

---ooOoo---

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villages du Lac de Paladru

---ooOoo---

ENQUETE PUBLIQUE

**Tribunal Administratif de Grenoble : Décision du 25 novembre 2019
E19000405/38**

**Arrêté de Monsieur le Maire de Villages de Paladru
13 Décembre 2019**

---ooOoo---

Conclusions personnelles et motivées

I. RAPPELS

Les présentes conclusions concernent l'enquête publique unique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villages du Lac de Paladru (PLU) ».

Ayant lieu dans le cadre d'une déclaration de projet, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui en est la conséquence et la condition de réalisation.

En vue de l'organisation de l'enquête publique nécessaire à cette procédure, Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE, par décision du 25 novembre 2019 (E 19000405/38) a désigné Madame Anne Mitault en qualité de commissaire enquêteur.

Par arrêté du 13 décembre 2019, Monsieur le Maire de la commune de Villages du Lac de Paladru a prescrit l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée en mairie de Le Pin du lundi 6 janvier à 9h30 au lundi 20 janvier 2020 à 17 heures, pour une durée de 15 jours, pendant lesquels le dossier d'enquête est resté à la disposition du public, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture de la mairie de la commune déléguée de Le Pin, et consigner éventuellement ses remarques sur le registre, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, domicilié pour les besoins de l'enquête en mairie de Le Pin.

Le dossier était également consultable sur le site internet de la commune et un poste informatique permettant de consulter le dossier de mise en compatibilité était à disposition du public en mairie de Le Pin aux heures habituelles d'ouverture.

Le public pouvait également adresser ses observations au commissaire enquêteur par mail, à l'adresse suivante : comm.enq.publ.plu.lepin38730@gmail.com

Le projet soumis à l'enquête a pour finalité la réalisation d'une opération de construction de deux bâtiments accueillant douze logements, dont des logements locatifs sociaux et des logements sociaux en accession, ainsi qu'un commerce de proximité en rez de chaussée. L'emplacement retenu, centre bourg de la commune de Le Pin, est actuellement occupé pour partie par une construction ancienne. La réhabilitation de ce bâtiment, composé d'un rez-de-chaussée (commerce désaffecté) surmonté de deux niveaux, ne présentant pas d'intérêt patrimonial, n'a pas été retenue, notamment pour des raisons de coût financier exorbitant.

II. Sur la forme et l'information du public sur l'ensemble de l'enquête publique

Concertation:

La mise en compatibilité du PLU n'est pas soumise à concertation préalable dans le cadre d'une déclaration de projet (article L 103-2 du code de l'urbanisme).

Evaluation environnementale :

Par décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAe) du 2 décembre 2019 et après « examen au cas par cas », la mise en compatibilité du PLU de la commune de Villages du Lac de Paladru, dans le cadre de la déclaration de projet de construction mixte dans le centre bourg de Le Pin, n'est pas soumise à une évaluation environnementale.

Réunion d'examen conjoint :

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des Personnes Publiques Associées, conformément à l'article L. 153-54 2° du Code de l'urbanisme. Une réunion d'examen conjoint à laquelle étaient conviées les PPA a eu lieu en amont de l'enquête publique, le 13 décembre 2019 en Mairie de Villages du Lac de Paladru

Réunion publique :

Une réunion publique de présentation du projet a été organisée le 25 novembre 2019.

Les affichages locaux

- Avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, le Maître d'ouvrage a mis en place l'affichage légal à la mairie et sur les panneaux d'affichage de la commune.
- Cet affichage a été réalisé 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'affichage a été constaté par le commissaire enquêteur à chacun de ses passages dans la commune, notamment lors des permanences.

Les parutions dans la presse

- L'avis d'enquête a été publié par les soins du Maître d'ouvrage dans deux journaux, « le Dauphiné Libéré » et « l'Essor », dans les délais prévus avant le début de l'enquête, puis rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

- Première insertion légale dans le « Dauphiné Libéré », rubrique annonces judiciaires et légales du 18 décembre 2019, et dans le journal « L'Essor » du 20 décembre 2019.
- Deuxième insertion légale dans le « Dauphiné Libéré », rubrique annonces judiciaires et légales du 7 janvier 2020 et dans le journal « L'Essor » du 10 janvier 2020.

Les permanences

Les trois permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu dans les locaux de la mairie de Le Pin aux dates suivantes conformément aux termes de l'arrêté municipal du 13 décembre 2019 :

- lundi 6 janvier 2020 de 9h30 à 12h,
- Mardi 14 janvier 2020 de 16h à 20h,
- Lundi 20 janvier de 14h à 17h.

III. Sur le fond

Le public s'est très peu mobilisé durant l'enquête. Au total, deux personnes se sont rendues dans les permanences et deux contributions ont été adressées au commissaire enquêteur, au moyen de l'adresse électronique mise à disposition du public.

