



VILLE de
MONTBONNOT
SAINT-MARTIN
(38330)

N° 01

Nombre de conseillers en exercice	27
présents	19
votants	25
nombre de voix pour	22
nombre de voix contre	03
abstention	00

OBJET :

Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture ou
Sous-préfecture
le :

Publié ou notifié
le :



République Française
Département de l'Isère
Arrondissement de Grenoble
Canton de Meylan

20190007

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille dix-neuf

le 12 février

le Conseil municipal de la commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Pierre BEGUERY, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 05 février 2019

Présents : M. BEGUERY, Maire - Mmes, SPALANZANI, LAMY, MATHIEU, Mrs BONNET, CLAPPAZ, FARRUGIA, Adjoint(e)s - Mmes CANNIERE, CARRE, DESPRES, LACHARTRE, ROLIN - Mrs BARONI, BECHET, BLIGNY, FONTAN, GADELLE, GUILLAUD, PINERI.

Pouvoirs : Mmes LE MENESTREL, BOURGEOIS, CARBONE, ROURE - Mrs DOLLE, MINUTILLO.

Absent excusé : M. GAILLARD.

Absente non excusée : Mme FAVAND.

Madame Marie-Béatrice MATHIEU est nommée secrétaire.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Montbonnot-Saint-Martin en date du 21 mars 2017 ayant approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté de Monsieur le Maire n°2018/AR/08 du 8 novembre 2018 soumettant à enquête publique la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Dominique BONNET, Maire-adjoint, rappelle qu'afin de faciliter l'élaboration des projets nouveaux et l'instruction des autorisations d'urbanisme la commune a engagé une procédure de modification n°1 du PLU :

- le règlement écrit évolue (zones UA, UA_h, UB, UB_s, UB_{epa}, UC, UC_a, UC_b, UC_i, UI, Uinovallée AU_a, AU_b, A, Ad_i, N, NI, Nm, et le lexique),
- la zone AU_c est créée,
- des précisions sont apportées concernant les dispositifs de mixité sociale :

- L'emplacement réservé S2 est supprimé, et remplacé par le servitude S1,
- Le secteur de mixité L3 est supprimé.
- le règlement graphique est impacté avec la création des emplacements réservés n°25 et 26, l'extension de l'emplacement réservé n°14, et le reclassement de terrains en zones UCb, UAh, UB et AUc,
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont modifiées, notamment les prescriptions de l'OAP n°1 « Secteur Centre de Saint-Martin », et de l'OAP n°6 « Secteur du Pré de l'Eau ». Une OAP n°8 « Secteur Résidence Seniors, Pôle R.Schuman » est créée.

Il précise que le dossier de modification a été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Les avis suivants ont été reçus en Mairie :

- Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- Chambre d'Agriculture

Il indique que le projet de modification du PLU a été soumis à enquête publique du 3 décembre 2018 au 4 janvier 2019.

Le commissaire enquêteur a rendu dans ses conclusions motivées un avis favorable à la modification n°1 du PLU, assorties de 4 recommandations :

1. Préciser le règlement écrit sur les points signalés dans le mémoire en réponse

- Clarifier le paragraphe sur les toitures dans le règlement des zones UC, UCa, UCb, UCi.
 - ⇒ Cette recommandation est prise en compte par la commune, il est précisé dans le règlement : « *Si le dernier étage est réalisé en attique, il devra respecter un recul frontal et latéral de 1.50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur* ».
 - Pièces du dossier concernées : rapport justificatif, règlement écrit.
- Clarifier le paragraphe concernant l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, dans le règlement des zones UC, UCa, UCb, UCi, UB, UA, UAh, AUa, AUb, AUc
 - ⇒ Cette recommandation est prise en compte par la commune, il est précisé dans le règlement : « *Dans le cas d'une toiture à pans et conformément aux schémas ci-après, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison)* ».
 - Pièces du dossier concernées : rapport justificatif, règlement écrit.

