

COUBLEVIE : révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune (incluant l'évaluation environnementale) et mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune

<https://www.registre-dematerialise.fr/5539/>

Contributions incluant les pièces jointes

Dates

Du lundi 26 août 2024 à 09h00 au vendredi 4 octobre 2024 à 17h00

Référence du Tribunal Administratif

Décision n° E24000110/38 en date du 26 juin 2024 - Tribunal Administratif de GRENOBLE

Arrêté d'ouverture

Arrêté n°25-2024-bis en date du 25 juillet 2024

Commissaire enquêteur(rice)

Madame Françoise ROUDIER

Commissaire enquêteur suppléant

Madame Jacqueline MASSON

Pour des raisons techniques, certaines pièces jointes associées aux contributions n'ont pas pu être intégrées à ce document. Voici les documents à ajouter manuellement :

- contribution_34_Email_1.docx
- contribution_96_Email_3.pdf
- contribution_96_Email_5.pdf
- contribution_97_Email_3.pdf
- contribution_97_Email_5.pdf
- contribution_163_Email_1.pdf
- contribution_163_Email_3.PDF
- contribution_163_Email_7.pdf

Contribution n°1 (Orale)

Proposée par Registre papier en mairie

Déposée le lundi 26 août 2024 à 18h20

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_1_Orale_1.pdf

ENQUÊTE RELATIVE

A

LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
LA MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

En exécution de l'arrêté du 25/2024 de Monsieur le Maire Marlène Le maire
de Coublévie, je, soussigné, Mme Perves ADRIENNE
ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, contenant 7 feuillets, pour recevoir pendant une durée de
40 Jours du 26/08/2024 au 04/10/2024
les LUNDI de 8 heures 00 à 12 heures 00
MARDI de 8 heures 00 à 12 heures 00
JEU; de 8 heures 00 à 12 heures 00
VENDREDI de 8 heures 00 à 12 heures 00

les observations du public.

A Coublévie le 26/08/2024, 9H,

Première journée :

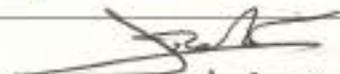
Le 26/08/2024 de 9 heures 00 à 12 heures 00

1. - Observations de Mme MATTACOLA (Françoise fille NOUILLON) Mme Marie

- ① Parcelle n° 0288 au lieu dit Bois-Joli, La Tivollière -
Souhaite que la parcelle soit classée constructible.
Elle est classée A au projet de PLU. Les propriétaires
expliquent les dépenses liées au projet de construction
de 5 maisons sur ce terrain (+ de 100 000€, bornage,
impôts...). Entre 2020 et 2022, plusieurs projets
déposés sans avoir reçu une avis négatif. Même
le dernier projet avec 2 lots. Les propriétaires
ont déposé une demande dans ce sens lors de
la concertation sur le PLU. Egalement, ils

Soulèvent le problème de l'accès à la parcelle par un simple sentier.
e/battacola 1401

- ② Mme BORDENET Denise + enfants en indivision s'oppose au projet de parc urbain, qui fait l'objet d'un Emplacement Réserve (n° 54) et qui concerne une partie de son terrain. Actuellement ce terrain est occupé par un verger, une mare, le ruisseau et un espace naturel, accessible au public mais sur autorisation du propriétaire. Souhaite que cet espace reste en verger et en jardin. Ne souhaite pas que cet espace devienne libre d'accès avec les risques de dégradation et de pollution.



Den. Michl BORDENET

Contribution n°2 (Web)

Proposée par GUZZO JEAN-MARC

(jm.guzzo38@gmail.com)

Déposée le mercredi 4 septembre 2024 à 10h53

Adresse postale : 75 Rue des Érables 38500 Coublevie

J'ai pris connaissance du projet d'acquisition par la mairie de la parcelle référencée 0064 sur le cadastre pour en faire un cheminement piétons.

Je suis étonné par cette idée saugrenue et totalement opposé à ce projet pour plusieurs raisons:

- Madame Bordenet propriétaire de cette parcelle a grâce à son engagement, obtenu le statut de LPO pour sa propriété. Ce cheminement viendrait troubler à coup sûr la quiétude des lieux
- La rive gauche du Gorgeat est bien plus à même d'accueillir un tel cheminement, car plus large et plus éloignée des riverains
- Ces mêmes riverains je suppose, ne souhaitent guère voir passer sous leur nez à longueur de journée du trafic avec toutes les incivilités qui y sont liées

J'attends personnellement mieux d'une municipalité qui s'est fait élire sur un projet de protection de l'environnement.

Contribution n°3 (Email)

Proposée par Association Coublefruit
(cecile.verdebout@gmail.com)
Déposée le mardi 3 septembre 2024 à 16h35

verger participatif

Objet : verger participatif

Ci dessous, des observations pour la révision du PLU de Coublevie - 38500.
Merci

Créer un verger participatif sur la commune de Coublevie, c'est un beau projet de l'avis de tous.

Cette idée a émané de la municipalité. Des habitants se sont mobilisés, une association pour la mener à bien « Couble'Fruits » a été déclarée il y a un peu plus de 2 ans. Elle regroupe 39 familles.

Les plantations se font progressivement : à ce jour une cinquantaine d'arbres y poussent plutôt bien.

Nous bénéficions du soutien de la Mairie : soutien financier et soutien des services techniques et communication.

Nous avons besoin pour fonctionner d'une cabane de 10m2. Or le terrain, parcelle AH75, situé sous l'église est classé en zone N, dite naturelle et ne permet la pose que d'un abri de 5m2, totalement insuffisant pour y mettre 2 brouettes, des outils, arrosoirs, tuyaux, tables, chaisesindispensables lors d'animations collectives.

C'est avec surprise que nous avons pris connaissance de la réglementation du futur PLU. S'agit-il d'une erreur, d'un oubli ? Peu importe, l'association « Couble'Fruits » demande à avoir l'autorisation de poser une cabane de 10m2 pour pouvoir fonctionner.

Pour les membres du collège qui gère l'association, Cécile Verdebout

Contribution n°4 (Email)

Proposée par Sabine Notheisen
(sabine.notheisen@gmail.com)
Déposée le mardi 3 septembre 2024 à 21h19

PLU - parcelle AH75

Objet : PLU - parcelle AH75

Bonjour,

Créer un verger participatif sur la commune de Coublevie, c'est un beau projet de l'avis de tous.

Cette idée a émané de la municipalité. Des habitants se sont mobilisés, une association pour la mener à bien « Couble'Fruits » a été déclarée il y a un peu plus de 2 ans. Elle regroupe 39 familles. Les plantations se font progressivement : à ce jour une cinquantaine d'arbres y poussent plutôt bien.

Nous bénéficions du soutien de la Mairie : soutien financier et soutien des services techniques et communication.

Nous avons besoin pour fonctionner d'une cabane de 10m2. Or le terrain, parcelle AH75, situé sous l'église est classé en zone N, dite naturelle et ne permet la pose que d'un abri de 5m2, totalement insuffisant pour y mettre 2 brouettes, des outils, arrosoirs, tuyaux, tables, chaises ...indispensables lors d'animations collectives.

C'est avec surprise que nous avons pris connaissance de la réglementation du futur PLU. S'agit-il d'une erreur, d'un oubli ? Peu importe, l'association « Couble'Fruits » demande à avoir l'autorisation de poser une cabane de 10m2 pour pouvoir fonctionner.

Merci,

--

Sabine Notheisen
Tél: 06.09.89.92.39
Mail : sabine.notheisen@gmail.com

Contribution n°5 (Orale)

Proposée par Registre papier en mairie

Déposée le jeudi 5 septembre 2024 à 11h18

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_5_Orale_1.pdf

ENQUÊTE RELATIVE

A

LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
LA MISE A JOUR DU ZONAGE D'AFFECTATION

En exécution de l'arrêté du 25/2024 de Monsieur le Maire Marlène Le maire
de Coublèrie, je, soussigné, Mme Perves ADRIENNE
ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, contenant 7 feuillets, pour recevoir pendant une durée de
40 Jours du 26/08/2024 au 04/10/2024
les LUNDI de 8 heures 00 à 12 heures 00
MARDI de 8 heures 00 à 12 heures 00
JEU; de 8 heures 00 à 12 heures 00
VENDREDI de 8 heures 00 à 12 heures 00

les observations du public.

A Coublèrie le 26/08/2024, 9H,

Première journée :

Le 26/08/2024 de 9 heures 00 à 12 heures 00

1. - Observations de Mme MATTACOLA (Françoise fille NOUILLON) Mme Marie

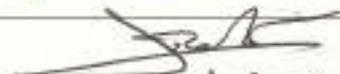
- ① Parcelle n° 0288 au lieu dit Bois-Joli, La Tivollière -
Souhaite que la parcelle soit classée constructible.
Elle est classée A au projet de PLU. Les propriétaires
expliquent les dépenses liées au projet de construction
de 5 maisons sur ce terrain (+ de 100 000€, bornage,
impôts...). Entre 2020 et 2022, plusieurs projets
déposés sans avoir reçu une avis négatif. Même
le dernier projet avec 2 lots. Les propriétaires
ont déposé une demande dans ce sens lors de
la concertation sur le PLU. Egalement, ils

Soulèvent le problème de l'accès à la parcelle par un simple sentier.

e/battacola 1401

- ② Mme BORDENET seule + enfants en indivision s'oppose au projet de parc urbain, qui fait l'objet d'un Emplacement Réserve (n° 54) et qui concerne une partie de son terrain. Actuellement ce terrain est occupé par un verger, une mare, le ruisseau et un espace naturel, accessible au public mais sur autorisation du propriétaire. Souhaite que cet espace reste en verger et en jardin. Ne souhaite pas que cet espace devienne libre d'accès avec les risques de dégradation et de pollution.




 Jean-Michel BORDENET

Contribution n°6 (Orale)

Proposée par Registre papier en mairie

Déposée le jeudi 5 septembre 2024 à 11h18

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

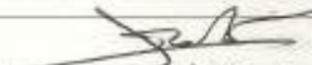
contribution_6_Orale_1.pdf

Soulèvent le problème de l'accès à la parcelle par un simple sentier.

c/Nothacola 1401

- ② Mme BORDENET Denise + enfants en indivision s'oppose au projet de parc urbain, qui fait l'objet d'un Emplacement Réserve (n° 54) et qui concerne une partie de son terrain.

Actuellement ce terrain est occupé par un verger, une mare, le ruisseau et un espace naturel, accessible au public mais sur autorisation des propriétaires. Souhaite que cet espace reste en verger et en jardin. Ne souhaite pas que cet espace devienne libre d'accès avec les risques de dégradation et de pollution.


Jean-Michel BORDENET

SATFEM 31 AOUT

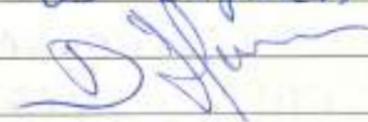
- ③ Philippe ANDREUCCI, 165 Rue des Peupliers conteste l'emprise de l'emplacement Réserve n° 67. Celui-ci est construit et intègre un grand garage, à destination de rangement, atelier et garage de 2 voitures. Le terrain est susceptible d'être construit à destination d'habitation pour la famille. Le propriétaire ne souhaite pas que l'ER couvre la totalité de sa parcelle. L'ER est contre également l'accès à la maison ancienne située en fond de propriété. Il est également inquiet de la moins value que subira le bien en cas de vente.

* Autre questionnement: le terrain est entretenu par le propriétaire, des travaux et investissements sont prévus sur le garage: si cet ER est maintenu, qu'en est-il de ces travaux et de l'entretien de la parcelle? et plus globalement des projets de construction familiaux -

Le propriétaire précise que le reste de la propriété ne permet pas de construire un garage simultané avec espace de rangement et stockage de voitures.

 Philippe ANDREUCCI

- ④ Monsieur HANIN Indier, 221 Rte du Vallon terrain constitué de 5 parcelles 703/705/706/705 et 84. Superficie 1 ha. L'objectif est un classement en zone constructible, permettant l'implantation de 3 maisons pour les enfants -



Contribution n°7 (Orale)

Proposée par Registre papier en mairie

Déposée le jeudi 5 septembre 2024 à 11h19

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

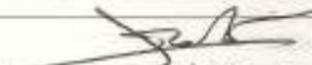
contribution_7_Orale_1.pdf

Soulèvent le problème de l'accès à la parcelle par un simple sentier.

c/Mattacola 1401

- ② Mme BORDENET Denise + enfants en indivision s'oppose au projet de parc urbain, qui fait l'objet d'un Emplacement Réserve (n° 54) et qui concerne une partie de son terrain.

Actuellement ce terrain est occupé par un verger, une mare, le ruisseau et un espace naturel, accessible au public mais sur autorisation des propriétaires. Souhaite que cet espace reste en verger et en jardin. Ne souhaite pas que cet espace devienne libre d'accès avec les risques de dégradation et de pollution.


Jean-Michel BORDENET

SATFEM 31 AOUT

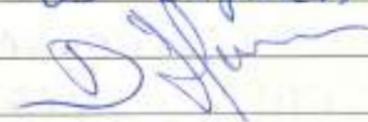
- ③ Philippe ANDREUCCI, 165 Rue des Peupliers conteste l'emprise de l'emplacement Réserve n° 67. Celui-ci est construit et intègre un grand garage, à destination de rangement, atelier et garage de 2 voitures. Le terrain est susceptible d'être construit à destination d'habitation pour la famille. Le propriétaire ne souhaite pas que l'ER couvre la totalité de sa parcelle. L'ER est contre également l'accès à la maison ancienne située en fond de propriété. Il est également inquiet de la moins value que subira le bien en cas de vente.

* Autre questionnement: le terrain est entretenu par le propriétaire, des travaux et investissements sont prévus sur le garage: si cet ER est maintenu, qu'en est-il de ces travaux et de l'entretien de la parcelle? et plus globalement des projets de construction familiaux -

Le propriétaire précise que le reste de la propriété ne permet pas de construire un garage similaire avec espace de rangement et stockage de voitures.

 Philippe ANDREUCCI

- ④ Monsieur HANIN Indier, 221 Rte du Vallon terrain constitué de 5 parcelles 703/705/706/705 et 84. Superficie 1 ha. L'objectif est un classement en zone constructible, permettant l'implantation de 3 maisons pour les enfants -



Contribution n°8 (Orale)

Proposée par Registre papier en mairie

Déposée le jeudi 5 septembre 2024 à 11h22

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

2 documents associés

contribution_8_Orale_1.pdf

contribution_8_Orale_2.pdf

3.9.2024 CEVC: Comité Ecologique Voiron Chartreuse
79 rue de la Martellière
38500 Voiron

Le CEVC est une association loi 1901 pour la protection de l'environnement et de toutes formes de vie, fondée en 1977. Nous agissons dans le Pays Voironnais et quelques communes de la Chartreuse proche. Nous sommes affiliés à France Nature Environnement Isère.

Lors de la concertation, nous avons signalé la présence du Crapaud accoucheur, espèce protégée, à plusieurs endroits de la commune. Nous avons complété ce signalement par un e-mail à la mairie, qui sera transmis par voie dématérialisée. La mairie nous a proposé un rendez-vous dans lequel elle a demandé des localisations très précises. Cf. bilan de la concertation, p. 33.

Nous avons décidé de répondre à cette demande en collaboration avec l'association Le Pic Vert, implantée sur la commune, agréée au titre de la protection de l'environnement. Les données ont également été signalées à l'association L.P.O. via son site de base de données faune-aura.org. Après quatre soirées d'écoute cet été, en présence de Dominique Venturini (co-président du Pic Vert) et moi-même, ainsi que d'autres adhérents et/ou habitants, Le Pic Vert a rédigé un rapport de douze pages que vous trouverez agrafé ci-après. Merci de prendre les mesures de protection.

Ingeborg Eilers

Ingeborg Eilers
présidente du CEVC

COMMUNE DE COUBLEVIE (38)

Recherche des Crapauds Alytes accoucheurs

Sur le territoire communal

En collaboration avec le
Comité Ecologique Voiron Chartreuse



LE PIC VERT

Juillet 2024

Le Pic Vert
100 rue du Parc de la Sure, 38500 Coublevie
04-76-91-34-33
contact@lepicvert.org
www.lepicvert.org

Association agréée au titre de la protection de l'environnement en Isère.

Association éducative complémentaire de l'enseignement public.

COMMUNE DE COUBLEVIE (38)

Recherche des Crapauds Alytes accoucheurs

Sur le territoire communal

En collaboration avec le
Comité Ecologique Voiron Chartreuse



Juillet 2024

Le Pic Vert
100 rue du Parc de la Sure, 38500 Coublevie
04-76-91-34-33
contact@lepicvert.org
www.lepicvert.org

Association agréée au titre de la protection
de l'environnement en Isère.

Association éducative complémentaire de
l'enseignement public.

Le Pic Vert est membre de France-Nature Environnement Isère

Sommaire

Préambule	p.3
1- Présentation de l'association: LE PIC VERT	p.3
2- Cadre de l'étude	p.4
L'inventaire	p.5
A Pourquoi cet inventaire ?	p.5
B- Présentation de l'espèce	p.6
C- Les fiches d'inventaire par parcelle	p.7
Annexe	p.12

Préambule

1-Présentation de l'association LE PIC VERT

L'association Le Pic Vert a été créée en 1995 à Réaumont, en Isère. Elle s'occupe de la protection de la faune, la flore, les paysages et lutte contre toutes les formes de pollution et compte aujourd'hui plus de 1000 adhérents.

Elle est adhérente de FNE Isère et représente cette fédération dans le Pays Voironnais, la partie Est de la plaine de Bièvre, le nord du massif de Chartreuse.

Elle emploie trois permanents et accueille des jeunes en stage ou en service civique. Elle gère actuellement (décembre 2023) 40 hectares d'espaces naturels dans 10 réserves de biodiversité sur les communes de Rives, Colombe, le Grand Lemps, La Buisse, St-Christophe-sur-Guiers, Voiron, St-André-le-Caz, Massieu et Velonne.

Elle organise régulièrement des conférences, des sorties, des stands et des chantiers avec ses bénévoles (nettoyage de dépôts d'ordures sauvages, pose de nichoirs, plantation d'arbres ou de haies, création de mares, sauvetage d'amphibiens menacés d'écrasement sur une route durant leur migration, etc.). Elle réalise également des animations en milieu scolaire et durant les temps périscolaires.

L'association contribue également activement depuis sa création à l'acquisition de connaissances sur la faune sauvage et la nature, les données collectées (par recensement, comptage, observations, diagnostic...) permettant de mieux protéger les espèces et les milieux.

Elle dispose des ressources et compétences naturalistes pour la réalisation d'expertises environnementales concernant les principaux groupes d'animaux, notamment les mammifères (dont les chauves-souris), les amphibiens et reptiles, les oiseaux, les insectes et autres invertébrés. Ces actions peuvent être réalisées en collaboration avec d'autres associations naturalistes aux compétences complémentaires.

Les données recueillies permettent d'éclairer les décideurs et acteurs du territoire, tant publics que privés, et de rendre accessibles ces informations au grand public pour une meilleure connaissance de leur environnement qui est le préalable indispensable pour engager la protection des espèces et la préservation de leurs habitats.

2- Cadre de l'étude

Cette enquête est réalisée à la suite de la démarche de Ingeborg Eilers, Présidente du Comité Ecologique Voiron Chartreuse, auprès du service urbanisme de Coublevie à l'occasion de la révision du PLU.

Rappel des circonstances par Ingeborg Eilers :

« Dans la dernière réunion sur la révision du PLU, j'avais signalé la présence du Crapaud accoucheur, espèce protégée, à plusieurs endroits de la commune de Coublevie. Vous m'aviez invité de prendre rdv avec le service Urbanisme. Lors de ce rdv, la chargée de mission m'a demandé de localiser précisément ce crapaud, à la parcelle près voire à l'intérieur de la parcelle. Je me suis alors tournée vers l'association Le Pic Vert, implantée à Coublevie, pour joindre nos efforts afin d'obtenir des données plus complètes. Avec le Pic Vert nous avons fait quatre soirs d'écoute, en ciblant des endroits déjà repérés et d'autres sur indication d'habitants; quelques personnes s'y sont jointes. Je tiens à préciser que ces crapauds ne restent pas toujours au même endroit, même s'ils ne font pas de grands trajets. Lorsqu'ils sont repérés, il convient de protéger un petit rayon autour, environ 100-200m, donc au moins une parcelle voire plus dans un quartier résidentiel diffus. Vous trouverez, en annexe de ce rapport, mes notes prises pendant l'écoute, qui convergent avec les géolocalisations du Pic Vert. Cordialement »

L'inventaire

Pourquoi cette recherche ?

Espèce intégralement protégée par la loi du 10 juillet 1976, il est interdit sur tout le territoire national et en tout temps de détruire ces Crapauds, leurs nids, leur habitat, de les capturer ou de les enlever. L'article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007 interdit en effet *toute destruction ou perturbation intentionnelle des œufs et des animaux à tous les stades de développement. La protection de ses habitats (dont les lieux de reproduction) interdit toute intervention sur ces milieux particuliers à l'espèce et tout type de travaux susceptibles de les altérer ou de les dégrader. Il est également interdit de détenir, de transporter ou de réaliser toute action commerciale avec des individus prélevés dans le milieu naturel.*

Au niveau européen, l'Alyte accoucheur est une espèce d'intérêt communautaire qui nécessite une protection stricte (annexe IV de la Directive « Habitats, faune, flore »).

