VILLE DE VIF

REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance
Du Lundi 20 Juin 2022

L'an deux mil vingt-deux, le vingt juin à 20 h 00, le Conseil Municipal de VIF, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Guy GENET.

Présents : Guy GENET - Anne-Sophie DESOBLIN RUELLE - Gérard BAKINN - Yasmine GONAY - Jacques DECHENAUX - Jean-Marc GRAND - Sarine VELLA - Joseph SCIASCIA - Colette ROULLET - Daniel SUAREZ - Fabien MYLY - François FASCIAUX - Didier JUAREZ - Céline DI DOMENICO - Cécile BOURGIN - Michelle NOWAKOWSKI - Karine REGOBIS – Sébastien GRIVEL – Sylvain GARREAU - Karine MAURINAUX – Christian GIRAUD - Serge SANTARELLI - Séverine GALBRUN – Bernard RIONDET - Claude CHALVIN – Guillaume CARASSIO

Procurations : Nathalie CHEVALIER à Gérard BAKINN
Alizé GALAND à Jacques DECHENAUX
Florence SCHAMBEL à Karine MAURINAUX

Secrétaire de séance : Fabien MYLY

Date de la convocation du Conseil Municipal : 14 Juin 2022

Nombre de conseillers municipaux :

En exercice :	29
Présents :	26
Procurations :	03
Votants :	29

Votes exprimés

- Vote pour : 21
- Vote contre : 8
- Abstention : /

20 JUIN 2022

28 : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grenoble-Alpes Métropole : avis de la Commune sur le projet de modification n°1 prescrit

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) a été approuvé par délibération du Conseil métropolitain en date du 20 décembre 2019. Il a fait l'objet de deux mises à jour par arrêté métropolitain du 28 mai 2020 et du 1er mars 2021, et d'une première modification simplifiée approuvée le 2 juillet 2021.

Le Conseil Municipal du 22 novembre 2021 a donné un avis favorable avec observations au projet de modification n°1 du PLUi par voie de délibération. Par la suite, une enquête publique relative à la modification n°1 a été organisée du 7 février au 9 mars 2022, mais a été annulée par arrêté métropolitain du 3 février 2022. En effet, la mission régionale d'autorité environnementale a été consultée par la Métropole dans le cadre de la procédure de modification n°1, et son avis mettait en évidence la nécessité de compléter certains points de l'évaluation environnementale réalisée. En conséquence, la Métropole a complété et enrichi l'étude de l'évaluation environnementale en fonction des prescriptions de l'autorité environnementale et présente ainsi un nouveau projet de modification n°1, prescrit par arrêté du 10 mars 2022. Il est à noter que les modifications apportées par rapport à la première version du projet de modification n°1 ne concernent pas le territoire communal ; il est toutefois attendu par la Métropole que les Communes émettent un avis sur ce deuxième projet de modification n°1.

Les modifications apportées au PLUi s'inscrivent dans les orientations stratégiques du PADD qui sont la modération de la consommation de l'espace, la résilience face aux risques, la protection du paysage et du patrimoine, ainsi que la prise en compte des enjeux environnementaux (adaptation aux changements climatiques, nature en ville, protection des ressources).

Ce projet de modification permet notamment de renforcer la capacité du PLUi pour certaines communes à mettre en œuvre les objectifs du PLH (précision sur l'écriture des règles dans les emplacements réservés pour mixité sociale, création d'emplacements réservés de mixité sociale complémentaires, augmentation des seuils de logements sociaux dans les secteurs de mixité sociale).

La présente procédure de modification n°1 du PLUI est réalisée en application des articles L. 153-36 et suivants, et L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification de droit commun est adaptée au projet, dans la mesure où les évolutions apportées au document d'urbanisme :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle ou 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 nuisances ;
- Ne créent pas d'orientation d'aménagement et de programmation valant création de ZAC.

