

# MODIFICATION SIMPLIFIEE#1 DU PLU DE VOREPPE

MARS  
2019

*NOTE DE PRESENTATION*

## Modification simplifiée n°1

VU pour être annexé à la délibération n°8220 d'approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Voreppe en date du 21 mars 2019

Luc RÉMOND,  
Maire de Voreppe



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
1. Coordonnées du maître d'ouvrage .....	3
2. Document d'urbanisme en vigueur .....	3
3. Objets de la modification .....	3
4. Orientations du PADD .....	4
5. Choix de la procédure.....	4
6. Présentation du dossier de mise à disposition.....	5
7. Mentions des textes qui régissent la mise à disposition du public .....	5
8. Bilan de la mise à disposition du public .....	6
9. Avis des personnes publiques associées .....	6
10. Modifications du dossier s'appuyant sur les remarques du public et les avis des personnes publiques associées .....	7
<b>PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS .....</b>	<b>9</b>
<b>1. EVOLUTIONS APPORTEES A LA DEFINITION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AU LEXIQUE .....</b>	<b>10</b>
<b>2. EVOLUTIONS APPORTEES A L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR « 'CHAMP DE LA COUR » .....</b>	<b>12</b>
<b>3. MISE A JOUR DES DOCUMENTS GRAPHIQUES - PLANS DE ZONAGE - PLANCHES OUEST ET EST .....</b>	<b>17</b>
<b>PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX .....</b>	<b>18</b>
<b>LE SCOT DE LA REGION GRENOBLOISE .....</b>	<b>19</b>
<b>IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX .....</b>	<b>20</b>

1

## PREAMBULE

## 1. Coordonnées du maître d'ouvrage

### Commune de Voreppe

1, place Charles de Gaulle

CS 40147

38 341 Voreppe Cedex

**Elu référent du projet :** Luc Rémond, Maire

**Technicien référent du projet :** Sylvain Raffier

Service Urbanisme / Commune de Voreppe

Pôle Aménagement Durable du Territoire & Urbanisme

## 2. Document d'urbanisme en vigueur

Le PLU de la commune de Voreppe a été approuvé par délibération de Conseil Municipal le 14 février 2014. Il a depuis fait l'objet de trois mises à jour, la dernière datant du 02/01/2017 ainsi que de trois modifications :

- La modification n°1, prescrite le 14/11/2014, a été approuvée lors du Conseil municipal du 28 janvier 2016.
- La modification n°2, prescrite le 11/02/2016, relative à la traduction réglementaire de la ZAC de l'Hoirie a été approuvée lors du Conseil municipal du 7 juillet 2016.
- La modification n°3, prescrite le 14/11/2014, relative au réajustement d'une partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et leur traduction réglementaire, à la création d'une nouvelle OAP, au réajustement des emplacements réservés pour équipements publics et au réajustement de la traduction réglementaire au regard des évolutions engendrées par l'application de la Loi ALUR, a été approuvée lors du Conseil municipal du 18 mai 2017.

Ce document récent, intègre ainsi les orientations du Grenelle de l'environnement ainsi que les orientations du SCOT de la région grenobloise et du PLH du Pays Voironnais.

Sous réserve des cas où une révision s'impose (changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances), **le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

## 3. Objets de la modification

Après plus de quatre années de mise en œuvre, la municipalité souhaite **faire évoluer les possibilités de développement d'activités commerciale au niveau de la frange économique du secteur du « Champ de la cour » afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de projets de développement économique sur ce secteur.**

## 4. Orientations du PADD

Le projet porté par le PLU en vigueur est animé par la poursuite de 4 objectifs majeurs :

**Valoriser la structure naturelle, paysagère et agricole du territoire pour maintenir le cadre de vie des Voreppins :**

- La Chartreuse et la vallée de l'Isère comme socle de la trame verte et bleue
- Prendre en compte les prescriptions visant à la protection des populations face aux risques naturels et technologiques
- Assurer une protection et une gestion durable de la ressource en eau
- Limiter les consommations énergétiques et valoriser le potentiel de production d'énergies renouvelables
- Réduire de plus de 60% le rythme d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs

