

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Avenue de PAVIOT– Commune de Voiron

Perrine PUECH, par délégation du Président

SAS GILLES TRIGNAT RESIDENCES
2 CHAMPS-DE-MAISON CHENE
38240 MEILLAN
Tél. 04 76 35 21 21
397 947 433 RCS GRENOBLE



1 – ETAT INITIAL du terrain et de ses abords

Le projet se situe sur la commune de VOIRON dans le quartier de PAVIOT a la limite Sud Est de la ville de Voiron et de la commune de Coublevie. Le site qui accueille le projet, s'inscrit dans un ancien quartier ouvrier, avec un tissu résidentiel et économique qui s'est développé le long de l'Avenue PAVIOT. L'avenue PAVIOT est une voie structurante le long de la vallée de LA MORGE. Le quartier de PAVIOT est aussi l'entrée Sud Est du Centre de Voiron en lien avec la commune de RIVES.

- **LE TERRAIN, support de l'opération**, couvre une superficie de 13 692 m², composé des parcelles BE 95 et BE 90.

Il est délimité :

- Au Sud et à l'Est par la rivière La MORGE en limite de la commune de Coublevie
- Au Nord Ouest, par la route Départementale 592 (Avenue de PAVIOT)
- A l'Ouest par l'impasse RUBY

Aujourd'hui ce site accueille un ensemble d'activités Commerciales et Artisanales. Ces activités sont logées dans des bâtiments anciens, mal adaptés à leur fonction et ne présentant aucune valeur Architecturale.

L'emprise construite représente environ 6136 m² soit 45 % de la superficie de l'ensemble du site.

Les espaces libres, soit env. 7512 m² soit 55 % sont situés le long de la rivière de LA MORGE et sont pour partie à usage d'aire de manœuvre et de parkings (5550 m² soit 40 %) et pour partie d'espaces de végétation non maîtrisée en bordure du lit de la rivière (1962 m² soit 15 %) .

Le terrain présente une légère pente à la fois

- Dans le sens Est / Ouest , de la MORGE à l'impasse RUBY
- Dans le sens Nord Ouest / Sud Ouest de l'avenue PAVIOT à la MORGE



CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE LOGEMENTS COLLECTIFS – Avenue de PAVIOT– Commune de Voiron



A



B

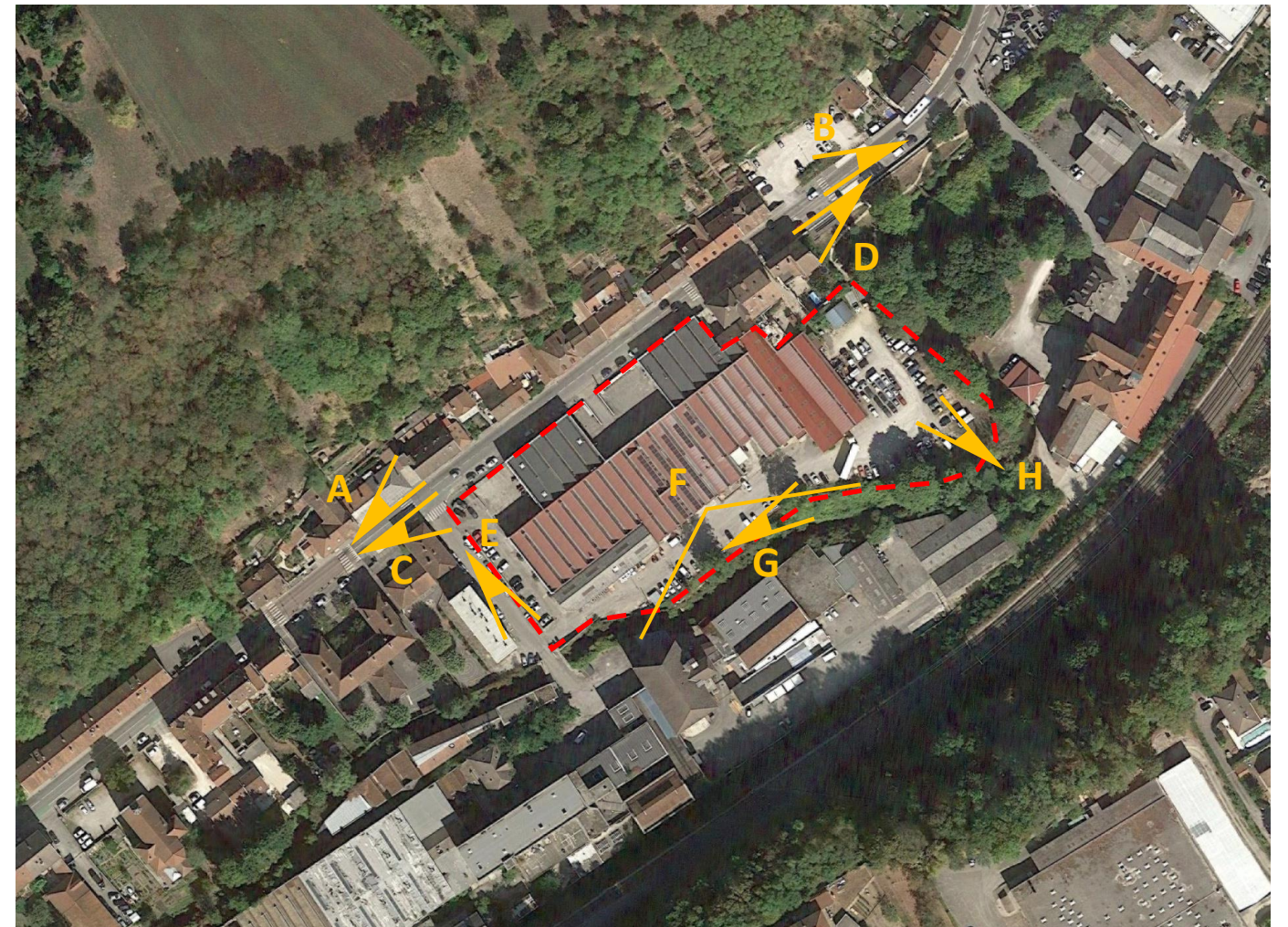


C

• **SES ABORDS**

➤ Avenue PAVIOT (RD 592)

Sur sa façade, située au Nord-Ouest au pied des coteaux du Criel, le Bati se présente sous une forme continue en alignement de l'Avenue et avec des hauteurs variant de R+1 à R+3 et R+4+C (vues **A / B** et **C**).



