



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP Sectorielles

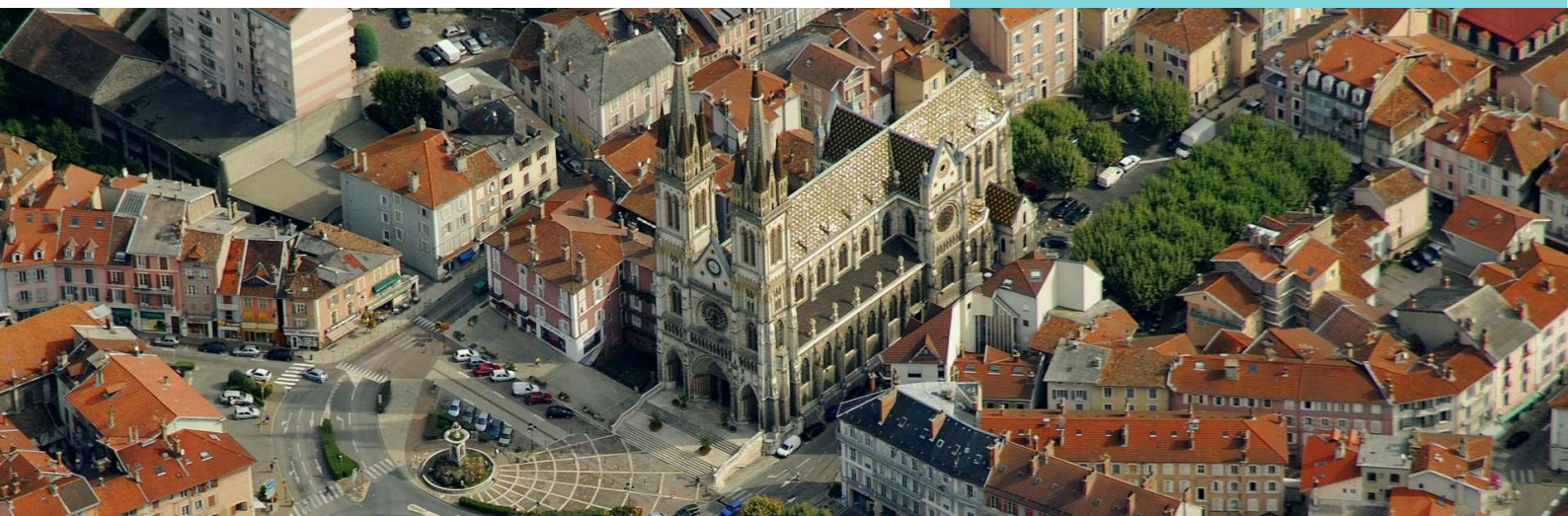


Photo Office de tourisme du Pays Voironnais

Groupement d'étude fédéré par le collectif



SOMMAIRE

TABLE DES ILLUSTRATIONS	5
1. PREAMBULE	6
1.1. La mobilisation de l’outil de l’OAP sur le territoire	6
1.2. La portée réglementaire de l’OAP	6
2. REPERAGE DES SECTEURS SOUMIS A UNE OAP	7
3. CALENDRIER DE PHASAGE D’OUVERTURE A L’URBANISATION	8
4. AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES NATURELS	8
5. OAP N°1 – BLANCHISSERIES ET BRUNERIE	9
5.1. Le site	9
5.2. Objectifs et programmation	9
5.2.1. Programmation des constructions	9
5.2.2. Composition urbaine	9
5.2.3. Insertion paysagère et environnementale du projet	10
5.2.4. Desserte et stationnement	11
5.2.5. Gestion des eaux pluviales	12
5.2.6. Modalités d’ouverture à l’urbanisation	12
5.3. Schéma opposable de l’OAP	13
6. OAP N°2 – PARVIS 2 -CHAMPFEUILLET	14
6.1. Le site	14
6.2. Objectifs et programmation	14
6.2.1. Programmation des constructions	14
6.2.2. Composition urbaine	15
6.2.3. Insertion paysagère et environnementale du projet	15
6.2.4. Desserte et stationnement	16
6.2.5. Gestion des eaux pluviales	16
6.3. Schéma opposable de l’OAP	17
7. OAP N°3 – DIVERCITE	18
7.1. Le site	18
7.2. Objectifs et programmation	18
7.2.1. Programmation des constructions	18
7.2.2. Composition urbaine	18

7.2.3.	Insertion paysagère et environnementale du projet	19
7.2.4.	Desserte et stationnement	21
7.2.5.	Gestion des eaux pluviales	21
7.3.	Schéma opposable de l'OAP	23
8.	OAP N°4 – ZAC ROSSIGNOL REPUBLIQUE	24
8.1.	Le site	24
8.2.	Objectifs et programmation	24
8.2.1.	Programmation des constructions	24
8.2.2.	Composition urbaine	24
8.2.3.	Insertion paysagère et environnementale du projet	25
8.2.4.	Desserte et stationnement	27
8.2.5.	Gestion des eaux pluviales	27
8.3.	Schéma opposable de l'OAP	28
9.	OAP N°5 – VALLON SUD MORGE	29
9.1.	Le site	29
9.2.	Objectifs et programmation	29
9.2.1.	Programmation des constructions	29
9.2.2.	Composition urbaine	29
9.2.3.	Insertion paysagère et environnementale du projet	30
9.2.4.	Desserte et stationnement	32
9.2.5.	Gestion des eaux pluviales	32
9.3.	Schéma opposable de l'OAP	33
10.	OAP N°6 – VALLON MORGE AMONT	34
10.1.	Le site	34
10.2.	Objectifs et programmation	34
10.2.1.	Programmation des constructions	34
10.2.2.	Composition urbaine	34
10.2.3.	Insertion paysagère et environnementale du projet	35
10.2.4.	Desserte et stationnement	35
10.3.	Schéma opposable de l'OAP	36
11.	OAP N°7 – HECTOR BLANCHET	37
11.1.	Le site	37
11.2.	Objectifs et programmation	37
11.2.1.	Programmation des constructions	37
11.2.2.	Composition urbaine	37
11.2.3.	Insertion paysagère et environnementale du projet	38
11.2.4.	Desserte et stationnement	39
11.2.5.	Gestion des eaux pluviales	39
11.3.	Schéma opposable de l'OAP	41

12. OAP N°8 – FAUBOURG SERMORENS **42**

12.1.	Le site	42
12.2.	Objectifs et programmation	42
12.2.1.	Programmation des constructions	42
12.2.2.	Composition urbaine	42
12.2.3.	Insertion paysagère et environnementale du projet	43
12.2.4.	Desserte et stationnement	44
12.2.5.	Gestion des eaux pluviales	44
12.3.	Schéma opposable de l’OAP	45

13. OAP N°9 – FOND-BERNARD **46**

13.1.	Le site	46
13.2.	Objectifs et programmation	46
13.2.1.	Programmation des constructions	46
13.2.2.	Composition urbaine	46
13.2.3.	Insertion paysagère et environnementale du projet	48
13.2.4.	Desserte et stationnement	49
13.2.5.	Gestion des eaux pluviales	50
13.3.	Schéma opposable de l’OAP	51

TABLE DES ILLUSTRATIONS

FIGURE 1 - Carte de localisation des secteurs d'OAP sectorielles.....	7
FIGURE 2 - Schéma opposable de l'OAP n°1	13
FIGURE 3 - Schéma opposable de l'OAP n°2	17
FIGURE 4 - Schéma opposable de l'OAP n°3	23
FIGURE 5 - Schéma opposable de l'OAP n° 4.....	28
FIGURE 6 - Schéma opposable de l'OAP n°5	33
FIGURE 7 - Schéma opposable de l'OAP n°6	36
FIGURE 8 - Schéma opposable de l'OAP n°7	41
FIGURE 9 - Schéma opposable de l'OAP n°8	45
FIGURE 10 - Schéma opposable de l'OAP n°9	51

1. PREAMBULE

1.1. La mobilisation de l’outil de l’OAP sur le territoire

La commune de Voiron souhaite encadrer par l’utilisation d’OAP, l’évolution de certains secteurs de son territoire susceptibles de connaître des mutations, et dont elle estime important de maîtriser le développement.

L’orientation d’aménagement et de programmation est un outil du document d’urbanisme apportant des précisions sur le PADD et complétant le règlement par une dimension de projet à l’échelle d’un quartier, d’un ou plusieurs secteurs ciblés.

Par la mobilisation de cet outil, le territoire s’engage largement dans une démarche d’urbanisme de projet en donnant une place importante aux projets urbains pour la mise en œuvre du projet global. Le parti pris général vise à développer le territoire de manière qualitative par des opérations intégrées dans l’environnement urbain, paysager et naturel dans lesquelles les fonctions, les formes urbaines et l’accessibilité sont au cœur du projet.

1.2. La portée réglementaire de l’OAP

L’article L.151-7 du Code de l’urbanisme définit l’encadrement juridique de l’orientation d’aménagement et de programmation :

« Les orientations d’aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l’environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l’insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu’en cas de réalisation d’opérations d’aménagement, de construction ou de réhabilitation ; un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d’aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s’applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Les orientations d’aménagement et de programmation sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s’inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU.

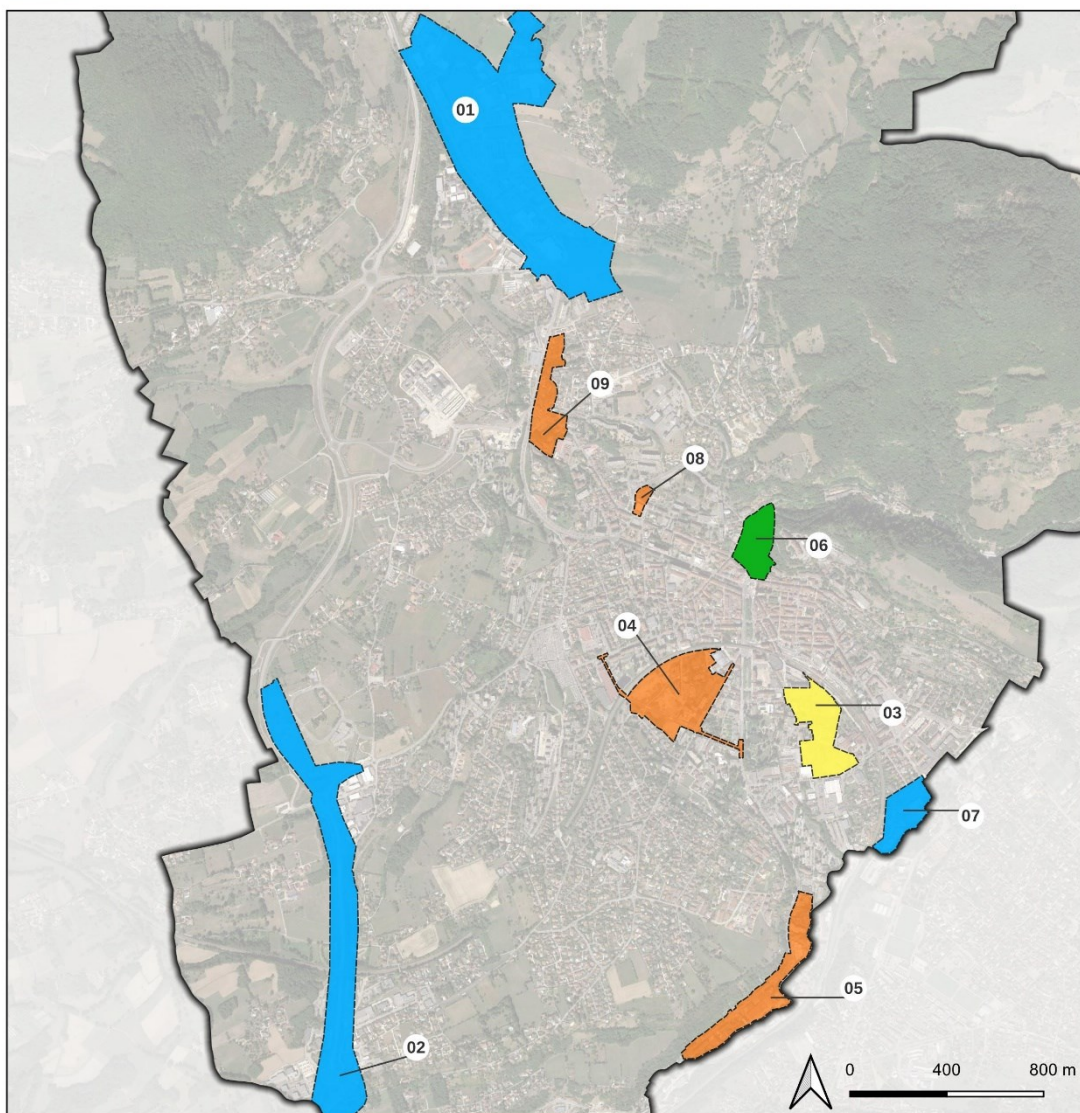
Les OAP font l’objet d’un repérage sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage du PLU).