Afin de mieux les protéger efficacement il est nécessaire de connaître leurs lieux de vie et de reproduction et d'en renseigner le Plan Local d'Urbanisme.

Objet de l'inventaire :

Repérage par parcelle cadastrale de la présence de crapauds Alytes.

Méthodologie :

Déambulation dans les rues, impasses et chemins, y compris et, avec l'accord des propriétaires, par l'exploration de quelques parcelles. :

- Recherche de la présence physique des individus adultes (*anoures*).
- Recherche de la présence de lieux de reproduction (*têtards*).
- Ecoute du chant.

Période d'inventaire : fin juin début juillet 2024

Horaires d'écoute : du coucher du soleil vers 21h jusqu'à 23h30

Prospections :

- Le 28 juin 2024
- Le 02 juillet 2024
- Le 04 juillet 2024
- Le 05 juillet 2024

Lien vers la carte de répartition :

<https://framacarte.org/m/192248/>

L'espèce

Alyte accoucheur (*Alytes obstetricans*)

Taille adulte : 4,5 cm

Longévité moyenne : 5 ans

Aspect : ressemble à un petit Crapaud commun. Museau arrondi, tympan visible pupille de l'œil fendue verticalement. Dos et dessus des pattes granuleux. Couleur de gris à brunâtre.

Habitat :

Forêts, carrières, éboulis murs en pierres sèches et jardins. Niche dans des anfractuosités, parfois à plusieurs.

Reproduction :

Accouplement au printemps, au sol le soir ou la nuit. Œufs fécondés dès leur apparition. Le mâle les entortille autour de ses membres postérieurs et les porte pendant 3 à 7 semaines, sortant chaque jour pour les humidifier, jusqu'à l'incubation. Le têtard se développe dans l'eau pendant 3 à 4 mois. Lors d'une reproduction tardive les têtards peuvent hiberner dans la mare et ne perdre sa queue pour devenir adulte (anoure) qu'au printemps suivant.

Nourriture :

Insectes, araignées vers de terre, limaces et escargots.



Alyte mâle portant la ponte
© Michel Girard



Têtards de crapauds Alytes
dans un bassin de Coublevie

Fiche n° 1

Date séance d'écoute : 28 juin 2024

Heure de début : 21 heures

Heure de fin : 22 h30

Secteur prospecté : Rue du Vieux Guillon, rue du Lavoir et Cote du Guillon

Météo : sec, partiellement couvert



N°	Parcelle	Feuille	Section	Contenance	Voirie
01	0001	1	AD	1215 m ²	Cote du Guillon
02	0002	1	AD	1527 m ²	Cote du Guillon
03	0017	1	AD	531 m ²	Cote du Guillon
04	0018	1	AD	595 m ²	Cote du Guillon
05	0177	1	AD	843 m ²	Cote du Guillon
06	0610	1	AD	1057 m ²	Cote du Guillon

Fiche n° 2

Date séance d'écoute : 02 juillet 2024

Heure de début : 21h30

Heure de fin : 22 h45

Secteur prospecté : Rue des Peupliers, rue des Pervenches

Météo : sec, partiellement couvert



N°	Parcelle	Feuille	Section	Contenance	Voirie
07	0260	1	AD	2100 m ²	Rue des Peupliers
08	0261	1	AD	811 m ²	Rue des Peupliers
09	0262	1	AD	866 m ²	Rue des Peupliers
10	0264	1	AD	840 m ²	Rue des Peupliers
11	0265	1	AD	752 m ²	Rue des Peupliers
12	0666	1	AD	956 m ²	Rue des Peupliers
13	0267	1	AD	830 m ²	Rue des Peupliers
14	0276	1	AD	1653 m ²	Rue des Peupliers
15	0269	1	AD	812 m ²	Rue des Peupliers
16	0272	1	AD	885 m ²	Rue des Peupliers
17	0455	1	AD	1263 m ²	Lotissement des Voûtes
18	0484	1	AD	1487 m ²	Lotissement des Voûtes
19	0046	1	AD	1957 m ²	Lotissement des Voûtes
20	0391	1	AD	2228 m ²	Lotissement des Voûtes
21	0058	1	AD	1041 m ²	Rue des Pervenches
22	0059	1	AD	1216 m ²	Rue des Pervenches
23	0579	1	AD	994 m ²	Rue des Pervenches

Fiche n° 3

Date séance d'écoute : 04 juillet 2024

Heure de début : 21h00

Heure de fin : 23h30

Secteurs prospectés : Chemin des Voûtes, lotissement des Voûtes, Cote des Frères, Parc de la Mairie.

Météo : sec, partiellement couvert



N°	Parcelle	Feuille	Section	Contenance	Voirie
24	0482	1	AD	690 m ²	Chemin des Voûtes
25	0608	1	AI	224 m ²	Chemin des Voûtes
26	0609	1	AI	4076 m ²	Chemin des Voûtes
27	0391	1	AD	2228 m ²	Lot. des Voûtes
28	0392	1	AD	1310 m ²	Lot. des Voûtes
29	0052	1	AD	906 m ²	Rue des Pervenches



N°	Parcelle	Feuille	Section	Contenance	Voie
30	Cote	des	Frères	bassin	Cote des Frères
31	0056	1	AK	178 m ²	Cote des Frères
32	0051	1	AK	198 m ²	Cote des Frères
33	0052	1	AK	579	Cote des Frères



N°	Parcelle	Feuille	Section	Contenance	Voie
34	0059	1	AH	3010 m ²	Chemin d'Orgeoise- Parc
35	0060	1	AH	8585 m ²	Chemin d'Orgeoise- Parc

Fiche n° 4

Date séance d'écoute : 05 juillet 2024

Heure de début : 21h00

Heure de fin : 23h00

Secteurs prospectés : chemin de Beauregard, rue du Massot, rue du Vallon, chemin du Bret

Météo : sec, ciel dégagé



N°	Parcelle	Feuille	Section	Contenance	Voirie
36	0106	1	AK	613 m ²	Route du Massot
37	0119	1	AK	884m ²	Route du Massot
38	0105			222 m ²	Route du Massot
39	0118	1	AK	1960 m ²	Chemin de Beauregard
40	0121	1	AK	274 m ²	Route du Massot
41	0122	1	AK	430 m ²	Route du Massot
42	0707	1	AK	280 m ²	Route du Massot
43	0708	1	AK	486 m ²	Route du Massot

Annexe

Notes prises lors des 4 soirées d'écoute à Coublevie:

- 28.6.24: **Côte du Guillon** partie haute (entre la RD 520 et le no. 252). Des 2 côtés, partie boisée (haie de chaque côté). Près de la RD dans parcelle du no. 377, en face dans la parcelle Terpend-Ordassière (qui est nichée sous la route). Donc dans toute la partie haute du chemin. (Faudra pas goudronner ce chemin.)

On les entend au loin depuis la rue du Lavoir, Ecocité, route du Guillon, rue du Vieux Guillon, rue du Muguet.

- 2.7.24: **Rue des Peupliers**, no. 279, chez Bruno Mourey, on entend plusieurs, il a un bassin partagé avec un voisin où il y avait des têtards il y a 2 mois. Des fois ils sont derrière les volets. No. 273 (au fond du lotissement Eden) têtards dans 2 bassins (dont 1 avec des poissons rouges) et 1 regard (le propriétaire nous montre). Une partie du jardin monte raide, on en entend depuis la hauteur dans le jardin. Escalier en bois dans le jardin - un crapaud trouvé sous une marche à changer. En face, il y a un petit bois de la copropriété (indivision), on n'en entend pas.

Il y a beaucoup de sources sur ce coteau.

Au bout du lotissement, 2 maisons avec jardins, no. 269-271, coteau boisé derrière, on en entend, aussi en-dessous. On entend aux no. 275-277.

Du haut du jardin de B. Mourey, une servitude longe les propriétés du lotissement Eden jusqu'au coteau boisé, on en entend, également dans le prolongement dans l'autre sens, c'est où on en entend sur toute la longueur dans les propriétés aval et amont. La servitude descend au bout de la rue des Peupliers (rochers ferment la rue), on en entend à gauche et à droite de la rue.

Rue des Pervenches: On en entend dans les propriétés aval qui sont en face des no. 168-122-88, au 69 (aval) et en face (amont), au 107.

Tout ce coteau doit être marqué au PLU, entre la RD 520 et le Gorgeat, sans distinction des parcelles, sur lesquelles les crapauds se déplacent.

4.7.24: **Rue des Peupliers partie basse** (impasse près du Gorgeat) On en entend aux no. 249-244 (parcelles amont, qui sont des parcelles aval dans la partie haute de la rue).

Les Voûtes: No. 193-195. On entend depuis le **chemin des Voûtes** dans la partie boisée entre les parcelles bâties et aussi derrière "La Lézardière" (no. 261). Dans le parc de la Tivollière aussi (no. 268).

Bassin de la Côte des Frères: Têtards présents, 2 mâles chanteurs vus et entendus dans les anfractuosités des murs, on entend dans la parcelle du bassin, + au no. 132.

Parc de la Mairie: En entrant, à gauche (P vélo, arbres, arbustes) et à droite (arbres, arbustes).

Entre le château et le bâtiment long, au pied de celui-ci (anfractuosités).

5.7.24: **Chemin de Beauregard**: Au no. 79, on entend en contrebas, grande parcelle.

Route du Massot: au 603, on les entend plus près, il y en a aussi dans le bosquet derrière l'entrée. Au no 583, on en entend plusieurs (les mêmes qu'on entend depuis le ch. de Beauregard). Au 565 aussi.

Entre le 547 et 565, il y a un chemin (rural?), le long d'un bâtiment en pierre (anfractuosités), on en entend, aussi dans la parcelle derrière.

Croisement chemin de Beauregard - route du Massot, on en entend un dans la bouche d'eau. En montant, grande maison à rénover (PC affiché), avec beau bassin dans lequel il y a de petits têtards (autre espèce de crapaud ou grenouille?). Bassin à préserver impérativement. Bâtiments (aussi atelier en face) certainement habités par hirondelles, chauve-souris, peut-être chouette...
A vérifier avant tout travaux et à compenser par gîtes artificiels.

Ingeborg Eilers
Présidente du CEVC

Contribution n°9 (Orale)

Proposée par Registre papier en mairie

Déposée le jeudi 5 septembre 2024 à 11h23

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

2 documents associés

contribution_9_Orale_1.pdf

contribution_9_Orale_2.pdf

Mardi 3 sept. 2024

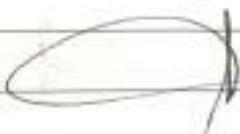
⑥

M^r BRAILLON Maurice

16 rue des écuries

33500 VILLAN

Je suis passé consulter le PLU pour confirmer que la parcelle n°545 a bien été prise en compte sur une zone UDS

2 PDS déposées (enveloppe) 

④

Mme Danièle BERTHELET dépose un courrier composé de 3 feuilles (lettre, plan et relevé de propriété). (voir enveloppe)

Cette propriétaire demande à quelle échelle cette construction peut être envisagée sur son terrain.

PJ des registres n°(7)

Berthelet Danielle
288 route du Massot
38500 Coublevie
06 89 35 42 98
danielle.berthelet@orange.fr

Coublevie, le 31/08/2024

Objet : Recours contre le nouveau projet de PLU

COPIE à Madame la Maire

Madame la Maire ;

Nous sommes propriétaires d'une parcelle de terrain située au MASSOT, sur la commune de Coublevie (n° 759 sur le plan cadastral) susceptible de devenir non constructible par le projet de PLU touchant la commune,

Dans une de vos parutions communales sur le sujet, vous affirmez ne pas viser les terrains dits « dents creuses » et le nôtre en est un exemple irréfutable.

De plus, ce terrain de 800 m² environ ne peut être envisagé ni pour la culture ni pour la construction de logements publics.

Ce terrain nous a été transmis par donation et revêt un caractère sentimental. Nous souhaitons le conserver dans le domaine familial pour faire l'objet d'une construction ultérieure.

Ce terrain n'a aucun enjeu environnemental pour le bien public et, déclasser des terrains en pentes non commercialement de qualité, c'est créer des friches à terme.

D'autre part je vous joins le relevé de propriété établi par les finances publiques notant que ce terrain est considéré comme terrain à bâtir.

En vous remerciant par avance, Madame la maire, de l'attention que vous porterez à ce courrier et en restant à votre disposition pour tout élément complémentaire.

Cordialement

Danielle Berthelet

Relevé de propriété

PS obs. registered 2407

FINANCES PUBLIQUES

Année de référence : 2024		Département : 38 0		Commune : 133 COUBLEVIE		TRES : 072		Numero communal : G00602																			
Titulaire(s) de droit(s)																											
Droit réel : Propriétaire/Indivision					Numero propriétaire : M8KG94 Né(e) le 07/11/1942 A 38 VOIRON																						
Nom : BERTHELET Prénom : DANIELLE																											
Adresse : 288 RTE DU MASSOT 38500 COUBLEVIE																											
Droit réel : Propriétaire/Indivision					Numero propriétaire : MBMN7T Né(e) le 12/03/1968 A 38 VOIRON																						
Nom : NGUYEN-DINH Prénom : MURIEL																											
Adresse : DOMAINE HAUT LAUVERT 1960 CHE DE VALLAURIS ANTIBES 06160 JUAN LES PINS																											
Propriété(s) bâtie(s)																											
Désignation des propriétés					Évaluation du local																						
An	Sec	N° plan	C Part	N° voie	Adresse	Code Rivoli	Bot	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	H Eval	AF	HAB Inc	CM	RC Com Imposable	Col	Mar Exo	AN REF	AN DEB	AN	Fraction RC Exo	SEAO	TX OM	Coef	RC TECH
Total revenu imposable pour la part communale										Total revenu imposé pour la part communale										0 euro(s)		0 euro(s)					

Désignation des propriétés															Évaluation										Livre forcier				
An	Sec	N° plan	N° voie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc For	HY DP	S Tar	SUF	DNV SSGR	CL	Nat cult	Contenance			Revenu cadastre	Coll	Nat Exo	AN Ref	Fraction RC Exo	SEAO	TC	Majoration des terrains constructibles						
													HA	A	A								Revenu exonéré	Revenu imposé					
21	HA	759		LE MASSOT	8043	0170	3	133A	AB	01		terres à bâtir	06	33	177,98	C	TA		0,01		20								
22	B	217		LE REYBOIS	9048	0048	1	133A	BT	03		terres simples	07	35	0,05	GC	TA		0,01		20								
Contenance totale															Total de la part communale										Total de la part additionnelle				
					HA	A	CA	Revenu imposable		Revenu exonéré		Revenu imposé		Revenu exonéré		Revenu imposé						Majoration des terrains constructibles							
					15	68		178			0	178	0	178	0	178	0	178	0	178	0	178	0	0	0	0	0	0	0

PS obs registre 1 n° 7

Commune : COUBLEVE (133)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Section : AK
Feuille(s) : 000 AK 01
Qualité du plan : Plan régulier avant 2003/1980
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 05/11/2018
Support numérique : _____

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 1303 B
Document vérifié et numéroté le 06/11/2018
A GRENOBLE - PTGC SUD ISERE
Par Philippe GAY
Géomètre du Cadastre
Signé

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

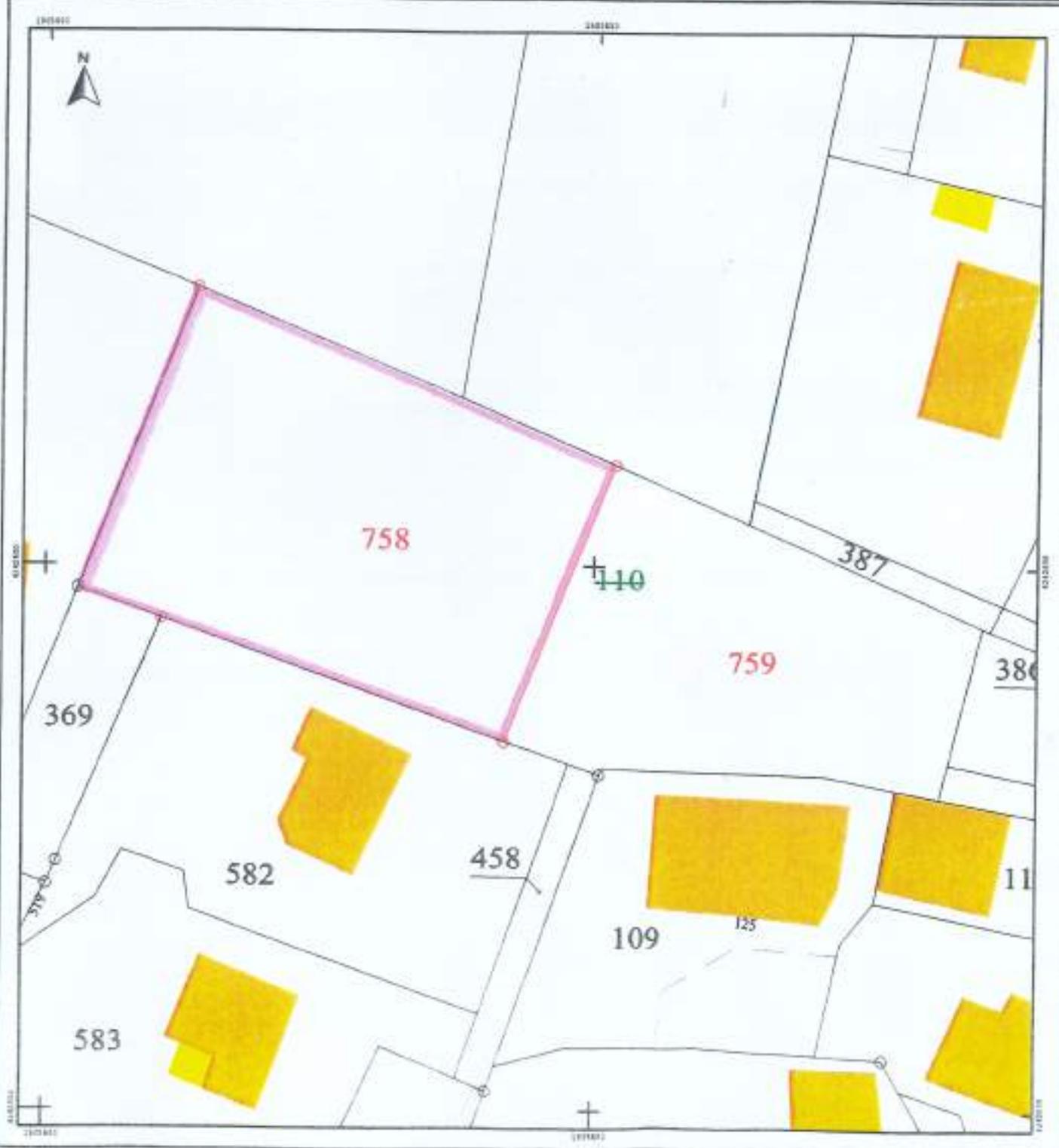
CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (2) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage sur le terrain, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____.
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la présente 5483 :
_____, le _____

D'après le document d'arpentage dressé
Par CROCE - SINTEGRA (2)
Réf : V6022-DIV
Le 05/11/2018

Grenoble Sud Isère
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre
Centre des Finances Publiques
34 - 40 Avenue Rhin & Danube
38047 GRENOBLE CEDEX 2
Téléphone : 04 76 39 38 76
ptgc.sud-isere@dgifp.finances.gouv.fr

Modification selon les annotations d'un acte à publier

(1) Ne pas les modifier inutile. Le bureau a vérifié que dans les cas d'urgence plus élevés par rapport aux autres, dans le format B, l'interprétation pourrait être affectée les données cadastrales.
(2) Qualité de la personne après signature expert, ingénieur, géomètre ou technicien inscrit au tableau, etc...
(3) Possibilité de qualité de géomètre et ou d'ancien géomètre professionnel, ainsi, représentant qualifié de bureau arpenteur, etc...
14/03/2018



Contribution n°10 (Orale)

Proposée par Registre papier en mairie

Déposée le jeudi 5 septembre 2024 à 11h23

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

2 documents associés

contribution_10_Orale_1.pdf

contribution_10_Orale_2.pdf

Mardi 3 sept. 2024

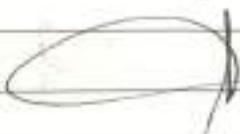
⑥

M^r BRAILLON Maurice

16 rue des écuries

33500 VILLAN

Je suis passé consulter le PLU pour confirmer que la parcelle n°545 a bien été prise en compte sur une zone UDS

2 PS déposés (enveloppe) 

④

Que Danielle BERTHELET dépose un courrier composé de 3 feuilles (lettre, plan et relevé de propriété). (voir enveloppe)

Cette propriétaire demande à quelle échelle cette construction peut être envisagée sur son terrain.

PS dat. registre 1 n° (6)

Bureau Service
16 impasse des Hébreux
33500 Villeron

Commune de Coulevin
11 Chemin d'Espéise
33500 COULEVIN

Objet : Plan Local Urbanisme

Villeron 6 octobre 2022

RIAR

Monsieur le Maire ;

En date du 15 octobre 2020, je vous avais demandé par courrier recommandé le désajustement de la parcelle n° B545 (passage en zone U) afin de permettre un usage aux terrains constructibles inscrits par CU en 2011/2012/2020.

Je renouvèle à ce jour ma demande sur les conseils de vos collaborateurs du service urbanisme.

