

Allevard Apprieu Arzay Balbins
 Beauspairre Bellegarde-Pousieux Beaufort
 Barraux Bressieux Bresson Bizones
 Bevenais Bièvre Billeu Biviers Bizones
 Briet-et-Angonnes Brion Burcin Chabons
 Châlons Champier Chanrouse Chapareillan
 Champagnier Charavines Charnières Chasselay
 Charancieu Charavines Cour-et-Buis Crolles
 Chatenay Chirens Claix Colombe Commelle
 Corenc Coublevie Eybens Eydoche Faramans
 Domène Echirolles Fontanil Cornillon Froges
 Flachères Fontaine Jarrie Jarcieu La Batie-Divisin
 Gières Gillonay Goncelin Grenoble Herbeys
 Hurlières Izeaux Jarrrie Jarcieu La Batie-Divisin
 La Buisse La Buissière La Chapelle-du-Bard
 La Combe-de-Lancey La Côte-Saint-André
 La Ferrière La Flachère La Forteresse La Frette
 La Murette La Pierre La Terrasse La Tronche Laval
 Le Champ-près-Froges Le Cheylas Le Grand-Lemps
 Le Gua Le Moutaret Lentiol Le Pin Le Pont-de-Claix
 Le Sappey-en-Chartreuse Le Touvet Le Versoud
 Les Adrets Longechenal Marcollines Marcollin
 Les Adrets Longechenal Marcollines Marcollin
 Marnans Meylan Moirans Moissieu-sur-Dolon
 Monsteroux-Milieu Montaud Montfalcon
 Montbonnot-Saint-Martin Montchaboud
 Montferrat Montseveroux Moretel-de-Mailles
 Morette Mottier (Le) Murianette Nantoin
 Notre-Dame-de-Commiers Notre-Dame-de-Mesage
 Noyarey Ornacieux Oyeu Pact
 Pajay Paladru Penol Pinsot Pisieu Plan
 Poisat Poliéas Pommier-de-Beaurepaire
 Pommiers-la-Placette Pontcharra Primarette Réaumont
 Renage Revel Revel-Tourdan Rives Rivière (La)
 Roybon Saint-Aupre Saint-Barthélémy-de-Beaurepaire
 Saint-Barthélémy-de-Séchilienne Saint-Bernard-du-Touvet
 Saint-Blaise-du-Buis Saint-Bueil
 Saint-Cassien Saint-Clair-sur-Galaure
 Saint-Didier-de-Bizonnes Saint-Egrève
 Saint-Etienne-de-Crossey Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs
 Saint-Geoire-en-Valdaine Saint-Geoirs
 Saint-Georges-de-Commiers Saint-Hilaire-de-la-Côte
 Saint-Hilaire-du-Touvet Saint-Ismier
 Saint-Jean-de-Moirans Saint-Jean-le-Vieux
 Saint-Julien-de-l'Herms Saint-Julien-de-Ratz
 Saint-Martin-d'Hères Saint-Martin-d'Uriage
 Saint-Martin-le-Vinoux Saint-Maximin
 Saint-Michel-de-Saint-Geoirs
 Saint-Michel-de-Saint-Geoirs
 Saint-Mury-Monteymond Saint-Nazaire-les-Eymes
 Saint-Nicolas-de-Macherin
 Saint-Pancrasse Saint-Paul-d'Allevard
 Saint-Paul-de-Varces Saint-Pierre
 Saint-Pierre-de-Bressieux Saint-Pierre
 de-Mésage Saint-Quentin-sur-Isère
 Saint-Siméon-de-Bressieux Saint-Sulpice-des-Rivoires
 Saint-Vincent-de-Mercuze Sainte-Agnès
 Sainte-Marie-d'Alloix Sainte-Marie-du-Mont
 Sardieu Sassenage Séchillienne
 Serres-Nerpol Semons Seyssinet-Pariset Seyssins
 Silhans Tencin Theys Thodure Tullins
 Vaulnaveys-le-Bas Vaulnaveys-le-Haut
 Velanne Venon Veurey-Voroize
 Vif Villard-Bonnat Viriville Vizalle
 VoironVoissant Voreppe Vourey

Schéma Directeur de la région grenobloise

Modification n°1
8 octobre 2004

Urbanisme
commercial

Ce document présente la modification n°1 du Schéma directeur portant sur l'urbanisme commercial, adoptée par les membres du Comité syndical du Syndicat mixte du Schéma directeur de la région grenobloise en séance du 8 octobre 2004.

Les pages indiquées dans ce présent document remplacent les pages figurant dans le Schéma directeur adopté le 12 juillet 2000.

2

Organiser lisiblement les fonctions économiques et maîtriser leur développement spatial

UNE TYPOLOGIE DES SITES D'ACCUEIL ÉCONOMIQUE

La région grenobloise, pour être compétitive au sein des grandes régions urbaines françaises et européennes, doit faire porter ses efforts sur les pôles stratégiques de son armature économique, qu'il s'agisse de pôles d'innovation ou de pôles de production.

■ Les pôles d'innovation

Ce sont ceux sur lesquels repose le positionnement technopolitain de la région grenobloise et qui rayonnent à l'échelle de celle-ci et au-delà.

Dans l'agglomération, la presqu'île scientifique est par excellence le site technopolitain de la région grenobloise. La ZIRST de Meylan-Montbonnot affirme sa vocation de pôle informatique et bénéficie de la proximité du pôle stratégique constitué par le domaine Universitaire et le CHU autour duquel devrait se développer un pôle biomédical sur La Tronche. Au sud, le secteur de Grenoble - Eybens - Échirolles comprend des activités de haute technologie et dispose de potentialités articulées avec le développement universitaire et celui de la "ceinture active".

Deux sites extérieurs à l'agglomération constituent également des pôles d'innovation majeurs : Crolles, qui voit cette dimension s'affirmer à la faveur de l'implantation d'un pôle silicium, et Centr'Alp, qui abrite de nombreuses activités de haute technologie et offre de grandes capacités d'accueil.

De nouveaux pôles d'innovation pourront être développés ou créés en appui avec les pôles urbains de Voiron, Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs, Rives, Pontcharra et Le Touvet/Saint-Vincent-de-Mercuze.

■ Les pôles de production

Ce sont ceux qui concentrent des activités industrielles d'un poids significatif en termes d'emplois et développent une grande diversité de savoir-faire.

Il s'agit notamment des activités de production de métaux, de métallurgie et de papeterie, en majeure partie situées sur la rive gauche du Grésivaudan, dans le sud qui ajoute à ces activités celles du couloir de la chimie ou encore, le long des vallées de la Fure et de la Morge et sur Centr'Alp et Voiron au nord-ouest.

Les extensions des sites existants à développer et les sites nouveaux à promouvoir concernent notamment :

- Centr'Alp et Voiron pour le Voironnais ;
- l'aéroport et l'échangeur nord de Rives pour la Bièvre,
- Vif pour le sud ;
- Pontcharra, Le Touvet, Goncelin, Le Versoud, Villard-Bonnot pour le Grésivaudan ;
- Gières, Murianette, Domène, Échirolles, Pont-de-Claix pour l'agglomération.

■ Les autres pôles stratégiques

Les grands pôles de services, les pôles d'activités mixtes les plus importants et les pôles urbains (villes centres, dont Grenoble et Voiron en particulier, et pôles secondaires) doivent également être valorisés. Ils contribuent à l'animation d'un tissu socio-économique équilibré. Le secteur des services aux personnes et aux entreprises constitue également un facteur d'attractivité pour la région grenobloise.

Le développement de ces pôles (repérés dans la carte des sites économiques stratégiques du 2^e volume du rapport de présentation) fera donc intégralement partie, dans une perspective d'amélioration fonctionnelle et qualitative, du projet d'organisation des territoires.

DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES RATIONALISÉES

Deux priorités conjointes pour le parti d'aménagement :

■ Rééquilibrer la part commerciale des secteurs extérieurs vis-à-vis de l'agglomération grenobloise

■ Renforcer les pôles urbains existants et redynamiser le commerce de proximité

L'objectif principal du Schéma Directeur est un meilleur équilibre des secteurs en matière d'emplois et de services, pour tout ce qui relève du quotidien, afin de favoriser des fonctionnements de proximité.

L'offre commerciale est un élément fondamental de cette stratégie.

Face aux déséquilibres actuels et à la situation démographique de l'agglomération, il s'agit de renforcer l'offre commerciale des secteurs extérieurs. Cet accroissement de l'offre doit s'effectuer en priorité dans les pôles urbains, en étroite liaison avec les commerces déjà installés, et non par des créations périphériques directement concurrentielles et notamment aux abords des voies de contournement.