**Mettre en œuvre le développement économique et résidentiel en alliant mixité sociale, fonctionnelle et formelle :**

- La constitution d'un parc résidentiel nouveau diversifié et accessible à toutes les populations
- Le maintien de la dynamique économique en cultivant la diversité

**Donner corps au centre urbain élargi et organiser le linéaire urbain de Voreppe :**

- Les pôles d'attractions, expression de la mixité des fonctions urbaines
- Le maillage intermédiaire des tissus résidentiels

**Connecter les polarités urbaines internes à la commune, tout en gérant le flux lié au passage dans la cluse.**

- L'intensification des modes de déplacements alternatifs à l'automobile
- Adoucir les flux automobiles au sein des espaces urbains

## 5. Choix de la procédure

La procédure de modification simplifiée mentionnée aux articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme, est justifiée par le fait que les évolutions proposées n'affectent pas les orientations définies par le PADD et n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer les possibilités de construire du PLU ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- De réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- D'induire un risque grave de nuisance.

La simplicité du dossier et la rapidité de la procédure caractérisent le déroulement de la modification dont la mise en œuvre résulte d'une initiative du Maire.

Le présent projet de modification simplifiée fait l'objet d'une mise à disposition du public du dossier. Au cours de cette mise à disposition, d'une durée d'un mois, la population est appelée à faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. La mise à disposition est organisée par le Maire ; les modalités de mise à disposition du public du dossier ont été définies par le conseil municipal par délibération n°8772 en date du 22 novembre 2018.

# 1. Préambule

*Bien qu'aucune concertation ne soit exigée dans une procédure de modification simplifiée hormis a mise à disposition du public du dossier, Monsieur le Maire a souhaité que dans le cadre de la mise à disposition du public du dossier, deux permanences soient tenues afin de répondre aux interrogations du public ; ces permanences seront assurées par M. le Maire et/ou Mme Anne GERIN, adjointe chargée de l'urbanisme et de l'aménagement.*

La procédure n'a pas nécessité l'association des services de l'État ou d'autres personnes publiques : le projet de modification simplifiée ne fait l'objet que d'une simple notification aux personnes publiques associées avant l'ouverture de la mise à disposition du public du dossier, à charge pour ces personnes publiques, de faire part de leurs observations directement à la commune ou sur le registre d'observations, durant le temps d'ouverture de ladite mise à disposition.

À l'issue de cette mise à disposition, un bilan sera établi et intégré au dossier soumis à l'approbation du conseil municipal.

## 6. Présentation du dossier de mise à disposition

Le projet de modification simplifiée du PLU mis à disposition du public comprend différentes pièces :

- Une note de présentation qui explique la procédure de modification, précise et justifie toute les modifications et compléments apportés.
- Les pièces modifiées du PLU à savoir l'orientation d'aménagement et de programmation « Champ de la cour », le règlement écrit et ses pièces graphiques.

## 7. Mentions des textes qui régissent la mise à disposition du public

La présente mise à disposition du public est organisée dans le cadre de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

*« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »*

## 8. Bilan de la mise à disposition du public

**La mise à disposition s'est déroulée du lundi 10 décembre 2018 au vendredi 11 janvier 2019 inclus.** Chacun a pu prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête, ou les adresser par écrit au Maire à l'hôtel de ville.

Le Maire, Luc REMOND, et/ou l'adjointe chargée de l'urbanisme et de l'aménagement, Anne GERIN ont tenu 2 permanences :

- Mardi 18 décembre 2018 de 14 heures à 17 heures
- Vendredi 11 janvier 2019 de 9 heures à 12 heures

**La mise à disposition du public a donné lieu à 2 remarques/observations sur le registre et 1 courriel transmis :**

- La présidente de l'ACVV a fait part de son inquiétude quant au développement de tous types de commerces en bordure de l'avenue de juin 1940 qui sont susceptibles d'impacter les commerces de proximité existants et en particulier ceux du centre bourg. De plus, elle précise que cette évolution lui semble être en contradiction avec le projet de redynamisation du Bourg. Enfin, cette personne s'inquiète de l'absence de traitement des stationnements.

