Envoyé en préfecture le 29/02/2020
Reçu en préfecture le 29/02/2020
Affiché le
ID : 038-200063972-20200227-2020_02_01-DE

Commune
Villages du Lac
de Paladru

Extrait du Registre des

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an **Deux Mil Vingt**, le **Vingt-Sept Février,** à 20h30

Le Conseil Municipal de la Commune de **VILLAGES DU LAC DE PALADRU**, dument convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Paladru sous la présidence de M. Denis CARRON, Maire.

Date de convocation : 20 Février 2020.

Nombre de conseillers en exercice : 23

Nombre de conseillers présents : 18

Denis CARRON, Christiane COLLOMB, Daniel SEYVE, Christiane PEROT, Jérôme FOROT, Marie-Christine CLOR, René-Xavier FAIVRE-PIERRET, Janine GARIN, Jean-Paul BRET, Maryse TRAVERS, Christian CLOR, Denis GUILLAUD, Laurence KAISSARIS, Ernest ORTIZ, Chrystelle SANCHEZ-LAFAURIE, Philippe ACCORSO, Guilaine COUPAS, Emilie MERMET.

Nombre de conseillers représentés : 1

Lionel SEIGLE-VATTE (Pouvoir à Jérôme FOROT).

Nombre de conseillers absents : 4

Christian MOINE, Elodie GUINET, Camille GUIBERT, Amélie VERRIER.

Secrétaire de séance : Laurence KAISSARIS.

N° d'ordre : **2020.02.01**

Objet : ***ADOPTION DE DECLARATION DE PROJET ET APPROBATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U. DE LE PIN.***

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-58 ;
- Vu le schéma de cohérence territoriale de la grande région grenobloise approuvé le 21 décembre 2012 ;
- Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération de la CAPV pour la période 2019-2024 ;
- Vu le plan local d'urbanisme de LE PIN approuvé le 10 décembre 2009 par son conseil municipal, modifié selon la procédure simplifiée le 22 juillet 2010 et selon la procédure de droit commun le 31 mai 2012 ;
- Vu la décision n° 2019-ARA-KKU-1760 de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement du 2 décembre 2019 de dispenser le dossier de mise en compatibilité avec la déclaration de projet de réaliser une évaluation environnementale ;
- Vu la réunion d'examen conjoint en date du 4 décembre 2019 et son procès-verbal ;
- Vu la décision en date du 25 novembre 2019 de Monsieur le président du tribunal administratif de Grenoble désignant Madame Mitault en qualité de commissaire enquêtrice ;
- Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 6 janvier au lundi 20 janvier 2020 inclus ;
- Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable de Madame la commissaire enquêtrice ;

Envoyé en préfecture le 29/02/2020
Reçu en préfecture le 29/02/2020
Affiché le
ID : 038-200063972-20200227-2020_02_01-DE

Monsieur le Maire rappelle qu'une procédure de mise en compatibilité du PLU de LE PIN a été initiée afin de permettre la réalisation d'un programme de construction présentant un intérêt général (déclaration de projet) pour la commune. Localisé à l'angle de la route du Chassignieu et de la place Saint-Christophe dans le centre-bourg de LE PIN, sur un terrain acquis par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné au nom de la commune, ce programme doit permettre la réalisation de 6 logements locatifs sociaux et 6 logements en accession sociale à la propriété en lieu et place de la construction actuelle qui sera démolie compte tenu de son insalubrité. Il est complété, par deux locaux d'activités en rez-de-chaussée prévus pour accueillir un commerce de proximité, en remplacement du commerce qui a fermé très récemment.

A cette fin, une notice expliquant le projet présentant un intérêt général pour la commune a été constitué (présentation des caractéristiques du projet, le site retenu, le programme, son insertion dans l'environnement, son volume, son implantation, son emprise au sol... , la justification de son caractère d'intérêt général).
Un second dossier a également été constitué afin d'exposer et de justifier les changements qu'il est nécessaire d'apporter au PLU pour permettre la réalisation de la déclaration de projet.

Monsieur le Maire indique que la procédure de mise en compatibilité avec une déclaration de projet a été retenue au motif que la concrétisation du projet implique la suppression d'un arbre (tilleul) identifiée dans le PLU approuvé en 2009 comme étant à protéger. La suppression de cet arbre est rendue nécessaire pour assurer l'accès au terrain et plus précisément aux garages couverts prévus pour s'implanter sur la pointe Sud du terrain afin d'occasionner le moins de gêne possible. Une simple modification du PLU aurait été illégale.
En outre, le projet implique de revoir également certaines règles d'urbanisme fixées par le PLU (implantation par rapport aux voies et emprises publiques, implantation par rapport aux limites séparatives, emprise au sol, hauteur maximale des constructions, règles en matière de stationnement, aspect extérieur...).

Il convient de noter que les changements apportés au règlement de PLU ne concernent que le terrain support de cette opération : à cet effet, un sous-secteur à la zone UA a été créé afin que les évolutions apportées au PLU soient limités au terrain concerné (secteur UAa sur le document graphique).

Monsieur le Maire indique également que :
- ces évolutions réglementaires apportées au PLU n'ont pas rendu obligatoire la réalisation d'une évaluation environnementale : la DREAL a émis un avis dispensant la commune de procéder à une évaluation environnementale de son dossier (décision du 2 décembre 2019) ;
- les habitants ont été conviés à une réunion d'information au cours de laquelle le projet leur a été présenté ;
- la réunion d'examen conjoint à laquelle étaient invitées les personnes publiques associées a permis de recueillir les avis favorables de la CAPV et l'Etablissement Public du SCOT de la Grande Région Grenobloise aux adaptations proposées pour mettre le PLU en compatibilité avec la déclaration de projet (les autres PPA n'ayant pu être présentes lors de cette réunion) ;
- s'agissant de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 6 janvier au lundi 20 janvier 2020 inclus, Monsieur le Maire précise que la mobilisation a été très faible : deux personnes se sont présentées aux permanences de Mme la commissaire enquêtrice et deux contributions lui ont été adressées au moyen de l'adresse électronique mise à disposition du public.

