
DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LE PIN

**Notice de présentation – justifications des
changements apportés**

27 FEVRIER 2020

Dossier approuvé par délibération du Conseil Municipal de Villages du Lac de Paladru



SOMMAIRE

1. PREAMBULE	6
2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC UNE DECLARATION DE PROJET	7
2.1. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE AVEC UNE DECLARATION DE PROJET	7
2.2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE AVEC UNE DECLARATION DE PROJET	8
> Autorité compétente	8
> Concertation	8
> Examen conjoint des personnes publiques associées	8
> L'enquête publique unique – mention des textes qui régissent l'enquête – façon dont elle s'insère dans la procédure	9
2.3. COMPOSITION DU DOSSIER	10
3. LES EVOLUTIONS APORTEES AU PLU ET LEURS JUSTIFICATIONS	11
3.1. RAPPEL DU PROJET RENDANT NECESSAIRE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	11
3.2. LE DOCUMENT GRAPHIQUE	11
> Le document graphique actuel	11
> Les changements apportés au document graphique pour permettre la réalisation du projet	12
3.3. LE REGLEMENT	14
> Caractère de la zone	14
> Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	14
> Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	14
> Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	15
> Article 9 : emprise au sol des constructions	16
> Article 10 : hauteur maximale des constructions	16
> Article 11 : aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords	16
> Article UA12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	18

> Article 13 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations19

4. LES INCIDENCES DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES SUR L'ENVIRONNEMENT 21

> Les incidences sur le patrimoine naturel et la biodiversité.....21

> Compenser la suppression d'éléments végétalisés22

> Les incidences sur les déplacements et la qualité de l'air22



1. PREAMBULE

La commune de Villages du Lac de Paladru est née le 1er janvier 2017, de la fusion entre les communes de Le Pin et de Paladru. Chacune de ces communes dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) qui continue à s'appliquer sur chacun des deux territoires :

- Le PLU de l'ancienne commune de Le Pin a été approuvé le 10 décembre 2009 par son conseil municipal ; il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par son organe délibérant le 22 juillet 2010 et d'une modification de droit commun approuvée le 31 mai 2012 ;
- Le PLU de l'ancienne commune de Paladru a été approuvé le 9 décembre 2016.

Les deux PLU peuvent évoluer sans que la commune nouvelle ne soit dans l'obligation d'élaborer un PLU sur l'ensemble de son territoire, à l'exception du cas où une révision de l'un des deux documents serait rendue nécessaire : le conseil municipal de Villages du Lac de Paladru aurait alors l'obligation d'élaborer et d'approuver un PLU couvrant l'ensemble du territoire de la commune nouvelle. Une procédure de mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet peut donc être menée sans qu'il soit nécessaire de mettre les PLU en révision.

Ce principe est rappelé à l'article L. 153-4 du code de l'urbanisme qui dispose que « *en cas de création d'une commune nouvelle, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux anciennes communes restent applicables.*

Elles peuvent être modifiées ou mises en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de la commune nouvelle. La procédure d'élaboration ou de révision de ce dernier plan est engagée au plus tard lorsqu'un des plans locaux d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune nouvelle doit être révisé en application du 1° de l'article L. 153-31. »

La présente notice de présentation expose les changements apportés au plan local d'urbanisme toujours en vigueur de l'ancienne commune de Le Pin.

Cette notice vient en complément de la notice de présentation du projet de réalisation d'un immeuble d'habitat collectif et d'un commerce dans le centre-bourg de Le Pin. Adopté par le conseil municipal, la déclaration de projet emporte la mise en compatibilité du PLU.

Le maître d'ouvrage du présent dossier (y compris celui portant sur le projet présentant un intérêt général) est la mairie des Villages du Lac de Paladru sise 306, rue de la Morgerie, 38 850 VILLAGES DU LAC DE PALADRU. Des renseignements techniques peuvent être sollicités auprès de Monsieur Christian CLOR, conseiller délégué.

2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC UNE DECLARATION DE PROJET

2.1. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE AVEC UNE DECLARATION DE PROJET

Les procédures de révision et de modification de PLU figurent parmi les plus courantes pour permettre l'évolution des PLU. Leur engagement répond à des conditions juridiques strictement définies par le code de l'urbanisme. Si la procédure de révision permet d'apporter des changements à l'ensemble des pièces composant le PLU (projet d'aménagement et de développement durables, règlement écrit et graphique, orientations d'aménagement et de programmation), l'engagement d'une procédure de modification est en revanche plus encadrée. En effet, il n'est pas possible de procéder à la modification du PLU dès lors que les changements apportés ont pour effet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétente, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création de zone d'aménagement concerté (art L. 153-31 C. urb.).

La modification ne peut donc être engagée que pour permettre des changements ponctuels du PLU.

Alors même que certains changements ne concernent qu'une partie précise et limitée du territoire communal et sont destinés à concrétiser la réalisation d'une opération de construction répondant aux besoins de la population, la commune peut se trouver dans l'obligation de recourir à la procédure de révision de son document. C'est le cas lorsqu'un projet, outre qu'il nécessite d'adapter des dispositions réglementaires, implique aussi de supprimer une protection juridique édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

C'est le cas du présent projet de construction d'un immeuble collectif et d'un espace localisé dans le centre-bourg de l'ancienne commune de Le Pin. La réalisation de ce projet impose de supprimer un tilleul identifié au document du PLU comme un élément végétalisé protégé en application de l'ancien article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme (devenu article L. 151-19), et donc de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (cf art. L. 153-31 ci-dessus).

La loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a créé une nouvelle procédure d'évolution des PLU permettant aux collectivités compétentes de disposer de la possibilité de mettre en compatibilité leur plan en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération qu'elles entendent mener. Cette procédure trouve sa base légale à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme qui dispose¹ : « *L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles (...) L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables*

¹ Seuls les extraits pertinents de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire se rattachant au PLU, ont été conservés.

sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

(...)

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles (...) L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

(...)

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

Cette procédure a été retenue dans le cas présent.

2.2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE AVEC UNE DECLARATION DE PROJET

> Autorité compétente

Depuis la fusion des communes de Le Pin et de Paladru le 1^{er} janvier 2017, la commune nouvelle des Villages du Lac de Paladru est compétente en matière de PLU. Par voie de conséquence, il appartient à son maire de mener cette procédure. Il est rappelé ici que contrairement à la procédure de révision, la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet ne nécessite pas de délibération prescrivant l'engagement de cette procédure.

Conformément à l'article L. 300-6 cité plus haut, le dossier de mise en compatibilité avec la déclaration de projet est soumis à la procédure d'examen au cas par cas auprès de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) qui devra déterminer en fonction des circonstances locales si une évaluation environnementale doit être réalisée. Dès la réception du formulaire relatif à la procédure d'examen au cas par cas, la DREAL dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer sur l'obligation de procéder à cette évaluation environnementale (le silence gardé au terme du délai vaut obligation de réaliser l'évaluation environnementale).

> Concertation

Alors que la procédure d'élaboration et de révision d'un PLU rend obligatoire la réalisation d'une concertation, le code de l'urbanisme et son article L. 103-2 ne prévoient pas l'organisation d'une concertation lors du déroulement de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet.

> Examen conjoint des personnes publiques associées

Pour faciliter un traitement accéléré de la procédure de mise en compatibilité, la consultation des personnes publiques associées, habituellement assurée par l'envoi d'un dossier sur lequel elles peuvent donner leur avis dans un délai de trois mois, est ici remplacée par une réunion d'examen conjoint : les personnes publiques associées sont invitées à participer, en mairie, à une réunion au cours de laquelle leur sera présenté le dossier de mise en compatibilité du PLU et le projet pour lequel l'intérêt général sera déclaré. Les personnes publiques associées

pourront donc exprimer leur avis lors de cette réunion. Le procès-verbal de cet examen conjoint sera joint au dossier d'enquête publique unique.

> L'enquête publique unique – mention des textes qui régissent l'enquête – façon dont elle s'insère dans la procédure

L'enquête publique est une étape importante de la procédure d'élaboration du PLU dans la mesure où le public découvre l'ensemble du dossier soumis à enquête publique. A cette occasion, un commissaire enquêteur désigné par le Président du tribunal administratif de Grenoble est chargée de conduire l'enquête publique de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le dossier de mise en compatibilité du PLU et de participer effectivement au processus de décision. Elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site Internet.

En l'espèce, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence. Son organisation relève de la compétence du maire

L'enquête publique est régie par les dispositions du chapitre III, du titre II, du livre I^{er} du code de l'environnement (consultable sur le site www.legifrance.gouv.fr, à la rubrique code de l'environnement) :

- Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique (art. L. 123-1 et L. 123-2 ; art. R. 123-1) ;
- Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique (art. L. 123-3 à L. 123-19 ; art. R. 123-2) ;
 - Sous-section 1 : Ouverture et organisation de l'enquête (art. R. 123-3) ;
 - Sous-section 2 : Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur (art. R. 123-4) ;
 - Sous-section 3 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête (art. R. 123-5) ;
 - Sous-section 5 : Enquête publique unique (art. R. 123-7) ;
 - Sous-section 6 : Composition du dossier d'enquête (art. R. 123-8) ;
 - Sous-section 7 : Organisation de l'enquête (art. R. 123-9) ;
 - Sous-section 8 : Jours et heures de l'enquête (art. R. 123-10) ;
 - Sous-section 9 : Publicité de l'enquête (art. R. 123-11) ;
 - Sous-section 10 : Information des communes (art. R. 123-12) ;
 - Sous-section 11 : Observations et propositions du public (art. R. 123-13) ;
 - Sous-section 12 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur (art. R. 123-14) ;
 - Sous-section 13 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur (art. R. 123-15) ;
 - Sous-section 14 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur (art. R. 123-16) ;
 - Sous-section 15 : Réunion d'information et d'échange avec le public (art. R. 123-17) ;
 - Sous-section 16 : Clôture de l'enquête (art. R. 123-18) ;
 - Sous-section 17 : Rapport et conclusions (Articles R123-19 à R123-21) ;
 - Sous-section 18 : Suspension de l'enquête (art. R. 123-22) ;
 - Sous-section 19 : Enquête complémentaire (art. R. 123-23) ;
 - Sous-section 20 : Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique (art. R. 123-24) ;
 - Sous-section 21 : Indemnisation du commissaire enquêteur (art. R. 123-25 à R. 123-27).

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du plan et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du plan dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

A l'issue de cette phase, le conseil municipal adopte la déclaration de projet. La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

2.3. COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier de mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet se décompose en deux parties :

- La première porte sur le projet de construction : cette partie présente le projet proposé et justifie son d'intérêt général. Il précise les coordonnées du responsable du projet, et comporte les principales raisons pour lesquelles le projet soumis à enquête publique a été retenu (cf dossier intitulé : « Déclaration de projet pour une construction mixte dans le centre-bourg de Le Pin) ;
- La seconde porte sur la mise en compatibilité du PLU (ce dossier) : à ce titre, le dossier comprend l'ensemble des éléments du PLU dont l'évolution est rendue nécessaire pour concrétiser la réalisation du projet de construction d'un immeuble d'habitat collectif et d'un commerce. Cette partie comportera la justification des changements apportés ainsi que les incidences de ce projet sur l'environnement.

3. LES EVOLUTIONS APORTEES AU PLU ET LEURS JUSTIFICATIONS

3.1. RAPPEL DU PROJET RENDANT NECESSAIRE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Pour rappel, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (EPFLD) s'est porté acquéreur au nom de la commune de Villages du Lac de Paladru d'un tènement d'une superficie d'environ 1700 m² composé de deux parcelles, l'une occupée une construction qui abrite en rez-de-chaussée l'actuelle épicerie du village donnant sur la place Saint-Christophe, l'autre vierge de constructions et longeant la rue de Chassignieu .

La commune souhaite réaliser un programme de logements de type habitat collectif comprenant au total 12 logements à vocation sociale (6 logements locatifs sociaux et 6 logements en accession sociale à la propriété) et de deux locaux d'activités situés au rez-de-chaussée pouvant accueillir un commerce d'environ 160 m².

La réalisation de ce projet implique de faire évoluer le règlement de PLU et le document graphique. Les autres pièces du PLU, dont le rapport de présentation du PLU approuvé en 2009, ainsi que les orientations d'aménagement, demeurent en revanche inchangées.

