

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VOREPPE

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification simplifiée n°2, 3 & 4

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

Luc RÉMOND,
Maire de Voreppe



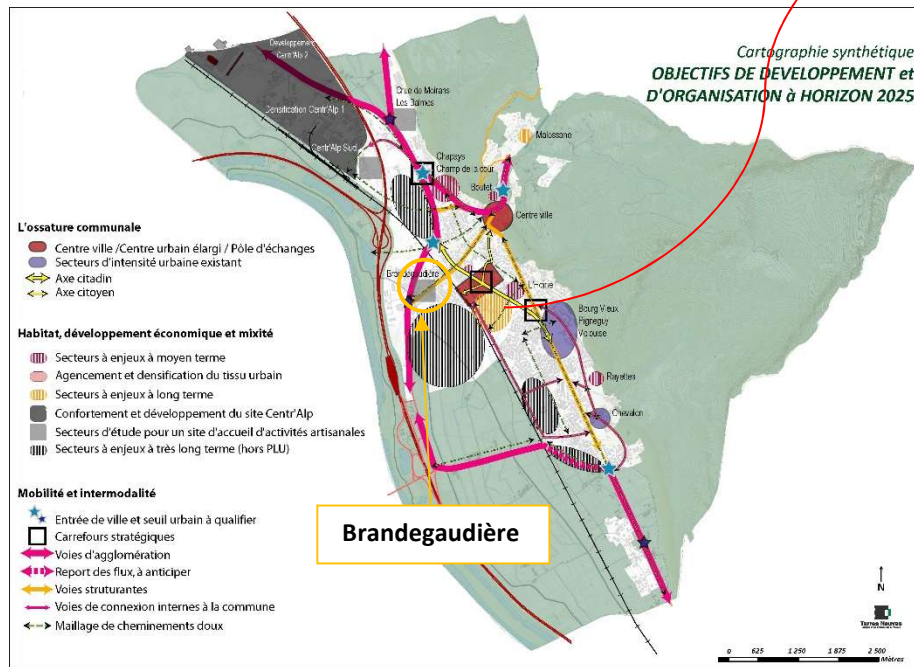
4. 4. Le secteur de « Brandegaudière »

Objectifs des aménagements : Il s'agit d'un site d'accueil d'activités artisanales, situé au cœur de tissus urbains constitués. L'aménagement doit assurer une transition entre les espaces économiques, situés à l'Ouest et le tissu résidentiel à l'Est.

Par ailleurs, un enjeu paysager de traitement du seuil urbain défini dans le PADD, est prégnant sur le secteur.

La temporalité des opérations peut être immédiate.

4. 4. a. Le site et son contexte règlementaire



Le site, d'une superficie d'environ 3,6 hectares, se situe en face de la zone industrielle de l'île Gabourd, à hauteur du rond-point de distribution de la zone. Une large partie, environ 2,5 hectares est occupée par une activité, environ 0,35 hectare est utilisé par un aménagement de rétention, et enfin, la dernière partie d'environ 0,75 hectares, est vierge de construction. Elle constitue le potentiel de développement artisanal du site.

En effet, la partie actuellement occupée ne peut constituer un potentiel économique, même après mutation, dans la mesure où une superposition de risques et de servitudes est recensée sur ce terrain : zone violette du PPRn, zone de prescription du PPRt de Stepan Europe, recul lié aux transports de matières dangereuses, terrains riverains des cours d'eau domaniaux. Ce secteur est classé en UEa0, bloqué à l'urbanisation, au regard de ces contraintes. Seuls des aménagements dans le bâti existant sont possibles.

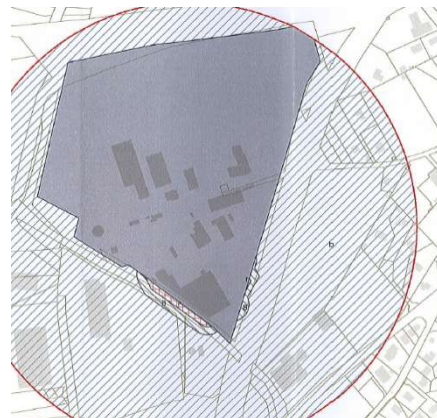
L'autre partie, en zone Bt1 du PPRn, est classée en zone 1AUEa, dans le PLU, à vocation d'activités artisanales.

