. Les réponses règlementaires

###### \* La synergie commerciale

La concrétisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur le secteur de l'Hoirie, projetant la construction d'environ 250 logements, et l'implantation du supermarché ;

Sur cette base, le PLU fixe les dispositions suivantes :

- En 2AU, à l'Hoirie, au moment de l'ouverture à l'urbanisation, le règlement proposera un potentiel de 2.000 m<sup>2</sup> de surface de vente ;

**LA MODIFICATION** porte le potentiel de surface de vente à 2.500 m<sup>2</sup> et est sans incidence sur la compatibilité au Schéma de Secteur et au SCoT

Outre la question du logement, l'un des principaux objectifs de la ZAC est en effet de répondre à un besoin d'offre commerciale avec la création d'une surface commerciale d'une capacité plus importante afin d'inciter plus de Voreppins à faire leurs achats à Voreppe plutôt que dans les communes voisines.

Aussi, l'implantation de cette surface commerciale est stratégique vis-à-vis des autres commerces (environ 80) de la commune, venant conforter l'offre commerciale globale de Voreppe.

Ce projet s'appuie sur une demande de la population qui a été corroborée par deux études relatives au développement commercial sur le Pays voironnais réalisées par AID Observatoire.

Ces études confirment que le supermarché ( U / 750m<sup>2</sup> de surface de vente) vieillissant, ne joue pas son rôle de locomotive vis-à-vis des commerces du centre-bourg et que la commune de Voreppe paraît sous-équipée en comparaison des communes de taille similaire, telles que Moirans, Tullins et Rives qui possèdent une offre commerciale 2 à 3 fois supérieure à Voreppe.

Aussi, le projet de l'Hoirie s'est appuyé sur les propositions d'actions prioritaires à mettre en place qui préconisent le confortement du commerce de centre-bourg, par des actions déjà engagées (gestion du stationnement, réaménagement de la Grande Rue, redynamisation du Bourg, ...), avec l'intégration d'une surface commerciale (2.500 m<sup>2</sup> de surface de vente sans galerie marchande) dans le projet urbain de l'Hoirie.

L'ensemble de ces dispositions permet d'assurer un niveau d'offre commerciale, à l'échelle du périmètre d'influence de Voreppe, tel que définit au SCoT. Ce dernier correspond à l'intégralité de la commune de Voreppe, s'étendant jusqu'au bourg de Pommiers-la-Placette. Au regard des offres existantes dans les communes voisines, ce périmètre d'influence voreppin est superposé, au Sud, au périmètre de Saint-Égrève, du fait de l'offre structurante existante, et au Nord, du fait de l'offre voironnaise.

L'offre, proposée sur l'Hoirie, assure, avant tout, une réponse à des besoins de proximité, pour la clientèle de Voreppe, mais aussi la clientèle d'actifs assez importante sur Voreppe.

Ainsi, le cadre réglementaire du PLU à destination commerciale permet d'assurer une offre dimensionnée aux besoins, sans créer de concurrence stériles, et ce, tout en anticipant les futurs besoins, liés à l'accroissement démographique du territoire.

Aussi :

**\* La synergie commerciale**

La concrétisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur le secteur de l'Hoirie, projetant la construction d'environ 200 logements, et l'implantation du supermarché ;

Sur cette base, le PLU fixe les dispositions suivantes :

En 2AU, à l'Hoirie, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation, le règlement propose un potentiel de 2.500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**La modification est compatible avec le SCoT** qui identifie Voreppe comme pôle principal. Les pôles principaux constituent la structure principale du territoire, notamment en matière de commerce. Ils doivent donc asseoir leur développement à l'échelle des bassins de vie (c'est-à-dire aussi sur les communes voisines moins développées).

Le DAC (Document d'Aménagement Commercial) est intégré au SCoT, il définit un périmètre d'influence commerciale des orientations pour la localisation de l'offre commerciale sur le territoire (Voreppe, Pommiers la Placette et une partie de la Buisse et de Veurey).

L'objectif du PLU approuvé en février 2014 n'est pas remis en cause par la présente modification. Il s'agit bien d'assurer un niveau d'offre commerciale, au regard des besoins et à l'échelle du périmètre d'influence de Voreppe, tel que défini au SCoT :

Le projet développé correspond au périmètre d'influence de Voreppe qui, avec environ 20.000 « usagers » (habitants, employés, ...), permet la réalisation d'une surface de vente de 2.500 m<sup>2</sup>.

Et avec le Schéma de Secteur du Pays Voironnais qui permet la réalisation de commerces de 2.500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## LE PLU EN VIGUEUR DANS LE JUSTIFICATIF DES CHOIX STIPULE,

### TITRE I - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET

#### Chapitre 5. LE PROJET DE MOBILITÉ

##### Section III. Les réponses règlementaires

\* En matière d'urbanisme :

Les hauteurs actuelles de bâti ne dépassent guère R+2, demain les hauteurs envisagées dans le cadre des opérations futures telles que la ZAC de l'Hoirie sont de l'ordre de R+4+un niveau d'attique, soit deux fois moins haut que sur les boulevards grenoblois.

La présente modification est sans objet sur le projet de mobilité et sur les marges de recul le long de l'Avenue du 11 Novembre approuvées dans le cadre de la modification n°1 du PLU le 28 Janvier 2016.

**LA MODIFICATION** réprecise les hauteurs développées dans le cadre du projet de la ZAC de l'Hoirie, motivées par la nécessité d'assurer une bonne insertion du projet dans l'environnement et de réaliser une véritable greffe dans un secteur déjà urbanisé de la commune que le projet développé présentera des hauteurs moins importantes que celles qui ont pu être imaginées, soit :

\* En matière d'urbanisme :

Les hauteurs actuelles de bâti ne dépassent guère R+2, demain les hauteurs envisagées dans le cadre des opérations futures telles que la ZAC de l'Hoirie sont de l'ordre de R+1 à R+3 afin notamment de favoriser une bonne intégration des futures constructions dans ce secteur partiellement bâti.

## LE PLU EN VIGUEUR DANS LE JUSTIFICATIF DES CHOIX STIPULE,

### TITRE II - JUSTIFICATION DES PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### Chapitre 1. CHOIX DE DÉLIMITATION DES ZONES ET PRINCIPALES RÈGLES APPLICABLES

##### Section II. Les zones à urbaniser (AU)

- ZONE 2AU :

##### Choix de délimitation de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future :

- visant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux et d'un commerce de 2.000m<sup>2</sup> de surface de vente, sur le secteur de l'Hoirie.

A noter que le secteur de l'Hoirie est aussi concerné pour une petite partie par la zone UCb : « la zone UC correspond aux zones d'urbanisations, composées de formes urbaines mixtes. La capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes. »

Comme précisé ci-avant, le périmètre de la ZAC de l'Hoirie concerne 2 zones du PLU (2AU et UCb en partie) qui ne permettent pas en l'état l'urbanisation du secteur du fait notamment de la nécessité d'appréhender l'urbanisation du secteur par une opération d'ensemble et de la nécessité de renforcer les équipements publics du secteur.

## LE PLU EN VIGUEUR STIPULE,

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone d'urbanisation future :

- visant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux et d'un commerce de 2000m<sup>2</sup> de surface de vente, sur le secteur de l'Hoirie.

- visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage exclusif d'habitation, sur le secteur de Malossane le Bas.

**LA MODIFICATION**, afin d'atteindre les objectifs arrêtés pour ce quartier et de permettre l'ouverture à l'urbanisation et l'intensification de ce secteur, le projet induit la création d'un secteur à plan masse, une modification du zonage avec la création d'une zone 1AUH à destination principale d'habitat, qui comprend une grande partie de l'actuelle zone 2AU et la parcelle BH 26 classée en UCb.

- avec des sous-secteur 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf en fonction de la typologie du bâti qui peut sous certaines conditions accueillir du bureau et,

- un sous secteur 1AUHE qui peut sous certaines conditions accueillir du commerce, du bureau et entrepôt nécessaire au commerce autorisée dans la zone

**LA MODIFICATION** porte aussi sur le classement en zone UCb du surplus de la Zone AU non comprise dans le périmètre de la ZAC, du fait que les réseaux réalisés dans le cadre de la ZAC, à la périphérie immédiate de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions susceptibles de s'implanter sur ces parcelles (BH8p et BH9p).

Le règlement de la zone 2AU ne concerne de fait plus que le secteur de Malossane. Aussi le règlement est MODIFIÉ comme suit :

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage exclusif d'habitation, sur le secteur de Malossane le Bas.

## ENFIN, LE PLU EN VIGUEUR DANS LE DIAGNOSTIC STRATEGIQUE STIPULE :

### II. STRUCTURATION ET ARTICULATION COMMUNALE

#### II. 2. La structure bâtie et ses évolutions contemporaines au cœur de la Cluse

##### II. 2. c. Les projets de développement urbain (Page 42, ...)

Le projet L'Hoirie a pour objectif de conforter la centralité de Voreppe en continuité du centre bourg, par l'émergence d'une pluralité de fonctions (habitat, commerce, équipement public), à travers la structuration d'espaces publics, par la recherche de mixité « sociale » au sein du quartier. Il contribuera également à l'aménagement de l'avenue du 11 Novembre en boulevard urbain.

Le dossier de création a été approuvé par le Conseil municipal le 3 Juin 2013.

Les sept principes structurants du projet sont :

1. Créer une situation d'articulation entre la plaine et la Chartreuse
2. Réaliser un projet urbain basé sur le principe de la mixité des formes et des fonctions urbaines
3. Mettre en relation les parcs et les espaces publics : mairie et jardins, avenue Balzac, boulevard urbain 11 Novembre, réseau des liaisons vertes et parcs.
4. Préserver l'habitat résidentiel en périphérie du projet
5. Organiser le quartier selon une géométrie simple, adaptée à la morphologie du site et au relief
6. Anticiper et préfigurer la transformation de l'avenue du 11 Novembre en boulevard urbain
7. Construire un quartier durable qui repose sur le développement des transports collectifs et des déplacements doux, qui favorise les bâtiments économes en énergie et utilise les énergies renouvelables.