*Sur ce dernier point, il apparaît important de préciser que le traitement paysagé des stationnements est imposé dans le PLU opposable et que la modification simplifiée n°1 ne remet pas en cause cette prescription. Au regard de ces deux premiers points soulevés, la commune a souhaité retravailler le dossier pour permettre uniquement l'implantation de commerces complémentaires aux commerces de proximité existants.*

- Une personne a également précisé qu'elle partageait les inquiétudes de l'ACVV

**Lors des deux permanences, trois personnes, dont un couple, ont été reçues :**

- Une personne est venue s'informer sur le dossier en pensant que ce dernier concernait le secteur de la crue de Moirans et en particulier le terrain sur lequel est implantée le magasin de vente de producteurs « la Ferme des saveurs ». Le projet de modification ne portant pas sur ce secteur de la commune, aussi aucune remarque n'a été formulée par cette personne.
- Un couple qui habite rue de l'Echaillon, sont venus s'informer des évolutions du PLU sur le secteur mais n'a formulé aucune remarque particulière.

## 9. Avis des personnes publiques associées

Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées par courrier du Maire en date du 5 décembre 2018. Cinq avis ont été enregistrés dont quatre pendant la mise à disposition du public du dossier :

- Pendant la mise à disposition du public :
  - La Chambre d'agriculture de l'Isère et l'Institut National de l'Origine ont émis des avis favorables sans remarque particulière.
  - La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais a émis un avis défavorable et a fait part de sa forte interrogation quant aux incidences du projet sur les commerces de proximité du centre-ville de la commune.
  - L'établissement Public du SCoT de la région urbaine de Grenoble a fait part de sa difficulté à apprécier la compatibilité de la modification simplifiée avec le SCoT et a émis des recommandations.

# 1. Préambule

*Dans son avis, l'Ep SCoT qualifie la frange d'activités du champ de la cour comme une zone économique locale alors que cette dernière représente un îlot d'activités économiques au sein d'un quartier en renouvellement urbain offrant, conformément aux préconisations du SCoT, une mixité de fonction (habitat, bureaux, commerce, artisanat...).*

- Après la clôture de la mise à disposition du public :
  - Le Conseil Départemental de l'Isère (Direction territoriale de Voironnais-Char treuse) a émis un avis favorable assorti de recommandations relatives à la mise en œuvre de la contre-allée.

*Cette recommandation, sans rapport direct avec la présente modification, sera prise en compte par la commune dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de la contre -allée.*

Faisant suite aux avis de la CAPV et de l'Etablissement public du SCoT, la commune a souhaité retravailler le dossier pour permettre uniquement l'implantation de commerces complémentaires aux commerces de proximité existants ; les modifications ont d'ailleurs été transmises à ces deux PPA.

## **10. Modifications du dossier s'appuyant sur les remarques du public et les avis des personnes publiques associées**

Afin de tenir compte des avis et recommandations des personnes publiques associées ainsi que des remarques/observations formulées dans le cadre de la mise à disposition du public du dossier, le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU a été modifié.

En effet, afin de davantage traduire réglementairement la volonté de permettre uniquement l'implantation d'activités commerciales complémentaires à celles du Centre bourg, le dossier a été amendé pour autoriser, sous conditions :

- Les activités commerciales de détail et de non-proximité à condition de constituer des unités commerciales développant une surface de vente maximale de 500m<sup>2</sup>.
- Les activités commerciales de détail et de proximité à condition de constituer des unités commerciales développant une surface de vente minimale de 150m<sup>2</sup> et maximale de 500m<sup>2</sup>.

