

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Marcellin



*Dossier de présentation annexé à la délibération fixant les modalités
de concertation de la modification n°1 du PLU de Saint-Marcellin
présentée au Conseil Communautaire du 23 juin 2022*

SOMMAIRE

<i>1. Objectifs de la modification simplifiée n°1 du PLU</i>	<i>Page 3</i>
<i>2. Justification de la procédure mise en œuvre</i>	<i>Page 3</i>
a. Des évolutions qui n’entrent pas dans le champ de la révision	<i>Page 3</i>
b. Des évolutions qui entrent dans le champ de la modification simplifiée	<i>Page 4</i>
<i>3. Présentation des modifications du PLU</i>	<i>Page 5</i>
a. Mettre en place un linéaire commercial à protection renforcée en centre-ville	<i>Page 5</i>
b. Mettre à jour la zone UAb correspondant au projet de l’îlot gare	<i>Page 7</i>
c. Permettre le changement d’essence dans le cadre de l’entretien du linéaire boisé de la Saulaie	<i>Page 12</i>
d. Supprimer le seuil maximal permis des tailles de lots dans le secteur à OAP des Basses Plantées	<i>Page 14</i>

1. Objectifs de la modification simplifiée n°1 du PLU

La commune de Saint-Marcellin a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 9 juillet 2019.

Depuis cette approbation, la commune a constaté de nouvelles problématiques dans l'application de son document d'urbanisme local et souhaite donc le faire évoluer en procédant à une modification simplifiée qui vise à :

- Mettre en place un linéaire commercial à protection renforcée en centre-ville ;
- Mettre à jour la zone UAb correspondant au projet de l'îlot gare ;
- Permettre le changement d'essence dans le cadre de l'entretien du linéaire boisé de la Saulaie ;
- Supprimer le seuil maximal permis des tailles de lots dans le secteur à OAP des Basses Plantées ;

Par l'arrêté communautaire n° 2022_AR_116, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU a été engagée.

2. Justification de la procédure mise en œuvre

a. Des évolutions qui n'entrent pas dans le champ de la révision

La présente modification simplifiée n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, puisqu'elles n'engendrent aucune des dispositions de nature à imposer une révision du document, à savoir (article L153-31) qu'elles :

- ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'aurait pas été ouverte à l'urbanisation ni n'aurait fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de SMVIC, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ne créent pas d'Orientations d'Aménagement et de Programmation valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté...

... mais modifient deux Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le règlement écrit et le règlement graphique.

b. Des évolutions qui entrent dans le champ de la modification simplifiée

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification, mais celle-ci s'avère également « dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 et suivants [...] » puisqu'elle :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- n'applique pas l'article L. 131-9 du présent code (dans le cas où le PLU vaut PLH) ...

... Ce qui permet de mettre en application une procédure de **modification simplifiée** conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme.

De plus, conformément à l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme le dossier de modification simplifiée du PLU sera mis à disposition du public pendant une durée d'un mois.

Article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme :

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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