Le déroulement de la procédure de modification n°1 de droit commun est le suivant :

a. Concertation préalable

La loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique dite "ASAP" soumet à la concertation obligatoire, prévue par l'article L103-2 du code de l'urbanisme, les procédures de modification d'un PLU soumises à évaluation environnementale. La Métropole ayant décidé d'actualiser l'évaluation environnementale du PLUI à l'occasion de la procédure de modification n°1 du PLUI, une concertation préalable a été menée du 3 mai au 3 juin 2021.

b. Notification du projet de modification

Le projet de modification n°1 du PLUI est notifié aux Maires des 49 communes de Grenoble-Alpes Métropole, au Préfet de l'Isère et aux personnes publiques associées (visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme) avant l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier soumis à enquête publique.

c. Enquête publique

Les modalités de l'enquête publique de la modification n°1 sont définies par arrêté du Président de Grenoble-Alpes Métropole. A l'issue de cette enquête publique, le projet de modification n°1, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier et des observations du public, est soumis à l'approbation du Conseil métropolitain.

Les modifications envisagées pour la modification n°1 du PLUi sont les suivantes :

1. Modifications de portée générale :

1.1. Rapport de présentation

- Précisions et corrections dans le rapport de présentation sur les justifications sur le commerce, les espaces de développement commercial et les centralités urbaines commerciales
- Actualisation de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale
- Modifications des livrets communaux (sauf ceux des communes suivantes : Proveysieux, Saint-Barthélemy-de-Séchilienne, Saint-Pierre-de-Mésage, Séchilienne et Venon)
- Modification de l'annexe relative aux risques.

1.2. Règlement écrit

1.2.1. Modification des règles communes et du lexique

- Règles communes, articles 1 et 2 : Modification des règles applicables en périmètres de protection de captages
- Règles communes, article 2 : Modification de la règle applicable dans les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement (PAPA)
- Règles communes, articles 3.1 et 3.2 : Simplification et harmonisation de la règle des linéaires commerciaux et de mixité fonctionnelle
- Règles communes, article 3.3 : Création d'un nouveau type de secteur de mixité sociale (SMS)
- Règles communes, article 3.3 : Modification de l'écriture de certains emplacements réservés à la mixité sociale (ERS)
- Règles communes, article 4 : Précision concernant l'application des prescriptions figurant dans l'atlas des formes urbaines (documents graphiques D1 et D2)
- Règles communes, article 4.6 : Ajout d'une précision dans la règle de surélévation des bâtiments
- Règles communes, article 5.3 : Clarification de la règle des clôtures concernant la possibilité de prolonger un mur plein existant
- Règles communes, article 5.3 : Modification de la règle concernant les murs en gabions
- Règles communes, article 6.2 : Modification de la règle concernant la pleine terre
- Règles communes, article 6.2 : Modification des règles de végétalisation pour les annexes et précision apportée au sujet des sites inscrits ou classés
- Règles communes, article 6.5 : Modification de la règle alternative à l'article 6.5 concernant l'aménagement d'emplacements spécifiques dédiés à la collecte des ordures ménagères et assimilés
- Règles communes, article 10 : Modification d'un schéma explicatif sur l'énergie
- Lexique : Modification de la définition de l'attique

1.2.2. Modification du règlement des risques *(Vif non concerné : application uniquement du PPRN de Vif et de son règlement)*

- Clarifications et ajustements de la règle de calcul du RESI
- Modification concernant les aléas miniers et mise en compatibilité des règlements RF et Bf1
- Intégration de définitions supplémentaires dans le glossaire
- Suppression des interdictions identifiées aux 1.1 et 1.2 en zones de risques faibles de ruissellement et mise en cohérence des règlements associés aux zones d'aléas de ruissellement entre les projets nouveaux et les projets sur existant
- Clarifications du règlement Bg pour les projets nouveaux et sur existant concernant la gestion des eaux de pluies

- Modification de la règle concernant l'implantation des piscines en zones d'aléas torrentiels faibles (Bt1 PN)
- Modification du règlement en zone d'aléas faibles de suffosion (Bf1 PN) pour interdire les piscines
- Suppression des références aux aléas G3 dans le règlement RG PN