2. REPERAGE DES SECTEURS SOUMIS A UNE OAP



Localisation des OAP sectorielles

PLU
VOIRON



Réalisation : CAPT - Sylvie VALLET - 13 mars 2024

Source : Google satellite



FIGURE 1 - Carte de localisation des secteurs d'OAP sectorielles

3. CALENDRIER DE PHASAGE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le code de l'urbanisme (article L151-6-1) impose de définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles. Il s'agit d'indiquer l'ordre de priorité retenu pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU délimitées par le PLU et de programmer en conséquence la réalisation des équipements publics nécessaires.

Seule une OAP est concernée par l'ouverture d'une zone à urbaniser à vocation économique :

- de l'OAP n°1 « Blanchisseries et Brunerie »

Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel

Secteur OAP	Vocation	Superficie à aménager (en ha)	Priorité d'ouverture à l'urbanisation	Date indicative à compter de l'entrée en vigueur du PLU
Blanchisseries et Brunerie	Economique	5,75	1	2025

4. AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES NATURELS

Il convient de se reporter aux règlements graphiques n°4.5 et 4.6 du PLU pour connaître les risques naturels affectant chaque secteur d'OAP.

5. OAP N°1 – BLANCHISSERIES ET BRUNERIE

5.1. Le site

La zone d'activités économiques et commerciales des Blanchisseries/Brunerie est un secteur majeur pour l'économie du bassin de vie de Voiron. Localisée en entrée de ville nord, desservie par la RD 1075, la zone est entièrement commercialisée.

La zone comporte à la fois des activités commerciales de grandes enseignes, des activités artisanales et industrielles.

Au Sud de la zone, le secteur n'est pas construit, il s'agit d'espaces ouverts aujourd'hui entretenus. L'enjeu est de développer la zone et d'opérer une densification et requalification globale.

Le périmètre de l'OAP est concerné par des risques naturels.

5.2. Objectifs et programmation

5.2.1. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

Le secteur a vocation à accueillir des activités commerciales et économiques en création, densification, mutation. L'extension de la zone en partie sud du secteur pourrait accueillir une vocation mixte (activités, loisirs marchands, équipements publics).

5.2.2. COMPOSITION URBAINE

Afin de poursuivre le développement économique et commercial de Voiron et de développer l'offre de loisirs marchands pour conforter l'attractivité de la ville centre, une extension mixte est prévue. Sur la partie existante à dominante commerciale, des secteurs avec du potentiel en densification et mutation ont été identifiés et ont vocation à évoluer. En façade de la rue Louis Armand et la rue de Taille, le principe d'insertion des constructions sera respecté tel que défini sur le plan.

Un espace public végétalisé sera organisé en cœur de zone commerciale. Le traitement sera qualitatif (végétalisation multi strate, matériaux perméables), du mobilier urbain pourra être installé.



Images de référence : aménagement d'un espace public

5.2.3. INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Le projet devra s'intégrer au mieux dans son contexte topographique, urbain, architectural, paysager et environnemental et mettra en œuvre, pour cela, les orientations contenues dans l'OAP paysage et nature du PLU.

La trame végétale existante au nord-est du site sera conservée, et confortée lors des projets (préservation de la végétation, recul des bâtiments, plantations complémentaires...). Cette trame végétale constitue une structuration intéressante à l'intérieur de la zone et fait le lien avec les espaces non bâtis qui la jouxtent.

En limite sud avec la zone naturelle et agricole, une zone de transition sera à créer ainsi qu'une limite urbaine qualitative. (*Voir les orientations du chapitre « 2.1.4. En frange urbaine » de l'OAP Paysage et Nature du PLU*). Le projet d'extension veillera à maintenir un espace libre de construction en partie Est afin de maintenir une continuité verte le long du val, du Nord au Sud en passant par le secteur de projet.

De même que sur la partie nord, la trame végétale interne au secteur d'extension au Sud sera à développer et conforter en prenant appui sur les motifs paysagers existants sur le site ou à proximité (haies champêtres, arbres isolés, en bouquet ou en alignement, trame parcellaire originelle...). Les structures végétales en place seront préservées autant que possible. (*Voir les orientations et illustrations au chapitre « 2.2. Jardins et végétalisation des espaces extérieurs » de l'OAP Paysage et Nature du PLU*). Le mur en pierre qui longe la partie sud de rue des Nivéoles devra être conservé.

Le cône de vue depuis la D1075 sera préservé (implantations des constructions permettant et cadrant la vue) vers le grand paysage à l'Est. (*Voir les orientations au chapitre « 2.1.3.1. Mettre en scène les vues » de l'OAP Paysage et Nature du PLU*)

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Planter le bâtiment en tenant compte de son orientation
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver)
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées

- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension

5.2.4. DESSERTE ET STATIONNEMENT

La D1075 sera requalifiée pour être aménagée avec un caractère plus urbain : intégration de modes doux, accompagnement paysager. Au regard des flux sur la D1075, il est prévu de réaliser un aménagement sécurisé pour l'accès à l'école. Une voie structurante sera réalisée pour desservir la future extension de la zone, elle sera en bouclage sur le croisement de la rue des Ecrins et la rue des Nivéoles. Le carrefour avec D1075 sera à organiser pour permettre l'intégration de la nouvelle voirie. Une voie de bouclage reliant la rue du Marais à la rue Leprince Ringuet sera réalisée sur l'emprise de la voirie existante. Les voies de desserte internes à la zone seront requalifiées pour intégrer des cheminements doux. Cette trame mode doux sera complétée également par le biais d'aménagements de cheminement doux dédiés au cœur de la zone (confortement de cheminements existants, élargissement de trottoirs, création de cheminements par exemple).

En interface avec le nouvel espace public, les stationnements existants seront requalifiés avec un accompagnement végétal multi strate pour mieux les intégrer. Un parking silo pourrait être aménagé au cœur de la zone afin de limiter le stationnement en surface.

(Voir les orientations et illustrations au chapitre « 2.3. Accès, stationnements, cours et cheminements » de l'OAP Paysage et Nature du PLU)



Images de référence : exemple de voies avec cheminements piétonniers (matériaux perméables, accompagnement végétal)



Images de référence : traitement qualitatif des stationnements

5.2.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

La gestion des eaux pluviales doit être une composante importante du projet, à penser en lien avec la trame paysagère du secteur afin de participer aux qualités d’ambiances du site.

(Voir les orientations et illustrations au chapitre « 2.2.1.3. Pratiquer une gestion alternative des eaux pluviales et la considérer comme un élément structurant du projet paysager » de l’OAP paysage et nature du PLU)

En cas de nécessité de gérer les eaux pluviales par le biais d’un bassin de rétention, il mettra en œuvre les principes et les techniques du génie écologique dans un objectif de préservation de la biodiversité et de développement durable.



Jardin de pluie



Fossé humide



Bassin (Voiron)

Images de référence : exemple de dispositifs de gestion des eaux pluviales participant à la qualité paysagère d’ensemble

La réutilisation des eaux pluviales pour l’arrosage, les toilettes et d’autres usages se fera autant que possible. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales, le cas échéant, feront l’objet d’une intégration paysagère.

5.2.6. MODALITES D’OUVERTURE A L’URBANISATION

Ce secteur en extension sera ouvert à l’urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation.

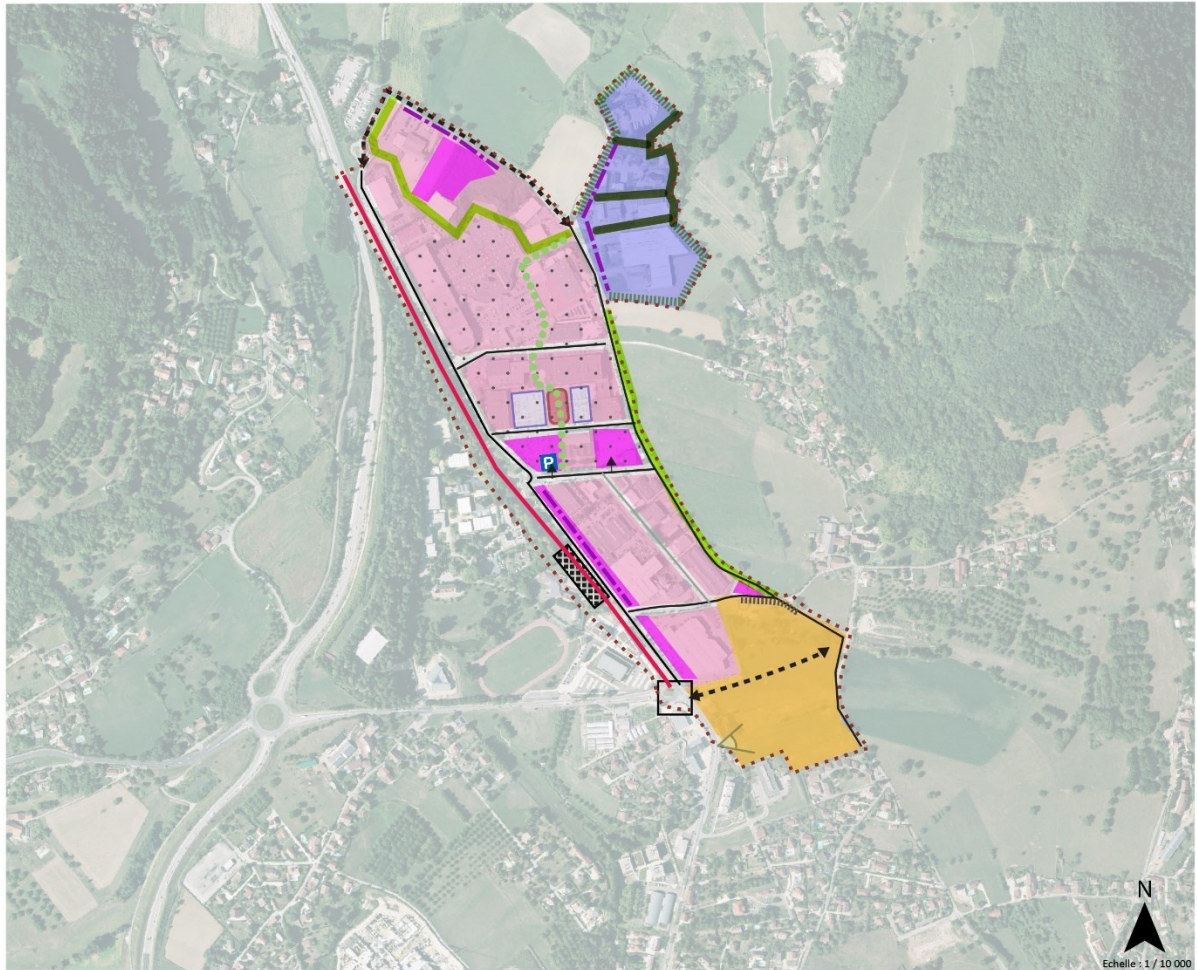
5.3. Schéma opposable de l'OAP



OAP n°1 - BLANCHISSERIES ET BRUNERIE

SURFACE OAP : 42.4 ha

PLU
VOIRON



Date de réalisation : Mars 2024

Source : Google Satellite

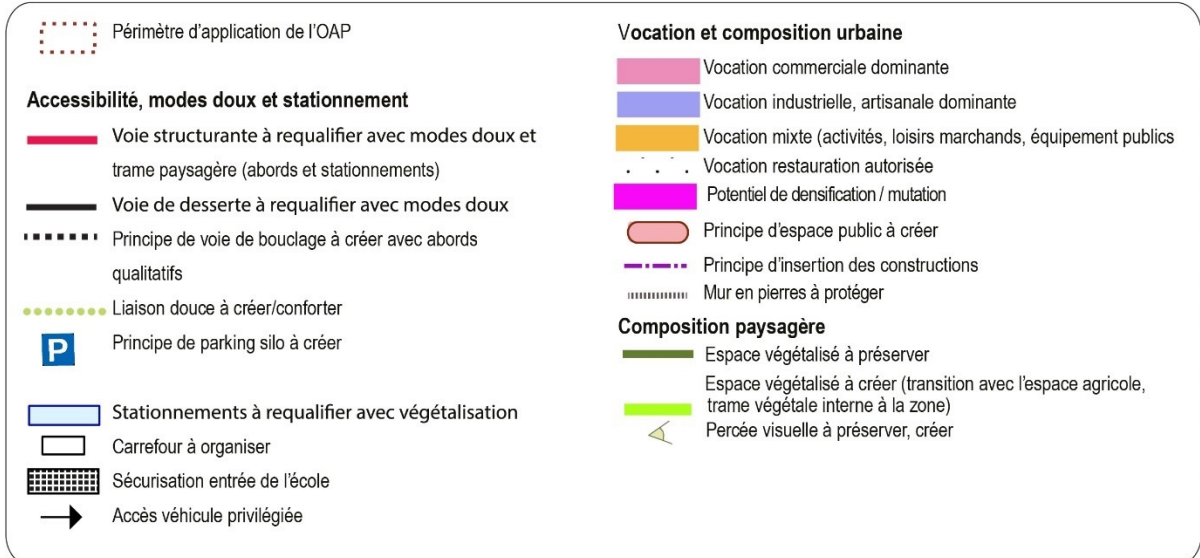


FIGURE 2 - Schéma opposable de l'OAP n°1

6. OAP N°2 – PARVIS 2 – CHAMPFEUILLET

6.1. Le site

Le secteur « Parvis 2 - Champfeuillet » couvre une superficie de 23,7 ha.

