

PLU et aménagement commercial :

Anne GERIN
1ère adjointe chargée de
l'urbanisme, de l'Aménagement
et du cadre de vie

24/06/2015
CC Bièvre Est

Volet commercial du PLU de Voreppe

Partie 1

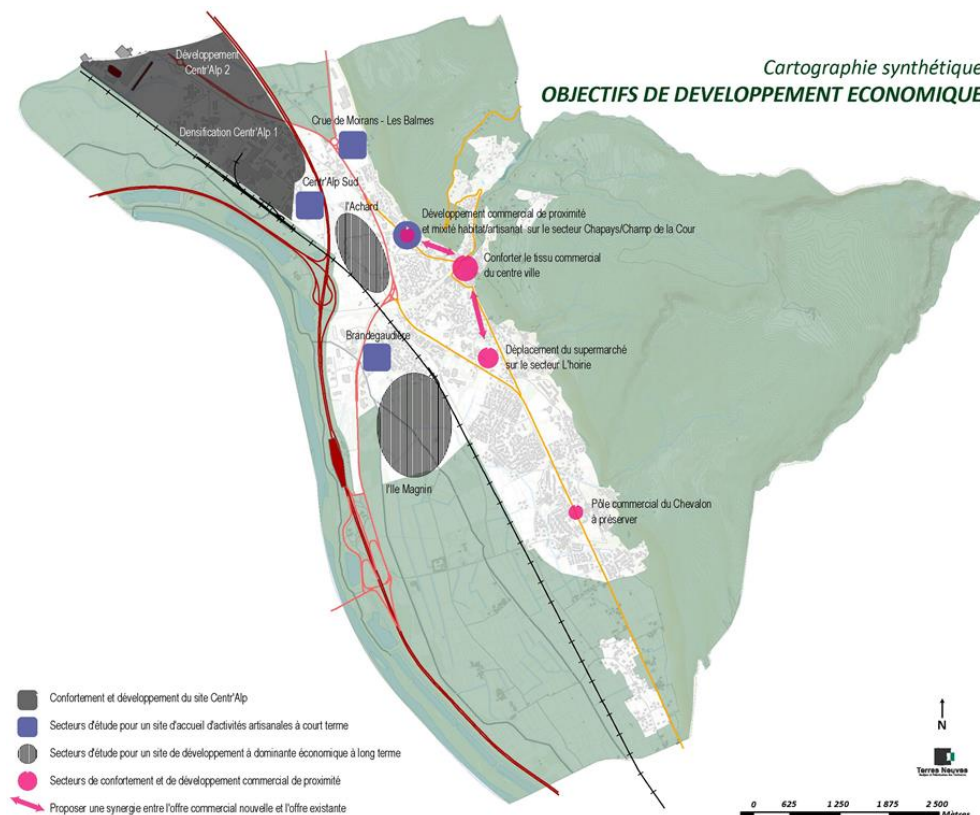
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Affirmer l'attractivité commerciale du centre bourg

Conserver son échelle de proximité à travers 4 sites de développement commercial :

- **Confortement des linéaires de commerces / services & du marché sédentaire du Centre bourg ;**
- **Déplacement / Confortement du supermarché alimentaire existant, proche de la gare sur le secteur de l'Hoirie ;**
- **Développement de commerces de quartier dans le secteur Champ de la cour ;**
- **Préservation du pôle commercial du Chevalon & Confortement son marché non-sédentaire récemment créé.**