D'autre part j'attire votre attention concernant les zones constructibles de MU en cours. En effet les parcelles B631, B632, B623 ne sont pas prises en intégralité dans la zone constructible malgré vos informations contraires.

Je vous remercie de prendre en compte mes demandes.

Dans l'attente

Cordialement



PII class registered N°6

1/25
volavie

UB
1/1

Chemin

Route

Fontaine

accès exterieur existant
biopriete prive

Barrière

Biot

NC

LE

Echelle : 1/1250

Contribution n°11 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 6 septembre 2024 à 18h26

veuillez vous référer à notre mail du 25/11/2023 pour confirmer notre refus d'un cheminement piétonnier traversant notre terrain AB 840 dans sa partie le plus large (la seule ou on pourrait construire) et rendant ainsi difficile toute construction étant donné la configuration du terrain, le voisinage environnant et l'emplacement de notre droit de passage et d'accès au camion poubelles qui se trouvent à l'opposé de ce passage lui-même aboutissant à des parkings privés. Nous sommes actuellement classés pour du bâtiment mais avons dû faire une demande de changement pour des petites maisons devant le refus de la mairie qui ne veut plus de bâtiment sur notre terrain malgré un permis de construire délivré en bonne et due forme avec l'ancien maire et que nous avons malheureusement dû annuler nous mêmes suite à des problèmes de financement de l'acquéreur.

Contribution n°12 (Web)

Proposée par MOLLARET Alain
(afgec.mollaret@neuf.fr)

Déposée le dimanche 8 septembre 2024 à 15h55

Adresse postale : 26 lotissement les parcs de la SURE route de Saint Jean 38500 COUBLEVIE

Bonjour,

Le lotissement LES PARCS DE LA SURE à COUBLEVIE est un lotissement privé par choix et convention signée avec la mairie de COUBLEVIE. La voie privée qui dessert l'intérieur de ce lotissement depuis l'entrée qui se trouve du côté de la route de Saint Jean ne doit pas accueillir d'autres circulations (véhicules, piétons, cyclistes, trottinettes, etc...) que les propriétaires habitant le lotissement exception faite de la poste, de la gendarmerie, des pompiers et du camion de ramassage des ordures ménagères. Cette voie privée a été faite dans le but de permettre seulement la circulation des habitants de ce lotissement. Elle doit rester ainsi pour éviter tout accident et nuisances. Cordialement. Alain MOLLARET

Contribution n°13 (Web)

Proposée par MOLLARET Alain
(afgec.mollaret@neuf.fr)

Déposée le dimanche 8 septembre 2024 à 16h16

Adresse postale : 26 lotissement les parcs de la SURE 38500 COUBLEVIE

Bonjour, concernant les parcelles réservées route de Saint Jean pour les projets de places de stationnements situées sur l'entrée du lotissement privée LES PARCS DE LA SURE, coté route de Saint Jean, sont sans objet du fait que le lotissement est privé. Ces parcelles d'espaces verts appartiennent au lotissement privé LES PARCS DE LA SURE. Nous sommes contre ce projet qui va causer des nuisances immédiates (nuisances sonores des véhicules, apport de déchets, regroupement de personnes à toutes heures du jour et de la nuit, trafics divers, etc...) aux riverains de la route de Saint Jean dont la circulation est très importante (nous devons attendre plusieurs minutes pour sortir de notre lotissement privé à certaines heures de la journée) de plus ce n'est pas du tout écologique, encore plus de véhicules, plus de béton et adieu les espaces verts. Cordialement. Alain MOLLARET

Contribution n°14 (Web)

Proposée par MOLLARET Alain
(afgec.mollaret@neuf.fr)

Déposée le dimanche 8 septembre 2024 à 16h28

Adresse postale : 26 lotissement LES PARCS DE LA SURE 38500 COUBLEVIE

Bonjour, Pour rappel, le réseau des eaux usées du lotissement privé LES PARCS DE LA SURE à COUBLEVIE, est dimensionné pour recevoir uniquement les eaux usées des 28 lots de ce même lotissement. Le réseau des eaux usées est sous la voie privée du lotissement et donc la propriété privée du lotissement privé LES PARCS DE LA SURE. Il en est de même pour le réseau électrique d'éclairage, le réseau fibre optique et courant faible et le réseau d'eau potable. Cordialement. Alain MOLLARET

Contribution n°15 (Web)

Proposée par BONNAFOND PATRICE

(patrice.bonafond@gmail.com)

Déposée le lundi 9 septembre 2024 à 10h45

Adresse postale : 200 RUE DU PARC DE LA SURE 38500 COUBLEVIE

Bonjour,

La circulation dans le lotissement le Parc de la SURE relève du domaine privé . Les propriétaires ont à charge d'entretenir l'ensemble des espaces communs, c'est-à-dire la route, l'éclairage et ses utilités (eaux pluviales, route, déneigement, lampadaires, etc...). Pour des raisons de sécurité, nous ne souhaitons pas augmenter le trafic dans notre rue (piétons, vélos, trottinettes, voitures.).Il est possible de créer facilement un axe de communication (piéton et piste cyclable) entre le parc de la mairie et les parkings côté école maternelle d'Orgeoise (chemin d'Orgeoise).

Cordialement

Contribution n°16 (Web)

Proposée par BONNAFOND PATRICE

(patrice.bonnafond@gmail.com)

Déposée le lundi 9 septembre 2024 à 10h50

Adresse postale : 200 RUE DU PARC DE LA SURE 38500 COUBLEVIE

Bonjour

Je suis contre le projet de création de places de parking sur l'espace vert privé à l'entrée lotissement le Parc de la Sure.

Ce projet va rendre plus dangereux notre sortie sur la route de St Jean et nous apporter des nuisances sonores supplémentaires.

Cordialement

Contribution n°17 (Web)

Proposée par Mr et Mme SANCHEZ
(bernard.sanchez38@orange.fr)

Déposée le lundi 9 septembre 2024 à 12h20

Adresse postale : 446 Rue du Parc de la Sure 38500 Coublevie

Bonjour,

Nous sommes contre la création d'un parking sur l'espace vert privé à l'entrée du lotissement duparc de la Sure ce projet va augmenter la circulation dans le lotissement

-Favoriser la traversée du lotissement pour rejoindre la sortie cote rond point

-Complicé notre sortie sur la route de Saint Jean

- Augmenter les risques de circulation pour les habitants du lotissement dans une zone déjà critique malgré une limitation de vitesse à 30 km/h

- Augmentation des nuisances sonores et incivilité

Contribution n°18 (Email)

Proposée par Courte
(sylvain.courte@gmail.com)
Déposée le samedi 7 septembre 2024 à 14h02

verger participatif et PLU

Objet : verger participatif et PLU

Bonjour,

je participe à l'association Couble'fruits dont l'objet principal est de créer et entretenir un verger participatif sur un terrain communal de Coublevie (parcelle AH75). Nous souhaitons y installer une cabane d'environ 10 ou 15 m² afin de stocker quelques outils, brouettes, tables et chaises. Le changement du PLU fait passer ce terrain en "zone naturelle" ce qui semble empêcher la construction d'une cabane d'une taille supérieure à 5m². Nous sommes surpris et déçus de ce choix, alors même que la mairie nous soutient dans ce projet et que nous avons envisagé dès le départ l'installation de cette cabane. Sans celle-ci nous devons systématiquement apporter sur le terrain notre propre matériel ce qui est fastidieux et décourageant. Par ailleurs l'association a vocation à communiquer et partager des connaissances autour des arbres fruitiers auprès de tous publics à travers différents ateliers. La cabane nous est nécessaire pour stocker des tables et chaises pour accueillir du public. La restriction à 5m² compromet largement cette possibilité.

Je vous remercie de votre compréhension.

Sylvain Courte pour Couble'fruits.

Contribution n°19 (Email)

Proposée par Colomb
(karinecolomb@gmail.com)
Déposée le samedi 7 septembre 2024 à 14h27

autorisation pour la construction d'une cabane de 10m2 sur la parcelle AH75 situé sous l'église

Objet : autorisation pour la construction d'une cabane de 10m2 sur la parcelle AH75 situé sous l'église

Bonjour,
C'est un beau projet de l'avis de tous de créer un verger participatif sur la commune de Coublevie.
Cette idée a tout d'abord émané de la municipalité. Des habitants se sont mobilisés. Une association « Couble'Fruits » a été déclarée pour mener à bien ce beau projet, il y a un peu plus de 2 ans. Aujourd'hui, elle regroupe 39 familles.
Les plantations se font progressivement et à ce jour une cinquantaine d'arbres y poussent plutôt bien.
Nous bénéficions du soutien de la Mairie : soutien financier et soutien des services techniques et communication.
Nous avons besoin pour fonctionner d'une cabane de 10m2. Or le terrain, parcelle AH75, situé sous l'église est classé en zone N, dite naturelle et ne permet la pose que d'un abri de 5m2, totalement insuffisant pour y mettre 2 brouettes, des outils, arrosoirs, tuyaux, tables, chaises indispensables lors d'animations collectives.
C'est avec surprise que nous avons pris connaissance de la réglementation du futur PLU. S'agit-il d'une erreur, d'un oubli ? Peu importe, l'association « Couble'Fruits » demande à avoir l'autorisation de poser une cabane de 10m2 pour pouvoir fonctionner.
je vous remercie pour votre réponse
cordialement
Karine Cochet membre du collège qui gère l'association, couble'fruits

Sans
virus.www.avast.com

<#DAB4FAD8-2DD7-40BB-A1B8-4E2AA1F9FDF2>

Contribution n°20 (Email)

Proposée par CEVC
(contact.cevc@laposte.net)
Déposée le samedi 7 septembre 2024 à 22h00

Tr: Sites du Crapaud Accoucheur à Coublevie

Objet : Tr: Sites du Crapaud Accoucheur à Coublevie

Madame le Commissaire Enquêteur,
En complément de la contribution conjointe des associations Le Pic Vert et Comité Ecologique Voiron Chartreuse (CEVC), déposée par mes soins dans le registre papier le 3 septembre 2024 (révision du PLU de Coublevie), voici dessous mon courrier comportant les localisations du Crapaud accoucheur de l'été dernier (envoyé entre autre à l'adjoint à l'environnement de Coublevie).

On retrouve ces localisations en 2024, mais d'autres endroits ont été prospectés en plus sur indication d'habitants, et vérifiés. Le rapport de l'été 2024 est donc plus complet.

J'insiste sur le fait que ces crapauds se déplacent et qu'on ne peut donc pas limiter les mesures de protection aux endroits précis recensés, d'où un recensement effectué à la parcelle.

Cordialement

Ingeborg Eilers
Présidente du CEVC

----- mail transféré -----

Envoyé: vendredi 14 Juillet 2023 17:23

De : contact.cevc@laposte.net

A : "Le Pic Vert" ,e.lamidieu@coublevie.fr

Cc " Sylvain.allard" ,dr.auvergne-rhone-alpes@ofb.gouv.fr,sd38@ofb.gouv.fr,"BONIN Stephane" ,gerard.chene52@gmail.com

Objet : Tr: Sites du Crapaud Accoucheur à Coublevie

Bonjour,

Le CEVC (Comité Ecologique Voiron Chartreuse) est une association loi 1901 de protection de l'environnement dans le Pays Voironnais et quelques communes de la Chartreuse proche.

Vous trouverez ci-joint la localisation de plusieurs sites du Crapaud Accoucheur (Alytes obstetricans) à Coublevie, effectuée par écoute ce début d'été, suite à des signalements (vérifiés!) par des habitants et/ou adhérents.

Le Crapaud Accoucheur est une espèce intégralement protégée par la loi sur la protection de la nature (1976): sur tout le territoire national et en tous temps, il est interdit de détruire ou enlever des oeufs, nids (cachettes), têtards, adultes. De mars à juillet environ, il se localise facilement par son chant doux et flûté au crépuscule et pendant la nuit. Il se déplace relativement peu (pas de migration comme d'autres amphibiens).

A Coublevie, il se trouve à divers endroits en ville (surtout dans le coteau autour du stade de la Dalmassière) et est déjà en régression due à l'urbanisation ou la densification.

Nous vous demandons de protéger cette espèce et son habitat comme il se doit, notamment dans le nouveau PLU en révision, mais aussi dans les autorisations d'urbanisme d'ici son adoption. Nous suggérons également une information des habitants.

Écoute de confirmation effectuée le 26 juin et 4 juillet:

- Présence rue des Pervenches (aux no. 69, 311,339), lotissement Eden (tout le long, plutôt côté amont), rue des Peupliers (au 238, dans l'impasse près du Gorgeat), en face du 244, dans la partie basse près du stade. On en entend au loin depuis le bout Ouest de la propriété de Mme Bordenet qui habite route de Vouise (peut-être ceux de la rue des Peupliers).

- Rue du Vieux Guillon (au 81 et peu après).

- Chemin des Voûtes: A partir du 261 "La Lézardière", en descendant, on en entend en contrebas (en direction du lotissement des Voûtes et de la rue des Pervenches).

- Côte du Guillon: le long de la partie haute (avant le virage), des deux côtés du chemin. Rue du Lavoir - route du Guillon: on en entend au loin (vers l'amont) depuis le bas de la rue, du CER, d'Écocité.

(On en trouve également dans le prolongement de ce coteau sur la commune de Voiron, depuis la ville historique jusqu'à la rue des Marches, dans tous les jardins entre les boulevards Gambetta et 4 Septembre - av. du Guillon. C'était certainement une seule grande population, morcelée maintenant.)

Cordialement

Ingeborg Eilers

Présidente du CEVC

Contribution n°21 (Email)

Proposée par Champagnat
(mireille.champagnat@gmail.com)
Déposée le dimanche 8 septembre 2024 à 10h12

Futur PLU

Objet : Futur PLU

Bonjour

C'est avec surprise que j'ai pris connaissance de la réglementation du futur PLU. S'agit-il d'une erreur, d'un oubli? L'association Couple'Fruits; dont je fais parti; demande à avoir l'autorisation de poser une cabane de 10m2 pour pouvoir fonctionner.

Merci de prendre en compte ce courrier.

Cordialement

Mireille Champagnat

Contribution n°22 (Email)

Proposée par Villers
(corinne.villers@unicaen.fr)
Déposée le dimanche 8 septembre 2024 à 15h09

verger participatif sur Coublevie

Objet : verger participatif sur Coublevie

Créer un verger participatif sur la commune de Coublevie, c'est un beau projet de l'avis de tous.

Cette idée a émané de la municipalité.

Des habitants se sont mobilisés, une association pour la mener à bien « Couble'Fruits » a été déclarée il y a un peu plus de 2 ans.

Elle regroupe 39 familles.

Les plantations se font progressivement : à ce jour une cinquantaine d'arbres y poussent plutôt bien.

Nous bénéficions du soutien de la Mairie : soutien financier et soutien des services techniques et communication.

Nous avons besoin pour fonctionner d'une cabane de 10m2. Or le terrain, parcelle AH75, situé sous l'église est classé en zone N, dite naturelle et ne permet la pose que d'un abri de 5m2, totalement insuffisant pour y mettre 2 brouettes, des outils, arrosoirs, tuyaux, tables, chaisesindispensables lors d'animations collectives (avec des scolaires notamment).

C'est avec surprise que nous avons pris connaissance de la réglementation du futur PLU.

S'agit-il d'une erreur, d'un oubli ?

Peu importe, l'association « Couble'Fruits » demande à avoir l'autorisation de poser une cabane de 10m2 pour pouvoir fonctionner.

Corinne Villers et Gervais Clarebout, adhérents de Couble'Fruits

Contribution n°23 (Email)

Proposée par Jamet
(ph.jamet@free.fr)
Déposée le dimanche 8 septembre 2024 à 15h15

Vergier participatif sur la commune de Coublevie

Objet : Vergier participatif sur la commune de Coublevie

Les Croqueurs de Pommes du Confluent Ain-Isère-Savoie apportent leur aide à l'association Couble'Fruits qui souhaite faire vivre un verger pour tous à Coublevie dans un site remarquable. Les arbres ont été greffés et plantés, ils poussent et déjà le verger prends sa forme définitive. Les adhérents donnent de leur temps pour entretenir et veiller sur ce verger.

Merci à l'effort de la Mairie de Coublevie et à celui des Services Techniques qui assurent une partie du gros travail d'entretien et de maintien de ce verger. Déjà nous avons vu les premiers fruits pousser cette année pour couronner les efforts des bénévoles.

Aujourd'hui les adhérents se heurtent à l'absence d'un petit local de stockage qui accueillerait et sécuriserait le dépôt des outils à main et les fournitures d'arboriculture de base requises par le verger.

Nous souhaitons vivement que la Mairie de Coublevie poursuive son aide à l'association Couble'Fruits et agisse pour rendre possible l'implantation d'une petite cabane à outils sur le terrain.

--

Philippe JAMET
adhérent à Couble'Fruits
Président de l'Association Locale des Croqueurs de Pommes du Confluent Ain-Isère-Savoie
Tél: 06 86 14 52 50
ph.jamet@free.fr

Contribution n°24 (Email)

Proposée par Vermersch
(violaine.vermersch@gmail.com)
Déposée le dimanche 8 septembre 2024 à 15h45

PLU de Coublevie

Objet : PLU de Coublevie

Bonjour

J'ai deux remarques concernant le nouveau PLU de Coublevie :

- tout d'abord, l'association Couble'fruits avait, dès le début de son existence et en discussion avec la mairie, envisagé la construction d'une cabane d'environ 10 à 20 m2 sur le terrain. Un terrassement avait même été réalisé pour que cette construction soit facilitée quand elle aurait lieu. Pourtant, le PLU qui est en projet empêche la construction de toute cabane. Est-il possible de modifier ce point ?

- rien ne semble écrit dans le PLU concernant les délimitations des terrains et les murs d'enceinte. J'ai peur que de plus en plus de maisons soient clôturées par des murs. D'une part, cela est fortement nuisible à la biodiversité et va totalement à l'encontre des corridors de biodiversité que les collectivités cherchent à préserver. D'autre part, cela donne une impression de ville-prisons quand on s'y promène, impression très désagréable, qui empêche également de créer du lien avec les autres coubleviteains. D'autres brise-vue en plastique sont également installés, résultant en une multiplicité de déchets plastiques (les morceaux se fragmentent au fil des ans sous l'effet des UV). Il me semble du rôle de la mairie d'éviter ces phénomènes et d'imposer plutôt la plantation de haies (si possible diversifiées et locales) pour délimiter les propriétés. Ces haies, en plus de leur apport pour la biodiversité, créeront une atmosphère agréable pour tous, créeront des îlots de fraîcheur, permettront à l'eau de ruissellement de s'infiltrer et donc de lutter contre les inondations. De la même manière, le PLU devrait pouvoir interdire d'artificialiser les terrains pour les goudronner ou les bitumer, les inconvénients pour la collectivités (accroît le risque d'inondation et est une catastrophe pour la biodiversité) étant bien trop importants.

Je vous remercie pour votre attention
Cordialement,
Violaine Vermersch

Contribution n°25 (Email)

Proposée par Morelli
(guillaume.morelli@lilo.org)
Déposée le dimanche 8 septembre 2024 à 21h19

PLU Coublevie - observation concernant les cabanons de jardins

Objet : PLU Coublevie - observation concernant les cabanons de jardins

Bonjour,

Pourriez-vous s'il vous plaît apporter l'observation suivante à l'enquête publique ?

"Le PLU limite actuellement les cabanons de jardin à une surface de 5m². C'est me semble-t-il insuffisant dans certains cas.

Si ces 5m² permettent d'accueillir le matériel pour une famille, ils ne sont pas suffisant pour une association ou toute autre organisation collective.

Si la mairie ne souhaite pas que tout un chacun puisse avoir un cabanon supérieur à 5m², il est en revanche opportun de réfléchir aux conditions qui permettraient occasionnellement de déroger à cette règle."

Cordialement

G.Morelli, de Coublevie

Contribution n°26 (Email)

Proposée par Croissant
(lucie.croissant@gmail.com)
Déposée le lundi 9 septembre 2024 à 05h25

Plu couplevie verger participatif

Objet : Plu couplevie verger participatif

Bonjour,

Je vous sollicite en tant que membre de cette association.

Le verger participatif à Coublevie est une idée qui a émané de la municipalité. Des habitants se sont mobilisés, une association pour la mener à bien « Couble'Fruits » a été déclarée il y a un peu plus de 2 ans. Elle regroupe 39 familles.

Les plantations se font progressivement : à ce jour une cinquantaine d'arbres y poussent plutôt bien.

Nous bénéficions du soutien de la Mairie : soutien financier et soutien des services techniques et communication.

Nous avons besoin pour fonctionner d'une cabane de 10m². Or le terrain, parcelle AH75, situé sous l'église est classé en zone N, dite naturelle et ne permet la pose que d'un abri de 5m², totalement

insuffisant pour y mettre 2 brouettes, des outils, arrosoirs, tuyaux, tables, chaises ... indispensables lors d'animations collectives.

C'est avec surprise que nous avons pris connaissance de la réglementation du futur PLU. S'agit-il d'une erreur, d'un oubli ? Peu importe, l'association « Couble'Fruits » demande à avoir l'autorisation de poser une cabane de 10m² pour pouvoir fonctionner.