Cette nouvelle rédaction a pour objectif de permettre l'implantation d'activités commerciales complémentaires avec celles du centre bourg en offrant des locaux d'activités de surfaces intermédiaires, comprises entre 150m<sup>2</sup> et 500m<sup>2</sup>, qui aujourd'hui n'existent pas et ne peuvent pas être développées dans le tissu urbain dense et contraint du centre bourg.

Dans le même objectif, la distinction entre activités à destination de commerce de proximité et de non-proximité a également été réaffirmée. A ce titre, des règles spécifiques ont été définies et s'appliquent en fonction de ces deux typologies de commerce en introduisant notamment une surface de vente minimum de 150m<sup>2</sup> pour les commerces de proximité s'ajoutant à la surface de vente maximum de 500m<sup>2</sup> déjà existante dans le dossier initial mis à disposition du public.

Dans le même esprit, le dossier a été modifié afin de réaffirmer la distinction entre activités et à destination d'artisanat avec showroom s'apparentant à des commerces de proximité et celles s'apparentant à des commerces de non-proximité.



Le dossier a aussi été amendé afin d'intégrer, dans le lexique PLU, la définition des activités commerciales de proximité et de non-proximité en s'appuyant sur celles définies dans volet commercial du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Document d'Aménagement Commercial (DAC)

Enfin, la volonté de permettre uniquement l'implantation d'activités commerciales complémentaires à l'offre commerciale du Centre bourg, a également été développée dans chapitre « 4. 1. d. La programmation envisagée » de l'Orientation d'Aménagement et de programmation du champ de la cour (OAP).

L'ensemble de ces modifications est détaillé dans le chapitre « *PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS* » de la présente note de présentation du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU qui a été mise à jour dans ce sens.

# 2

## PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

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

# 1. EVOLUTIONS APPORTEES A LA DEFINITION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AU LEXIQUE

## 1.1. Définition des destinations des constructions

La définition des activités commerciales de proximité et de non-proximité, s'appuyant sur celles définies dans volet commercial du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Document d'Aménagement Commercial (DAC) a été supprimé de la partie définition des destinations au niveau de la destination commerce.

### IV. Commerce

Cette destination, au sens du code de l'urbanisme, comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

~~Au regard de cette destination, le Document d'Aménagement Commercial distingue deux typologies de commerces :~~

- ~~• Les commerces de détail et de proximité sont dédiés à des achats du quotidien, ou occasionnels et exceptionnels « légers ». Ils peuvent facilement s'inscrire à l'intérieur des espaces habités, et doivent être insérés, de manière préférentielle, dans les espaces préférentiels du développement, et en priorité dans leurs parties centrales les mieux équipées.~~
- ~~• Les commerces de détail et de non proximité sont destinés à des achats occasionnels et exceptionnels « lourds ». Ils sont souvent difficilement compatibles avec les espaces habités. Ils doivent s'insérer dans les espaces dédiés à l'économie.~~

## 1.2. Lexique

La définition des activités commerciales a été inscrite dans le lexique.

Les 2 typologies d'activités commerciales, définies dans volet commercial du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Document d'Aménagement Commercial (DAC), à savoir activités commerciales de détails et de proximité & activités commerciales de détails et de non-proximité, ont également été intégrées dans le lexique.

Un schéma synthétique issu du SCoT a également été intégré au lexique afin de compléter la définition de ces deux typologies d'activité commerciales.