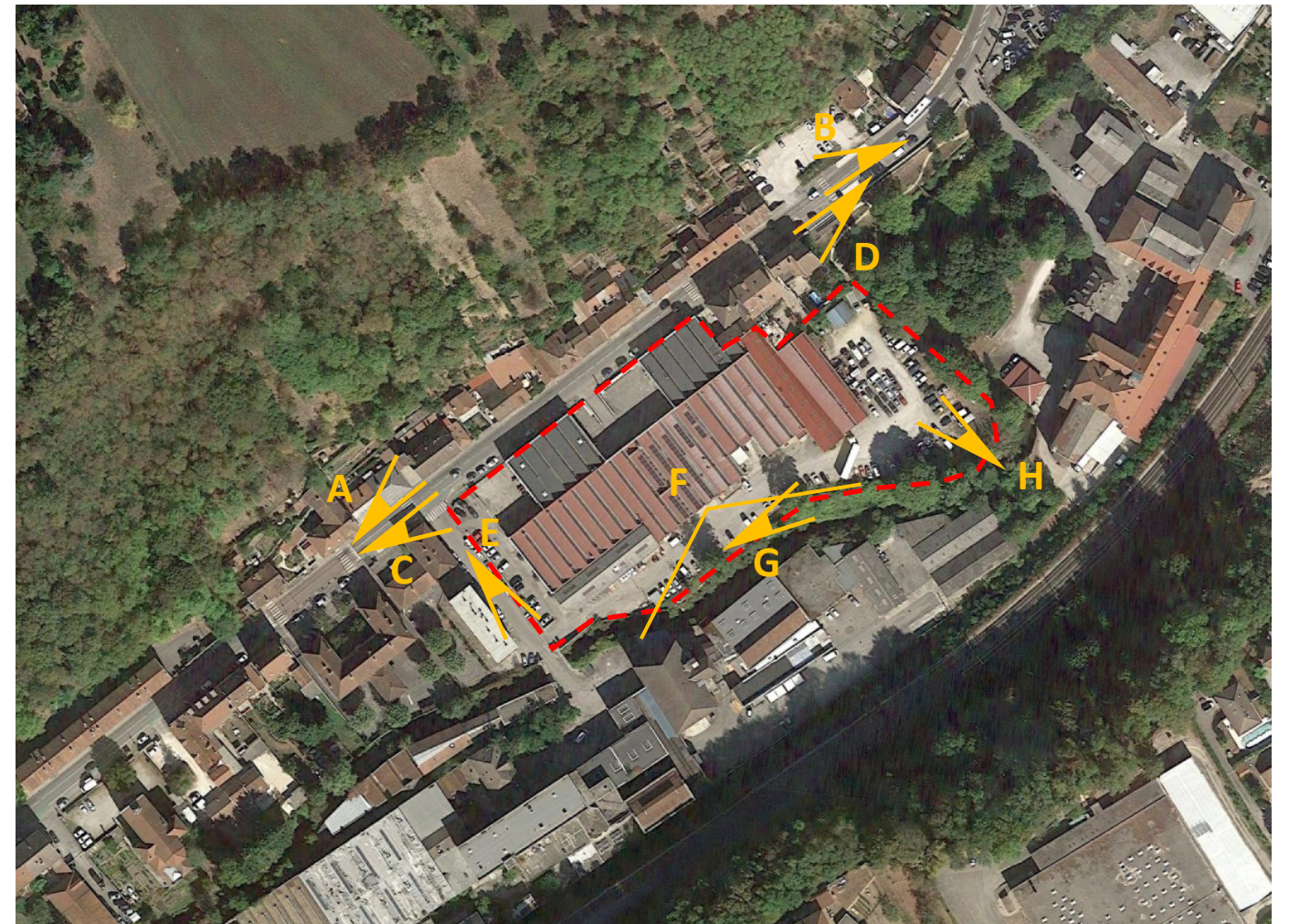
CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE LOGEMENTS COLLECTIFS – Avenue de PAVIOT– Commune de Voiron



Sur sa façade coté MORGE, on trouve à l'Est, un ilot d'habitat, constitué de bâtiments collectifs avec cour et jardins coté Rivière et d'un épannelage allant de R+3 à R+4+C (vues H et D)

➤ Impasse RUBY

A l'angle de l'avenue Paviot et de l'impasse Ruby une ancienne école et coté rivière un immeuble de logements collectifs présentant 4 étages sur rez de chaussée . (vue E)



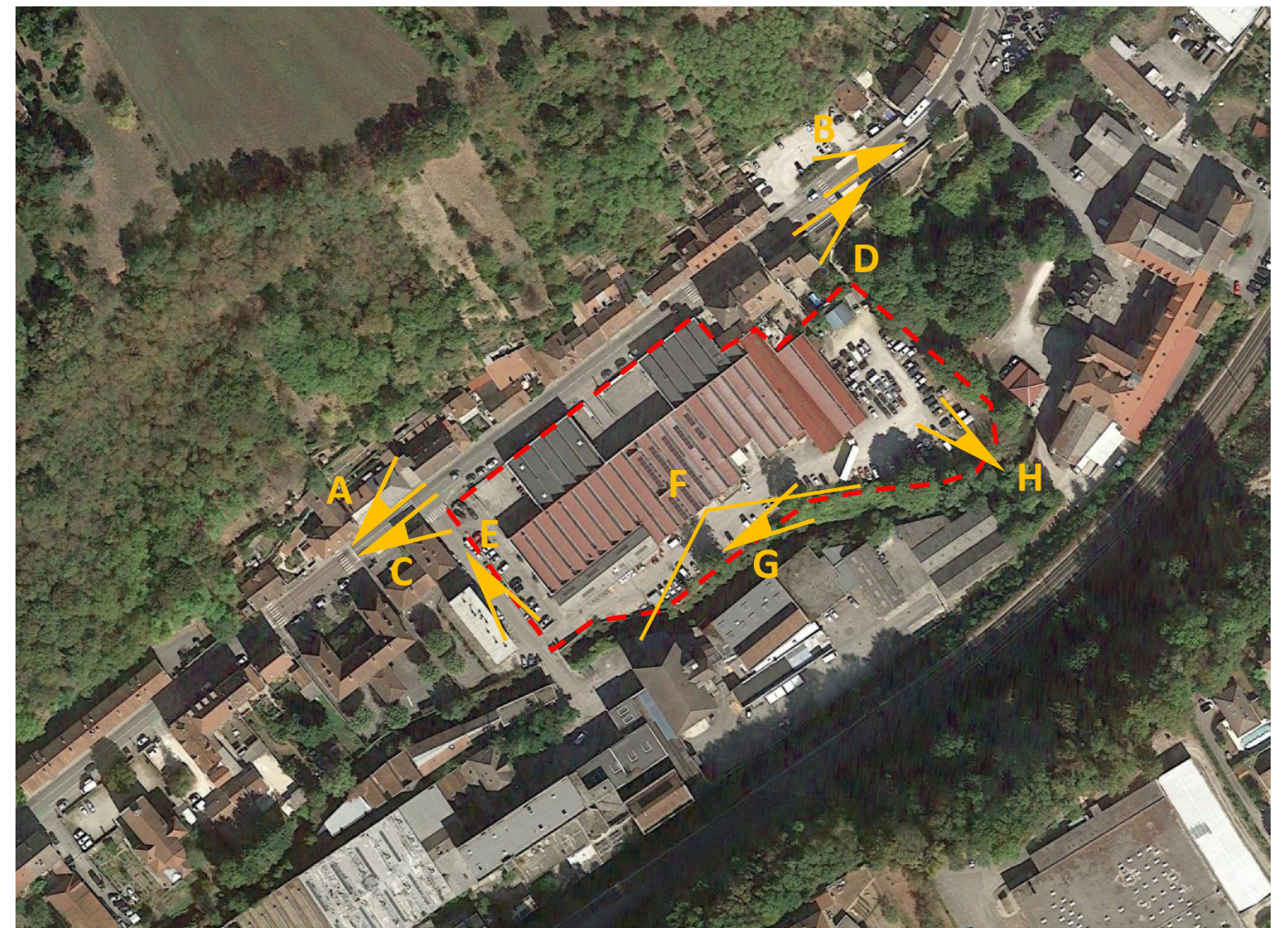
CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE LOGEMENTS COLLECTIFS – Avenue de PAVIOT– Commune de Voiron