Envoyé en préfecture le 29/02/2020
Reçu en préfecture le 29/02/2020
Affiché le
ID : 038-200063972-20200227-2020_02_01-DE

A l'issue de l'enquête publique, Mme la commissaire enquêtrice (désignée par M. le président du tribunal administratif de Grenoble) a établi un procès-verbal de synthèse récapitulant les questions posées par le public et auxquelles la commune a pu apporter des éléments de réponse. Ceux-ci portent, notamment sur la nécessité de supprimer un arbre identifié comme à protéger dans le PLU, la non obligation de prévoir des places de stationnement pour le commerce ou la hauteur maximale du nouveau bâtiment qui comparable à celle du bâtiment à démolir.

L'OPAC 38 qui doit réaliser le projet de construction a également fait part de la nécessité de faire évoluer l'article 6 du règlement du sous-secteur UAa pour ne pas imposer aux garages couverts de s'implanter à une distance maximale de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Pour cela, l'OPAC 38 demande à ce que la distance d'implantation s'applique au corps de la construction principale et non au corps principal du bâtiment.
Après avoir établi son rapport, Madame la commissaire enquêtrice a émis un avis favorable tant sur le projet de construction mixte que sur le dossier de mise en compatibilité. Parmi ses recommandations figure notamment la correction de 2 « coquilles » (supprimer la référence à la commune de « Charancieu » qui ne borde pas le lac de Paladru ; corriger le nombre moyen d'enfants par classe dans l'école des Platanes qui jouxte l'opération : 24 au lieu de 14) et de préciser que la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent non pas « au corps principal du bâtiment » mais « à la construction principale ». Pour tenir compte de l'observation de l'OPAC 38 et de la recommandation de Mme la commissaire enquêtrice et encadrer l'implantation des garages couverts au fond du tènement sur limite séparative, il convient par conséquent de préciser dans le règlement que leur implantation doit respecter une distance d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
Monsieur le Maire précise qu'un exemplaire du dossier de mise en compatibilité a été mis à disposition des élus en mairie de VILLAGES DU LAC DE PALADRU et en mairie déléguée à LE PIN, permettant à l'ensemble des membres du conseil municipal d'être informés du contenu de ce dossier.

Monsieur le Maire propose donc au conseil municipal d'approuver la déclaration de projet pour les raisons suivantes :
- il permettra le confortement du centre-bourg Le Pin en assurant l'arrivée de jeunes ménages et/ou ménages modestes sur la commune : la réalisation de logements sociaux permettra à ces ménages de débuter leur parcours résidentiel
- le programme prévoit l'installation d'une enseigne dans de meilleures conditions que celles effectuées dans l'ancien commerce. La présence d'une épicerie est d'autant plus importante qu'elle rend service aussi bien aux actifs de retour de leur travail qu'aux personnes âgées pour qui un commerce de proximité répond aux besoins quotidiens et constitue un lieu de rencontres et d'échanges. Une épicerie complètera l'offre commerciale déjà présente sur la commune : une boulangerie, un coiffeur sont déjà présents sur la commune. A proximité de l'épicerie, un snack-bar existe. Le projet permet donc d'assurer une mixité urbaine dans l'habitat et une mixité sociale sur la commune ;
- le projet présenté par l'OPAC 38 permet d'optimiser l'utilisation du sol et évite de déclasser des terrains aujourd'hui classés en zone agricole ou en zone naturelle. Il est conforme aux principes de gestion du territoire définis par le code de l'urbanisme qui tendent à privilégier la réalisation de programmes de construction d'abord dans les centre-bourgs plutôt qu'en lisière des zones naturelles ou agricoles ;
- il est situé à proximité immédiate de l'école des Platanes, permettant aux parents d'enfants scolarisés de les déposer, le cas échéant, en toute sécurité ;

Envoyé en préfecture le 29/02/2020
Reçu en préfecture le 29/02/2020
Affiché le
ID : 038-200063972-20200227-2020_02_01-DE

- Le projet de construction a été conçu pour répondre au principe de l'éco-construction qui vise notamment à maximiser le [illegible]. Les arbres existants localisés le long de la route de Chassignieu ne pourront être conservés. Mais des espèces locales à feuilles caduques seront plantées sur la partie Sud du terrain pour favoriser les apports solaires en hiver et apporter une protection naturelle en été contre le soleil.
Il indique au conseil municipal que l'adoption de la déclaration de projet emporte alors approbation de la mise en compatibilité du PLU, conformément à l'article L. 153-58 du code de l'urbanisme.

Le conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré :

Article 1 : Décide d'approuver la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de LE PIN et les changements apportés à l'issue de l'enquête publique, telle que présentée par Monsieur le Maire.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme. Elle sera en conséquence affichée pendant un mois en mairie de VILLAGES DU LAC DE PALADRU et dans la mairie déléguée de LE PIN. Elle sera en outre transmise à Monsieur le Préfet. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie étant celle du premier jour où il est effectué

Elle sera, en outre, téléversée sur le site Géoportail de l'urbanisme.

Article 2 : Autorise Monsieur Le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires au dossier.

Pour copie certifiée conforme
Villages du Lac de Paladru, le 28 Février 2020
Le Maire,
Denis CARRON

MAIRIE DE VILLAGES DU LAC DE PALADRU
ISÈRE