En raison de l'évolution des pratiques commerciales et des modes de vie on distinguera trois types d'achats et de commerces :

A. Les achats et les commerces exceptionnels de biens durables (meubles, voitures, cuisines, électroménager, Hi-Fi, vidéo etc.)

Les pratiques d'achats (évaluer l'éventail de l'offre et faire jouer la concurrence) et l'objectif de réduction des déplacements, militent pour des regroupements commerciaux spécialisés en nombres limités à l'échelle de la RUG ou d'un secteur.

Les équilibres entre territoires et le confortement des pôles urbains n'ont pas toujours de sens, notamment pour les investissements les plus importants. Les territoires doivent donc se concerter pour organiser une offre de sites spécialisés suivant la nature des produits, la taille et l'histoire des territoires concernés.

Il s'agira le plus souvent de renforcer des regroupements préexistants, mais également parfois, pour des commerces à fort rayonnement, de créer de nouveaux sites spécialisés.

Ils devraient se situer, en priorité, dans les pôles commerciaux spécialisés du Schéma Directeur.

Mais ils peuvent également, pour les produits adaptés, se situer dans les tissus urbains, voire, dans certaines situations particulières ou préexistantes, dans les zones économiques à vocation mixte.

B. Les achats et commerces occasionnels

Ils concernent à la fois, l'équipement de la personne, de la maison, le bricolage, la jardinerie...et sont parfois qualifiés « d'achats plaisirs ».

En matière de localisation on distinguera :

- **Les achats légers** : équipement de la personne, petit équipement de la maison...

Pour ces commerces « d'achats plaisirs », une implantation dans les centres urbains, en étroite liaison avec les commerces déjà installés, s'impose, au-delà de toute notion d'équilibre entre les secteurs.

- **Les achats lourds ou volumineux** : bricolage, jardinerie, matériaux, matériel sportif...

Pour ces commerces « encombrants », on envisagera, en priorité, une implantation dans les pôles commerciaux spécialisés du Schéma Directeur, lorsqu'ils existent dans le secteur. Dans le cas contraire, ou pour des raisons plus exceptionnelles, on pourra envisager une implantation en périphérie des pôles urbains, ou, de manière ponctuelle, dans les zones économiques dont la vocation générale permettrait de les accueillir sans dommage pour leur fonctionnement et leur image.

▲ Modification du 8 octobre 2004

Pour ces commerces plus « ordinaires », l'équilibre entre les secteurs est un objectif et un élément fondamental dans les choix de programmation et de localisation.

C. Les achats et commerces du quotidien

Ces achats (alimentation, produits ménagers, tabac, presse...) concernent l'ensemble des commerces spécialisés de proximité et toutes les grandes et moyennes surfaces généralistes.

Pour ces commerces du quotidien, la notion de proximité est fondamentale. L'objectif est également d'arriver, pour ce type de commerce, à un équilibre complet entre les territoires.

La priorité est donc un rééquilibrage au bénéfice des secteurs extérieurs, par un renforcement des pôles urbains de ces secteurs.

Cet objectif de rééquilibrage impose, au regard de la situation présente, un arrêt complet de la croissance (pas de création ni d'extension) de tous les hypermarchés généralistes de l'agglomération (ceci concerne à la fois les surfaces commerciales et les surfaces de stationnement), jusqu'à l'obtention d'un nouvel équilibre avec les secteurs extérieurs. Cet arrêt n'interdit pas les opérations de restructuration et de requalification sur place (et à surfaces de vente et de stationnement constantes) des hypermarchés existants.

De la même manière l'ensemble des centres urbains et des quartiers de l'agglomération, et notamment les pôles urbains dans lesquels sont situés ces hypermarchés, peuvent poursuivre leurs actions de confortement (dans le respect des équilibres et de l'autonomie des pôles voisins). Ce confortement pourra s'effectuer à travers l'extension ou la création de commerces (exceptionnels, occasionnels ou quotidiens) cohérents, par leur nature et leurs surfaces, avec les fonctionnements recherchés de ces pôles (c'est à dire qu'il faut que les zones d'influence des commerces et de leur pôle d'accueil soient similaires, ce qui n'est pas le cas des hypermarchés).

De plus, il conviendra de promouvoir l'accessibilité des grands pôles commerciaux de la région grenobloise par les transports en commun.

Le rééquilibrage des secteurs extérieurs peut amener ceux-ci, au-delà du renforcement de leurs pôles urbains, à implanter des grandes surfaces généralistes dans les pôles commerciaux spécialisés prévus dans le Schéma Directeur.

Ces grandes surfaces devront toutefois rester d'une taille adaptée aux territoires concernés et à la volonté de ne pas pénaliser les centres urbains et les commerces de proximité. Chaque pôle commercial pourra accueillir des grandes surfaces généralistes à concurrence d'une surface totale (y compris les grandes surfaces existantes) d'environ 2500 m² pour les secteurs les moins peuplés, à 5000 m² pour les plus importants.

Une priorité pour le projet paysage

■ Lutter contre les effets environnementaux négatifs des concentrations commerciales le long des grandes infrastructures routières

Des remèdes doivent être apportés, le long des grands axes routiers, aux effets de l'implantation des grandes surfaces commerciales qui défigurent les paysages urbains.

On fera la distinction entre deux types d'infrastructures :

A. Les grandes infrastructures routières non aménagées de manière spécifique pour accueillir des implantations commerciales.

Il s'agit de toutes les autoroutes et voies rapides actuelles. D'une manière générale, ces grandes infrastructures routières n'ont pas vocation à servir de vitrine pour les implantations commerciales d'une même région urbaine.

Il conviendra donc, pour ce type de voie, d'interdire :

- les vues directes, depuis la voie, sur les zones commerciales, et la mise en façade ostensible des bâtiments commerciaux.

- tous les signes, visibles depuis la voie, de la fonction commerciale du site et des constructions (vitrines, enseignes, matériel d'exposition).

Pour les bâtiments commerciaux existants le long de ces voies, il conviendra d'aménager progressivement des dispositifs et écrans visuels afin de supprimer l'effet vitrine actuellement recherché et d'engager des requalifications paysagères de ces grandes voiries.

B. Les axes urbains aménagés de manière spécifique pour accueillir, entre autres, des implantations commerciales.

Il s'agit des boulevards urbains, traités en zone 30 ou 50 (RN, RD ou voies communales),

Dans ce cas, il s'agira d'engager des actions d'aménagement et de requalification, pour donner aux espaces publics et aux implantations commerciales actuelles et futures, un caractère plus urbain et qualitatif. (Espaces et aménagements de caractère non routier, priorité aux piétons, qualité architecturale, mobilier urbain cohérent, pas de grands mâts publicitaires, ni de grands panneaux d'enseignes ou de publicité...)

C. Croisement d'un boulevard urbain et d'une voie rapide

Création de la notion de « porte urbaine » à l'intersection des ces deux types d'axes routiers.

Dans ce cas particulier, la perception de bâtiments et de leurs fonctions commerciales (vitrines, enseignes) est alors possible depuis la voie rapide, lorsque ces constructions participent effectivement à la composition urbaine du boulevard urbain concerné.