D'une façon générale, tout aménagement futur sur ce secteur devra s'attacher à limiter l'exposition d'usager aux risques et nuisances.

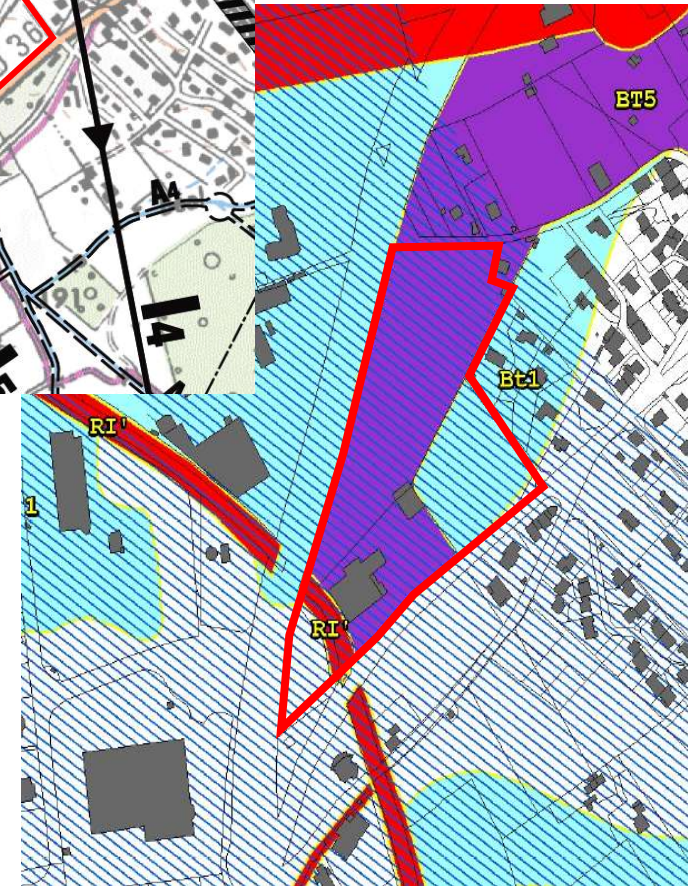


Extrait de la cartographie des servitudes d'utilités publiques

Extrait du PPRn



Extrait du PPRT Stepan Europe



Extrait du PPRn

4. 4. b. La structure paysagère du site

Depuis la RD3, en provenance du Nord, le site est moins visible qu'en provenance du Sud, du fait d'un alignement d'arbres moins dense au Sud qu'au Nord du tènement.