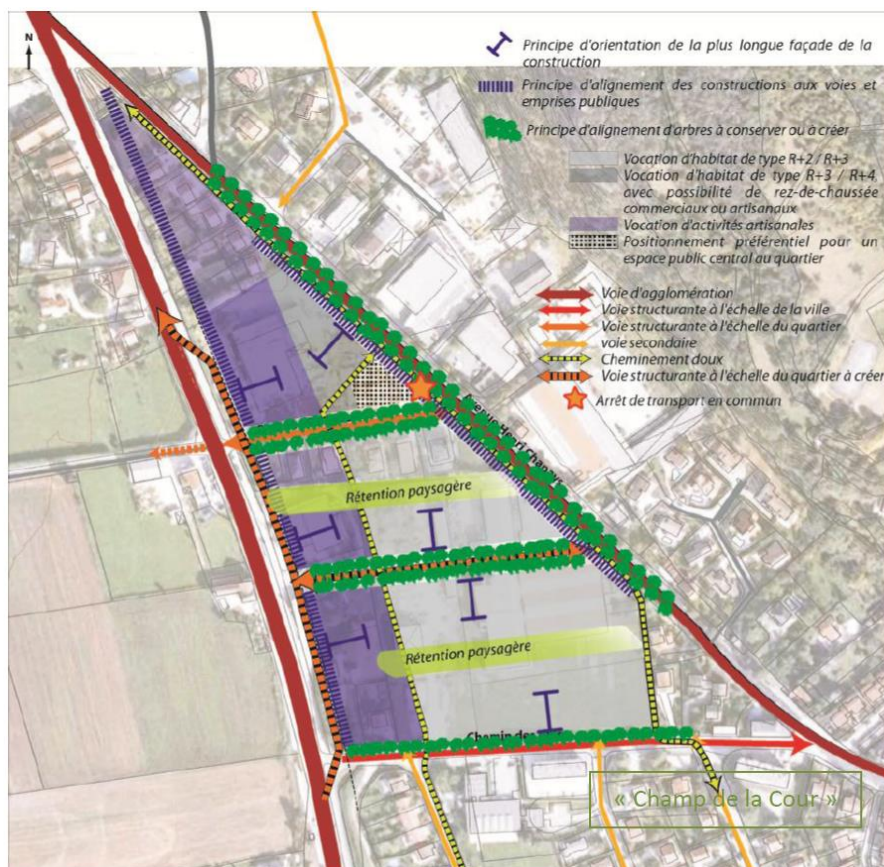
L'objectif est de créer une synergie entre ces 4 offres, afin d'éviter les concurrences stériles internes au territoire, et surtout, afin de proposer une offre de proximité, aisément accessible depuis chaque quartier.



Partie 1

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

■ OAP du « Champ de la cour » :



Commerce :

- **Centre névralgique constitué d'un square/place centrale, à proximité duquel se concentreront les activités de proximité du quartier ;**
- **Offre commerciale et de services de proximité, devant répondre aux besoins de consommation des futurs habitants du quartier ;**
- **Surface strictement calibrée au besoin du quartier, sans générer de concurrence avec le centre bourg, impose une limitation des commerces sur le reste de la zone.**

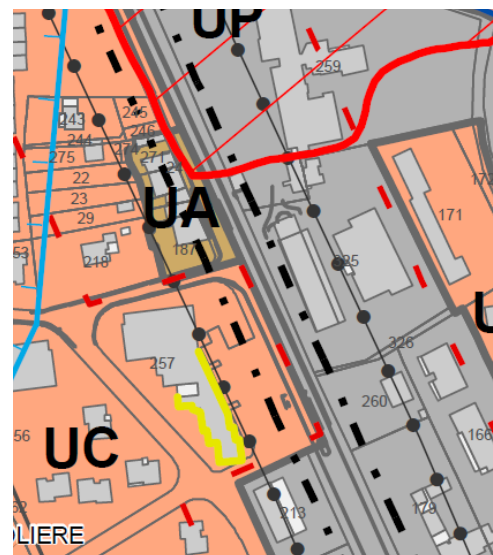
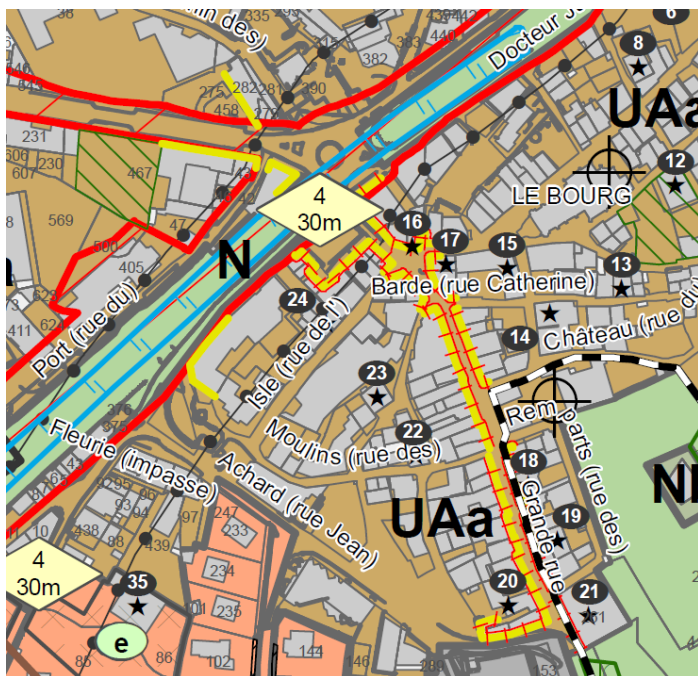
Économie :