Le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone a été ainsi établi :

- 20 000 m<sup>2</sup> de SP (250 logements environ), dont 25 % de logements locatifs sociaux et 10% en accession aidée
- une surface commerciale (2.000 m<sup>2</sup> de surface de vente)
- des bureaux (500 m<sup>2</sup>).

**LA MODIFICATION** nécessite au regard de la redéfinition du programme de la ZAC de l'Hoirie suite à la délibération du Conseil municipal du 10 Mars 2016 approuvant le nouveau dossier de réalisation de la ZAC d'intégrer le nouveau programme.

Comme explicités ci avant, les objectifs restent inchangés et mêmes renforcés en ce qui concerne la préservation de l'habitat résidentiel en périphérie du projet.

Aussi le nouveau programme s'établit comme suit :

7.[...] Le programme prévoit la création d'une surface de plancher maximum de 19 800 m<sup>2</sup> répartie ainsi :

- 14.800 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) à usage de logements dont 21,6% de logements locatifs sociaux et 10 % en accession aidée pour un maximum de 200 logements.
- 4.100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) à usage de commerce dont 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) à usage de bureaux.



Source : Dossier de création de la ZAC de l'Hoirie (abrogé)



Source : Dossier de réalisation de la ZAC de l'Hoirie

### **INCIDENCE DU PROJET SUR LES AUTRES PIECES DU PLU (ANNEXES) :**

Afin de respecter les objectifs d'aménagement de l'espace public ; assurer le développement des modes doux, l'accès aux opérations, et un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants, le projet nécessite la création de 6 emplacements réservés supplémentaires pour la création d'équipements publics.

**La liste des emplacements réservés sera complétée en conséquence.**

**Le projet ne nécessite pas d'autres modifications des annexes du PLU, qui ont été intégrées dans le cadre de l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC et qui seront strictement respectées dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur (PPRN, PPRT, Servitudes d'utilité publique, ...).**

## LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRES

### LES LOIS CADRES

#### La loi montagne : article L145-3 du Code de l'Urbanisme

Le secteur de l'Hoirie n'est pas concerné par la loi montagne.

#### Loi Engagement National pour l'Environnement, de la loi Solidarité et Renouveau

Le projet d'urbanisation proposé répond aux orientations de la loi Engagement National pour l'Environnement, de la loi Solidarité et Renouveau Urbain.

### LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

#### Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine Grenobloise approuvé

La commune de Voreppe est inscrite dans le périmètre du SCoT de la Région Grenobloise approuvé le 21 décembre 2012. Les modifications envisagées dans le cadre de la présente modification du PLU s'inscrivent dans le respect des orientations et des objectifs du SCoT.

En effet, le Schéma de Cohérence Territoriale est initié par les élus de la région grenobloise en vue de renforcer la cohérence et l'efficacité de leurs politiques autour d'orientations stratégiques :

Il établit les grandes options qui présideront à l'aménagement ainsi qu'au développement de ce territoire pour les 20 ans à venir ;

Il détermine des objectifs et des prescriptions dans l'ensemble des domaines impactant, au quotidien, l'organisation et le fonctionnement du territoire : l'habitat, les déplacements, l'environnement, l'économie, les commerces... ;

Les documents et projets locaux d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme, PLH, PDU, UTN, autorisations commerciales...) doivent être compatibles avec le SCoT: ils doivent en respecter les orientations et contribuer à leur mise en œuvre.

Le rappel des objectifs du SCoT qui concernent la ZAC de l'Hoirie :

Le projet de la ZAC de l'Hoirie s'inscrit dans les choix stratégiques du SCoT. Ces derniers portent sur cinq axes majeurs qui concernent la problématique développée par la ZAC :

- Préserver et valoriser durablement les ressources naturelles et paysagères, la trame verte et bleue, les conditions de développement de l'activité agricole et sylvicole.
- Améliorer les qualités du cadre de vie, en intégrant les exigences environnementales paysagères, de sécurité et de santé dans l'aménagement du territoire.
- Equilibrer et polariser le développement des territoires pour lutter contre la périurbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines.  
Intensifier l'aménagement des espaces et renforcer la mixité urbaine

Et plus particulièrement :

#### Espace préférentiel de développement/Arrêts Transports en Commun structurants

Le secteur de l'Hoirie est situé entre 430 et 690 mètres (à vol d'oiseau) de la gare et il est desservi par la ligne Express du Conseil départemental Voreppe/Le Champ près Frogès, ligne structurante pour le territoire et la ligne W du Pays Voironnais. Il se situe donc « en partie » dans un espace préférentiel de développement défini par le SCoT : « (espaces situés) dans les périmètres de 500 mètres au 10 minutes à pied autour d'une gare et 200 mètres ou 5 minutes à pied autour des arrêts des lignes de bus ».

Ce que dit le SCoT :

Dans l'espace préférentiel, la densité minimale des opérations doit être de 0,5 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 1 m<sup>2</sup> d'unité foncière.

Ce que définit le projet :

Comme précisé si avant, avec la création de 200 logements pour 14.600 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher Minimum à destination d'Habitat (14.800 m<sup>2</sup> de SP Maximum), le projet de l'Hoirie, qui porte sur 44.365 m<sup>2</sup>, dont une zone à dominante d'habitat sur une superficie opérationnelle de 28.315 m<sup>2</sup> dans le périmètre de la ZAC.

Une surface de plancher qui correspond aux préconisations du SCOT (déduction faite du foncier commercial (8.575 m<sup>2</sup>), de l'habitat existant conservé (1.660 m<sup>2</sup>), des espaces publics (5.815 m<sup>2</sup>)

Soit pour le périmètre de la ZAC : 28.315 m<sup>2</sup> x 0,5 ,= 14.160 m<sup>2</sup> Minimum.

### **Pour 14.800 m<sup>2</sup> au projet pour 14160 m<sup>2</sup> de SP HABITAT au SCoT.**

Le SCOT fixe de plus 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-avant.

### **D.A.C. - Document d'Aménagement Commercial**

Voreppe est identifiée dans le SCOT comme pôle principal. Les pôles principaux constituent la structure principale du territoire, notamment en matière de commerce. Ils doivent donc asseoir leur développement à l'échelle des bassins de vie (c'est-à-dire aussi sur les communes voisines moins développées).

Le DAC (Document d'Aménagement Commercial) est intégré au SCoT, il définit un périmètre d'influence commerciale des orientations pour la localisation de l'offre commerciale sur le territoire (Voreppe, Pommiers la Placette et une partie de la Buisse et de Veurey).

Le projet de l'Hoirie propose l'implantation d'une surface commerciale de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, sans galerie marchande, pour consolider l'attractivité du centre-ville de Voreppe, à proximité de linéaires commerciaux et proches de la gare prévue au PLU.

Le projet développé correspond au périmètre d'influence de Voreppe qui, avec environ 20 000 « usagers » (habitants, employés, ...) autorise la réalisation d'une surface de vente de 2 500 m<sup>2</sup>.

Les orientations et les objectifs poursuivis dans la ZAC de l'Hoirie se situent donc en totale compatibilité avec le SCoT de la Région Urbaine Grenobloise.

### **Le Schéma de Secteur et le Programme Local d'Habitat du Pays Voironnais**

La commune de Voreppe est inscrite dans le Schéma de Secteur du Pays Voironnais approuvé le 24 Novembre 2015. Les modifications envisagées dans le cadre de la présente modification du PLU s'inscrivent dans le respect des orientations et des objectifs du Schéma de Secteur et notamment :

La modification s'inscrit dans la dynamique et le développement résidentiel qui précise les objectifs pour les pôles principaux conformément au SCoT et au PLH approuvé.

Le schéma de secteur précise en outre la notion des fuseaux d'intensification urbaine en lien avec les arrêts structurants, avec la nécessité de traduire dans les documents d'urbanisme locaux des densités minimales pour les nouvelles opérations de logements de 0,5 m<sup>2</sup> de surface de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière. La présente modification est compatible avec ces préconisations ainsi qu'avec celles relatives à la production diversifiée de l'offre de logements (forme et typologie).

Le projet s'inscrit en outre pleinement dans les préconisations du Sds en matière de déplacements, transports et mobilités ainsi que les orientations stratégiques concernant les liaisons cyclables et les modes actifs et ce en cohérence avec le projet urbain de la ville et son évolution qui s'inscrit et s'inscrira dans un lien fort entre le développement du territoire et celui des déplacements.

Pour ce qui concerne le Développement Économique, Commercial et Touristique, le schéma de secteur, pour le développement commercial précise le Scot et les surfaces de vente maximales établies par établissement commercial, qui est de 2.500 m<sup>2</sup> maximum pour Voreppe conformément au projet de modification présent.

La modification est compatible avec les autres prescriptions en matière économiques, commerciale et touristique.

La modification est sans impact et n'est pas impactée par la traduction de la trame verte et bleue, zones humides, connections naturelles, « couloirs de vie », ... La traduction des enjeux agricoles (plaine et coteaux) et forestiers dans le PLU et au regard des objectifs de la nouvelle municipalité reste compatible avec le schéma de secteur ;

Le Plan Local d'Urbanisme et le projet de modification sont compatibles avec ses dispositions.

**Le PLH du Pays Voironnais**, approuvé le 18 décembre 2012 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.

Les objectifs quantitatifs de production de logements du PLH 2012/2017 pour Voreppe sont compris entre 420 et 450 logements nouveaux, dont 25% de logements locatifs sociaux dans la construction neuve, soit entre 105 et 113 logements locatifs sociaux supplémentaires.