Il est desservi par les axes structurants D12 et D1076 qui constitue le contournement de Voiron. Le périmètre s'étend depuis la zone d'activités Parvis 2 au nord jusqu'à la zone d'activités de Champfeuillet au sud et intègre la zone d'activité Parvis 1.

Cet ensemble économique est quasi totalement commercialisé. Le reste du périmètre d'OAP est occupé par des espaces végétalisés constituant les abords de la D1076.

Le premier enjeu de ce secteur est de définir une extension économique entre les deux zones du Parvis afin de poursuivre le développement économique de la commune et de répondre aux besoins des entreprises. La surface en extension illustrée sur le plan ci-après, est de l'ordre de 0,99 ha.



Le second enjeu de l'OAP est d'organiser la trame paysagère le long du contournement de Voiron.

Le périmètre de l'OAP est concerné par des risques naturels.

6.2. Objectifs et programmation

6.2.1. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

Le secteur de projet a vocation à accueillir des activités mixtes (industrielles, commerce de gros, entrepôts).

6.2.2. COMPOSITION URBAINE

Pour une cohérence d'ensemble, il est important d'avoir une insertion urbaine harmonieuse. Pour cela, l'implantation des constructions est l'enjeu principal sur la partie en extension, les nouvelles constructions seront implantées selon un rythme en quinconce et s'inséreront dans la pente.

Les volumétries simples et harmonieuses du bâti relèveront d'une réflexion architecturale et s'adapteront au tissu existant pour générer une ambiance cohérente de paysage urbain. Elles ne pourront être conçues sans prise en compte d'une insertion paysagère.

De manière générale, les façades nobles seront orientées, soit sur la D12, soit sur la D1076. L'ensemble des façades (dont les façades arrière) sera réalisé avec un traitement qualitatif.

6.2.3. INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Le projet devra s'intégrer au mieux dans son contexte topographique, urbain, architectural, paysager et environnemental et mettra en œuvre, pour cela, les orientations contenues dans l'OAP paysage et nature du PLU.

Les abords de la D1076 seront traités selon des séquences paysagères. Une bande végétalisée généreuse sera créée le long de la route départementale D1076 sur un tronçon compris entre le rond-point de Champfeuillet et la voie de chemin de fer.

Cette bande végétalisée (plantations multi strate) généreuse sera également aménagée sur les abords Est de la D1076 et la D12 aux alentours du rond-point du Parvis.

Des abords végétalisés et ouverts sont à conserver entre les deux secteurs d'aménagement à vocation économique. Ces coupures vertes sont à maintenir et à mettre en scène (plantations accompagnant le regard, mise en valeur des vues permises par un traitement qualitatif des premiers plans visuels...).

La trame boisée du site le long des principaux axes de communication du site sera également à préserver voire à renforcer. Au sein des secteurs urbanisés, le traitement végétal des façades (plantes grimpantes notamment) et la végétalisation des abords, jusqu'au pied des bâtiments, sont encouragés.

Les zones de stationnement seront accompagnées d'un traitement végétal multi strate en particulier en interface avec l'espace public et les RD.



Image de référence : traitement végétal des façades qualitatives

Des cônes de vue en direction de l'Ouest et de l'Est sont à maintenir afin de donner à voir les paysages ruraux environnants. Le patrimoine végétal identifié (arbres isolés, haie, trame boisée) sera maintenu.

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Planter le bâtiment en tenant compte de son orientation
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver)
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux

6.2.4. DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès au secteur d'extension nord sera réalisé depuis la D12 via le Chemin des Morins existant. L'organisation du carrefour avec le Chemin des Morins sera à réaliser afin de sécuriser les circulations.

Les stationnements seront intégrés à la parcelle et seront les moins visibles possible depuis les RD et voies de desserte. Des stationnements pourront être intégrés le long du chemin des Morins. Ils seront végétalisés.

(Voir les orientations et illustrations au chapitre « 2.3. Accès, stationnements, cours et cheminements » de l'OAP Paysage et Nature du PLU)

6.2.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit être une composante importante du projet, à penser en lien avec la trame paysagère du secteur pour participer aux qualités d'ambiances du site. *(Voir les orientations et illustrations au chapitre « 2.2.1.3. Pratiquer une gestion alternative des eaux pluviales et la considérer comme un élément structurant du projet paysager » de l'OAP paysage et nature du PLU)*



Jardin de pluie



Fossé humide



Bassin (Voiron)

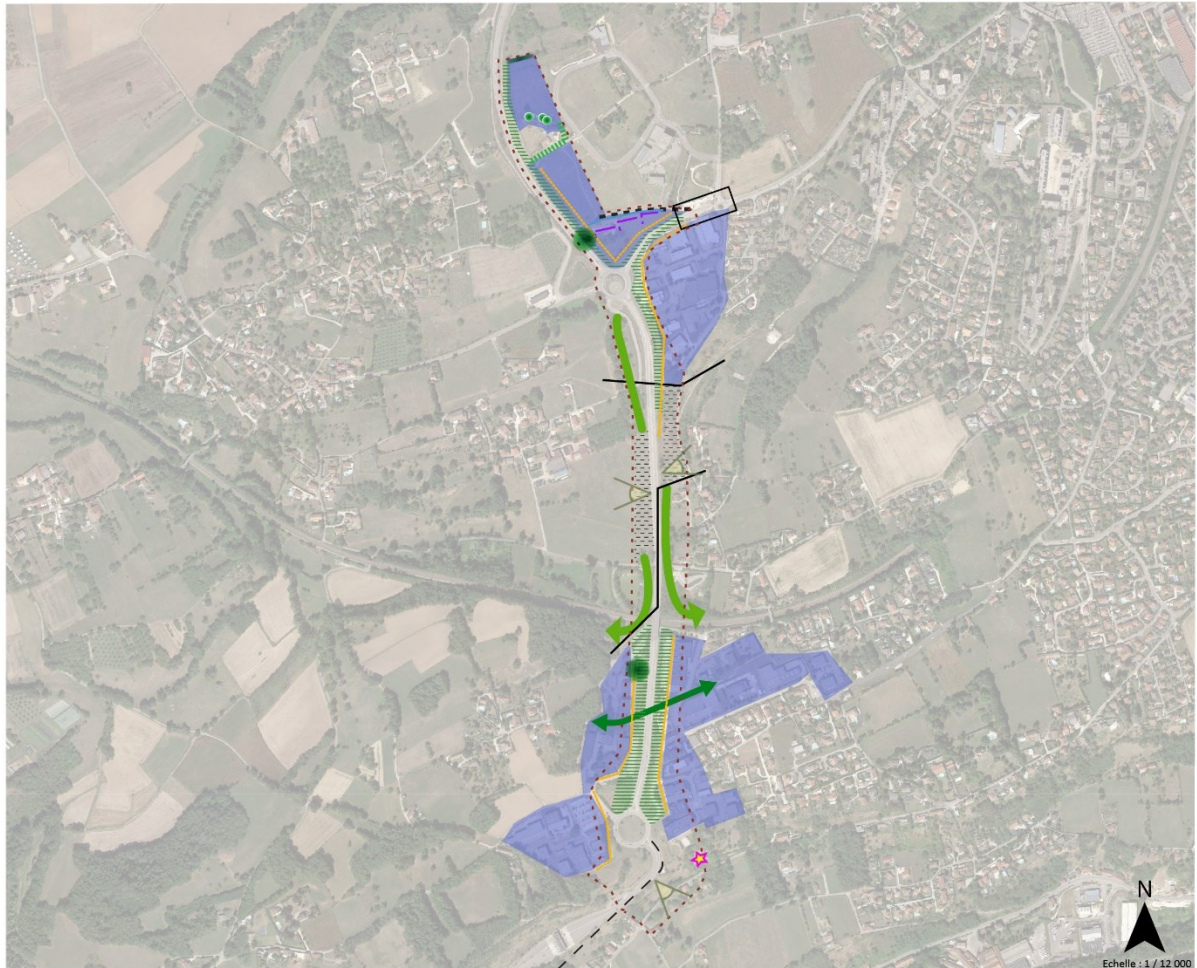
Images de référence : exemple de dispositifs de gestion des eaux pluviales participant à la qualité paysagère d'ensemble

6.3. Schéma opposable de l'OAP



OAP n°2 - PARVIS 2-CHAMPFEUILLET
SURFACE OAP : 23.7 ha

PLU
VOIRON



Date de réalisation : mars 2024

Source : Google Satellite

<p> Périmètre d'application de l'OAP</p>	
<p>Accessibilité, modes doux et stationnement</p>	
<p> Principe de voie de desserte à créer</p>	<p> Principe de stationnements à créer</p>
<p> Carrefour à organiser</p>	<p> Projet de liaison A48 / RD592</p>
<p>Vocation et composition urbaine</p>	
<p> Vocation activités économiques</p>	<p> Principe d'insertion des constructions</p>
<p> Traitement qualitatif des façades</p>	
<p>Composition paysagère</p>	
<p> Haie à conserver</p>	<p> Trame boisée à conserver</p>
<p> Coulée verte, trame verte à maintenir</p>	<p> Bande végétalisée généreuse</p>
<p> Abords végétalisés et ouverts à conserver</p>	<p> Arbre à préserver</p>
<p> Cône de vue à conserver</p>	<p> Coupure verte à maintenir et mettre en scène</p>
<p> Patrimoine bâti et son parc à préserver</p>	

FIGURE 3 - Schéma opposable de l'OAP n°2

7. OAP N°3 – DIVERCITE

7.1. Le site

Le secteur « Divercité » couvre une superficie de 6,2 ha et se situe dans le cœur de ville de Voiron, au sein du quartier de « Arrière-gare, DiverCité ».

Le site s'inscrit entre la voie ferrée au Nord et à l'Est, le Boulevard Denfert Rochereau au Sud, la rue Alban et Emilienne Fagot à l'Ouest.

Il a été historiquement occupé par des activités industrielles, attirées par la proximité de la gare. Aujourd'hui, il fait l'objet d'un renouvellement urbain sous la forme d'une ZAC pilotée par la CAPV. Plusieurs opérations ont été réalisées mixant commerces, activités et logements. Il subsiste plusieurs activités anciennes et des friches en attente de renouvellement urbain.

Le site est concerné par des sols pollués et par l'arrêté préfectoral n°2041167-008 du 16/06/2014 porté en annexes du PLU, dont les restrictions d'usage devront être respectées.

Le périmètre de l'OAP est concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Morge et ses affluents porté en annexes du PLU et d'autres risques naturels (hors risque inondation liés à la Morge et ses affluents).

7.2. Objectifs et programmation

7.2.1. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

Le secteur a vocation à accueillir à terme 24.500 m² de logements (soit environ 368 logements, dont 92 logements sociaux) et 30.500 m² de locaux d'activités/commerces.

7.2.2. COMPOSITION URBAINE

Afin d'intégrer l'opération dans son contexte urbain environnant, le site sera organisé selon un principe d'îlots avec une implantation des bâtiments autour d'un cœur d'îlot.



(EYBENS GRENOBLE HABITAT ARCHITECTES MURMURS | BLACHOT PAYSAGISTE LOLAVERDE ARCHITECTE COORDONNATEUR ADELINE)

Images de référence : principe des volumes fragmentés et organisés autour d'un cœur d'îlot vert

Les constructions seront majoritairement à vocation mixte, ils accueilleront de l'habitat collectif ainsi que des activités et supposent une forte densité sur le secteur. Certaines constructions seront dédiées à de l'activité tertiaire. Les volumétries seront simples et harmonieuses, elles relèveront d'une réflexion architecturale. Les volumes seront fragmentés afin de lutter contre l'urbanisme « canyon ». L'implantation des constructions sera réalisée de manière rythmée. Des « failles » de respiration permettront de créer des espaces libres et d'éviter des grands linéaires de façade continue.