2. Corriger les erreurs ou imprécisions dans le rapport justificatif

- Réexpliquer la règle de densité dans le secteur d'intensification autour des arrêts de bus en zone AUc
⇒ Cette recommandation est prise en compte par la commune. Le rapport justificatif est complété pour permettre une meilleure compréhension de la règle.

Pièces du dossier concernées : rapport justificatif, règlement écrit.

- Réexpliquer le projet de transfert de l'aire de jeux existante chemin de la Croix Verte :
⇒ Cette recommandation est prise en compte par la commune. Le rapport justificatif est complété pour permettre une meilleure compréhension du projet.

Pièces du dossier concernées : rapport justificatif.

3. Modifier la ligne de recul sur le terrain de la famille Cochet

⇒ Cette recommandation n'est pas prise en compte par la commune. Conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme, seul le projet de modification peut évoluer après l'enquête publique, et cette demande de la famille Cochet ne concerne aucun des points abordés au cours de la procédure de modification du PLU.

Cette demande sera examinée à l'occasion d'une future révision ou modification du PLU.

4. Réduire la proportion de logements sociaux sur le terrain de la famille Plotkin

⇒ Cette recommandation est prise en compte par la commune. La servitude de mixité sociale L3 est remplacée par la servitude L1 dans le secteur de l'OAP n°6.

Pièces du dossier concernées : rapport justificatif, règlement graphique (zonage + prescriptions), règlement écrit, OAP.

Dominique BONNET, Maire-adjoint, précise que la Chambre d'Agriculture a fait part à la commune de son désaccord concernant les emplacements réservés n°8 et n°26 inscrits au PLU.

Il s'avère que l'emplacement réservé n°8 ne fait pas l'objet de la procédure de modification en cours. Aussi, la commune ne reviendra pas sur ce point.

Concernant l'inscription que l'emplacement réservé n°26 sur le document graphique du PLU, la commune a apporté toutes les explications nécessaires au commissaire enquêteur qui n'a pas jugé opportun de revenir sur l'inscription de cet emplacement réservé et n'a formulé aucune réserve ou recommandation le concernant. Il est donc maintenu.

Toutes les évolutions du projet de modification du PLU pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur figurent dans le document ci-annexé.

Après avoir entendu l'exposé de Dominique BONNET, Maire-adjoint, et en avoir délibéré, le Conseil municipal à la majorité (3 voix contre) de ses membres présents et représentés décide :

- d'approuver la modification n°1 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera publiée au recueil des actes administratifs.

Elle sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Le dossier peut être consulté en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Fait à Montbonnot-St-Martin
les jour, mois et an susdits
Le Maire
Pierre BEGUERY



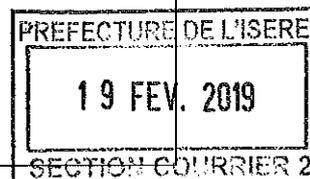
Annexes :

- *Tableau de synthèse des évolutions du projet de modification du PLU suite aux avis des PPA, et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur*
- *Dossier de modification n°1 du PLU*

Tableau de synthèse des évolutions du projet de modification du PLU suite aux avis des personnes publiques associées et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Analyse et prise en compte des avis des PPA en lien avec le rapport du commissaire enquêteur

PPA	Contenu de l'avis	intégration	Repris par le CE dans son rapport	Modification / justification si refus d'intégration	Pièces du PLU à modifier
Chambre de métiers et de l'artisanat	Avis favorable	/	/	/	/
Chambre d'agriculture	Désaccord concernant les emplacements réservés n°8 et n°26	Non	Le CE indique que ces réserves sur des emplacements réservés en lien avec l'aménagement de la voie en S pour la zone de Secrétan sont à considérer de façon plus globale avec le département et l'AREA.	L'emplacement réservé n°8 ne fait pas l'objet de la procédure de modification en cours. La commune ne revient pas sur ce point. L'emplacement réservé n°26 est créé pour permettre l'aménagement éventuel d'un rond-point desservant la future zone économique de Secrétan. Une étude de trafic et de circulation, actuellement en cours, permettra de démontrer s'il est nécessaire. Dans l'attente des résultats de l'étude, la commune souhaite maintenir cet emplacement réservé au cas où cette emprise s'avérerait nécessaire pour sécuriser l'accès à la future zone économique.	/