- **Bande d'une épaisseur d'environ 50 mètres en bordure de l'avenue de Juin 1940 vouée aux activités artisanales ;**
- **Les locaux accessoires à des activités à destination principale d'artisanat, de type showroom, sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher totale.**

Règlements graphique et écrit :

- **Règlement graphique (Plan de zonage) :**

- **Interdiction de changement de destination des locaux commerciaux** en rez-de-chaussée dans le **Centre Bourg** et au niveau **pôle commercial du Chevalon**.



Diversité commerciale au titre de l'article (L123-1-5 7° bis du CU)

— Interdiction de changement de destination des RDC commerciaux

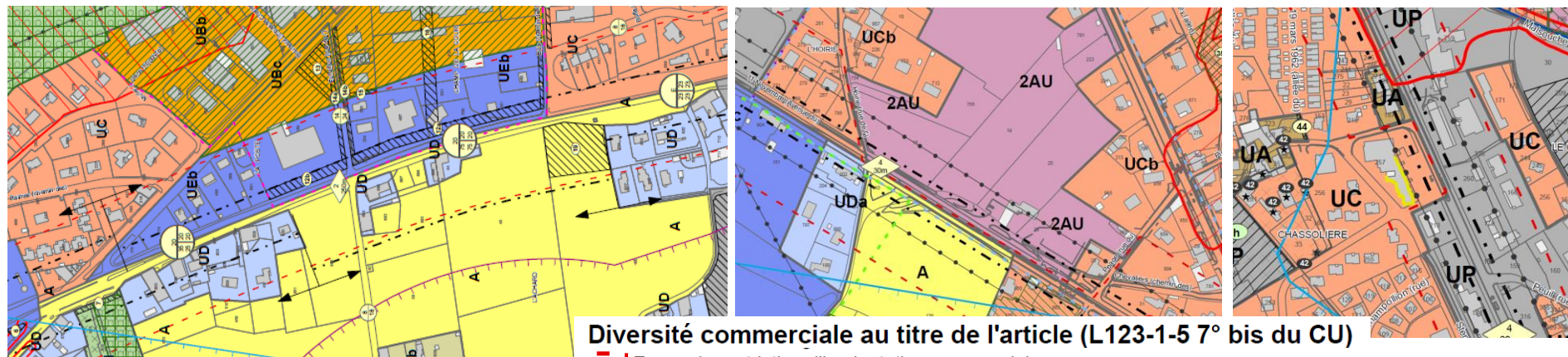
Règlements graphique et écrit :

■ Règlement graphique (Plan de zonage) :

Définition d'une bande de 70 mètres de part et d'autre des infrastructures routières rapides, interdisant l'implantation de tous types de commerces.