Les constructions à dominante d'habitat collectif intégreront des commerces et activités en rez-de-chaussée sur toutes les façades donnant sur le Boulevard F. Roosevelt et le boulevard Denfert-Rochereau. Les constructions sont soumises à un alignement obligatoire sur le boulevard Roosevelt et boulevard Denfert Rochereau. L'orientation des constructions sera adaptée à la typologie des vocations : logement/bureau pour optimiser la gestion thermique et le confort.

Deux espaces publics aux entrées de l'opération, bd Roosevelt seront à valoriser dans le cadre du projet. Des espaces de convivialité seront organisés dans les cœurs d'îlot. Ces espaces seront équipés de mobilier urbain, végétalisés.

7.2.3. INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Le projet devra s'intégrer au mieux dans son contexte topographique, urbain, architectural, paysager et environnemental et mettra en œuvre, pour cela, les orientations contenues dans l'OAP paysage et nature du PLU.

Une trame végétale dense sera organisée sur le secteur : cœurs d'îlot, alignements d'arbres en bordure de voirie.

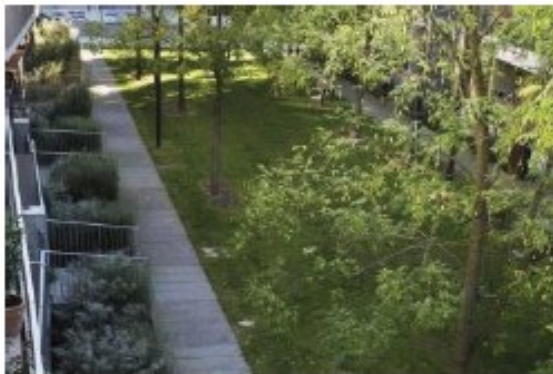
Un espace végétalisé sera développé à l'est du secteur afin d'aménager un écran visuel et une transition végétale entre les nouvelles constructions et la fonderie existante.

Les cœurs d'îlot seront végétalisés (végétation multi strate) sous la forme de jardins résidentiels et/ou d'espaces communs afin de créer des cœurs de quartier conviviaux et offrant des îlots de fraîcheur. Ces espaces libres seront généreux et plantés en pleine terre. Une attention particulière sera portée à la perméabilité visuelle et l'accompagnement végétal des clôtures, le cas échéant. La composition générale et l'implantation des bâtiments chercheront à développer la mise en réseau et les continuités entre espaces végétalisés au sein du quartier et avec les abords.

Au Nord-Ouest du secteur, deux anciens canaux, témoins de l'activité industrielle passée, ont été enfouis. Les aménagements pourront chercher à révéler cette histoire et cette spécificité du quartier.



INUIITS PAYSAGISTE



INUIITS PAYSAGISTE



INUIITS PAYSAGISTE

C.A. DU PAYS VOIRONNAIS | VILLE DE VOIRON | BENOIT ADELINE ARCHITECTE

23

Images de référence : principe de répartition des espaces / jardins résidentiels

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Planter le bâtiment en tenant compte de son orientation
- Privilégier les logements traversants
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver)
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées
- Renforcer la présence des végétaux, notamment dans des espaces de pleine terre
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension

7.2.4. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le Boulevard F. Roosevelt et le boulevard Denfert-Rochereau seront requalifiés. Des voies de desserte seront aménagées pour compléter la trame viaire. En termes de modes doux, des cheminements doux seront également à créer à travers les îlots afin de permettre les déplacements piétonniers en direction de la gare. Ces cheminements s'inséreront dans la trame verte du quartier et offriront des parcours agréables et accompagnés de végétation. (*Voir les orientations et illustrations au chapitre « 2.3. Accès, stationnements, cours et cheminements » de l'OAP Paysage et Nature du PLU*). Deux bandes cyclables seront aménagées le long du Bd Franklin Roosevelt. La vitesse sur le quartier sera en zone 30.



Images de référence : sente piétonne

L'implantation de stationnement sera privilégiée en sous-sol, et/ou en rez-de-chaussée des constructions afin d'optimiser l'utilisation du foncier. L'impact visuel sera d'autant plus limité. Une offre de stationnements publics complémentaire est prévue en entrée sud du secteur.

7.2.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales est une composante du projet, à penser en lien avec la trame paysagère du secteur pour participer aux qualités d'ambiances du quartier. Elle sera menée en conformité avec les servitudes d'utilité publique applicables dans la ZAC liées à la présence de pollutions résiduelles des sols.

(Voir les orientations et illustrations au chapitre « 2.2.1.3. Pratiquer une gestion alternative des eaux pluviales et la considérer comme un élément structurant du projet paysager » de l'OAP paysage et nature du PLU)



Jardin de pluie



Fossé humide



Bassin (Voiiron)

Images de référence : exemple de dispositifs de gestion des eaux pluviales participant à la qualité paysagère d'ensemble

La réutilisation des eaux pluviales pour de l'arrosage, les toilettes et autres usages se fera autant que possible.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales, le cas échéant, feront l'objet d'une intégration paysagère.

7.3. Schéma opposable de l'OAP



OAP n°3 - DIVERCITE

PLU
VOIRON

SURFACE OAP : 6.2 ha

Nombre de logements : 368 dont 92 LLS



Date de réalisation : mars 2024

Source : Google Satellite

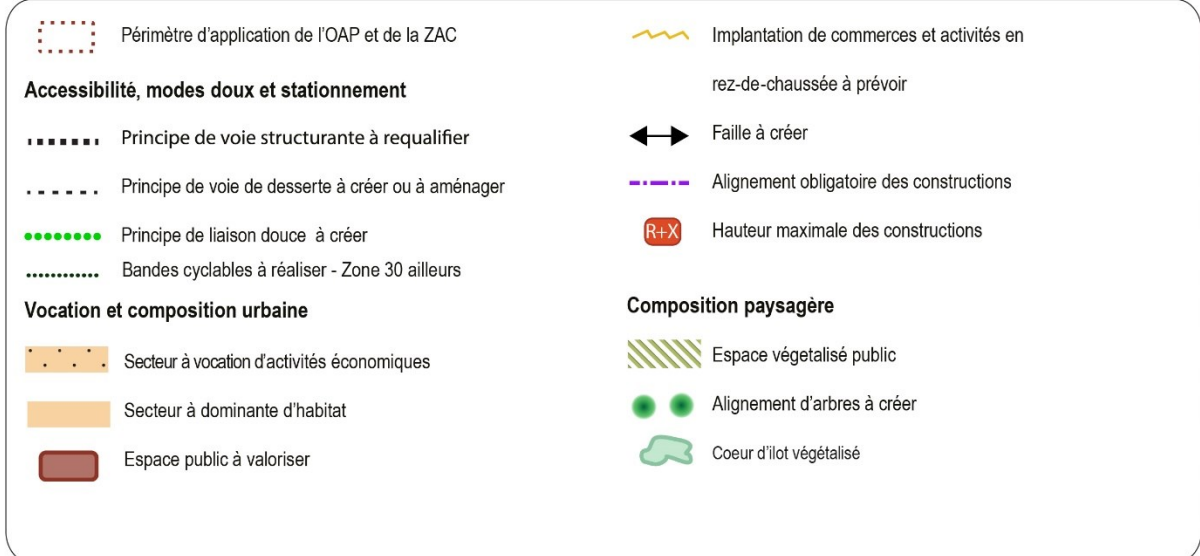


FIGURE 4 - Schéma opposable de l'OAP n°3

8. OAP N°4 – ZAC ROSSIGNOL REPUBLIQUE

8.1. Le site

Le secteur « ZAC Rossignol République » couvre une superficie de 9,57 ha et se situe en continuité du centre-ville. Le quartier et le site se nomment ainsi du fait de son implantation sur le tènement historique de la société de skis « Rossignol ». Étant situé au cœur de Voiron, il a été du début du XXème siècle jusqu'en 2006, le support d'activités industrielles jusqu'au déménagement des activités des Skis Rossignol. Le périmètre est bordé à l'Est par le Boulevard de la République, au Nord et à l'ouest par la voie ferrée, et au sud par un quartier résidentiel. Le site englobe par ailleurs au Sud-Est la Rue Stendhal et à l'ouest derrière la voie ferrée une portion de l'avenue Philippe Vial. Une salle de spectacle, théâtre, concert est présente au nord-est du site.

Le site s'inscrit dans un quartier avec un tissu résidentiel dynamique, regroupant des services de santé, des habitations sous forme d'immeubles collectifs, des commerces et services, et des parkings. Il compte également au sein de son périmètre un parc ouvert au public. Ce secteur présente une topographie assez plane.

L'enjeu est d'opérer une opération de renouvellement urbain mixte dans le centre-ville de Voiron sous la forme d'une ZAC pilotée par la CAPV.

Le site comprend trois sites et sols pollués faisant l'objet des restrictions d'usages figurant dans les arrêtés préfectoraux n° 2021-09-13 du 30/09/2021, n° 2020-03-05 du 05/03/2020, n° 2020-03-06 du 05/03/2020. Ces restrictions d'usage devront être respectées.

Le périmètre de l'OAP est concerné des risques naturels.

8.2. Objectifs et programmation

8.2.1. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

Le secteur a vocation à accueillir à terme 51.000 m² de logements (soit environ 690 logements dont 173 logements locatifs sociaux et 2.000 m² d'activités/commerces).

8.2.2. COMPOSITION URBAINE

La programmation des bâtiments s'inscrit dans la trame du plan de composition :

- Rez-de-chaussée actif sur la façade nord de l'avenue Philippe Vial, logements collectifs en étages. Bâtiments en alignement sur l'avenue Philippe Vial.
- Logements intermédiaires ou petits collectifs, au sud de l'avenue Philippe Vial, pour assurer une transition avec les logements individuels de la rue Paul Painlevé. Les bâtiments seront positionnés perpendiculairement à l'avenue.
- Logements collectifs le long des voiries.
- Logements intermédiaires ou petits collectifs le long des cheminements piétons, en bord de parc

La composition urbaine du projet prévoit l'implantation de collectifs selon un principe d'îlots. Les cœurs d'îlots prendront la forme d'espaces de respiration végétalisés. La hauteur des constructions ira du R+1+Attique au R+6. Les constructions relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc. La sobriété de l'écriture architecturale sera recherchée.



Images de référence : forme urbaine et gestion des hauteurs

Le principe d'implantation général est de respecter des porosités entre les espaces, de mettre en valeur les points de vue du paysage et de limiter les vis-à-vis. L'organisation des constructions sur les voies sera réalisée selon les principes d'ordonnancement et d'implantation précisés sur le schéma ci-après.

8.2.3. INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Le projet devra s'intégrer au mieux dans son contexte topographique, urbain, architectural, paysager et environnemental et mettra en œuvre, pour cela, les orientations contenues dans l'OAP paysage et nature du PLU.

Le principe général développé est la déclinaison de deux ambiances : minérale sur la rue et végétale sur les jardins.



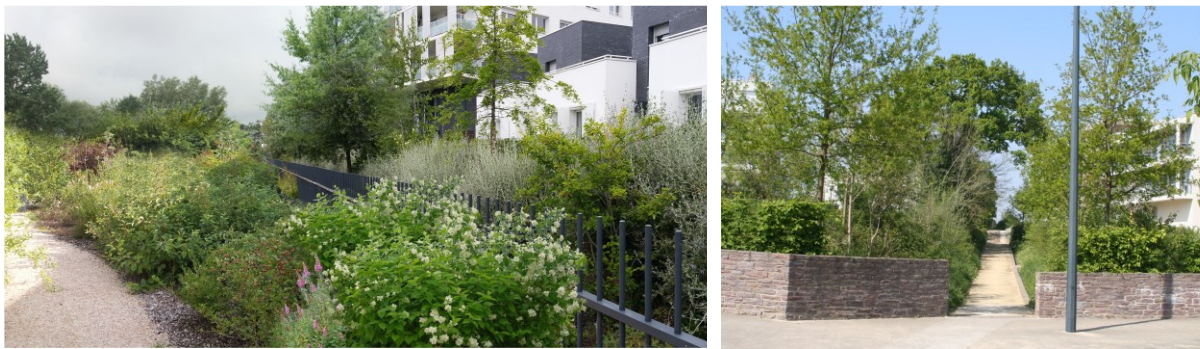
Schéma de principe des ambiances (Source : cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales – CPAUE Janvier 2021 – équipe Gautier - Conquet)

Chaque îlot des secteurs accueillant des constructions devra intégrer un principe de cœur d'îlot végétalisé. Un espace public se situant à l'intersection de l'avenue Philippe Vial et de la voie ferrée sera un espace à valoriser.

