



meylan

Une ambition
partagée

Date d'insertion dans le Recueil le **19 DEC. 2014**

ID de l'acte : 038-21380229100012-20141215-

14869A-DE-1-1 (29)

Accusé réception en préfecture le : 17 décembre
2014 (29)

Délibération du conseil municipal

| | | | |
|--|----|--|--|
| Délibération n°2014-12-15-1 | | L'an deux mille quatorze, le 15 décembre, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni à 17h30 en session ordinaire au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude PEYRIN. | |
| Nombre de conseillers : | | Date de la convocation : le 9 décembre 2014 | |
| En exercice : | 33 | Présents : MM. Mmes Chantal ALLOUIS, Jean-Philippe BLANC, Philippe CARDIN, Thierry FERET, Michel BERNARD, Chaza HANNA, Catherine LECOEUR, Marie-Odile NOVELLI, Jean-François ROUX, Arslan SOUFI, Laurent VADON, Hélène VIARD-GAUDIN, Jean-Claude PEYRIN, Damien GUIGUET, Victor PETRONE, Catherine ALLEMAND-DAMOND, Mélina HERENGER, Christel REFOUR, Christophe BATAILH, Antoine JAMMES, Célia MARTINS, Antonie SAINT-PIERRE, Emmanuelle LARMOYER, François-Xavier WANHEM, Françoise BALAS, François POLINE, Joëlle HOURS, Aurélie ALFONSI, Laure DIAS. Absents : MM. Mmes , Pouvoirs : MM. Mmes Marie-Christine TARDY à Jean-Claude PEYRIN, Anne-Laure HUSSON à Catherine ALLEMAND-DAMOND, Jean-Philippe DRILLAT à Victor PETRONE, Thibaud CARLASSARE à Laure DIAS Secrétaire de la séance : Laure Dias | |
| Présents : | 29 | | |
| Votants : | 33 | | |
| Délibération adoptée à la majorité par 25 voix pour et 0 voix contre. Abstentions : 8 | | | |

Objet: Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme : bilan de la mise à disposition du dossier auprès du public et approbation de la modification simplifiée n°3

Le rapporteur rappelle aux membres du Conseil municipal qu'une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a été engagée, pour laquelle les modalités de mise à disposition du projet au public ont été définies par délibération du 23 juin 2014.

Le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a ainsi été mis à disposition du public du 1er septembre 2014 au 3 octobre 2014 inclus, du lundi au vendredi aux heures habituelles d'ouverture de l'hôtel de ville.

Le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a été transmis pour avis aux personnes associées mentionnées à l'article L 124-4 du Code de l'Urbanisme.

Le rapporteur rappelle aux membres du Conseil Municipal les points sur lesquels porte la procédure de modification simplifiée :

1. Sur la loi ALUR

La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) adoptée le 24 mars 2014 supprime le Coefficient d'Occupation des Sols. De ce fait, les C.O.S. inscrit dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne peuvent plus être opposés aux demandes déposées depuis la publication de la loi, il apparaît nécessaire de supprimer la référence au C.O.S., devenu inopérant, inscrite dans le règlement du P.L.U. afin d'éviter des erreurs de compréhension pour les tiers. Il s'agit d'une simple mise à jour du document qui ne modifie pas les droits à construire puisque le C.O.S. n'est de toute façon plus applicable depuis la publication de la loi.

2. Sur les adaptations du règlement écrit

- Préciser la règle d'arrondi pour le calcul des : logements locatifs sociaux, logements en accession sociale à la propriété, places de stationnements. Il est proposé une règle d'arrondi à l'entier supérieur, quelque soit le premier chiffre après la virgule.
- Préciser la règle de calcul des stationnements pour les cycles : insuffisamment précise elle a tendance à générer un nombre de places disproportionné par rapport aux besoins des opérations.
- Pour les annexes : adapter la règle d'implantation en limite de propriété et préciser le glossaire.
- Supprimer la règle de prospect et de sol en pleine terre pour les équipements publics.
- Assouplir les règles de prospect pour permettre l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants.
- Préciser la définition des toitures accessibles mentionnées en zone Ua.
- Compléter la définition du sol en pleine terre donnée dans le glossaire, afin d'en exclure clairement les parkings réalisés en evergreen ou équivalent.
- Définir dans le glossaire le sol naturel, notion utilisée pour le calcul des hauteurs : la jurisprudence considère qu'il s'agit du sol initial avant la réalisation des travaux objets de la demande d'autorisation.
- Assouplir l'interdiction actuelle de pouvoir desservir directement des stationnements privés par une voie publique.
- Ne pas multiplier les accès en cas de division de propriété : demander un seul accès, un assouplissement de cette règle étant possible pour cas particulier dûment justifié (sécurité, technique).
- Ajouter au glossaire la définition des vérandas.
- En cas de réalisation de locaux commerciaux ou d'activité en rez-de-chaussée : permettre une avancée de façade en rez-de-chaussée qui ne soit pas comptabilisée comme 1^{er} rang pour le calcul des hauteurs.
- Mieux expliciter la règle de calcul des prospects.
- Assouplir les possibilités d'implantation des locaux techniques dans les zones d'habitat collectif
- Préciser les dispositions relatives aux remblais

Bilan de la mise à disposition :

Sept observations ont été portées dans deux registres. Certaines observations n'appellent pas de réponse ou ne portent pas sur les points de modification proposés dans le dossier mis à disposition, elles ne seront pas détaillées dans la présente délibération.

