



COMMUNE DE  
NIVOLAS-VERMELLE



Communauté  
d'Agglomération  
Porte de l'Isère



# Modification du PLU de Nivolas Vermelle Projet ECOPARC du Vernay

*Concertation – Présentation du projet*

**SARA**   
**Aménagement**  
GROUPE ELEGIA

Objet : Présentation du projet de modification du PLU nécessaire à l'aménagement de l'écoparc du Vernay

- Introduction à la procédure
- Présentation de l'Écoparc du Vernay
- Éléments à faire évoluer dans le PLU
- Calendrier prévisionnel
- Questions et commentaires



# Introduction à la procédure

## Définition PLU :

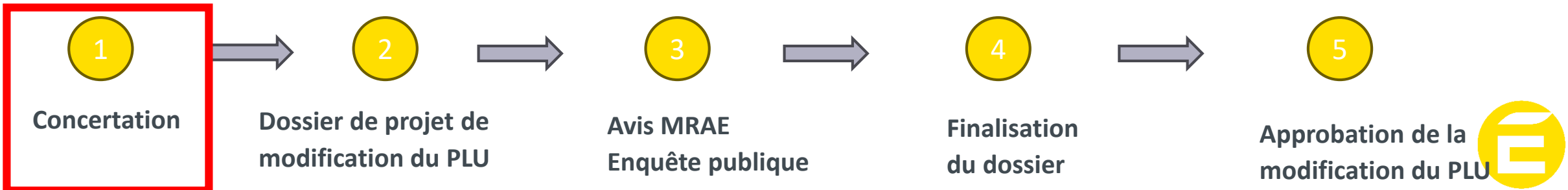
**PLAN LOCAL D'URBANISME**, document fixant les normes de planification de l'urbanisme pour une commune. Le PLU établit ainsi les principales règles applicables à l'utilisation du sol sur un territoire déterminé.

La commune peut faire évoluer son PLU via une révision ou une modification. A Nivolas-Vermelle, la dernière révision a été approuvée par délibération du **2 mars 2020**.

## Pourquoi une modification du PLU est proposée ?

Certaines pratiques d'aménagement plus durables et plus sobres en fonciers souhaités sur une opération d'aménagement en cours sur la ZAE du Vernay (Ecoparc du Vernay) ne sont pas permises par le PLU actuel. Cette opération a en effet été lancée après la dernière révision du PLU. Ceci concerne des changements non structurants, qui ne nécessitent pas une révision mais une modification de droit commun.