3. Présentation des modifications du PLU

a. Mettre en place un linéaire commercial à protection renforcée en centre-ville

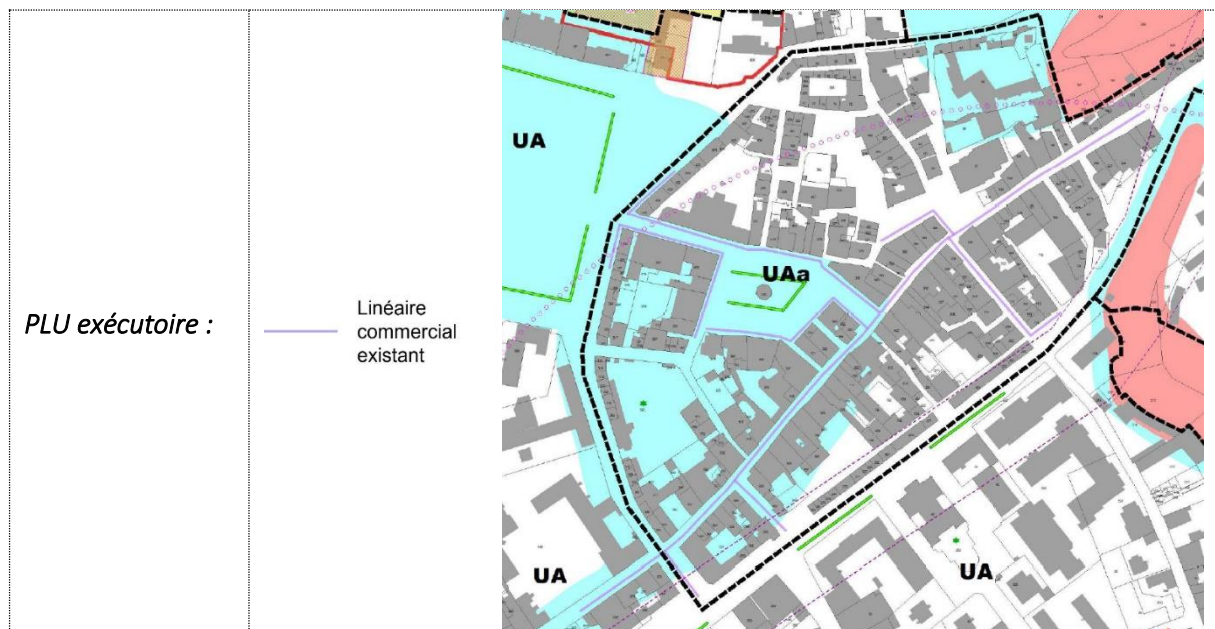
Souhaitant favoriser la pérennisation des activités en RDC dans le centre-ville, le PLU exécutoire dispose d'un outil permettant d'identifier les axes commerciaux à préserver (au titre de l'application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme). Il interdit le changement de destination des « locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaires commerciaux » dans l'ensemble de la zone UA et identifiés sur le document graphique par un linéaire violet ».

Ces linéaires de protection s'étendent du Boulevard du Champ de Mars jusqu'au début de la Rue du Faubourg Vinay à l'est et au croisement de la Rue Saint-Laurent et de l'Avenue des Alpes à l'ouest. Il prévoit aussi la prise en compte de la Place des Carmes, la Rue de Beauvoir, la place du Général de Gaulle et la Rue du Cardinal.

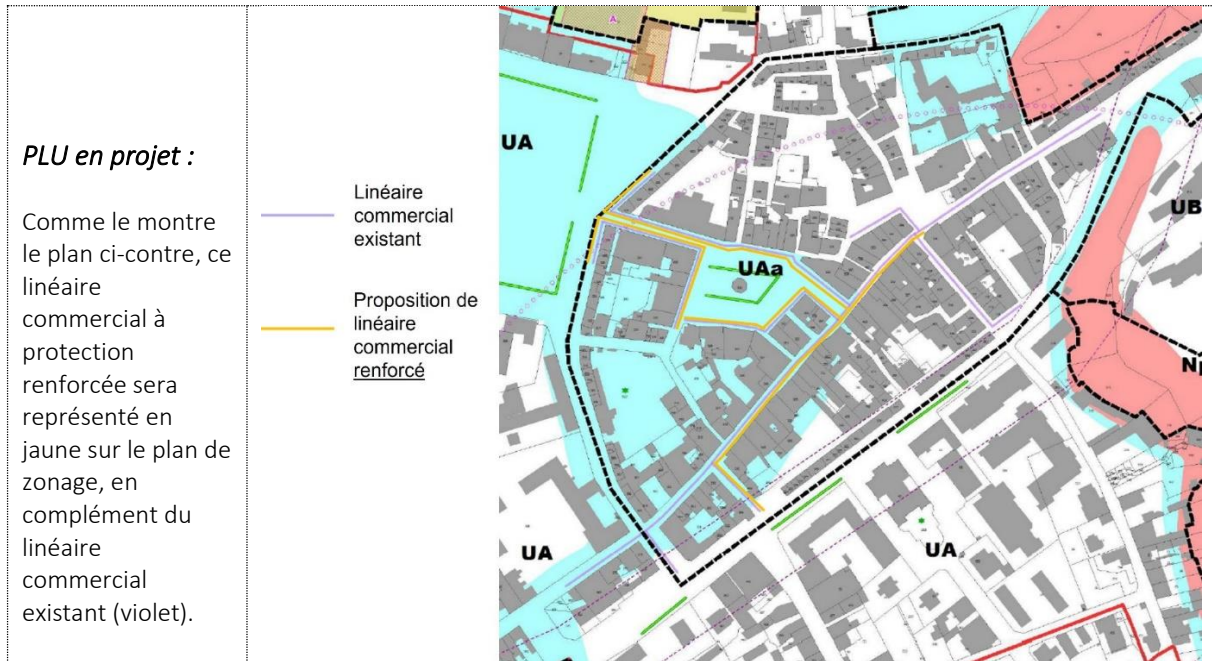
En complémentarité des études réalisées dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire, il apparaît nécessaire de renforcer cet outil réglementaire afin d'offrir à la Municipalité un contrôle supplémentaire des activités susceptibles de s'installer dans les rues les plus centrales du centre-ville ; Et ainsi privilégier le commerce de détails qui permet d'attirer davantage de chalands contribuant ainsi véritablement à la vitalité commerciale du centre-ville.