Cordialement,

Lucie Croissant

Contribution n°27 (Email)

Proposée par Chabanol
(franck@boumstudio.fr)
Déposée le lundi 9 septembre 2024 à 15h32

Contribution enquête publique Coublevie

Objet : Contribution enquête publique Coublevie

Parcelles concernées : OAP route de Grenoble Sud, secteurs 2E et 2F, impasse du grand plan menu

Mme le commissaire enquêteur

Nous sommes les conseils de M et Mme Geoffroy, propriétaires des parcelles faisant l'objet de l'OAP route de Grenoble sud secteurs 2E et 2F.

Nous avons depuis plusieurs mois travaillé en collaboration avec la Ville sur le principe du devenir de ces parcelles dans le planning proposé, afin d'y développer un projet qui respecte à la fois les contraintes et souhaits de la ville et des propriétaires. L'OAP aujourd'hui établie découle pleinement de ce travail collaboratif.

Nous sommes surpris de la disposition du règlement, écrite à l'article « 4.13 SECTEUR SOUMIS A OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME », excluant du calcul de la pleine terre les aires de stationnement et de leur accès. Cette disposition est incompatible avec les objectifs de programmation de l'OAP visant une densification du secteur.

En effet les 40% d'exigence d'espaces verts en pleine terre, combinés aux exigences de stationnements, ne peuvent s'affranchir d'une intégration des espaces de stationnements perméables, type Evergreen ou Nidagravel, dans leur calcul.

A défaut le projet jusqu'ici développé et décrit dans l'OAP « Secteurs 2E et 2F: L'impasse du Grand Plan Menu » serait irréalisable.

Ainsi, nous demandons la modification de l'article « 4.13 SECTEUR SOUMIS A OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME »

par la modification de la phrase : « Ainsi, notamment les aires de stationnement et leurs accès sont intégrés aux surfaces de pleine terre ».

Espérant que notre contribution trouvera une suite favorable,
Recevez, madame le commissaire enquêteur, nos cordiales salutations.

Franck Chabanol Christine Cornet
Boum Studio Architectes Prospectiv'

[cid:image001.jpg@01DB02CD.48E41520]
www.boumstudio.fr . 6 rue de l'Ozon Bâtiment A 69360 SEREZIN-DU-RHONE

1 document associé
contribution_27_Email_1.jpg



Franck CHABANOL

architecte diplômé d'état HMONP
associé de la SAS

06 35 25 02 92

contact@boumstudio.fr

certifié QEB de l'OARA



Contribution n°28 (Mairie de Coublevie)

Proposée par Registre papier en mairie

Déposée le mardi 10 septembre 2024 à 16h34

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_28_Mairie de Coublevie_1.pdf

Mardi 3 sept. 2024

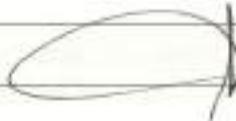
⑥

M BRAILLON Maurice

16 rue des Courants

38500 VOIRON

Je suis passé consulter le PLU pour confirmer que la parcelle n°545 a bien été prise en compte sur une zone UBS

2 P 5 déposées (enveloppe) 

④

Que Danielle BERTHELET dépose un courrier composé de 3 feuilles (lettre, plan et relevé de propriété). (Voir enveloppe)

Cette propriétaire demande à quelle échelle cette construction peut être envisagée sur son terrain.

10.9.24 Comité Ecologique Voiron-Chartreuse (C.E.V.C.)
79 rue de la Mattellière, 38500 Voiron

Sur le registre dématérialisé apparaît notre contribution papier déposée le 3 septembre, avec le rapport du Pic Vert et du C.E.V.C. sur les Crapauds Alytes accoucheurs, ce qui est très bien, merci. Par contre, dans la même contribution n°8 sur internet, on trouve un courrier envoyé à la mairie par le Pic Vert, concernant un autre sujet. Ce courrier émane du Pic Vert seul et n'a pas été rédigé en collaboration avec le C.E.V.C. Merci de séparer cette lettre de la contribution conjointe Pic Vert - C.E.V.C. sur les Alytes.

Ingeborg Eilers

Ingeborg Eilers
présidente du C.E.V.C.

FR

Contribution n°29 (Web)

Proposée par RENIE Dominique

(domirenie@gmail.com)

Déposée le jeudi 12 septembre 2024 à 17h53

Adresse postale : 79, chemin de Beauregard 38500 COUBLEVIE

Madame la Commissaire enquêtrice,

J'avais signalé par écrit, lors de la phase de concertation, qu'il me semblait bizarre de séparer en deux zones une même parcelle cadastrale.

C'est le cas de la parcelle AK 118 qui est séparée en Uds et Uhs.

Je demande que cette parcelle AK 118 soit entièrement classée en zone Uhs, en espérant cette fois-ci être entendu.

Cordialement.

D. Renié

Contribution n°30 (Web)

Proposée par BENIERE Romain
(romain.beniere@gmail.com)
Déposée le jeudi 12 septembre 2024 à 18h25
Adresse postale : 6 boulevard Biron 93400 St Ouen

Madame, Monsieur

Suite au conseil municipal du 4 mars dernier, j'ai appris que le futur PLU portait sur la rue du Bérard un alignement à 9 mètres au lieu des 5 mètres actuels.

En tant que propriétaire des parcelles N° AC 666, AC 667, AC 668, (anciennement AC 97) situées au 114 rue du Bérard, je vous serais gré de ne pas augmenter cet alignement.

Déjà rognée par un droit perpétuel accordé au voisin (de jouir d'une zone de parking sur mon terrain), ma parcelle pourrait néanmoins accueillir le projet de 2 constructions de maison à ce jour;

A ce jour, je ne parviens pas à trouver d'acquéreur du fait notamment de cette spécificité de recul de 5 mètres.

Un retrait de 9 mètre rendrait mon terrain inexploitable, inconstructible, et donc invendable.

Le recul du futur PLU qui s'établit à 9m le long de la Rue du Bérard empiète sur la quasi-totalité des parcelles et rend donc le terrain inexploitable, inconstructible, et donc invendable. Or j'ai acheté ce terrain au prix d'un terrain constructible d'hyper centre.

Je vous demande de bien vouloir prendre ma demande en considération et je vous remercie par avance.

Cordialement

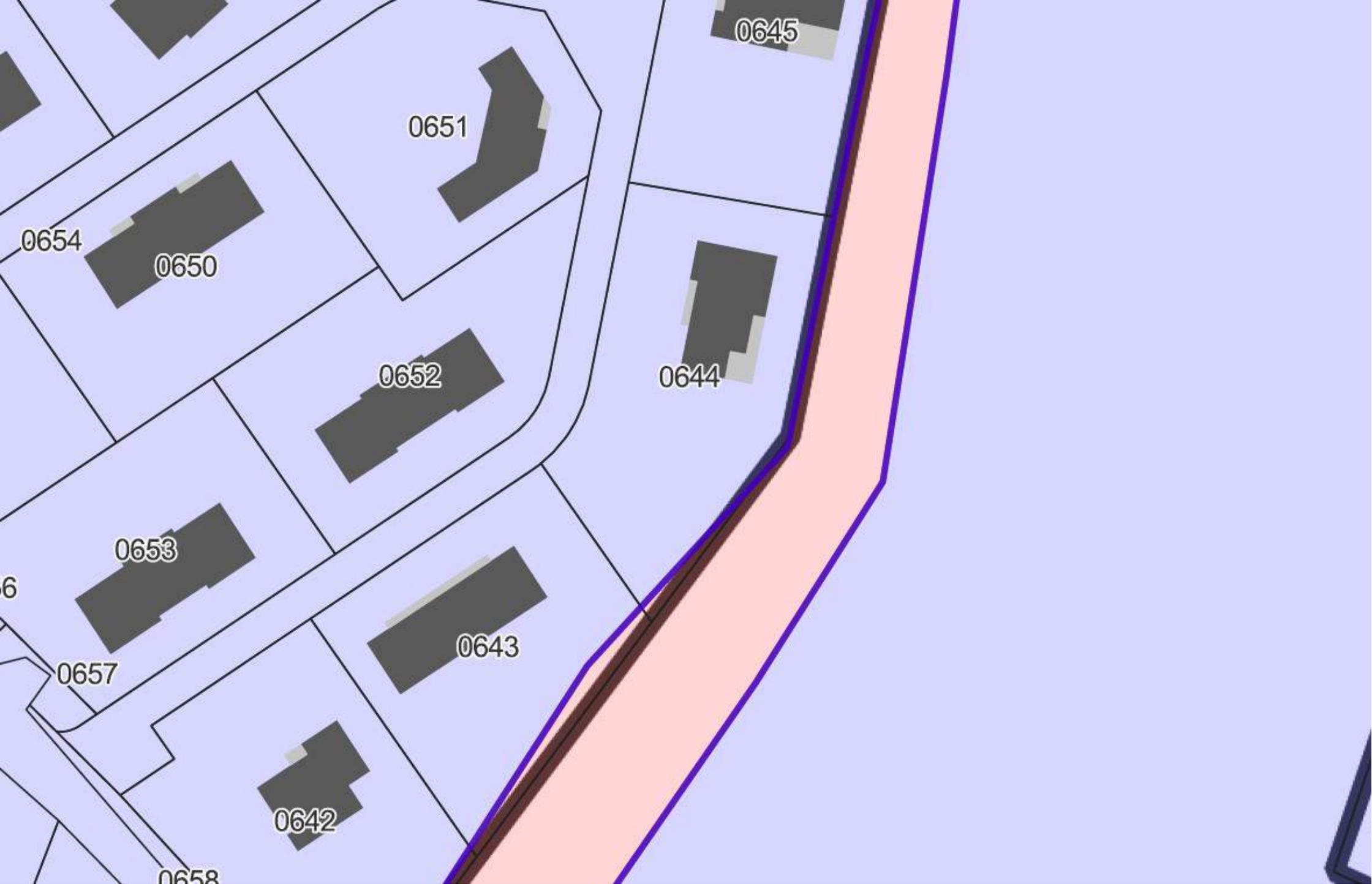
Contribution n°31 (Web)

Proposée par GREGOIRE David
(david_gregoire69@yahoo.fr)
Déposée le jeudi 12 septembre 2024 à 20h29
Adresse postale : 175 route du massot 38500 coublevie

Bonjour,

En tant que propriétaire de la parcelle AK644, je relève une erreur du tracé de la zone soumise à aléas naturel (zone non constructible en rose sur le règlement graphique).
En effet, tel que dessiné, cette zone empiète légèrement sur les parcelles AK643 et AK644 (voir pièce jointe), alors que la topographie des lieux montre que cette zone est décalée un peu plus à l'est en bordure de propriété.
Merci de bien vouloir corriger le tracé de la zone.

1 document associé
contribution_31_Web_1.jpg



Contribution n°32 (Email)

Proposée par Benière Romain
(romain.beniere@gmail.com)
Déposée le jeudi 12 septembre 2024 à 18h31

Révision PLU - Romain Beniere

Objet : Révision PLU - Romain Beniere

Madame, Monsieur

Suite au conseil municipal du 4 mars dernier, j'ai appris que le futur PLU portait sur la rue du Bérard un alignement à 9 mètres au lieu des 5 mètres actuels.

En tant que propriétaire des parcelles N° AC 666, AC 667, AC 668, (anciennement AC 97) situées au 114 rue du Bérard, je vous serais gré de ne pas augmenter cet alignement.

Déjà rognée par un droit perpétuel accordé au voisin (de jouir d'une zone de parking sur mon terrain), ma parcelle pourrait néanmoins accueillir le projet de 2 constructions de maison à ce jour;

A ce jour, je ne parviens pas à trouver d'acquéreur du fait notamment de cette spécificité de recul de 5 mètres.

Un retrait de 9 mètre rendrait mon terrain inexploitable, inconstructible, et donc invendable.

Le recul du futur PLU qui s'établit à 9m le long de la Rue du Bérard empiète sur la quasi-totalité des parcelles et rend donc le terrain inexploitable, inconstructible, et donc invendable. Or j'ai acheté ce terrain au prix d'un terrain constructible d'hyper centre.

Je vous demande de bien vouloir prendre ma demande en considération et je vous remercie par avance.

Cordialement

Romain Beniere

Contribution n°33 (Web)

Proposée par VIBERT Gilles

(vibertgilles@orange.fr)

Déposée le samedi 14 septembre 2024 à 11h33

Adresse postale : 777 rue du Vercors 38500 Coublevie

Bonjour,

Je vous écris dans le cadre de l'enquête publique s'agissant de la révision du PLU de Coublevie.

Je suis satisfait de l'évolution du PLU concernant le secteur de Plan-Menu et plus particulièrement s'agissant de la parcelle N°840 classée en zone Ub dans cette révision. En effet, cette parcelle étant enclavée majoritairement dans un environnement de constructions basses et de pavillons, ce classement est logique.

Cette évolution a du sens dans la mesure où elle participe à l'harmonie, à l'intégration et au cadre de vie du quartier. Elle répond bien à la première orientation du PADD qui est de "Maîtriser et structurer les développements urbains".

Cordialement,

Gilles Vibert

Contribution n°34 (Email)

Proposée par Champommier Andre
(andre.champommier@free.fr)
Déposée le samedi 14 septembre 2024 à 17h52

TR: Copie à l'attention de Antoine Clopet

Objet : TR: Copie à l'attention de Antoine Clopet

De : Champommier André [mailto:andre.champommier@free.fr]
Envoyé : samedi 14 septembre 2024 17:50
À : 'enquete-publique-5539@registre-dematerialisé.fr'
Cc : 'accueil@coublevie.fr'
Objet : Copie à l'attention de Antoine Clopet

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint une lettre pour l'enquête publique sur du PLU de Coublevie.

En vous remerciant de bien vouloir nous informer de la bonne réception.

Cordialement.

André CHAMPOMMIER

09 52 76 68 40

1 document associé
contribution_34_Email_1.docx

Contribution n°35 (Email)

Proposée par Croissant Lucie
(lucie.croissant@gmail.com)
Déposée le dimanche 15 septembre 2024 à 07h27

Règlementation zone A et N

Objet : Règlementation zone A et N

Madame,

Je suis maraîchère en cours d'installation sur la commune de Coublevie.
J'ai plusieurs observations à faire concernant la réglementation de la zone agricole.

Dans le PADD, les orientations retenues sont notamment :

B / Préserver et mettre en valeur les sites naturels et forestiers et les paysages

F/ Favoriser l'implantation et le développement des activités économiques, agricole, touristique et

commerciale locale.

Dans l'objectif B- Préserver les espaces agricoles, il est inscrit :

« - Prévoir l'installation de nouveaux bâtiments agricoles pour conforter la dynamique communale.

- Autoriser la diversification de l'activité agricole dans le respect du cadre réglementaire en vigueur.

- Maintenir les terres agricoles de qualité et notamment les grands tenements, les surfaces situées à

proximité des bâtiments agricoles, les surfaces irriguées, les terres peu pentues, ... »

Dans l'objectif F -

« Sauvegarder et rétablir les espaces agricoles, et favoriser l'installation de nouvelles exploitations

respectueuses de l'environnement, en vue de produire et consommer localement. »

La traduction dans le PLU ne semblent pas correspondre à ces objectifs, ni avec les intentions des élus avec lesquels j'ai pu échanger et qui se sont montrés soucieux d'accueillir de nouveaux agriculteurs :

Pour les zones N et A, le nouveau règlement du PLU intègre des contraintes trop importantes, et ne traduit pas les volontés et objectif du PADD d'aider à la diversification et à l'installation de nouvelles exploitations.

1 /Destination de la zone A et N :

Le paragraphe mérite d'être éclairci :

Il est noté : «Sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations du sol à destination d'exploitation agricole, à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation [...], *ceci incluant *:

- les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de

l'exploitation nécessite une proximité immédiate (...)

- les constructions et installations à usage d'aire naturelle de camping (...)

- Les serres, à condition d'être démontables et d'être situées à proximité d'un bâtiment agricole. »

Cette liste est-elle limitative ?

Qu'en est-il des serres ?

Les conditions de démontabilité d'une serre et de la proximité d'un bâtiment agricole sont inadaptées.

Les serres *sont souvent autonomes* et ne nécessitent pas la présence de bâtiments agricoles. *La condition de construire un bâtiment agricole proche d'une serre est très contraignante.*

Par ailleurs, la hauteur des constructions agricoles est fixée à 3,50m pour les serres, châssis et tunnels.

« La hauteur maximale des serres, châssis et tunnels ne peut excéder à 3,50 mètres hors-tout. »

Sachant que la hauteur des serres maraîchères reconnues professionnelles (notamment par la région) sont supérieures à 3,50m il serait plus adapté de pouvoir se conformer à ce qui est proposé chez les fabricants de serre. Une hauteur minimale (minimum de 4m) est nécessaire pour avoir un volume d'air importante qui permet de limiter les maladies, et donc ne pas avoir recours à des produits phytosanitaires.

Il serait plus adapté, pour répondre aux objectifs du PADD, de ne pas mettre de hauteurs spécifiques pour les serres, châssis et tunnels, *comme c'est d'ailleurs le cas dans les zones N du PLU, ou **a minima une hauteur de 4 mètres**.*

Contribution n°36 (Web)

Proposée par serbutoviez christophe
(verville.serbutoviez@free.fr)

Déposée le mardi 17 septembre 2024 à 18h10

Adresse postale : 1278 Route de Saint-Jean 38500 Coublevie

Bonjour Madame Roudier,

Je vous écris dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Coublevie.

Je suis satisfait de l'évolution du PLU concernant le secteur de Plan-Menu et notamment du passage de la parcelle AB 840 en zone Ub dans cette révision. En effet, cette parcelle se situe dans un environnement majoritairement de constructions basses et de pavillons. Ce classement était espéré par les habitants de la copropriété les Amarylis et Althéas qui juxtaPOSE cette parcelle.

La proposition de la Mairie de créer une voie verte au travers de cette parcelle permettra une liaison pédestre entre les différentes habitations, le collège et les équipements sportifs. Cependant il est important que sa localisation (cheminement) soit discutée par l'ensemble des riverains.

Cette évolution va dans le bon sens car elle permet une intégration harmonieuse des futures habitations dans la vie de ce quartier.

Contribution n°37 (Web)

Proposée par VIBERT Gilles
(vibertgilles@orange.fr)
Déposée le mardi 17 septembre 2024 à 21h36
Adresse postale : 777 rue du Vercors 38500 Coublevie

Bonjour,

Je fais suite à ma contribution du 14/09/24 concernant l'évolution du PLU sur le secteur de Plan Menu.

Je vous écris s'agissant du chemin piéton prévu en bout de la parcelle 840.

Sur le fond, je trouve que c'est une bonne idée de créer un réseau de passages piétons, à l'écart de la circulation, traversant les quartiers. Cela permet d'aérer l'espace urbain. Le maillage pédestre permet de redécouvrir son village, il rend les déplacements piétons plus efficaces et agréables, il simplifie les trajets. Cela répond pleinement à la 5^e orientation du PADD: encourager les modes de déplacement doux.

Toutefois, ces aménagements peuvent aussi être une source de grandes nuisances pour les riverains s'ils sont mal utilisés par des citoyens peu respectueux ou bien s'ils sont mal conçus (emplacements favorisant les regroupements, passages autorisant les "scooters", pollution lumineuse) ou mal entretenus (débordement de végétation), etc ... globalement toute forme d'incivilité.

Ces passages piétons sont donc à la fois une source de confort et de bien-être mais aussi de grandes nuisances qui génèrent beaucoup d'inquiétude.

Il y aura donc lieu de faire participer les riverains à sa conception et au choix son cheminement afin que les peurs se dissipent et que le chemin assure ce pour quoi il est prévu sans apporter de nuisances.

Cordialement.

Contribution n°38 (Web)

Proposée par Tourbier David

(tourbier.david@free.fr)

Déposée le mercredi 18 septembre 2024 à 10h21

Adresse postale : 54 impasse du chevrefeuille 38500 Coublevie

Bonjour,

Je vous écris dans le cadre de l'enquête publique s'agissant de la révision du PLU de Coublevie.

L'évolution du PLU concernant le secteur de Plan-Menu, avec notamment la parcelle N°840 classée en zone Ub dans cette révision me satisfait pleinement par rapport à l'intégration dans le paysage actuel (constructions basses et pavillons). Je trouve qu'il est fort judicieux de faire des transitions douces au regard des constructions en place, notamment en limitant la hauteur des bâtiments.

Ainsi cette parcelle restera valorisable tout en ayant un projet s'intégrant avec le voisinage.

La création d'une liaison entre les différentes zones est aussi intéressante et crée un cheminement agréable. Il faut cependant prendre en compte et échanger avec le voisinage afin de la positionner au mieux pour éviter des nuisances potentielles.

Cordialement

Contribution n°39 (Web)

Proposée par SARRA David

(david@sarra.fr)

Déposée le vendredi 20 septembre 2024 à 21h34

Adresse postale : 1278 route de saint Jean 38500 Coublevie

Bonjour Madame,

Je vous écris dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Coublevie.

Je suis satisfait de l'évolution du PLU concernant le secteur de Plan Menu et notamment du passage de la parcelle AB 840 en zone Ub dans cette révision. En effet, cette parcelle se situe dans un environnement majoritairement de constructions basses et de pavillons. Cette modification était espérée par la plupart des riverains de ce terrain.

La proposition de la Mairie de créer une voie verte au travers de cette parcelle tient du bon sens. Cela permettrait ainsi une liaison pédestre entre les différentes habitations, collèges et les équipements sportifs à proximité.