L'objectif du PLU n'est pas remis en cause par la présente modification. Il s'agit bien d'atteindre un taux de 21.6% de logements locatifs sociaux à l'échéance du PLH (2012-2017) et de maintenir ce taux à « l'échéance » du PLU à horizon 2025.

Le programme de la ZAC de l'Hoirie participe à la réponse aux objectifs du PLH puisque le taux de logements sociaux est fixé à 21,6% et le taux de logements en accession aidée sera de 10% des 200 logements projetés sur la zone. La ZAC de l'Hoirie participera donc bien à la réalisation de ces objectifs qualitatifs et quantitatifs du nouveau PLH.

## LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES

La commune de Voreppe est soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé le 22 avril 2011 et au Plan de Prévention des Risques Inondations, approuvé le 29 août 2007.

Par ailleurs, Voreppe est soumis à :

- Un risque sismique de niveau 4. Les règles de construction respecteront les prescriptions de l'Arrêté Préfectoral du 22 avril 2011 et des Décrets 2010.1254 et 2010.1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention des risques sismiques et à la délimitation des zones de sismicité du territoire français.
- Un risque incendie feux de forêts, lié au classement du massif « rebord occidental de la Chartreuse » en zone d'aléas moyen à fort instituant une obligation de débroussaillage, pour les propriétaires, dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments et de 20 mètres de part et d'autres de l'accès.
- Un risque dû aux cavités souterraines et marnières.
- Un risque lié aux transports de matières dangereuses, du fait notamment des axes autoroutiers A48 et A49 et de la voie ferrée.
- Un risque lié aux barrages et ouvrages hydrauliques.
- Des risques industriels, liés aux activités de l'usine Stepan Europe, qui fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé le 25 septembre 2013 ; également, l'entreprise Titanobel, localisée sur la Commune de Saint-Quentin, fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) prescrit le 27 mars 2012. Son périmètre concerne Voreppe, dans sa partie Nord-Ouest, dont une partie du site Centr'Alp.

Les prescriptions qui en découlent ont été intégrées dans les études préalables et les dispositions seront applicables à la zone de l'Hoirie comme le précise l'orientation d'aménagement ci-après présentées ainsi qu'à travers l'ensemble des pièces réglementaires opposables au PLU.

A noter que la commune est par ailleurs intéressée par le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) 2016-2021 sur le Bassin Rhône Méditerranée approuvé par arrêté du 7 Décembre 2015. Le secteur de l'Hoirie n'est pas concerné par ce plan.

## IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET

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 urbanisés ou à urbaniser.

En conclusion, les modifications apportées dans le cadre de la modification 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.

En effet, l'étude d'impact réalisée dans le cadre du projet initial a permis de mieux prendre en compte l'ensemble des composantes environnementales du projet.

Suite à la saisine de la ville, par décision du 12/03/15, le Préfet de Région du 12 mars 2015 a décidé de ne pas soumettre le projet d'aménagement du quartier de l'Hoirie à étude d'impact » en application de l'Article R122-3 (IV) du code de l'environnement (avis joint au dossier de modification).

Pour autant, le nouveau projet s'inscrit pleinement dans le cadre de l'étude d'impact initial.

A noter que ce nouveau projet du fait de l'évolution du programme a un impact moindre sur l'environnement du fait d'une faible densité.

Le nouveau projet conserve et renforce les grands principes qui ont prévalu à l'élaboration du projet initial au regard des enjeux environnementaux (protection des haies, gestion des eaux, ...)

De plus afin de limiter les nuisances sonores pour les futurs habitants du quartier les nouvelles constructions de logements, notamment au regard du trafic constaté le long de l'avenue du 11 Novembre, s'implanteront à 20 mètres minimum de l'axe de la voie contre 15 mètres dans le cadre du précédent projet.

## LES AUTRES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

Le territoire de Voreppe est soumis aux servitudes d'utilités suivantes, qui sont à considérer dans chaque projet d'aménagement : AC1 et AC2, AS1, A1, A4, EL3, EL2, I1, I2, I3, I4 et I5, JS1, INT1, PT1, PT1-PTT, PT1-TDF, PT2, PT2-PTT, PT2-TDF et T1. Les prescriptions qui en découlent seront applicables à la zone de l'Hoirie.

## CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

L'article L111-6 du code de l'urbanisme s'applique :

Les autoroutes n°48, 480 et 49 traversent le territoire.

Les RD3, 1075 et 1085 sont classées à grande circulation.

Les prescriptions qui en découlent seront applicables à la zone de l'Hoirie.

## LA REGLEMENTATION DU PERIMETRE DE PROTECTION 500 METRES AUTOUR DES MONUMENTS HISTORIQUES

Sans objet, le secteur n'est pas concerné.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L'HOIRIE

Une nouvelle « Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Hoirie » est créée dans la cadre de la présente modification à l'échelle du secteur.

L'urbanisation de cette zone renforcera la centralité élargie de Voreppe, en permettant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux et d'une surface commerciale.

Le lancement des opérations peut être progressif au regard de l'échéancier de mise en œuvre de la ZAC.

L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation est opposable aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Cette O.A.P est complétée pour son application réglementaire par les 16 articles du règlement écrit :

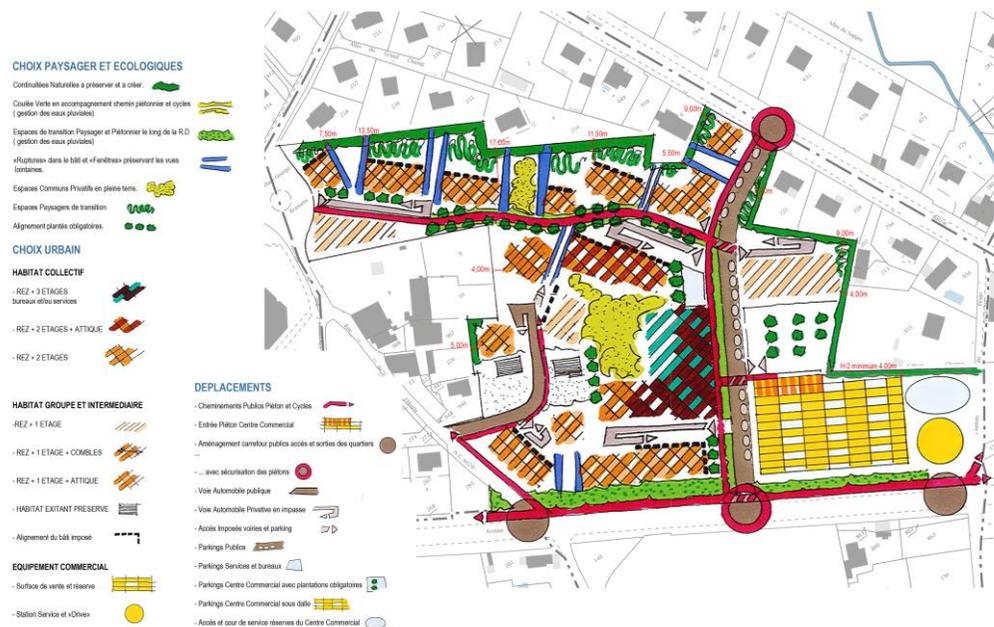
- Les documents graphiques « Plans de Masse » / Périmètre de la Z.A.C.
- Le règlement écrit et le document graphique du PLU.

Elle expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, et aménager le secteur et comprend des dispositions portant sur l'aménagement, et sur l'habitat et les déplacements.

Elle édicte les principes de tracé et de traitement de voies ou d'espaces publics.

Elle rappelle enfin, le site et son contexte règlementaire (risques, PLU, ...), les principes de connexion et de mobilité, l'organisation interne du projet et la programmation envisagée pour le secteur.

### L'orientation d'aménagement et de programmation ( oap)



## PLAN DE ZONAGE

### LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

#### Les zones du PLU en vigueur concernées par le périmètre de la ZAC de l'Hoirie :

Le périmètre de la ZAC de l'Hoirie concerne deux zones du PLU actuel : 2AU et UCb en partie.

2AU : zone à urbaniser à destination d'habitat

La zone 2AU : il s'agit d'une zone d'urbanisation future :

Visant la réalisation d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de surfaces de bureaux et d'un commerce de 2 000m<sup>2</sup> de surface de vente, sur le secteur de l'Hoirie.

Visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage exclusif d'habitation, sur le secteur de Malossane le Bas.