### ▪ **Activités commerciales :**

~~Les activités commerciales sont définies comme les activités pour lesquelles les locaux et leurs annexes sont affectés à la vente de produits ou de services, accessibles ou non à la clientèle. Elles se répartissent en 2 typologies telles que définies dans le volet commercial du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Document d'Aménagement Commercial (DAC) :~~

- ~~✓ Les activités commerciales de détail et de proximité qui sont dédiés à des achats du quotidien, ou occasionnels et exceptionnels « légers ».~~
- ~~✓ Les activités commerciales de détail et de non proximité qui sont destinés à des achats occasionnels et exceptionnels « lourds ».~~

## 2.Présentation et justification des modifications

Les commerces devant être insérés, de manière préférentielle, dans les espaces prioritaires du développement, et en priorité dans leurs parties centrales les mieux équipées



Les commerces de détail et de **PROXIMITE** (avec l'habitat)

**Les achats quotidiens** (alimentation, tabac, presse ...) qui peuvent s'effectuer suivant de multiples modalités : de façon journalière, à proximité, hebdomadairement dans une grande surface, de manière mixte et suivant les produits. Ils sont les plus fréquents, les plus obligatoires, ceux qui concernent le plus de clients et constituent **l'essentiel des déplacements commerciaux**. Ils peuvent également facilement s'inscrire à l'intérieur des espaces habités.

**Les achats occasionnels de produits « légers »** (petit équipement de la personne et de la maison) qui s'effectuent souvent sous l'impulsion d'un « **achat plaisir** » et qui trouvent facilement à s'insérer dans les espaces urbains mixtes

**Les achats plus exceptionnels de produits « légers »** (électroménager, Hi-fi, vidéo, etc.) qui sont généralement programmés et qui nécessitent **diversité et qualité** des produits, ainsi que **des espaces d'achat** (et en particulier des espaces urbains). Ils n'imposent **pas forcément la proximité d'une voiture** et peuvent s'inscrire facilement à l'intérieur des espaces habités.

Les commerces pouvant être insérés dans les espaces dédiés à l'économie



Les commerces de détail et de **NON PROXIMITE** (avec l'habitat)

**Les achats occasionnels de produits « lourds ou encombrants »** (jardinerie, bricolage) qui s'effectuent **le plus souvent en voiture**. Ces commerces ont également des difficultés pour s'insérer à l'intérieur des espaces habités.

**Les achats exceptionnels de produits « lourds ou encombrants »** (meubles, automobiles ...) qui peuvent induire **des temps de réflexion et des déplacements (le plus souvent en voiture)** importants, pour effectuer des comparaisons et faire jouer la concurrence. Ils sont souvent difficilement compatibles avec les espaces habités.

SCoT de la région urbaine grenobloise approuvé le 21 décembre 2012

## 2. EVOLUTIONS APPORTEES A L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR « 'CHAMP DE LA COUR »

### 1.1. Evolution du parti d'aménagement et de l'OAP

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de projets de développement économique sur ce secteur, il est envisagé de faire évoluer les possibilités de développement d'activités commerciale au niveau de la frange économique du secteur du « Champ de la cour ».

**L'essentiel du parti d'aménagement est conservé, seuls un ajustement est** consenti pour permettre le développement d'activités à destination commerciale en bordure de l'avenue de juin 1940.

*NB : la rédaction globale de l'OAP sera modifiée pour tenir compte des éléments ci-dessous.*

### 1.2. Modification de la rédaction de l'OAP

**Afin de permettre l'installation d'activités à destination de commerce** au sein de la frange économique classée en zone UEb, la rédaction de l'OAP intégrera cette possibilité de la manière suivante :

- Modification du schéma d'aménagement en Intégrant dans la légende, la possibilité d'implanter des activités à destination de commerce dans la frange à vocation d'activités
- Modification du chapitre « 4.1.d. programmation envisagée » :
  - Intégration de la possibilité d'implanter :
    - Les activités commerciales de détail et de non-proximité sont autorisés à condition de constituer des unités commerciales développant une surface de vente maximale de 500m<sup>2</sup>.
    - Les activités commerciales de détail et de proximité sont autorisées à condition de constituer des unités commerciales développant une surface de vente minimale de 150m<sup>2</sup> et maximale de 500m<sup>2</sup>.
  - Suppression de la condition interdisant les showrooms pouvant être considérés comme des commerces de proximité et remplacement par la condition que si l'activité s'apparente à une activité commerciale, cette dernière devra impérativement respecter les seuils de surface de vente précités.