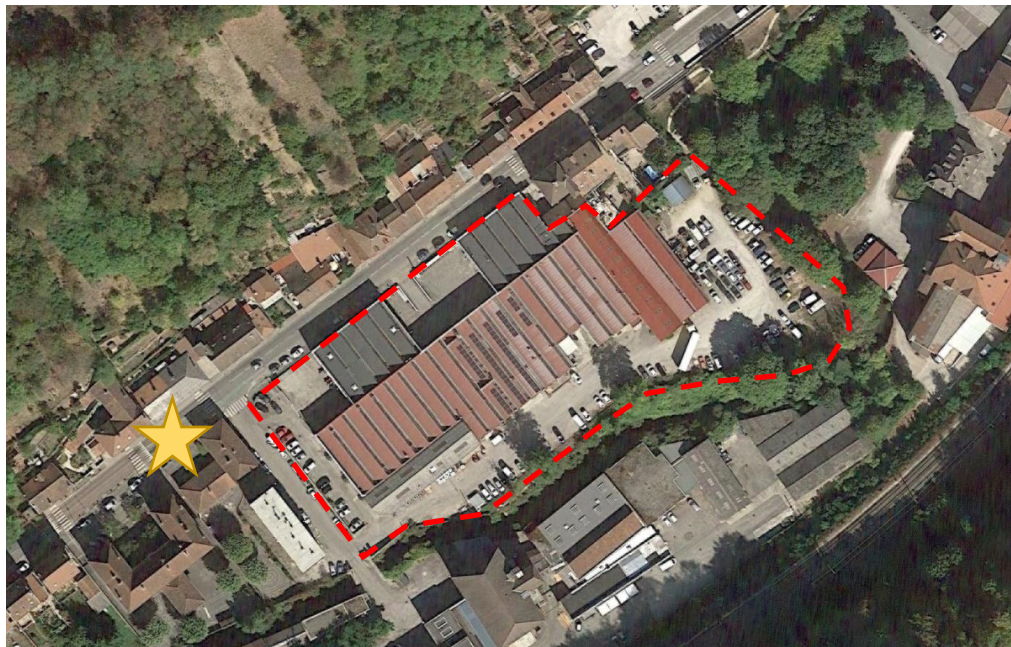


➤ Rive Gauche de la MORGE

Sur la commune de COUBLEVIE, adossé aux coteaux et en bordure de la voie ferrée (Lyon / Grenoble), des constructions imposantes , anciennes usines , en partie occupées par des activités économiques diversifiées (vue F).

➤ Rive Droite de la MORGE, Vue sur la rive boisée au Nord Est de la Rivière (vue H)





• LA DESSERTE DU TERRAIN

Le site du projet est parfaitement desservi par la RD 592 , Avenue PAVIOT , ainsi que par les transports en commun avec un arrêt de bus présent à proximité immédiate du site : 2 lignes régulières Tullins/Voiron et Voiron Patinière/Brunerie. ★

• URBANISME

Ce tènement est classé, au nouveau PLU, (Approuvé au Printemps 2024) en zone **UGDm** . Il s'inscrit dans le périmètre de l' **O.A.P. n° 5 Vallon Sud de la Morge** qui couvre une superficie de 7 hectares 2 (1,37 Hectares au projet)

L'enjeu affiché par l'O.A.P. est d'opérer une opération de **RENOUVELLEMENT URBAIN** qui doit contribuer à **dynamiser le quartier, Moderniser l'Entrée de Ville et Organiser la RECONQUETE** d'un tènement, aujourd'hui dédié à des activités économiques : " Faire la Ville sur la Ville "

Le programme proposé dans le cadre de l'O.A.P., correspond à une opération d'Habitat d'environ 270 logements auquel s'applique un taux de **25 %** pour l'Habitat social, ainsi que du commerce de proximité répondant ainsi à la vie du quartier.

LES THEMES SUIVANTS ciblés dans l'O.A.P., sont à développer dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet de reconquête urbaine et de son intégration dans le contexte urbain et naturel de la vallée de la MORGE et de cette entrée de la ville de VOIRON.

• COMPOSITION URBAINE

L'épannelage des constructions devra être progressif : de l'avenue PAVIOT à R+4 et R+4+2 Attiques à R+7+A en façade de la MORGE. Les constructions le long de l'Avenue devront s'implanter avec un recul permettant l'intégration d'une contre allée desservant des parkings.

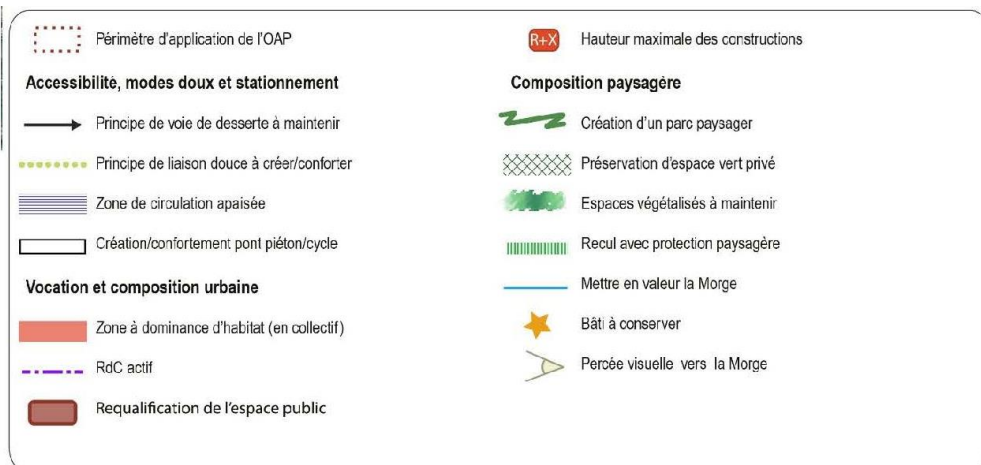
Le projet devra intégrer des perméabilités piétonnes donnant accès à la Morge.

• INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Pour la mise en valeur de la MORGE, le projet prévoit l'aménagement d'un parc végétalisé préservant la trame verte existante, et ménageant le passage d'une voie verte en bordure de la MORGE.

Des percées visuelles en direction de la Morge seront préservées afin de créer de la transparence entre les constructions nouvelles.

- Une attention particulière sera portée à la place de la biodiversité.
- L'infiltration des eaux de pluies sera gérée localement



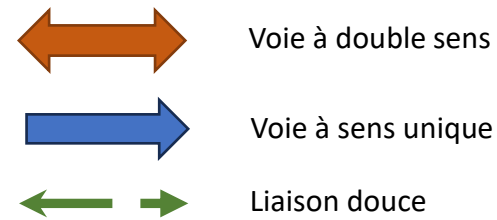
DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'opération sera accessible depuis l'avenue PAVIOT et l'impasse RUBY. Les entrées et sorties sur la D 592 seront limitées. (Cf. plan de circulation ci-dessous)

Les stationnements de l'opération seront organisés principalement à l'intérieur de l'opération en sous-sol et en aérien.

La desserte des commerces se fera par la contre allée créée le long de l'Avenue PAVIOT.

Des liaisons douces seront aménagées depuis l'avenue PAVIOT vers la MORGE et le long de la rivière.





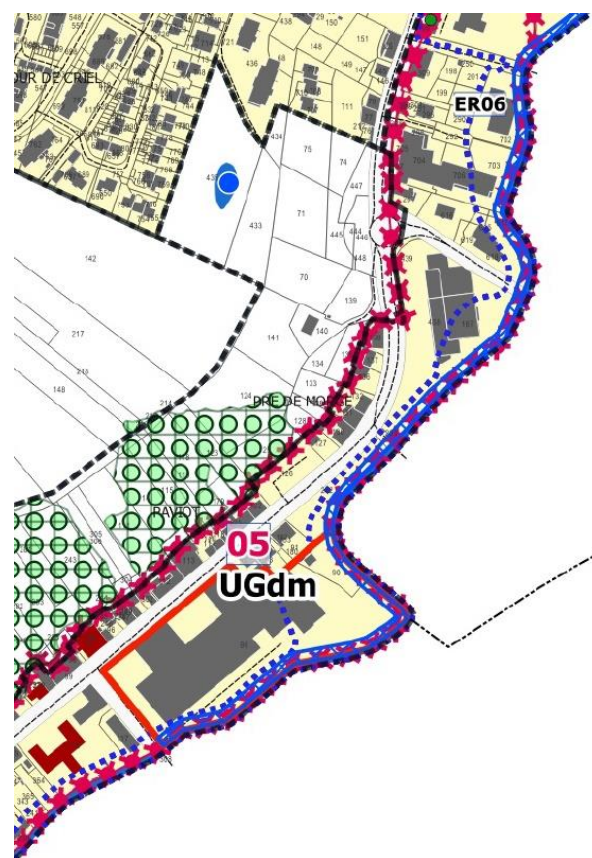
Périmètre d'application de l'OAP	Hauteur maximale des constructions
Accessibilité, modes doux et stationnement	Composition paysagère
Principe de voie de desserte à maintenir	Création d'un parc paysager
Principe de liaison douce à créer/conforter	Préservation d'espace vert privé
Zone de circulation apaisée	Espèces végétalisées à maintenir
Création/confortement pont piéton/cycle	Recul avec protection paysagère
Vocation et composition urbaine	Mettre en valeur la Morge
Zone à dominance d'habitat (en collectif)	Bâti à conserver
RdC actif	Percée visuelle vers la Morge
Requalification de l'espace public	

• EMPLACEMENT RESERVE

Il est prévu un emplacement réservé le long de la MORGE, ER 06 (cf. extrait carte ci-jointe) dont la destination correspond à la réalisation d'une liaison modes doux entre le quartier de PAVIOT et le centre de VOIRON.

• SECTEURS DE RISQUES

Le périmètre de l'O.A.P. est concerné par le Plan de de Prévention du Risque Inondation (P.P.R. I.) de la MORGE et ses affluents (annexes du P.L.U.).



ER06	Cheminement piéton le long de la Morge	7452	Commune
------	--	------	---------

2 – PRESENTATION DU PROJET

• 2-1 : L'AMENAGEMENT PREVU POUR LE TERRAIN

Trois types d'espaces sont aujourd'hui présents sur l'ensemble du site.

- **UN ESPACE CONSTRUIT** constitué de constructions qui accueillent des surfaces commerciales et artisanales et qui, dans le cadre du projet seront démolies.

L'emprise des bâtiments à démolir représente une superficie de 6136 m².

Les bâtiments, aujourd'hui implantés à l'alignement le long de l'avenue PAVIOT seront démolis.

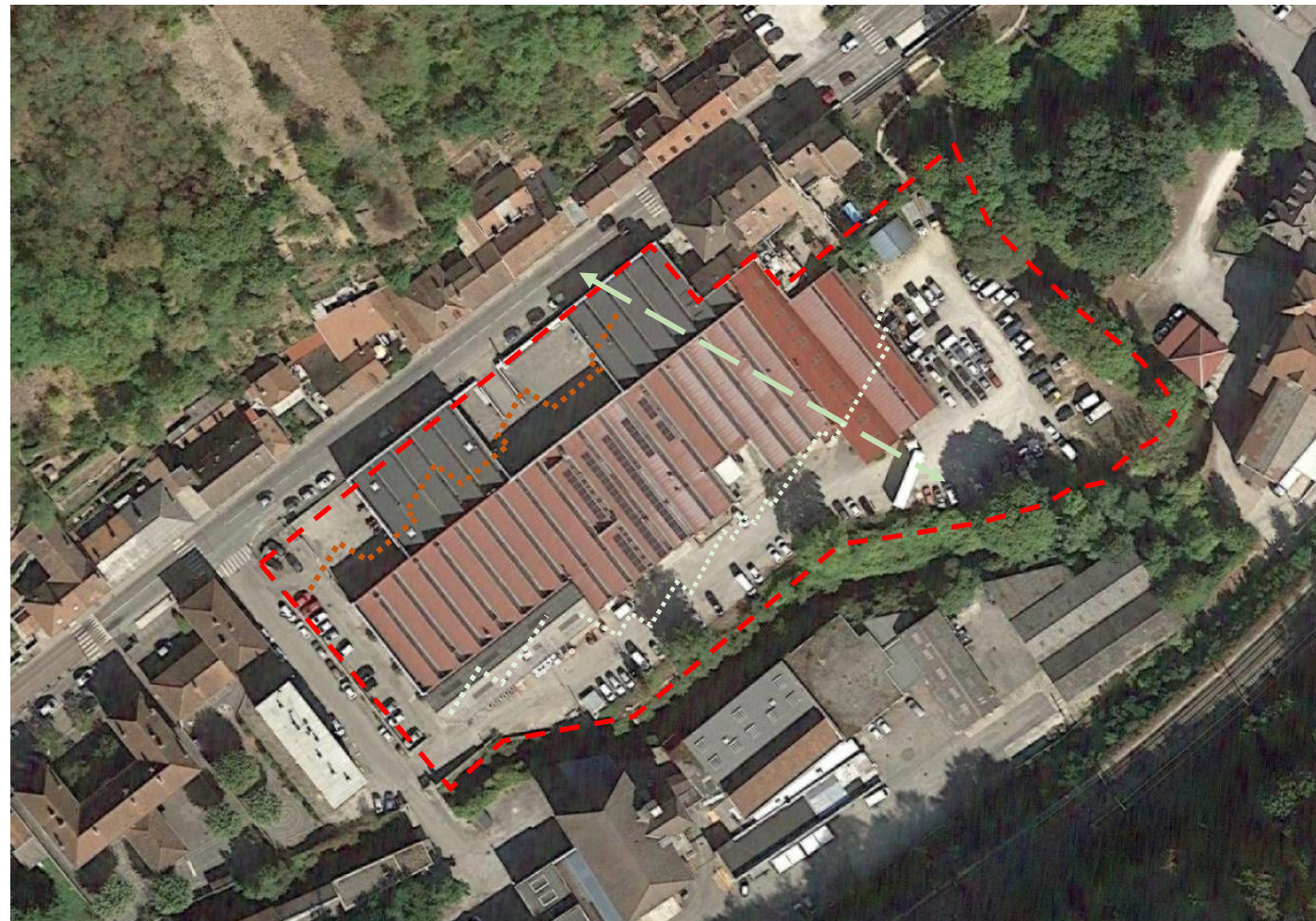
Les futures constructions devront être implantées en recul de cet alignement, afin de permettre l'intégration d'un contre allée, conformément à l'O.A.P. et ainsi, d'apporter un **élargissement significatif** à l'avenue PAVIOT au droit de l'opération.