-> Il s'agit donc d'exclure des rues les plus centrales la possibilité d'y implanter de nouvelles activités rattachées à la sous-destination des **activités de services générant l'accueil d'une clientèle**¹.

■ MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE :



¹ Pour exemple, sont concernées les potentielles nouvelles agences bancaires, les potentielles nouvelles agences immobilières ou bien les potentielles nouvelles agences de voyage (liste non exhaustive), puisque ces activités ne sont pas véritablement de nature à contribuer à la vitalité de l'activité commerciale du centre-ville. Ce qui est particulièrement l'un des objectifs poursuivi par l'ORT.



■ MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT :

<p>PLU exécutoire (Page 20) :</p>	<p>Article UA 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE</p> <p>Axes commerciaux à préserver identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme</p> <p><i>Le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaires commerciaux » dans l'ensemble de la zone UA et identifiés sur le document graphique par un linéaire violet, est interdit. Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local à destination commerciale devra être prévu dans la nouvelle construction.</i></p>
<p>PLU en projet :</p>	<p>Article UA 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE</p> <p>Axes commerciaux à préserver identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme</p> <p><i>Le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaires commerciaux » dans l'ensemble de la zone UA et identifiés sur le document graphique par un linéaire violet, est interdit. Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local à destination commerciale devra être prévu dans la nouvelle construction.</i></p> <p>Au sein des linéaires commerciaux à protection renforcée identifiés en jaune sur le document graphique, l'implantation de nouvelles activités relative à la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est proscrit.</p>

b. Mettre à jour la zone UAb correspondant au projet de l'îlot gare

Le PLU exécutoire identifie un secteur UAb correspondant au « projet de réhabilitation de l'îlot situé au nord de la gare » inscrit dans l'Opération de Revitalisation de Territoire. Ce projet fait actuellement l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (« OAP »). Plusieurs objectifs ont été associés à la programmation de cette OAP :

- Valoriser le parvis sud et nord de la gare TER et la liaison Savouret / Centre-ville / Plaine ;
- Développer une opération pilote en mobilisant les fonciers propriétés de la ville et portés par l'EPF ;
- Développer une offre résidentielle de logements individuels et intermédiaires le long de la voie ferrée ;
- Réinventer un espace gare au travers du développement d'un programme d'activités économiques complémentaire à la maison de l'économie.

Afin de remplir ces objectifs de lien vers le centre-ville et d'animation du quartier de gare, le règlement de la zone UAb y autorise l'implantation de commerces et de services sur ce secteur.