1.2.3. Modification du règlement du patrimoine

- Clarification du tableau de présentation des catégories
- Modifications du chapitre des règles relatives aux éléments de décor pour le niveau 2
- Modifications d'une phrase relative aux clôtures
- Ajout d'ensembles homogènes au chapitre 2
- Modifications du chapitre 3 : Parcs
- Modifications du chapitre 4-Espaces paysagers/ K -Espaces naturels

1.2.4. Modification du règlement des zones

- Création d'une nouvelle zone UZ4 et des sous-zonages UZ4p et UZ4y
- Création d'une nouvelle zone AUCRU10 dans le secteur Rival : ce point est développé dans la rubrique « Saint-Martin-d'Hères »
- Création d'une nouvelle zone UCRU11 dans le secteur de la gare d'Echirolles : ce point est développé dans la rubrique « Grand Alpe »
- Préambule : Ajout de l'indice (q) à la zone AUD1 pour permettre la réalisation de plusieurs opérations d'ensemble
- Article 1 : Création d'un indice « z » autorisant les équipements d'intérêt collectif et services publics en zone économique dédiée (UE)
- Article 1 et 2 : Modification de la règle de limitation de la constructibilité en application de l'article R.151-34 a du code de l'urbanisme
- Article 2 : Autorisation des aires de stationnement ouvertes au public dans les zones AU
- Article 2 : Autorisation des exploitations agricoles dans les zones urbaines
- Article 2 : Précision sur les hôtels et les autres hébergements touristiques dans les STECAL
- Article 2 : Précision sur le caractère démontable des constructions destinées au logement autorisées dans les secteurs ALv
- Article 2 : Précision sur l'autorisation des affouillements et exhaussements du sol
- Article 4.1 : Modification des règles d'implantation alternatives
- Article 4.2 et 4.6 : Ajout de prospects en zone UB
- Article 4.2 : Modification des règles d'implantation en limites séparatives en zones UC
- Article 4.2: Clarification de la rédaction des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zones UD
- Article 4.4 : Ajout d'une précision concernant l'emprise au sol des piscines
- Article 4.4 : Limitation de certaines constructions et des extensions dans les zones AU
- Article 4.6 : Ajout d'une règle de hauteur par rapport aux voies en UA1, UA2 et UV
- Article 4.6 : Correction d'une incohérence en zone UA1 concernant l'implantation des bâtiments
- Article 4.6 et article 6.2, zone UCRU6 : Modification des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sur le secteur G. Péri : ce point est développé dans la rubrique « Saint-Martin-d'Hères »
- Article 4.6, zone UCRU2 : Modification des règles de hauteur dans le secteur République-Frange Verte à Echirolles : ce point est développé dans la rubrique « Echirolles »
- Article 5.2 : Ajout de prescriptions concernant les ouvertures et occultations
- Article 5.2 : Modification de la règle concernant les toits à une pente en zones UA et UD
- Article 5.2 : Ajout de prescriptions concernant la couleur de la pierre ou de l'enduit
- Article 5.2 : Précision apportées aux règles alternatives
- Article 5.2 : Précision de la règle applicable aux toitures terrasses dans les zones économiques dédiées UE
- Article 6.2 : Précision de la règle de compensation de réalisation d'espaces de pleine terre dans les zones économiques dédiées UE
- Article 7 : Précision sur l'application de la règle des places de stationnement visiteurs pour les logements locatifs sociaux
- Article 7 : Ajustement de la règle de stationnement pour les véhicules motorisés pour les projets sur l'existant ou les extensions

- Modification des règles de stationnement pour les véhicules motorisés dans la zone UCRU3 relative à l'Abbaye.

1.3. Règlement graphique

- Correction d'une erreur matérielle et actualisation du plan F2 du patrimoine bâti paysager et écologique concernant les cours d'eau
- Amélioration de la lisibilité du plan B1 des risques naturels
- Correction de la légende du plan B1 des risques naturels
- Modification du règlement graphique du plan B2 des risques anthropiques en vue de préciser la prise en considération des aléas miniers sur certains secteurs

2. Modifications de portée communale

- Correction d'erreurs matérielles dans le livret communal

    - Page 9, le document mentionne un emplacement réservé pour la création d'équipements sportifs, alors que celui-ci a été supprimé entre l'arrêt et l'approbation du PLUI.