Analyse des requêtes des particuliers – Rapport du commissaire enquêteur (CE)

Requête des particuliers	Avis du CE	Décision de la commune et justifications	Modification intégrée au dossier de PLU	Pièces du PLU à modifier
M et Mme Viallet, 45 domaine du Saint Eynard : Demande la correction de la définition du CES	Le CE constate que la définition est modifiée dans le dossier	La définition du CES a bien été modifiée dans le lexique annexé au règlement écrit. Les éléments de débords sans dispositif de soutien (poteau) tels que débords de toitures, balcons, marquises... ne sont plus pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol.	/	/
M Corjon : Demande l'ouverture à l'urbanisation de son terrain	Le CE indique que la procédure de modification du PLU ne permet pas d'ouvrir une zone A à l'urbanisation	Même réponse que le CE	/	/
M PERARD, Camif Habitat (en charge du projet Viallet) : Suggère que le CES soit défini plus précisément dans le règlement	Le CE constate que la définition est modifiée dans le dossier	Même réponse que précédemment concernant le CES	/	/
M Christophe IZET, quartier du Moulin	Le CE précise que la commune ne propose	La commune a matérialisé un emplacement réservé si		

<p>M Fabrice TIRARD-GATEL, allée Jules Flandrin</p> <p>M Roger MARIN, chemin du Moulin</p> <p>MM LUCAS, HENNEQUIN, CHIECO, chemin du Moulin</p> <p>M CAILLET JP, chemin du Moulin</p> <p>M Mme WEISS, chemin du Moulin</p> <p>M B HAMON, chemin du Moulin</p> <p>M L VALLIER, chemin du Moulin</p> <p>M et Mme GRILLOT, chemin du Moulin</p> <p>M et Mme OSTORERO, chemin du Moulin</p> <p>M Mme BLIGNY, chemin du Moulin</p> <p>Mme MOREL</p> <p>Demandent la suppression du rond-point de la zone de Secrétan (Emplacement réservé n°26)</p>	<p>pas la création d'un rondpoint, mais prévoit un emplacement réservé.</p> <p>Cet aménagement pourrait être nécessaire à la desserte de la future zone d'activité. Une étude en cours le précisera.</p> <p>Il pourrait également être nécessaire à la desserte des terrains actuellement classés en zone A et être relié à l'allée de la Dent de Crolles, et l'allée du Pré de l'Eau.</p> <p>Le CE indique que ces réflexions et les craintes des riverains sont vraiment prématurées.</p>	<p>l'aménagement d'un rond-point s'avérerait nécessaire pour desservir la zone économique de Secrétan. Cette option a été évoquée entre les élus de la Commune, du Département, et de la Communauté de Communes, dans l'attente des résultats d'une étude de trafic et de circulation actuellement en cours. Cette étude porte sur l'échangeur autoroutier, le rond-point de Botanic, la pôle d'échange du Pré de l'Eau, et la zone de Secrétan. Financée par le Département et la Communauté de Communes, elle permettra de démontrer si ce nouveau rond-point est nécessaire pour la desserte de la zone économique. La commune sait d'ores et déjà qu'il s'agirait d'une option consommatrice de foncier, et coûteuse.</p> <p>D'après le Département, les premiers résultats de l'étude démontreraient que le chemin Henri Giraud, accessible depuis le rond-point de Botanic, serait suffisant pour desservir la zone d'activités économiques.</p> <p>Si les résultats définitifs de l'étude le confirment, un nouveau rond-point ne serait donc pas utile.</p> <p>Si toutefois ce rond-point s'avérerait nécessaire, il pourrait desservir les terrains actuellement classés en zone A le long de la voie en S, s'ils venaient à s'urbaniser dans le futur. Ce rond-point ne serait pas nécessairement connecté au chemin du Moulin, et pourrait être relié à l'allée du Pré de l'Eau et à l'allée de la Dent de Crolles. En tout état de cause ces aménagements n'ont fait l'objet d'aucune étude, et ces réflexions paraissent vraiment prématurées.</p>	<p>/</p>	<p>/</p>
<p>M et Mme CANDELIER demandent la modification du règlement concernant l'implantation de panneaux solaires en toiture</p>	<p>Le CE constate que le règlement pourrait être précisé.</p> <p>Le CE propose différentes rédactions.</p>	<p>La commune propose de préciser les conditions d'implantation des panneaux solaires sur les toits à pans.</p>	<p>Il est précisé dans le règlement :</p> <p>« Dans le cas d'une toiture à pans, et conformément aux schémas ci-après (existants dans le règlement du PLU), les panneaux solaires ou photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit</p>	<p>Rapport justificatif, règlement écrit des zones UC, UCa, UCb, UCi, UB, UA, UAh, AUa, AUb, AUc.</p>