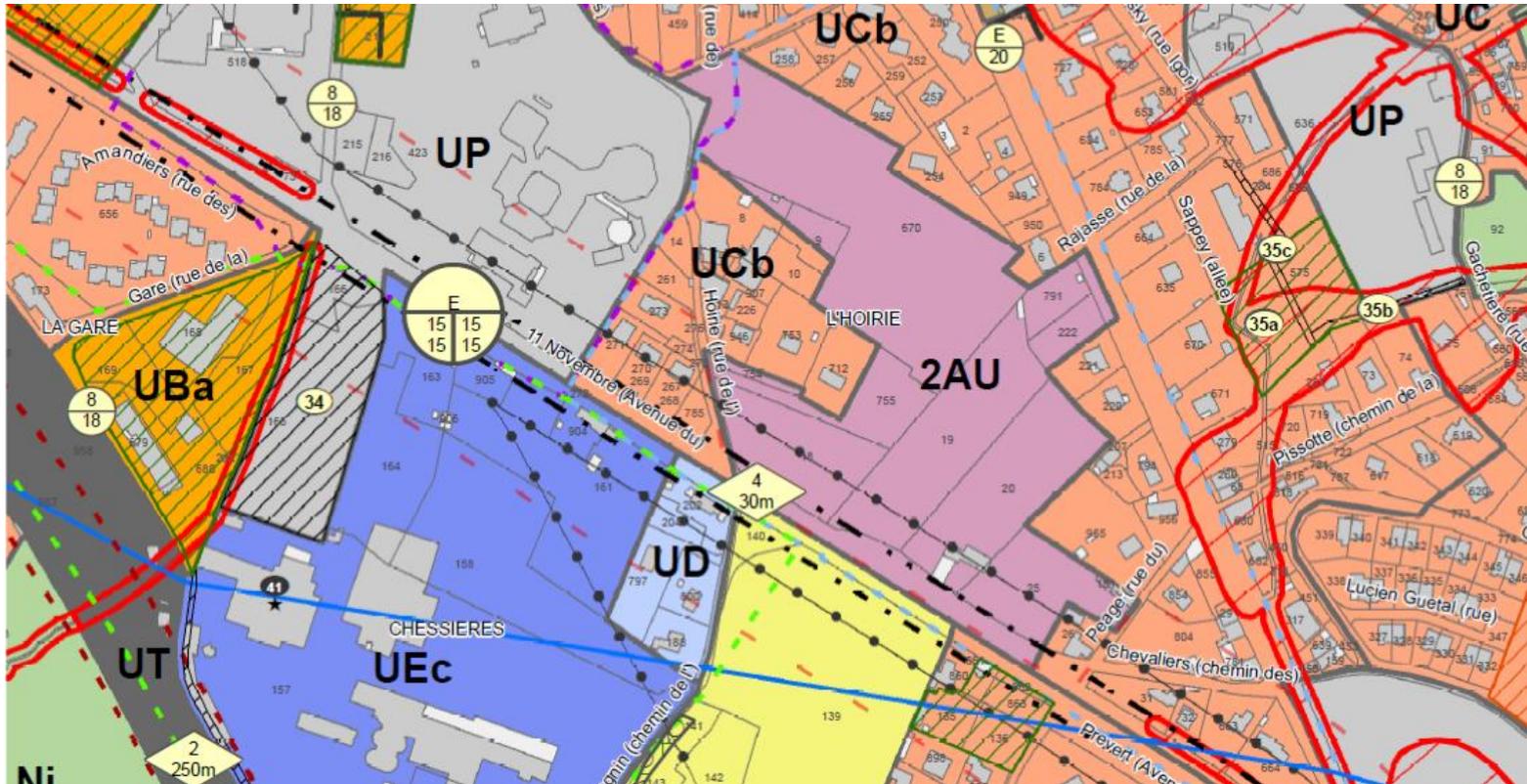
La zone 2AU du secteur de l'Hoirie ne peut accueillir de constructions à court terme, car les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existant à la périphérie de cette zone n'ont pas de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone naturelle, non constructible en l'état actuel du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision, d'une modification ou d'une mise en compatibilité du PLU.

#### UCb : zone urbaine d'intensité moyenne, au sein de l'EPD

La zone UC correspond aux zones d'urbanisations, composées de formes urbaines mixtes. La capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes. Elle comprend des sous-secteurs du fait de leur localisation au sein de l'Espace Préférentiel de Développement, introduit par le SCoT :

UCa, permettant des intensités plus élevées qu'en UC ;

UCb permettant des intensités plus élevées qu'en UC et principalement caractérisé par la fixation d'un COS minimal, défini par le SCOT.



PLAN DE ZONAGE DU PLU APPROUVE

Protection des sites et des paysages

- ⊕ Monuments\_historiques (AC1)
- ⊕ Monuments\_historiques (AC1)
- ⊕ Site classe AC2
- ⊕ Protection des éléments bâtis au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme
- ⊕ Protection des parcs remarquables au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme
- ⊕ Espaces Boisés Classés existants ou à créer (L130-1 du CU)
- ⊕ Protection des boisements remarquables au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Diversité commerciale au titre de l'article (L123-1-5 7° bis du CU)

- Interdiction de changement de destination des RDC commerciaux
- Zones de restriction d'implantation commerciale

Emplacement réservé de mixité sociale (L123-2 b du CU)

- 100% de la surface de plancher pour la création de logements en accession à la propriété, dont à minima 33% en accession aidée
- 33% de la surface de plancher pour la création de logements locatifs sociaux

Emplacement réservé pour la création d'équipements publics

- Emplacements réservés pour la création d'équipements publics

Périmètre d'étude (L111-10 du CU)

- Périmètre d'étude RFF
- Périmètre d'étude secteur 'Champ De La Cour / Chapays'
- Périmètre d'étude secteur 'Quartier Gare'
- Périmètre d'étude secteur de 'L'Hoirie'
- Périmètre d'étude secteur de 'Nardan'



Voie et implantation des constructions

- Implantation obligatoire des constructions en ordre continu
- Application des marges de recul minimales, par rapport à l'axe de la voie
- Application des marges de recul minimales sur Centre/Alp 2
- Largeur de la plateforme de la voie (x) - Trouée (recul des constructions) (y)
- Largeur de la plateforme de la voie (x) - recul des constructions depuis l'axe : habitation (y) - autres constructions (z)
- Limite d'application des marges de recul
- Principe de continuité de voie (L.123-1-6-6° du CU)

Risques et nuisances

- Catégorie de voie (x) et distance de la zone par rapport au bord de la chaussée (y)
- Limite de la zone de bruit
- Emprise PPRI
- Emprise PPRN
- Zones d'interdiction PPRN / PPRI
- Zone d'interdiction PPRT Stepan (se reporter au plan de zonage 4.b.4.)
- Emprise PPRT Stepan Europe (se reporter au plan de zonage 4.b.4.)
- Emplacement Titanobel (se reporter au plan de zonage 4.b.4.)
- Emprise PPRT prescrit Titanobel (se reporter au plan de zonage 4.b.4.)
- Emprise totale zone de danger (Canalisations de Transports de Matières Dangereuses)
- Canalisations GRT GAZ
- Canalisations Hydrocarbures SPMR
- Canalisations Ethylène
- Canalisations Propylène

## La modification du plan de zonage :

Il s'agit d'une zone à urbaniser mixte à dominante d'habitats.

Cette zone insuffisamment équipée sera urbanisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC de l'Hoirie, élaborée à l'échelle du secteur après aménagement des voiries et des réseaux, conditionnée par la compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

Il est créé une nouvelle zone **1AUH** qui comprend sept sous-secteurs :

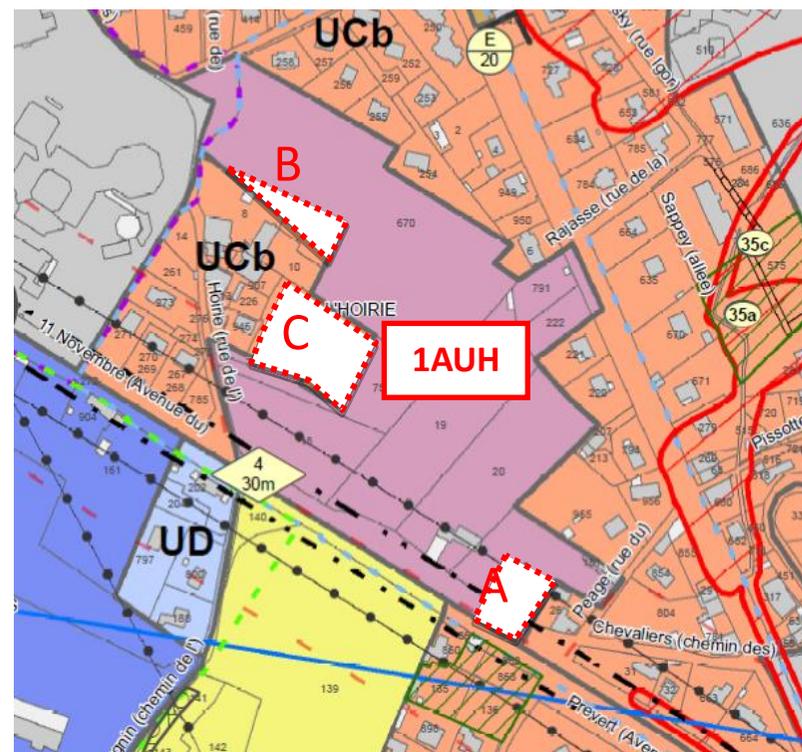
- Les secteurs 1AUHa,b,c,d,e,f à dominante d'habitats, caractérisés par des intensités différentes, compatibles avec les dispositions du SCOT et pouvant accueillir des activités tertiaires sous conditions.
- Le secteur 1AUHE pouvant accueillir une surface commerciale ainsi que les bureaux, stockage et entrepôt l'accompagnant, un drive et une station-service.