#### 4.1.d. Programmation envisagée :

Le schéma d'aménagement global, ci-dessous, illustre la mixité des fonctions du futur quartier, entre une partie Ouest à destinations principales d'activités artisanales **& commerciales** et une partie Est à destination principale d'habitat.

**Secteur à vocation d'habitat : -> Partie non-modifiée**

La partie Est du...

...habitat intermédiaire seront privilégiées.

## 2.Présentation et justification des modifications

### Frange d'activités artisanales & commerciales :

La bande, le long de l'avenue de Juin 1940 (RD 1075), d'une épaisseur d'environ 50 mètres, est vouée principalement aux activités artisanales **et commerciales**.

**Les activités commerciales de détail et de non-proximité sont autorisés à condition de constituer des unités commerciales développant une surface de vente maximale de 500m<sup>2</sup>.**

**Les activités commerciales de détail et de proximité sont autorisées à condition de constituer des unités commerciales développant une surface de vente minimale de 150m<sup>2</sup> et maximale de 500m<sup>2</sup>.**

Les locaux accessoires des activités à destination principale d'artisanat, de type showroom, sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher totale ~~dès lors que l'activité ne peut pas être considérée comme un commerce de proximité (exemple boulangerie)~~. **Dès lors que l'activité s'apparente à une activité commerciale, cette dernière devra impérativement respecter les seuils de surface de vente précités.**

Des activités à destination d'hôtels (pouvant être accompagnés d'un restaurant) ou de bureaux pourront également être autorisés.

Cette frange permettra l'implantation de bâtiments à l'alignement de la contre-allée (16m de l'axe de l'avenue de Juin 1940) selon une orientation est-ouest, respectant la trame viaire et paysagère proposée à l'échelle du site.

Comme exprimé précédemment, ces espaces seront en contrebas par rapport à l'espace voué à l'habitat. Ainsi, l'arrière des constructions sera particulièrement soigné ; aucune aire de stockage à ciel ouvert ne pourra être autorisée.

En effet, toute la largeur de la bande vouée aux activités pourra être utilisée par les constructions, à condition qu'elles soient couvertes.

Par ailleurs, la hauteur des volumes arrières des constructions se rapprochera le plus possible du niveau du terrain fini de la zone d'habitat, tel qu'exprimé sur le schéma ci-dessous.

Cette transition entre espace voué aux activités et espace voué à l'habitat sera accompagnée au travers de l'aménagement de la liaison modes doux.

### 1.3. Modification du schéma de l'OAP

*NB : tous les schémas intermédiaires de l'OAP seront modifiés conformément au schéma de synthèse.*

Avant modification



Après modification



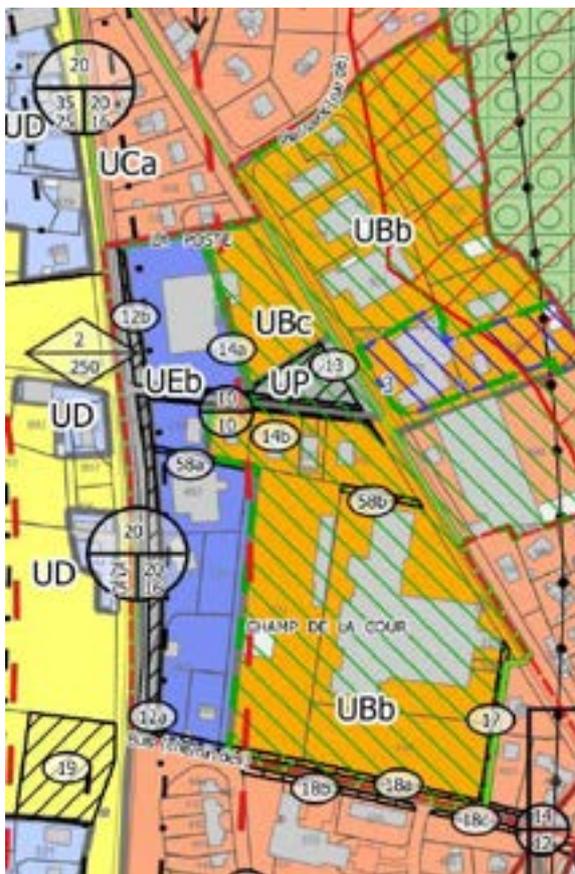
## 2.Présentation et justification des modifications