			(orientation et inclinaison) ».	
Personne qui pointe une contradiction entre le règlement et le rapport justificatif dans la zone AUc	Le CE constate que le rapport justificatif n'est pas clair	La commune propose de compléter le rapport justificatif et le règlement	<p>Le SCoT, en compatibilité avec les dispositions législatives nationales, cherche à favoriser l'intensification de l'urbanisation au droit des espaces les mieux équipés et desservis des communes. Il préconise ainsi l'instauration d'une densité minimale dans un périmètre inclus dans l'espace préférentiel de développement situé à « moins de 200 mètres à vol d'oiseau ou d'une distance équivalente à 5 minutes de marche autour des arrêts des lignes de bus ou de cars offrant au-moins un service [...] toutes les 20 minutes dans chaque sens en période de pointe ».</p> <p>Dans ces secteurs, des règles particulières en matière de hauteurs et d'emprises au sol minimum, qui doivent garantir la densité définie par le SCoT, sont mobilisées dans le règlement écrit du PLU.</p> <p>La zone AUc se situe dans l'un de ces secteurs d'intensification autour des arrêts de bus, ainsi lors de la réalisation d'une opération à dominante d'habitat, le règlement impose :</p> <p>Une emprise au sol de 30 % minimum et une hauteur des constructions de 17m au faitage ou 15m à l'acrotère maximum.</p> <p>Ou</p> <p>Une emprise au sol de 20 % minimum et une hauteur des constructions de 16m au faitage ou 14m à l'acrotère minimum, et de 17m au faitage ou 15m à l'acrotère maximum.</p>	Rapport justificatif, règlement écrit
Mme C BONNES	Le CE constate que ces équipements sont encore utilisables et utilisés par	La commune confirme que ces jeux sont utilisables actuellement mais seront	Un parc des loisirs sera aménagé par la commune (livraison	Rapport justificatif