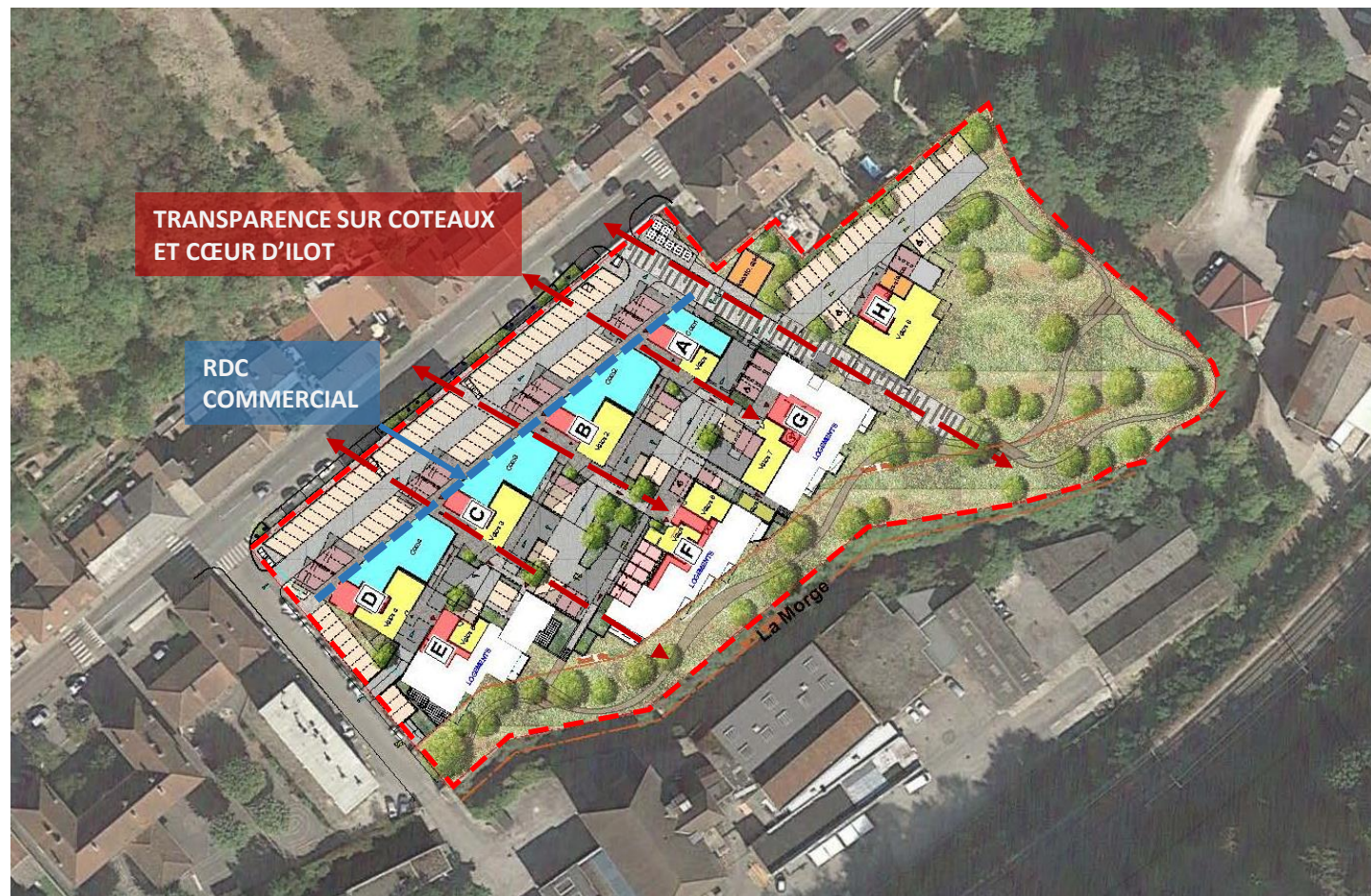
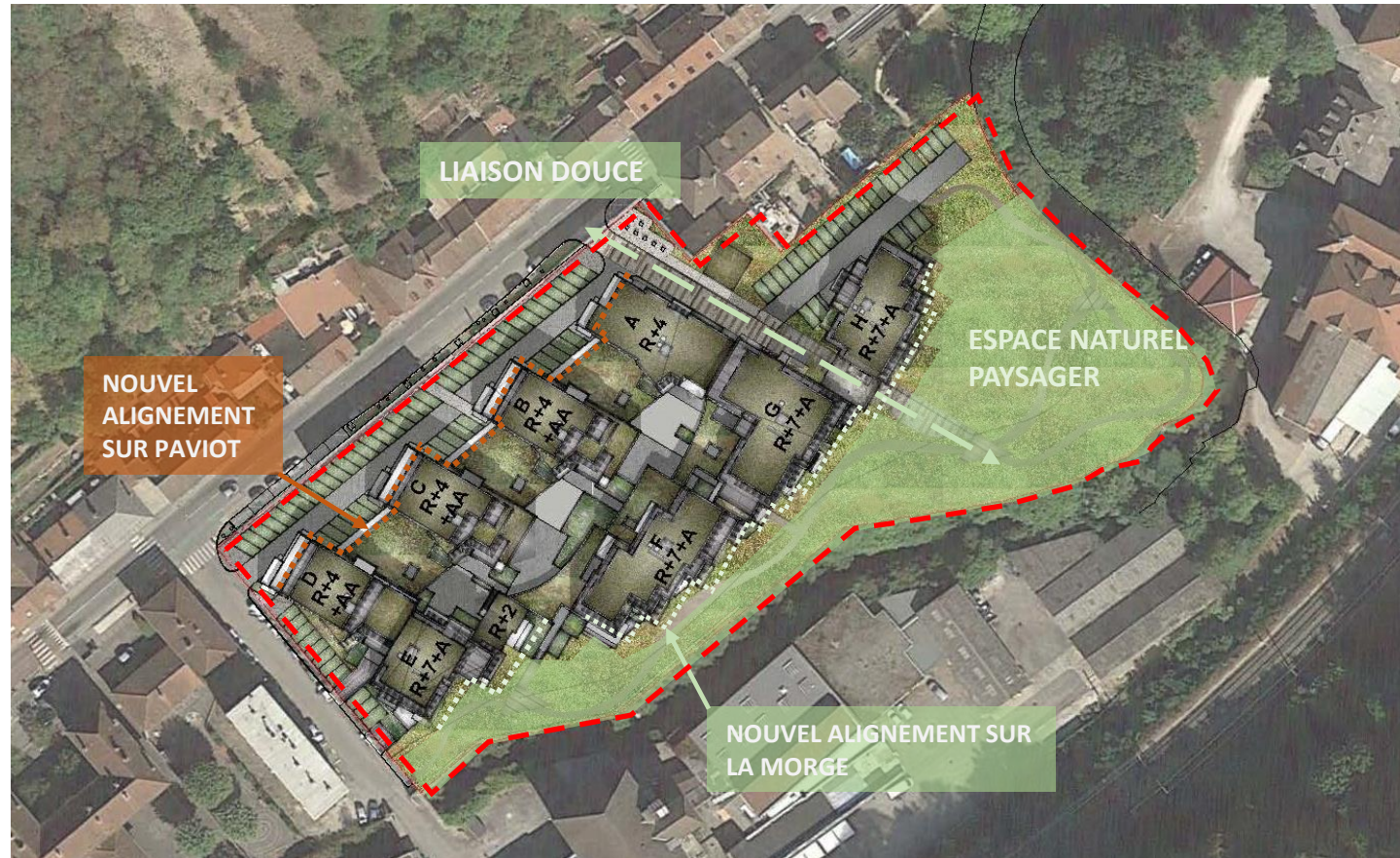
La suppression des bâtiments implantés coté EST, à l'angle de l'avenue PAVIOT et mitoyens des immeubles de logements existants, va permettre, du fait du recul des futures constructions, la création d'une voie de desserte, complétée par une liaison douce (large trottoir planté d'arbres de hautes tiges). **Cette liaison douce sera destinée à l'usage des habitants du quartier pour atteindre la promenade le long de la rivière MORGE.**