    - Page 15, concernant le périmètre d'intensification urbaine, il est mentionné le fuseau d'intensification F3, alors qu'il s'agit en réalité du fuseau d'intensification F2.

- Modification de l'OAP sectorielle n°93 « Sous le Pré » :

L'OAP 93 « Sous le pré » a fait l'objet d'un plan-guide, traduit dans le schéma de l'OAP. Les parcelles cadastrées AK 59, AK 227, AK 57 et AK 49 n'étaient pas intégrées dans le périmètre d'opération sur plan-guide, mais l'ont été dans le périmètre de l'OAP en tant que « zone tampon à qualifier » afin d'opérer une transition douce entre le pavillonnaire existant et les futurs bâtiments de l'opération "Sous le Pré". Or, l'opération "Sous le Pré" n'intègre pas ces parcelles dans son programme et les constructions prévues au nord de l'opération étant de l'habitat de faible densité et hauteur, il apparait que cette « zone tampon » ne trouve plus d'utilité. La commune a donc demandé de sortir du périmètre de l'OAP les parcelles cadastrées AK 59, AK 227, AK 57 et AK 49 et de leur attribuer par conséquent le zonage UD3 au lieu de AUC3.

- Recalibrage de l'ERS_1_VIF :

Concernant les obligations liées à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, la commune de Vif fait actuellement l'objet d'un constat de carence par le préfet, avec un taux de logements sociaux d'environ 13%% en 2019. Le PLUI, en traduisant les objectifs du Programme Local de l'Habitat, prévoit différentes mesures permettant de rattraper cet objectif de la loi SRU, notamment des emplacements réservés de mixité sociale. Le tènement de l'ERS_1_VIF avait été calibré à 10 LLS, se basant sur une capacité de 20 logements sur la parcelle AN 319. Ce tènement est effectivement très bien situé en plein cœur de Vif, et doit contribuer au rattrapage en matière de logement social sur la commune. Il est donc proposé de maintenir l'ERS pour que celui-ci permette la construction de 10 logements sociaux ou 700 m² de surface de plancher dédiés au logement social dont 35% de PLAI, en ajoutant la mention d'un pourcentage minimum de 50% de LLS. Cette nouvelle rédaction est en lien avec l'évolution de la rédaction des ERS dans le cadre de cette procédure de modification n°1.

Vu l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le décret 2014-1601 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée « Grenoble-Alpes Métropole » ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 et suivants, L. 151-1 et suivants, L.153-1 et suivants, R.151-1 et suivants et R. 153-1 et suivants ;

Vu la concertation préalable à la modification n°1 qui s'est déroulée du 3 mai au 3 juin 2021 et le bilan approuvé par délibération du Conseil Métropolitain le 2 juillet 2021,

Vu l'arrêté métropolitain n°1AR210187 en date du 13 juillet 2021 prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grenoble-Alpes Métropole,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 22 novembre 2021 donnant un avis favorable au projet de modification n°1 du PLUi, sous réserve d'observations,

Vu l'arrêté du Président de Grenoble-Alpes Métropole en date du 3 février 2021 portant abrogation de l'arrêté n°1AR220001 du Président de Grenoble-Alpes Métropole en date du 7 janvier 2022 portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLUi et suppression de ladite enquête ;

Vu l'arrêté n°1AR220047 du Président de Grenoble-Alpes Métropole en date du 10 mars 2022 prescrivant le nouveau projet de modification n°1 du PLUi,

Vu le nouveau projet de modification n°1 du PLUi présenté ;

Vu l'avis de la commission « Aménagement du territoire et Urbanisme » en date du 8 juin 2022,

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, **décide par 21 pour et 8 contre** Karine MAURINAUX – Christian GIRAUD – Florence SCHAMBEL – Serge SANTARELLI – Séverine GALBRUN – Bernard RIONDET – Claude CHALVIN – Guillaume CARASSIO