Pour les observations relatives aux modifications proposées :

- trois avis défavorables pour la suppression du pourcentage de sol en pleine terre pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- deux demandes de maintien de la règle relative au mode de calcul actuel pour les stationnements cycles.
- deux remarques relatives au taux de logements locatifs sociaux, notamment dans Inovalée. Il est précisé que les pourcentages de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale à la propriété sont inchangés, la précision apportée par le dossier de modification porte uniquement sur la règle d'arrondi.

-une proposition alternative de rédaction de la règle d'arrondi pour le calcul du nombre de places de stationnement ou de logements sociaux

Parmi les personnes associées :

-Le Conseil Général : aucune observation

-La Chambre d'Agriculture : aucune observation

-Le Préfet de l'Isère : avis favorable sous réserve de modification du dossier sur les points ci-après.

1. Assouplir l'interdiction actuelle de pouvoir desservir directement des stationnements privés par une voie publique.

Les services de l'Etat considèrent que la modification proposée, visant à n'autoriser les places de stationnement privatif, disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, que « *sous réserve de justifications architecturales, techniques ou liées à la configuration du terrain.* » ne pose pas de règle permettant au pétitionnaire de savoir précisément dans quelles conditions ces stationnements pourront être autorisés. Il est demandé à la commune de définir une règle claire.

2. Eviter la multiplication des accès.

Les services de l'Etat considèrent que la modification proposée, imposant un seul accès par unité foncière, même en cas de division de propriété bâtie, est contraire au libre accès à la voie publique. Le PLU peut instaurer des conditions particulières de desserte des terrains par la voie publique, mais ne peut remettre en cause ce droit d'accès à la voie publique.

3. Assouplir les possibilités d'implantation des locaux techniques dans les zones d'habitat collectif

Les services de l'Etat considèrent que la modification proposée, permettant une implantation différente « *pour réaliser des locaux destinés aux cycles ou à la collecte des ordures ménagères* » ne pose pas de règle permettant au pétitionnaire de savoir comment implanter ces locaux par rapport aux limites du terrain. Il est demandé à la commune de définir une règle claire.

Considérant la nécessité de prendre en considération les réserves formulées par les services de la Direction Départementale des Territoires pour le compte du Préfet de l'Isère ainsi que certaines remarques formulées dans les registres, le projet de modification simplifiée tel que soumis à consultation est revu sur les points suivants.

- Le coefficient de sol en pleine terre est maintenu pour les services publics ou d'intérêt collectif.

- La modification de la règle de calcul des places de stationnement pour les cycles est supprimée uniquement pour les constructions à usage de bureaux, elle est maintenue pour les autres types de construction.

- Concernant la réalisation de places de stationnement privées le long des voies publiques ou assimilées : la modification proposée est supprimée à l'exception des zones de renouvellement urbain UEb et UEb1 dans lesquelles elles sont autorisées et dans les zones UBe, UBe1, UBf, UBg, UBg1 dans lesquelles elles sont autorisées hors places liées aux logements.

- La règle d'arrondi pour le calcul des places de stationnement et des logements sociaux est réécrite comme suit : « la règle d'arrondi sera fait à l'entier supérieur pour tout nombre non entier ».

- Les règles d'implantation pour les locaux cycles et déchets ménager sont précisées comme suit : l'implantation en limite des voies et emprises publiques est autorisée pour tous les locaux techniques ; l'implantation en limite séparative est possible uniquement pour les locaux destinés au stationnement des cycles.

- Les dispositions visant à imposer un seul accès par unité foncière sont supprimées.

Considérant que le projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

APPROUVE la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme, annexée à la présente délibération
DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, sera publiée dans le recueil des actes administratifs, et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public aux heures et jours habituels d'ouverture de l'hôtel de ville ainsi qu'à la préfecture de l'Isère. La présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission au Préfet du département et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Je soussignée, Marie Christine TARDY, Maire de la
Commune de Meylan, certifie, sous ma
responsabilité, le caractère exécutoire du présent
acte

~~Pour le Maire par délégation,
Eric Marchand,
Directeur Général des Services.~~

19 DEC. 2014

Fait à Meylan, le **19 DEC. 2014**
Le Maire,
Marie-Christine Tardy

Pour le Maire par délégation
Jean - Claude Peyrin
1^{er} Adjoint