Le projet propose une coulée verte en son cœur de secteur, ce qui permettra de créer des espaces publics végétalisés traversant les secteurs d'habitat et créant une connexion entre le quartier résidentiel situé au sud et le centre-ville, via la salle de spectacles « Le Grand Angle ».

L'avenue Philippe Vial, le Boulevard de la République, et la rue du Dr Butterlin et la rue du Dr Bazin arboreront des espaces plantés d'alignement d'arbres. Des parcs végétalisés seront aménagés au Nord sur le tracé de la coulée verte ainsi qu'au sud du site.

Un traitement qualitatif des limites sera réalisé avec les espaces publics et les voiries. La végétalisation des limites est le principe général. Ce traitement pourra se décliner suivant les types d'espaces : haie plantée épaisse, muret et haie large, clôture et haie ... dans une cohérence d'ensemble et une harmonie de traitement.



Images de référence : traitement des limites

Une grande place sera accordée à l'aménagement d'espaces végétalisés au sein des opérations de construction.

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction :

- Planter le bâtiment en tenant compte de son orientation : interdiction des logements mono-orientés nord
- Privilégier les logements traversants
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver)
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal : au moins 2h de soleil par jour
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées
- Prévoir la mise en œuvre future d'énergie renouvelable
- Prévoir un éclairage naturel des espaces communs

Une attention particulière sera portée sur la prise en compte des nuisances sonores liées à la voie ferrée et à l'avenue Philippe Vial. De manière générale, les logements seront implantés de sorte à limiter l'exposition directe aux ouvertures sur les voies ferrées et routières. Tous les logements devront également prendre en compte le futur classement acoustique de l'avenue Philippe Vial.

8.2.4. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les constructions seront accessibles par les rues existantes. Une voie nouvelle sera créée entre l'avenue Philippe Vial et la rue Dr. Butterlin le long de la voie ferrée. Les voies existantes seront requalifiées dans le cadre du projet.

En termes de liaison douce, la coulée verte permettra aux piétons de relier le quartier résidentiel situé au Sud au centre-ville, en traversant le nouveau quartier. Des accès piétons depuis les cœurs d'îlots vers les espaces publics adjacents seront réalisées afin de constituer une trame douce.

Pour les cycles, l'Avenue Ph. Vial est équipée de bandes cyclables. Une piste bidirectionnelle existe le long de la voie ferrée. Elle sera prolongée jusqu'au Bd Becquart-Castelbon.

Les stationnements seront aménagés en souterrain et/ou en rez-de-chaussée afin de limiter la consommation d'espace et limiter l'impact visuel.

8.2.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales est une composante du projet, à penser en lien avec la trame paysagère du secteur pour participer aux qualités d'ambiances du quartier. Elle sera menée en conformité avec les servitudes d'utilité publique applicables dans la ZAC liées à la présence de pollutions résiduelles des sols.

(Voir les orientations et illustrations au chapitre « 2.2.1.3. Pratiquer une gestion alternative des eaux pluviales et la considérer comme un élément structurant du projet paysager » de l'OAP paysage et nature du PLU)



Jardin de pluie



Fossé humide



Bassin (Voiron)

Images de référence : exemple de dispositifs de gestion des eaux pluviales participant à la qualité paysagère d'ensemble

La réutilisation des eaux pluviales pour de l'arrosage, les toilettes et autres usages se fera autant que possible. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales, le cas échéant, feront l'objet d'une intégration paysagère.

8.3. Schéma opposable de l'OAP



OAP n°4 - ZAC ROSSIGNOL- REPUBLIQUE

PLU
VOIRON

SURFACE OAP : 9,57

Nombre de logements : 690 dont 173 locatifs sociaux



Date de réalisation : mars 2024

Source : Google Satellite

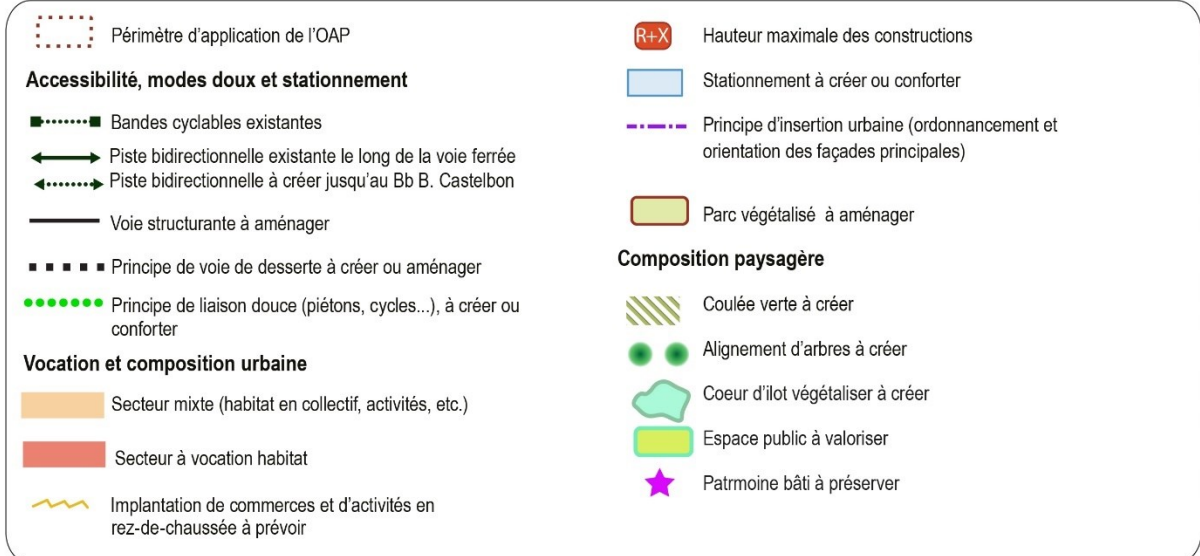


FIGURE 5 - Schéma opposable de l'OAP n° 4

9. OAP N°5 – VALLON SUD MORGE

9.1. Le site

Le secteur « Paviot – Vallon Sud Morge » couvre une superficie de 7,2 ha et se situe au sein du quartier Paviot à la limite sud-est de la commune de Voiron avec la commune de Coublevie. Le site s’inscrit dans un ancien quartier ouvrier avec un tissu résidentiel et économique urbanisé le long de la voie structurante.

L’OAP est délimitée au sud et à l’est par la rivière Morge qui constitue la limite communale, et sur sa limite ouest par la route départementale 592.

Le site est facilement accessible en transport en commun, plusieurs arrêts de bus sont présents directement sur le périmètre. Le site est occupé par de l’habitat en R+1 à R+3, une église, une ancienne école qui accueille des activités culturelles, des commerces et des activités industrielles. L’enjeu est d’opérer une opération de renouvellement urbain devant contribuer à dynamiser le quartier, moderniser l’entrée de ville et organiser le renouvellement urbain d’un tènement aujourd’hui dédié à des activités économiques.

Le périmètre de l’OAP est concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Morge et ses affluents porté en annexes du PLU et d’autres risques naturels (hors risques d’inondation liés à la Morge et ses affluents).

9.2. Objectifs et programmation

9.2.1. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

Le secteur a vocation à accueillir une opération d’habitat d’environ 270 logements dont 68 logements locatifs sociaux ainsi que du commerce de proximité ou des activités en rez-de-chaussée.

9.2.2. COMPOSITION URBAINE

Pour une bonne intégration du projet dans le contexte urbain, les formes urbaines proposées auront une densité élevée.

Un épannelage des hauteurs sera réalisé sur le secteur : du R+4 en façade de la D592 au R+7+Att pour les constructions en façade de la Morge.

Les volumétries simples et harmonieuses relèveront d’une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu’au niveau des matériaux, de l’intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc.

Les constructions en façade de la D592 du site intégreront un principe d’insertion urbaine et s’implanteront avec un recul par rapport à la D592 permettant l’intégration d’une contre-allée.



Illustration – intégration commerce en rdc

Les espaces publics existants : parvis de l'église et de l'école, seront requalifiés pour donner plus de place aux piétons et être propices à la rencontre (installation de mobilier urbain, aménagement paysager, requalification du revêtement, etc).



Illustration – cœur d'îlot ouvert

Le projet devra ménager des perméabilités piétonnes donnant accès à la berge de la Morge.

Les voitures seront autant que possible reportées sur les abords de l'opération.

9.2.3. INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Le projet devra s'intégrer au mieux dans son contexte topographique, urbain, architectural, paysager et environnemental et mettra en œuvre, pour cela, les orientations contenues dans l'OAP paysage et nature du PLU.

Afin de mettre en valeur la Morge et ses abords, un parc végétalisé, d'épaisseur variable selon le contexte et généreuse autant que possible, sera aménagé et ménagera le passage d'une voie verte prévue en bord de Morge.

La trame végétale présente sera préservée.



Source : PLUm Orléans Métropole



Mise à distance d'une zone humide – Les Herbiers *Cheminement doux le long d'un fossé - chanteloup*

Images de référence : Préservation et mise en valeur de l'eau à travers les projets

Des percées visuelles depuis l'avenue Paviot vers la Morge seront préservées afin de créer de la transparence entre les constructions nouvelles.

La composition des projets ménagera une part importante aux espaces de pleine terre et végétalisés, de la rue jusqu'au pied des bâtiments dès que cela est possible, afin que la végétation participe au caractère et à la qualité paysagère du quartier, en lien avec la trame paysagère existante et notamment la présence de la Morge.



TER PAYSAGISTE



TER PAYSAGISTE

Images de référence : Végétalisation des espaces communs, végétation jusqu'au pied des bâtiments, structures arborées en accompagnement des bâtiments

Les bâtiments abritant l'église et l'ancienne école sont des bâtiments patrimoniaux, ils sont à conserver et à mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement du secteur.

Pour l'opération de renouvellement urbain, l'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Planter le bâtiment en tenant compte de son orientation
- Privilégier les logements traversants
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver)
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux

- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension

9.2.4. DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'opération de renouvellement urbain sera accessible depuis la D592 (avenue de Paviot) et depuis l'impasse Ruby. Les entrées/sorties sur la D592 seront limitées. Il est prévu de réduire la vitesse sur la D592 en traversée du secteur pour favoriser la cohabitation des différents modes de déplacement.

Sur le site de renouvellement urbain, les stationnements seront organisés principalement au sein des enveloppes des bâtiments. Une aire de stationnement de surface pourrait être dédiée à du parking public pour l'accès aux commerces, notamment sur la contre-allée de l'avenue Paviot.

En termes de liaison douce, des aménagements en faveur des modes doux seront aménagés depuis l'avenue de Paviot vers la Morge et le long de la Morge afin de mettre en valeur la rivière, de favoriser l'accès (visuel) à l'eau et aux espaces de fraîcheur, et de participer à la constitution d'un réseau mode doux jusqu'au centre-ville.

9.2.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales est une composante du projet, à penser en lien avec la trame paysagère du secteur pour participer aux qualités d'ambiances du quartier.

(Voir les orientations et illustrations au chapitre « 2.2.1.3. Pratiquer une gestion alternative des eaux pluviales et la considérer comme un élément structurant du projet paysager » de l'OAP paysage et nature du PLU)



Jardin de pluie



Fossé humide



Noue

Images de référence : exemple de dispositifs de gestion des eaux pluviales participant à la qualité paysagère d'ensemble

La réutilisation des eaux pluviales pour de l'arrosage, les toilettes et autres usages se fera autant que possible. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales, le cas échéant, feront l'objet d'une intégration paysagère.

9.3. Schéma opposable de l'OAP



FIGURE 6 - Schéma opposable de l'OAP n°5

10. OAP N°6 – VALLON MORGE AMONT

10.1. Le site

Le secteur Vallon Morge Amont est situé au nord du centre historique de Voiron et constitue un espace de transition entre l'hypercentre et les espaces naturels des gorges de la Morge. Il inclut le site de l'ancien couvent des Orphelines et jouxte l'ancien hôpital qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Ces zones ont connu de multiples processus de reconversion au fil du temps. La libération prochaine des locaux de l'ancien couvent des Orphelines et le déménagement de l'hôpital permet de faire évoluer ces sites.

Le secteur Morge Amont présente des qualités de paysage, de vues, de proximités fonctionnelles, de cadre de vie au plus proche du cœur de ville de Voiron. Le site de l'OAP comprend des constructions (dont certaines patrimoniales) : ancien couvent des Orphelines, maison patronale de Castelbon, bâtiments industriels, bâtis à dominante d'habitat au sud du périmètre. Il comporte aussi un potentiel de valorisation des espaces naturels en cœur de ville avec la Morge et sa ripisylve. Il est marqué par une topographie chahutée (pente raide, terrasses, plateau).

Le périmètre de l'OAP est concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Morge et ses affluents porté en annexes du PLU et d'autres risques naturels (hors risque inondation liés à la Morge et ses affluents).