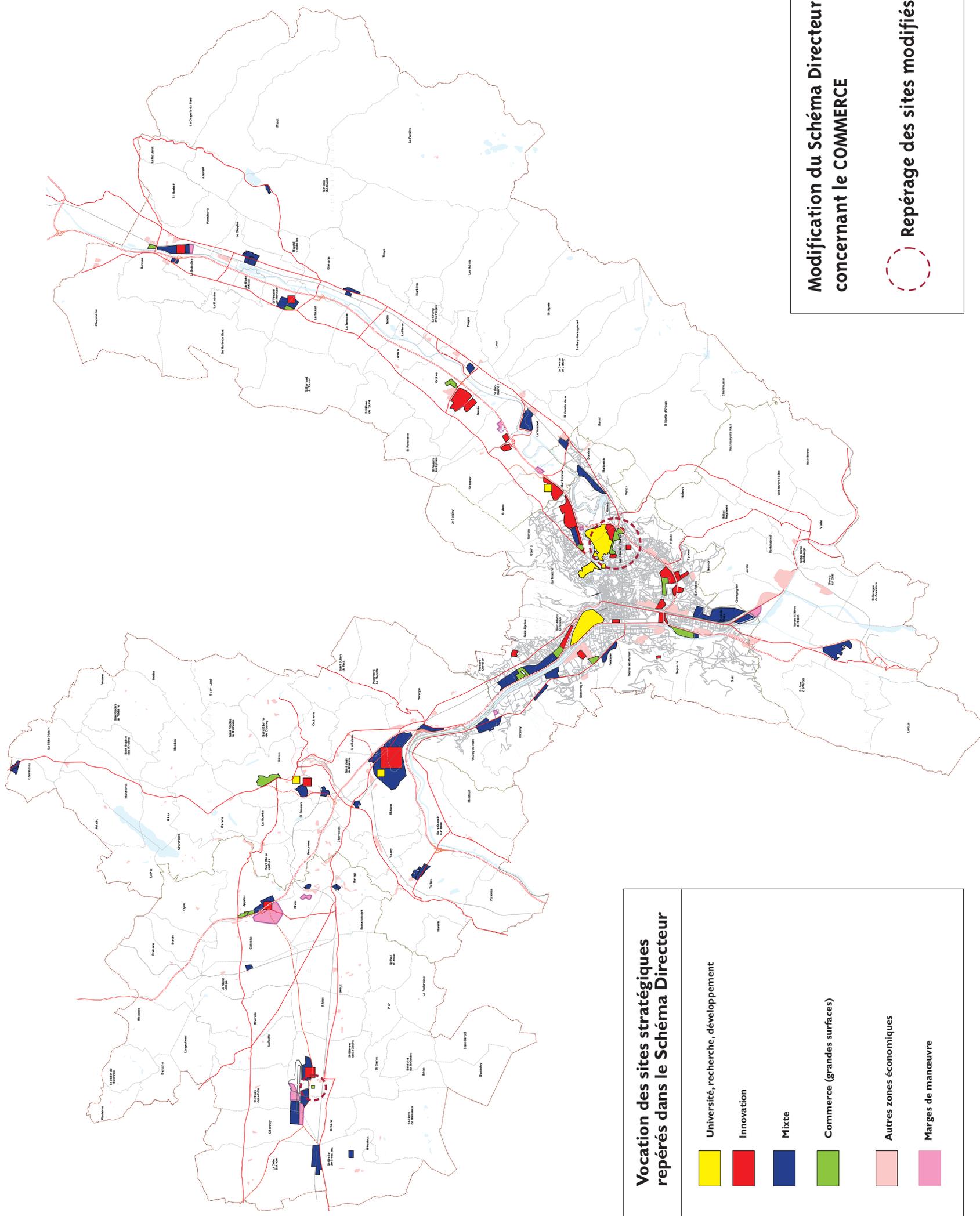
▲ Modification du 8 octobre 2004

DES ESPACES AGRICOLES CONFORTÉS DANS LEUR VOCATION

Il importe, pour la pérennité et le développement de l'activité agricole dans la région grenobloise, que celle-ci dispose d'un espace bien structuré sur le plan fonctionnel et protégé de la pression foncière. Cela signifie :

- **assurer l'unité des zones agricoles en préservant des zones agricoles homogènes** pour limiter le mitage et les coupures intempestives de l'espace agricole par l'urbanisation et les infrastructures ;
- **maintenir les liaisons et l'équilibre entre les différents espaces agricoles** pour éviter de déstabiliser les systèmes d'exploitation, ce qui peut conduire à l'abandon des parcelles les plus difficiles à exploiter ; de la même manière, privilégier la protection des terres mécanisables pour permettre, aussi, l'exploitation des terres qui ne le sont pas ;

- **définir des limites claires et durables entre zones agricoles et zones urbaines.** Une attention particulière sera portée aux secteurs de forte pression urbaine et de forts enjeux agricoles sur lesquels la pérennité de la limite sera affirmée ;



UNIVERSITÉ, RECHERCHE, DÉVELOPPEMENT

Cette vocation concerne essentiellement le Polygone scientifique, le campus, le CHU et leur environnement ainsi qu'une partie de la ZIRST de Montbonnot, Centr'Alp et Voiron.

Ces sites représentent la spécificité et le cœur de l'économie locale. Ils concentrent l'essentiel de la recherche et de l'enseignement universitaire, ainsi que les activités qui interfèrent et intègrent le plus ces deux domaines dans leur processus de développement.

Ces sites, uniques par leur concentration de matière grise, peu nombreux et assez contraints par leur environnement, doivent faire l'objet d'une attention toute particulière.

Ils doivent continuer à évoluer, se restructurer et se qualifier pour accueillir les seuls équipements, services et activités stratégiques qui contribuent à croiser de manière forte les domaines de l'université, de la recherche et de l'économie de pointe.

Cela signifie que toutes les activités qui ne participent pas à ce triptyque fondamental ne devraient pas s'implanter dans ces sites. De même, celles qui s'y trouvent déjà devraient faire l'objet d'une localisation plus adaptée afin de permettre le renforcement de ces pôles stratégiques. En particulier, ces sites n'ont pas vocation à accueillir des surfaces commerciales importantes, mais seulement des commerces quotidiens de proximité strictement destinés aux besoins des usagers ordinaires de la zone en question. Ces commerces, par leur nature, leurs surfaces limitées et leur localisation à l'intérieur de la zone, ne chercheront pas à étendre leur périmètre d'attraction au-delà de celle-ci.

Ces commerces seront donc, de manière préférentielle, intégrés dans des centres de vie et de services internes à ces zones.

▲ Modification du 8 octobre 2004

INNOVATION

Ces sites accueillent déjà – ou devront accueillir dans le futur – des activités de recherche ainsi que les activités économiques les plus avancées sur le plan technologique, et les plus spécifiques de la technopole grenobloise.

Ces sites stratégiques sont en nombre limité. Une part importante est localisée dans l'agglomération et ses abords immédiats. Les autres sont situés à l'intérieur de certaines zones stratégiques ou à proximité des pôles urbains les plus importants.

Ces sites de qualité doivent donc être réservés en priorité à l'accueil des activités de recherche les plus innovantes. Ils n'ont donc, en particulier, pas vocation à accueillir des surfaces commerciales importantes, mais seulement des commerces quotidiens de proximité stric-

tement destinés aux besoins des usagers ordinaires de la zone en question. Ces commerces, par leur nature, leurs surfaces limitées et leur localisation à l'intérieur de la zone, ne chercheront pas à étendre leur périmètre d'attraction au-delà de celle-ci.

Ces commerces seront donc, de manière préférentielle, intégrés dans des centres de vie et de services internes à ces zones.

▲ Modification du 8 octobre 2004

Leur identification spatiale et visuelle devra être renforcée par le traitement de leurs accès, la qualité de leur environnement externe et interne ainsi que par la qualité architecturale de leurs constructions.

Les POS et les autres documents d'urbanisme réglementaires s'attacheront au respect de ces objectifs.

MIXTE

Ces sites stratégiques par leur dimension, leur localisation ou l'importance des activités qu'ils accueillent actuellement sont les plus nombreux et les plus importants en surface. Même si la souplesse nécessaire dans un document de planification à long terme a conduit à cette notion de mixité, cela n'exclut pas une certaine spécialisation de ces sites, certains le sont déjà, les sites dédiés à la chimie par exemple.

Certaines activités sensibles ou nuisantes devront être accueillies dans des espaces réservés à cet effet et faisant l'objet des aménagements qualitatifs nécessaires.

Ces sites devraient accueillir les activités technologiques de production les plus importantes, les activités de logistique, les services, etc.

Ils ne devraient cependant pas accueillir d'activités commerciales significatives au regard des objectifs particuliers du Schéma Directeur dans ce domaine :

Les seules activités commerciales et de services pouvant être admises en cohérence avec les objectifs retenus étant soit :

- **Des commerces quotidiens de proximité** (surfaces généralistes ou spécialisées) répondant à des enjeux de proximité: d'une manière générale, les surfaces de ces commerces quotidiens de proximité auront une surface de vente inférieure à 300 m². Seules les zones économiques les plus importantes par le nombre d'emplois qu'elles accueillent, pourront recevoir des surfaces commerciales supérieures à 300 m² ; et ceci dans la mesure où ces surfaces sont effectivement justifiées par une réponse aux besoins quotidiens des emplois de la zone. Elles devront donc avoir une localisation cohérente à l'intérieur de la zone, une nature et un dimensionnement adaptés aux besoins internes de la zone concernée.

Ces commerces seront donc, de manière préférentielle, intégrés dans des centres de vie et de services internes à ces zones.