- **DES ESPACES DE STATIONNEMENT ET DE COUR DE SERVICE** qui entourent ces bâtiments pour une superficie de env. 5550 m². Cet espace sera recomposé et accueillera une partie des futurs bâtiments de logements, des parkings et une valorisation des espaces Paysagers qui, aujourd'hui bordent la rivière LA MORGE.

- **UN ESPACE NATUREL** qui accompagne le lit de la MORGE .

Aujourd'hui très largement planté, celui-ci sera à la fois préservé et aménagé en **un espace paysager accessible aux promeneurs** (« emplacement réservé » au PLU pour la création d'une voie douce entre le quartier et le centre ville).





• 2-2 : LE PLAN DE COMPOSITION ET LE PROJET ARCHITECTURAL

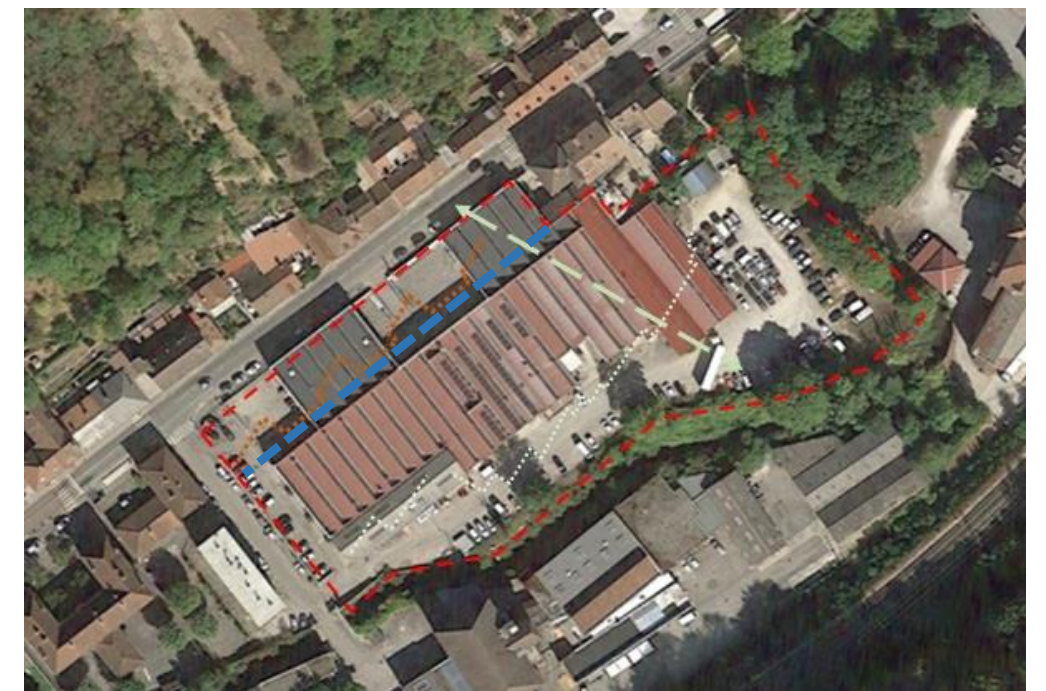
Ce projet est un véritable projet de renouvellement urbain. Exemple de la reconquête urbaine destinée à valoriser l'environnement existant à cette entrée de la ville de VOIRON.

Afin de bien s'inscrire dans le contexte urbain de l'avenue Paviot et d'éloigner les nouvelles constructions des immeubles existants le long de l'avenue, coté Nord Ouest, **un nouvel alignement, en recul par rapport à l'existant**, s'est imposé dans le cadre de l'O.A.P.

Ce principe, dans la composition d'ensemble du projet a été accentué par **un épannelage progressif du nombre d'étages en bordure de l'avenue Paviot**, coté EST, R+4 en cohérence avec les immeubles existants, puis R+4+2 Attique et en façade de la MORGE, R+7+Attique.