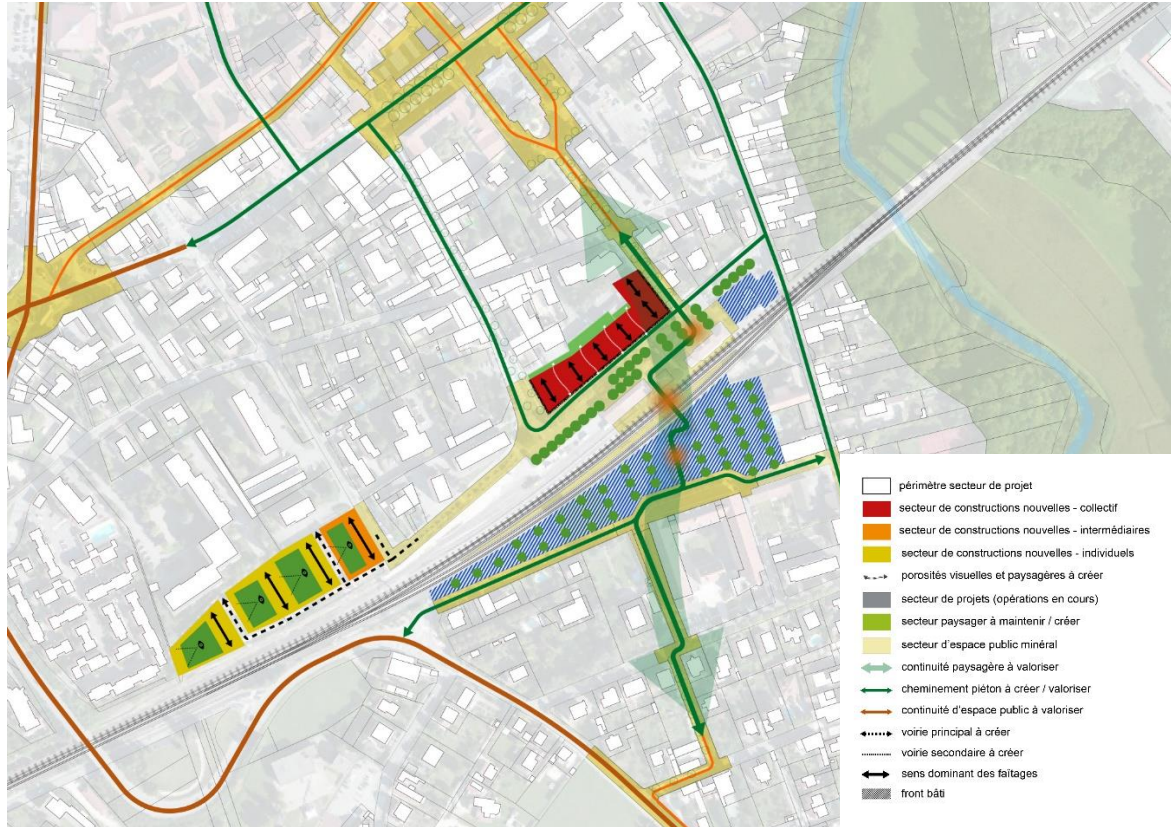
Compte tenu de l'avancement du projet « îlot gare », **trois évolutions réglementaires sont nécessaires** :

1. **Elargissement du périmètre réglementaire de la zone UAb** par l'intégration de trois parcelles voisines (cf. 12, 12 bis et 14 avenue Félix Faure) - récemment acquise par l'EPFLD et la commune - afin de les intégrer à l'opération d'ensemble et ainsi assurer une cohérence d'ensemble au projet qui y sera réalisé. Cela permettra ainsi d'y envisager à terme l'implantation d'activités et de commerces en rez-de-chaussée dans l'ensemble de l'îlot, et donc notamment à l'angle Avenue de la Gare/Avenue Félix Faure.