- **Des commerces affectés à des achats exceptionnels** (en particulier pour conforter des regroupements préexistants), et qui ne pourraient trouver place dans les pôles commerciaux spécialisés inscrits dans le Schéma Directeur.

- **Des commerces affectés à des achats occasionnels de produits lourds ou volumineux**, lorsque les équilibres recherchés entre les secteurs le permettent, lorsque ces commerces ne peuvent trouver leur place dans les pôles commerciaux spécialisés du secteur et lorsque la vocation générale de la zone concernée lui permet de les accueillir sans dommage pour son fonctionnement et son image. Par contre, **les commerces d'achats occasionnels de produits légers** (commerces à vocation urbaine) n'ont pas vocation à s'implanter dans ces espaces économiques (pas d'implantations nouvelles, ni d'extension des surfaces commerciales existantes, ni du nombre de parkings qui leur sont affectés).

▲ Modification du 8 octobre 2004

Ces sites stratégiques représentent également, par la nature des activités qu'ils accueillent et l'importance des emplois concernés, un enjeu majeur pour la région grenobloise.

Leur qualité environnementale et architecturale doit donc faire l'objet d'investissements importants, notamment pour les plus anciennes.

Les documents d'urbanisme devront donc s'attacher à conforter cette qualité par l'adoption de règles particulières (formes urbaines, architecture, espaces verts, espaces publics).

COMMERCE (GRANDES SURFACES)

Pour permettre le respect de ses orientations (renforcement des équilibres et de l'autonomie des territoires pour les fonctions quotidiennes), le Schéma Directeur a indiqué, dans ses cartes stratégiques, les espaces économiques spécialisés pour l'accueil de grandes surfaces commerciales.

Les grandes surfaces commerciales, qui ne trouveraient pas leur place dans les espaces urbains centraux (qui restent les espaces prioritaires pour les activités commerciales), devraient donc être localisées, en priorité, sur ces sites commerciaux stratégiques.

Les logiques de concentration commerciale et leurs conséquences sur les déséquilibres territoriaux et la dévitalisation des pôles urbains nécessitent une maîtrise encore plus affirmée de ces grands pôles commerciaux. Cet objectif de maîtrise implique que ces pôles commerciaux, à l'exception des nécessaires reconfigurations et extensions prévues dans la carte des vocations du Schéma Directeur, conservent leurs emprises foncières actuelles (constatées à la date d'approbation du Schéma Directeur).

Ces sites font également l'objet d'orientations particulières suivant les types de commerces et leur secteur d'accueil.

• Pour les commerces dédiés à des achats exceptionnels

Les objectifs du développement durable militent, dans ce domaine des commerces exceptionnels, pour des regroupements en nombre limité à l'échelle de la région urbaine ou des secteurs.

Les grands pôles commerciaux inscrits dans le Schéma Directeur, ont vocation à accueillir ces commerces exceptionnels, qui peuvent, selon leur importance et leur nature, rayonner sur l'ensemble d'un secteur, voire sur l'ensemble de la région grenobloise.

• Pour les commerces dédiés à des achats occasionnels

– Les produits légers

Ces commerces « d'achats plaisirs » sont des éléments importants pour la qualité et le confortement des centres urbains. Les grands pôles commerciaux localisés à la périphérie des villes n'ont donc pas vocation à accueillir ce type de commerce.

Par contre, les pôles commerciaux inscrits dans un espace urbain central, et dans le cadre d'un projet de mise en valeur de cet espace urbain, sont tout à fait légitimes pour accueillir ce type de commerce.

– Les produits lourds ou volumineux

Pour ces commerces plus « ordinaires » on s'attachera tout d'abord à rechercher un meilleur équilibre entre les secteurs de la région urbaine. Lorsque cet objectif d'équilibre est respecté, et en raison de leurs difficultés d'insertion en milieu urbain, ces commerces sont tout à fait

légitime pour s'implanter dans les grands pôles commerciaux du Schéma Directeur.

• Pour les commerces dédiés à des achats quotidiens :

Ces achats concernent à la fois les commerces spécialisés et de proximité des centres villes et des quartiers ainsi que l'ensemble des moyennes et grandes surfaces généralistes (hypermarchés).

On distinguera les pôles commerciaux de l'agglomération et des secteurs extérieurs :

– Dans l'agglomération

En raison de l'importance des déséquilibres territoriaux constatés dans ce domaine, de la dévitalisation progressive des centres urbains et de la stabilité démographique de la Métro, toute nouvelle croissance des hypermarchés généralistes de l'agglomération doit être refusée (ils seront donc limités à leurs surfaces actuelles, y compris pour ce qui concerne leur nombre de parkings), au bénéfice du rééquilibrage progressif des secteurs extérieurs, du confortement des pôles urbains et des commerces de proximité dans les quartiers.

Ceci n'interdit pas toutes les opérations de requalification/restructuration qualitatives de ces hypermarchés.

De plus, dans les pôles urbains qui accueillent aujourd'hui ces hypermarchés, des projets de confortement et de développement de ces pôles peuvent être envisagés dans le respect de l'équilibre et de l'autonomie des pôles voisins. Ces projets, malgré l'arrêt de la croissance de l'hypermarché, pourraient donc, sous réserve du respect des objectifs ci-dessus, accueillir de nouvelles surfaces commerciales propres aux centres urbains (commerces exceptionnels, occasionnels ou quotidiens, adaptés au contexte et aux objectifs énoncés).

– Dans les secteurs extérieurs

Pour ces commerces du quotidien, le rééquilibrage des territoires est prioritaire. Dans ce but, les pôles commerciaux inscrits dans les secteurs extérieurs peuvent accueillir des grandes surfaces généralistes.

Toutefois, ces grandes surfaces devront rester d'une dimension adaptée au territoire concerné et à la volonté de ne pas pénaliser les centres urbains du secteur et les commerces de proximité.

Il conviendra donc que, dans chacun de ces pôles, le volume total des grandes surfaces généralistes n'excède pas une surface d'environ 2500 m², pour les secteurs les moins peuplés ou les aires de chalandise les plus restreintes, à 5000 m² pour les plus importants.

▲ Modification du 8 octobre 2004

AUTRES ZONES ÉCONOMIQUES

Cette qualification recouvre l'ensemble des espaces économiques repérés dans le Schéma Directeur, mais qui n'ont pas un caractère stratégique particulier.

Ces espaces "ordinaires" du développement économique local accueillent l'ensemble des fonctions économiques, mais ne sont pas susceptibles d'entrer en concurrence avec les sites stratégiques, en accueillant des activités économiques spécifiques ou importantes de même nature. Développés essentiellement au niveau local, ils n'ont pas vocation à bénéficier des investissements communs effectués par l'ensemble des acteurs de la région grenobloise.

Leur développement qualitatif doit cependant rester une priorité. Ils participent également à l'attractivité globale de la région. Les POS doivent donc y promouvoir des politiques de requalification et de restructuration pour les secteurs les plus anciens.

En matière de commerce, ces zones d'intérêt local n'ont pas, au regard des orientations du Schéma Directeur, vocation à accueillir des activités commerciales significatives.

Les seules activités commerciales pouvant être admises en cohérence avec les objectifs retenus étant, soit :

