

Madame Carole SERAYET
Maire de La Murette
Mairie
200 rue du Bourg
38140 La Murette

Grenoble, le 27 septembre 2024

Nos Réf. : PC/BP/MP/MC 24.037

Objet : Projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de La Murette – Compatibilité avec le SCoT
Dossier suivi par Mathieu Perrin – mathieu.perrin@scot-region-grenoble.org

Madame le Maire,

Par courrier électronique reçu le 23 août 2024, vous m'avez transmis pour avis avant enquête publique l'ensemble des pièces constitutives du projet de modification de PLU de votre commune et je vous en remercie. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ce projet est à évaluer au regard de sa compatibilité avec le SCoT de la Grande Région de Grenoble, adopté le 21 décembre 2012.

Ce projet de modification a pour objet :

- l'adaptation des dispositions écrites et graphiques sur trois des OAP (n°1, n°2 et n°3), notamment pour en réduire les périmètres géographiques (OAP n° 1 et 3), modifier la cible de densité sur l'une d'entre elle (OAP n°3), ou encore faire évoluer les dispositions en matière d'accès et de cheminements/circulations, d'espaces communs, d'implantation des logements, ou encore de préservation/implantation des composantes végétales ;
- l'évolution du règlement écrit et/ou graphique pour modification du classement valant sur un secteur, rehaussement du taux exigé en matière de production de logement social en zone « AUa », modification des règles valant en zone « UB » afin d'y interdire les constructions ou changements de destination à usage artisanal ou d'entrepôts, inscription d'un emplacement réservé et ajout/suppression de servitudes relatifs à la mobilité, renforcement de la protection patrimoniale du bâti , et rectification d'erreurs matérielles.

Si ces points ne sont pas susceptibles, au regard de l'analyse menée par l'EP SCoT, de remettre en cause la compatibilité du PLU tel que projeté dans sa modification de droit commun n°1, il est recommandé :

- de règlementer l'implantation des activités artisanales en zone « UB » au moyen d'une approche plus discernée que l'interdiction complète. Il est attendu au DOO du SCoT que les espaces urbains mixtes puissent accueillir les commerces et activités dont la localisation est compatible avec la proximité de l'habitat, qui plus est lorsque ceux-là se localisent au sein de l'espace préférentiel du développement défini par la commune au sein du rapport de présentation de son PLU en vigueur (p. 189). Cet encadrement pourrait par exemple se concevoir au travers de formulations venant interdire les seules activités incompatibles avec la proximité de l'habitat et/ou d'indicateurs maintenant des capacités d'installations artisanales sur les secteurs ou les axes les plus accessibles pour les clientèles.

J'attire par ailleurs votre attention sur les éléments suivants apparaissant dans la version du PLU en vigueur :

- une coquille semble s'être glissée dans le règlement écrit du PLU, un extrait laissant penser que sont autorisées : « *dans toutes la zones UA, y compris dans le secteur UAa [...] [l]es constructions (ou le changement de destination) à usage de commerce d'une surface supérieure à 300m² de surface de vente et à condition qu'elles soient intégrées à un bâtiment ou comprises dans une opération d'aménagement accueillant également des logements, des bureaux ou des équipements ou services d'intérêt publique.* » (p. 8)

→ Afin d'assurer la compatibilité du document au SCoT, le règlement du PLU devrait autoriser en zone UA, y compris dans le secteur UAa, « les constructions ou changements de destination à usage commercial d'une surface de vente inférieure – et non supérieure – à 300 m² et à condition qu'elles soient intégrées à un bâtiment ou comprises dans une opération d'aménagement accueillant également des logements, des bureaux ou des équipements ou services d'intérêt publique. »

- une formulation incomplète semble s'être glissée dans le règlement écrit du PLU actuellement en vigueur, un extrait indiquant que sont autorisées en zone UB : « *[l]es constructions (ou le changement de destination) à usage de commerce d'une surface inférieure à 300 m².* » (p. 27)

→ Il est généralement fait mention, pour limiter l'ampleur des espaces commerciaux dans les documents d'urbanisme, d'une « surface maximale d'espace de vente ». Si telle est l'ambition de la commune, il sera alors préférable d'autoriser : « les constructions (ou le changement de destination) à usage de commerce d'une surface de vente inférieure à 300 m². »

Au regard de ces éléments visant à améliorer la mise en œuvre du PLU, j'émet un **avis favorable au projet de modification de droit commun du PLU de La Murette, vous invitant à tenir compte des points mentionnés précédemment.**

Je vous prie de recevoir, Madame le Maire, l'expression de ma considération.

Le Vice-Président, par délégation,

Philippe CARDIN

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'P' and 'C' intertwined.