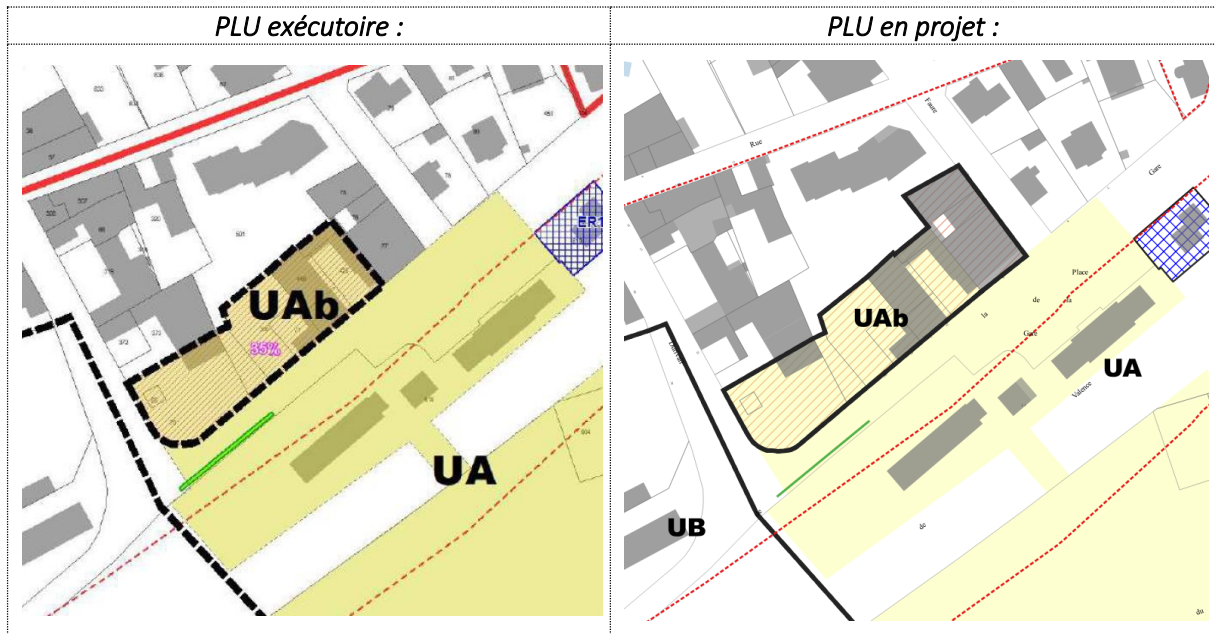
■ MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :



PLU en projet :



■ MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE :



2. Alignement des dispositions de création de stationnements avec celles figurant actuellement en zone UAa.

Le PLU actuel prévoit des dispositions pour le stationnement des voitures en zone UAb alignées sur celles de la zone UA et non celle de la zone UAa. La zone UAb correspondant exclusivement au quartier de gare, il apparait nécessaire de faire en sorte d'aligner les dispositions sur le stationnement avec celle de la zone UAa. Cela permettra notamment de maintenir une activité de restauration / brasserie / café en face de la gare sans avoir à créer des places de stationnement dédiées (le restaurant actuel ne dispose pas de places dédiées). Les places de stationnement créées dans le cadre de l'opération pourront être consacrées pleinement aux nouvelles habitations.

▪ MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT :

	Article UA 6.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés		
	(...)		
	<i>Dispositions générales pour le stationnement des voitures :</i>		
	Destination / sous destination	Zone UA et secteur UAb	Secteur UAa
	Habitation / Logement	1 place pour tout nouveau logement créé (logement locatif social ou autres logements)	Logements neufs uniquement : - Lorsque la surface de plancher créée est < 500 m ² (logement locatif social ou autres logements) : non réglementé - Lorsque la surface de plancher créée est ≥ 500 m ² : ✓ Logement locatif social : 1 place par logement ✓ Autres logements : 1 place jusqu'à 80 m ² de surface de plancher et 2 places si la surface de plancher est > 80 m ² SDP
PLU exécutoire (Page 27) :	Habitation / Hébergement	Les garages couverts sont interdits, sauf s'ils sont intégrés en rez-de-chaussée des constructions principales ou s'ils sont enterrés 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement	Non réglementé
	Artisanat et commerce de détail	/	Non réglementé
	Restauration	1 place pour 10 m ² de salle de restaurant	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire	Non réglementé
	Hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire	Non réglementé
	Cinéma	Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire	Non réglementé
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire	Non réglementé
Bureau	Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire	Non réglementé	