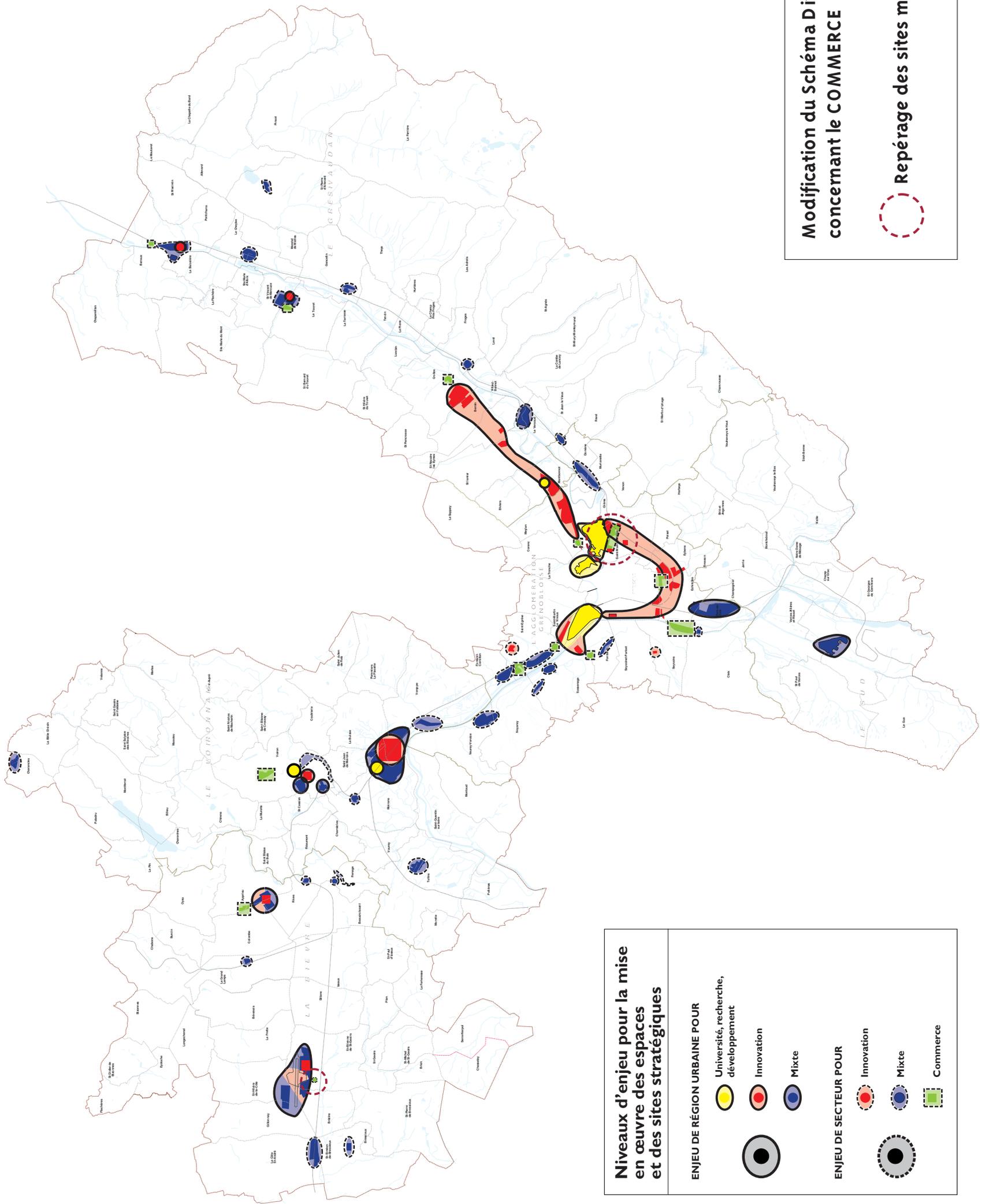
- **Des commerces quotidiens de proximité** (surfaces généralistes ou spécialisées) répondant à des enjeux de proximité: d'une manière générale, les surfaces de ces commerces quotidiens de proximité auront une

surface de vente inférieure à 300 m². Seules les zones économiques les plus importantes par le nombre d'emplois qu'elles accueillent, pourront recevoir des surfaces commerciales supérieures à 300 m² ; et ceci dans la mesure où ces surfaces sont effectivement justifiées par une réponse aux besoins quotidiens des emplois de la zone. Elles devront donc avoir une localisation cohérente à l'intérieur de la zone, une nature et un dimensionnement adaptés aux besoins internes de la zone concernée. Ces commerces seront donc, de manière préférentielle, intégrés dans des centres de vie et de services internes à ces zones.

- **Des commerces affectés à des achats exceptionnels** (en particulier pour conforter des regroupements préexistants), et qui ne pourraient trouver place dans les pôles commerciaux spécialisés inscrits dans le Schéma Directeur.

- **Des commerces affectés à des achats occasionnels de produits lourds ou volumineux**, lorsque les équilibres recherchés entre les secteurs le permettent, lorsque ces commerces ne peuvent trouver leur place dans les pôles commerciaux spécialisés du secteur et lorsque la vocation générale de la zone concernée lui permet de les accueillir sans dommage pour son fonctionnement et son image. Par contre, les commerces d'achats occasionnels de produits légers (commerces à vocation urbaine) n'ont pas vocation à s'implanter dans ces espaces économiques.

▲ Modification du 8 octobre 2004



Niveaux d'enjeu pour la mise en œuvre des espaces et des sites stratégiques

ENJEU DE RÉGION URBAINE POUR	Université, recherche, développement
	Innovation
	Mixte
ENJEU DE SECTEUR POUR	Innovation
	Mixte
	Commerce

Modification du Schéma Directeur concernant le COMMERCE

Repérage des sites modifiés

Allard Apprieu Arzy Balins
 Beaurepaire Beffargede-Pousieux Beaufort
 Bevenais Bievre Billieu Biviers Bizconnes
 Bossieu Bresieux Bresson Brezins
 Brié-et-Angonnes Brion Burcin Chabons
 Châlons Champlier Champ-sur-Drac
 Champagnier Chamrouse Chaparellan
 Charancieu Charavines Charmécles Chastelay
 Chatenay Chirens Claix Colombe Cormilles
 Corent Coublevie Cour-et-Buis Crolles
 Domène Echiroles Eybens Eydoche Faramans
 Flichères Fontaine Fontanil Cornillon Froges
 Gières Gillonnay Goncelin Grenoble Herbey
 Hurlières Izeaux Jarric Jarcieu La Bâtie-Divisin
 La Buisse La Buisnière La Côte-Saint-André
 La Combe-de-Lancey La Chapelle-du-Bard
 La Ferrière La Fischère La Forteresse La Frette
 La Murette La Pierre La Terrasse La Tronche Laval
 Le Champ-près-Froges Le Cheylas Le Grand-Lemps
 Le Gua Le Moutaret Lentiol Le Pin Le Pont-de-Claix
 Le Sappey-en-Chartreuse Le Touvet Le Versoud
 Les Adrets Longchenal Marcollolles Marcollin
 Marnans Meylan Moirans Moissieu-sur-Dolon
 Monsteroux-Milieu Montaud Montfalcon
 Montbonnot-Saint-Martin Montchaboud
 Montferrat Montseveroux Moretel-de-Mailles
 Morette Mottier (Le) Murlanette Nantoin
 Notre-Dame-de-Commiers Notre-Dame-de-Mesage
 Noyarey Ornacieux Oyeu Pact
 Pajay Paladru Penol Pissot Pissieu Plan
 Poisat Poliénas Pommier-de-Beaurepaire
 Pommiers-la-Placette Pontcharra Primarette Réaumont
 Renage Revel Revel-Tourdan Rives Rivière (La)
 Roybon Saint-Aupre Saint-Barthélémy-de-Beaurepaire
 Saint-Barthélémy-de-Séchillienne Saint-Bernard-du-Touvet
 Saint-Blaise-du-Buis Saint-Bueil
 Saint-Cassien Saint-Clair-sur-Galaure
 Saint-Didier-de-Bizonnes Saint-Egrève
 Saint-Etienne-de-Crossey Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs
 Saint-Geoire-en-Valdaine Saint-Geoirs
 Saint-Georges-de-Commiers Saint-Hilaire-de-la-Côte
 Saint-Hilaire-du-Touvet Saint-Ismier
 Saint-Jean-de-Moirans Saint-Jean-le-Vieux
 Saint-Julien-de-l'Herms Saint-Julien-de-Ratz
 Saint-Martin-d'Uriage
 Saint-Martin-d'Hères Saint-Martin
 Saint-Martin-le-Vinoux Saint-Maximin
 Saint-Michel-de-Saint-Geoirs
 Saint-Mury-Monteymond Saint-Nazaire-les-Eymes
 Saint-Nicolas-de-Bressieux
 Saint-Pancrasse Saint-Paul-d'Alleverd
 Saint-Paul-de-Varces Saint-Pierre-sur-Rhône
 Saint-Pierre-de-Bressieux Saint-Quentin-sur-Isère
 de-Mésage Saint-Sulpice-des-Rivoires
 Saint-Simon-de-Bressieux Saint-Sulpice-des-Rivoires
 Saint-Vincent-de-Mercuze Sainte-Agnès
 Sainte-Marie-d'Aloix Sainte-Marie-du-Mont
 Serdieu Sassenage Sécillienne
 Serres-Nerpol Semois Seyssiner-Pariet Seyssins
 Sillans Tancin Thèze Tholure Tullins
 Vaulnavey-le-Bas Vaulnavey-le-Haut
 Vélamine Venon Veyrier-Vorocize
 Vif Villard-Bonnat Viriville Ville
 Voiron-Voisaint Voreppe Vourey



Annexe 1
 Les zones préférentielles d’implantation
 des grandes surfaces commerciales 186

Annexe 2
 Textes juridiques 187

Annexe 3
 Composition du Comité Syndical du Syndicat Mixte 188

Annexe 4
 Cartographie des risques naturels
 sur les communes du Schéma Directeur 189

Annexe I

LES ZONES PRÉFÉRENTIELLES D'IMPLANTATION DES SURFACES COMMERCIALES

Cette annexe constitue la synthèse des orientations et des textes du Schéma Directeur en matière de commerce

Compte tenu du rôle important du commerce dans la structuration et le fonctionnement de la ville et de l'ensemble des territoires, le Schéma Directeur souhaite contribuer à la maîtrise et à une meilleure organisation territoriale de cette fonction majeure.