<p>M Sébastien LEFEVRE, 240, rue Jean Monnet</p> <p>Les jeux d'enfants situés chemin de la Croix Verte sont indiqués comme n'étant plus utilisés, tout comme les terrains de tennis. Il sont pourtant utilisables et utilisés par les habitants du bas de la commune</p>	<p>les habitants de la commune</p>	<p>fermés début 2020 après la livraison du parc des loisirs qui sera aménagé rue Vaucanson</p>	<p>début 2020) rue Vaucanson. A l'issue de ces travaux, les tennis et les jeux existants sur les parcelles communales (n°AP63 et 64) situées chemin de la Croix Verte seront supprimés</p>	
<p><i>M LEFEVRE s'interroge sur la suppression de la règle du calcul de hauteur de référence en zone AUa</i></p>	<p>Le CE constate que la règle mentionnée par Monsieur LEFEVRE ne concerne pas la hauteur des bâtiments, mais la distance d'implantation des constructions</p> <p>Cette règle concerne les modalités de calcul de la règle $D = H/2$ (Distance = Hauteur / 2) et explique comment est calculée la hauteur (H) d'une construction. Pourtant, cette règle $D = H/2$ ne s'applique pas en zone AUa, il convient donc de supprimer ces modalités de calcul qui ne s'appliquent pas dans cette zone.</p>	<p>Même réponse que le CE</p>	<p>/</p>	<p>/</p>
<p>Mme CHARLES, rue des Aiguinards, Meylan qui demande que les parcelles AD 332,150, 151 deviennent constructibles</p>	<p>Le CE indique que la procédure de modification du PLU ne permet pas d'ouvrir une zone A à l'urbanisation</p>	<p>Même réponse que le CE</p>	<p>/</p>	<p>/</p>
<p>M FRACCHIOLA, chemin de la Croix verte demande la correction de la définition du CES et la modification des règles d'implantation des constructions en bordure de voies pour permettre la réalisation de son projet d'extension</p>	<p>Le CE constate que la définition du CES est modifiée dans le dossier</p> <p>Le CE indique que Monsieur FRACCHIOLA devra modifier son projet en bordure de voie car la commune souhaite maintenir les constructions en retrait des voies publiques et privées en zone UC, afin d'élargir la perspective des rues avec un tissu urbain aéré et de garantir des vues sur le grand paysage.</p>	<p>Même réponse que le CE</p>	<p>/</p>	<p>/</p>
<p>M Sylvain COCHET, chemin de la Souchière</p> <p>M Pierre COCHET, chemin de la Souchière</p>	<p>Le classement de ce terrain n'a pas évolué dans le cadre de la présente modification.</p> <p>Le CE indique que le recul imposé en bordure de voie pourrait être réduit de 15m à 10m</p>	<p>Le classement au PLU du terrain de la famille COCHET n'a pas évolué dans le cadre de cette procédure de modification</p> <p>La commune prend note de ces remarques et propose d'y réfléchir dans le cadre</p>	<p>/</p>	<p>/</p>

<p>demandent la suppression de la ligne de recul des implantations de constructions sur la parcelle A437, le classement de la parcelle A637 en UCa ou en UCb, un classement du mur le long de la RD en élément de petit patrimoine à protéger.</p>	<p>comme le propose la commune</p>	<p>d'une future modification ou révision du PLU. Ainsi, le recul imposé lors de la révision du PLU de 2017 pourrait être réduit à 10m au lieu de 15m lors d'une prochaine procédure de révision ou de modification du PLU.</p>		
<p>C LORIN S'interroge sur le CES et les secteur identifiés au règlement graphique sous la mention « C1 ». Il regrette que certains secteurs de la commune n'aient pas de possibilité d'extension. Il compare les lotissements le Hameau des Semaises et le Rocher de Vallorin.</p>	<p>Le CE constate que la définition est modifiée dans le dossier</p> <p>Le CE indique que les secteurs C1 ne sont pas modifiés à l'occasion de la modification</p> <p>Monsieur LORIN relève dans le rapport de présentation du PLU (p. 99) approuvé en mars 2017 que les lots du lotissement le Rocher de Vallorin sont évalués à 600 m² en moyenne. Il s'agit d'une erreur car les lots sont en moyenne de 860 m² (variant de 600 à 1000 m² environ). Pour autant le CES de 21% affiché dans ce même document est juste puisque l'emprise moyenne des constructions est de 180 m² environ (non pas 120 m² en application du CES de 14% évoqué par Monsieur LORIN).</p> <p>Les lots du lotissement le Hameau des Semaises sont en moyenne de taille comparable à ceux du lotissement le Rocher de Vallorin (entre 800 et 900 m²) mais l'emprise moyenne des constructions existantes est de 150 m² environ, soit un CES moyen de 18%, comme mentionné dans le rapport de présentation du PLU approuvé en mars 2017.</p> <p>Certains secteurs identifiés au règlement graphique en zone UC sont exemptés de CES (secteurs C1) car l'emprise au sol observée sur ces secteurs est déjà comprise entre 20 et 30% (exemple du Rocher de Vallorin). Ils</p>	<p>Même réponse que le CE</p>	<p>/</p>	<p>/</p>