	Article UA 6.2 - Normes de stationnement pour les véhicules motorisés		
	<i>(...)</i> <i>Dispositions générales pour le stationnement des voitures :</i>		
	Destination / sous destination	Zone UA et secteur UAa	Secteur UAa et secteur UAa
PLU en projet :	Habitation / Logement	1 place pour tout nouveau logement créé (logement locatif social ou autres logements)	Logements neufs uniquement : - Lorsque la surface de plancher créée est < 500 m ² (logement locatif social ou autres logements) : non réglementé - Lorsque la surface de plancher créée est ≥ 500 m ² : ✓ Logement locatif social : 1 place par logement ✓ Autres logements : 1 place jusqu'à 80 m ² de surface de plancher et 2 places si la surface de plancher est > 80 m ² SDP
	Habitation / Hébergement	Les garages couverts sont interdits, sauf s'ils sont intégrés en rez-de-chaussée des constructions principales ou s'ils sont enterrés 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement	Non réglementé
	Artisanat et commerce de détail	/	Non réglementé
	Restauration	1 place pour 10 m ² de salle de restaurant	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire	Non réglementé
	Hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire	Non réglementé
	Cinéma	Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire	Non réglementé
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire	Non réglementé
	Bureau	Le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire	Non réglementé

Par ailleurs, il convient d'**aligner la règle sur les aires de jeux et de loisir sur les mêmes dispositions que la zone UAa**. L'obligation de créer une aire de jeux et de loisir pour des logements situés sur le secteur stratégique du quartier de gare n'apparaît pas opportune.

PLU exécutoire :	Article UA 5.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir <i>(...)</i> <i>Aires de jeux et de loisir :</i> - En zone UA, hormis le secteur UAa, lorsque la construction porte sur plus de 15 logements un espace de jeux pour enfants doit être obligatoirement aménagé et équipé, ainsi qu'un espace pour les animaux domestiques.
PLU en projet :	Article UA 5.1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir <i>(...)</i> <i>Aires de jeux et de loisir :</i> - En zone UA, hormis sur le secteur UAa et le secteur UAa , lorsque la construction porte sur plus de 15 logements un espace de jeux pour enfants doit être obligatoirement aménagé et équipé, ainsi qu'un espace pour les animaux domestiques.

- 3. Modification des règles associées aux toitures** afin d'intégrer l'éventualité de toiture terrasses. Le PLU actuel de Saint-Marcellin ne prévoit pas le cas de figure d'une construction neuve en zone UA qui intégrerait des toitures terrasses. Or, il existe une demande croissante pour des biens immobiliers disposant de surfaces extérieures

(jardins, terrasses ou balcons). Compte-tenu de la difficulté en zone dense de disposer de jardins privatifs autour des biens, il apparaît nécessaire d’anticiper la possibilité de prévoir des toitures terrasses sur la construction de biens neufs ; et notamment sur l’îlot gare (zone Uab). Cet élément participe au renforcement de l’habitabilité du centre-ville, au cœur de la stratégie de revitalisation du territoire.

Afin de permettre cette possibilité de construction, plusieurs articles du règlement de la zone UA doivent être modifiés :

▪ MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT :

<p>PLU exécutoire :</p>	<p>Article UA 3.2 - Hauteur des constructions (...) Dispositions générales : - Pour les constructions principales, la hauteur maximale est limitée à 15 mètres à l’égout de toiture, (...)</p> <p>Article UA 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et caractéristiques des clôtures Toitures (...) - Dans le cas d’une construction neuve, la toiture des pentes n’est pas réglementée, (...)</p>
<p>PLU en projet :</p>	<p>Article UA 3.2 - Hauteur des constructions (...) Dispositions générales : - Pour les constructions principales, la hauteur maximale est limitée à 15 mètres à l’égout de toiture, ou à la surface supérieure de la toiture-terrasse. (...)</p> <p>Article UA 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et caractéristiques des clôtures Toitures (...) - Dans le cas d’une construction neuve, la toiture des pentes la pente des toitures n’est pas réglementée. Les toitures terrasses sont autorisées. Tout édicule technique ou gaine en toiture devra être traité architecturalement (habillage soigné avec un capot par exemple). (...)</p>

c. Permettre le changement d’essence dans le cadre de l’entretien du linéaire boisé de la Saulaie