### 1.4. Modification du règlement graphique découlant de l'OAP

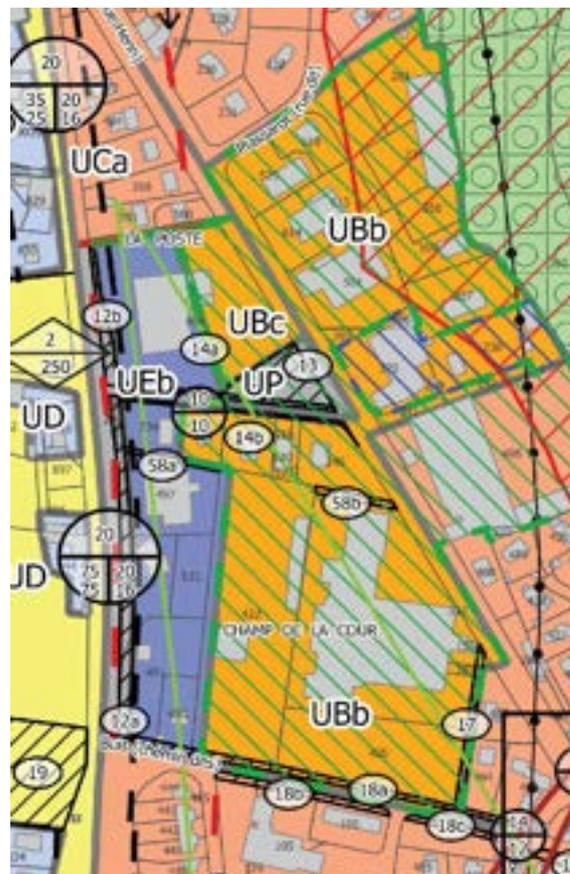
Les modifications graphiques portent sur la traduction règlementaire de l'OAP modifiée :

- Réduction de la zone de restriction commerciale en excluant de cette dernière la frange d'activités économique classée en zone UEb.

Avant modification



Après modification



## 1.5. Modification du règlement écrit découlant de l'OAP

L'article 2 de la zone UEb est modifié afin de permettre le développement d'activités à destination de commerce dans la frange d'activités situé en bordure de l'avenue de juin 1940 :

- Ajout de la possibilité d'implanter des activités à destination de commerce en zone UEb sous réserve de constituer des unités commerciales de moins de 500m<sup>2</sup> de surface de vente
- Suppression de de la condition interdisant les showrooms pouvant être considérés comme des commerce de proximité.

### Zone UE - Article 2 :

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Ne sont autorisés que **les commerces les activités commerciales ou assimilées**, situés hors des bandes portées aux plans de zonage, dans les conditions suivantes :
  - *En UE, **les commerces les activités commerciales** de détail et de proximité nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises existantes dans les zones d'activités dédiée, et à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de vente.*
  - **En UEb,**
    - **Les activités commerciales de détail et de non-proximité sont autorisés à condition de constituer des unités commerciales développant une surface de vente maximale de 500m<sup>2</sup>.**
    - **Les activités commerciales de détail et de proximité sont autorisées à condition de constituer des unités commerciales développant une surface de vente minimale de 150m<sup>2</sup> et maximale de 500m<sup>2</sup>.**
- L'extension limitée des constructions existantes, à destination d'habitat ainsi la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, de préférence regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière,
- En UE, l'extension des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier,
- Les bureaux liés aux activités autorisées,
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- En UEb :
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition, que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant,
  - Les show-rooms, liés à des activités à destination d'artisanat ~~dès lors que cette dernière n'est pas assimilable à un commerce de proximité et que le show-room réponde à un besoin réel et proportionné à l'activité. Dans ce cas les show-rooms sont autorisés~~ dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction. **Dès lors que l'activité s'apparente à une activité commerciale, cette dernière devra impérativement respecter les seuils de surface de vente précités.**
  - La remise aux normes et modernisation des stations-service existantes. Une opération de démolition/reconstruction pourra être autorisée ainsi qu'une augmentation limitée de la surface de plancher initiale, dès lors que ce projet dégage l'espace nécessaire à la réalisation de la contre allée.