Dans la composition du projet, en façade le long de l'avenue, **le Rez de chaussée commercial s'implante en continu sur le nouvel alignement**. Il participe à l'animation de l'Avenue PAVIOT et au quotidien de la vie des habitants actuels et futurs.

Les quatre bâtiments de logements situés au dessus de la galerie commerciale présentent, tout en respectant le principe de l'alignement urbain en entrée de ville, **une alternance de pleins et de vides** qui offrent des transparences sur l'avenue PAVIOT en direction de la Morge, vue sur les coteaux, vues sur le cœur d'îlot.

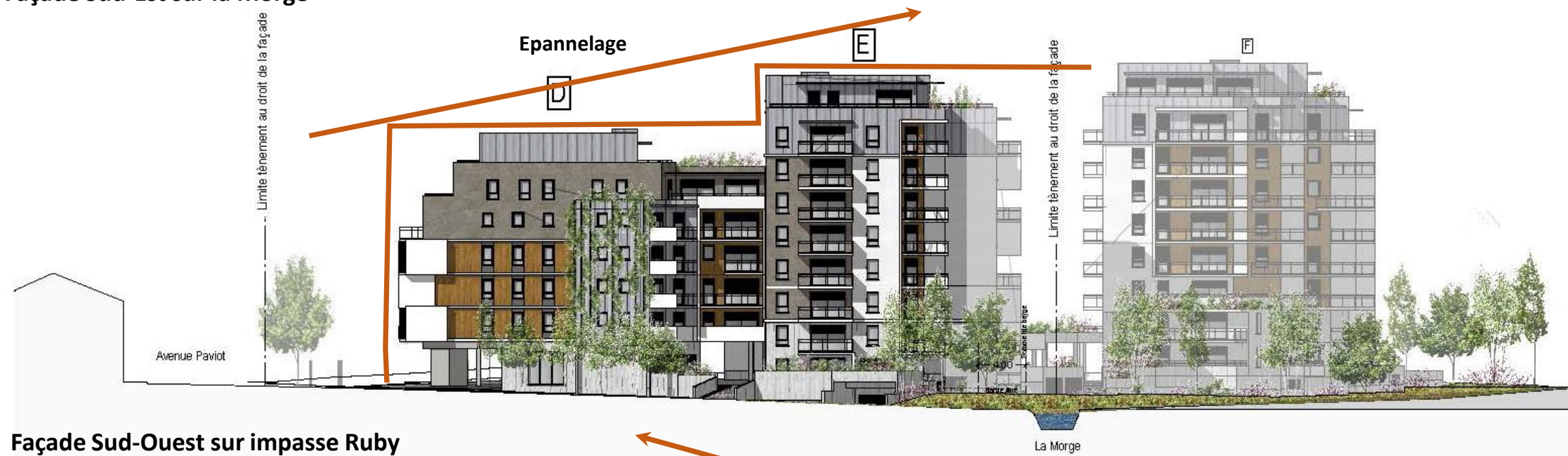


CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE LOGEMENTS COLLECTIFS – Avenue de PAVIOT– Commune de Voiron

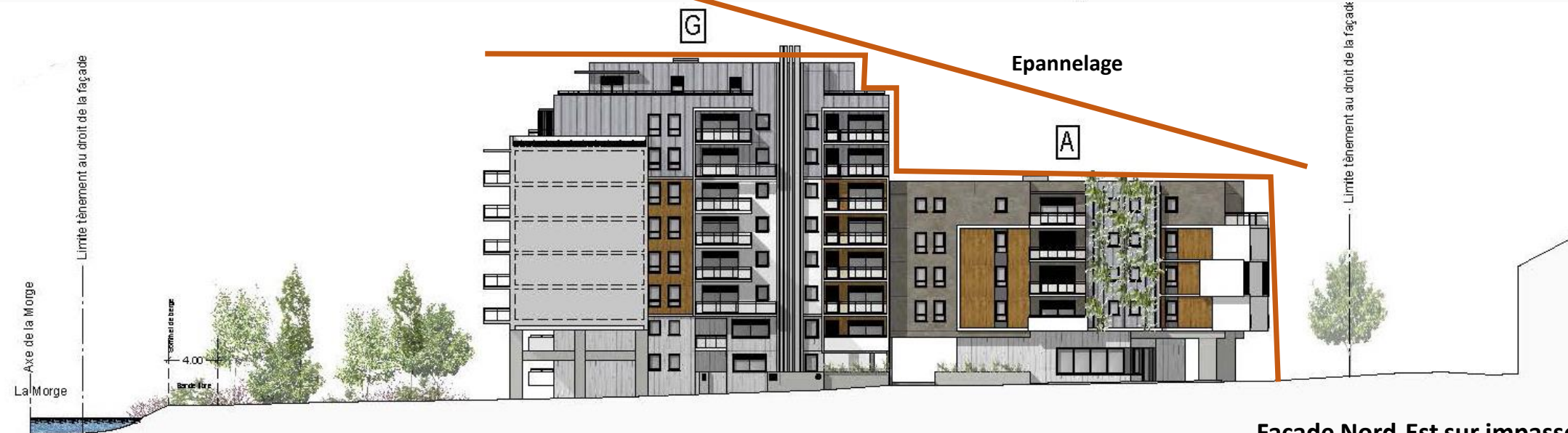
• 2-2 : LE PLAN DE COMPOSITION ET LE PROJET ARCHITECTURAL



Façade Sud-Est sur la Morge



Façade Sud-Ouest sur impasse Ruby



Façade Nord-Est sur impasse créée

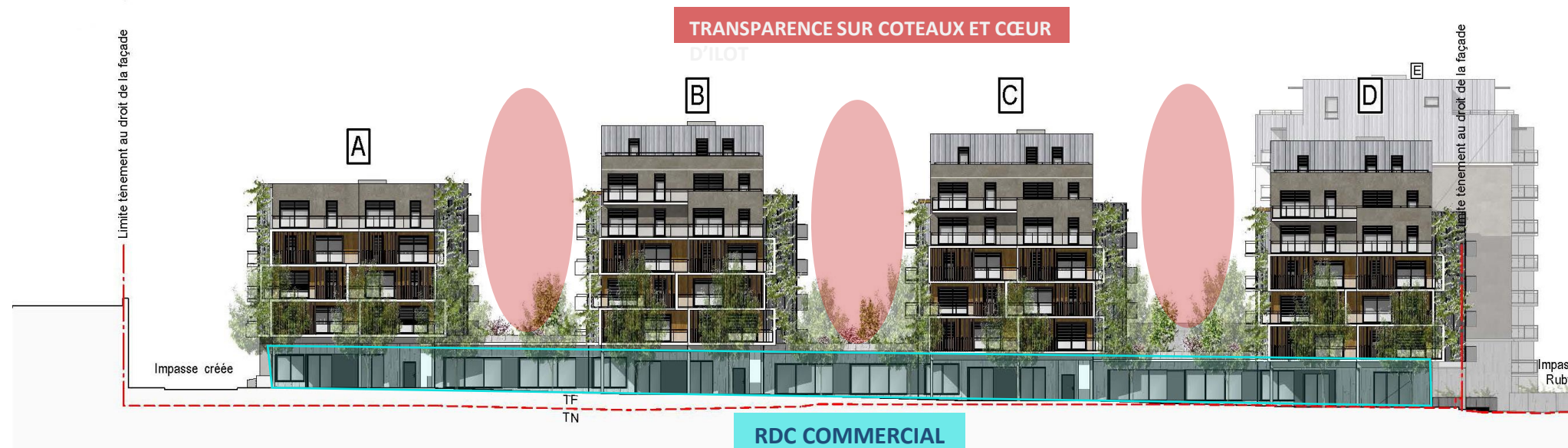


Ce choix de composition urbaine, accentué par l'angle d'implantation des façades, les choix de modénatures, le traitement paysager des terrasses couvrant les commerces, les matériaux (texture et colorimétrie), **évite l'effet de resserrement** qui pourrait résulter d'un alignement bâti de part et d'autre de l'avenue et apporte **une lecture dynamique** à cette entrée de la ville de VOIRON.