10.2. Objectifs et programmation

10.2.1. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

Le secteur a vocation à accueillir de nouveaux équipements publics et des activités. Des espaces publics et un jardin public pourront également être aménagés.

10.2.2. COMPOSITION URBAINE

Plusieurs bâtiments patrimoniaux sont à préserver. Les anciens ateliers et l'ancienne maison patronale de Castelbon feront l'objet d'une réhabilitation patrimoniale préservant leur aspect extérieur.

Les bâtiments de l'ancien couvent des Orphelines occupés par le lycée des Gorges ont une vocation d'équipement public/activité.

Afin de préserver l'identité de l'impasse Jayet, la hauteur des éventuelles nouvelles constructions y sera limitée et l'implantation actuelle des bâtiments sera maintenue pour garder la physionomie de l'impasse. Les bâtiments support de l'identité industrielle du secteur seront réhabilités dans la mesure du possible en conservant les gabarits, les dimensions des ouvertures par exemple.

Afin d'améliorer la connexion du centre au vallon de la Morge, le site de l'ancien couvent des Orphelines fera l'objet d'un aménagement d'un espace public, qui sera majoritairement perméable et végétalisé, et traversé par un cheminement doux.

La place de la Portelle sera requalifiée et contribuera à créer une continuité d'usage entre le vallon, le site de l'ancien hôpital et le cœur de ville.

10.2.3. INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Le jardin existant sur la rive droite de la Morge sera réaménagé à terme en jardin ouvert en public.

Les berges de la Morge, aujourd'hui occupées par une végétation spontanée et non entretenue, pourront être valorisées par des aménagements paysagers mettant la rivière en scène et permettant de développer des usages récréatifs.

Des plantations d'arbres seront réalisées sur le site de la place de la Portelle pour améliorer le cadre de vie des habitants et pour inviter à la déambulation piétonne en direction du vallon.

10.2.4. DESSERTE ET STATIONNEMENT

Les aires de stationnement existantes Place de la Portelle, sur l'ancien site industriel de Castelbon, et rue des Orphelines, seront réaménagées et végétalisées pour valoriser le site et optimiser les stationnements.

Un principe de continuités piétonnes sera développé pour relier le centre-ville (depuis la place de la République et la place de la Portelle) aux Gorges de la Morge, en passant par l'impasse Jayet, l'ancien couvent des Orphelines, le site Castelbon. Une passerelle sera aménagée pour permettre la traversée de la Morge.

Le réseau de cheminement doux sera renforcé également vers le site de l'ancien hôpital de Voiron depuis la place de la Portelle.

Une liaison par câble depuis la place de la Portelle, joignant le centre-ville au site de l'ancien hôpital est envisagée pour faciliter l'accès au site de l'ancien hôpital.

10.3. Schéma opposable de l'OAP



OAP n°6 - VALLON MORGE AMONT

SURFACE OAP : 3.7 ha

PLU
VOIRON



Date de réalisation : avril 2022 - Version n°2

Source : Google Satellite

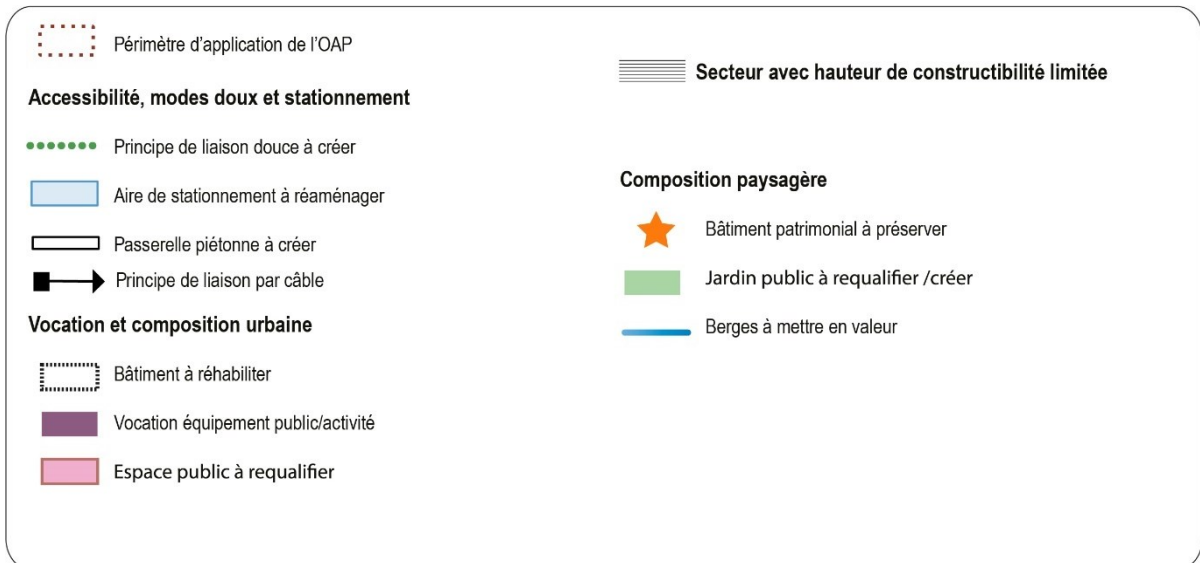


FIGURE 7 - Schéma opposable de l'OAP n°6

11. OAP N°7 – HECTOR BLANCHET

11.1. Le site

Le site Hector Blanchet est localisé en entrée de ville sud-est de Voiron.

Il est actuellement occupé par une grande surface commerciale, des activités économiques et un tissu pavillonnaire à l'ouest.

Le site couvre une superficie de 3,7 ha. Il s'inscrit dans un contexte urbain mixte composé d'un tissu résidentiel, du lycée F. Buisson à l'Est, ainsi que des activités.

Il est actuellement enclavé du fait de la présence de la voie ferrée à l'ouest, et d'un boisement non accessible sur sa limite sud riveraine de la commune de Coublevie.

Ce secteur de Coublevie devrait faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain non connu à ce jour, avec une vocation économique.

L'enjeu est d'anticiper le potentiel de renouvellement urbain du secteur et d'aménager une entrée de ville qualitative.

Le périmètre de l'OAP est concerné par des risques naturels.

11.2. Objectifs et programmation

11.2.1. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

Le site a vocation à maintenir la présence d'activités économiques. L'installation pourra se faire sous forme de création, densification et mutation des bâtis existants.

11.2.2. COMPOSITION URBAINE

Pour une bonne intégration du projet dans le contexte urbain, les nouvelles constructions auront une hauteur maximale limitée en gabarit de R+2.

Dans le contexte de renouvellement urbain, le tissu pavillonnaire à l'ouest du secteur pourrait évoluer en densité dans la limite d'une hauteur en R+2 également. En cas de renouvellement urbain du secteur habitat, les constructions seront alignées sur la rue Hector Blanchet.

Les constructions à vocation d'activité seront implantées en alignement sur le front du boulevard Edgar Kofler afin de créer un front urbain structurant. Le bâti sera composé de volumes simples et réguliers. Des similitudes devront se retrouver dans le traitement et la composition des ouvertures, ainsi que de certains éléments architecturaux (enseigne, pan de mur, etc.).



Image de référence : cohérence d'ensemble architecturale

En façade du boulevard, un espace public qualitatif végétalisé sera aménagé afin de qualifier l'entrée de ville et de répondre à l'espace public existant le long du lycée.

11.2.3. INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Le projet devra s'intégrer au mieux dans son contexte topographique, urbain, architectural, paysager et environnemental et mettra en œuvre, pour cela, les orientations contenues dans l'OAP paysage et nature du PLU.

La trame végétale existante en limite sud du périmètre et interne au secteur (en transition avec le tissu pavillonnaire) sera préservée. Cette trame sera à renforcer sur la partie sud-est pour créer une transition végétale dense. La composition du projet pourra chercher à poursuivre et mettre en lien cette trame paysagère, au sein du secteur et avec les espaces alentours.

La composition du projet ménagera une part importante aux espaces de pleine terre et végétalisés, de la rue jusqu'au pied des bâtiments dès que cela est possible. Dans le cas contraire les espaces resteront perméables autant que possible.



Images de référence : Accompagnement végétal des espaces d'activités

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Planter le bâtiment en tenant compte de son orientation
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver)
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal

- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension

11.2.4. DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès au cœur du site sera réalisé depuis la rue Hector Blanchet (face à la rue du Dr Perret). Une voie de desserte interne sera créée. En cas de possibilité technique, son raccordement à la rue Hector Blanchet serait favorisé. La rue Hector Blanchet pourrait faire l'objet d'une requalification le cas échéant.

Les stationnements pour les activités économiques seront autant que possible mutualisés afin de limiter la multiplication des poches de stationnement sur le secteur et aménagés en cœur d'îlot. Ils seront perméables et végétalisés (plantations multi strates). *(Voir les orientations et illustrations au chapitre « 2.3. Accès, stationnements, cours et cheminements » de l'OAP Paysage et Nature du PLU)*



Images de référence : traitement qualitatif des stationnements

11.2.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales est une composante du projet à mener en lien avec la trame paysagère du secteur pour participer aux qualités d'ambiances du site. *(Voir les orientations et illustrations au chapitre « 2.2.1.3. Pratiquer une gestion alternative des eaux pluviales et la considérer comme un élément structurant du projet paysager » de l'OAP paysage et nature du PLU)*



Jardin de pluie



Fossé humide



Noue

Images de référence : exemple de dispositifs de gestion des eaux pluviales participant à la qualité paysagère d'ensemble

La réutilisation des eaux pluviales pour de l'arrosage, les toilettes et autres usages se fera autant que possible. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales, le cas échéant, feront l'objet d'une intégration paysagère.

11.3. Schéma opposable de l'OAP



OAP n°7 - Hector Blanchet
SURFACE OAP : 3.7 ha

PLU
VOIRON



Date de réalisation : septembre 2022

Source : Google Satellite

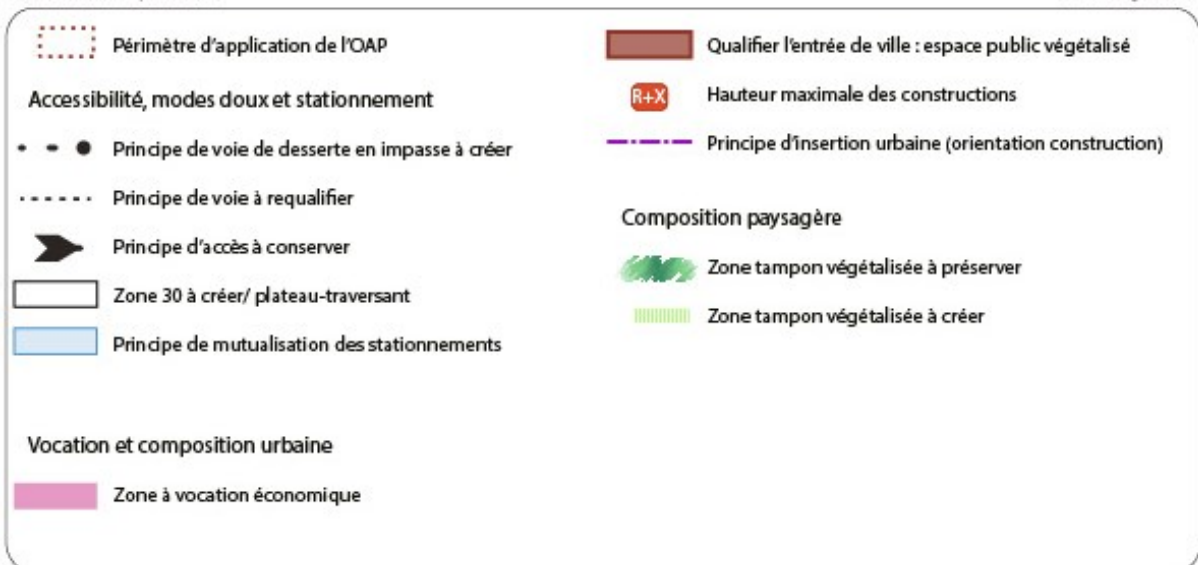


FIGURE 8 - Schéma opposable de l'OAP n°7

12. OAP N°8 – FAUBOURG SERMORENS

12.1. Le site

Le secteur « Faubourg Sermorens » couvre une superficie de 0,6 ha.

Il se situe à proximité du cœur de ville, adjacent à la place Saint-Pierre. Il est délimité par la place Saint-Pierre et l'Avenue Marie Curie à l'Ouest, la rue Sermorens au Sud et l'Avenue E. Herriot et la rue du Plantier à l'Est.

Le site s'inscrit dans un quartier avec un tissu résidentiel dynamique, constitué des commerces de proximité, de l'école Pierre et Marie Curie, d'un square.