## Cette évolution prend en compte les parcelles suivantes :

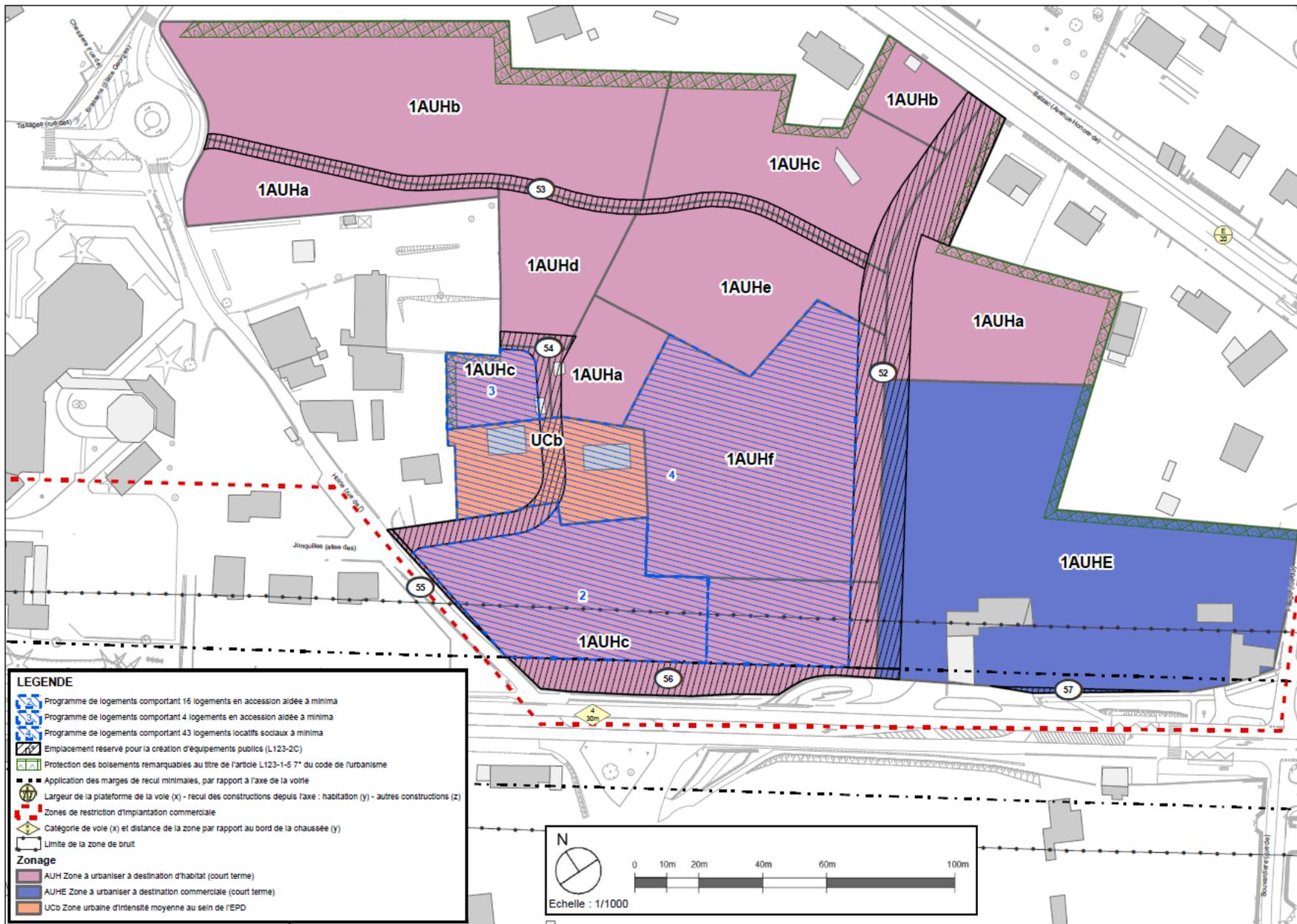
- **A/** En bordure Sud Est de l'avenue du 11 novembre, avec la prise en compte de la parcelle BH 26, dans le périmètre de la Z.A.C pour un aménagement plus cohérent des accès du futur centre commercial (réduction de la zone UCb)
- **B/** L'adaptation de la limite parcellaire entre zone UCb et la zone 2AU dans un souci de cohérence avec les habitations existantes de ce tènement. Aujourd'hui en zone 2AU, cette partie de ce tènement existant (BH8p et BH9p) est intégrée à la zone UCb (adaptation conforme au périmètre de la ZAC) du fait que les réseaux réalisés dans le cadre de la ZAC, à la périphérie immédiate de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions susceptibles de s'implanter sur ces parcelles.
- **C/** Enfin à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C, les deux villas préservées restent en zone UCb avec une adaptation du terrain d'assiette des constructions plus conforme à leur usage et aux aménagements environnants de la Z.A.C.

## Cette évolution entraîne une modification de la superficie des zones :

| Tableau récapitulatif de superficie de la zone |   |
|--|---|
| Création de la zone 1AUH                       | 1 AUH : 48.000 m <sup>2</sup> environ<br>dont :<br>1AUHE : 12.000 m <sup>2</sup> environ<br>1AUHa,b,c,d,e,f : 36.000 m <sup>2</sup> environ |
| Réduction de la zone 2AU                       | Environ 45.000 m <sup>2</sup>   |
| Réduction de la zone UCb                       | Environ 1.700 m <sup>2</sup>  |



# LE PLU MODIFIE (ZOOM)



## **PLAN MASSE**

Le règlement doit être adapté pour prendre en compte les orientations du projet, et notamment en ce qui concerne les formes urbaines.

### **Le périmètre de plan de masse**

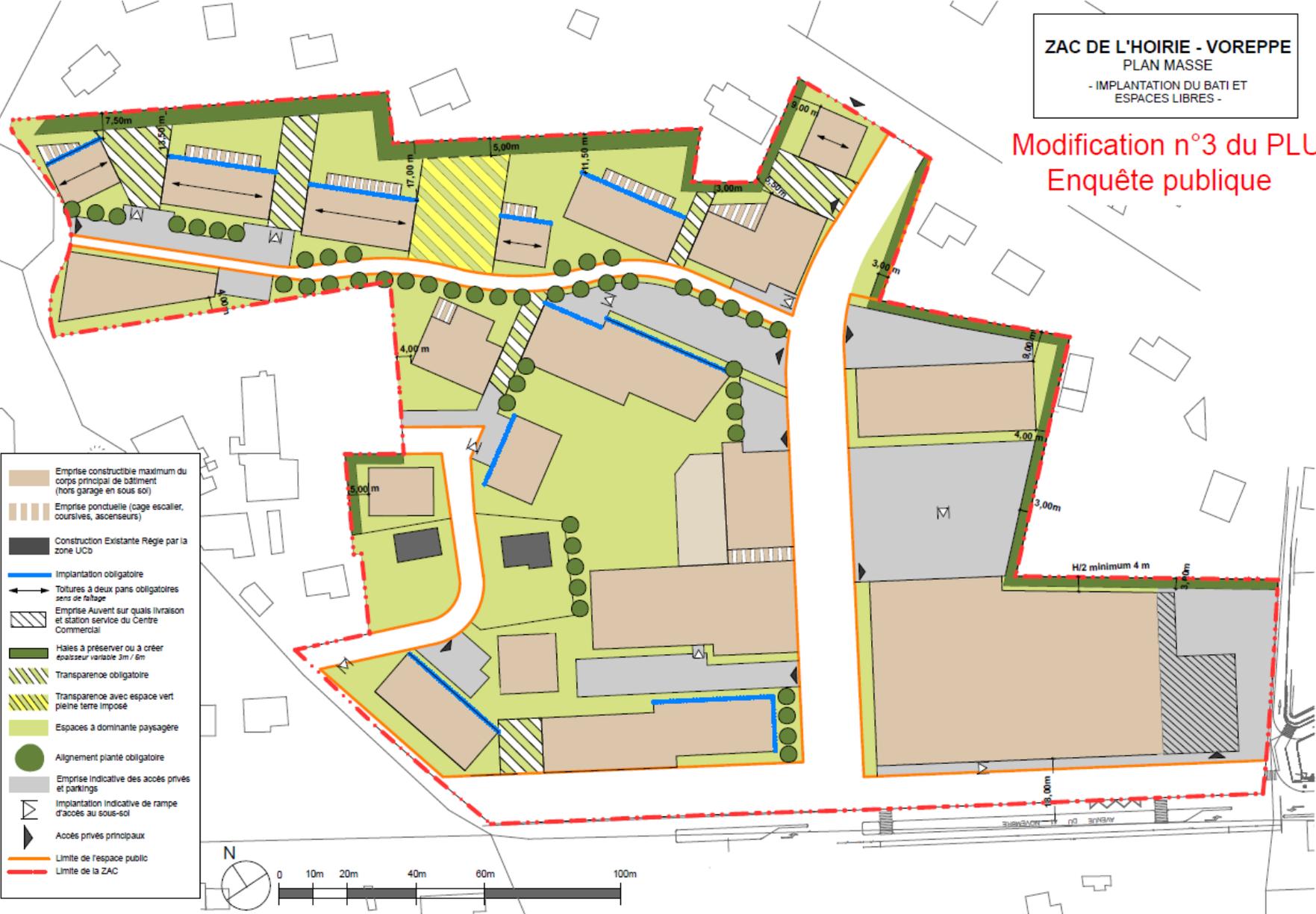
Un périmètre de plan masse est institué pour la zone 1AUH et les secteurs correspondants (habitat), 1AUHa,b,c,d,e,f et (commerciale) 1AUHE et UCb.

Les 2 plans masse « Plan masse – implantation du bâti et espaces publics », « plan masse – plan des hauteurs traduisent règlementairement l’OAP.

Les plans de masse fixent graphiquement les implantations et les gabarits des constructions et se substituent partiellement aux articles 3 à 13 du règlement des secteurs correspondants 1AUHa,b,c,d,e,f et 1AUHE.