Cependant il est essentiel que son format, son tracé soit discutée par l'ensemble des riverains afin d'éviter de possibles nuisances et autres déconvenues.

Cordialement.

David SARRA

Contribution n°40 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le lundi 23 septembre 2024 à 11h44

Bonjour,

J'ai une remarque concernant la réglementation de la zone Uds.

Pourquoi imposer un recul de 5m pour les annexes ? Cela rend très compliquées, voire disgracieuses, les implantations de cabanons de jardin par exemple.

Pourquoi ne pas avoir gardé la réglementation actuelle (2m de recul) ?

Merci par avance de votre attention

Contribution n°41 (Email)

Proposée par Cochet Alain
(alaincochet7@gmail.com)
Déposée le vendredi 20 septembre 2024 à 11h16

PLU - enquête publique

Objet : PLU - enquête publique

Bonjour,

Je suis propriétaire des parcelles AI 0759 - AI 0760 et AI 0689, dans les Verchères et en face du château d'eau, route du Biot, toutes trois classées en Zone Agricole.

La parcelle AI 0759 est dans le prolongement du lotissement des petites Verchères. Cette parcelle, par sa situation vis à vis des risques d'inondations de pied de versant, a été classée à risque faible au PLU par le bureau d'études "Alpes Géo conseil" en 2013 et cela a été confirmé dans le diagnostic synthétique de l'élaboration du PLU de 2021.

Hors dans le Projet d'Action de Prévention des Inondations, cette parcelle AI 0759 est prévue d'être préemptée par la Mairie pour la construction d'un des deux bassins écrêteurs de capacité de 50 000m³. Ceux-ci viendraient s'ajouter au bassin écrêteur existant route de Vouise. Ce projet est complètement disproportionné tant au niveau de leurs capacités que de leurs coûts estimés à 2.7 Millions d'Euros HT.

Pour rappel un bassin devait voir le jour, sur la parcelle préemptée à Mme Cochet Simone -marié Croce-au Verchères (parcelle AI680) qui conditionnait la construction des immeubles sous l'église, hors celui-ci n'a jamais vu le jour et les immeubles sont bien sortis de terre.

De part ces éléments je vous demande de revoir le classement de la parcelle AI 0759 en zone constructible, ainsi que la parcelle AL0689.

Cordialement.

Alain Cochet
06.52.85.78.43

Contribution n°42 (Email)

Proposée par CDMF
(secretariat2@cdmf-avocats.com)
Déposée le vendredi 20 septembre 2024 à 15h27

FP23131 - MARTIN / COMMUNE DE COUBLEVIE (SURSIS A STATUER)

Objet : FP23131 - MARTIN / COMMUNE DE COUBLEVIE (SURSIS A STATUER)

[cid:image001.png@01DB0B71.74077F60]

7 PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - B.P 476
38000 GRENOBLE CEDEX
TEL: 04.76.48.89.89
FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.interjuris.fr/cdmf

[cid:image002.png@01DB0B71.74077F60]

Retrouvez toute l'actualité juridique en droit public, droit de l'urbanisme
et droit immobilier sur notre blog :

www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com

6 documents associés

contribution_42_Email_1.png
contribution_42_Email_2.png
contribution_42_Email_3.pdf
contribution_42_Email_4.pdf
contribution_42_Email_5.pdf
contribution_42_Email_6.pdf



CDMF - AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES



Inscrivez-vous
à notre newsletter



Droit public
Contrats et marchés publics
Droit de la fonction publique
Droit de l'environnement

Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Propriété immobilière
Servitudes

TEL: 04.76.48.89.89 - FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com

www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr



Droit public
Droit immobilier

CDMF-AVOCATS
AFFAIRES PUBLIQUES

SANDRINE FIAT
FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
Avocats associés
LOUISE HAREL
JULIE VINCENT
AUDE MARTIN
CLEMENTINE METIER
HELENE HOURLIER
EMMA SANSIQUET
ELISE NALLET-ROSADO
MANON LEROY
Avocate
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
Juristes

CDMF-AVOCATS

DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
Anciens Bâtonniers
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
Avocats Associés
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
FREDERIC LETANG
REBECCA BRAZZOLOTTO
ANTONINE MUNOZ-MARTOS
LINDRON Juliette
Avocats

Membres du GIE

«GROUPE-CDMF-AVOCATS»

HUBERT CAILLAT
Ancien Bâtonnier
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
Avocats fondateurs



Membre de l'Association Française des
Avocats-Conseils auprès
des Collectivités territoriales.

COMMUNE DE COUBLEVIE

**A l'attention de Madame le
Commissaire Enquêteur – Françoise
ROUDIER**

11 chemin d'Orgeoise
38500 COUBLEVIE

Envoi par mail avec AR :
[enquete-publique-5539@registre-
dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5539@registre-dematerialise.fr)

GRENOBLE, le 20 septembre 2024

N/Réf. : MARTIN / COMMUNE DE COUBLEVIE (SURSIS A STATUER)
FP23131 – SF//REM

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de prendre attache auprès de vous en ma qualité de Conseil de Madame MARTIN et de Monsieur RENAUD-GOUD, propriétaires d'un terrain d'une superficie de 700 m² cadastrée B n° 864 (parcelle issue de la division foncière de l'ancienne parcelle numéro 292 dont le surplus n'appartient plus aujourd'hui à mes clients) situé sur le territoire de la Commune de COUBLEVIE au lieu-dit « Le Divat ». Ce terrain, non bâti, se trouve dans un secteur urbanisé (hameau « Le Divat ») comprenant des habitations individuelles, dont plusieurs d'entre elles encadrent directement la parcelle.



Vue aérienne parcelle B n° 864

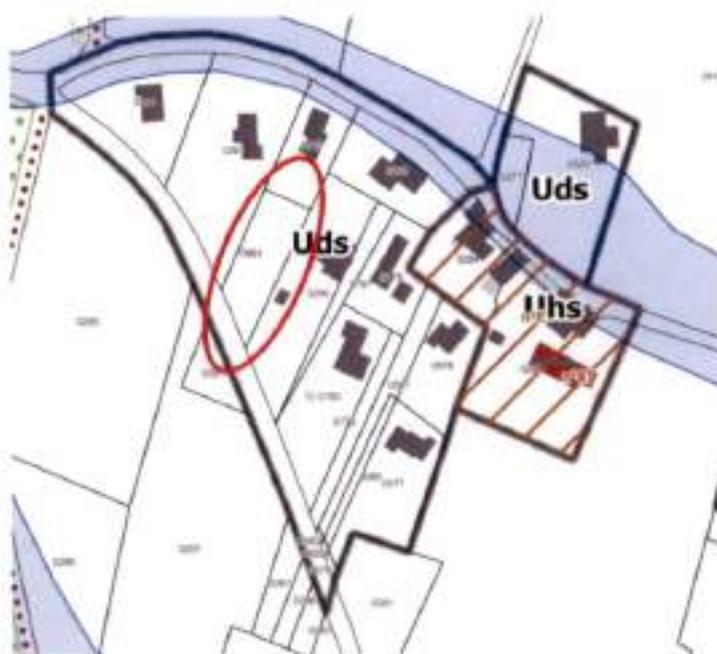
Le 6 octobre 2022, Monsieur RENAUD-GOUD et Madame MARTIN ont déposé une demande de permis d'aménager (*PJ 1 : dossier de demande de permis d'aménager*) en vue de la régularisation dudit lot et de le destiner à la construction d'une maison d'habitation individuelle (*PJ 2 : courrier de réponse au recours gracieux*), ce projet étant conforme aux dispositions du Plan local d'urbanisme tel qu'en vigueur qui classe le terrain en zone UD.

Par arrêté en date du 1^{er} février 2023, le Maire de COUBLEVIE a prononcé un sursis à statuer sur la demande de permis d'aménager en considérant que la parcelle B n° 864 ne pourrait faire l'objet, en l'état des orientations du PADD, d'une urbanisation future, dès lors que la parcelle « *porteuse du projet envisagé, se situe dans le hameau 'Le Divat', à savoir en dehors de l'espace préférentiel du SCOT dont les objectifs d'urbanisation future et de constructibilité seront modifiés au cours de la procédure de révision du PLU de Coublevie* ».

Par une requête enregistrée au greffe le 18 juillet 2023, les Consorts RENAUD-GOUD-MARTIN ont saisi le Tribunal administratif de Grenoble d'un recours tendant à l'annulation de la décision de sursis à statuer qui leur a été opposée le 1^{er} février 2023.

Cette procédure est toujours pendante étant précisé que la commune n'a toujours pas répliqué à nos écritures, malgré un courrier adressé au Tribunal administratif de Grenoble portant demande de mise en demeure à laquelle la commune n'a pas satisfait (*PJ 3 extrait du site SAGACE du Tribunal Administratif de Grenoble*).

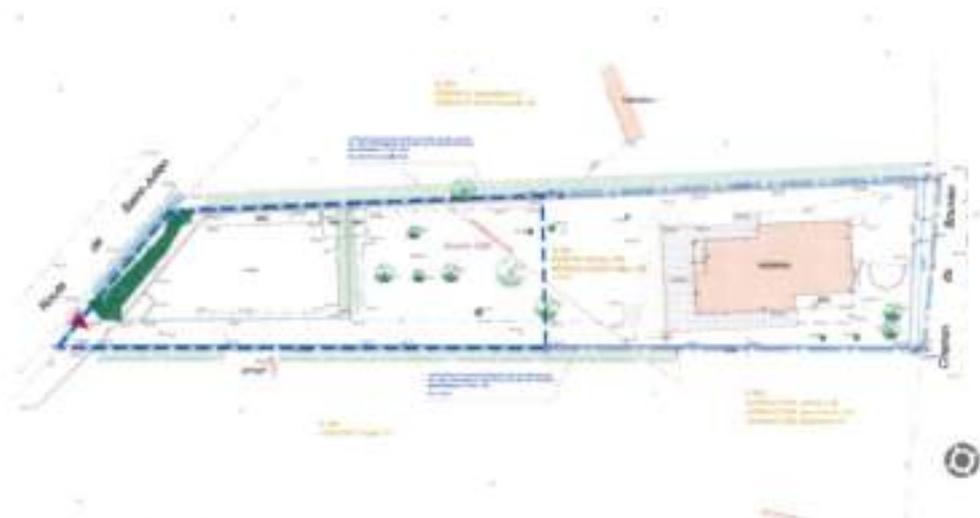
Comme vous le constaterez à la lecture des documents graphiques du projet de PLU soumis à l'enquête publique, la propriété des Consorts RENAUD-GOUD-MARTIN est classée au PLU soumis à l'enquête publique en zone Uds :



La propriété de Monsieur RENAUD-GOUD et Madame MARTIN n'est pas concernée par un risque au plan prévention des risques :



J'attire votre attention sur le fait que le projet poursuivi par Monsieur RENAUD-GOUD et Madame MARTIN porte sur le détachement d'un lot par un permis d'aménager la parcelle B n° 864 afin de le destiner à la construction d'une maison d'habitation individuelle :



Le projet comportera 1 lot destiné à la construction d'une maison d'habitation individuelle, desservie par la route de Saint Julien.

Copyright Google Maps - 2021

Extraits du dossier de demande de permis d'aménager

Comme vous le constaterez à la lecture du dossier de demande de permis d'aménager (*PJ 1 permis d'aménager*) le projet poursuivi par les Consorts RENAUD-GOUD-MARTIN tend à la réalisation d'un lot destiné, *in fine*, à la construction d'une maison d'habitation individuelle. Ce projet, compte tenu de ses caractéristiques et de sa localisation, s'intègre parfaitement dans l'environnement bâti existant et dans l'enveloppe urbaine :



Vue aérienne rapprochée de la parcelle B n° 864



Vue aérienne éloignée de la parcelle B n° 864

Le tènement est desservi par l'ensemble des réseaux s'inscrivant dans l'enveloppe bâtie de la commune et dispose d'un accès existant à la route départementale :

9. Réponse aux besoins d'équipements

> Voie d'accès :

- Un accès est déjà existant sur la route de Saint Julien.

> Réseaux humides :

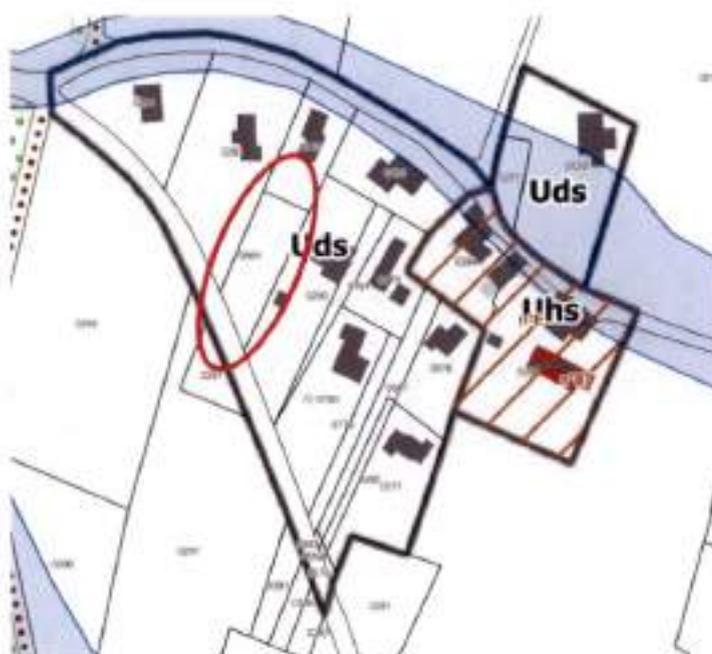
- Le branchement au réseau d'eau potable sera réalisé conformément aux prescriptions établies par le service gestionnaire (par un branchement à un réseau public de distribution. cf. PLU)
- Le branchement au réseau d'eaux usées sera réalisé conformément aux prescriptions établies par le service gestionnaire (Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans une zone d'assainissement collectif ; à défaut de réseau public, dans les secteurs d'assainissement non collectif, il sera mis en place en dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. cf. PLU)

> Téléphone et électricité :

- Le branchement au réseau d'électricité sera réalisé conformément aux prescriptions établies par ENEDIS.
- Le branchement au réseau télécom sera réalisé conformément aux prescriptions établies par ORANGE.

Extrait de la demande de permis d'aménager

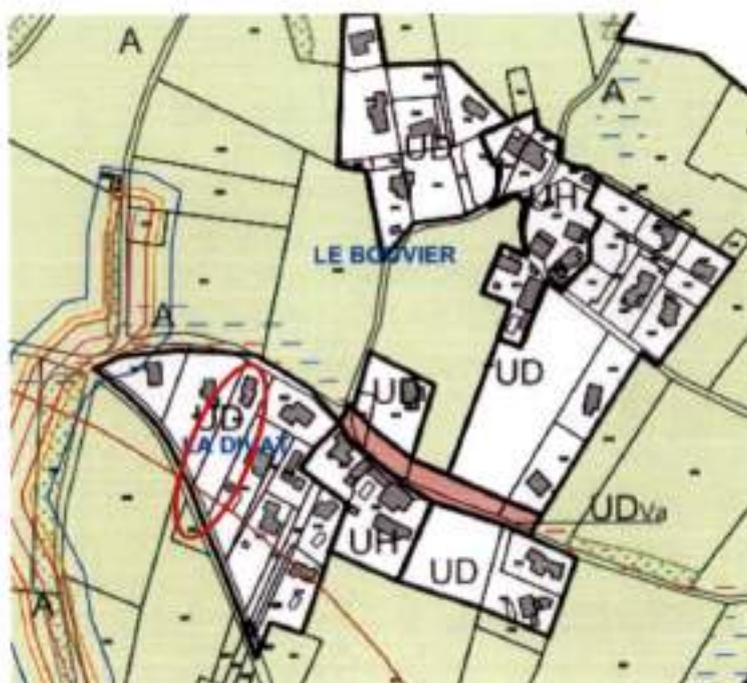
Dans le cadre du PLU soumis à enquête publique, la commune projette de classer ce tènement en zone Uds :



Projet de classement de la parcelle B n° 864

Les Consorts RENAUD-GOUD-MARTIN contestent la légalité du projet de classement en zone U inconstructible de leur terrain.

Comme vous le constaterez avec le document graphique du PLU applicable, ce terrain s'inscrit dans l'enveloppe urbanisée constituée par le hameau Le Divat classée en zone UD :



Classement applicable de la parcelle B n° 864

La commune, dans le cadre de la décision de sursis à statuer, avait motivé son opposition au projet en s'appuyant sur le PADD qui précise que la révision du PLU devra permettre de « stopper la constructibilité des hameaux et supprimer les extensions de l'urbanisation même celles situées en continuité des espaces urbanisés ».

L'arrêté ajoute que « (...) la parcelle référencée B 864, porteuse du projet envisagé, se situe dans le hameau 'Le Divat', à savoir en dehors de l'espace préférentiel du SCOT dont les objectifs d'urbanisation future et de constructibilité seront modifiés au cours de la procédure de révision du PLU de Coublevie ».

La Commune affirme que le terrain du projet s'inscrit ainsi sur une parcelle qui ne pourra faire l'objet d'une urbanisation future et contreviendrait à l'objectif qui vise à « supprimer les extensions de l'urbanisation même celles situées en continuité des espaces urbanisés ».

En ce sens, et vous le constaterez à la lecture des vues photographiques, la parcelle B n° 864 ne peut pas être considérée comme se situant « en continuité des espaces urbanisés » mais bien d'ores et déjà **au sein de l'enveloppe urbanisée** constituée par le hameau Le Divat, et ce, dès lors qu'elle est ceinte de parcelles bâties et que les voies de circulation marquent précisément qu'elle se situe dans le hameau, et non seulement en continuité de celui-ci.

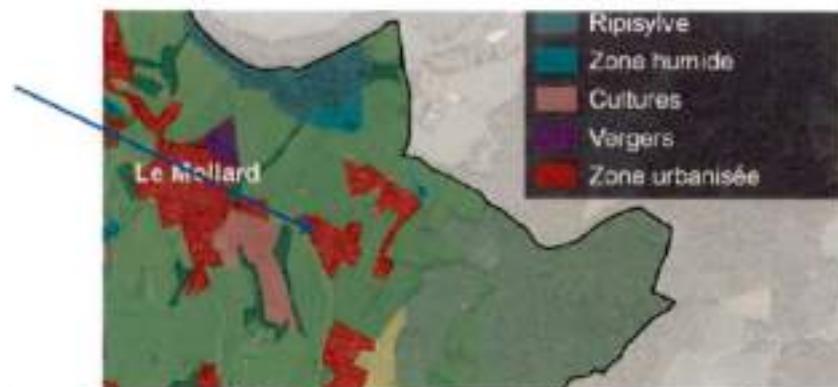
C'est d'ailleurs ce qu'a précisé la demande de permis d'aménager :



Extrait du dossier de demande de permis d'aménager

La coupure avec l'urbanisation étant précisément marquée par les voies de circulation qui entourent le hameau Le Divat (*marquées en orange sur le plan ci-avant*), à savoir la route départementale de Saint-Julien et le chemin du Bouvier.

A ce titre, le diagnostic réalisé pour les besoins de la révision du PLU dispose bel et bien que la parcelle n° 864 se situe en « zone urbanisée » :



Extrait du diagnostic de la Commune

Il apparaît donc que la parcelle B 864 constitue une dent creuse située au sein de l'urbanisation du hameau Le Divat, ce qui est d'ailleurs confirmé par la Commune elle-même, au sein du rapport de présentation du PLU arrêté le 29 mars 2024 :



Ce d'autant que ladite parcelle est, comme dit précédemment, déjà reliée aux réseaux et dispose d'un accès existant à la route départementale.

Son urbanisation ne peut, par conséquent, être considérée comme venant « *en extension de l'enveloppe urbaine* ».

Il n'apparaît pas plus que l'urbanisation de cette dent creusée favorise « *le mitage (...) sur les coteaux* », ce qui semble être précisément l'enjeu de l'orientation visant à stopper l'urbanisation diffuse en continuité des hameaux urbanisés.

De plus, l'orientation visant à « *stopper la constructibilité des hameaux* » apparaît sujette à critique dès lors que le PADD précise par ailleurs qu'au sein des hameaux, l'urbanisation devra « *perpétuer l'identité des hameaux en assurant une cohérence architecturale des constructions existantes et à venir* » (voir pour cela la carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en page 17 du PADD arrêté) ; preuve s'il en est que des constructions « *à venir* » sont envisageables au sein de ces mêmes hameaux, si celles-ci respectent évidemment les règles de construction permettant l'insertion paysagère du projet, ce qui est le cas en l'espèce.

Par ailleurs, la Commune s'appuie sur les objectifs du SCoT de la Grande Région de Grenoble, qui prévoit notamment de « *limiter le développement de l'urbanisation sur les coteaux et veiller à son intégration paysagère* » et de « *maîtriser le développement de l'urbanisation dans la plaine et veiller à son intégration paysagère* ».

La compatibilité du projet de PLU avec cette prescription du SCoT prévoit que :

« La révision générale du PLU de Coublevie gèle l'urbanisation des coteaux et hameaux de la commune. Seules les extensions, annexes, piscines et changements de destination sont permis. Les enveloppes

urbaines sont donc figées à l'échelle de la révision générale du PLU et assurent la préservation des entités paysagères ».