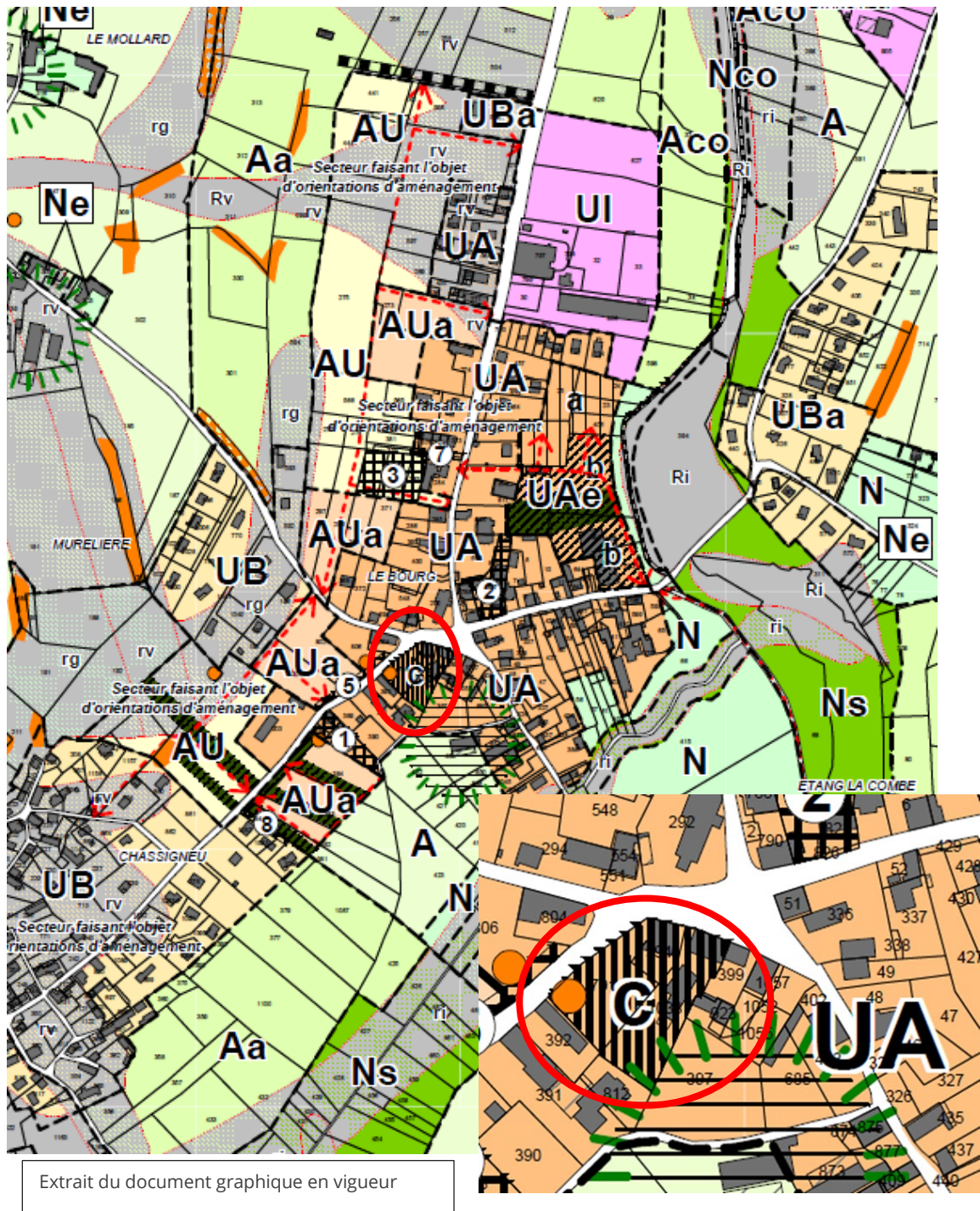
3.2. LE DOCUMENT GRAPHIQUE

> Le document graphique actuel

Les évolutions graphiques concernent les terrains cerclés de rouge (cf extrait du document actuel ci-dessous). Ces terrains sont classés en zone UA au PLU, zone qui correspond « *aux parties agglomérées du village ancien de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles existantes* » (extrait du rapport de présentation du PLU).

Le PLU approuvé en 2009 par la commune de Le Pin avait identifié deux unités foncières sur lesquelles était programmée la réalisation d'un programme de logements comportant 10 logements représentant une surface de plancher minimum de 1 200 m² dont 50% en locatif social avec les équipements et services nécessaires au centre village.

Le document graphique du PLU fait également apparaître un « élément végétalisé ponctuel » identifié sur le fondement de l'ancien article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme (devenu l'article L. 151-19 dans la nouvelle codification). Cette disposition permet à un PLU d'« *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ». Le règlement de PLU ne fixe cependant aucune prescription particulière en vue d'assurer la protection de cet arbre (si ce n'est que le nombre d'arbres présents sur le terrain doit être au minimum de 2 après abattage) : le code de l'urbanisme impose, a minima, au pétitionnaire ayant l'intention de procéder à sa suppression de déposer une déclaration préalable.



> Les changements apportés au document graphique pour permettre la réalisation du projet

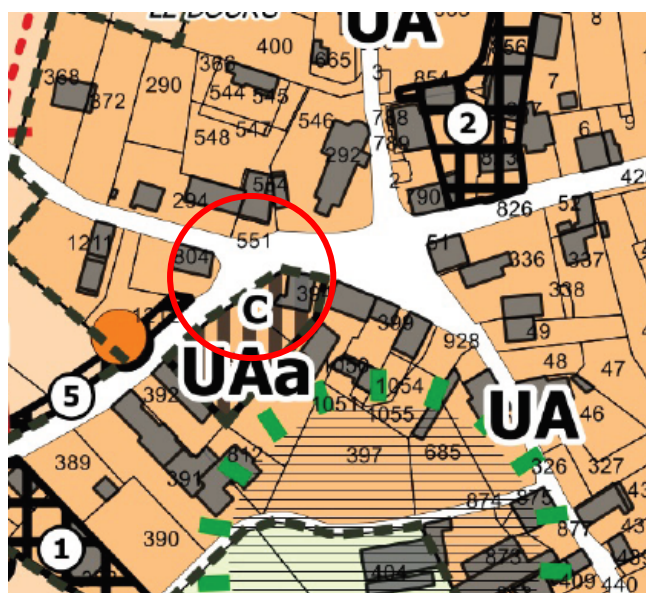
La procédure de mise en compatibilité avec une déclaration de projet permet à la collectivité compétente d'apporter les évolutions nécessaires à son document d'urbanisme pour permettre la réalisation dudit projet.

En conséquence, le premier changement apporté au document graphique du PLU vise en la création d'un sous-secteur UAa dont le périmètre correspond au terrain acquis par l'EPFLD. Ce choix s'explique par la volonté de circonscrire les évolutions juridiques à ce seul site et non de l'étendre à l'ensemble de la zone UA. La création de ce sous-secteur est d'autant plus justifiée que le terrain d'assiette de l'opération présente deux contraintes majeures :

- D'une part, le terrain est de forme à peu près rectangulaire, rendant ainsi inopérant l'application de certaines règles d'urbanisme telles que les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, mais aussi par rapport aux limites séparatives (la règle de distance $L=H/2$ est très contraignante ;
- D'autre part, le terrain présente une légère pente qui explique certains choix effectués sur le projet architectural (cf dossier relatif au projet présentant l'intérêt général de l'opération).

Le deuxième changement concerne le périmètre de la servitude de mixité sociale ainsi que le programme de réalisation initialement prévu. La parcelle D1038 étant exclue de l'opération, le périmètre de la servitude de mixité sociale se limite aux seules parcelles acquises par l'EPFLD, c'est-à-dire aux parcelles D394 et D791. La légende du document graphique est également modifiée en ce sens en précisant désormais que le programme de logements sera composé de 12 logements comprenant 6 logements locatifs sociaux et 6 logements en accession sociale à la propriété.

La troisième et dernière évolution apportée au document graphique concerne la suppression de l'élément végétalisé ponctuel symbolisé sur le document graphique par une pastille orange. La suppression de cet arbre, un tilleul, est d'autant plus nécessaire qu'il est situé sur le tracé de l'allée interne menant vers les garages fermés et les places de stationnement en plein air. Le programme de construction ne permettant pas d'intégrer les places de stationnement dans le corps principal du bâtiment, celles-ci seront réalisées sur la limite Sud de la parcelle D791.



10 Servitude de logements au titre de l'article L 123-2-b du code de l'urbanisme
Programme de 12 dont 6 logements locatifs sociaux et 6 logements en accession sociale à la propriété



Extrait du projet de document graphique après mise en compatibilité du PLU

3.3. LE REGLEMENT

Situé en zone UA du PLU de Le Pin, la concrétisation du programme de logements impose de faire évoluer le règlement de cette zone. Comme indiqué précédemment, les évolutions réglementaires ne concerneront que les parcelles D394 et D791, regroupées dans un sous-secteur UAa, afin de limiter l'impact de ces changements à ce seul site.

Le règlement de la zone UA est composé de 14 articles. Il est proposé dans cette partie d'identifier les seuls articles du règlement dont l'adaptation est proposée pour réaliser le projet.

> **Caractère de la zone**

Le règlement de la zone UA débute par la définition de la zone UA, présentée comme correspondant aux parties agglomérées du village ancien de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles existantes.

Ce caractère de la zone UA n'a qu'une portée informative et est dénuée de toute prescription normative. Il est un extrait du rapport de présentation du PLU. Pour autant, il convient de préciser dans le caractère de la zone que celle-ci comporte un secteur UAa correspondant à un secteur de construction mixte.

> **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Cet article interdit « *tout corps de bâtiments qu'il soit un simple volume ou composé de constructions jumelées et groupées, d'un seul tenant, excédant une longueur de 30 mètres* ».

Cette disposition est contraignante dans la mesure où elle interdit la réalisation du projet de constructions, dont la longueur est supérieure à 30 mètres. Cette disposition a été inscrite dans le règlement « *afin d'éviter des linéaires construits incompatibles avec les caractéristiques morphologiques du village* » (Cf rapport de présentation du PLU, pages 169).

D'une longueur de plus de 30 mètres de long, le projet de construction a néanmoins été conçu pour éviter justement cette impression de « barre ». Pour cela, le projet se compose de deux volumes principaux reliés entre eux par des locaux dédiés aux poubelles (un premier local poubelles réservé aux logements jouxte un second local dont l'accès sera réservé aux futures activités exercées en rez-de-chaussée.

Ces locaux seront couverts par une toiture terrasse et non par une toiture à pans, laissant ainsi le regard s'échapper au-delà de la construction de sorte que cette transparence permettra bien de distinguer la présence de deux volumes séparés par un volume plus bas. Ce choix architectural permet de contrer la crainte de voir se construire un bâtiment tout en longueur. C'est pourquoi l'article 1 précise que cette règle ne s'applique pas dans le secteur UAa.

> **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions à implanter dans la zone UA doivent respecter le principe suivant : soit s'implanter à l'alignement (c'est-à-dire sur la limite qui sépare le domaine public du domaine privé) soit s'implanter en respectant un recul de 5 mètres maximum.

Compte tenu de la configuration en bande du terrain qui donne aussi bien une place publique que sur la route de Chassignieu, de l'angle du terrain, de la nécessité d'assurer un accès aux personnes à mobilité réduite aux entrées

des logements, cette disposition s'avère contraignante. En outre, le mur érigé le long de la propriété étant en partie conservé, il est nécessaire que les logements du rez-de-chaussée ne situent pas trop près du mur afin de leur assurer un minimum de luminosité

Il est donc proposé que dans le secteur UAa, la construction puisse s'implanter depuis l'alignement ou de l'emprise publique jusqu'à une distance de 6 mètres de profondeur maximum. Les modalités d'application de la règle définies pour la zone UA seront identiques dans le secteur UAa : ainsi, cette règle d'implantation s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite où ils n'occasionnent pas de gêne sur l'espace public.

Par ailleurs, l'article 6 précise que la règle d'implantation s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite où ils n'occasionnent pas de gêne sur l'espace public. Une lecture stricte peut laisser penser que cette règle s'applique aussi aux garages couverts, ce qui n'est pas le souhait de la commune. Pour permettre la construction de garages couverts (qui constituent une construction accessoire) sur le terrain au-delà de la limite de recul de 6 mètres mentionnée ci-dessus, la formule « corps principal du bâtiment » mentionnée dans le règlement avant sa mise en compatibilité est remplacée par « construction principale » dans le secteur UAa. Afin d'encadrer l'implantation des garages couverts sur le terrain, il est également précisé que ceux-ci devront respecter une distance d'au moins six mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cette évolution résulte d'une observation de l'OPAC 38 formulée dans le cadre de l'enquête publique.

> Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques. Les limites séparatives incluent également les limites de fond de parcelles.

Dans la zone UA, la distance à respecter entre une construction et la limite séparative est égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans pouvoir être inférieure à 1 mètre ($d=H/2 \geq 1$). Une construction de 10 mètres de hauteur doit donc respecter une distance de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives présentes sur le terrain.

Plusieurs raisons imposent à la commune de faire évoluer cette règle d'implantation par rapport aux limites séparatives :

- D'une part, l'implantation du bâtiment A qui accueillera en rez-de-chaussée des locaux d'activités participera à la structuration de la place en s'insérant dans un site bordé de constructions respectant le caractère de centre-bourg : la façade doit donc occuper une large partie du front de rue et se rapprocher de la limite séparative sur son côté Est;
- D'autre part, l'implantation du bâtiment A doit permettre une implantation de la façade Est au droit de l'implantation de la construction qu'occupe actuellement l'épicerie et s'implanter dans son prolongement. L'actuelle construction appelée à être démolie est d'ailleurs implantée en certains points à une distance inférieure à 3,5 mètres : elle ne respecte donc pas la règle de distance fixée à l'article 7.

Aussi est-il proposé que dans le secteur UAa, la construction principale s'implante à une distance d'au moins 1 mètre par rapport à la limite séparative.

La règle $d=H/2 \geq 1$ doit également être adaptée pour permettre l'implantation des garages fermés sur la limite séparative située du côté opposé de la place. Bien qu'il soit possible de construire sur un mur mitoyen, il a été jugé préférable de laisser au constructeur la possibilité d'implanter les garages en retrait du mur. Le règlement proposé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU prévoit donc que les constructions annexes (dont font partie les

garages) puissent s'implanter sur limite séparative ou à une distance d'un mètre maximum compté à partir de cette même limite.

> Article 9 : emprise au sol des constructions

Un coefficient d'emprise au sol (CES) différencié a été défini dans la zone UA en fonction de la surface de plancher de la construction. Ce CES est de 30% de la surface du terrain pour les projets d'une surface de plancher inférieure à 500 m² ; il est abaissé à 25% de la surface de terrain pour tout projet d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m².

Ces coefficients sont manifestement insuffisants pour autoriser le projet de construction d'un immeuble d'habitat collectif en plein centre-bourg. La nécessité d'optimiser le foncier dans cette partie centrale du village, à proximité immédiate des services et équipements publics (école des Platanes notamment) commande de relever le plafond maximal de l'emprise au sol afin de favoriser une construction qui respecte les caractéristiques morphologiques propres au centre-village.