Deux cas de figure :

- **Avenue de juin 1940**, 2 x 2 voies avec un trafic de 40 000 véhicules/jour, infrastructure routière rapide pour laquelle le PLU délimite **une bande d'interdiction commerciale de 70 m de part et d'autre** ;
- **Avenue du 11 novembre**, 2x 1 voies avec un trafic 7000 véhicules/jour, **boulevard urbain** pour lequel le DAC offre **possibilité d'accueillir de nouvelles implantations commerciales**. Ainsi, la **bande est interrompue au niveau de :**
 - **L'Hoirie**, voué à accueillir le **déplacement de la surface commerciale, aujourd'hui existante** au sein du « triangle » gare ;
 - **Pôle commercial du Chevalon**, afin d'assurer sa pérennité.



Diversité commerciale au titre de l'article (L123-1-5 7° bis du CU)

■ ■ ■ Zones de restriction d'implantation commerciale

Règlements graphique et écrit :

■ Règlement écrit :

- En UAa, « **Centre bourg** » toute implantation commerciale est permise ;
- En zone urbaine, à vocation **d'habitat, dans l'Espace Préférentiel de Développement (EPD)** (UBa, UCa et UCb) ne sont autorisés que les **commerces de détail et de proximité nécessaires pour répondre aux besoins du quartier** d'implantation, et à condition de constituer des **unités commerciales de moins de 300 m²** de surface de vente ;
- En zone urbaine, à vocation **d'habitat, hors de l'EPD** et hors zone UD (UA, UB, UBd, UBe et UC), ne sont autorisés que les **commerces de détail et de proximité nécessaires pour répondre aux besoins du quartier** d'implantation, et à condition de constituer des **unités commerciales de moins de 150m²** de surface de vente ;
- En 2AU, « **l'Hoirie** » **Potentiel de 2500 m² de surface de vente** ;
- En UBc, « **Champ de la Cour** », ne sont autorisés que les **commerces de détail et de proximité nécessaires pour répondre aux besoins du quartier** d'implantation, et à condition de constituer des **unités commerciales de moins de 500 m²** de surface de vente ; la zone UBc pouvant accueillir un maxima de 500 m² de surface de vente (l'article L123-1-5 7°bis). Cette disposition est couplé avec **une surface de plancher maximale de 700m²** ;
- En UBb, « **Champ de la Cour et Chapays** », à proximité du potentiel ci-avant, **pas d'implantation commerciale autorisée**, afin de cibler le potentiel en cohérence avec l'OAP ;
- En UEb, « **Champ de la cour / bande économie** », les **show-rooms, liés à des activités à destination d'artisanat**, sont autorisés dans la **limite de 30% de la surface de plancher** de la construction ;
- En zone urbaine, au sein des **zones d'activités économiques** : ne sont autorisés que les **commerces de détail et de proximité nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises existantes** dans les zones d'activités dédiées, et à condition de constituer des **unités commerciales de moins de 150m²** de surface de vente.

Limites & Difficultés rencontrées :

- Notion de commerces de proximité au sens du SCoT/DAC // « Sous-destinations » commercial ;
- Destination Principale/Locaux accessoires « Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal »
 - > Difficultés à identifier quelle activité est principale / accessoire ?
 - > Entre Commerce ou Artisanat, il est difficile d'identifier la destination principale pour certaines activités « Boulangerie, Garagiste, Réparation / vente motoculteurs... »
 - > A partir de quelle base se référer ? proportion entre les $\neq$ surfaces ? part des Chiffres d'affaires respectifs ? affiliation au registre du commerce ou de l'artisanat ?
 - > Une piste de réflexion/« solution »... Notion de Show room « local à usage d'exposition/vente accessoire à une activité à destination principale autre que commerciale ;
- Nuance souvent complexe et difficile à suivre entre « Changement d'affectation/usage d'un local sans travaux » et/ou « Changement de destination » au sens du code de l'urbanisme ;
- Mixité Commerce/Habitat lorsqu'il s'agit d'ICPE // Notion d'activités non-nuisantes difficiles à apprécier.

ÉTABLISSEMENT PUBLIC DU **scot 203n** DE LA RÉGION URBAINE DE GRENOBLE

21 Rue Lesdiguières - 38000 Grenoble
Tél. 04 76 28 86 39 Télécopie 04 76 47 20 01
epscot@scot-region-grenoble.org
www.scot-region-grenoble.org