## Procédure de modification :



# Présentation de l'Ecoparc du Vernay

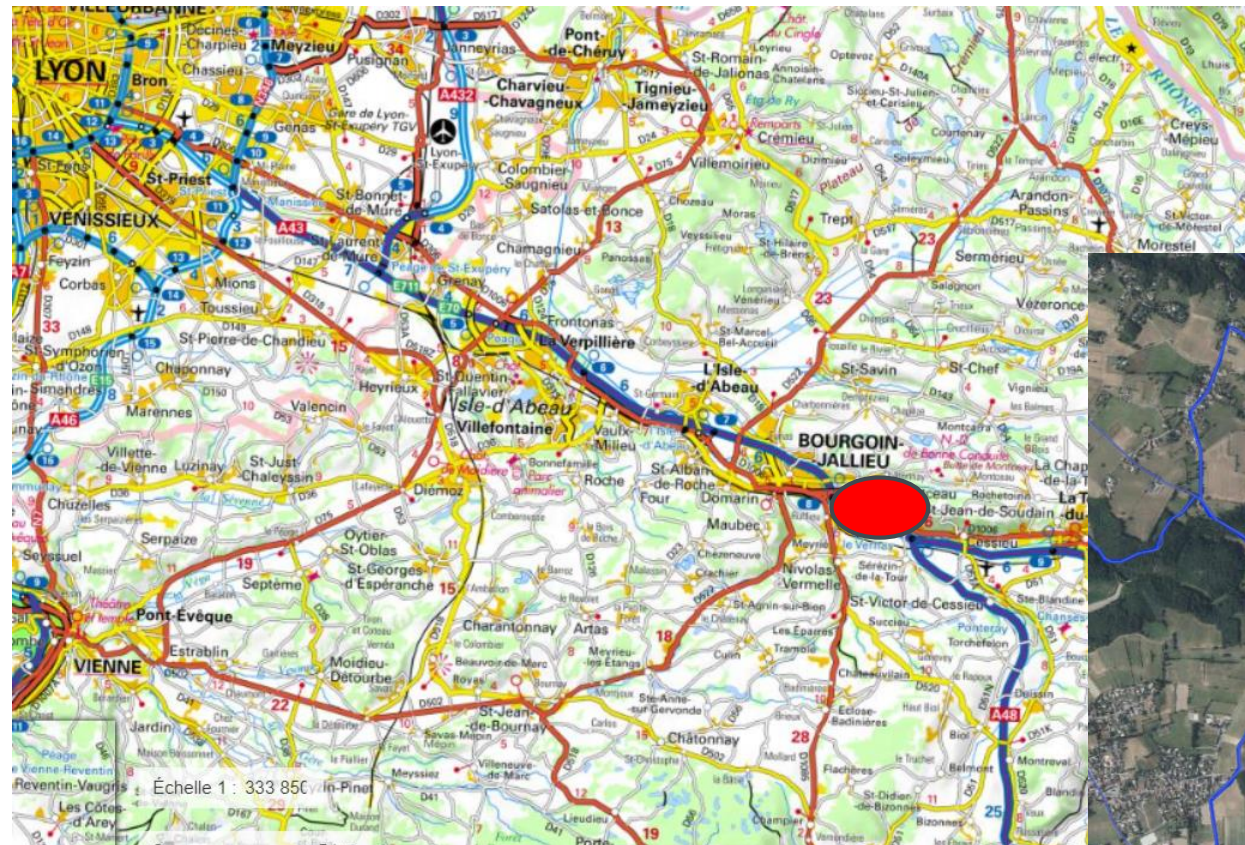


COMMUNE DE  
NIVOLAS-VERMEILLE

**CAP**  
Communauté  
d'Agglomération  
Porte de l'Isère

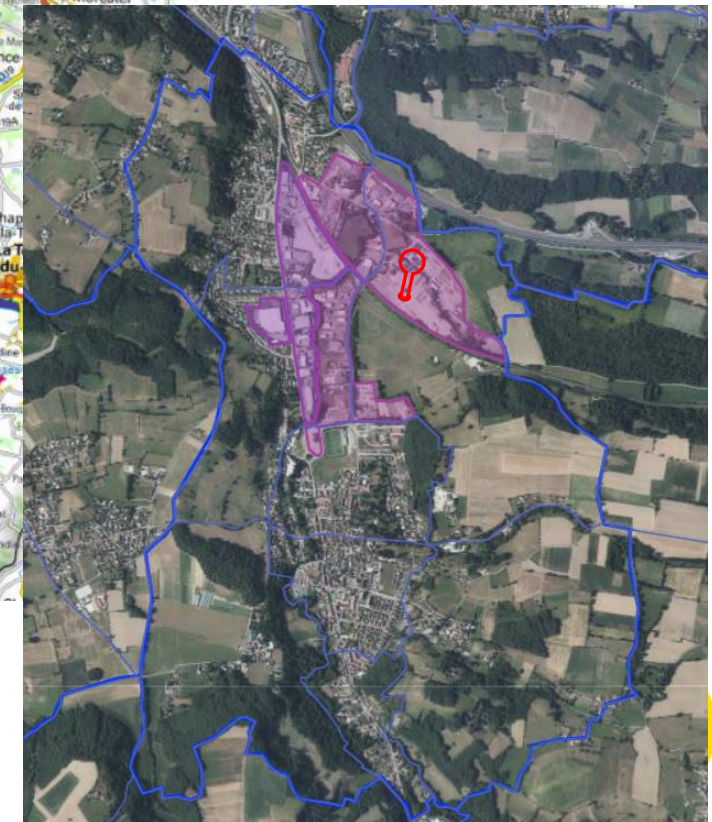
## Localisation :

Une situation géographique  
stratégique, au cœur de la  
**Zone d'activité économique  
Le Vernay**, à Nivolas-  
Vermeille (38)



Vue large – Source : Géoportail

Zoom au niveau de la commune



# Présentation de l'Ecoparc du Vernay



COMMUNE DE  
NIVOLAS-VERMELLE

**CAP**  
Communauté  
d'Agglomération  
Porte de l'Isère

## ■ Historique :

Ancien site de l'entreprise industrielle BONNA SABLÀ qui a annoncé en 2019 son intention de fermer son activité de production d'éléments préfabriqués en béton. Un site industriel historique de la commune de Nivolas-Vermelle.





# Présentation de l'Ecoparc du Vernay

## ■ Terrain :

Partie nord : cession à l'entreprise privée SBC en 2020.

Partie sud (10 ha) : **souhait d'une maîtrise publique pour maintenir la vocation industrielle du site**

=> la CAPI a confié à SARA une concession d'aménagement et le terrain a été racheté en 2021

## ■ Objectif :

Faire d'une fermeture de site une opportunité en requalifiant et en redéveloppant une zone d'activités **dédiée à l'industrie et aux services à l'industrie**  
=> **l'Ecoparc du Vernay**



# Présentation de l'Ecoparc du Vernay

## Études de l'état existant du site :

- 3 bâtiments
- Des haies et des arbres à cavité à préserver
- Présence du petit gravelot
- Servitudes techniques
- Stock très important de rebus de béton