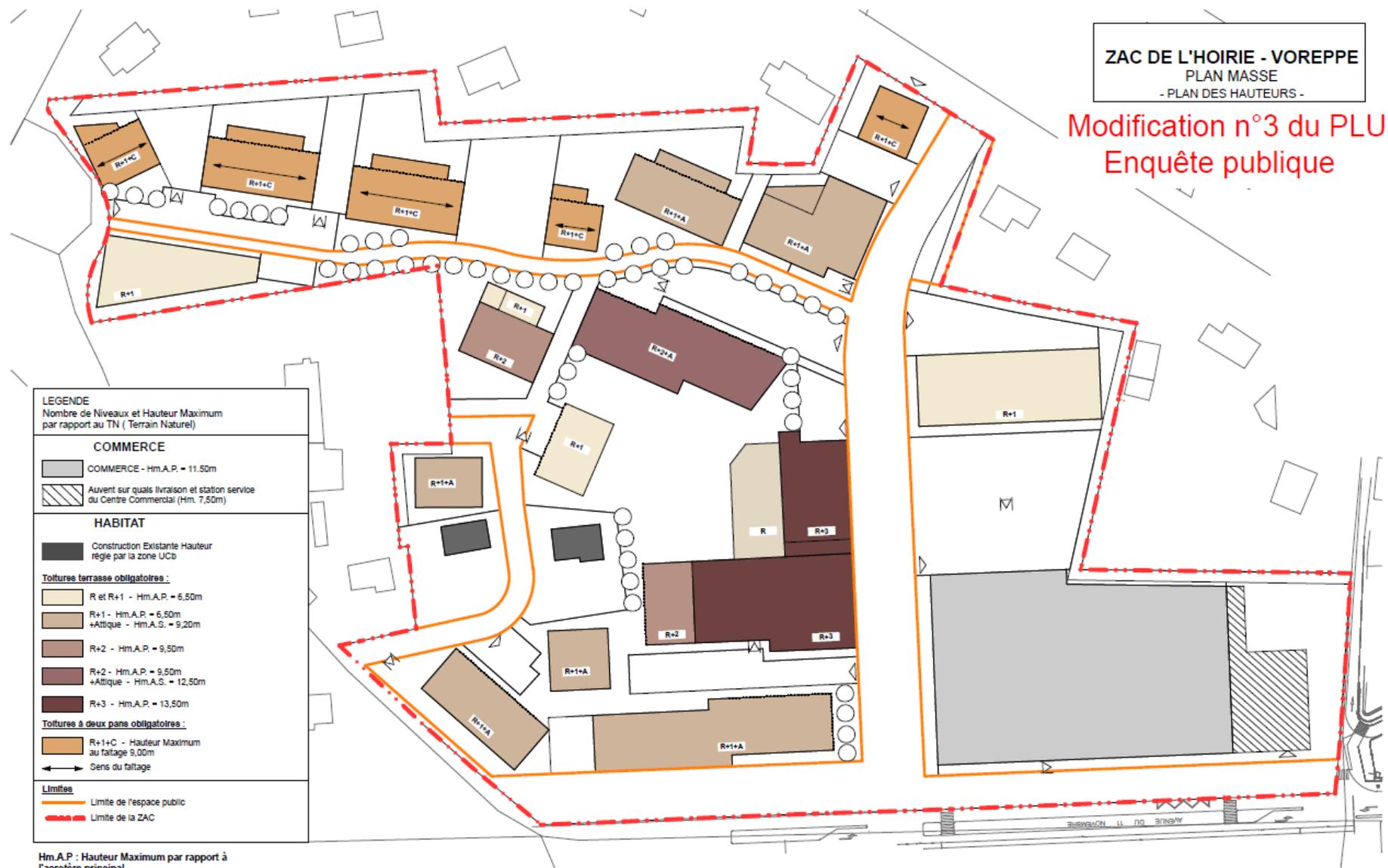
**ZAC DE L'HOIRIE - VOREPPE**  
**PLAN MASSE**  
 - IMPLANTATION DU BATI ET  
 ESPACES LIBRES -

**Modification n°3 du PLU**  
**Enquête publique**



**ZAC DE L'HOIRIE - VOREPPE**  
**PLAN MASSE**  
 - PLAN DES HAUTEURS -

**Modification n°3 du PLU**  
**Enquête publique**



**LEGENDE**  
 Nombre de Niveaux et Hauteur Maximum par rapport au TN ( Terrain Naturel)

**COMMERCE**

- COMMERCE - Hm.A.P. = 11,50m
- Auvent sur quais livraison et station service du Centre Commercial (Hm. 7,50m)

**HABITAT**

Construction Existante Hauteur regie par la zone UCb

**Toitures terrasses obligatoires :**

- R et R+1 - Hm.A.P. = 6,50m
- R+1 - Hm.A.P. = 6,50m +Attique - Hm.A.S. = 9,20m
- R+2 - Hm.A.P. = 9,50m
- R+2 - Hm.A.P. = 9,50m +Attique - Hm.A.S. = 12,50m
- R+3 - Hm.A.P. = 13,50m

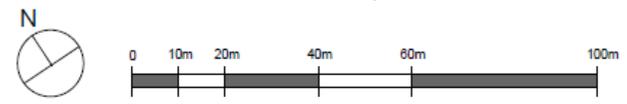
**Toitures à deux pans obligatoires :**

- R+1+C - Hauteur Maximum au faitage 9,00m

**Limites**

- Limite de l'espace public
- Limite de la ZAC

Hm.A.P. : Hauteur Maximum par rapport à l'acrotère principal  
 Hm.A.S. : Hauteur Maximum par rapport à l'acrotère Secondaire (Attique)



## REGLEMENT (ECRIT)

### LE REGLEMENT

Le règlement concerne la nouvelle zone 1AUH, il comprend les secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe, 1AUHf et 1AUHE créés dans le cadre de cette modification du PLU. Il reprend, en les adaptant au projet, les principales dispositions du règlement de la zone UCb : zone urbaine d'intensité moyenne, au sein de l'Espace Préférentiel de Développement (EPD).

Le règlement est accompagné par une O.A.P qui traduit la philosophie du « projet urbain » de l'Hoirie sur le périmètre de la zone 1AUH. Celle-ci et le règlement sont complétés par les 2 plans de masse.

**Les articles 1 et 2** (constructions interdites et/ou autorisées sous condition) permettent de redéfinir les occupations interdites et celles autorisées sous condition afin de permettre la mise en œuvre du programme précisé dans les dossiers de création et de réalisation rappelés précédemment.

**Les articles 3, 4** (condition de desserte par les voies publiques et les réseaux) sont adaptées pour tenir compte des enjeux de maîtrise des accès au regard notamment du programme d'équipement public de la ZAC.

Ils précisent en outre les modalités de raccordement au réseau de chaleur bois.

**L'article 5** (superficie minimale) est non réglementé.

**Les articles 6,7 et 8** (implantation des constructions / aux limites et aux voies publiques / les unes par rapport aux autres) sont précisés au **plan de masse** au regard des enjeux d'intégration de l'opération dans le site. Les marges de recul par rapport à l'avenue du 11 Novembre et à l'avenue Honoré de Balzac sont confirmées par rapport au PLU approuvé.

**L'article 9** (emprises au sol) est non réglementé, le **plan masse** avec les articles 6, 7, 8, 10, 13 et 14 permettent de gérer les emprises au sol des bâtiments.

**L'article 10** (hauteur) couplé au **plan de Masse** permet de préciser les hauteurs maximums au regard des enjeux d'intégration de l'opération dans le site et des enjeux urbains affirmés dans les dossiers de création et de réalisation rappelés précédemment.

**L'article 11** (aspect extérieur / aménagement des abords) couplé au **plan de masse** permet de préciser les attendus architecturaux tant des constructions que des espaces extérieurs au regard des enjeux d'intégration de l'opération dans le site et des enjeux urbains affirmés dans les dossiers de création et de réalisation rappelés précédemment.

Il précise en outre les règles de préservation de paysage et/ou de boisements (L123-1-5 7° du Cu).

**L'article 12** (stationnement) réglemente le stationnement dans les mêmes conditions que celles développées dans le PLU au droit du secteur (Espace Préférentiel de développement).

A noter que pour les logements de type locatif social, il est exigé une place de stationnement par logement.

**L'article 13**, complété par le plan masse impose la plantation des espaces libres afin d'assurer un caractère verdoyant au quartier.

Il convient de rappeler que certains éléments complémentaires sont précisés à travers le cahier des charges de cession et le cahier des prescriptions architecturales et environnementales.

**L'article 14**, définit les surfaces de plancher minimales et maximales qui seront développées dans le cadre de l'urbanisation du secteur afin de permettre la mise en œuvre du programme précisé dans les dossiers de création et de réalisation rappelés précédemment.

**L'article 15** (performances énergétiques et environnementales), complété par le plan masse impose la réalisation d'un pourcentage d'espaces végétalisés en pleine terre répartie, en fonction des lots, sur l'ensemble de la zone 1AUHE afin d'assurer un caractère verdoyant au quartier et de limiter l'imperméabilisation des sols.