Et d'ajouter que :

« Le développement urbain envisagé sur le plateau de Coublevie s'effectue en comblement des dents creuses, au sein des parties actuellement urbanisées. La révision générale permet donc un confortement du tissu urbain existant sans en permettre son extension. Les silhouettes urbaines seront donc inchangées. Le règlement du PLU s'assure, via les articles 2.2 de chaque zone de l'insertion paysagère, urbaine, architecturale et environnementale des nouvelles constructions. Enfin, l'OAP sur le paysage assure la bonne prise des composantes paysagères dans l'ensemble des projets » (rapport de présentation du projet arrêté de PLU, p. 689).

Alors même que la parcelle B n° 864 est bien considérée comme partie intégrante d'un espace urbanisé, l'interdiction de construire sur cette dent creuse paraît ainsi entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. D'autant que l'urbanisation en dent creuse du hameau Le Divat permettrait une densification urbaine en accord avec les dispositions du Code de l'Urbanisme, tout en respectant le parti-pris communal d'interdire l'urbanisation en extension de l'enveloppe bâtie. L'interdiction des nouvelles constructions dans les hameaux de la commune apparaît donc disproportionnée au regard de l'objectif affiché de « *préservation des entités paysagères* ». Le projet porté par les Consorts RENAUD-GOUD-MARTIN, qui s'inscrit parfaitement dans l'environnement bâti existant et dans l'enveloppe urbaine, ne saurait donc porter atteinte à cet objectif.

Ce projet s'inscrit donc parfaitement dans les orientations développées au sein du PADD avec une densification du foncier bâti existant, une mutualisation des accès, le projet s'intégrant parfaitement dans la trame urbaine existante. Par ailleurs, et comme vous l'aurez constaté, le projet vient densifier le secteur et répond parfaitement aux objectifs du PADD d'éviter l'urbanisation en extension de l'enveloppe bâtie et permet au contraire l'urbanisation en dents creuse tel que souhaité par la collectivité publique. Pour s'en convaincre, et dès lors que les objectifs du PADD visent à stopper l'urbanisation en extension des hameaux existants, il apparaît indispensable de revenir sur la définition de ce que représente une urbanisation en extension.

« Il ressort des pièces du dossier que la parcelle d'assiette du permis en litige s'insère en troisième rang par rapport à des constructions éparses réalisées sur de grands terrains en bordure de la route communale, au milieu d'un vaste tènement dénué de toute construction et herbu et constitue ainsi une extension isolée de l'urbanisation dans un espace à vocation naturelle et agricole. Par suite, c'est par une exacte application de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme que le préfet de l'Isère a

estimé que le projet ne se situe pas dans une partie urbanisée de la commune et qu'il a émis, pour ce motif, un avis défavorable à la demande de M. B... »

Dans ce cas d'espèce, la Cour administrative d'appel a considéré que la parcelle d'assiette du permis en litige se situant au milieu d'un vaste tènement dénué de toute construction et constitue une extension isolée de l'urbanisation (Cour administrative d'appel Lyon, 3 mai 2022, n° 20LY00618).

Tel n'est pas le cas en l'espèce.

« Il ressort des pièces du dossier que la parcelle d'assiette du terrain, éloignée du centre bourg s'insère en continuité d'un lotissement récent d'une vingtaine de maisons. Le projet de M. B... a toutefois vocation à s'implanter sur un vaste tènement herbu et dépourvu de toute construction, constitué des parcelles d'une surface totale de 14 090 m² où quinze lots constructibles sont prévus. Alors même que le projet se présente comme la continuité du lotissement récemment construit et que quelques constructions éparses autres que celles du lotissement sont implantées à proximité de ce tènement, il constitue, du fait de son ampleur, une extension de l'urbanisation. Par suite, c'est par une exacte application de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme que le préfet de l'Isère a estimé que le projet ne se situe pas dans une partie urbanisée de la commune et qu'il a émis, pour ce motif, un avis défavorable à la demande de M. B... » (Cour administrative d'appel Lyon, 3 Mai 2022, n° 20LY00617)

Dans cet autre exemple, la Cour administrative d'appel a considéré qu'une **extension de l'urbanisation** peut être constituée par l'**ampleur du projet**, bien que celui-ci s'insère en continuité d'un lotissement récent d'une vingtaine de maisons. Le projet s'étendait sur une surface totale de 14 090 m² où quinze lots constructibles étaient prévus.

Le projet étudié, en l'espèce, n'est pas d'une ampleur comparable de sorte que cet exemple ne semble pas plus applicable au cas d'espèce.

« Il ressort des pièces du dossier que la parcelle d'assiette du terrain, située à environ huit cents mètres du centre bourg, s'insère le long de la route départementale, à proximité d'un groupement de maisons desservies par l'impasse Saint-Michel, situées du même côté de la voie, mais dont elle est séparée par une parcelle non construite. De même, si les constructions situées à l'est se présentent en nombre et en densité importants, le projet n'est pas en continuité de cette urbanisation mais relève, avec les parcelles non construites qui le jouxtent à l'ouest, à l'est et au sud, d'un vaste tènement libre de toute construction constituant une coupure d'urbanisation. Le projet, quand bien même il consiste en la construction d'une maison individuelle, aura ainsi pour effet d'étendre le périmètre de la partie

urbanisée de la commune, de sorte que c'est par une exacte application de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme cité au point 3 que le maire de Paladru s'est fondé sur la circonstance que le projet ne se situe pas dans une partie urbanisée de la commune pour refuser le permis de construire en litige.» (Cour administrative d'appel Lyon, 12 octobre 2021, n° 20LY00757)

Dans cet exemple, la Cour administrative d'appel a considéré que même si le projet se situe à proximité d'un groupement de maisons, du même côté de la voie, il constitue une extension de l'urbanisation **dès lors qu'il est séparé de ce groupement d'une parcelle non construite et s'insère dans un vaste tènement libre.**

Tel n'est pas le cas de l'espèce dès lors que l'assiette du projet est d'une petite contenance (700 m²) et ceinte de parcelles bâties, situées à grande proximité.

Pour un dernier exemple :

« Il ressort des pièces du dossier que la demande de certificat d'urbanisme opérationnel de M. B... portait sur la réalisation de trois maisons d'habitation sur des terrains respectifs de 2 064m² pour le lot 1, 3 369m² pour le lot 2 et 2 416m² pour le lot 3, situés lieu -dit " Les Quatre Vents " sur le territoire de la commune rurale de Laizy, dont le bourg est situé à un peu moins de 3 kilomètres du projet. Le hameau des Quatre-Vents, situé dans un vaste secteur naturel, est constitué d'une douzaine de constructions regroupées, situées à l'est et au sud de deux voies de circulation en retrait desquelles elles sont implantées. Ce bâti existant, compte tenu du nombre et de la relative densité des constructions implantées à proximité les unes des autres, et de sa desserte par l'ensemble des réseaux, constitue ainsi une partie urbanisée de la commune de Laizy, ce qui n'a d'ailleurs pas été contesté en défense en première instance. Il ressort par ailleurs des plans et images aériennes versés aux débats que les terrains appartenant à M. B... jouxtent la rangée de maisons bâties le long du chemin situé au nord, dont ils constituent le prolongement immédiat, et qu'ils s'intègrent au même compartiment de terrain, en l'absence de toute coupure naturelle ou artificielle. Compte tenu de cette configuration des terrains, bien que les parcelles en litige présentent une superficie totale de 7 855m² et s'ouvrent au sud sur un vaste espace naturel, M. B... est fondé à soutenir qu'elles ne se situent pas en limite des parties actuellement urbanisées de la commune, dont son projet constituerait alors une extension, mais qu'elles y sont incluses. Le requérant est ainsi fondé à soutenir que les décisions attaquées, fondées sur la localisation de ses parcelles en dehors des parties urbanisées de la commune, procèdent d'une erreur d'appréciation. » (Cour administrative d'appel Lyon, 5 Mai 2022, n° 20LY02046)

Dans ce cas, la Cour administrative d'appel a considéré que **ne constitue pas à une extension de l'urbanisation** :

- la réalisation de trois maisons d'habitation qui **jouxtent une rangée de maisons bâties le long du chemin,**
- lesquelles s'intègrent au **même compartiment de terrain, en l'absence de toute coupure naturelle ou artificielle.**

Or, dans ce cas, la Cour administrative d'appel de Lyon a jugé que le projet ne constituait pas une extension de l'urbanisation.

Au regard de cette jurisprudence qui se rapproche du cas de l'espèce, le classement de la parcelle RENAUD-GOUD-MARTIN apparaît entaché d'une erreur manifeste, ce terrain s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine et bâti du hameau Le Divat.

Or, s'agissant de la traduction réglementaire du parti d'urbanisme d'une Collectivité, il importe de rappeler qu'il appartient aux auteurs du Plan Local d'Urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir « *pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction* » (Voir pour exemple CAA Lyon, 12-04-2018, Commune d'Estrablin : n° 16LY04127) ; « *que s'ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme, leur appréciation peut cependant être censurée par le juge administratif au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts* » (CE, 8-10-2008 : n° 293496 ; CAA Marseille, 20-04-2018 : n° 16MA03226 ; CAA Versailles 29-03-2012 : n° 10VE03132 ; CAA Paris, 4-12-2014 : n° 13PA01049).

Suivant le raisonnement de ces jurisprudences, le classement de la parcelle en zone Uds inconstructible apparaît entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, puisqu'elle s'intègre pleinement dans la trame urbaine déjà existante, tout en évitant l'urbanisation en extension de l'enveloppe bâtie du lieu-dit Le Divat.

Madame MARTIN et Monsieur RENAUD-GOUD tenaient à attirer votre attention sur leur contestation du classement d'une partie de leur terrain en zone Uds inconstructible.

Je reste bien évidemment à votre disposition pour toute précision complémentaire que vous jugeriez utile.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes respectueuses salutations.

Sandrine FIAT
Avocat Associé



Pièces jointes :

- Pièce 1 : dossier de demande de permis d'aménager
- Pièce 2 : courrier de réponse au recours gracieux
- Pièce 3 : extrait du site SAGACE du Tribunal administratif de Grenoble

Département de Isère

Commune de Coublevie

Section : B

Lieu-dit : Le Divat

Septembre 2022

Réf : 12046 - PA3

Propriété RENAUD-GOUD

Demande de Permis d'Aménager

PLAN ETAT DES LIEUX

Echelle : 1/300

Rattachements : Indépendants

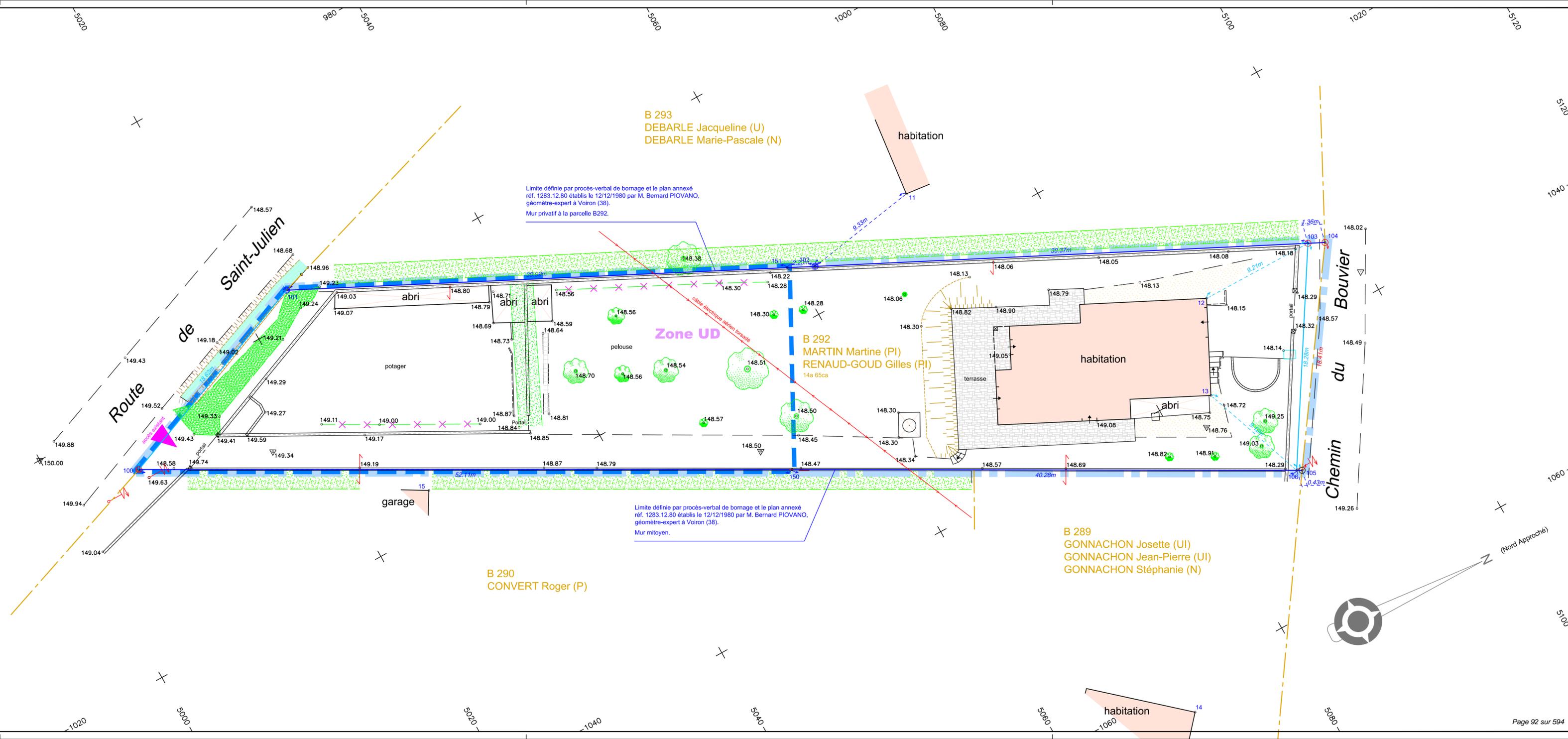
CEMAP
Géomètres-Experts

GRENOBLE (Siège) 36, Rue de Pascaline 38170 Seyssins-Prébois Tél. : 04 76 46 70 93 grenoble@cemapgeo.com	CHARTREUSE (Agence) 97 allée d'Orgeval 38330 Entre-Deux-Cieux Tél. : 04 76 66 07 15 e2g@cemapgeo.com	GRESNOUDAN (Agence) 440, Rue du Stade 38530 Pontcharra Tél. : 04 76 97 62 20 pontcharra@cemapgeo.com	PAYS DE SAVOIE (Agence) 116, Rue Paul-Emile Victor 73300 Saint-Jules-du-Lac Tél. : 04 79 70 03 48 alpespace@cemapgeo.com
--	--	--	--

Légende :

- Application cadastrale (valeur indicative non définie contradictoirement)
- Limite réelle existante
- Limite de fait
- Limite réelle nouvelle
- Borne O.G.E.
- Autre repère (clou, tube, piquet, marque rouge...)
- Borne ancienne (pierre)
- Mur
- Mur avec clôture
- Clôture
- Talus
- Poteau électrique (béton)
- Périmètre de l'unité foncière
- Périmètre de l'opération cantonnée au lot vendu (article L 442-1-2 du code de l'urbanisme)

1
2



Département de Isère

Commune de Coublevie

Section : B

Lieu-dit : Le Divat

Septembre 2022

Réf : 12046 - PA4

Propriété RENAUD-GOUD

Demande de Permis d'Aménager

PLAN DE COMPOSITION

Echelle : 1/200

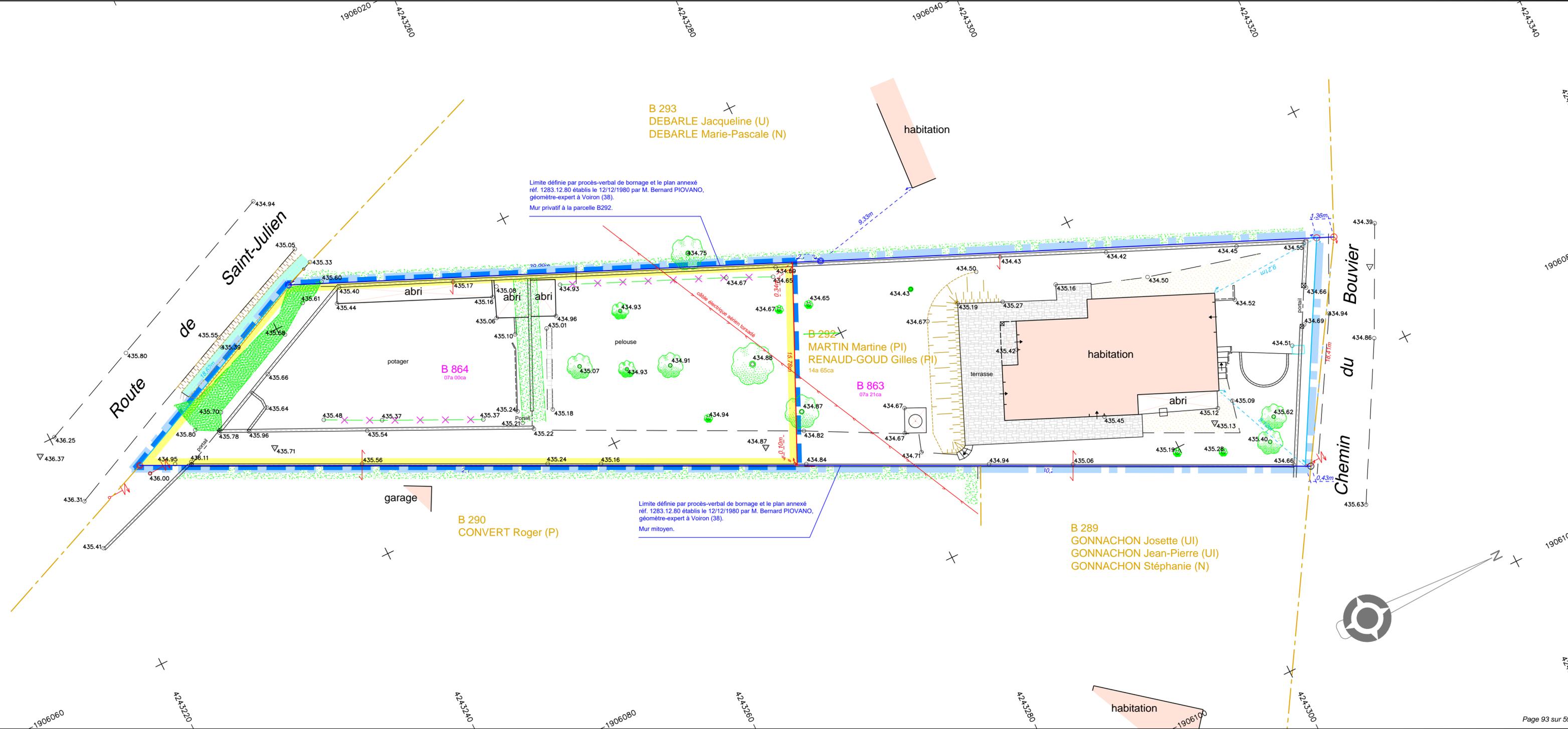
Rattachements : RGF93 - CC45 (teria)

CEMAP
Géomètres-Experts

GRENOBLE (Siège) 36, Rue de Pascaline 38170 Seyssins-Prabert Tél. : 04.76.46.70.93 grenoble@cemapgeo.com	CHARTREUSE (Agence) 97 allée d'Orgeval 38330 Entre-Deux-Cieux Tél. : 04.76.66.07.15 e2g@cemapgeo.com	GRESNOUDAN (Agence) 440, Rue du Stade 38530 Pontcharra Tél. : 04.76.97.62.20 pontcharra@cemapgeo.com	PAYS DE SAVOIE (Agence) 116, Rue Paul-Emile Victor 73300 Saint-Jules-du-Lac Tél. : 04.79.70.03.48 alpespace@cemapgeo.com
--	--	--	--

Légende :

- Application cadastrale (valeur indicative non définie contradictoirement)
- Limite réelle existante
- Limite de fait
- Limite réelle nouvelle
- Borne O.G.E.
- Autre repère (clou, tube, piquet, marque rouge...)
- Borne ancienne (pierre)
- Mur
- Mur avec clôture
- Clôture
- Talus
- Poteau électrique (béton)
- Unité foncière d'origine
- Périmètre de l'opération cantonné au lot vendu (article L 442-1-2 du code de l'urbanisme)
- Partie objet de la présente demande de permis d'aménager
- Superficie réelle = 700 m2



DEPARTEMENT DE L'ISERE

DOCUMENT PROVISoire

COMMUNE DE COUBLEVIE

Section B - Lieu-dit : Le Divat

PROPRIETE RENAUD-GOUD
PERMIS D'AMENAGER

RAPPORT DE PRESENTATION



PA5.....page 13
PA6.....page 6
PA7.....page 16
PA9.....page 14

Maîtrise d'ouvrage : Mme MARTIN Martine et M. RENAUD-GOUD Gilles

Géomètre-Expert : Cabinet CEMAP



Septembre 2022

Réf : 12046

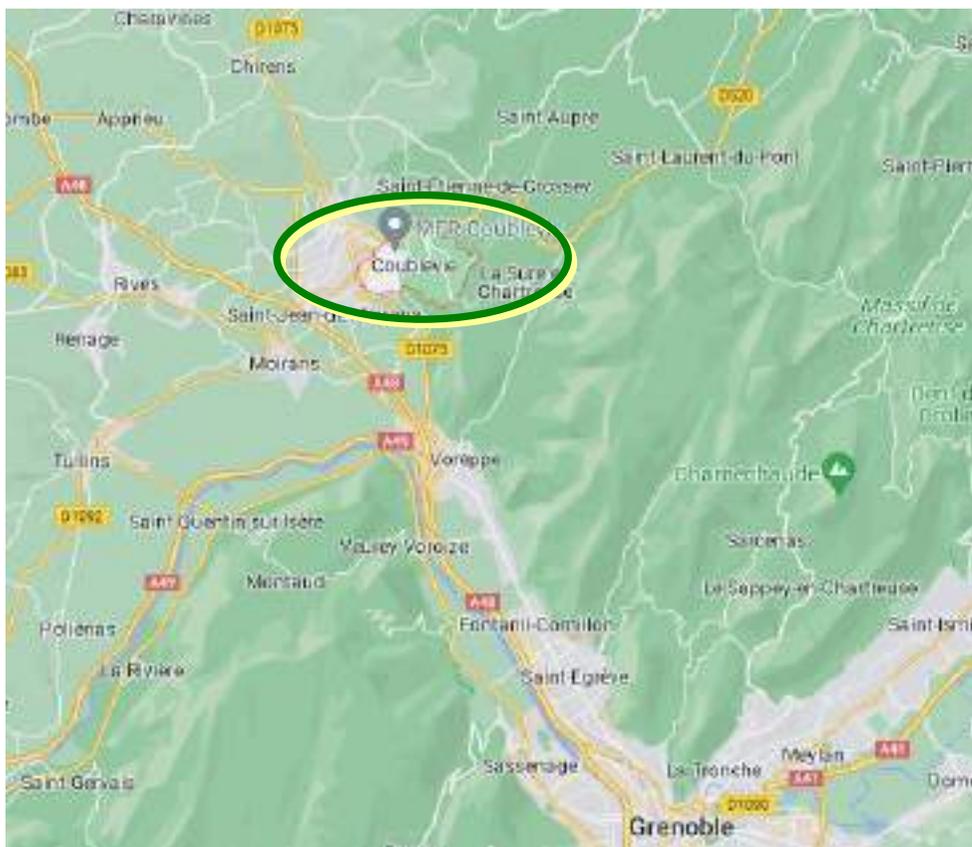
TABLE DES MATIERES

1. Présentation du site dans son contexte	2
1. Localisation géographique à grande échelle	2
2. Localisation à l'échelle de la commune	3
3. Cadastre du secteur :	4
4. Contexte réglementaire du site.....	5
5. Analyse du territoire urbain et paysager environnant.....	6
6. Analyse du site	8
2. Principes d'Aménagement	10
7. Les objectifs.....	10
8. Le schéma d'aménagement.....	11
9. Réponse aux besoins d'équipements.....	12
3. Projet Architectural et Paysager	13
10. Le plan de composition du projet.....	13
11. Les coupes sur le projet.....	14
12. L'intégration urbaine et paysagère du projet.....	16

Le présent dossier a pour objet la régularisation d'un lot de lotissement situé en périmètre ABF dont la division foncière a été réalisée en 2021. Ce lot est destiné à la construction d'une maison d'habitation individuelle.