### 3. MISE A JOUR DES DOCUMENTS GRAPHIQUES - PLANS DE ZONAGE - PLANCHES OUEST ET EST

La planche Ouest devant être modifiée du fait de la réduction de la zone de restriction commerciale au niveau de la frange d'activités économiques du champ de la cour, il a été décidé de profiter de cette modification pour actualiser les 2 planches Ouest et Est sur les points suivants :

- Changement du fond cadastral en intégrant la base cadastrale 2018 avec ajout d'étiquettes indiquant le numéro de chaque parcelle
- Actualisation des périmètres de prise en considération de projets d'aménagements opposable :
  - Ajout du Périmètre du secteur « Abords hôtel de ville »
  - Suppression des Périmètres des secteurs de « Quartier Gare » et de « Champ de la cour / Chapays » devenus caduque.
- Suppression du tracé de la canalisation de propylène suite à son arrêt définitif
- Correction d'une erreur matérielle d'affichage de l'OAP « Chevalon Nord » qui apparaissait comme un périmètre de prise en considération d'un projet d'aménagement.

3

## PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

## LE SCOT DE LA REGION GRENOBLOISE

La présente modification simplifiée vise à permettre le développement d'activités à destination de commerce dans la frange d'activités économiques située en bordure de l'avenue de juin 1940 au sein du secteur du Champ de la cour.

La frange d'activités économique du champ de la cour à la particularité d'être située au sein de l'Espace Préférentiel de Développement (EPD) défini dans le SCoT et située en bordure d'une infrastructure routière importante (RD1075) pour laquelle l'aménagement d'une contre-allée est prévu dans le cadre de l'aménagement du secteur.

Le volet commercial du SCoT, le Document d'Aménagement Commercial (DAC), précise que :

*« Les ZACOM de type 1 (Espace Préférentiel de Développement) ont pour vocation d'accueillir la majeure partie des nouvelles implantations commerciales et tout particulièrement les commerces de détail et de proximité.*

*Les nouvelles implantations commerciales devront, chaque fois que le type de commerce le permet, s'installer, de manière préférentielle, à l'intérieur des parties centrales les mieux équipées et desservies, afin de conforter les installations existantes, en assurant les proximités et les continuités nécessaires.*

*Il faut éviter de constituer des pôles concurrents des centres urbains, dont il convient de renforcer le poids, l'attractivité et les qualités. »*

A ce titre, la frange d'activités économiques a donc la capacité d'accueillir aussi bien des activités commerciales de proximité que de non-proximité au sens du (DAC) du fait de sa situation au sein de l'EPD et de sa desserte adaptée par l'aménagement de la contre-allée paysagée en bordure de l'avenue de juin 1940 (RD1075).

De plus, il est important de préciser que la présente modification simplifiée s'attache à permettre le développement d'une offre d'activités commerciales de détails et de proximité complémentaires avec les commerces de proximité du centre bourg.

En ce sens la présente modification simplifiée s'assure de la compatibilité du PLU avec le SCOT.

4

## IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

## 4. Impacts environnementaux

La présente modification simplifiée ne réduit aucun espace boisé classé, aucun espace agricole ou naturel ni ne réduit aucune protection environnementale ou paysagère.