A l'opposé, l'implantation des immeubles en parallèle de la MORGE offre aux futurs habitants **une ouverture sur les verts coteaux** de la commune de COUBLEVIE, en direction du Sud et un rapport particulier avec la rivière et son parcours paysager.

Les alignements bâtis, en façade et le long de la MORGE permettent de dégager **un espace "JARDINS " important, bien exposé en bordure de la rivière**. Une continuité verte, desservie à la fois, par le futur aménagement piétonnier le long de la MORGE et l'accès piétons à partir de l'avenue PAVIOT.

Cette composition d'ensemble permet de créer entre les bâtiments situés en bordure de l'avenue et ceux en accompagnement de la rivière, **un véritable "cœur d'îlot"** accompagné de terrasses jardins et de véritables éléments paysagers et à l'intérieur duquel s'ouvre la majorité des halls d'entrée des immeubles et des locaux vélos.



Façade Nord-Ouest sur avenue Paviot



CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE LOGEMENTS COLLECTIFS – Avenue de PAVIOT– Commune de Voiron

- ★ **ACCES LOGEMENT**
- ⊘ **PORTILLONS PIETONS - Privatisation parvis**
- ★ **ACCES COMMERCES**
- ➡ **ACCES VL AERIEN + sens de circulation**
- ⊘ **BARRIERES VL – Privatisation parvis**
- ➡ **ACCES VL SOUS-SOL + sens de circulation**

• **2-3 : TRAITEMENTS DES CONTRUCTIONS ET DES AMENAGEMENTS EN LIMITES**

L'accès au parvis piéton sera privatisé pour l'opération par des barrières VL et des portillons piétons. (Cf. plan du RDC ci-dessous). Les limites entre le terrain et le domaine public seront quant à elles poreuses et ouvertes. L'impasse créée est l'axe principal de liaison douce entre la ville et l'espace naturel des bords de Morge. Un large trottoir vient amorcé ce cheminement côté Avenue de Paviot qui se transforme au fur et à mesure que l'on approche de la Morge, en large cheminement piéton paysagé. (Cf. PC 4b_notice descriptive



• 2-4 : LES MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux

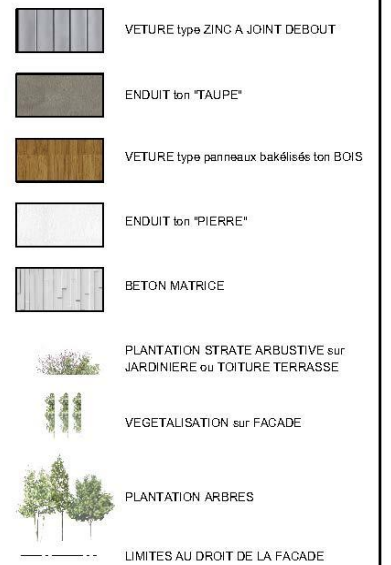
La définition des teintes de façades fera l'objet d'une présentation d'échantillons aux services appropriés de la ville de VOIRON avant mise en œuvre. L'ensemble des matériaux employés sont des revêtements de qualité, ne nécessitant pas ou peu d'entretien afin d'assurer la pérennité de l'ouvrage dans le temps.

Principes

- Soubassement sur 1 ou 2 niveaux: Béton matricé
- Corps principal du bâtiment: Enduit ton « pierre » et ton « taupe » et ponctuellement vêtiture panneaux bakélisés imitation bois.
- Attique : Vêtiture type Zinc à joint debout
- Toiture : Toundra et gravillons pour les zones techniques telles les zones d'accès ou les zones sous les panneaux photovoltaïques (Panneaux installés conformément à la demande du PLUi)
- Garde-corps : Plein en béton de couleur blanche ou en serrurerie gris foncé et verre opalescent
- L'ensemble des éléments de serrurerie seront gris foncé
- Les menuiseries, volets roulants et BSO des logements seront de couleur gris foncé
- Les menuiseries en RDC (hors logements) seront en acier ou alu laqué de couleur gris foncé



LEGENDE FACADES



• **II-6 – ORGANISATION, AMENAGEMENTS DES ACCES AU TERRAIN, A LA CONSTRUCTION ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT**

Les **accès aux logements** se feront par les hall d'entrée au RDC sur la contre allée et depuis le parvis.

Les **accès VL** aux stationnements aériens se feront depuis l'avenue de Paviot à 2 endroits. (cf. schéma ci-joint).

Le projet dispose de **465 places** de stationnements dont **142 au RDC** et **323 en sous-sol** sur 2 niveaux. (cf. tableau ci-contre)

Le projet dispose de **737 m²** de **local Vélo** (en jaune sur le plan) au RDC pour **719 m²** requis par le PLU.

Une aire avec 7 Moloks est prévu à l'entrée de l'opération pour couvrir tous les besoins de notre opération.

TABLEAU DE CALCUL DES BESOINS REGLEMENTAIRES

OAP véhicules :

- . 1 pl/lgt locatifs - Soit **70** places
- . 2 pl/74m² SP Accession - Soit **376** places
- . 1 pl/25m² de SV commerce (SV=70% SP) - Soit **17** places
- . 70% des places en infra - Soit **324** places dont 50% au moins non boxées - **162** places
- TOTAL Besoins : 463 places véhicules**

Cycles :

- . 1 pl cycle jusqu'au T2 - Soit **137m²**
- . 2 pl cycle au delà - Soit **561m²**
- . 1 pl pour 15% de l'effectif / commerce (base 4 commerces et 20 pers/com) - Soit **18 m²**
- Total Besoins : 716 m²**

PROJET :

- . **278 lgts**
- . **70 sociaux**
- . **606 m² SP commerces**
- . **465 places** de stationnement véhicules dont **109** aériennes et **356** en infra (soit 77%)
- . **153** places boxables sur global infra
- . **737 m²** de locaux vélos au RDC



CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE LOGEMENTS COLLECTIFS – Avenue de PAVIOT– Commune de Voiron

