

## RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 13 DÉCEMBRE 2019 – PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC UNE DÉCLARATION DE PROJET – PROCES VERBAL

### 1. RAPPEL DE LA PROCEDURE – OBJET DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT

Dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune déléguée de Le Pin avec une déclaration de projet, Monsieur le maire de la commune de Villages du Lac de Paladru a organisé le 13 décembre 2019, sur le fondement de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme, une réunion d'examen conjoint à laquelle les personnes publiques associées étaient conviées.

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Cette réunion a permis d'exposer aux personnes publiques associées présentes le projet d'opération de construction (programme de 12 logements comprenant 6 logements locatifs sociaux et 6 logements en accession sociale à la propriété complété par un commerce).

Elle précède l'enquête publique qui doit porter à la fois sur l'opération proprement dite et sur les évolutions à apporter au PLU afin de permettre la réalisation de l'opération.

### 2. LES PERSONNES INVITEES A LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT

Etaient présents lors de la réunion :

- Pour la commune de Villages du Lac de Paladru : Denis CARRON, Maire ; Jean-Paul BRET, Maire délégué de Le Pin, Christian Clor, conseiller (excusé : Daniel SEYVE, adjoint au maire chargé de l'urbanisme) ;
- Pour les personnes publiques associées : Anne DELATOUR, Communauté de Communes du Pays Voironnais (CAPV) ; Pablo COULANGE, Etablissement Public du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Région Grenobloise (EPSCOT) ;
- Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG) : Philippe COUILLENS (appui juridique auprès de la commune) .

Bien qu'invités, n'ont pu être présents :

- L'Etat (excusé) ;
- La région Auvergne Rhône Alpes ;
- Le département de l'Isère (excusé) : pas de remarque particulière sur le projet ;
- La chambre des métiers ;
- La chambre d'agriculture (excusé) : pas de remarque particulière ;
- La chambre de commerce et de l'industrie du Nord Isère (excusé) : la CCI soutient le projet en ce qu'il vise « à conforter le centre-bourg de Le Pin et correspond bien aux objectifs du PADD, tout en étant à proximité des équipements. La CCI Nord Isère soutient également le fait que le commerce soit conservé et renforcé par l'arrivée de futurs habitants à proximité . »

### 3. LE DEROULEMENT DE LA REUNION

Chaque personne publique associée invitée à participer à la réunion d'examen conjoint a été destinataire d'un dossier portant d'une part sur l'intérêt général de l'opération et d'autre part sur les évolutions réglementaires du PLU rendues nécessaires pour concrétiser l'opération.

#### 3.1. PRESENTATION DU PROJET

Après avoir rappelé l'objectif de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec l'opération de construction, le calendrier de mise en œuvre de cette procédure (approbation du dossier pour la fin du mois de février 2020), l'Agence d'Urbanisme présente le programme de construction attendu et les objectifs assignés à cette opération :

- Participer au confortement du centre-bourg de Le Pin avec une opération située en plein centre-bourg de Le Pin à proximité immédiate de l'école primaire « Les platanes » ;
- Structurer la place en implantant le bâtiment au plus près de l'alignement ;
- Permettre une utilisation économe de l'espace, protéger les terres affectées aux activités agricoles ;
- Assurer une diversité des fonctions urbaines avec l'implantation d'un commerce pour remplacer celui va être démoli (le projet s'inscrit dans les orientations du PADD et les principes généraux du PLU) ;
- Répondre aux besoins des jeunes ménages et/ou aux ménages modestes de bénéficier d'un logement abordable.

L'accent est également mis sur le confort des futurs habitants de l'opération ;

- Des logements, pour l'essentiel, traversants et bénéficiant d'une exposition Sud-Est ;
- Des protections solaires mises en place pour se protéger du soleil l'été, notamment par la plantation d'arbres à feuilles caduques ;
- Des logements au rez-de-chaussée pour profiter d'un espace privatif, tandis que les logements aux niveaux supérieurs bénéficieront de balcons permettant le prolongement de l'habitat vers l'extérieur ;
- Des garages et une aire de stationnement distinctes de la construction...

Sont également précisées aux PPA présentes les changements apportés au PLU de Le Pin encore en vigueur :

- Sur le document graphique du PLU : création d'un secteur UAa, suppression de l'élément boisé inscrit au document graphique comme étant à protéger ; reformulation de la servitude de mixité sociale ;
- Modifications notamment des articles relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; emprise au sol des constructions ; hauteur maximale ; aspect extérieur des constructions.

### 3.2. DISCUSSION AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

En complément des éléments présentés, Monsieur Clor indique qu'une réunion d'information a été organisée afin de présenter le projet aux habitants. Celui-ci n'a pas suscité de remarques particulières si ce n'est la disparition provisoire du commerce de proximité existant qui cristallise quelques inquiétudes parmi les personnes présentes. Cette réaction témoigne de l'importance que revêt une épicerie pour un village comme Le Pin. Ce commerce est localisé au rez-de-chaussée d'une construction dont la démolition est programmée compte tenu de son état vétuste. Si des travaux de rénovation sont techniquement possibles, leur coût est particulièrement prohibitif et donc rédhibitoire pour envisager cette rénovation. Le Maire indique que la commune avait proposé aux gérants de prolonger leur activité dans un local à déterminer. Faisant valoir leur droit à la retraite, ils n'ont pas souhaité répondre favorablement à la demande la commune. L'absence de commerce de proximité est limitée à une durée de 2 ans, le temps de l'achèvement de cette opération.

Pour la CAPV, Anne Delatour s'interroge sur le revêtement utilisé pour réaliser les parkings découverts. Afin de lutter contre les îlots de chaleur urbain et promouvoir la « ville perméable », la CAPV fait observer la nécessité de trouver une solution permettant l'infiltration des eaux de pluie. De la même manière, toujours en lien avec la lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbain, et la nécessité de prendre en compte le plan climat-air-énergie territorial 2019-2025 adopté en conseil communautaire du 19 novembre 2019, la CAPV s'interroge sur la façon de favoriser l'ombrage sur les parkings. Excepté ces observations qui ne sont pas de nature à remettre en cause le projet, la CAPV émet un avis favorable sur ce dossier de mise en compatibilité dont elle rappelle que le contenu est compatible avec le PLH couvrant la période 2019-2024, et approuvé le 27 novembre 2018 par la CAPV.

La commune répond qu'une réflexion sera menée avec l'OPAC 38, porteur du projet, pour identifier le meilleur revêtement au sol.

Pour l'EPSCOT, Pablo Coulange indique que le dossier de mise en compatibilité du PLU est compatible avec les dispositions du SCOT adopté en décembre 2012. S'agissant d'un projet situé en plein centre-bourg (et donc préservant les espaces agricoles et naturels), mixant logements et commerce, assurant densité et cadre de vie, l'EPSCOT n'a pas d'observations particulière à formuler. L'EPSCOT s'interroge seulement sur la recherche d'un autre accès au terrain d'assiette du projet. L'avis de l'EPSCOT est favorable à ce projet.

La commune indique qu'initialement la servitude de mixité sociale portait sur 2 terrains. L'EPFLD n'ayant acquis, pour le compte de la commune, qu'un seul des 2 tènements, l'accès au terrain pour assurer le stationnement ne pouvait s'effectuer que par la route de Chassignieu. Jean-Paul Bret indique que ce secteur est néanmoins stratégique pour la commune qui devra poursuivre ses réflexions sur son devenir.

Les PPA ayant fait part de leurs observations et avis, la séance est levée. Ce procès-verbal sera joint au dossier d'enquête publique.