	ne verront pas leur tissu évoluer par le biais de divisions parcellaires au vu de leur configuration, mais pour qu'ils bénéficient également de la possibilité de faire quelques extensions au bâti existant, leur CES n'est pas réglementé.			
AREA souhaite que la commune intègre un certain nombre de recommandations permettant la bonne gestion des ouvrages, installations et aménagements et équipements techniques liés à l'autoroute.	Le CE indique que la procédure en cours ne concerne aucun des points évoqués par l'AREA.	La société AREA a été consultée à l'occasion de la révision du PLU approuvée en mars 2017 mais ne s'est pas exprimée à ce moment-là. Elle profite de la modification du PLU pour faire part à la commune de ses observations. Pourtant, la procédure en cours ne concerne aucun des points abordés par l'AREA. La commune prend note de ces remarques et propose d'y réfléchir dans le cadre d'une future modification ou révision du PLU.	/	/
M Roger MARIN propose de déplacer la voie en S sur la limite Montbonnot Saint Ismier	Le CE indique que la voie en S est une voie départementale. Cette modification ne semble pas relever d'une modification de PLU.	Même réponse que le CE	/	/
Roger MARIN conteste l'esthétique du lotissement récemment livré sous le château du Jayet	Le CE précise que lors d'un dépôt de permis de construire, le public a tout loisir de consulter le permis de construire et éventuellement de faire un recours en cas de désaccord avec le projet. Une modification de PLU n'est pas le moment pour critiquer le choix esthétique d'un architecte.	Même réponse que le CE	/	/
Mme PLOTKIN et de M GREYNAT contestent l'ERN°9, la zone humide sur le terrain attenant (l'étude géologique s'est faite sans l'accord des propriétaires), l'augmentation du pourcentage de logements sociaux, la limitation à R+1 en amont du terrain (OAP n°6). Ils ne comprennent pas pourquoi la parcelle voisine (AK183) est restée agricole.	Le CE indique que le classement en zone UC, et l'OAP n°6 offrent plusieurs possibilités : - soit conserver le bâti existant, le rénover, l'agrandir - soit conserver le bâti existant, le rénover, l'agrandir et réaliser une nouvelle opération de logements - soit démolir le bâti existant et réaliser une nouvelle opération de logements sur l'ensemble du site Le CE précise que la procédure de modification ne permet pas d'ouvrir une zone A à l'urbanisation	Les modifications apportées à l'OAP dans le cadre de cette procédure ont pour but de faciliter l'urbanisation du secteur. Le classement en zone UC, et l'OAP n°6 offrent les différentes possibilités évoquées par le CE : - soit conserver le bâti existant, le rénover, l'agrandir - soit conserver le bâti existant, le rénover, l'agrandir et réaliser une nouvelle opération de logements - soit démolir le bâti existant et réaliser une nouvelle opération de logements sur l'ensemble du site	Remplacement de la servitude de mixité sociale L3 par la servitude L1 dans le secteur de l'OAP n°6.	rapport justificatif, règlement graphique (zonage + prescriptions), règlement écrit, OAP

	<p>Le CE est favorable à la proposition de la commune de réduire à 25% au lieu de 35% les obligations en matière de logement social</p>	<p>L'étude zone humide, imposée par l'Etat et réalisée en 2012 par la commune, s'est faite avec l'accord verbal de Monsieur PLOTKIN (père de Madame PLOTKIN, grand-père de Monsieur GREYNAT), suite à un courrier de la Mairie adressé à son domicile de COGOLIN en janvier 2012.</p> <p>La parcelle AK183 est restée agricole, car les élus n'ont pas souhaité urbaniser ce secteur de la commune dans le cadre du PLU approuvé en mars 2017. Par ailleurs, la procédure de modification ne permet pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone A.</p> <p>Le classement actuel en zone UC et l'OAP permettent la réalisation d'une opération de 33 logements environ. Les capacités d'urbanisation sont donc bien supérieures à celles qui existaient antérieurement à la révision du PLU de 2017.</p> <p>La commune entend les demandes de la famille GREYNAT / PLOTKIN, et propose de réduire à 25% au lieu de 35% les obligations en matière de logement social. Une opération d'environ 33 logements pourrait être réalisées dont environ 8 logements locatifs sociaux.</p>		
<p>M C IZET s'oppose à la création de la zone d'activités de Secrétan. La CC du Grésivaudan, n'a pas apporté d'arguments qui justifie cette ZA, l'autorité environnementale n'a pas statué, et l'emplacement réservé n°26 lui semble prématuré.</p>	<p>Les premiers points ne relèvent pas de la modification actuelle. La réponse a déjà été apportée concernant l'emplacement réservé</p>	<p>Même réponse que le CE</p>	/	/
<p>M D LEIFFFLEN</p> <p>Concernant l'OAP n°8, il souhaiterait plutôt une résidence intergénérationnelle. Il demande le type de commerces envisagés. Il s'interroge sur la conformité de ce projet avec le PLH et le SCOT ?</p>	<p>Le CE indique :</p> <p><u>ER n°26</u> : Voir les réponses précédentes.</p> <p><u>OAP8</u> : Pour des raisons de financement et de gestion une résidence seniors est privilégiée. La commune aimerait regrouper des professions médicales et paramédicales. Elle aurait souhaité implanter</p>	<p>Même réponse que le CE</p>	/	/