Il est facilement accessible en transport en commun : l'arrêt de bus « Église St Pierre » est dans le périmètre.

Ce secteur présente une topographie assez plane mais un talus est présent au nord-ouest du territoire en contrebas de l'avenue Marie Curie. Le site est en partie bâti : un bâti en R+1 avec un commerce en façade de la rue Sermorens, un bâtiment d'activités, des boxes de stationnement et une maison d'habitation avec son jardin.

Il constitue un secteur potentiel de renouvellement urbain.

Le périmètre de l'OAP est concerné par des risques naturels.

12.2. Objectifs et programmation

12.2.1. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat d'environ 50 logements, dont 13 logements sociaux et des commerces en rez-de-chaussée.

12.2.2. COMPOSITION URBAINE

Le quartier accueillera des opérations sous la forme de logements collectifs.

Au regard du contexte environnant, la densité sera élevée. La hauteur maximale des constructions sera de R+2 à R+4. Un épannelage des constructions est favorisé depuis la rue Sermorens permettant de conserver la vue sur l'église adjacente.

Les volumétries simples et harmonieuses relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc.

En façade de la rue Sermorens, des commerces en rez-de-chaussée pourront être implantés afin de renforcer l'offre commerciale de proximité.



Image de référence : mixité fonctionnelle avec commerce en rdc

Un principe d'alignement des constructions sur la rue Sermorens et l'avenue de Marie Curie sera respecté afin de conserver une organisation urbaine cohérente avec l'existant.

Un recul des constructions sur la rue Sermorens sera réalisé afin de permettre l'implantation d'une bande de stationnements.

Les façades principales seront également orientées sur ces deux voies. Une organisation des constructions différenciée sera opérée pour les bâtis en façade de l'avenue Edouard Herriot face au square Brameret : un alignement avec un recul de 1 m des constructions permettant la végétalisation du pied d'immeuble est demandé. Sur la rue du Plantier, un alignement sur la rue est privilégié.

12.2.3. INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Le projet devra s'intégrer au mieux dans son contexte topographique, urbain, architectural, paysager et environnemental et mettra en œuvre, pour cela, les orientations contenues dans l'OAP paysage et nature du PLU.

La maison bourgeoise et son parc au nord du secteur de l'OAP seront conservés, de même que les arbres remarquables existants sur la propriété.

En frange Ouest, un espace tampon sera aménagé sur le talus actuel sous la forme d'une bande de pleine terre généreuse et végétalisée.

La composition du projet recherchera la mise en valeur du parc arboré et de la maison patrimoniale, encadrant les vues vers ceux-ci via l'implantation et le recul des bâtiments.

La composition du projet ménagera une part importante aux espaces de pleine terre et végétalisés, de la rue jusqu'au pied des bâtiments dès que cela est possible. La végétalisation des espaces libres participera à la qualité de l'opération comme à la qualité paysagère depuis la rue Sermorens. La proximité de l'église et du groupement bâti ancien de Sermorens appelle un aménagement qualitatif et respectueux du contexte patrimonial dans lequel il s'insère.

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation
- Privilégier les logements traversants
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver)

- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension

12.2.4. DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès des constructions sera réalisé par le cœur du projet depuis l'avenue Edouard Herriot ou la rue du Plantier.

Aucun accès direct sur la rue Sermorens ou l'avenue Marie Curie n'est autorisé. Les accès seront autant que possible mutualisés sur la desserte interne créée.

Une attention particulière sera portée à la gestion des stationnements. Ils seront réalisés en souterrain sauf contrainte technique particulière.

Sur la rue Sermorens, un espace de stationnement minute dédié aux rez-de-chaussée actifs sera implanté sous la forme d'une bande de stationnements. Les stationnements seront autant que possible perméables et végétalisés.

12.2.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales est une composante du projet à mener en lien avec la trame paysagère du secteur pour participer aux qualités d'ambiances du quartier. *(Voir les orientations et illustrations au chapitre « 2.2.1.3. Pratiquer une gestion alternative des eaux pluviales et la considérer comme un élément structurant du projet paysager » de l'OAP paysage et nature du PLU)*



Jardin de pluie



Fossé humide



Noue

Images de référence : exemple de dispositifs de gestion des eaux pluviales participant à la qualité paysagère d'ensemble

La réutilisation des eaux pluviales pour de l'arrosage, les toilettes et autres usages se fera autant que possible. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales, le cas échéant, feront l'objet d'une intégration paysagère.

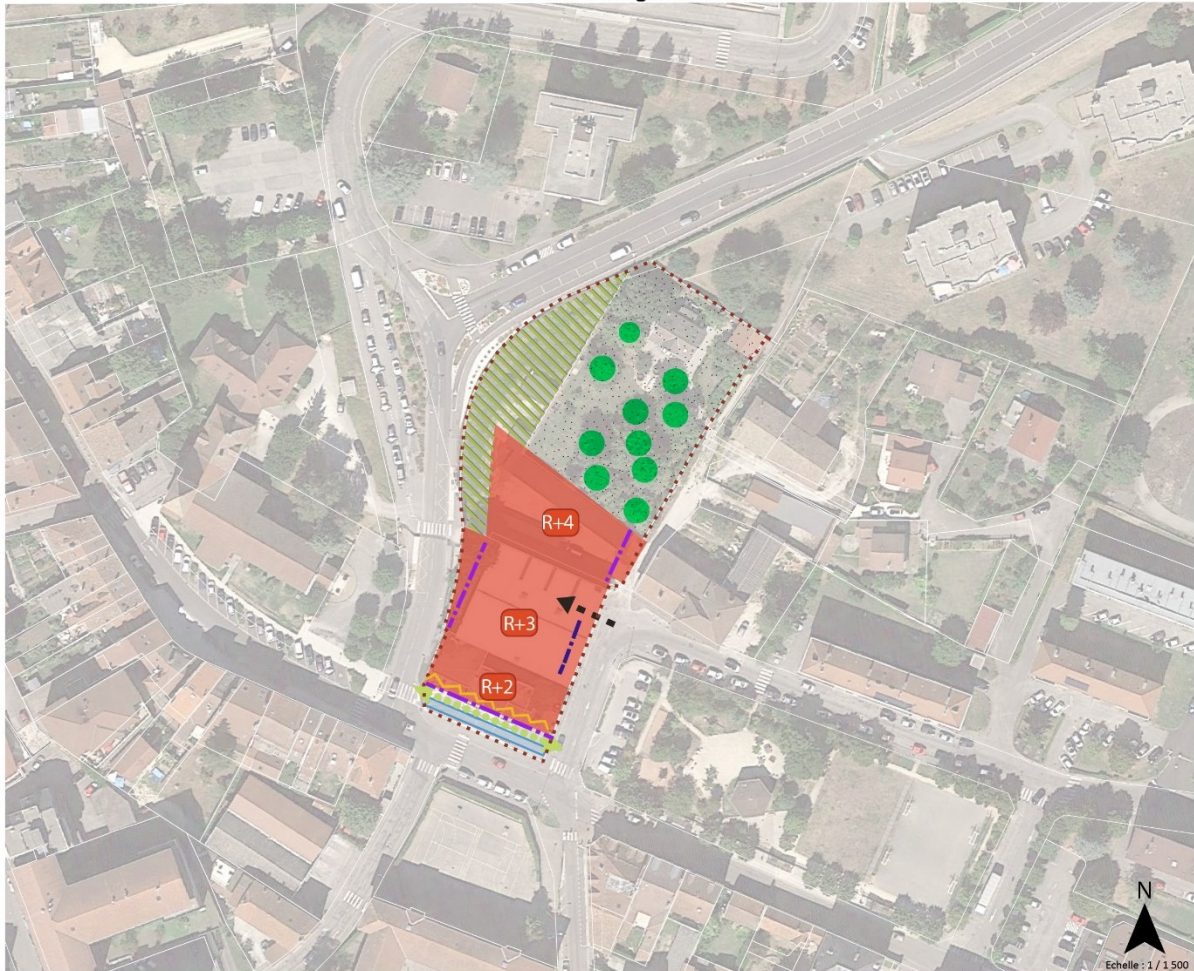
12.3. Schéma opposable de l'OAP



OAP n°8 - FAUBOURG SERMORENS SURFACE OAP : 0.6 ha

PLU
VOIRON

Nombre de logements : 50 dont 13 locatifs sociaux



Date de réalisation : septembre 2022

Source : Google Satellite



FIGURE 9 - Schéma opposable de l'OAP n°8

13. OAP N°9 – FOND-BERNARD

13.1. Le site

Le secteur « Fond Bernard » couvre une superficie de 4,3 ha.

Il se trouve à proximité du nouveau centre hospitalier de Voiron, en bordure de la D1075 (avenue du 8 Mai 1945).

Le secteur est occupé par une trame urbaine lâche, et comprend de l'habitat diffus. Le site se caractérise par une topographie marquée.

Il s'inscrit dans un quartier mixte avec de l'équipement public, de l'habitat aux formes urbaines variées (de la maison individuelle au collectif).

Le site est traversé par la rue de Fond-Bernard et la rue du Faubourg Sermorens.

Le site est impacté par des risques naturels frappant d'inconstructibilité une partie des terrains.

13.2. Objectifs et programmation

13.2.1. PROGRAMMATION DES CONSTRUCTIONS

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat d'environ 165 logements, dont 41 logements locatifs sociaux.

La partie sud accueillera des commerces et services.

Les secteurs à vocation pavillonnaire, de part et d'autre de la Rue du Faubourg Sermorens, n'ont pas vocation à évoluer.

La surface aménageable du site est d'environ 1.7 ha.

13.2.2. COMPOSITION URBAINE

En cohérence avec la présence d'un axe structurant et la desserte du site par les transports collectifs, les constructions seront de type habitat collectif et supposent une forte densité sur le secteur.

La hauteur maximale des constructions sera de R+2 à R+4 afin de constituer un épannelage.

Les constructions au contact de l'avenue du 8 mai 1945 seront en R+4 ou R+3 (voir schéma ci-après) et les constructions à l'arrière du site de l'OAP, à l'Est seront en R+2 maximum.

Les volumétries simples et harmonieuses relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc. Les constructions devront s'intégrer dans la topographie existante.

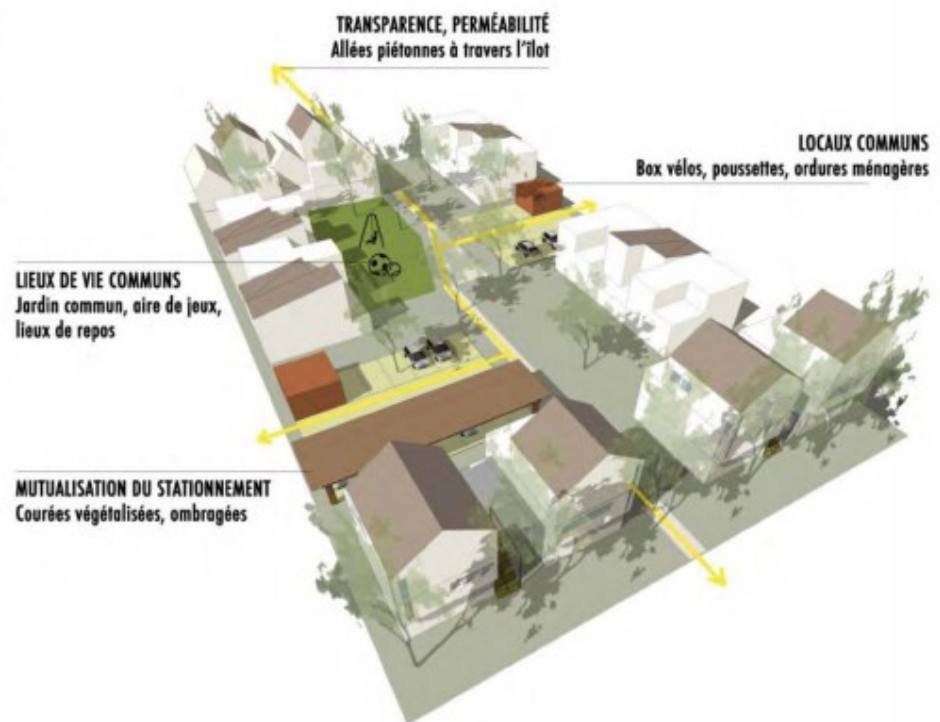
En partie centrale du site, un espace commun sera aménagé afin de créer un espace de convivialité de quartier en tirant parti de la végétation existante.

Il pourra être aménagé avec une place, une aire de jeux pour enfants afin de favoriser le vivre-ensemble. Il sera traité de manière qualitative, agrémenté de végétation et de mobilier urbain.