Aussi, ce CES est porté à 50% de la surface du terrain, quelle que soit la surface de plancher bâtie.

Les modalités de calcul de l'emprise au sol telles qu'elles sont définies pour la zone UA sont maintenues, à savoir que l'emprise au sol correspond à la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre à l'exclusion des balcons et dépassées de toiture dans la limite de 1,5 mètre.

> Article 10 : hauteur maximale des constructions

Pour les toitures à pans, la hauteur maximale des constructions se calcule en deux points :

- L'égout du toit ne peut excéder une hauteur de 9 mètres ;
- Le faîtage ne peut culminer au-delà d'une hauteur de 14 mètres.

Pour le projet de construction, le niveau de référence du projet est celui du rez-de-chaussée du bâtiment A destiné à l'accueil d'un futur commerce. Le niveau +0.00 est donc calé en fonction de l'altitude de la place Saint-Christophe afin de permettre un accès simple et direct au commerce pour les personnes à mobilité réduite simple. L'accueil de ces locaux en rez-de-chaussée influe nécessairement sur la hauteur de la construction : la hauteur sous plafond dépasse les standards habituels des logements ; la présence de logements au niveau supérieur implique aussi de réaliser une dalle qui protège les occupants notamment contre le bruit. A la vue de ces éléments, la hauteur de 9 mètres actuellement inscrite au règlement de PLU dans la zone UA rend impossible la faisabilité de l'opération de construction mixant commerce et logements. Pour cette raison, la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit est fixée à 11 mètres par rapport au terrain naturel dans le secteur UAa.

Contrairement à la zone UA qui double cette hauteur maximale à l'égout du toit par une hauteur maximale au faîtage, il a été décidé de ne pas inscrire de hauteur au faîtage dans le secteur UAa : cette hauteur sera déterminée par la pente du toit.

Pour les annexes telles que les garages, le règlement actuel de la zone UA limite leur hauteur à 2,5 mètres lorsqu'elles sont implantées sur limites séparatives. Cependant, le terrain est marqué par une faible pente entre l'accès au terrain depuis la route de Chassignieu et son côté opposé. Cette différence altimétrique implique de rehausser la partie de terrain devant accueillir les garages fermés : le remblaiement ainsi réalisé est nécessaire pour concevoir des accès en pente douce. Aussi, convient-il de porter, dans le secteur UAa, la hauteur maximale des annexes, et donc des garages, à 3,60 mètres à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.

> Article 11 : aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords

Implantation des bâtiments

Une implantation des constructions perpendiculairement ou parallèlement à la voie les desservant est exigée par le règlement de la zone UA.

La configuration du terrain, les impératifs techniques ne permettent pas de réaliser une construction totalement parallèle aux voies d'autant que les terrains ne sont pas totalement rectilignes. Si le projet s'en rapproche dans le principe, il ne la respecte pas d'un pont de vue purement géométrique. Au Sud-Ouest la composition du plan masse s'organise parallèlement à la limite séparative. Cette disposition permet d'intégrer toutes les composantes du plan masse (trame de stationnement, trame piétonne, trame de végétalisation, bâtiment B, espacement suffisant entre les constructions, bâtiment A ...) en optimisant cette organisation, au vu de la configuration contraignante du tènement, et de dégager plus d'espace entre l'emprise publique et le bâtiment B. Ce recul est nécessaire pour permettre d'intégrer le cheminement pour les personnes à mobilité réduite de la place de stationnement dédiée vers la Place Saint-Christophe et permet de ménager un recul entre ce cheminement et les fenêtres du ou des logements du RDC, pour en préserver l'intimité.

Pour ces raisons, le règlement de PLU doit être adapté pour que l'obligation d'édifier la construction perpendiculairement ou parallèlement à la voie ne s'applique pas dans le secteur UAa.

De la même manière, la disposition réglementaire selon laquelle les constructions annexes doivent être intégrées dans le bâtiment principal ne s'appliqueront pas dans le secteur UAa. Leur intégration aurait en effet compromis la réalisation du programme.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions

Le règlement interdit tout apport de terre à moins de 2 mètres des limites séparatives et exige que les mouvements auxquels il doit être procédé résulte d'un étalement.

Aussi faible soit-elle, l'existence d'une pente sur la partie sud du terrain où doivent être réalisés les garages rend nécessaire la modification de cette règle afin d'autoriser le remblaiement. Les dispositions relatives au terrassement et fouilles ne s'appliqueront pas dans le secteur UAa.

Les rampes d'accès

Il est indiqué que pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement seront réalisés à l'amont et inversement pour les parcelles desservies depuis l'aval.

Environ 21 places de stationnement sont programmées pour répondre aux besoins des futurs habitants. Le choix a été fait de réaliser les places de stationnement au sud du terrain, le long de la limite séparative avec la propriété voisine, de sorte que la construction accueillant les 12 logements puisse bénéficier d'un maximum d'ensoleillement. L'ombre provoqué par le mur de la construction voisine n'impacte donc que les places de stationnement.

Le règlement mis en compatibilité précise donc que la disposition imposant la réalisation des places de stationnement par l'amont lorsque la desserte du terrain s'effectue par l'amont ne s'appliquera pas dans le secteur UAa.

Volumes

Le règlement de la zone UA limite chaque construction à deux volumes. Le projet de construction comporte 3 volumes : le bâtiment A (logements et locaux d'activités) et le bâtiment B (logements). Ces bâtiments seront reliés par un volume de plus petite taille regroupant les locaux poubelles, créant ainsi un 3^{ème} volume. Ce choix permet

d'assurer une coupure visuelle et évite un volume trop important. Il implique néanmoins d'adapter la rédaction du règlement de PLU sur ce point en précisant qu'un 3^{ème} volume de plus petite taille est autorisé dès lors qu'il permet de respecter les caractéristiques morphologiques du tissu urbain environnant.

Forme des toits

Lorsque les toitures ne sont pas à pans (deux au minimum), le règlement de PLU impose que les toitures terrasses soient végétalisées. Cette exigence ne se justifie pas pour des locaux techniques, tels que les locaux poubelles. Insérés entre les bâtiments A et B, la toiture et les éléments végétalisés ne profiteront pas d'un ensoleillement maximal : l'intérêt d'une toiture terrasse végétalisée sera donc minimal. Le règlement du secteur UAa précise que les locaux techniques ne sont pas soumis à cette exigence.

Le règlement de la zone UA exige que les dépassées de toit soient d'au moins 0,6 mètre. Cette longueur ne se justifie pas dans le cas présent : les balcons seront profonds et se prolongeront éventuellement par un cellier. La dépassée de toiture peut être importante quand elle couvre la surface du balcon. Il n'est pas utile de surdimensionner la dépassée de toiture du fait de la présence ponctuelle d'un cellier. Il est donc proposé de fixer une dépassée à 0,4 mètre minimum dans le secteur UAa.

Formes et proportions

A l'exception des bâtiments d'activités tertiaires, les commerces et les portes de garages, le règlement actuel oblige à ce que les ouvertures soient plus hautes que larges. Cette proportion est difficile à respecter, surtout s'agissant des baies vitrées posées dans les séjours des logements, dans la mesure où la réglementation thermique 2012 (RT 2012) impose une surface minimum vitrée supérieure ou égale à 1/6^{ème} de la surface habitable. La pose de baies vitrées plus larges que hautes limite ainsi la multiplication des ouvertures. Le règlement précise donc que l'obligation d'ouvertures plus hautes que larges ne s'applique pas dans le secteur UAa.

Appareillage

Le règlement de la zone UA interdit la pose de volets roulants. Cette interdiction s'accommode mal avec l'installation de baies vitrées répondant à des normes réglementaires. L'installation de grandes baies vitrées dans le séjour n'est donc pas compatible avec la pose de volets traditionnels. Aussi, les volets roulants seront autorisés dans le secteur UAa.

> Article UA12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

L'édification de constructions impose aux constructeurs l'obligation de stationner les véhicules sur le terrain support de l'opération. C'est le sens de l'article 12 du règlement.

Celui-ci prévoit notamment la réalisation d'un emplacement pour 20 m² de vente pour les commerces supérieurs à 100 m².

Le bâtiment A doit accueillir la nouvelle épicerie. La surface dédiée est d'environ 160 m². Le respect de la norme en matière de stationnement obligerait donc à réaliser 8 places de stationnement sur la propriété, réduisant ainsi la surface réservée aux espaces libres de constructions et de parkings.

En outre, il apparaît que le centre-bourg de Le Pin est largement pourvu en places de stationnement sur le domaine public comme en témoigne la vue aérienne ci-dessous.

Ce sont donc plusieurs de places de stationnement qui peuvent être utilisées pour faire ses courses. La boulangerie du village se trouve face au parking en épi.



En conséquence, le règlement du secteur UAa n'impose pas la réalisation d'aires de stationnement pour les commerces. Il en est de même s'agissant des bureaux dans le cas où une partie de la surface initialement dédiée à l'accueil d'un commerce serait finalement affectée à des bureaux faute de commercialisation.

> Article 13 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

L'article 13 de la zone UA impose la plantation d'un arbre de haute tige tous les 3 emplacements. Cette prescription s'accommode mal avec le choix de réaliser des puits d'infiltration pour les eaux pluviales. Par ailleurs, la surface dédiée aux espaces libres est insuffisante pour permettre à un arbre de haute tige de se développer normalement.

Aussi, cette disposition ne sera pas applicable dans le secteur UAa.

De même, l'article UA 13 dispose que les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnements doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés. Dans le secteur UAa, le choix a été fait, non pas de recourir à des matériaux pour permettre l'infiltration des eaux de pluie aux emplacements des stationnements, mais de retenir un dispositif tel que le puits d'infiltration qui permet le recueil et l'infiltration des eaux de pluie. Les eaux de pluie seront gérées à la parcelle.

De même, l'article 13 rappelle que certains arbres ont été identifiés sur le document graphique du PLU au titre l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme qui permet à un règlement de PLU d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en



valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection». Un tilleul a fait l'objet de cette identification. Son emplacement correspond au tracé retenu pour accéder aux places de stationnement qu'elles soient couvertes ou à l'air libre. C'est la raison pour laquelle cet arbre sera abattu.

Pour rappel, la procédure de mise en compatibilité avec la déclaration de projet a été initiée afin de permettre la suppression de cet arbre. En effet, une évolution du règlement d'urbanisme et la suppression d'un élément végétalisé protégé au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme n'est pas possible dans le cadre d'une simple procédure de modification du PLU.

D'autres arbres existent également sur le terrain, mais n'ont pas fait l'objet d'une identification sur le document graphique. Ils seront également supprimés

La rédaction du paragraphe relatif aux arbres abattus pose également des problèmes d'interprétation : il dispose en effet que les arbres abattus devront être remplacés par des essences locales ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum. Une lecture stricte peut aboutir à considérer que tout arbre abattu doit être remplacé par deux nouveaux arbres. En réalité, cette disposition exige des porteurs de projet qu'ils conservent au minimum 2 arbres sur leur parcelle, après abattage et, le cas échéant, nouvelle plantation. Aussi, le règlement précise que dans le secteur UAa, l'abattage d'arbres ne pourra aboutir à la présence de moins de 2 arbres par unité foncière. Si tel devait être le cas, les arbres abattus seraient alors remplacés pour atteindre ce seuil.

4. LES INCIDENCES DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES SUR L'ENVIRONNEMENT

Préalablement à l'organisation de l'enquête publique unique, la commune de Villages du Lac de Paladru a adressé à la Direction Régionale à l'Environnement, à l'Aménagement et au Logement (DREAL), un formulaire d'examen « au cas par cas » afin que l'autorité environnementale puisse se prononcer sur la nécessité ou non de procéder à une évaluation environnementale du dossier de mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet. Cet examen au cas par cas est prévu aux articles R. 104-28 et suivants du code de l'urbanisme.

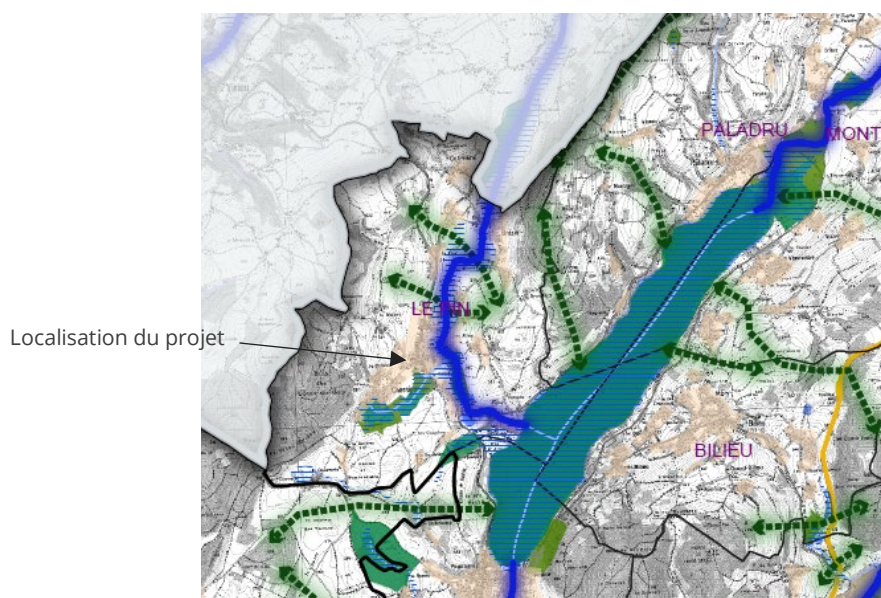
Le formulaire adressé à la DREAL a permis de mettre en exergue l'absence d'incidences liées à la réalisation de ce projet sur l'environnement.