<p>Il est favorable au rond-point sur la voie en S, mais en prévoyant un sens unique descendant sur le chemin de l'Enfer.</p> <p>Il signale que tous les lotissements ne sont pas à égalité concernant le CES (les divisions parcellaires sont possibles parfois mais pas toujours).</p> <p>Certains ER aménagés figurent encore en réserves</p>	<p>une pharmacie mais les seuils imposés par le code de la santé publique ne le permettent pas.</p> <p>Le projet n'accroît pas de 108 habitations le nombre de logements prévus au PLU approuvé en 2017 puisqu'il était déjà prévu une opération de 80 logements comportant 28 logements locatifs sociaux sur ce site. Ce projet est compatible avec le SCOT. (Le PLH était applicable sur la période 2013-2018)</p> <p>CES – zone UC C1 : les secteurs C1 n'ont pas été modifiés dans le cadre de la présente procédure et une réponse a déjà été apportée à ce sujet à Monsieur LEIFFLEN lors de la révision générale en 2017</p> <p>ER : Certains ER n'ont pas été retirés du plan car les emprises n'ont pas encore été cédées à la commune</p>			
<p>Une personne, propriétaire dans la future zone de Secrétan souhaite savoir à quelle échéance cette zone sera aménagée</p>	<p>Le CE précise que l'aménagement de la zone de Secrétan ne relève pas de la compétence de la commune. Cet aménagement sera réalisé par la communauté de communes « Le Grésivaudan ». Aucun planning n'a à ce jour été communiqué par le Grésivaudan.</p>	<p>Même réponse que le CE</p>	<p>/</p>	<p>/</p>
<p>M DURIF souhaite la présence d'une pharmacie autour de la place Robert Schuman, ainsi qu'une supérette et un marchand de journaux</p>	<p>Le CE indique que la commune envisage, dans le cadre de l'OAP n°8, de compléter l'offre de commerces / services existante sur la place Robert Schuman (et son extension future). Elle aimerait regrouper sur ce site différentes professions médicales et paramédicales. Elle aurait souhaité implanter une nouvelle pharmacie, mais les seuils démographiques imposés par la code de la santé publique ne le permettent pas.</p> <p>Le choix des commerçants de la place</p>	<p>Même réponse que le CE</p>	<p>/</p>	<p>/</p>

	Schuman et de Cœur Village a fait l'objet d'une décision prise conjointement entre la commune et l'aménageur de chaque zone. Pour cette nouvelle opération, le CE indique que la commune procédera de la même façon avec l'aménageur en charge de ce projet.			
--	--	--	--	--