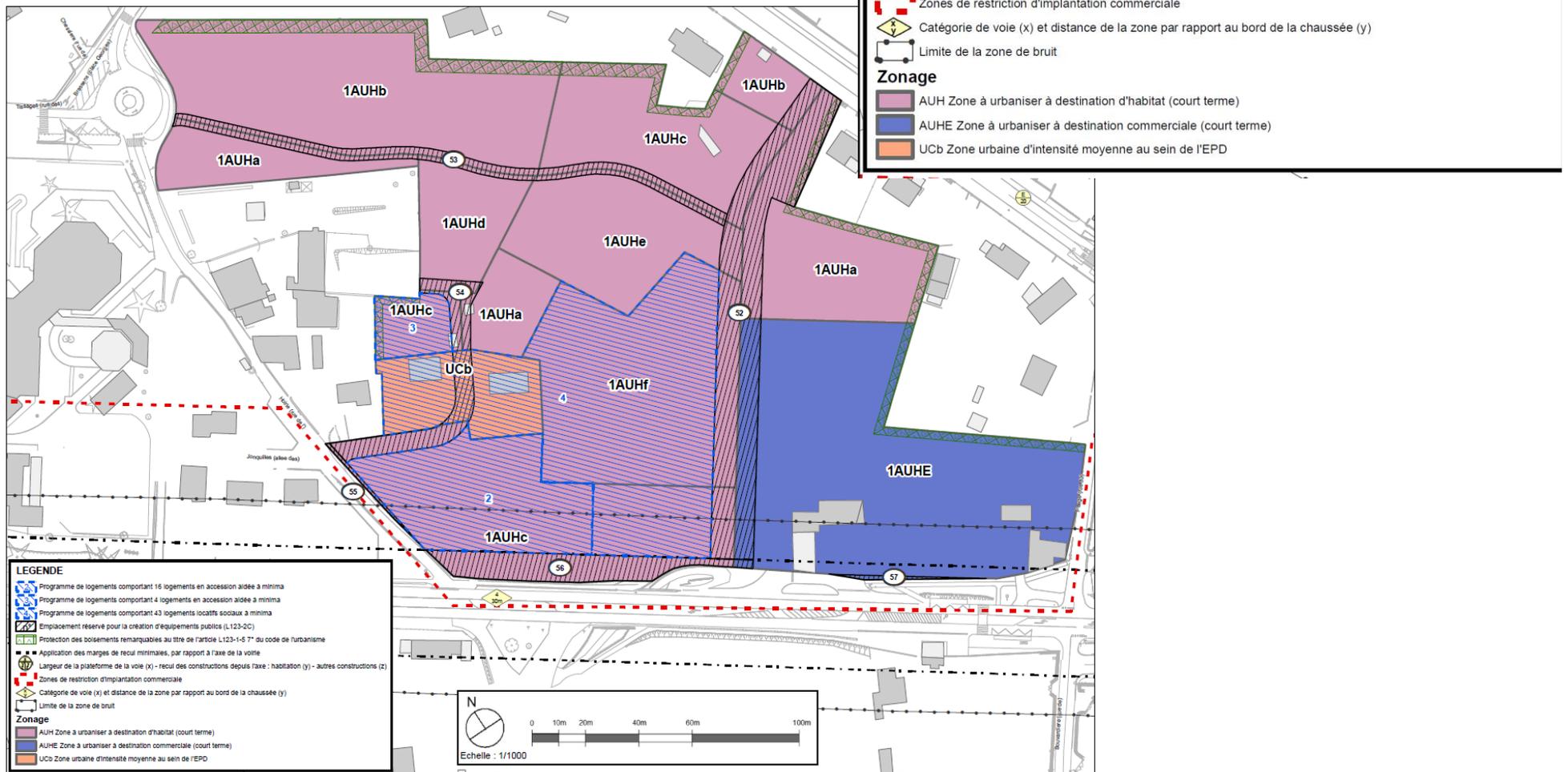
**L'article 16** (infrastructures et réseaux de communication électroniques) précise les prescriptions en la matière dans les mêmes conditions que celles développées dans le PLU.

**Il convient de préciser que certains éléments complémentaires sont traduits à travers le cahier des charges de cession et le cahier des prescriptions architecturales et environnementales qui s'imposeront aux futurs opérateurs.**

**POUR LE REGLEMENT ET SES 16 ARTICLES SE REPORTER AU DOCUMENT ANNEXE (REGLEMENT)**

# LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR DES PROGRAMMES DE LOGEMENT

LA MODIFICATION afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et de répartition spatiale des logements sur le quartier institue 3 emplacements réservés pour des programmes de mixité sociale.



## LA MISE EN COMPATIBILITE DES AUTRES PIECES DU PLU – ANNEXES :

**LA MODIFICATION** crée 6 Emplacements Réservés pour des équipements publics afin de favoriser le maillage du quartier au reste de la commune, notamment en modes doux, redresser la rue de l'Hoirie et permettre l'évolution de l'avenue du 11 Novembre en boulevard urbain avec l'insertion des modes doux sécurisée sur cet axe et permettre le traitement paysagé de la frange.

La liste des emplacements réservés jointe au présent dossier est complétée en conséquence.

Les emplacements réservés pour des espaces publics permettront la mise en œuvre du programme d'équipement public de la ZAC approuvé, soit :

### **- Aménagement d'une voie de desserte paysagée (mail Nord/Sud) et d'ouvrages de gestion des eaux pluviales - ER 52 (env. 3 103 m<sup>2</sup>)**

Le mail mixte nord-sud met en relation, à l'échelle du quartier, l'avenue Honoré de Balzac et l'avenue du 11 Novembre. C'est une voie qui répond à deux objectifs :

- La desserte interne du quartier de l'Hoirie,

Mais aussi,

- L'amélioration des liaisons inter-quartiers.

Le mail nord-sud est aménagé aussi pour des liaisons douces. Il permet de connecter deux itinéraires cycles, confortés et valorisés à terme, sont l'avenue Honoré de Balzac et celle du 11 Novembre.

Le mail dessert les opérations privées de part et d'autre. Il est large car il assure également des fonctions autres que celles liées à la circulation :

- Le chemin de l'eau, avec la création de noues qui aboutit en aval à un bassin de récupération et d'infiltration,
- Les stationnements aériens publics, en long ou en petites poches de stationnement.

### **- Aménagement d'une continuité mode doux paysagée (Est/Ouest) - ER 53 (env.971 m<sup>2</sup>)**

Celle-ci relie le mail Nord/Sud à la place Georges Brassens, elle permet en outre pour partie le maillage des véhicules de Sécurité et de services publics.

### **- Aménagement d'une voie de desserte en impasse - ER 54 (env. 823 m<sup>2</sup>)**

Cette nouvelle voie permettra la desserte des logements projetés au Sud/ouest de l'opération.

### **- Confortement / Redressement rue de l'Hoirie... ER 55 (env. 48 m<sup>2</sup>)**

Ce dernier permettra la réalisation d'un trottoir dans la partie basse de la rue et de sécuriser les modes doux.

### **- Confortement de l'avenue du 11 novembre (RD1075) avec aménagement d'un espace paysagé - ER 56 (env.953 m<sup>2</sup>)**

Celui-ci correspond pour partie au recul imposé en bordure nord de l'avenue du 11 Novembre. Il permet un traitement paysagé de la frange afin d'amorcer l'évolution de l'avenue du 11 Novembre en Boulevard Urbain, de gérer les eaux pluviales de l'opération et de limiter les nuisances générées par cette infrastructure pour les futurs habitants.

### **- Confortement de l'avenue du 11 novembre (RD1075) avec aménagement d'un espace paysagé - ER 57 (env. 50 m<sup>2</sup>)**

Celui-ci correspond pour partie au recul imposé en bordure nord de l'avenue du 11 Novembre. Il permet un traitement paysagé de la frange afin d'amorcer l'évolution de l'avenue du 11 Novembre en Boulevard Urbain, de gérer les eaux pluviales de l'opération et de favoriser l'insertion urbaine de la future surface commerciale.

### **Les objectifs communs à ces différents équipements**

L'objectif est de privilégier partout où cela est possible la pratique des modes doux de déplacement, mettre en adéquation le réseau de voirie avec les fonctions qui lui sont allouées et de manière générale contribuer à l'inter modalité sur le territoire et organiser les déplacements dans une logique d'aménagement du territoire et de développement durable.

**LA MODIFICATION** nécessite en outre :

- La modification de l'annexe des « Périmètre des ZAC » afin d'intégrer le périmètre de la ZAC tel qu'il a été approuvé à l'appui du dossier de création.

- Le complément de la carte de mixité sociale :

En effet, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et de répartition spatiale des logements sur le quartier 3 Emplacements Réservés de programme de mixité sociale seront instituées

Les présentes pièces sont annexées au dossier de MODIFICATION N°2.

Le projet ne nécessite pas d'autres modifications des annexes du PLU, qui ont été intégrées dans le cadre de l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC et qui seront strictement respectées dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur (PPRN, PPRT, Servitudes d'utilité publique, ...).

## ANNEXES :

- Avis de l'autorité environnementale
- Outils de Mixité sociale



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA REGION RHONE-ALPES

**Autorité environnementale**  
Préfet de région

**Décision de l'Autorité environnementale,  
après examen au cas par cas,  
sur le projet d'aménagement du quartier de l'Hoirie  
sur la commune de Voreppe (38)**

Décision n° 08215P0991

n°277

DREAL RHONE-ALPES / Service CAEDD  
5, Place Jules Ferry  
69453 Lyon cedex 06

<http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>

**Décision du 12/03/2015**  
**après examen au cas par cas**  
**en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

Le Préfet de la région Rhône-Alpes,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil, du 13 décembre 2011, concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement et notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du préfet de région Rhône-Alpes, du 8 avril 2014, portant délégation de signature en matière d'attributions générales à madame Françoise Noars, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Rhône-Alpes ;

Vu l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Rhône-Alpes, du 13 février 2015, portant subdélégation de signature en matière d'attributions générales aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Rhône-Alpes ;

Vu la demande d'examen au cas par cas reçue et considérée complète le 12 février 2015, transmise par la commune de Voreppe et enregistrée sous le numéro F08215P0991, relative au projet d'aménagement de l'Hoirie sur la commune de Voreppe (38).