A l'issue de la consultation du public, le registre d'enquête a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

Les observations du public sont analysées dans le chapitre 3 du rapport d'enquête.

Les contributions résumées ont été adressées au Maître d'ouvrage sous forme d'un procès-verbal de synthèse, qui lui a été présenté lors de la réunion de travail du 27 janvier 2020.

Le mémoire en réponse de la commune des Villages du Lac de Paladru a été remis au commissaire enquêteur par envoi électronique le jeudi 30 janvier, confirmé par un envoi postal reçu le 1 février 2020.

Après avoir analysé les pièces du dossier,
Après avoir vérifié la régularité de la procédure d'enquête publique,
Après avoir été à la disposition du public lors des permanences, Après avoir pris connaissance des contributions déposées lors de l'enquête,
Après avoir pris connaissance des réponses apportées par le Maître d'ouvrage,

Concernant le projet d'opération de construction mixte

L'intérêt général du projet repose essentiellement sur la volonté de la commune de conforter le centre bourg de Le Pin et de diversifier l'offre de logements, afin de permettre l'accueil d'une population plus jeune ou disposant de revenus modestes.

Conforter le centre bourg :

Cette volonté est traduite dans le PADD du PLU de 2009, qui prévoit notamment une préservation des espaces agricoles et naturels et le développement et la cohérence urbaine du centre village.

Le projet de construction répond également aux objectifs plus généraux du code de l'urbanisme, qui visent le renouvellement urbain et la revitalisation des centres urbains et ruraux. La création de 12 logements et d'un commerce de proximité, en plein centre bourg et à proximité immédiate des services (école), est donc bien cohérente, tant avec les dispositions du code de l'urbanisme qu'avec les orientations du PADD de la commune.

Diversifier l'offre de logements.:

Bien que la commune de Villages du Lac de Paladru, qui comptait 2463 habitants en 2014, ne soit pas assujettie aux obligations de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) en matière de production de logements sociaux, la commune entend prendre part à l'effort de construction pour proposer des logements abordables aux jeunes ménages ou aux ménages aux revenus modestes. Cette ambition répond aux orientations du programme local de l'habitat (PLH 2019/2024), adopté par la Communauté de Communes du Pays Voironnais dont fait partie la commune. A l'échelle de ce PLH, le Pays Voironnais a pour objectif la construction d'un minimum de 950 logements locatifs sociaux, soit 158 logements par an.

Au travers de cette opération de construction de 6 logements locatifs sociaux et de 6 logements en accession sociale, la commune entend rééquilibrer l'offre de logements, après un développement résidentiel essentiellement constitué de maisons individuelles.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la réalisation d'une opération de construction mixte dans le centre bourg de Le Pin.

Cet avis favorable est assorti de deux recommandations :

- Compte tenu de l'emplacement très central du projet dans le village et de son importance architecturale et urbanistique à l'échelle de la commune, il conviendra de veiller avec vigilance à la bonne intégration paysagère des futurs bâtiments, en harmonie avec les constructions environnantes.
- les rares coquilles figurant dans la notice de présentation et listées dans le rapport devront être corrigées.

Concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villages du Lac de Paladru

Les évolutions du PLU, au regard du projet de construction mixte dans le centre bourg de Le Pin, sont cohérentes avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villages du Lac de Paladru.

La création d'un secteur UAa est nécessaire du fait de la spécificité du projet à l'intérieur même de la zone UA. Les évolutions apportées au règlement écrit et graphique ne concerneront que le sous-secteur UAa et non l'ensemble de la zone UA. Les modifications du règlement écrit sont détaillées dans le chapitre 1, paragraphe 1.4 du rapport d'enquête ci-joint.

La réduction du périmètre de servitude de mixité sociale aux seules parcelles D394 et D791 est justifiée puisque seules ces parcelles couvrent le terrain d'assiette de l'opération de construction de logements sociaux.

La suppression d'un arbre (tilleul), identifié au titre d' «élément végétalisé ponctuel » sur le fondement L 151-19 (nouvelle codification) du code de l'urbanisme, permettra d'assurer l'accès aux garages et aux stationnements prévus dans le programme de construction. La destruction de cet arbre sera compensée par de nouvelles plantations d'espèces locales.

Enfin, le projet d'aménagement est situé en plein centre de la commune, et la mise en compatibilité, qui concerne des zones déjà urbanisées, n'ouvre pas de nouveaux secteurs d'urbanisation et n'implique aucune consommation d'espaces naturel ou agricole.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la mise en compatibilité du plan Local d'Urbanisme de la commune de Villages du Lac de Paladru.

Cet avis favorable est assorti d'une recommandation :

Assurer une lecture claire et sans ambiguïté de l'article UA6 du règlement écrit, en remplaçant la formule « au corps principal du bâtiment » par « à la construction principale ».

Saint Ismier, le 7 février 2020

Le commissaire enquêteur

Anne MITAULT