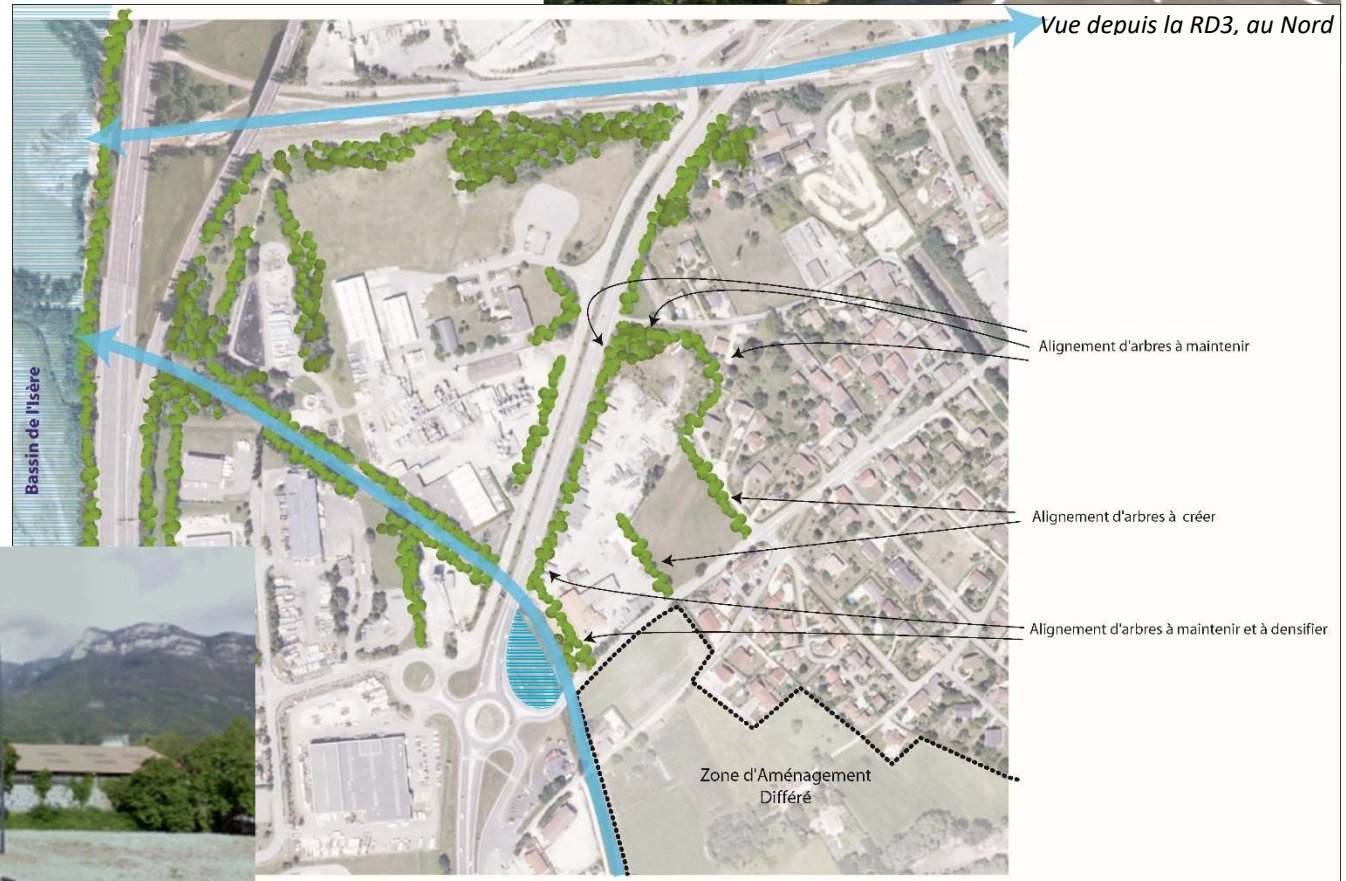
La partie sud de l'alignement le long de la RD3 et les abords du bassin de rétention nécessitent une densification de la végétation présente, afin de réduire l'impact visuel des activités existantes et futures, depuis la RD3.

Des alignements nouveaux doivent être prévus, dans le cadre de l'aménagement du site artisanal, de manière à encadrer le tènement de sorte qu'il soit le moins visible possible depuis la RD3 et des espaces résidentiels à proximité.

Ces alignements constituent, par ailleurs, des barrières acoustiques essentielles.