1. Présentation du site dans son contexte

1. Localisation géographique à grande échelle



La Commune de Coublevie est située dans le département de l'Isère, en région Auvergne-Rhône-Alpes.

Coublevie est située sur le versant oriental du bassin voironnais.

La commune de Coublevie est dominée à l'Est par la montagne la Grande Sure (1920m). C'est une commune du parc naturel régional de la Chartreuse en limite sud de celui-ci.

Desservie par les routes départementales 128, 520 et 1075, la Commune se trouve à 2 km de Voiron et à 25 km de Grenoble.

Copyright : Google Maps – Septembre 2022

2. Localisation à l'échelle de la commune



La commune compte 5216 habitants au dernier recensement de 2019.

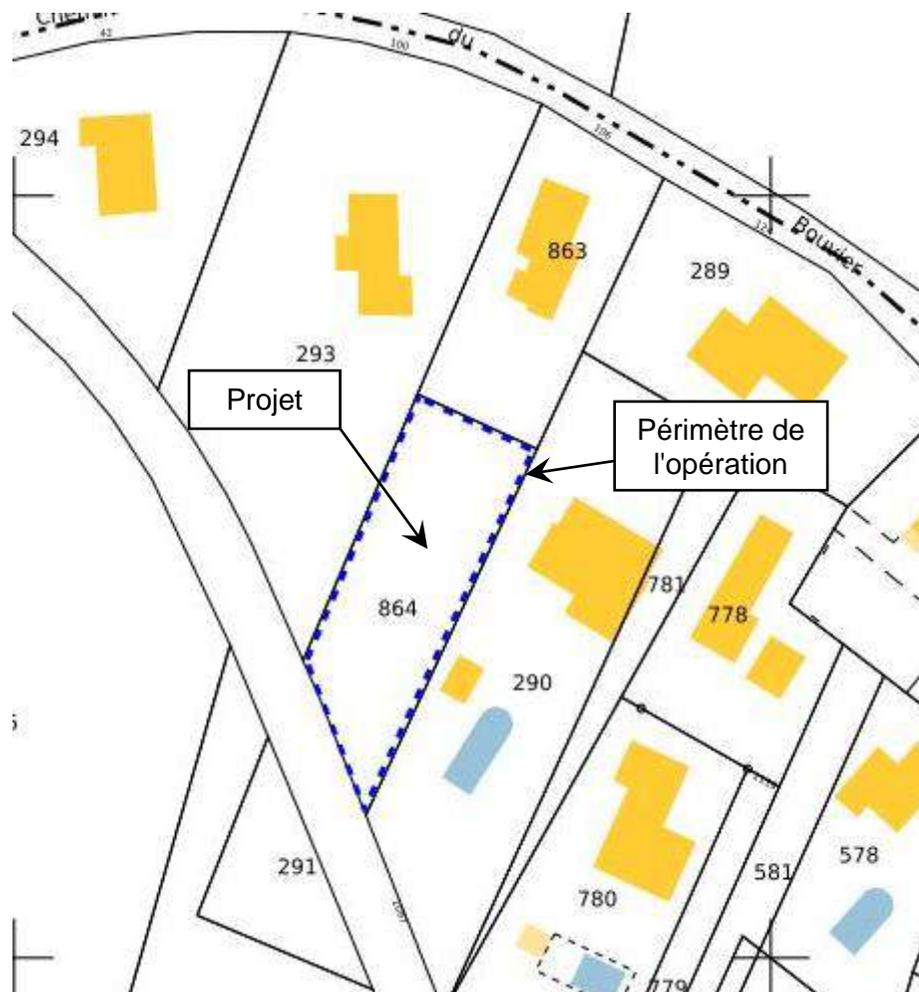
La Zone à aménager est située au lieu-dit « Le Divat »

Le projet est situé à proximité du centre bourg (environ 1,7km).

La zone à aménager est limitée :

- A l'Ouest par des champs et par des habitations à l'Est, au Nord et au Sud

3. Cadastre du secteur :



Ce projet se situe au lieu-dit « Le Divat ».

Le lotissement concerne la parcelle B 864 située en zone UD du P.L.U.

La parcelle B 864 a une superficie totale de 700 m².

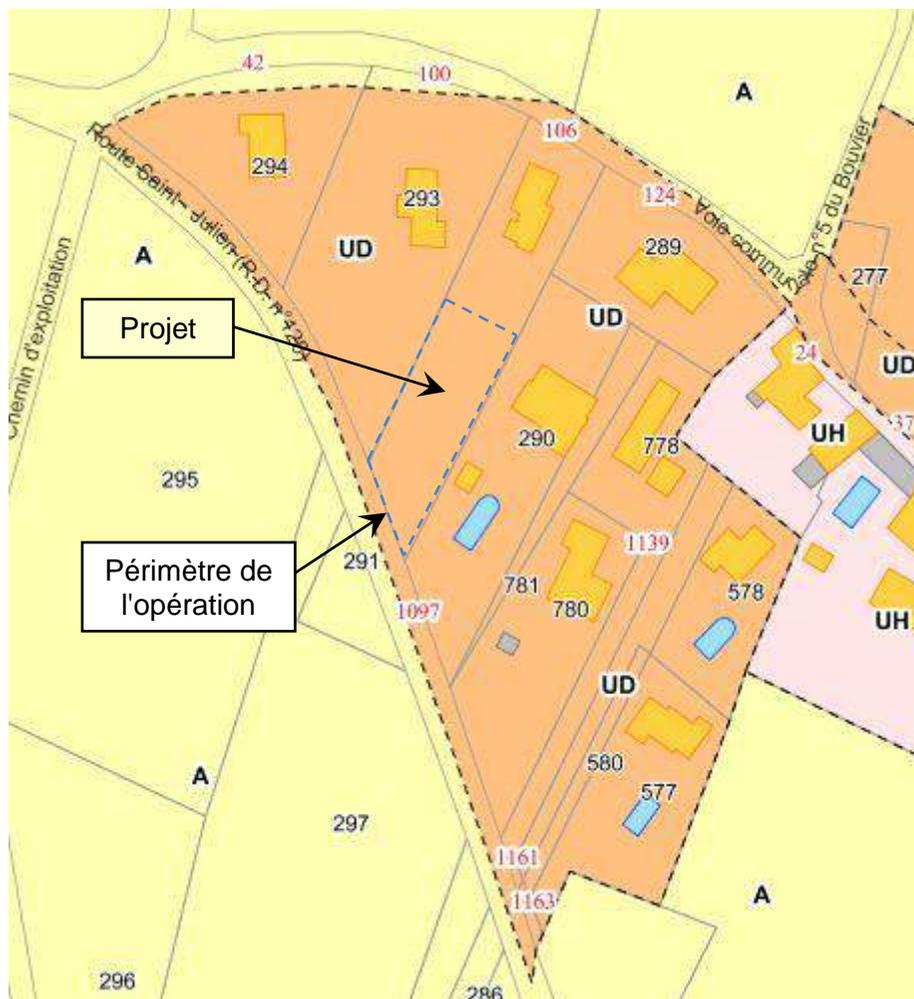
Cette parcelle provient de la division de la parcelle B 292 dont le surplus n'appartient plus aujourd'hui aux pétitionnaires.

A ce jour, seule la parcelle B 864 appartient à M. Gilles RENAUD-GOUD et Mme Martine MARTIN, pétitionnaires de la présente demande de permis d'aménager.

Dans le cadre de cette régularisation, les pétitionnaires ne souhaitent pas inclure dans le périmètre du lotissement la partie déjà bâtie de l'ancienne unité foncière (cf. Article L442-1-2).

4. Contexte réglementaire du site

PLAN LOCAL D'URBANISME :



Le projet se situe en zone UD du PLU approuvé le 18 novembre 2013 : Elle correspond aux extensions pavillonnaires des coteaux et des hameaux. C'est une zone de mixité fonctionnelle, mais à dominante résidentielle.

Dispositions particulières :
(liste non exhaustive, voir règlement du lotissement)

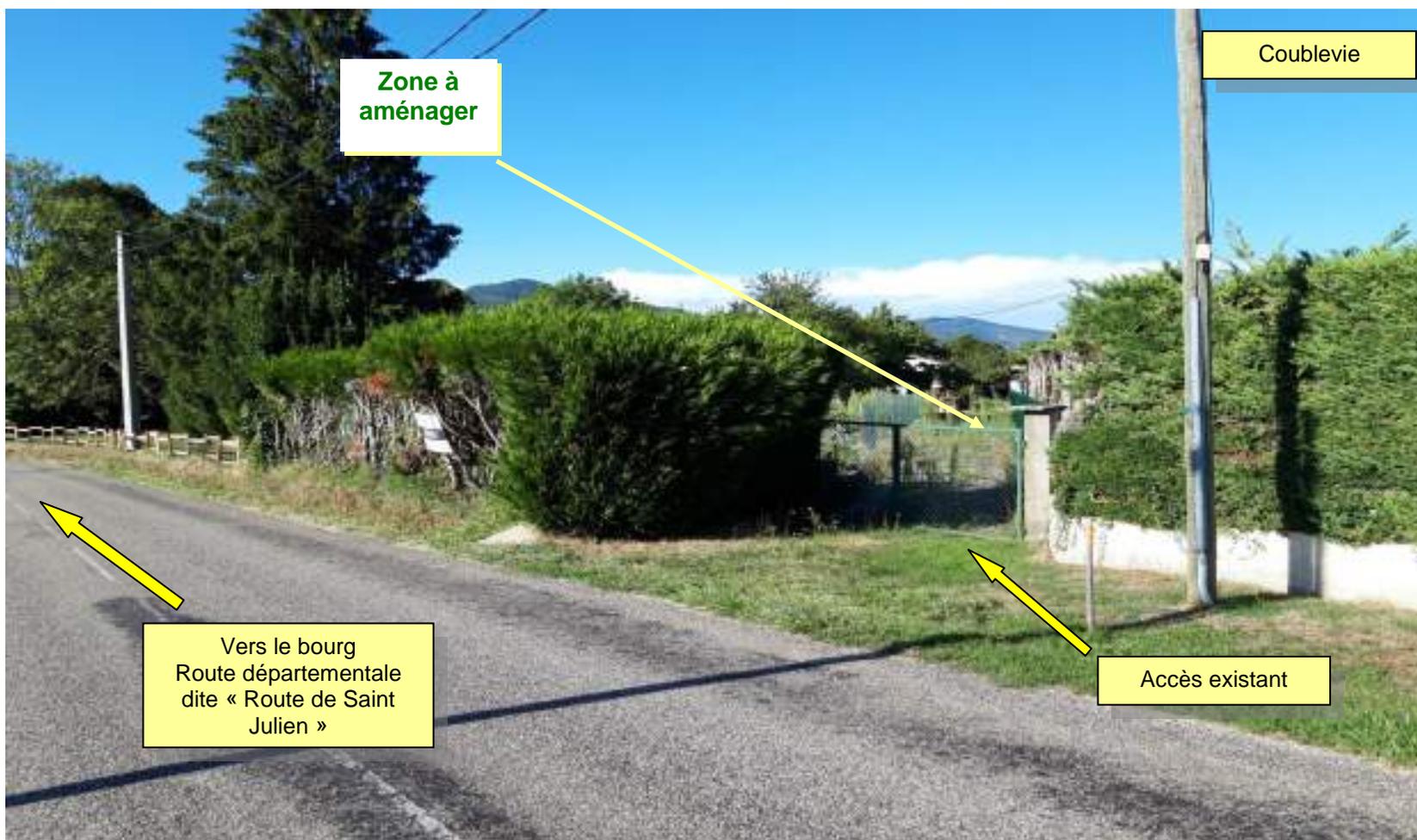
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité,
- Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire. A défaut de réseau public, il sera mis en place un dispositif d'assainissement individuel. Dans les ensembles de constructions isolées, la desserte électrique et téléphonique sera enterrée jusqu'à la limite du domaine public.
- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement du domaine public et un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 18% de la superficie de la propriété.
- Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitats non locatifs, il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.
- Dans le secteur UD, les espaces non bâtis doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes et doivent représenter au minimum 70 % de la surface de l'unité foncière.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 7m l'acrotère ou à l'égoût de toiture.

(P.L.U. de la commune de Coublevie)

5. Analyse du territoire urbain et paysager environnant

PA6

Le site à aménager est desservi par la voie départementale dite « Route de Saint-Julien » (R.D. n°128).
Les réseaux d'eaux usées, d'eau potable, électrique et télécom sont présents dans le secteur.

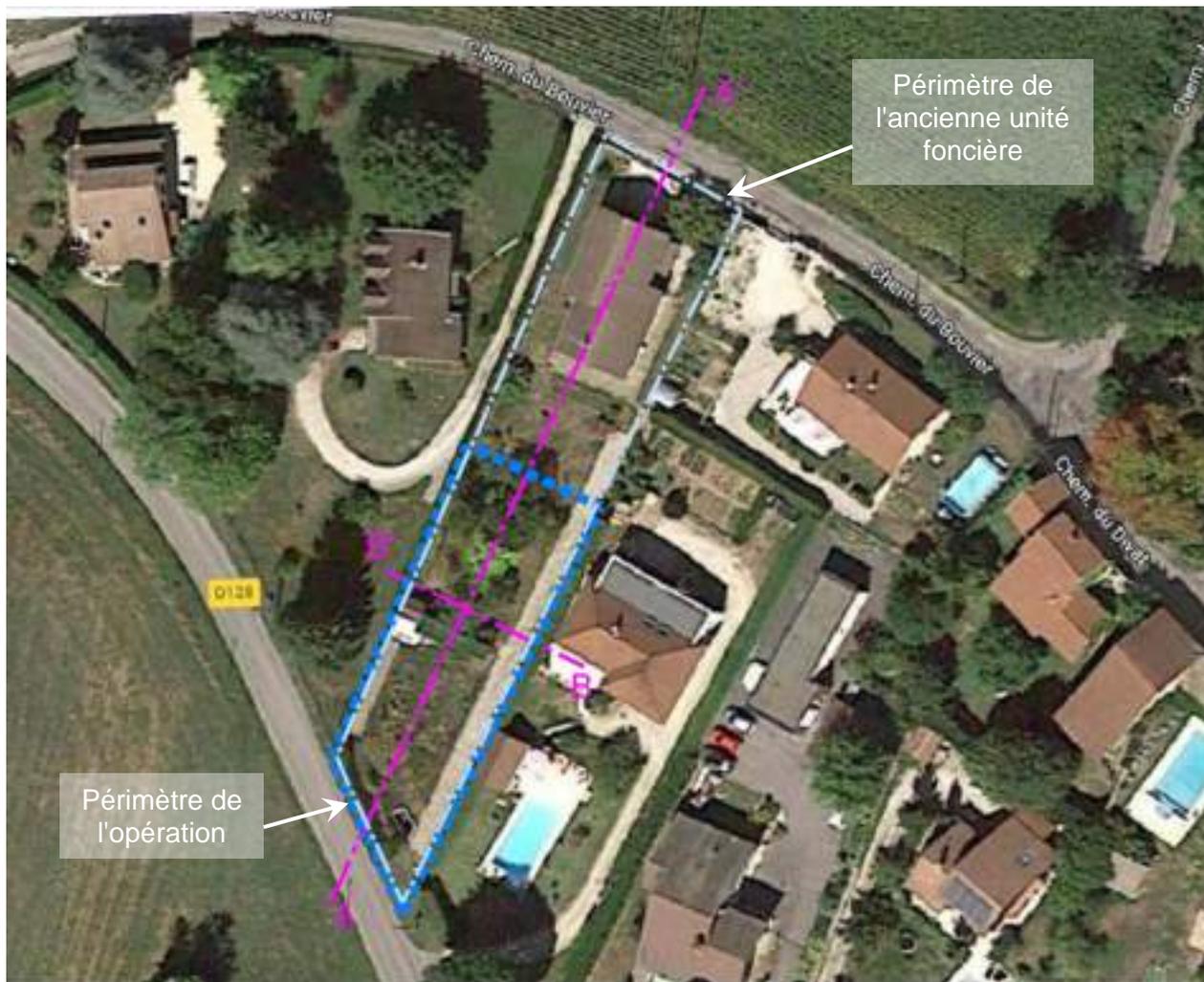


Le site s'inscrit dans un secteur de maisons individuelles.
La zone à aménager est en limite avec la voie publique

Coublevie



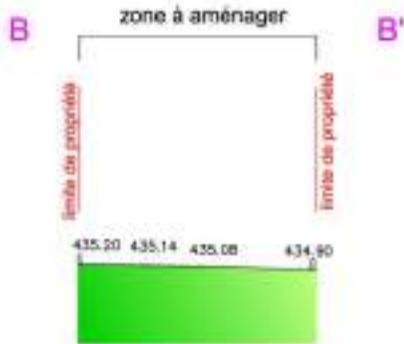
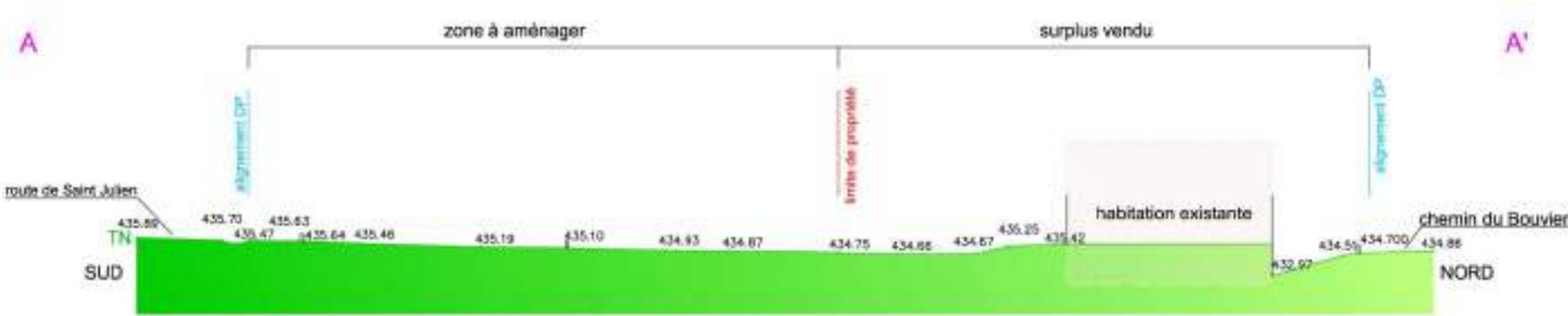
6. Analyse du site



Plan de repérage des coupes

Le terrain à aménager, est bordé par la route départementale « Route de Saint Julien » et les habitations du lieu-dit Le Divat.