# Présentation de l'Ecoparc du Vernay

- Les intentions d'aménagement à date (non figées, en évolution)
- **Ambitions** : faire du site un projet exemplaire pour le territoire
  - Requalification d'un site déjà artificialisé (lutte contre l'étalement urbain)
  - Densification d'un site auparavant sous-exploité
  - **Optimisation foncière et mutualisation des stationnements**
  - **Services aux salariés avec pôle de services** et aire de convivialité
  - **Préservation de la biodiversité avec une zone dédiée au Petit Gravelot**
  - **Economie circulaire** : réutilisation du béton concassé du site
  - Niveau d'exigence important sur les aménagement bâtis et paysagers à venir



# Propositions d'éléments à faire évoluer dans le PLU

**Zonage actuel :** Ui qui autorise l'accueil d'activités des secteurs secondaires et tertiaires et les équipements d'intérêt collectif.

Il ne permet pas :

- Les commerces et activités de services, ainsi que la restauration : ceci interdit la création du pôle de service souhaité pour les salariés de l'Ecoparc et plus largement de la ZAE du Vernay
- La mutualisation des places entre différentes opérations, destinée à limiter l'impact foncier du parking de véhicules légers

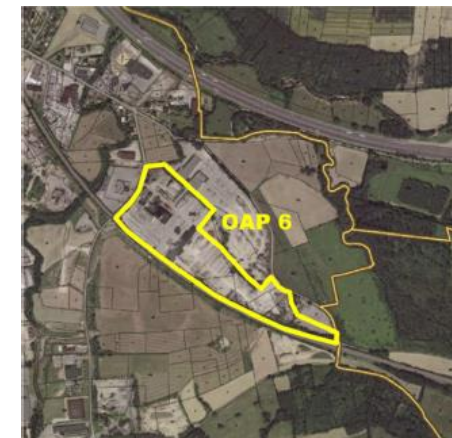
Proposition de modifier le PLU et de créer une OAP (**O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation) dont le règlement permette :

- Le stationnement sur des lots déportés lors de la soumission des permis de construire
- La création d'une zone de service en entrée de zone
- La délimitation d'une zone dédiée au petit gravelot (mesure de biodiversité) non constructible

**+ intégration des rectifications liées à des évolutions législatives ou arrêtés ministériels ou préfectoraux.**



Extrait du zonage actuel



Emprise envisagée pour l'OAP6



# Pourquoi des parkings communs ?

- Une déclinaison de 2 ambitions souhaitée sur le projet :
  - **La densification** : mutualiser les usages permet d'optimiser le foncier et ainsi lutter contre l'étalement urbain
  - **La sobriété et la performance énergétique des aménagements** : définir des surfaces de stationnement permettant d'ombrager avec des panneaux photovoltaïques
  
- Pour anticiper et permettre l'évolution des usages :
  - Mutualiser permet des rééquilibrages lorsque nécessaire entre les entreprises ayant besoin de davantage de stationnements et celles qui en ont moins besoin
  - Ceci limite les stationnements gênants sur voirie

⇒ **A noter : la mutualisation n'empêche pas la conservation de stationnements intégrés au lots**



# Calendrier prévisionnel



COMMUNE DE  
NIVOLAS-VERMELLE

**CAP**I  
Communauté  
d'Agglomération  
Porte de l'Isère

## Modification du PLU :



Concertation

AVIS de la Mission Régionale  
d'Autorité Environnementale (MRAE)

Enquête publique

Finalisation dossier

Conseil municipal du 13/  
10: Délibération du  
lancement de la  
concertation

Conseil municipal du 15/12:  
Délibération du  
bilan de la concertation

Septembre  
Délibération du conseil  
municipal sur l'approbation  
de la modification du PLU

## Permis d'aménager :

Établissement dossier de Permis d'aménager

Instruction avec saisine MRAE et  
Participation du Public par Voie  
Électronique (PPVE)

Obtention Permis  
d'Aménager

Le public est consulté dans les étapes en bleu.



# Concertation préalable



**La concertation préalable constitue la phase amont de l'élaboration de la modification du PLU et son objet est d'associer le public à l'élaboration de cette modification.**

Elle permet notamment de débattre des options structurantes de la modification, comprenant : les objectifs et caractéristiques principales du projet, les enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que ses impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire.

*En phase aval, au stade de l'approbation du projet de modification, le public pourra se prononcer par **enquête publique** (avec commissaire enquêteur) sur le dossier finalisé de la modification.*

## Modalités de concertation préalables prévues :

- Cahier d'expression disponible en mairie avec présentation succincte
- Réunion publique du 18/11/2025 pour présenter le projet de modification du PLU et répondre à vos questions





4 rue Léon Sestier, 38000 Grenoble  
Tél : 04 76 70 97 97 / [contact@elegia-groupe.fr](mailto:contact@elegia-groupe.fr)

[www.elegia-groupe.fr](http://www.elegia-groupe.fr)