> Les incidences sur le patrimoine naturel et la biodiversité

Commune rurale, l'ancienne commune de Le Pin présente bien évidemment des attraits environnementaux. Elle est concernée par la présence :

- De quatre ZNIEFF de type I recoupent le territoire de l'ancienne commune de Le Pin (Etang des Gouttes ; Etang du moulin, Roselières et marais de Paladru ; Marais de Gutinière) ;
- D'une ZNIEFF de type II (ensemble fonctionnel du Lac de Paladru) ;
- Des Roselières du Lac de Paladru, protégées depuis 1984 par un arrêt de biotope (APB) ;
- De zones humides répertoriées à Grolandière, au Pré d'Ars au Mac de Paladru et au Marais de Chassignieux ;
- Une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ENS) concernant le marais de Chassignieu, créée par le conseil général de l'Isère par décision en date du 19 mai 2006.

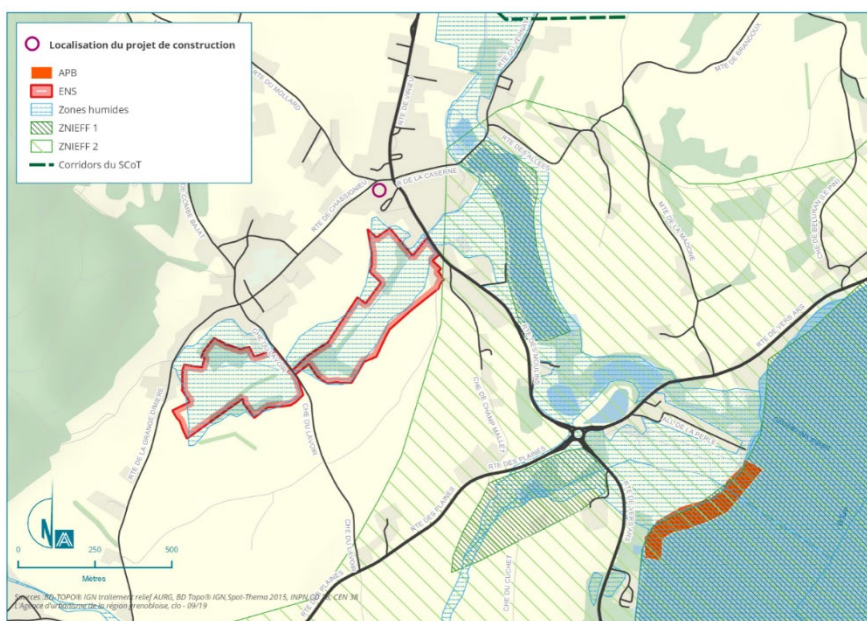
Le schéma de cohérence territoriale de la grande région grenobloise approuvé en 2012 a identifié des corridors écologiques. La carte insérée plus bas montre que le centre-bourg de Le Pin et ses proches environs ne sont pas traversés par de tels corridors, ceux-ci étant situés en sortie du hameau de Le Pin, plus au Nord.



De même, aucun site Natura 2000 n'a été répertorié sur l'ancienne commune de Le Pin.

La carte ci-dessous répertorie l'ensemble des sites naturels objet d'une protection par rapport à la localisation du site.

Synthèse des sites naturels patrimoniaux



Cette carte montre l'absence d'incidences directe du projet sur le patrimoine naturel et la biodiversité.

Il convient en outre de rappeler que le terrain support du projet de construction est déjà classé en zone urbaine du PLU. Le dossier de mise en compatibilité du PLU n'a pas eu pour effet de déclasser des espaces naturels, agricoles ou forestiers. De ce point de vue, la procédure en cours n'a aucune incidence sur les espaces naturels ou agricoles.

> **Compenser la suppression d'éléments végétalisés**

La réalisation de l'opération projetée implique l'abattage d'un tilleul classé au PLU en tant qu'élément végétalisé ponctuel, sur le fondement de l'ancien article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme (devenu l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme). Pour les raisons expliquées précédemment, cet arbre doit être abattu pour assurer l'accès aux aires de stationnement dont la réalisation est prévue sur cette partie du terrain.

Cette suppression (ainsi que celle d'autres arbres ou arbustes présents sur le site, mais non identifiés comme étant à protéger) sera compensée par de nouvelles plantations. Les essences choisies auront un rôle déterminant dans la conception bio-climatique de ce projet puisqu'il est prévu de planter des espèces locales à feuilles caduques sur la partie Sud-Est du terrain : ce choix permet et d'apporter l'été une protection naturelle contre le soleil et de maximiser les apports solaires en hiver. Pour assurer cette maximisation sera des apports solaires l'hiver, des baies vitrées plus larges que hautes seront posées.

> **Les incidences sur les déplacements et la qualité de l'air**

Un projet de construction dans une commune rurale a, de fait, des incidences sur l'environnement, en termes de déplacements.

En l'espèce, le programme de construction prévoit la réalisation de 12 logements, répartis de la manière suivante :

- 6 logements locatifs sociaux ;
- 6 logements en accession sociale à la propriété.

Le projet prévoit la réalisation d'une vingtaine de places de stationnements, dont 6 seront couvertes.

S'agissant de logements sociaux, le règlement de PLU ne peut imposer la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Le projet de construction prévoit une vingtaine de places de stationnement pour répondre aux besoins des futurs occupants. La voiture demeure un moyen de locomotion indispensable pour les habitants de Villages-du-Lac de Paladru qui travailleraient en dehors de la commune, même si elle est traversée par l'Est par la ligne Transisère n°1380 qui relie les Abrets à Voiron. Un arrêt existe sur l'ancienne commune de Le Pin au rond-point de Vers Ars situé à environ 500 mètres du projet de construction qui permet cependant une alternative à l'usage des modes déplacements individuels.

Le Pays voironnais propose également une ligne de bus au départ de Montferrat à destination de Voiron Gare Sud. Un arrêt se trouve sur la commune de Paladru (arrêt Calatrin).

Deux lignes de transport scolaire permettent de rejoindre Voiron Gare Nord (VO61) et le collège de Chirens (CH61) à partir de l'arrêt Saint-Christophe depuis le centre-bourg de Le Pin.

Pour autant, il convient de noter que la présence d'un commerce en rez-de-chaussée est aussi de nature à limiter les déplacements en dehors du centre-bourg de Le Pin et donc à limiter les déplacements en voiture sur des distances plus longues.



DECLARATION DE PROJET POUR UNE OPERATION DE CONSTRUCTION MIXTE DANS LE CENTRE- BOURG DE LE PIN

Notice de présentation du projet - justification de son intérêt général

27 FEVRIER 2020

Dossier approuvé le 27 février 2020 par le Conseil Municipal de Villages du Lac de Paladru



SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	5
2. PRÉSENTATION DU CONTEXTE	6
2.1. LA COMMUNE DE VILLAGES DU LAC DE PALADRU	6
2.2. LOCALISATION DU PROJET ET CONTEXTE URBAIN.....	7
> Localisation du projet	7
> Démographie et logements	8
3. DESCRIPTION DU PROJET ET RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU	8
> L'environnement urbain	8
> Le programme de construction.....	8
> Le site retenu	8
> Présentation du projet.....	9
> L'implantation par rapport au domaine public.....	10
> L'implantation par rapport aux propriétés voisines.....	10
> Le gabarit.....	10
> Le volume et l'aspect des constructions	11
> L'emprise au sol	12
> Le stationnement	13
> Le terrassement.....	14
> Le traitement des espaces libres	14
4. L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET	15
4.1. UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LES ORIENTATIONS DU PADD ET LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DU DROIT DE L'URBANISME	15
> Les principes généraux du droit de l'urbanisme	15
> Le PADD.....	16
4.2. CONFORTER LE CENTRE-BOURG	17
4.3. PERMETTRE AUX JEUNES MENAGES ET/OU AUX MENAGES MODESTES DE BÉNÉFICIER D'UN LOGEMENT ABORDABLE.....	18



1. PRÉAMBULE

La commune de Villages du Lac de Paladru est née le 1^{er} janvier 2017, de la fusion entre les communes de Le Pin et de Paladru. Chacune de ces communes dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) qui continue à s'appliquer sur chacun des deux territoires :

- Le PLU de l'ancienne commune de Le Pin a été approuvé le 10 décembre 2009 par son conseil municipal ; il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par son organe délibérant le 22 juillet 2010 et d'une modification de droit commun approuvée le 31 mai 2012 ;
- Le PLU de l'ancienne commune de Paladru a été approuvé le 9 décembre 2016.

Les deux PLU peuvent évoluer sans que la commune nouvelle ne soit dans l'obligation d'élaborer un PLU sur l'ensemble de son territoire, à l'exception du cas où une révision de l'un des deux documents serait rendue nécessaire : le conseil municipal de Villages du Lac de Paladru aurait alors l'obligation d'élaborer et d'approuver un PLU couvrant l'ensemble du territoire de la commune nouvelle. Une procédure de mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet peut donc être menée sans qu'il soit nécessaire de mettre les PLU en révision.

Ce principe est rappelé à l'article L. 153-4 du code de l'urbanisme qui dispose que « *en cas de création d'une commune nouvelle, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux anciennes communes restent applicables.*

Elles peuvent être modifiées ou mises en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de la commune nouvelle. La procédure d'élaboration ou de révision de ce dernier plan est engagée au plus tard lorsqu'un des plans locaux d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune nouvelle doit être révisé en application du 1° de l'article L. 153-31. »

La présente notice de présentation expose les changements apportés au plan local d'urbanisme toujours en vigueur de l'ancienne commune de Le Pin.

Cette notice vient en complément de la notice de présentation du projet de réalisation d'un immeuble d'habitat collectif et d'un commerce dans le centre-bourg de Le Pin. Adopté par le conseil municipal, la déclaration de projet emporte la mise en compatibilité du PLU.

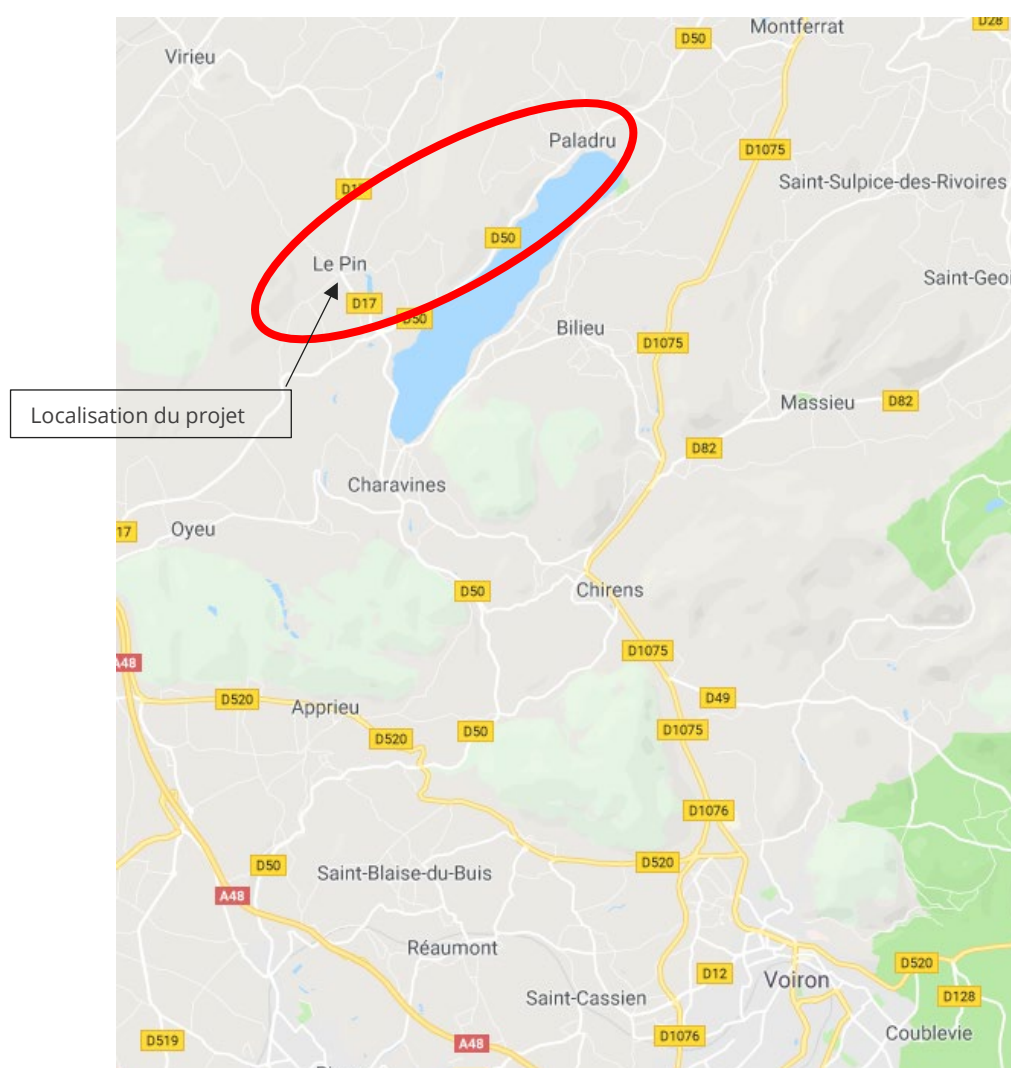
Le maître d'ouvrage du présent dossier (y compris celui portant sur le projet présentant un intérêt général) est la mairie des Villages du Lac de Paladru sise 306, rue de la Morgerie, 38 850 VILLAGES DU LAC DE PALADRU. Des renseignements techniques peuvent être sollicités auprès de Monsieur Christian CLOR, conseiller délégué.