Principe d'implantation d'espace commun



Image de référence : espace commun végétalisé



Sur le secteur en façade de la rue du Faubourg Sermorens, la densité sera équivalente à l'existant afin de maintenir un secteur de type pavillonnaire en lien avec le contexte urbain, le gabarit des voies et les capacités de stationnement existantes. Sur le secteur dédié à des activités commerciales et de services, il s'agira d'harmoniser les gabarits et volumes des constructions afin de trouver une harmonie d'ensemble. Les constructions constitueront un front bâti de type rue. L'implantation en limite séparative est favorisée pour constituer cet effet de rue.

En façade de la rue du Faubourg Sermorens, les constructions s'inséreront selon le principe d'ordonnancement indiqué sur le schéma ci-après. En façade de l'avenue du 8 mai 1945, les constructions s'inscriront avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Ce recul sera support de cheminements doux, d'espace végétalisé en pied d'immeubles. Afin de créer un rythme sur l'avenue du 8 mai 1945, les constructions seront organisées de manière discontinue, c'est-à-dire avec une orientation des façades parallèle ou perpendiculaire à l'avenue.

13.2.3. INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Le projet devra s'intégrer au mieux dans son contexte topographique, urbain, architectural, paysager et environnemental et mettra en œuvre, pour cela, les orientations contenues dans l'OAP paysage et nature du PLU.

Une perméabilité visuelle sous la forme de fenêtre paysagère est à préserver sur la rue Fond-Bernard. Un autre cône de vue est à conserver, il s'agit de la vue sur le paysage montagnard depuis la rue du Faubourg Sermorens. Ce cône de vue sera préservé à travers l'ordonnement des façades. Pour marquer le carrefour, un espace public végétalisé sera aménagé entre la rue du Faubourg Sermorens et l'avenue du 8 mai 1945.



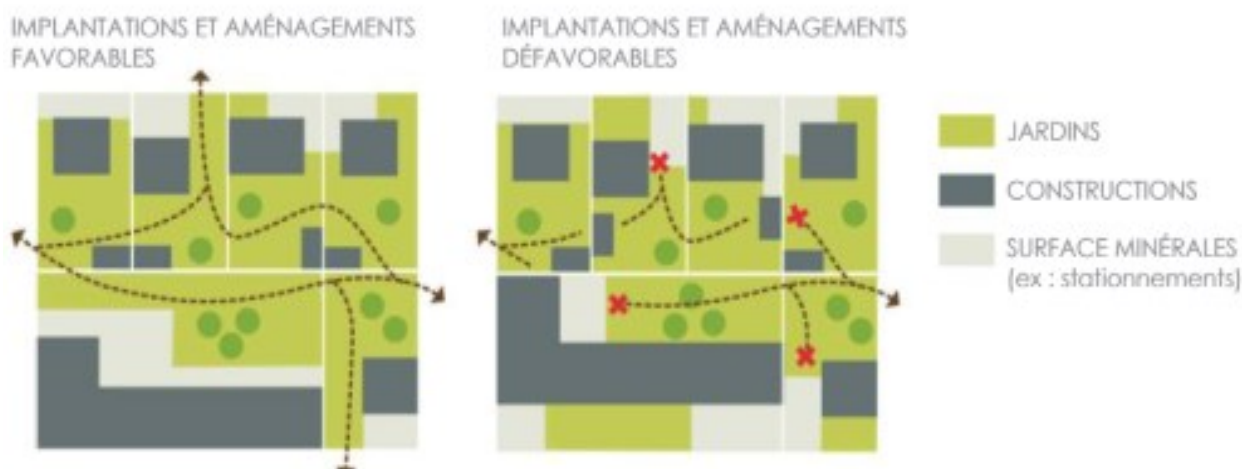
Image de référence : espace public végétalisé

Des espaces végétalisés en pied de façade constitueront une façade qualitative en bordure de voirie.

Les trames boisées existantes sur le périmètre seront maintenues, d'autant qu'elles prennent place au sein de secteurs inconstructibles au regard des risques naturels.

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Il sera privilégié une organisation en réseau des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif), permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations.

LES CONTINUITÉS DE NATURE AU SEIN DES ESPACES PRIVÉS (LA TRAME DES JARDINS)



Principe d'aménagement de la trame végétale

Sur les franges du secteur, une bande végétalisée sera maintenue libre de constructions sur une épaisseur de 5m minimum (ex : jardins d'agrément, potagers, vergers...) pour assurer un espace tampon avec le tissu pavillonnaire.



Image de référence d'une zone tampon végétalisée

La ripisylve présente au sud du secteur devra également être préservée. Les constructions seront établies avec un recul significatif par rapport à la ripisylve (au moins 5 m).

13.2.4. DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès aux opérations de constructions sera réalisé depuis l'Avenue du 8 mai 1945 ou la rue du Faubourg Sermorens.

Aucun accès ne sera aménagé depuis la rue de Fond-Bernard.

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations est recherchée afin de limiter les entrées/sortie sur la voie.

La sécurisation du carrefour entre l'Avenue du 8 mai 1945 et la rue Fond-Bernard sera à prévoir afin de faciliter et sécuriser les déplacements tous modes confondus au sein du secteur.

Une attention particulière sera portée aux stationnements pour la partie habitat. Ils seront gérés à la parcelle. Le stationnement en souterrain est privilégié.

Pour la partie dédiée au commerce, la mutualisation des stationnements est encouragée. En cas de stationnement de surface, les stationnements seront organisés sous la forme de poches. Les stationnements seront traités par un revêtement perméable et végétalisé. L'implantation des stationnements devra être réalisée à l'arrière des constructions afin de limiter leurs impacts en façade des axes structurants.

En termes de liaison douce, les voiries futures seront accompagnées de modes doux. Des sentes piétonnes, accompagnées d'une végétalisation multi strate, au sein du quartier sont encouragées afin de compléter le maillage modes doux et de créer des liaisons avec les tissus urbains alentours.

Images de référence :



Sente piétonnière



Cheminement doux le long d'une voirie, accompagnement végétal

13.2.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales est une composante du projet, à penser en lien avec la trame paysagère du secteur pour participer aux qualités d'ambiances du quartier. (Voir les orientations et illustrations au chapitre « 2.2.1.3. Pratiquer une gestion alternative des eaux pluviales et la considérer comme un élément structurant du projet paysager » de l'OAP paysage et nature du PLU)



Jardin de pluie



Fossé humide



Bassin (Voiron)

Images de référence : exemple de dispositifs de gestion des eaux pluviales participant à la qualité paysagère d'ensemble

La réutilisation des eaux pluviales pour de l'arrosage, les toilettes et autres usages se fera autant que possible.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales, le cas échéant, feront l'objet d'une intégration paysagère.

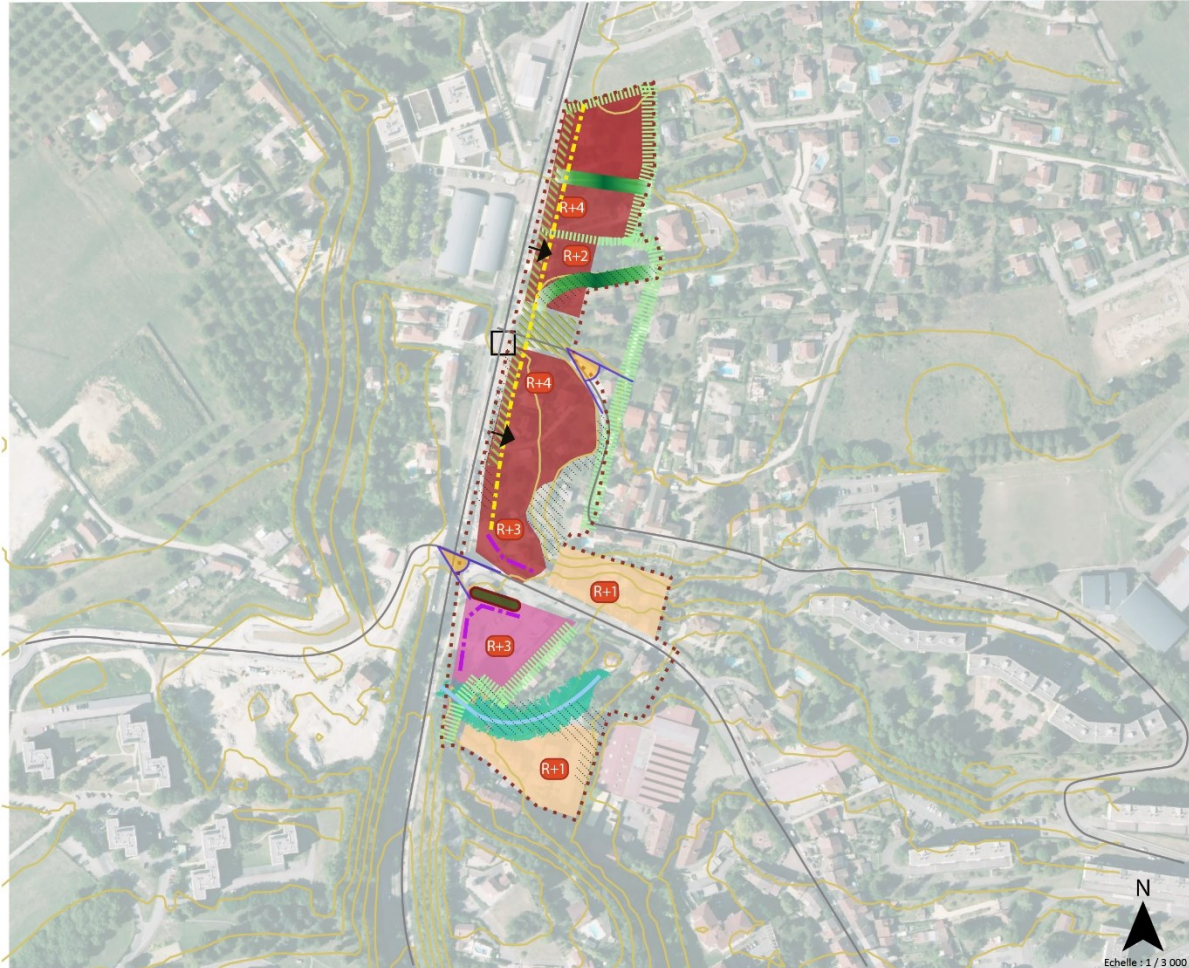
13.3. Schéma opposable de l'OAP



OAP n°9 - FOND BERNARD
SURFACE OAP : 4.3 ha

PLU
VOIRON

Nombre de logements : 165 dont 41 LLS



Date de réalisation : mars 2024

Source : Google Satellite

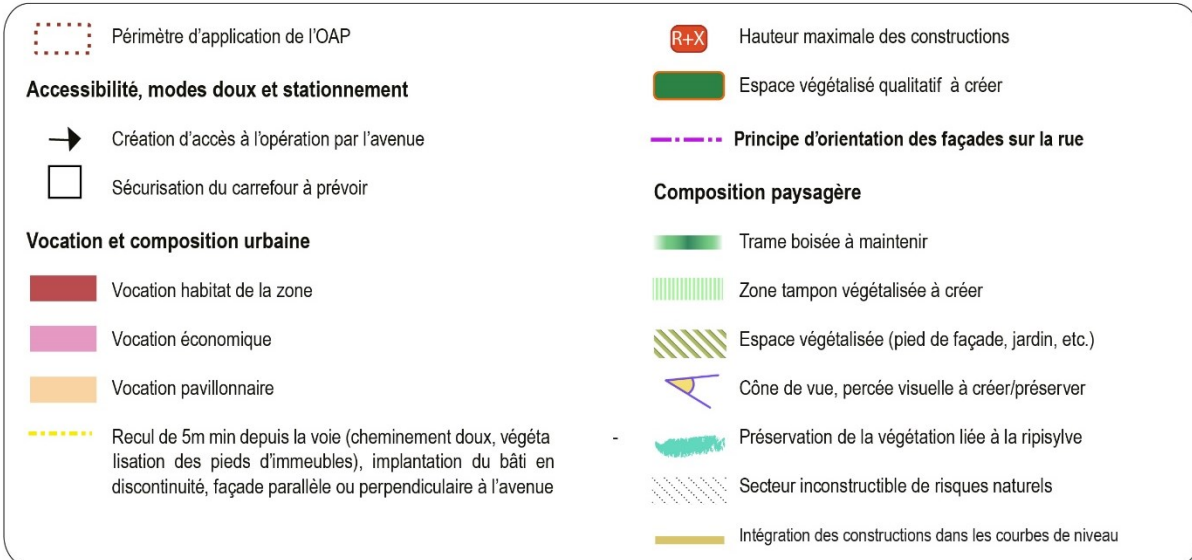


FIGURE 10 - Schéma opposable de l'OAP n°9