I. La stratégie

p.42 du Schéma Directeur

« L'équilibre des territoires et la qualité du cadre de vie passent aussi par une répartition des structures commerciales qui privilégient l'animation des pôles urbains et l'autonomie des secteurs périphériques par rapport à l'agglomération ».

2. Le parti d'aménagement

p.63 du Schéma Directeur

Des implantations commerciales rationalisées

Deux priorités conjointes pour le parti d'aménagement :

■ **Rééquilibrer la part commerciale des secteurs extérieurs vis-à-vis de l'agglomération grenobloise**

■ **Renforcer les pôles urbains existants et redynamiser le commerce de proximité**

L'objectif principal du Schéma Directeur est un meilleur équilibre des secteurs en matière d'emplois et de services, pour tout ce qui relève du quotidien, afin de favoriser des fonctionnements de proximité.

L'offre commerciale est un élément fondamental de cette stratégie.

Face aux déséquilibres actuels et à la situation démographique de l'agglomération, il s'agit de renforcer l'offre commerciale des secteurs extérieurs.

Cet accroissement de l'offre doit s'effectuer en priorité dans les pôles urbains, en étroite liaison avec les commerces déjà installés, et non par des créations périphériques directement concurrentielles et notamment aux abords des voies de contournement.

En raison de l'évolution des pratiques commerciales et des modes de vie on distinguera trois types d'achats et de commerces :

A. Les achats et les commerces exceptionnels de biens durables (meubles, voitures, cuisines, électroménager, Hi-Fi, vidéo etc.)

Les pratiques d'achats (évaluer l'éventail de l'offre et faire jouer la concurrence) et l'objectif de réduction des déplacements, militent pour des regroupements commerciaux spécialisés en nombres limités à l'échelle de la RUG ou d'un secteur.

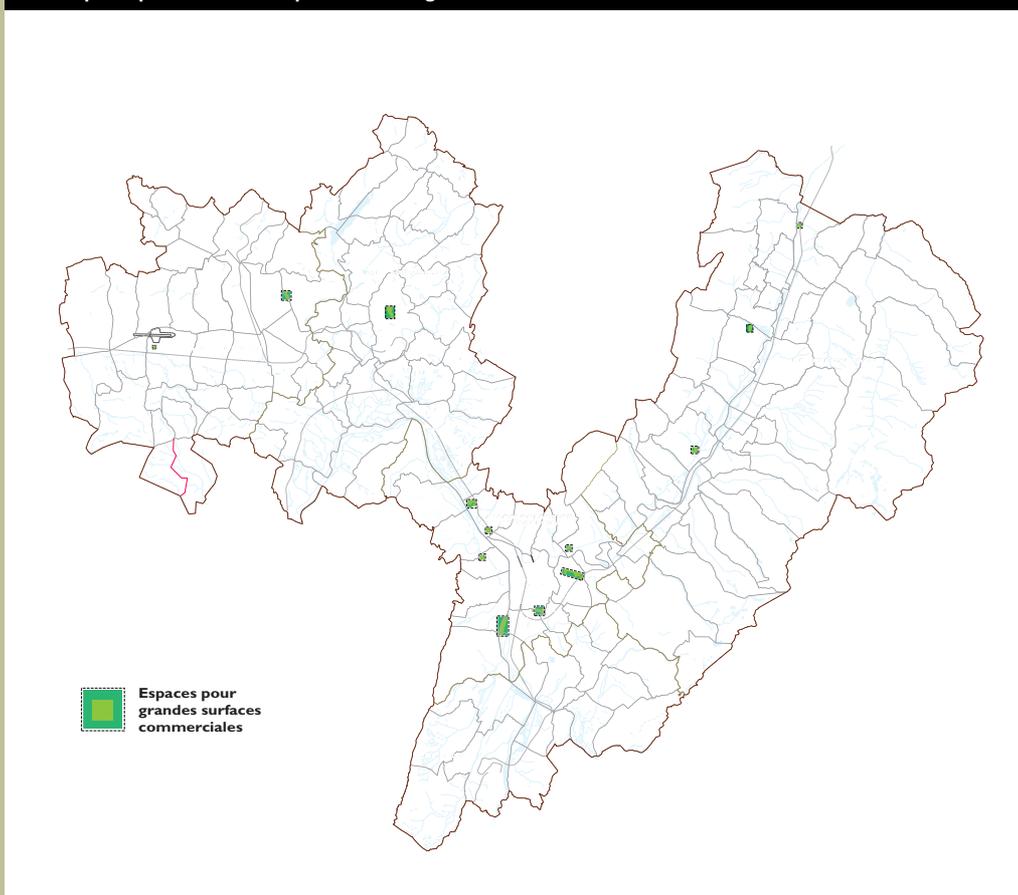
Les équilibres entre territoires et le confortement des pôles urbains n'ont pas toujours de sens, notamment pour les investissements les plus importants. Les territoires doivent donc se concerter pour organiser une offre de sites spécialisés suivant la nature des produits, la taille et l'histoire des territoires concernés.

Il s'agira le plus souvent de renforcer des regroupements préexistants, mais également parfois, pour des commerces à fort rayonnement, de créer de nouveaux sites spécialisés.

Ils devraient se situer, en priorité, dans les pôles commerciaux spécialisés du Schéma Directeur.

Mais ils peuvent également, pour les produits adaptés, se situer dans les tissus urbains, voire, dans certaines situations particulières ou préexistantes, dans les zones économiques à vocation mixte.

Les espaces préférentiels d'implantation des grandes surfaces commerciales



■ Espaces pour grandes surfaces commerciales

▲ Modification du 8 octobre 2004

B. Les achats et commerces occasionnels

Ils concernent à la fois, l'équipement de la personne, de la maison, le bricolage, la jardinerie... et sont parfois qualifiés « d'achats plaisirs ».

En matière de localisation on distinguera :

- **Les achats légers** : équipement de la personne, petit équipement de la maison...

Pour ces commerces « d'achats plaisirs », une implantation dans les centres urbains, en étroite liaison avec les commerces déjà installés, s'impose, au-delà de toute notion d'équilibre entre les secteurs.

- **Les achats lourds ou volumineux** : bricolage, jardinerie, matériaux, matériel sportif...

Pour ces commerces « encombrants », on envisagera, en priorité, une implantation dans les pôles commerciaux spécialisés du Schéma Directeur, lorsqu'ils existent dans le secteur. Dans le cas contraire, ou pour des raisons plus exceptionnelles, on pourra envisager une implantation en périphérie des pôles urbains, ou, de manière ponctuelle, dans les zones économiques dont la vocation générale permettrait de les accueillir sans dommage pour leur fonctionnement et leur image.

Pour ces commerces plus « ordinaires », l'équilibre entre les secteurs est un objectif et un élément fondamental dans les choix de programmation et de localisation.

C. Les achats et commerces du quotidien

Ces achats (alimentation, produits ménagers, tabac, presse...) concernent l'ensemble des commerces spécialisés de proximité et toutes les grandes et moyennes surfaces généralistes.

Pour ces commerces du quotidien, la notion de proximité est fondamentale. L'objectif est également d'arriver, pour ce type de commerce, à un équilibre complet entre les territoires.

La priorité est donc un rééquilibrage au bénéfice des secteurs extérieurs, par un renforcement des pôles urbains de ces secteurs.

Cet objectif de rééquilibrage impose, au regard de la situation présente, un arrêt complet de la croissance (pas de création ni d'extension) de tous les hypermarchés généralistes de l'agglomération (ceci concerne à la fois les surfaces commerciales et les surfaces de stationnement), jusqu'à l'obtention d'un nouvel équilibre avec les secteurs extérieurs.

Cet arrêt n'interdit pas les opérations de restructuration et de requalification sur place (et à surfaces de vente et de stationnement constantes) des hypermarchés existants.