Actuellement, le PLU identifie (sur le plan de zonage) et protège le linéaire boisé de l'avenue de la Saulaie. A ce titre, le règlement écrit ne prévoit le remplacement des arbres en cas d'abattage nécessaire que par des sujets de même essence - à savoir des Platanes - afin de préserver la nature de l'alignement.

Or, un diagnostic approfondi récent a démontré la présence de *Phellin tacheté* et de *polypore hérissé* sur cet alignement, 2 champignons lignivores qui provoquent le pourrissement du bois entraînant la chute des charpentières ou de l'arbre, en fonction du degré d'infestation.

Afin d'éviter une propagation de ces champignons sur les futures plantations, il est nécessaire de modifier les prescriptions pour cet alignement afin de pouvoir planter des essences non attaquées par ces champignons en remplacement des platanes qui doivent être abattus.

Le diagnostic réalisé sur cet alignement indique également l'obligation de tailler les platanes tous les 2 ans afin d'éviter l'augmentation du poids sur les charpentières et donc d'éviter des chutes de ces dernières ce qui implique un port et un volume contraint pour les arbres en place et ceux à venir pour une homogénéité de l'alignement. Cette prescription s'avère finalement ne pas être totalement adaptée aux enjeux de préservation de cet alignement.

Pour ces raisons, il est proposé de favoriser le remplacement de sujet par de nouvelles essences et de se référer aux consignes édictées dans le diagnostic de 2021 réalisé par l'ONF.

▪ MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT :

PLU exécutoire :	<p>Article UB 5.2 - Préservation des éléments de la trame verte et bleue (...)</p> <p>Dispositions spécifiques à l'alignement d'arbres avenue de la Saulaie :</p> <p>- Conserver les arbres existants et veiller à les remplacer (par la même espèce - <i>Platanus Xacerifolia</i>) si l'obligation d'abattage s'impose. Leur renouvellement respectera un écart entre plants de 10 mètres, (...)</p>
PLU en projet :	<p>Article UB 5.2 - Préservation des éléments de la trame verte et bleue (...)</p> <p>Dispositions spécifiques à l'alignement d'arbres avenue de la Saulaie :</p> <p>- Conserver les arbres existants et veiller à les remplacer (par la même espèce - <i>Platanus Xacerifolia</i>) par des essences de port similaire, résistantes au changement climatique et au Phellin tacheté si l'obligation d'abattage s'impose. Leur renouvellement respectera un écart entre plants de 10 mètres, (...)</p>

▪ MODIFICATION DE L'ANNEXE AU REGLEMENT ECRIT INTITULE « LISTE DES ELEMENTS PROTÉGÉS AUX PLANS DE ZONAGE » :

PLU exécutoire :	IDENTIFICATION
-----------------------------	-----------------------