Conclusions du commissaire enquêteur

Recommandation du CE	Décision de la commune		Modification intégrée au dossier de PLU / justifications	Pièces du PLU à modifier
1-Préciser le règlement écrit sur les points signalés dans le mémoire en réponse	⇒ Clarifier le paragraphe sur les toitures dans le règlement des zones UC, UCa, UCb, UCI.	Oui	Il est précisé dans le règlement des zones UC, UCa, UCb, UCI : « Si le dernier étage est réalisé en attique, il devra respecter un recul frontal et latéral de 1.50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur ». Ainsi, dans ces zones, les attiques ne sont pas obligatoires, mais si les constructeurs décident d'en réaliser, ils devront respecter un certain recul.	Rapport justificatif, règlement écrit.
	⇒ Compléter le paragraphe concernant l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, dans le règlement des zones UC, UCa, UCb, UCI, UB, UA, UAh, AUa, AUb, AUc.	Oui	Il est précisé dans le règlement des zones UC, UCa, UCb, UCI, UB, UA, UAh, AUa, AUb, AUc : « Dans le cas d'une toiture à pans et conformément aux schémas ci-après, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison) ». Cette règle permet de compléter les schémas existants dans le règlement et de clarifier les attentes de la commune en matière d'insertion de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture	Rapport justificatif, règlement écrit.
2- Corriger les erreurs ou imprécisions dans le rapport justificatif	⇒ Réexpliquer les règles de densité dans le secteur d'intensification autour des arrêts de bus en zone AUc	Oui	Il est précisé dans le rapport justificatif : Le SCoT, en compatibilité avec les dispositions législatives nationales, cherche à favoriser l'intensification de l'urbanisation au droit des espaces les mieux équipés et desservis des communes. Il préconise ainsi l'instauration d'une densité minimale dans un périmètre inclus dans l'espace préférentiel de développement situé à « moins de 200 mètres à vol d'oiseau ou d'une distance équivalente à 5 minutes de marche autour des arrêts des lignes de bus ou de cars offrant au-moins un service [...] toutes les 20 minutes dans chaque sens en période de pointe ». Dans ces secteurs, des règles particulières en matière de hauteurs et d'emprises au sol minimum, qui doivent garantir la densité définie par le SCoT, sont mobilisées dans le règlement écrit du PLU. La zone AUc se situe dans l'un de ces secteurs d'intensification autour des arrêts de bus, ainsi	Rapport justificatif et règlement écrit

			<p>lors de la réalisation d'une opération à dominante d'habitat, le règlement impose :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une emprise au sol de 30 % minimum et une hauteur des constructions de 9m au faitage ou 7m au niveau supérieur de l'acrotère minimum, et de 17m au faitage ou 15m au niveau supérieur de l'acrotère maximum. <p>Ou</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une emprise au sol de 20 % minimum et une hauteur des constructions de 16m au faitage ou 14m au niveau supérieur de l'acrotère minimum, et de 17m au faitage ou 15m au niveau supérieur de l'acrotère maximum. <p>Le règlement est également précisé dans ce sens.</p>	
	⇒ Réexpliquer le projet de transfert de l'aire de jeux existante chemin de la Croix Verte	Oui	<p>Il est précisé dans le rapport justificatif :</p> <p>Un parc des loisirs sera aménagé par la commune (livraison début 2020) rue Vaucanson. A l'issue de ces travaux, les tennis et les jeux existants chemin de la Croix Verte seront supprimés.</p>	Rapport justificatif.
3. Modifier la ligne de recul sur le terrain de la famille Cochet	Non		<p>La commune prend note des demandes de la famille COCHET et propose d'y réfléchir dans le cadre d'une future modification ou révision du PLU. Ainsi, le recul imposé lors de la révision du PLU de 2017 pourrait être réduit à 10m au lieu de 15m à l'occasion d'une prochaine procédure de modification ou révision du PLU.</p> <p>Conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, seul le projet de modification peut évoluer après l'enquête publique, et les demandes de la famille COCHET ne concernent aucun des points abordés dans le cadre de cette procédure.</p>	/
4. Réduire la proportion de logements sociaux sur le terrain de la famille Plotkin	Oui		<p>La commune souhaite remplacer la servitude de mixité sociale L3 par la servitude L1 sur le secteur de l'OAP n°6, afin de faciliter la réalisation d'une opération d'aménagement sur ce site.</p>	Rapport justificatif, règlement graphique (zonage + prescriptions), règlement écrit, OAP.