De la même manière l'ensemble des centres urbains et des quartiers de l'agglomération, et notamment les pôles urbains dans lesquels sont situés ces hypermarchés, peuvent poursuivre leurs actions de confortement (dans le respect des équilibres et de l'autonomie des pôles voisins). Ce confortement pourra s'effectuer à travers l'extension ou la création de commerces (exceptionnels, occasionnels ou quotidiens) cohérents, par leur nature et leurs surfaces, avec les fonctionnements recherchés de ces pôles (c'est à dire qu'il faut que les zones d'influence des commerces et de leur pôle d'accueil soient similaires, ce qui n'est pas le cas des hypermarchés).

De plus, il conviendra de promouvoir l'accessibilité des grands pôles commerciaux de la région grenobloise par les transports en commun.

Le rééquilibrage des secteurs extérieurs peut amener ceux-ci, au-delà du renforcement de leurs pôles urbains, à implanter des grandes surfaces généralistes dans les pôles commerciaux spécialisés prévus dans le Schéma Directeur.

Ces grandes surfaces devront toutefois rester d'une taille adaptée aux territoires concernés et à la volonté de ne pas pénaliser les centres urbains et les commerces de proximité. Chaque pôle commercial pourra accueillir des grandes surfaces généralistes à concurrence d'une surface totale (y compris les grandes surfaces existantes) d'environ 2500 m² pour les secteurs les moins peuplés, à 5000 m² pour les plus importants.

3. Le projet paysage

p. 63 et 65 du Schéma Directeur

Une priorité pour le projet paysage :

■ Lutter contre les effets environnementaux négatifs des concentrations commerciales le long des grandes infrastructures routières

Des remèdes doivent être apportés, le long des grands axes routiers, aux effets de l'implantation des grandes surfaces commerciales qui défigurent les paysages urbains.

On fera la distinction entre deux types d'infrastructures :

A. Les grandes infrastructures routières non aménagées de manière spécifique pour accueillir des implantations commerciales.

Il s'agit de toutes les autoroutes et voies rapides actuelles. D'une manière générale, ces grandes infrastructures routières n'ont pas vocation à servir de vitrine pour les implantations commerciales d'une même région urbaine.

Il conviendra donc, pour ce type de voie, d'interdire :

- les vues directes, depuis la voie, sur les zones commerciales, et la mise en façade ostensible des bâtiments commerciaux.

- tous les signes, visibles depuis la voie, de la fonction commerciale du site et des constructions (vitrines, enseignes, matériel d'exposition).

Pour les bâtiments commerciaux existants le long de ces voies, il conviendra d'aménager progressivement des dispositifs et écrans visuels afin de supprimer l'effet vitrine actuellement recherché et d'engager des requalifications paysagères de ces grandes voiries.

▲ Modification du 8 octobre 2004

B. Les axes urbains aménagés de manière spécifique pour accueillir, entre autres, des implantations commerciales.

Il s'agit des boulevards urbains, traités en zone 30 ou 50 (RN, RD ou voies communales),

Dans ce cas, il s'agira d'engager des actions d'aménagement et de requalification, pour donner aux espaces publics et aux implantations commerciales actuelles et futures, un caractère plus urbain et qualitatif. (Espaces et aménagements de caractère non routier, priorité aux piétons, qualité architecturale, mobilier urbain cohérent, pas de grands mâts publicitaires, ni de grands panneaux d'enseignes ou de publicité...)

C. Croisement d'un boulevard urbain et d'une voie rapide

Création de la notion de "porte urbaine" à l'intersection de ces deux types d'axes routiers.

Dans ce cas particulier, la perception de bâtiments et de leurs fonctions commerciales (vitrines, enseignes) est alors possible depuis la voie rapide, lorsque ces constructions participent effectivement à la composition urbaine du boulevard urbain concerné.

4. Les implantations commerciales dans les espaces économiques stratégiques du Schéma Directeur

p.162 et 163 du Schéma Directeur

■ Université, recherche, développement

Toutes les activités qui ne participent pas à ce triptyque fondamental ne devraient pas s'implanter dans ces sites. De même, celles qui s'y trouvent déjà devraient faire l'objet d'une localisation plus adaptée afin de permettre le renforcement de ces pôles stratégiques. En particulier, ces sites n'ont pas vocation à accueillir des surfaces commerciales importantes, mais seulement des commerces quotidiens de proximité strictement destinés aux besoins des usagers ordinaires de la zone en question. Ces commerces, par leur nature, leurs surfaces limitées et leur localisation à l'intérieur de la zone, ne chercheront pas à étendre leur périmètre d'attraction au-delà de celle-ci.

Ces commerces seront donc, de manière préférentielle, intégrés dans des centres de vie et de services internes à ces zones.

■ Innovation

Ces sites de qualité doivent donc être réservés en priorité à l'accueil des activités de recherche les plus innovantes. Ils n'ont donc, en particulier, pas vocation à accueillir des surfaces commerciales importantes, mais seulement des commerces quotidiens de proximité strictement destinés aux besoins des usagers ordinaires de la zone en question. Ces commerces, par leur nature, leurs surfaces limitées et leur localisation à l'intérieur de la zone, ne chercheront pas à étendre leur périmètre d'attraction au-delà de celle-ci.

Ces commerces seront donc, de manière préférentielle, intégrés dans des centres de vie et de services internes à ces zones.

■ Mixte

Ils ne devraient cependant pas accueillir d'activités commerciales significatives au regard des objectifs particuliers du Schéma Directeur dans ce domaine :

Les seules activités commerciales et de services pouvant être admises en cohérence avec les objectifs retenus étant soit :

- **Des commerces quotidiens de proximité** (surfaces généralistes ou spécialisées) répondant à des enjeux de proximité: d'une manière générale, les surfaces de ces commerces quotidiens de proximité auront une surface de vente inférieure à 300 m². Seules les zones éco-

nomiques les plus importantes par le nombre d'emplois qu'elles accueillent, pourront recevoir des surfaces commerciales supérieures à 300 m² ; et ceci dans la mesure où ces surfaces sont effectivement justifiées par une réponse aux besoins quotidiens des emplois de la zone. Elles devront donc avoir une localisation cohérente à l'intérieur de la zone, une nature et un dimensionnement adaptés aux besoins internes de la zone concernée.

Ces commerces seront donc, de manière préférentielle, intégrés dans des centres de vie et de services internes à ces zones.

- **Des commerces affectés à des achats exceptionnels** (en particulier pour conforter des regroupements préexistants), et qui ne pourraient trouver place dans les pôles commerciaux spécialisés inscrits dans le Schéma Directeur.

- **Des commerces affectés à des achats occasionnels de produits lourds ou volumineux**, lorsque les équilibres recherchés entre les secteurs le permettent, lorsque ces commerces ne peuvent trouver leur place dans les pôles commerciaux spécialisés du secteur et lorsque la vocation générale de la zone concernée lui permet de les accueillir sans dommage pour son fonctionnement et son image. Par contre, **les commerces d'achats occasionnels de produits légers** (commerces à vocation urbaine) n'ont pas vocation à s'implanter dans ces espaces économiques (pas d'implantations nouvelles, ni d'extension des surfaces commerciales existantes, ni du nombre de parkings qui leur sont affectés).

■ Commerces (grandes surfaces)

Pour permettre le respect de ses orientations (renforcement des équilibres et de l'autonomie des territoires pour les fonctions quotidiennes), le Schéma Directeur a indiqué, dans ses cartes stratégiques, les espaces économiques spécialisés pour l'accueil de grandes surfaces commerciales.

Les grandes surfaces commerciales, qui ne trouveraient pas leur place dans les espaces urbains centraux (qui restent les espaces prioritaires pour les activités commerciales), devraient donc être localisées, en priorité, sur ces sites commerciaux stratégiques.

Les logiques de concentration commerciale et leurs conséquences sur les déséquilibres territoriaux et la dévitalisation des pôles urbains nécessitent une maîtrise encore plus affirmée de ces grands pôles commerciaux.

Cet objectif de maîtrise implique que ces pôles commerciaux, à l'exception des nécessaires reconfigurations et extensions prévues dans la carte des vocations du Schéma Directeur, conservent leurs emprises foncières actuelles (constatées à la date d'approbation du Schéma Directeur).

Ces sites font également l'objet d'orientations particulières suivant les types de commerces et leur secteur d'accueil.

• Pour les commerces dédiés à des achats exceptionnels

Les objectifs du développement durable militent, dans ce domaine des commerces exceptionnels, pour des regroupements en nombre limité à l'échelle de la région urbaine ou des secteurs.