2. PRÉSENTATION DU CONTEXTE

2.1. LA COMMUNE DE VILLAGES DU LAC DE PALADRU

La commune de Villages du Lac de Paladru est une commune nouvelle, créée le 1^{er} janvier 2017. Elle est née de la fusion entre les communes de Le Pin et de Paladru. Située à 40 km de Grenoble, à environ 17 km au Nord-Ouest de Voiron, la commune de Villages du Lac de Paladru fait partie de la communauté de communes du Pays Voironnais.

Plan de situation



Source : Google Map

La commune nouvelle profite largement des rives du Lac de Paladru qu'elle borde dans sa partie Ouest. Ce site, partagé avec les communes de Montferrat, Charavines, et Bilieu, participe à l'attractivité de cette partie du Pays Voironnais.

2.2. LOCALISATION DU PROJET ET CONTEXTE URBAIN

> Localisation du projet

Le projet pour lequel la commune de Villages du Lac de Paladru entend déclarer d'intérêt général est situé dans le centre-bourg de Le Pin, à proximité immédiate du groupe scolaire « les Platanes ».

La façade de la construction donnera sur la place Saint-Christophe en faisant face au clocher de l'Eglise et se poursuivra le long de la route de Chassignieu. Le terrain se trouve à proximité de la route départementale 17 qui permet de rejoindre :

- Valencogne puis Les Abrets en empruntant la route de Virieu puis la route des Marais ;
- Apprieu- Colombe, en empruntant la Route des moulins puis la route des Plaines ;
- Voiron, via Charavines.

L'accès à l'autoroute A48 Lyon-Grenoble depuis l'échangeur n°9 n'est qu'à 11 km du centre-bourg de Le Pin.

Plan de localisation



Source : Google Earth

> Démographie et logements

Au recensement de la population de 2014, la commune de Le Pin comptait 1257 habitants. Depuis 2009, la commune connaît une croissance de 0,37% par an. A l'échelle de la commune nouvelle de Villages du Lac de Paladru, le nombre d'habitants est de 2411 habitants en 2014 (le nombre d'habitants entre les anciennes communes de Le Pin et Paladru) est sensiblement identique. Mais la commune de Villages du Lac de Paladru connaît depuis 2009, une variation annuelle de sa population de 1,1 %. 11 demandes de logements sociaux ont été déposées en 2016.

Le parc de logements est constitué essentiellement de maisons individuelles (87%) et le nombre de logements sociaux en 20017 représente 6,29 % de l'ensemble des résidences principales.

3. DESCRIPTION DU PROJET ET RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

> L'environnement urbain

Le hameau de Le Pin constitue avec le hameau de Chassignieu l'espace urbanisé le plus dense du territoire communal. Le centre-bourg de Le Pin se caractérise par la présence de constructions implantées le plus souvent à l'alignement des voies et des espaces publics. Le bâti est constitué d'importantes maisons, typiques des terres froides, construites en pisé pour certaines ou le plus souvent en béton Banché « mâchefer » sur deux voire trois niveaux formant corps de rue. L'impact au sol des constructions est de dimension rectangulaire avec une toiture en tuiles plates, fortement inclinée, généralement de 2 à 4 pans, et coyaux débordants (extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2009).

A la demande de la commune, L'établissement public foncier local du Dauphiné (EPFLD) s'est porté acquéreur d'un terrain d'une superficie d'environ 1700 m² situé au cœur du centre-bourg de Le Pin, au droit de la Place Saint-Christophe sur sa limite Nord et se prolongeant le long de la route de Chassignieu sur sa limite Nord.

> Le programme de construction

Le programme de construction se compose de 2 bâtiments :

- Le bâtiment A comporte 6 logements locatifs sociaux (2 T2 et 4 T3) ainsi que deux locaux d'activités en rez-de-chaussée. Les locaux sont prévus pour accueillir un commerce de proximité, en remplacement du commerce actuellement en activité ;
- Le bâtiment B comporte 6 logements en accession sociale à la propriété (3 T2 et 3 T3).

Les bâtiments A et B sont reliés par un volume bas en simple rez-de-chaussée, assurant une continuité bâtie entre les constructions.

Des garages couverts seront également réalisés. Ils sont dissociés de la construction et seront implantés en limites sud du terrain.

> Le site retenu

Le terrain acquis par l'EPFLD pour le compte de la commune se compose de deux parcelles, D394 et D791. Si la parcelle D791 est vierge de toute construction, la parcelle D394 supporte une construction ancienne.



Source : Google Street View

Implantée face à l'église du village, cette construction se compose d'un rez-de-chaussée abritant la petite épicerie du village surmontée de deux niveaux. Elle a été bâtie avec des matériaux mêlant machefer, brique, pisé... Ne présentant aucun intérêt patrimonial, elle sera donc démolie : des travaux de réhabilitation sont techniquement possibles, mais le coût financier ne rendrait pas économiquement viable le projet présenté ci-dessous.

Pour autant, son gabarit imposant mérite d'être souligné car il en sera tenu compte pour définir le projet futur. Le rez-de-chaussée présente une hauteur relativement importante compte tenu de la présence du commerce en rez-de-chaussée qui demande des hauteurs sous plafond dépassant les hauteurs habituelles. En outre, le terrain présentant une légère déclivité entre la façade donnant sur la place Saint-Christophe et son côté opposé aboutit à ce que la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 9 mètres par rapport au terrain naturel, comme cela est normalement la règle dans ce secteur de la commune. Par voie de conséquence, la hauteur au faîtage de cette construction est supérieure à la règle de hauteur maximale définie dans la zone UA, soit 14 mètres.

> Présentation du projet

La définition du projet ne peut s'abstraire des caractéristiques du lieu, mais aussi de la configuration du terrain, de forme rectangulaire et plutôt allongée.

Le projet prévoit d'implanter les bâtiments A et B en prenant pour référence la construction existante. La façade du bâtiment A qui accueillera le futur commerce donnera directement sur la place Saint-Christophe. Il épousera l'angle et se prolongera dans sa partie arrière le long de la route de Chassignieu. Afin d'éviter une forme trop massive de l'ensemble du projet, une transparence sera assurée, depuis la route de Chassignieu, par la réalisation d'un petit volume séparant le bâtiment A du bâtiment B.



Source : OPAC 38

> L'implantation par rapport au domaine public

Une partie de la construction sera implantée en retrait de la route de Chassignieu et sans lui être complètement parallèle. Le mur existant sera en partie conservé, même si sa hauteur pourra être abaissée pour assurer la luminosité des logements du rez-de-chaussée ; en outre, un recul ne pouvant excéder 6 mètres par rapport à l'alignement est rendu nécessaire pour permettre la réalisation d'un accès piéton et personnes à mobilité réduite afin de relier la zone de stationnement à la place saint-Christophe et desservant les entrées des deux bâtiments et du local commercial.

> L'implantation par rapport aux propriétés voisines

Le règlement de la zone UA impose de reculer la construction à implanter, par rapport à la limite séparative, en respectant une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$). Compte tenu de la volonté d'implanter le bâtiment en front de place, l'application de cette règle aboutirait, en raison aussi de la configuration du terrain, à créer une dent creuse, ce qui altérerait alors la perception visuelle que l'on aurait de la place.

L'objectif consiste à structurer la place en la refermant, tout en garantissant aux futurs habitants des logements la présence d'un espace libre entre l'ensemble de la construction et la propriété voisine au Sud-Est. La règle rappelée ci-dessus sera donc modifiée dans le cadre du dossier de mise en compatibilité.

> Le gabarit

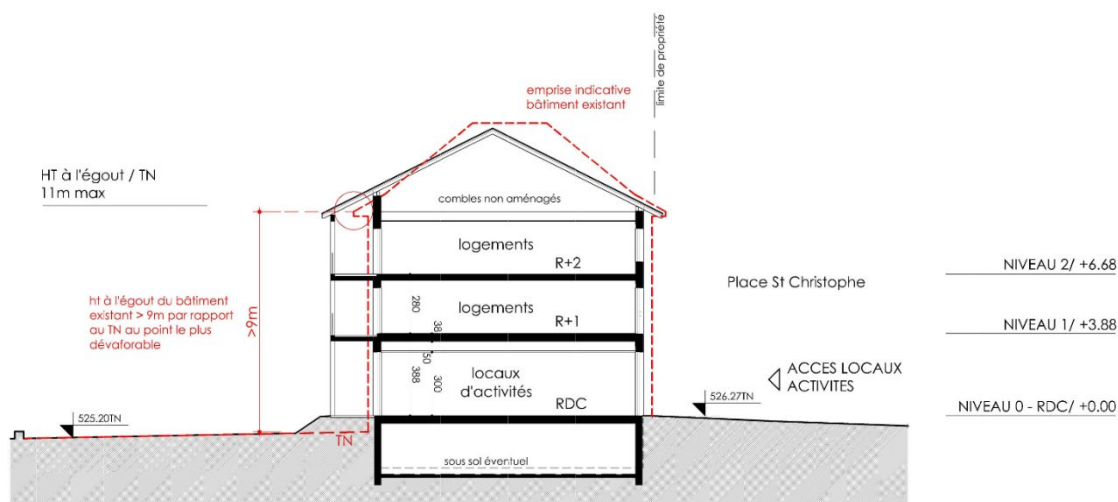
Le gabarit du bâtiment A prend pour référence le gabarit de la construction existante qui accueille l'épicerie du village, mais sera démolie. Ce bâtiment fait partie des constructions qui structurent la place Saint-Christophe. Cette place est le lieu central du village autour duquel se trouvent l'église et des constructions anciennes caractérisées par une certaine densité, des volumes assez proches les uns des autres et plus hauts.

Par définition, une place est un lieu d'échange et de convivialité. Les commerces qui s'organisent en rez-de-chaussée participent à l'animation du lieu.

La hauteur du bâtiment à construire sera malgré tout proche de celle du bâtiment à détruire, voire même supérieure s'agissant du bâtiment A.

La hauteur de la construction à venir est étroitement liée à la volonté de conserver une activité commerciale en rez-de-chaussée qui alors impose de prévoir des hauteurs sous plafond plus hautes que les standards habituels. Il est en effet primordial de disposer d'une hauteur adaptée à l'usage et de tenir compte des contraintes techniques en plenum, des surépaisseurs du complexe de dalle de manière à garantir un degré coupe-feu, une coupure thermique et un traitement acoustique.

Le point de référence servant au calcul de la hauteur du bâtiment A (qui accueillera le commerce) est celui de la place Saint-Christophe au droit de laquelle s'effectuera l'entrée du commerce. Par voie de conséquence et compte tenu des contraintes évoquées ci-dessus, la hauteur maximale de la construction sera fixée à 11 mètres maximum par rapport au terrain naturel.



Coupe transversale de principe

Source : OPAC 38

La hauteur des garages à leur point le plus haut (acrotère) par rapport au terrain naturel sera de 3,5 mètres. Cette hauteur tient forcément compte de la légère pente sur laquelle seront réalisés les garages. Le choix de concevoir des accès en pente douce impose un léger remblai, expliquant une légère augmentation de la hauteur des garages par rapport à celle mentionnée dans le règlement de la zone UA.

> Le volume et l'aspect des constructions

Les volumes seront simples, les bâtiments A et B seront surmontés d'une toiture à pans pour respecter l'environnement bâti.

La construction sera édifiée dans le respect de la réglementation thermique 2012 (RT 2012). Aussi, des baies vitrées aux proportions plus larges que hautes seront posées afin de répondre aux exigences de cette réglementation qui impose une surface minimum vitrée supérieure ou égale à 1/6^{ème} de la surface habitable totale. La pose de baies vitrées plus larges que hautes permet d'éviter la multiplication des ouvertures. Ce choix est d'autant plus justifié au regard de la profondeur des balcons prévus en façade Sud. Si la profondeur du balcon s'apparente comme le prolongement vers l'extérieur du logement (permettant ainsi un vrai usage) et permet aussi une protection contre les rayonnements solaires, cette profondeur vient réduire la luminosité dans les logements : d'où la nécessité de prévoir des surfaces vitrées importantes pour un meilleur confort dans le logement. Des volets roulants complèteront ce dispositif pour une meilleure occultation de la lumière.

> L'emprise au sol

Une opération d'habitat collectif (12 logements et leurs garages couverts) et un commerce en plein cœur du centre-bourg implique d'optimiser l'utilisation du sol dans le respect de l'environnement bâti. Les simulations effectuées montrent que cette emprise ne sera pas supérieure à 50 % de la surface totale du terrain.



Source : OPAC 38



Source : OPAC 38

> Le stationnement

L'espace réservé au stationnement sera localisé dans la partie Sud - Sud Ouest du terrain. Ce choix est justifié pour trois raisons principales :

- D'une part, il permet d'éloigner l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain par rapport au carrefour de la route du Mollard situé à proximité ;
- D'autre part, cette partie du terrain permet de libérer l'espace le mieux exposé au cœur de la parcelle : les logements sont ainsi éloignés du bâtiment situé au Sud du terrain ;
- Enfin, il ne présente aucune gêne pour le terrain voisin : l'aire de stationnement fera face à un mur en pisé.

L'accès aux aires de stationnement par le Sud du terrain rend nécessaire la suppression d'un arbre protégé au PLU (matérialisé ci-dessous par un point rouge).



Source : OPAC 38

L'offre de stationnements comprendra des stationnements aériens complétés par une série de garages couverts. Le bâtiment sera de conception sobre surmonté d'une toiture terrasse afin de limiter l'impact visuel.

En revanche, le programme n'intègre pas de places de stationnement réservés aux futurs clients du commerce. Les vues aériennes montrent la présence d'une offre de stationnement suffisante sur le domaine public, évitant ainsi de réaliser des places supplémentaires sur le terrain au détriment de l'espace laissé libre pour les futurs habitants. Les logements bénéficieront d'une orientation favorable à l'ensoleillement. La vue sera dégagée, les séjours et terrasses donnant prioritairement sur le jardin.