	<p>Référence : L1 Nature : linéaire boisé Localisation : avenue de la Saulaie Parcelles : domaine public</p> <p>(...)</p> <p>PRESCRIPTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Profiter, lors d'aménagements urbains ou de voiries, d'instaurer à la base de cet alignement une bande perméable la plus large possible, nécessaire à son bon maintien dans le temps, ➤ Proscrire tout type de mobilier urbain (corbeille - banc) sur cette dite plate-bande pour maintenir un sol respirant et meuble et réfréner tout risque de tassement par piétinement de la surface, ➤ Conserver les arbres existants et veiller à les remplacer (par la même espèce - Platanus X acerifolia) si l'obligation d'abattage s'impose. Leur renouvellement respectera un écart entre plants de 10 m. ➤ Mise en place d'une taille douce pour le suivi et l'entretien en prenant soin de supprimer les branches mortes et les gourmands (d'un diamètre inférieur à 3cm) tout en préservant l'écorce. Se référer aux recommandations d'entretien figurant en annexe du règlement écrit du PLU.
<p>PLU en projet :</p>	<p>IDENTIFICATION</p> <p>Référence : L1 Nature : linéaire boisé Localisation : avenue de la Saulaie Parcelles : domaine public</p> <p>(...)</p> <p>PRESCRIPTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Profiter, lors d'aménagements urbains ou de voiries, d'instaurer à la base de cet alignement une bande perméable la plus large possible, nécessaire à son bon maintien dans le temps, ➤ Proscrire tout type de mobilier urbain (corbeille - banc) sur cette dite plate-bande pour maintenir un sol respirant et meuble et réfréner tout risque de tassement par piétinement de la surface, ➤ Conserver les arbres existants et veiller à les remplacer (par la même espèce - Platanus X acerifolia) si l'obligation d'abattage s'impose. Leur renouvellement respectera un écart entre plants de 10 m. ➤ Mise en place d'une taille douce sur les nouvelles plantations pour le suivi et l'entretien en prenant soin de supprimer les branches mortes et les gourmands (d'un diamètre inférieur à 3cm) tout en préservant l'écorce et respecter les consignes d'entretien des platanes maintenus telles que définies dans le diagnostic de 2021 réalisé par l'ONF. Se référer aux recommandations d'entretien figurant en annexe du règlement écrit du PLU.

d. Supprimer le seuil maximal permis des tailles de lots dans le secteur à OAP des Basses Plantées

Les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) démontrent que Saint Marcellin Vercors Isère Communauté dispose de réserves foncières économiques

très limitées et inégalement réparties, ne permettant pas de répondre à la demande des entreprises locales du secteur productif. Ce constat est particulièrement prégnant :

- Sur l'agglomération de Saint-Marcellin et le secteur nord du territoire (Vinay et Saint-Quentin-sur-Isère).
- Pour des tènements de plus de 5.000m².

La possibilité de créer des lots de toutes tailles sur le secteur "Basses plantées" doit permettre de répondre à ces besoins, sans faire obstacle à la création de lots de taille intermédiaire ou de petite taille.

■ MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

PLU exécutoire :	<p>OAP n°7 : Basses Plantées (...)</p> <p>Caractéristiques urbaines Typologie des lots</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La zone d'activités des Basses Plantées est destinée à accueillir des lots de taille intermédiaire 5000 m², divisibles en lots de petite taille. Les lots de grande taille 5000 m² n'ont pas vocation à se développer dans cette zone <p>(...)</p>
PLU en projet :	<p>OAP n°7 : Basses Plantées (...)</p> <p>Caractéristiques urbaines Typologie des lots</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La zone d'activités des Basses Plantées est destinée à accueillir des lots de toute taille. intermédiaire 5000 m², divisibles en lots de petite taille. Les lots de grande taille 5000 m² n'ont pas vocation à se développer dans cette zone <p>(...)</p>

PLU
exécutoire
:

OAP n°7 : Basses Plantées

Principes d'aménagement à respecter (cartographie)



- Lots de taille intermédiaire, divisibles en lots de petite taille
- Espace à vocation économique
- Espace végétalisé
- Recul minimum
- Alignement des constructions
- Alignement arboré
- Traitement végétal des franges
- Assise paysagère le long de l'A49
- Accès dédié uniquement au tènement desservi
- Principe général d'accès à la zone (à adapter au projet)
- Voie de desserte interne (tracé de principe)

50

PLU en
projet :

OAP n°7 : Basses Plantées

Principes d'aménagement à respecter (cartographie)



- Lots de toute taille
- Espace à vocation économique
- Espace végétalisé
- Recul minimum
- Alignement des constructions
- Alignement arboré
- Traitement végétal des franges
- Assise paysagère le long de l'A49
- Accès dédié uniquement au tènement desservi
- Principe général d'accès à la zone (à adapter au projet)
- Voie de desserte interne (tracé de principe)

50