Les grands pôles commerciaux inscrits dans le Schéma Directeur, ont vocation à accueillir ces commerces exceptionnels, qui peuvent, selon leur importance et leur nature, rayonner sur l'ensemble d'un secteur, voire sur l'ensemble de la région grenobloise.

• Pour les commerces dédiés à des achats occasionnels on distinguera : - Les produits légers

Ces commerces « d'achats plaisirs » sont des éléments importants pour la qualité et le confortement des centres urbains. Les grands pôles commerciaux localisés à la périphérie des villes n'ont donc pas vocation à accueillir ce type de commerce.

Par contre, les pôles commerciaux inscrits dans un espace urbain central, et dans le cadre d'un projet de mise en valeur de cet espace

▲ Modification du 8 octobre 2004

urbain, sont tout à fait légitimes pour accueillir ce type de commerce.

- Les produits lourds ou volumineux

Pour ces commerces plus « ordinaires » on s'attachera tout d'abord à rechercher un meilleur équilibre entre les secteurs de la région urbaine. Lorsque cet objectif d'équilibre est respecté, et en raison de leurs difficultés d'insertion en milieu urbain, ces commerces sont tout à fait légitime pour s'implanter dans les grands pôles commerciaux du Schéma Directeur.

• Pour les commerces dédiés à des achats quotidiens :

Ces achats concernent à la fois les commerces spécialisés et de proximité des centres villes et des quartiers ainsi que l'ensemble des moyennes et grandes surfaces généralistes (hypermarchés).

On distinguera les pôles commerciaux de l'agglomération et des secteurs extérieurs :

- Dans l'agglomération

En raison de l'importance des déséquilibres territoriaux constatés dans ce domaine, de la dévitalisation progressive des centres urbains et de la stabilité démographique de la Métro, toute nouvelle croissance des hypermarchés généralistes de l'agglomération doit être refusée (ils seront donc limités à leurs surfaces actuelles, y compris pour ce qui concerne leur nombre de parkings), au bénéfice du rééquilibrage progressif des secteurs extérieurs, du confortement des pôles urbains et des commerces de proximité dans les quartiers.

Ceci n'interdit pas toutes les opérations de requalification/restructuration qualitatives de ces hypermarchés.

De plus, dans les pôles urbains qui accueillent aujourd'hui ces hypermarchés, des projets de confortement et de développement de ces pôles peuvent être envisagés dans le respect de l'équilibre et de l'autonomie des pôles voisins. Ces projets, malgré l'arrêt de la croissance de l'hypermarché, pourraient donc, sous réserve du respect des objectifs ci-dessus, accueillir de nouvelles surfaces commerciales propres aux centres urbains (commerces exceptionnels, occasionnels ou quotidiens, adaptés au contexte et aux objectifs énoncés).

- Dans les secteurs extérieurs

Pour ces commerces du quotidien, le rééquilibrage des territoires est prioritaire.

Dans ce but, les pôles commerciaux inscrits dans les secteurs extérieurs peuvent accueillir des grandes surfaces généralistes.

Toutefois, ces grandes surfaces devront rester d'une dimension adaptée au territoire concerné et à la volonté de ne pas pénaliser les centres urbains du secteur et les commerces de proximité.

Il conviendra donc que, dans chacun de ces pôles, le volume total des grandes surfaces généralistes n'excède pas une surface d'environ 2500m², pour les secteurs les moins peuplés ou les aires de chalandise les plus restreintes, à 5000m² pour les plus importants.

■ Autres zones économiques

En matière de commerce, ces zones d'intérêt local n'ont pas, au regard des orientations du Schéma Directeur, vocation à accueillir des activités commerciales significatives. Les seules activités commerciales pouvant être admises en cohérence avec les objectifs retenus étant, soit :

- **Des commerces quotidiens de proximité** (surfaces généralistes ou spécialisées) répondant à des enjeux de proximité : d'une manière générale, les surfaces de ces commerces quotidiens de proximité auront une surface de vente inférieure à 300 m². Seules les zones économiques les plus importantes par le nombre d'emplois qu'elles accueillent, pourront recevoir des surfaces commerciales supérieures à 300 m² ; et ceci dans la mesure où ces surfaces sont effectivement justifiées par une réponse aux besoins quotidiens des emplois de la zone. Elles devront donc avoir une localisation cohérente à l'intérieur de la zone, une nature et un dimensionnement adaptés aux besoins internes de la zone concernée. Ces commerces seront donc, de manière préférentielle, intégrés

dans des centres de vie et de services internes à ces zones.

- **Des commerces affectés à des achats exceptionnels** (en particulier pour conforter des regroupements préexistants), et qui ne pourraient trouver place dans les pôles commerciaux spécialisés inscrits dans le Schéma Directeur.

- **Des commerces affectés à des achats occasionnels de produits lourds ou volumineux**, lorsque les équilibres recherchés entre les secteurs le permettent, lorsque ces commerces ne peuvent trouver leur place dans les pôles commerciaux spécialisés du secteur et lorsque la vocation générale de la zone concernée lui permet de les accueillir sans dommage pour son fonctionnement et son image. Par contre, les commerces d'achats occasionnels de produits légers (commerces à vocation urbaine) n'ont pas vocation à s'implanter dans ces espaces économiques.

5. Les implications des orientations du Schéma Directeur sur l'accueil des commerces dans les espaces urbains mixtes

cf. la carte de destination générale des sols

■ Les espaces urbains centraux

Compte tenu des objectifs du Schéma Directeur, ils ont vocation à accueillir tous les types de commerces. Toutefois, en raison des objectifs d'équilibre des territoires, les surfaces de ces commerces devront être adaptées à la vocation et à l'aire d'influence de chacun de ces centres urbains. Grenoble est le centre de toute la région grenobloise, et Voiron, celui du Voironnais et de ses environs. Quelques pôles (repérés dans la carte des espaces prioritaires du développement urbain : p.158) peuvent, suivant leur importance, concerner tout ou partie d'un secteur. Enfin, la plupart des centres urbains n'ont qu'une vocation locale, à l'échelle de la commune et de son environnement immédiat.

■ Les espaces prioritaires du confortement urbain

et

■ Les espaces urbains mixtes

Lorsqu'ils sont situés en frange immédiate d'un centre urbain, et permettent d'y réaliser une greffe prolongeant ce centre, ces deux types d'espaces peuvent accueillir l'ensemble des commerces justiciables d'une implantation dans les espaces urbains centraux (cf. § précédent). Ces commerces doivent alors être réalisés en liaison étroite avec les commerces existants, afin de créer une synergie et de renforcer l'attractivité, la qualité et l'animation urbaine de ce pôle.

Dans le cas contraire, ces espaces urbains ne devraient accueillir, lorsque la situation le justifie, que des commerces de proximité adaptés au quartier desservi (surface inférieure à 300m²).

Pour respecter les objectifs d'équilibre territorial et de confortement des pôles urbains, on évitera donc toutes les localisations à proximité d'une voie de déviation, afin de ne pas créer un centre commercial rayonnant sur les pôles urbains voisins.

Toutefois, ces deux types d'espaces peuvent également accueillir, ponctuellement, des commerces dédiés à des achats occasionnels lourds ou volumineux, lorsqu'ils ne peuvent s'implanter dans les espaces commerciaux stratégiques du secteur.

■ Les espaces en hameaux

Lorsqu'ils ont un caractère urbain affirmé et une aire de chalandise suffisante, ces espaces peuvent avoir vocation à accueillir, ponctuellement, des commerces de proximité (donc d'une surface inférieure au seuil de 300 m²).

▲ Modification du 8 octobre 2004

Rédaction
**Syndicat mixte du Schéma directeur de la région grenobloise,
Agence d'urbanisme de la région grenobloise**

Cartes
Agence d'urbanisme de la région grenobloise

Graphisme
Atelier Hervé Frumy

Juillet 2005

Ce document présente

**la modification n° I du Schéma directeur
portant sur l'urbanisme commercial,
adoptée par les membres du Comité syndical
du Syndicat mixte du Schéma directeur
de la région grenobloise
en séance du 8 octobre 2004.**

Les pages indiquées

**dans ce présent document
remplacent les pages figurant
dans le Schéma directeur
adopté le 12 juillet 2000.**

**Syndicat mixte
du Schéma directeur
de la région grenobloise
21, rue Lesdiguières
38000 Grenoble
Téléphone 04 76 28 86 39
Télécopie 04 76 47 20 01
smsd@region-grenoble.org
www.region-grenoble.org**