> Le terrassement

Des remblais seront nécessaires notamment pour assurer l'accès aux garages couverts depuis la route de Chassignieu. Le terrain présente en effet une légère déclivité vers la limite séparative opposée au point d'accès des véhicules. Ce remblai permettra à la fois de sécuriser la sortie des véhicules sur la route de Chassignieu et d'organiser le stationnement des personnes à mobilité réduite qui exige un dévers maximum de 2%. Le prolongement de la voie d'accès vers les garages couverts s'effectuera avec une pente plus marquée, mais inférieure à 10% pour faciliter le stationnement en bataille de chaque côté de l'allée centrale.

> Le traitement des espaces libres

Le projet de construction a été conçu pour répondre au principe de l'éco-construction qui vise notamment à maximiser les apports solaires. De ce fait, les arbres existants localisés le long de la route de Chassignieu ne pourront être conservés.

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.

Un espace extérieur privatif prolongera les logements situés en rez-de-chaussée du bâtiment B. L'intimité des espaces sera assurée par une haie constituée de plusieurs essences d'arbustes.

4. L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

L'intérêt général du projet se justifie au regard de la volonté de la commune de Villages du lac de Paladru :

- D'une part, de conforter le centre-bourg de Le Pin ;
- D'autre part, de proposer des logements abordables à de jeunes ménages ainsi qu'à des ménages aux revenus modestes.

4.1. UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LES ORIENTATIONS DU PADD ET LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DU DROIT DE L'URBANISME

> Les principes généraux du droit de l'urbanisme

Au-delà de la cohérence avec le PADD, ce projet s'inscrit dans les objectifs généraux du droit de l'urbanisme définis par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Cet article dispose que dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit tendre vers les objectifs suivants (la liste n'est pas exhaustive) :

- la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, ainsi que d'équipement commercial,
- la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet de construction initié par la commune de Villages-du-Lac de Paladru répond à ces objectifs, comme en témoigne à la fois le choix du site et le contenu du programme réalisé par l'OPAC 38. Le caractère central du lieu d'implantation permettra aux futurs habitants de profiter de la proximité immédiate des équipements publics et commerciaux. L'école élémentaire jouxte sur un point le terrain support de l'opération, permettant aux futurs parents et enfants de se rendre au groupe scolaire, depuis la place Saint-Christophe, en toute sécurité.

L'implantation d'un commerce de proximité, sur le même emplacement que le commerce actuel, permet d'assurer un service important pour l'ensemble des habitants de Villages-de-Lac de Paladru et pas seulement pour ceux de l'ancienne commune de Le Pin. En effet, un seul commerce d'alimentation existe sur le territoire des deux communes ayant fusionné. Il est donc essentiel pour la commune de le conserver. Ce commerce vient en complément d'une boulangerie existante et située à l'entrée de la Route de Virieu, à proximité d'un coiffeur. Un snack-bar existe également sur la place Saint-Christophe. Ces activités commerciales créent de l'animation dans le centre-bourg et sont vectrices de lien social tant recherché aujourd'hui. Un commerce de vente et location de matériel de sonorisation existe également dans le centre-bourg.

4.2. CONFORTER LE CENTRE-BOURG

La construction de 12 nouveaux logements dans le centre-bourg des villages constitue un évènement important à plusieurs titres. Elle participe en effet à la vitalisation voire à la revitalisation des centres ruraux comme l'indique l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme qui dispose notamment que « *dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° *L'équilibre entre :*

a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, **la revitalisation des centres urbains et ruraux**, la lutte contre l'étalement urbain ;*

c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels. »*

Ce confortement est d'autant plus avéré que l'opération de construction de logements est accompagnée par la reconstruction d'une surface commerciale au rez-de-chaussée du bâtiment A. La surface dédiée sera d'environ 160 m² maximum.

De ce fait, le projet souhaité par la commune répond à un autre enjeu, celui d'assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales, autre principe du droit de l'urbanisme mis en exergue par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme rappelé ci-dessus.

Conserver un commerce est d'autant plus important pour la commune que le commerce existant est le seul sur l'ensemble du territoire de la commune nouvelle. Il est donc essentiel que le programme proposé par l'OPAC 38 prévoit le maintien d'un commerce de proximité. Au-delà de la fonction même du commerce (permettre de faire ses courses), une épicerie permet aussi de créer du lien social entre les habitants, de l'animation dans les centre-bourgs. Une épicerie rend service aux personnes âgées qui ne peuvent se déplacer trop loin de leur domicile de la même manière qu'elle rend service aux actifs. L'épicerie complète l'offre commerciale présente sur la commune : une boulangerie, un coiffeur sont déjà présents sur la commune. A proximité de l'épicerie, un snack-bar existe. De même une enseigne de vente et location de matériel de sonorisation est également présente à l'entrée de la route de Virieu.



Photos : AURG

Par ailleurs, le programme de constructions prévoit la réalisation de 6 T3 (bâtiment A : 4 T3 ; bâtiment B : 2 T3), ce qui permet d'envisager l'arrivée de familles avec des enfants. Ces derniers pourront être scolarisés dans le groupe scolaire « Les Platanes » situé en limite Sud du terrain support de la construction. L'accès se fera cependant par la place Saint-Christophe sans avoir à traverser de voie de circulation. Le groupe comprend une école maternelle et une école primaire qui accueillent 146 élèves répartis dans 6 classes, soit une moyenne de 24 élèves par classe. L'arrivée d'enfants supplémentaires permettra de conforter un peu plus l'école.

4.3. PERMETTRE AUX JEUNES MENAGES ET/OU AUX MENAGES MODESTES DE BENEFICIER D'UN LOGEMENT ABORDABLE

S'il convient de rappeler d'ores et déjà que la commune de Villages-du-Lac de Paladru n'est pas assujettie à l'obligation qui incombe à certaines communes de disposer, sur leur territoire, d'au moins 25% de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales. Pour rappel, cette obligation concerne les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, au sens de du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Peuplée de 2463 habitants en 2014 selon les chiffres disponibles auprès de l'INSEE, la commune de Villages de Lac de Paladru ne remplit pas la 1^{ère} condition pour être soumise à l'obligation fixée par la loi solidarité et renouvellement urbains de décembre 2000.

Néanmoins, la commune de Villages du Lac de Paladru dispose de 65 logements locatifs sociaux en 2017, soit une part de 6,3 % de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales. En outre, 11 demandes de logements sociaux ont été présentées en 2016 auprès de la commune (cf Guide de programmation communale, Programme Local de l'Habitat de la CAPV 2019-2014- Villages du Lac de Paladru – Les chiffres clés, p. 274).

Bien qu'exonérée de toute obligation, l'article L. 101-2 précité du code de l'urbanisme fixe aux collectivités territoriales l'objectif d'assurer, dans le cadre de leur action, la mixité sociale dans l'habitat. Autrement dit, les territoires ruraux doivent participer, à leur échelle, à l'effort de production de logements locatifs sociaux.

En outre, et indépendamment de toute considération juridique, la réalisation de logements sociaux est une nécessité, notamment, pour répondre aux besoins des jeunes ménages qui démarrent dans la vie active et débutent un parcours résidentiel, mais aussi à l'égard des ménages aux revenus les plus modestes.

La Communauté de Communes du Pays Voironnais à laquelle appartient la commune de Villages du Lac de Paladru a adopté en 2018 son programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2019-2024. Pour mémoire, un PLH « *définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.* »

Le PLH constitue donc la feuille de route qui permet de guider l'action publique locale en matière d'habitat. A cette fin, il doit permettre de :

- Mieux répondre aux besoins en logements de la population du Pays voironnais ;
- Anticiper les besoins futurs ;
- Veiller à traiter l'ensemble de la chaîne du logement (construction de logements privés et publics, offre d'hébergement...);
- Maintenir l'effort de requalification du parc ancien, confronté à de multiples enjeux.

S'appuyant sur un diagnostic territorial, le PLH a constaté une hausse de la demande sociale. Les besoins restent importants puisque l'on compte près de 3 demandes pour une attribution, notamment pour les logements à bas loyers et les petites surfaces.

Tirant les enseignements de ce constat, le PLH de la CAPV entend permettre à tous d'assurer son parcours résidentiel sur le territoire et fait du maintien des ménages jeunes et/ou modestes l'un de ses objectifs majeurs, en proposant une offre de logements adaptée à leurs besoins, en accession et en locatifs (cf Orientation 3 du PLH – conforter l'offre de logements abordables, faciliter les trajectoires résidentielles et consolider la mixité sociale).

Dans les 6 prochaines années, le Pays Voironnais souhaite construire un minimum de 950 logements locatifs sociaux sur son territoire, soit au moins 158 logements par an.

Si le PLH ne fixe pas d'objectifs de production de logements locatifs sociaux dans les petites communes (pôles secondaires et locaux auxquels la commune de Villages du Lac de Paladru est rattachée), il n'en demeure pas moins que la CAPV entend soutenir ces opérations de logements notamment lorsqu'elles sont conçues dans le cadre de la restructuration d'un cœur de village et participent à la revitalisation des centres-bourgs (cf p. 113 du PLH).

En initiant la réalisation d'une opération de 6 logements locatifs sociaux et 6 logements en accession sociale, la commune de Villages du Lac de Paladru entend prendre part à l'effort de construction pour proposer des logements abordables aux jeunes ménages et/ou aux ménages modestes. L'opération présentée dans le cadre de ce dossier s'inscrit donc pleinement dans les orientations territorialisées définies par le PLH de la CAPV (cf p. 273 du PLH).

Elle permet de répondre, à l'échelle du secteur du tour du lac de Paladru, à une offre locative qui reste peu développée, permettant du même coup de rééquilibrer l'offre de logements : le développement résidentiel de ces dernières années s'est fait majoritairement en faveur de la maison individuelle.

Guide de programmation communales

Les Villages du Lac de Paladru - Le cadre réglementaire et urbain

PLU	Approuvé le 9 décembre 2016*
SCoT	Catégorie de la commune : Pôle local Objectif de production : max. 5,5 logements / an / 1000 habitants, soit 13 logements / an.
SRU	Commune astreinte SRU : Non Taux actuel de logement social : 6,29% (décompte SRU 2017)

**Source DDT 38 d'après SUDOCUH, sous réserve de procédures en cours non encore portées à la connaissance de la DDT.*

Les Villages du Lac de Paladru - La production de logements

Evolution de la production de logements entre 2000 et 2015
Source DGI Majic III 2016

Année	Maisons	Appartements	Total
2000	20	0	20
2001	24	1	25
2002	20	0	20
2003	15	2	17
2004	7	0	7
2005	11	0	11
2006	10	0	10
2007	18	8	26
2008	35	3	38
2009	15	4	19
2010	14	0	14
2011	11	0	11
2012	13	0	13
2013	8	0	8
2014	12	5	17
2015	4	6	10


Sur les 6 dernières années (2010 – 2015) :

- Une moyenne de 10 maisons individuelles produites par an, soit près de 79% de la production globale.
- Une moyenne de 3 logements collectifs produits par an, soit près de 21% de la production globale.
- Un rythme de production moyen de 13 logements par an, soit une production correspondant aux objectifs SCoT.

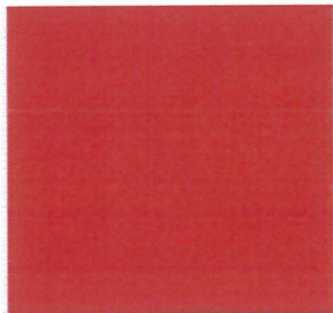
Les Villages du Lac de Paladru – Les objectifs à poursuivre pour le PLH 2019 - 2024

Objectif maximum sur 6 ans		Objectif maximum par an	
Production globale	dont production sociale	Production globale	dont production sociale
80 logements	n.d.	13 logements	n.d.

- Une programmation qui prend en compte les documents cadres (SCoT, Schéma de secteur).
- Une production globale de logements qui favorise le maintien de la dynamique démographique de la commune.
- Pas d'objectif de logements sociaux. Cependant, des opérations de logements sociaux peuvent être soutenues afin de participer à la structuration et à la revitalisation du centre-village.


Programme Local de l'Habitat 2019 – 2024
275





Commune de :

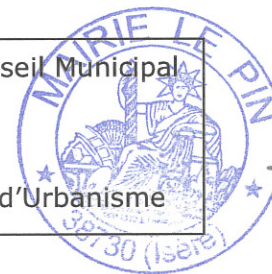
LE PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport justificatif de la modification n°1
Dossier d'approbation

Mai 2012

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du : 31 mai 2012
approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Le Maire,
Jean-Paul BRET

Sommaire

Préambule.....	p.3
I. Justification des évolutions envisagées.....	p.4
II. Compléments au rapport de présentation relatifs aux orientations d'aménagement du PLU.....	p.5
III. Modifications apportées relatives aux dispositions règlementaires.....	p.7
IV. Modifications apportées relatives aux orientations d'aménagements.....	p.11
V. Modifications apportées relatives au document graphique.....	P.11
VI. Evaluation des incidences de la modification sur l'environnement et manière dont la modification prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.....	p.12
VI. Compatibilité avec le Schéma directeur de la région grenobloise.....	P.12

Préambule

Le Plan local d'urbanisme de la commune de Le Pin a été approuvé le 10 décembre 2009 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 22 juillet 2010.

Le PLU s'est attaché à revoir les possibilités d'urbanisation de la commune au regard de deux grandes orientations :

- affirmer l'identité communale dans un projet global participant à la valorisation de son image ;
- favoriser le renforcement du centre bourg en maîtrisant le développement des hameaux.

La procédure de modification utilisée pour apporter les aménagements est justifiée par le fait que :

- l'économie générale du PADD n'est pas atteinte ;
- ces aménagements du PLU n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- aucun grave risque de nuisance n'est créé.