- **DE DONNER** un avis favorable sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, assorti des observations suivantes :

1) Apporter des modifications à l'article 5.2 afin de permettre la toiture monopan à plus de projets :

La règle relative aux toitures à une pente, article 5.2 du règlement des zones UA et UD, est à ce jour rédigée ainsi : « *Les toitures à pente inversée ou à une pente sont interdites sauf si la toiture prolonge celle d'un bâtiment existant, ou s'adosse à un mur de clôture.* » Elle est prévue d'être modifiée à l'occasion de la présente modification du PLUi de la façon suivante : *« Les toitures à pente inversée ou à une pente sont interdites sauf si la toiture prolonge celle d'un bâtiment existant, ou s'adosse au mur d'un bâtiment principal existant ou à un mur de clôture ».* La possibilité de la toiture monopan doit être étendue aux constructions principales neuves également, afin d'être prévue dès la conception d'un projet de maison individuelle car elle permet souvent d'être mieux intégrée que les toitures terrasses, pour des projets d'annexes accolées, garages ou auvents. Par conséquent, il est demandé de supprimer le terme « existant » de la règle, qui serait alors rédigée comme suit : *« Les toitures à pente inversée ou à une pente sont interdites sauf si la toiture prolonge celle d'un bâtiment existant, ou s'adosse au mur d'un bâtiment principal ou à un mur de clôture ».*

2) Clarifier la règle et les schémas illustrant l'application de la règle 6.2 relative aux surfaces de pleine terre.

Les projets, sauf exceptions, doivent respecter un certain pourcentage de surfaces de pleine terre, qui diffère selon le zonage du PLUi, calculé sur l'unité foncière concernée. Cette règle est très souvent discutée par les porteurs de projet, car trop peu précise donc soumise à interprétations, et l'instruction a soulevé des questions auquel le règlement ne permet pas de répondre. La définition des surfaces de pleine terre est aujourd'hui rédigée ainsi : « *Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.* » […] *Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre : - Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ; - Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention. Ne sont pas comptabilisés en espaces de pleine terre : - Les surfaces situées au pied des arbres isolés, imposés sur les aires de stationnement et inférieures aux diamètres de fosses de plantation décrits dans l'OAP Paysage et Biodiversité, diamètres qui varient selon la taille des arbres et de l'ambiance.* » Le projet de modification présenté prévoit de développer des schémas à l'appui de la règle, afin d'indiquer comment répartir la pleine terre autour de la

construction afin qu'elle soit d'un seul tenant et permette un usage d'agrément, mais les schémas proposés ne permettent pas d'illustrer efficacement la règle et ne sont pas compréhensibles. Également, la règle ainsi modifiée n'indique pas :

- Si le terme « majoritairement d'un seul tenant » retranscrit qu'au moins 50% de des surfaces de pleine terre exigées doivent être d'un seul tenant, et que la part restante peut être découpée en plusieurs espaces.
- Si les espaces plantés dits « résiduels » car d'une faible largeur et/ou proportion sont considérés comme des espaces de pleine terre ; les dimensions minimales seront à définir exactement dans la règle.
- Si les espaces de circulation et de manœuvres de véhicules totalement plantés ou partiellement plantés (ex : espace enherbé entre le passage des roues) sont comptabilisés dans la pleine terre.

La Commune demande de développer la règle en ce sens, et de clarifier les schémas d'illustration.

3) Evoquer le projet de médiathèque dans l'OAP sectorielle n°90 « Passage de Thôt » :

Les principes de l'OAP doivent intégrer la possibilité de l'implantation d'un équipement public au Sud en vue du projet communal de la Médiathèque.

Annexe(s) :
- Document de synthèse

Fait et délibéré à VIF, les jours mois et an susdits et ont signé les membres présents.

Le Maire, soussigné, certifie sous sa responsabilité, que le présent acte, publié ou notifié est exécutoire et qu'il peut faire l'objet d'un recours au Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.

Le Maire,

MAIRIE DE VIF 38450 (Isère)

Guy GENET