Vue depuis la RD3, au Nord



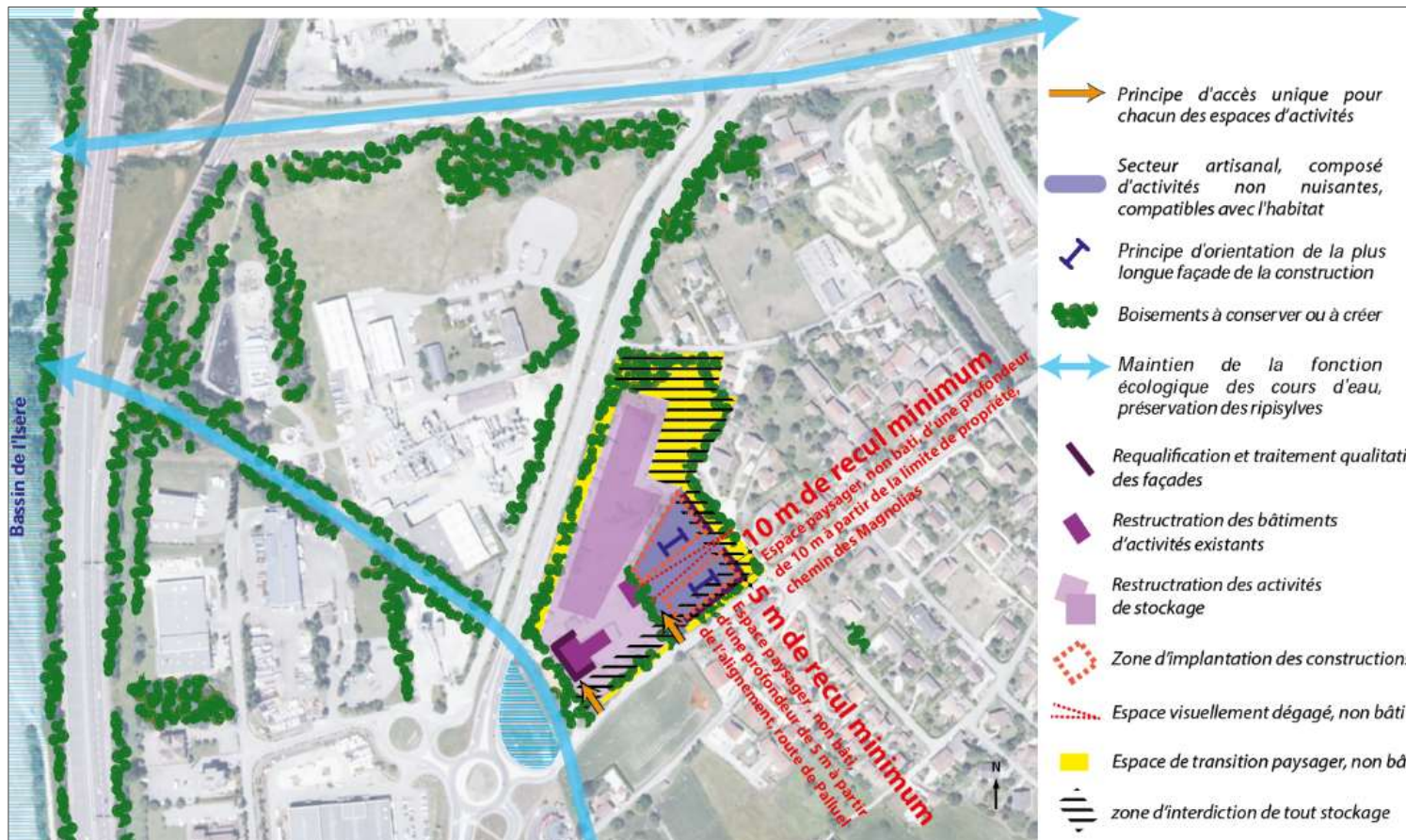
Vue depuis la RD3, au Sud

4. 4. c. La programmation envisagée

L'OAP concerne deux secteurs distincts, un site existant à destination artisanal, concerné par les risques naturels torrentiels importants, et un site vierge voué à accueillir de nouvelles activités artisanales.

Secteur de développement :

Le secteur est strictement réservé à l'accueil d'activités artisanales non-nuisantes, compatibles avec l'habitat. Il offre une capacité de développement d'environ 2 600 m² d'emprise au sol, sur la partie actuellement classée en zone 1AUEa. Les locaux accessoires à une activité à destination principale d'artisanat, de type showroom, sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher totale.



Ce secteur de développement artisanal sera aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble et devant proposer une seule voie entrée/sortie depuis la route de Palluel. Les volumétries et l'ordonnancement des constructions seront cohérents entre elles, dans une certaine homogénéité de traitement. Des secteurs d'implantation des bâtiments d'activités ont été définis, ainsi qu'un espace visuellement dégagé, non bâti, permettant une percée visuelle sur le grand paysage depuis le chemin des Magnolias. Par ailleurs, l'opération d'ensemble devra assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales.

Une attention particulière devra être apportée concernant le traitement paysager des espaces de transition, non bâtis, situés à l'articulation entre les espaces habités et les espaces d'activités. A cet effet, à partir de la limite séparative longeant le chemin des Magnolias, un espace paysager, non bâti d'une profondeur de 10 mètres (recul minimum à partir de la limite séparative) devra être réalisé sur toute la longueur de la parcelle à vocation d'activités. A partir de l'alignement de la route de Palluel l'espace paysager de transition, non bâti, aura une profondeur de 5 mètres (recul minimum à partir de l'alignement). Dans le même objectif qualitatif des zones d'interdiction de tout stockage ont été prescrites, visant à préserver l'environnement visuel des secteurs à vocation d'habitat existant.

Secteur existant :

Sur le secteur d'activités existant les activités à destination d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées dans les volumes des bâtiments existants. De plus les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique pourront être autorisés, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante dans le respect des dispositions réglementaires du PPRN en vigueur. Compte tenu des risques en présence, en particulier le risque torrentiel lié à La Roize, les show-rooms y sont interdits.