La simplicité du dossier et la rapidité de la procédure caractérisent le déroulement de la procédure de modification dont la mise en œuvre résulte d'une initiative du maire.

Cette procédure se résume à l'organisation d'une enquête publique d'une durée d'un mois au cours de laquelle la population est amenée à faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête est organisée par le maire après que ce dernier ait sollicité, auprès du tribunal administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur.

Aucune concertation préalable avec la population et l'ensemble des personnes intéressées n'est requise. Le projet de modification fait l'objet d'une notification avant l'ouverture de l'enquête publique, à charge pour les personnes publiques associées destinataires, de faire part de leurs observations directement à la commune ou sur le registre d'enquête publique, durant le temps d'ouverture de ladite enquête.

A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées – favorables ou non - sur le projet de modification. Le dossier est enfin approuvé par délibération du conseil municipal.

I. Présentation des évolutions envisagées

1) Compléter le rapport de présentation explicitant les dispositions modifiées du PLU.

Les dispositions relatives à la présente modification, apportent des précisions et des compléments aux orientations d'aménagement et au cadre réglementaire du PLU, celle-ci sont justifiées et argumentées en complément du rapport de présentation initial.

2) Ajuster, préciser et apporter des modifications mineures dans le règlement afin de favoriser la mise en œuvre du PLU

La mise en œuvre du PLU éprouve quelques difficultés dans l'application de certains articles qui nécessitent des précisions, des assouplissements, ainsi que des ajustements dans l'objectif de faciliter l'instruction des permis de construire.

Il est ainsi proposé d'apporter des modifications aux articles suivants :

zones UA, UB et AU: chapitre 1 - article 2 - article 9 - article 10 - article 11 - article 12 - Article 13 ;

zones A : article1- article 2 - article 10

zone N : article 2- article 10- article 11- article 12

3) compléter les orientations d'aménagement du PLU

L'orientation d'aménagement n°1 est complétée afin de traduire et d'illustrer plus précisément la morphologie spécifique des constructions

pouvant s'implanter dans les zones UA, AUa du centre village et dans les zones UB situées aux lieux dits « Gutinière » et « Alles », constituant des hameaux traditionnels aux caractéristiques urbaines similaires.

4) le document graphique du PLU

Le document graphique du PLU est modifié afin de mentionner précisément les nouveaux secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement.

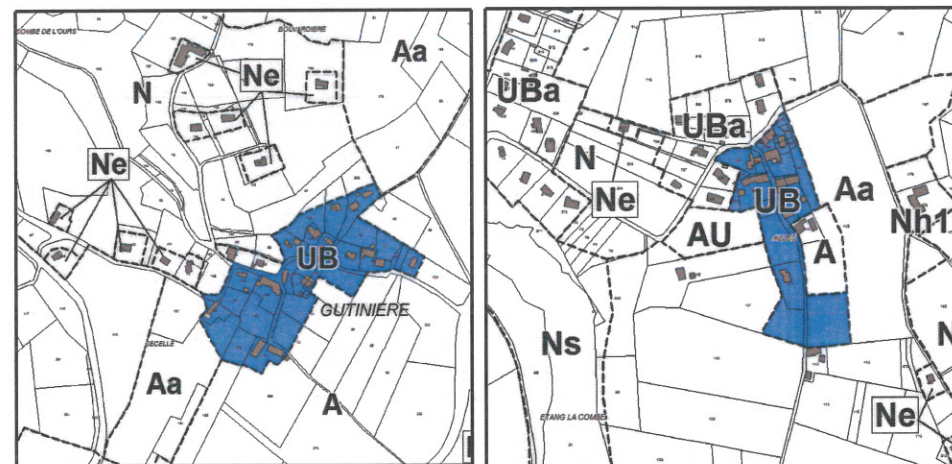
II. Compléments au rapport de présentation relatifs aux orientations d'aménagement du PLU

La commune de Le PIN dans les dispositions réglementaires de son PLU, outre l'article R111-21 demeurant applicable sur le territoire de la commune (**Art. R. 111-21** – *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*), a prescrit des règles sur l'ensemble des zones U et AU de son territoire, permettant de préserver la qualité urbaine et architecturale du village et des hameaux, composés de volumes bâtis de hauteurs et de gabarits spécifiques. Le rapport de présentation du PLU explicite dans sa partie **organisation du développement urbain** les différentes entités urbaines du territoire communal par une analyse typomorphologique des différents secteurs composant les espaces urbains et détermine leurs caractéristiques identitaires respectifs, permettant d'appliquer, si nécessaire, les dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme. Cependant certaines difficultés dans l'application des règles d'urbanisme sont apparues depuis l'approbation du PLU, notamment au regard de la justification de l'insertion des constructions dans leur environnement proche dans quelques secteurs géographiques de la commune. Dans certains secteurs urbains du territoire situés en zones UB, on observe des constructions récentes de plain-pied, aux caractéristiques éloignées des volumétries des constructions plus anciennes et traditionnelles, mais antérieures à l'élaboration du PLU en vigueur, constituant parfois le développement de la majeure partie des lotissements récents situés en continuité d'hameaux anciens. Dans cet objectif la

commune a souhaité assouplir les contraintes de volumétries imposées des constructions dans ces secteurs où les bâtiments à un seul niveau, suffisamment nombreux, ne permettent pas de justifier de manière probante les contraintes de volumes traditionnels imposées par le cadre réglementaire. Dans cet objectif les secteurs géographique du territoire communal où des dispositions particulières sont justifiées, en termes de volumes et de gabarits des constructions, sont soumis à orientations d'aménagement et ont fait l'objet d'un recensement précisé dans le rapport de présentation du PLU modifié.

Les secteurs soumis à orientations d'aménagement sont les suivants :

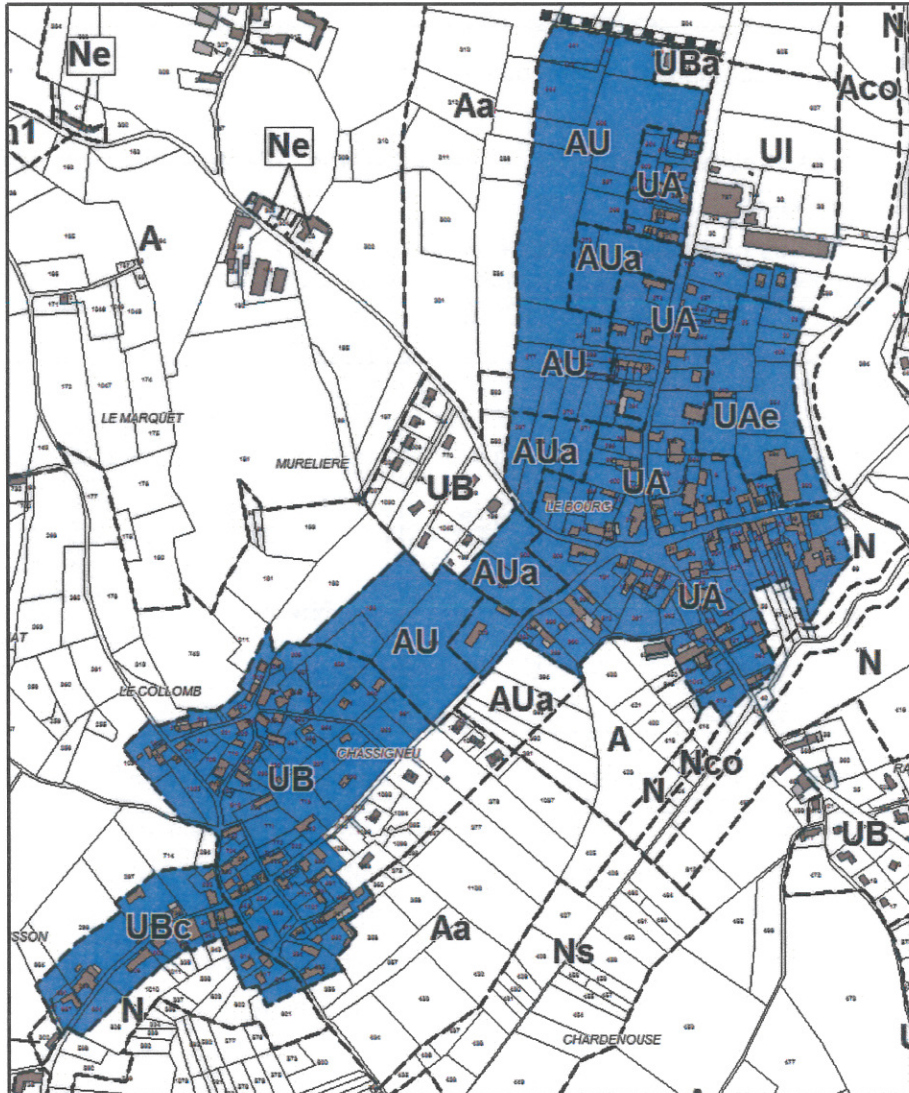
1) Les hameaux « Gutinière » et « les Alles »



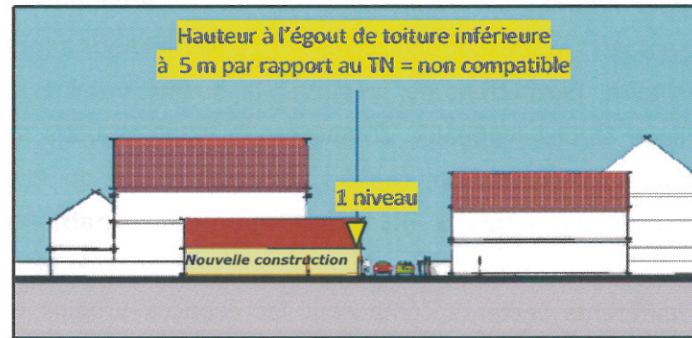
Dans les secteurs identifiés correspondant aux hameaux anciens de Gutinière et Les Alles, les orientations d'aménagement précisent par des schémas la forme urbaine du corps principal de toute nouvelle construction qui devrait avoir, à titre indicatif, une hauteur à l'égout de toiture au moins égale à 5,50 mètres pour correspondre aux caractéristiques des constructions existantes, composées majoritairement de deux niveaux au minimum.

2) Des limites intangibles, nord et sud, définies dans les dispositions du schéma de secteur de du pays voironnais, englobant : Le centre village au lieu-dit « Le Bourg » comprenant les zones UA et le secteur UAe ainsi que les zones AU et AUa ; le hameau de chassigneu en partie, en continuité du bourg, ainsi que le hameau au lieu-dit « Le Buisson ».

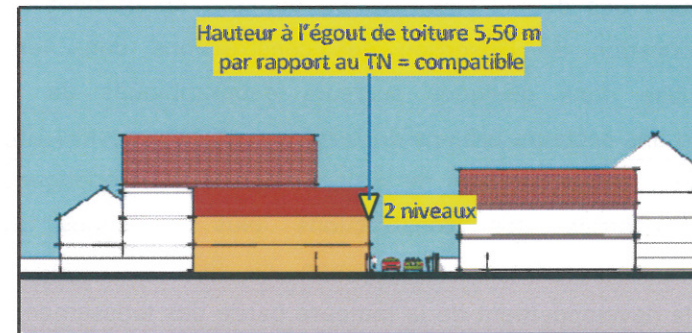
Dans les secteurs identifiés correspondant au centre village et hameau de Chassigneu, les orientations d'aménagement précisent par des schémas la forme urbaine du corps principal de toute nouvelle construction qui devrait avoir, à titre indicatif, une hauteur à l'égout de toiture au moins égale à 5,50 mètres pour correspondre aux caractéristiques des constructions existantes, composées majoritairement de deux niveaux au minimum.



Condition de compatibilité des projets par rapport aux orientations d'aménagement sur les secteurs identifiés



Insertion d'une construction dont la modénature du corps principal du bâtiment est non compatible aux orientations d'aménagement relatives aux zones UA, AUa du Bourg et UB faisant l'objet d'orientations d'aménagement.



Insertion d'une construction dont la modénature du corps principal du bâtiment est compatible aux orientations d'aménagement relatives aux zones UA, AUa du Bourg et UB faisant l'objet d'orientations d'aménagement.

II.1. Tableau des surfaces

La zone AUc étant supprimée (voir la partie réglementaire) et remplacée par une zone AUb le tableau des surfaces est modifié (suppression de la zone AUc).

COMMUNE DE LE PIN					
ZONES POS	POS Approuvé 1998 Surfaces	Evolution	ZONES PLU	PLU Surfaces	moyenne approximative du nb. de logts
Zones urbaines					
			UA	12,2	55
			UAe	2,1	50
			UB, UBa, UBb, UBc	50	35
			UI	6	
Zones U	68	1	Total zones U	71	140
			AU	10	83
			AUa	3	40
			AUb	1,8	25
Total zones NA et NB	70	-55	Total AU	15	148
Total zones U,NB,NA	138	-53	Total U+AU	85	288
Zones agricoles et naturelles					
			A, Afb,	275	
			Aa, Aafb	190	
			Aco	12	
Total zones NC	460	17	Total zone A	477	
			N, Nfb, Nfbf	326	
			Na	5	
			Nco	12	
			Ne	6,8	
			Nh	1	5
			Nh1	7	10
			Ns	84,8	
			Nc	8,4	
Total zone ND	414	37	Total zone N	451	
total zones NC+ND	874	53	Total zones A +N	927	
Surface communale	1012			1012	303
EBC haies L123-7	2300 m linéaires de haies, 7 ha en EBC et 30 arbres remarquables				mars-12

III. Modifications apportées relatives aux dispositions réglementaires (Il convient de se reporter au règlement modifié afin de prendre connaissance des modifications détaillées)

Les orientations d'aménagement dans la présente modification du PLU ont été précisées en termes de volumes et de gabarit des corps principaux des futures constructions susceptibles de s'implanter dans les zones UA et UB des hameaux « Gutinière », « Chassigneu (pour partie)», « Le Buisson » et « Les Alles » ainsi que pour les zones AU et AUa du bourg, parties intégrantes d'espaces de développement présentant ou devant présenter des caractéristiques urbaines spécifiques en adéquation avec un environnement urbain particulier. Ces dispositions permettent de préserver la modénature du paysage urbain du village et de ses hameaux spécifiques, présentant des caractéristiques particulières correspondant à la morphologie urbaine traditionnelle des espaces urbains de village du Pays voironnais, constituée de bâtiments à 1 niveau minimum (hors annexes). Il est à noter que le contenu des orientations d'aménagement est opposable à tout projet en termes de compatibilité. Dans ces conditions les orientations d'aménagement modifiées permettent de préciser et d'assouplir certains articles du règlement.