Vu l'avis de l'agence régionale de la santé, délégation territoriale de l'Isère, du 03/03/2015;

**Considérant la nature du projet :**

- consistant à la réalisation d'une opération d'aménagement d'environ 19 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 14 000 m<sup>2</sup> de logements, 4 100 m<sup>2</sup> de surface commerciale, 500 à 800 de surface de bureaux et d'une nouvelle voirie de desserte Nord-Sud sur un terrain de 44 635 m<sup>2</sup> ;
- relevant de la rubrique 33 et 6 du tableau annexé à l'article 122-2 du code de l'environnement ;

**Considérant la localisation du projet :**

- au sein de l'espace préférentiel de développement du SCOT de la Région Urbaine de Grenoble ;
- au sein d'une dent creuse urbaine de la commune ;
- au sein d'une zone Bv (au nord du tènement) correspondant à un aléa faible de ruissellement sur versant et qu'il fera l'objet d'une déclaration loi sur l'eau ;
- entre deux axe de circulation : la RD 1075 et la RD 520a, et qu'il prend en compte les nuisances sonores, en positionnant le supermarché en façade de l'avenue du 11 novembre et en prévoyant un retrait de 20 m des logements restant en bordure de l'avenue avec traitement paysager ;

**Considérant que** le projet n'est pas localisé au sein d'une zone inventoriée sur le plan de la biodiversité, que la haie arborée sera préservée, que des aménagements paysagers seront réalisés, et qu'en cas de risque d'impact du projet sur des espèces protégées, une demande de dérogation à la destruction des espèces devra être faite ;

**Considérant en outre qu'une étude d'impact a été réalisée en février 2013** abordant l'ensemble des champs environnementaux pour un projet initial aux principes identiques (voirie Nord/Sud, préservation de la lisière boisée) et d'une densité plus élevée ;

## Décide

### Article 1<sup>er</sup>

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, **le projet d'aménagement du quartier de l'Hoirie** sur la commune de Voreppe, objet du formulaire n°F08215P0991, **n'est pas soumis à étude d'impact.**

### Article 2

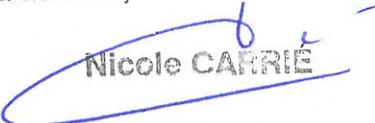
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 (IV) du code de l'environnement ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis notamment concernant l'autorisation à la dérogation de destruction d'espèces protégées.

### Article 3

En application de l'article R. 122-3 (IV) précité, le présent arrêté sera publié sur le site Internet de la préfecture de région.

Pour le préfet de région, par délégation  
la directrice régionale

Pour la directrice de la DREAL  
et par délégation  
La cheffe adjointe du service CAEDD

  
Nicole CARRIE

### Voies et délais de recours

**Les recours gracieux ou contentieux sont formés dans les conditions du droit commun.**

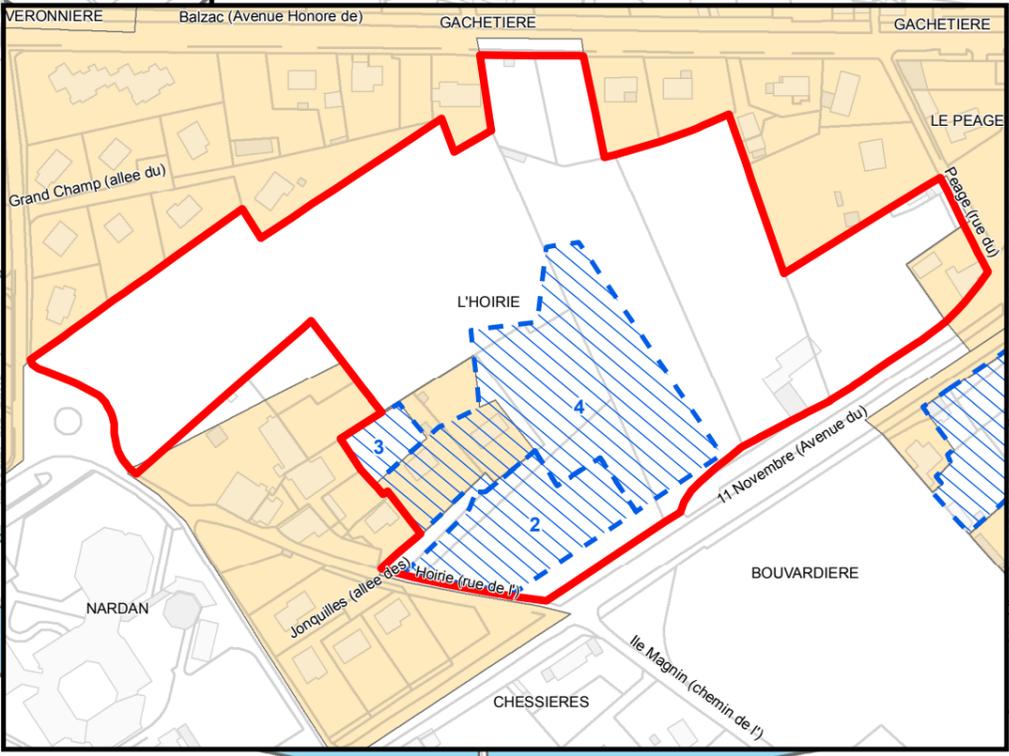
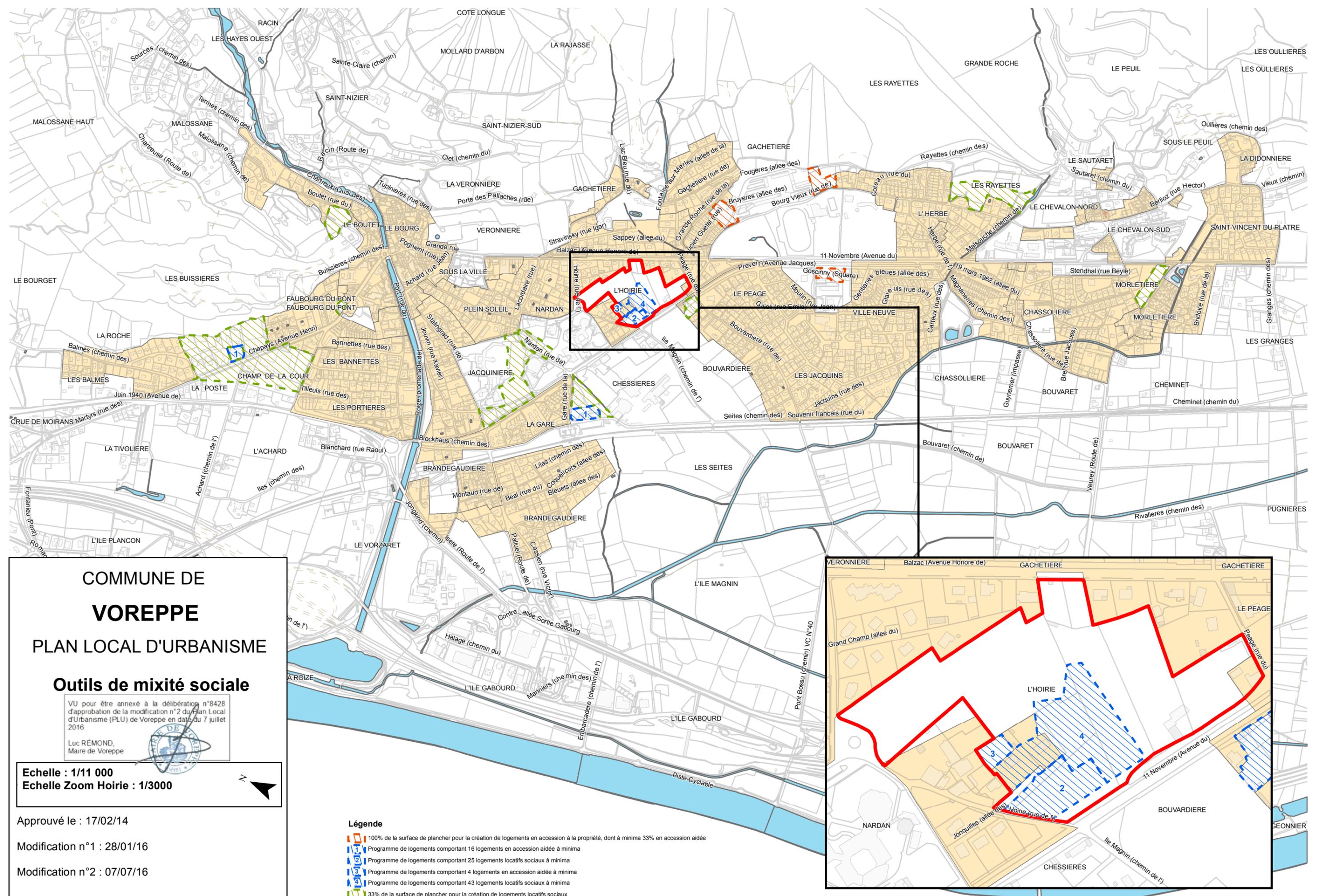
Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours administratif préalable est obligatoire en cas de décision imposant la réalisation d'une étude d'impact. Le recours administratif gracieux doit être formé dans un délai de deux mois suivant la mise en ligne de la présente décision. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

**Le recours gracieux doit être adressé à :**

Monsieur le préfet de région Rhône-Alpes  
DREAL Rhône-Alpes, CAEDD / Unité AE  
69 453 Lyon cedex 06

**Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux et être adressé au :**

Tribunal administratif de Lyon  
Palais des juridictions administratives  
184 rue Duguesclin  
69433 LYON CEDEX 03



ZOOM ZAC DE L'HOIRIE : ECHELLE : 1/3000

**COMMUNE DE VOREPPE**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Outils de mixité sociale**

VU pour être annexé à la délibération n°8428 d'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Voreppe en date du 7 juillet 2016

Luc RÉMOND, Maire de Voreppe

**Echelle : 1/11 000**  
**Echelle Zoom Hoirie : 1/3000**

Approuvé le : 17/02/14  
 Modification n°1 : 28/01/16  
 Modification n°2 : 07/07/16

Carte imprimée le : 07/07/2016

- Légende**
- 100% de la surface de plancher pour la création de logements en accession à la propriété, dont à minima 33% en accession aidée
  - Programme de logements comportant 16 logements en accession aidée à minima
  - Programme de logements comportant 25 logements locatifs sociaux à minima
  - Programme de logements comportant 4 logements en accession aidée à minima
  - Programme de logements comportant 43 logements locatifs sociaux à minima
  - 33% de la surface de plancher pour la création de logements locatifs sociaux
  - Secteurs de mixité sociale (L.123-1-5-II-4\*)