Dans cet objectif sont précisés dans le règlement les articles suivants :

1) chapitre 1 des zones UA, UB et AUa

Les orientations d'aménagement étant opposables à tout projet en termes de compatibilité, il est proposé aux chapitres 1 des zones concernées d'ajouter le libellé suivant :

chapitre 1 de la zone UA :

La zone UA, afin de préserver la qualité du tissu urbain traditionnel existant et son organisation fonctionnelle, fait l'objet d'orientations d'aménagement précisant les principes d'implantation des constructions, de leurs stationnements, ainsi que la morphologie du corps du bâtiment principal de toute construction susceptible de s'implanter dans la zone. Pour tout projet il convient de se référer aux orientations d'aménagement opposables aux tiers où sont précisées ces dispositions pour les secteurs concernés.

Chapitre 1 de la zone UB :

Les zones UB spécifiques situées aux lieux dits « Gutinières » et « Alles », afin de préserver la qualité du tissu urbain traditionnel existant et son organisation fonctionnelle, font l'objet d'orientations d'aménagement précisant les principes d'implantation des constructions, de leurs stationnements, ainsi que la morphologie du corps du bâtiment principal de toute construction susceptible de s'implanter dans la zone. Pour tout projet il convient de se référer aux orientations d'aménagement opposables aux tiers où sont précisées ces dispositions pour les secteurs concernés.

chapitre 1 de la zone AU

La zone AU et certains secteurs AUa, afin de préserver la qualité du tissu urbain traditionnel existant et son organisation fonctionnelle, font l'objet d'orientations d'aménagement précisant les principes d'implantation des constructions, de leurs stationnements, ainsi que la morphologie du corps du bâtiment principal de toute construction susceptible de s'implanter dans la zone. Pour tout projet il convient de se référer aux orientations d'aménagement opposables aux tiers où sont précisées ces dispositions pour les secteurs concernés.

2) SHON et SHOB

Avec la disparition de la SHOB et SHON à partir du 1^{er} mars 2012 il convient de remplacer ces deux valeurs par celle relative à la surface de plancher dans l'ensemble du règlement du PLU

3) Article 9 emprise au sol des constructions

Les dispositions de l'article 9 proposant de limiter l'emprise au sol maximum des bâtiments à 20% de la surface du terrain pour tout projet d'une surface de plancher inférieure à 500m² et 15% de la surface du terrain pour tout projet d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500m² ont été édictées dans l'objectif de générer des gabarits de constructions proposant une volumétrie voisine des constructions anciennes et traditionnelles existantes, composées d'au moins un étage. Celles-ci au regard de l'instruction de permis de construire récents sur le territoire communal ne permettent pas toujours le résultat attendu au vue, d'une part, des disparités dans les dimensions des parcelles supports des projets, et d'autre part de la présence des annexes existantes ou à créer, celles-ci entrant dans le calcul de l'emprise au sol de même que les dépassées de toiture et les balcons à l'exception des piscines et des garages semi enterrés comportant des toitures terrasses végétalisées.

Dans la présente modification afin de pallier aux difficultés constatées il est proposé pour les constructions d'augmenter leur pourcentage d'emprise au sol autorisé, dans les zones et secteurs UA, UAe, UB, UBa, UBb, UBc, AUa, et AUb. Dans les zones et secteurs UB, UBb, Ubc et AUb affectées d'un COS, présentant des densités moindres et des volumes bâtis d'une hauteur moins importante, il est proposé d'ajouter les annexes dans les surfaces ne rentrant pas dans le calcul d'emprise au sol des constructions.

Dans cet objectif dans les différentes zones et secteurs concernés les libellés suivants sont proposés :

• **Dans les zones UA et les secteurs UAe et AUa:**

L'emprise au sol maximum des bâtiments, correspondant à la projection verticale sur le sol de leurs volumes hors œuvre à l'exclusion des balcons et dépassées de toiture dans la limite de 1,50 mètre, est fixée à :

30 % de la surface du terrain pour tout projet d'une surface de plancher inférieure à 500 m².

25 % de la surface du terrain pour tout projet d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m².

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol les piscines et les garages semi enterrés comportant des toitures terrasses végétalisées.

• **Dans les zones et les secteurs, AUb, UB, UBa, UBb et UBc :**

L'emprise au sol maximum des bâtiments, correspondant à la projection verticale sur le sol de leurs volumes hors œuvre à l'exclusion des balcons et dépassées de toiture dans la limite de 1,50 mètre, est fixée à :

30 % de la surface du terrain pour tout projet d'une surface de plancher inférieure à 500 m².

25 % de la surface du terrain pour tout projet d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m².

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol les annexes et les piscines.

3) Articles 10 hauteur maximum des constructions des zones UA, UB, AU, A et N

Le législateur à travers l'article 10 du règlement d'urbanisme permet de définir la hauteur maximale des constructions, la disposition fixant une hauteur minimum à l'égout de toiture, tel que préconisé actuellement dans le règlement du PLU, peut être contestée, bien que répondant directement

aux objectifs du maintien du cadre urbain traditionnel du village et des hameaux de Le Pin. Les orientations d'aménagement modifiées, opposables au tiers, rendent obligatoire, en termes de compatibilité, l'implantation dans les secteurs concernés de bâtiments en harmonie avec les constructions existantes et permettent d'assouplir la règle des hauteurs minimum. Il est proposé de supprimer dans la présente modification, dans l'ensemble des zones concernées, la hauteur minimum à l'égout de toiture.

Dans l'article 10 de la zone AU il est fait mention d'une distinction de hauteur de bâtiment dans une même catégorie de construction, notamment entre habitation individuelle et immeuble d'habitation, cette distinction est supprimée. Il est proposé également de définir une hauteur maximale à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées, seules autorisées, ainsi qu'une hauteur maximale au faîtage des constructions dans toutes les zones. La hauteur des constructions à toitures terrasses végétalisées, seules autorisées, est limitée à 5,5 m, afin de ne pas dénaturer les volumes bâtis traditionnels, composés essentiellement de constructions avec toiture à 2 ou 4 pans.

Dans cet objectif les précisions suivantes ont été apportées :

Dans la zone UA :

Règle générale

Pour toute construction la hauteur maximum à l'égout de toiture est limitée à 9 mètres ;

dans le cas de toitures terrasses végétalisées, seules autorisées, la hauteur maximum est de 5,5 m mesurés au niveau supérieur de l'acrotère ;

la hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à 14 mètres.

Dans les zones et secteurs UB, UBa, UBb, UBc, AUb, A et N

Règle générale

Pour toute construction :

la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture est limitée à 7 mètres ;

dans le cas de toitures terrasses végétalisées, seules autorisées, la hauteur maximum est de 5,5 m mesurés au niveau supérieur de l'acrotère ;

la hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à 12 mètres.

Dans la zone UI :

La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées, seules autorisées, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Celle-ci ne devra pas être supérieure à 11 m au faîtage et 5,5m au niveau supérieur de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées.

Dans le secteur AUa :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture est limitée à 9 mètres ;

dans le cas de toitures terrasses végétalisées, seules autorisées, la hauteur maximum est de 5,5 m mesurés au niveau supérieur de l'acrotère ;

la hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à 14 mètres.

4) A l'article 1 des zones UA, UB et AU « occupations et utilisation du sol interdites ».

Il est précisé la phrase relative aux constructions à usages d'activités nuisantes et polluantes comme suit :

- les constructions à usage d'activités nuisantes présentant un risque grave de pollution pour l'environnement ;

5) A l'article 11 de la zone UB « aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords »

Il est précisé pour les clôtures situées dans le secteur UBc le libellé suivant :

4) Les clôtures situées en zone UBc doivent être réalisées de manière à permettre le passage de la faune transitant du milieu humide vers la forêt et réciproquement. Les clôtures devront être perméables - végétales, grillagées ou mixtes- afin de permettre la libre circulation de la faune. Pour ce faire, les clôtures autres que celles constituées par une haie composée d'essences locales variées, devront présenter un espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et une hauteur maximum de 1,30 mètre.

6) A l'article 12 des zones U, AU et N « obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement »

Il est proposé un assouplissement des normes de stationnement pour les logements afin de limiter le nombre de places de stationnement obligatoires. Les normes suivantes remplacent les précédentes :

• Logements :

1 emplacement non couvert /80 m² de SHON surface de plancher

2 emplacements non couverts /80 à 110 m² de SHON surface de plancher

Au-delà de 110 m² de SHON surface de plancher un nombre de stationnements où de garages pourra être exigé en fonction de l'importance de l'opération à construire.

7) Zone AU

Le PLU en vigueur a créé initialement 3 secteurs de la zone AU, les secteurs AUa, AUb et AUc distinguant certaines spécificités réglementaires respectives. La distinction entre le secteur AUc et AUb concernait uniquement l'obligation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour le secteur AUc. La commune souhaite assouplir les contraintes opérationnelles des zones AU indicées. Il est proposé que toutes les zones AU indicées puissent être urbanisées, conformément au règlement et aux orientations d'aménagement, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Il est donc supprimé l'appellation AUc du zonage du PLU et le secteur AUc devient un secteur AUb. L'ensemble du règlement de la zone AU est modifié en fonction d'une part de la suppression du secteur AUc, et d'autre part, en fonction des précisions apportées relatives au développement de ses secteurs.

8) la zone agricole, zone A.

Depuis la Loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, l'un des principes fondamentaux de l'écriture des règlements d'urbanisme peut se résumer ainsi : *«tout ce qui n'est pas interdit est autorisé»*. Il convient donc de respecter la convention légale ainsi établie :

- l'article 1 énumère les interdictions ;
- l'article 2 ne liste que les occupations ou utilisations des sols soumises à des conditions particulières.

Aucun article ne liste plus désormais les occupations ou utilisations autorisées.

La présente modification de la zone A intègre cette convention légale et a modifié les articles 1 et 2 en conséquence (les libellés supprimés et ajoutés à cet effet sont indiqués sur le règlement soumis à enquête publique).

IV. Modifications apportées relatives aux orientations d'aménagement du PLU

L'orientation d'aménagement n°1 est complétée afin de traduire et d'illustrer plus précisément la morphologie spécifique des constructions pouvant s'implanter dans les zones UA, AUa du centre village.

Une orientation d'aménagement n°5 est créée relative aux zones UA et UB situées au lieudit « Le Bourg », « Gutinière », « Alles », Chassigneu et « Le Buisson » constituant le centre village et les hameaux traditionnels aux caractéristiques urbaines constituées majoritairement de constructions à deux niveaux.

IV. le document graphique du PLU

Le document graphique du PLU est modifié afin de mentionner précisément les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement. Les secteurs concernés soumis à orientations d'aménagement sont les suivants :

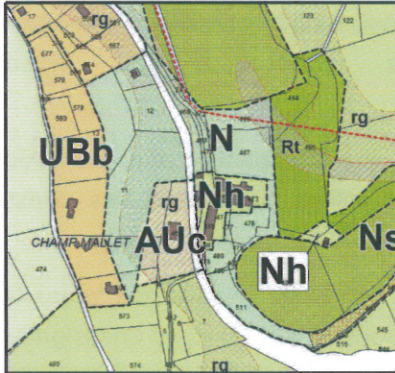
Des limites intangibles, nord et sud, définies dans les dispositions du schéma de secteur de l'agglomération du pays voironnais, englobant : Le centre village au lieudit « Le Bourg » comprenant les zones UA et le secteur UAe ainsi que les zones AU et AUa ; le hameau de chassigneu en partie, en continuité du bourg, ainsi que les hameaux au lieudit « Le Buisson » et « les Alles ».

A cet effet le libellé suivant est ajouté pour les secteurs géographiques concernés : *Secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement*

Le secteur AUc est supprimé à l'entrée sud-est du village et remplacé par un secteur AUb bénéficiant d'un développement possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone.

préservation des caractéristiques urbaines du village et des hameaux identifiés à maintenir dans le cadre d'un développement urbain économe en terme de consommation d'espace, proposant une morphologie des constructions adaptée à l'intensification urbaine.

PLU approuvé



PLU modifié



VI. Evaluation des incidences de la modification sur l'environnement et manière dont la modification prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

Les modifications à travers le cadre réglementaire et les orientations d'aménagement précisent et complètent les dispositions du PLU sans en changer les objectifs initiaux, aucune des modifications du PLU n'est de nature à avoir une incidence sur l'environnement par rapport au PLU approuvé.

VII. Compatibilité avec le Schéma directeur de la région grenobloise

Toutes les modifications du PLU sont compatibles avec les orientations dudit schéma, notamment les orientations d'aménagement permettent la

21, rue Lesdiguières
38000 Grenoble
Tél. 04.76.28.86.00
Fax. 04.76.28.86.12
Jean-marc.espie@aurg.asso.fr

Jean-Marc ESPIE. Chargé d'études Territoires
Architecte DPLG
Urbaniste OPQU