Copyright : Google Maps 2022



Coupes sur terrain naturel

2. Principes d'Aménagement

7. Les objectifs

➤ Enjeu urbain :

Il s'agit de structurer l'urbanisation de la zone UD au lieu-dit Le Divat.

➤ Enjeu sociologique :

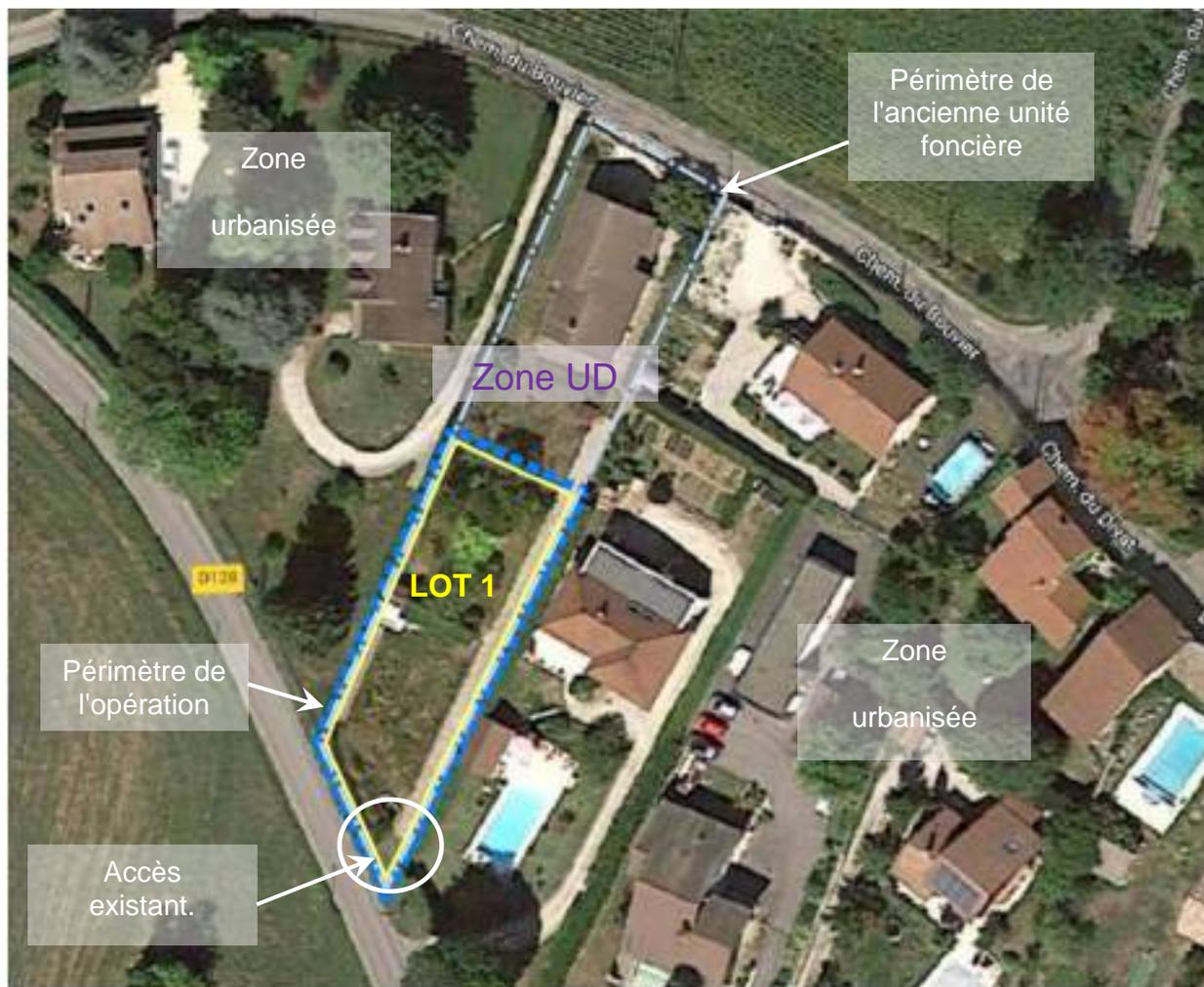
La création de cet aménagement déblocuera une zone constructible et permettra l'accession à la propriété pour une famille.

➤ Enjeu paysager :

La future construction sera organisée de telle façon que la zone à aménager sera en harmonie avec le secteur géographique concerné.

L'extension de la zone se fait en continuité des parcelles bâties et s'harmonise ainsi dans le paysage.

8. Le schéma d'aménagement



Copyright : Google Maps 2021

Le lot créé densifiera ce secteur déjà urbanisé.

L'accès au lot se fera par un accès existant côté SUD. Cet accès débouchera sur la Route Départementale nommée « Route de Saint-Julien ».

Les réseaux seront reliés aux réseaux existants à proximité.

9. Réponse aux besoins d'équipements

➤ Voie d'accès :

- Un accès est déjà existant sur la route de Saint Julien.

➤ Réseaux humides :

- Le branchement au réseau d'eau potable sera réalisé conformément aux prescriptions établies par le service gestionnaire (par un branchement à un réseau public de distribution. cf. PLU)
- Le branchement au réseau d'eaux usées sera réalisé conformément aux prescriptions établies par le service gestionnaire (Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans une zone d'assainissement collectif ; à défaut de réseau public, dans les secteurs d'assainissement non collectif, il sera mis en place en dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. cf. PLU)

➤ Téléphone et électricité :

- Le branchement au réseau d'électricité sera réalisé conformément aux prescriptions établies par ENEDIS.
- Le branchement au réseau télécom sera réalisé conformément aux prescriptions établies par ORANGE.

3. Projet Architectural et Paysager

10. Le plan de composition du projet

Hypothèse d'implantation

PA5

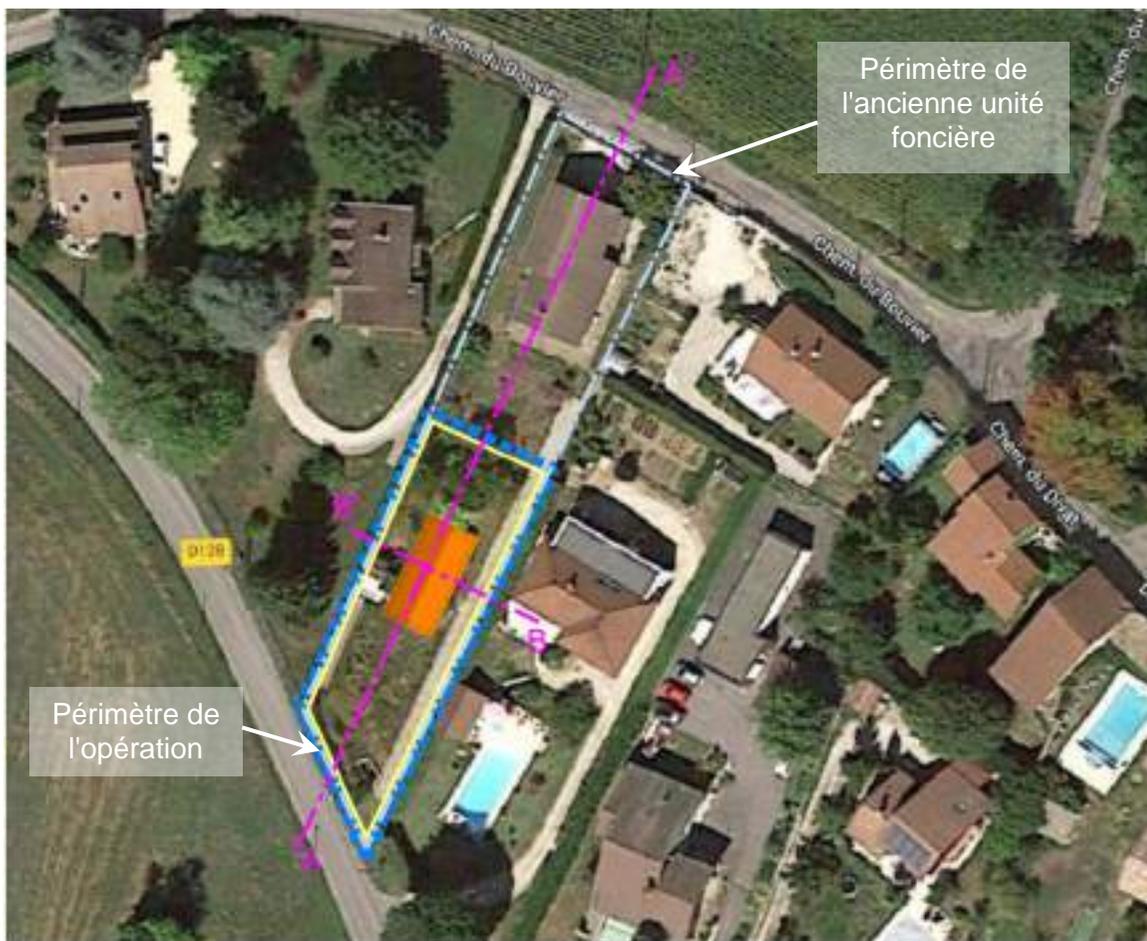


Le projet comportera 1 lot destiné à la construction d'une maison d'habitation individuelle, desservie par la route de Saint Julien.

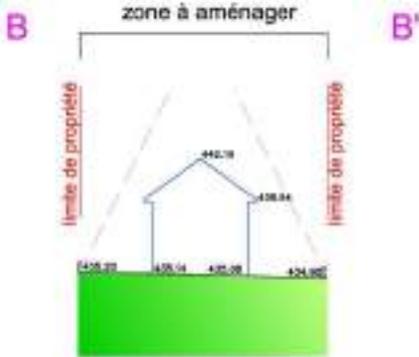
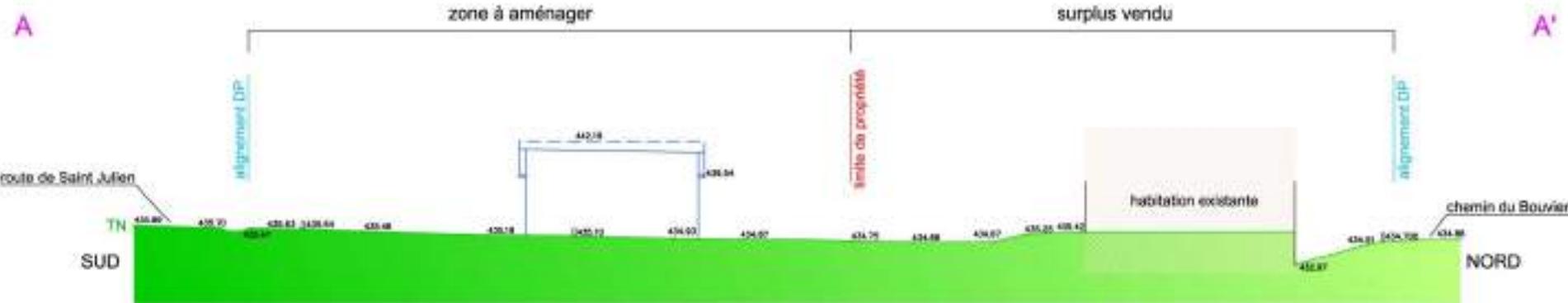
Copyright : Google Maps – 2021

11. Les coupes sur le projet

Plan de repérage des coupes

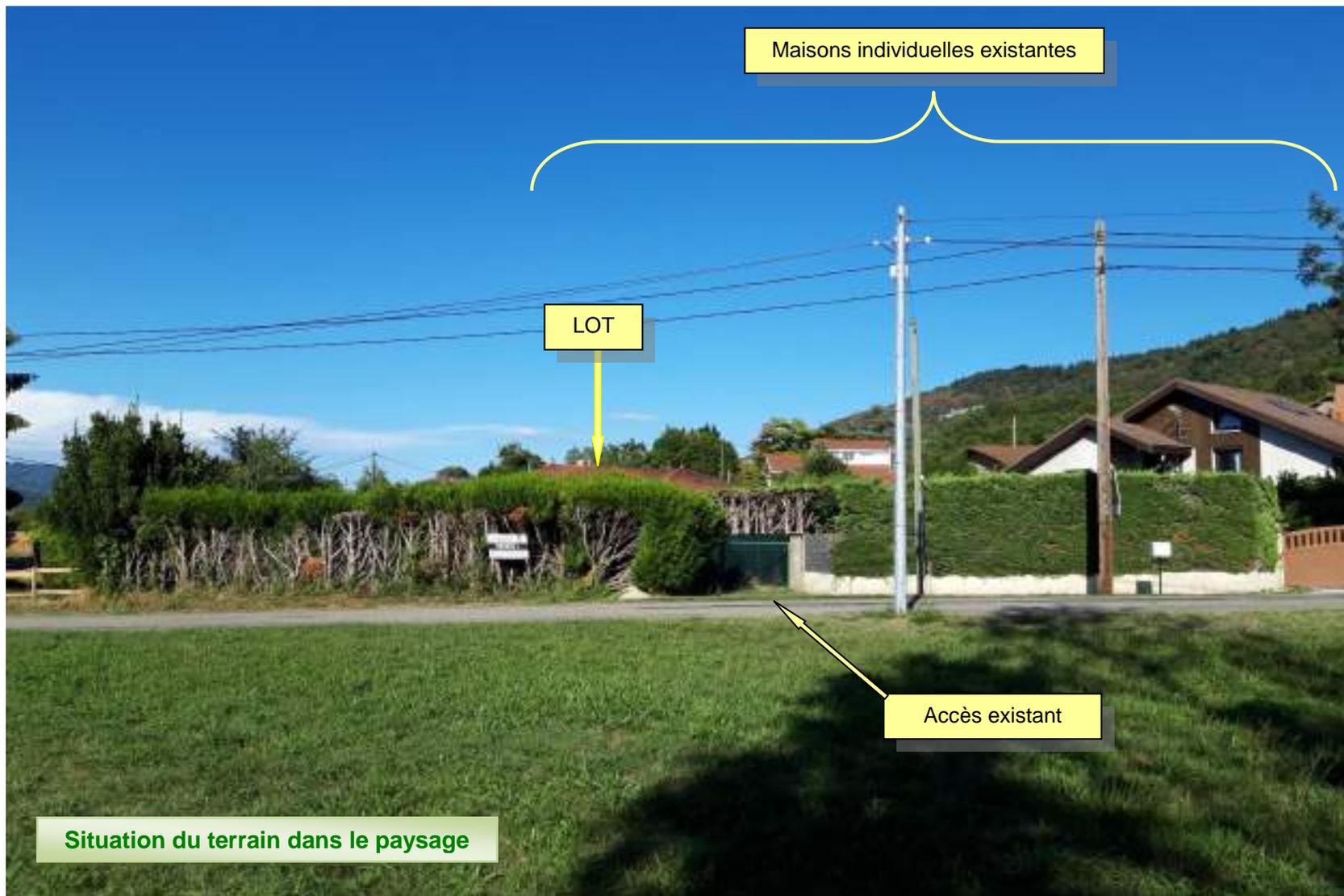


Copyright : Google Maps – 2022



Coupes sur projet

12. L'intégration urbaine et paysagère du projet



Département de
l'Isère

Commune de
Coublevie

Section : B

Lieu-dit :
Le Divat

Septembre 2022

Réf : 12046 - PA8

Propriété
RENAUD-GOUD

**PROGRAMME DES TRAVAUX
PLAN DES TRAVAUX
PA 8a**

Echelle : 1/200

Rattachements : Indépendants



GRENOBLE (Siège)
36, Rue de Pacalair
38170 Seyssinet-Pariset
Tél. : 04 76 46 70 93
grenoble@cemapgeo.com

CHARTREUSE (Agence)
97 allée d'Orgeval
38380 Entre-Deux-Guiers
Tél. : 04 76 66 07 15
e2g@cemapgeo.com

GRESIVAUDAN (Agence)
440, Rue du Stade
38530 Pontcharra
Tél. : 04 76 97 62 20
pontcharra@cemapgeo.com

PAYS DE SAVOIE (Agence)
116, Rue Paul Emile Victor
73800 Sainte-Hélène-du-Lac
Tél. : 04 79 70 03 48
alpespace@cemapgeo.com

Lotissement sans travaux, ce permis d'aménager est déposé dans le cadre du détachement d'un lot destiné à la construction en zone ABF (article R421-19-a-alinéa 2 du code de l'urbanisme).

DEPARTEMENT DE L'ISERE



COMMUNE DE COUBLEVIE

Section B - Lieu-dit : Le Divat

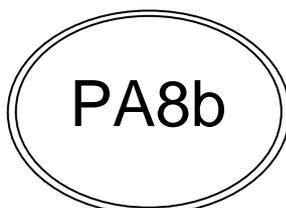


PROPRIETE RENAUD-GOUD

PERMIS D'AMENAGER



PROGRAMME DES
TRAVAUX DE VIABILITE



DOCUMENT PROVISOIRE

Maîtrise d'ouvrage : Mme MARTIN Martine et M. RENAUD-GOUD Gilles

Septembre 2022



Réf : 12046

Lotissement sans travaux, ce permis d'aménager est déposé dans le cadre du détachement d'un lot destiné à la construction en zone ABF (article R421-19-a-alinéa 2 du code de l'urbanisme).

DEPARTEMENT DE L'ISERE

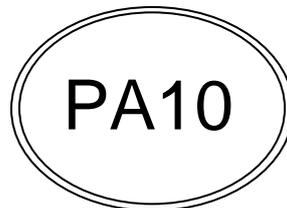
COMMUNE DE COUBLEVIE

Section B - Lieu-dit : Le Divat

PROPRIETE RENAUD-GOUD

PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT



DOCUMENT PROVISOIRE

Maîtrise d'ouvrage : Mme MARTIN Martine et M. RENAUD-GOUD Gilles



Septembre 2022
Réf : 12046

DISPOSITIONS GENERALES

1.1. Objet du règlement

Le présent règlement s'applique à l'intérieur de l'aménagement de la propriété RENAUD-GOUD : lotissement de un lot, situé sur la commune de COUBLEVIE, tel que le périmètre de l'opération est défini sur le plan d'état des lieux et d'autres documents graphiques du dossier de la demande d'autorisation de lotir.

1.2. Champ d'application

Le règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, le terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location du lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

1.3. Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement

Les modifications seront régies par l'article L 442-10 du code de l'urbanisme.

REGLEMENT DE L'AMENAGEMENT FONCIER :

Le règlement, applicable en sus du droit des tiers et des règles générales de l'urbanisme, est géré par le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la Commune de COUBLEVIE.

Le terrain objet du présent règlement étant situé dans la zone UD du Plan Local d'Urbanisme, le corps des règles à appliquer est celui de la zone UD.

Conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliqueront, dans le cadre de l'instruction des permis de construire, à l'échelle du permis d'aménager.

En plus des règles du PLU, zone UD, il est apporté les précisions suivantes :

Article UD9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 18% de la superficie de la propriété.

Au moins 70% de la superficie de la propriété doit être réservé aux surfaces perméables de pleine terre (stationnement et accès traités de manière perméable compris).

Article UD11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur des constructions

Toiture

Les toitures devront être à pente et de couleur rouge vieillie. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec la construction principale.

Septembre 2022



Maître Sandrine FIAT
Avocat
7 place Firmin Gaultier
BP 476
38000 Grenoble Cedex

Coublevie, le 25/05/2023

N/Réf : AP/ML/81 - 2023

Vos Réf. : Martin / Commune de Coublevie, (sursis à statuer) FP23131 – SF//LSA

Lettre recommandée avec accusé réception et transmission par télécopie (secretariat2@cdmf-avocats.com)

Maître,

Dans le cadre du dossier cité en référence, et par courrier en date du 29 mars 2023, reçu en Maître le 30 mars 2023, vous m'avez saisi d'une demande de retrait de l'arrêté portant sursis à statuer en date du 1^{er} février 2023, délivré à Monsieur RENAUD-GOUD et à Madame MARTIN.

Vous considérez que l'arrêté que vous contestez serait entaché d'illégalité.

Toutefois, après avoir analysé votre recours gracieux, je ne suis pas en mesure de faire droit à votre demande pour les motifs suivants :

1- Sur le défaut de motivation de l'arrêté du 1^{er} février 2023

Vous indiquez qu'à défaut de mention de l'article L153-11 du Code de l'urbanisme, l'arrêté susvisé serait dépourvu de motivation en droit et qu'il serait, en outre, dépourvu de motivation en fait dès lors qu'il n'indiquerait pas en quoi le projet serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse les « objectifs d'urbanisation future ».

Toutefois, un tel moyen est manifestement infondé dès lors que la décision est motivée en droit et en fait.

La motivation en droit n'impose pas de viser expressément l'article L153-11 du Code de l'urbanisme. En revanche, l'arrêté litigieux comprend une motivation qui permet de connaître précisément les raisons qui ont conduit à surseoir à statuer. Ainsi, l'article 2 reprend les objectifs du PADD débattu en Conseil municipal et l'application aux circonstances du dossier, à savoir le fait que le terrain d'assiette du projet se situe dans un hameau ou dehors de l'espace préférentiel du SCOT et pour lequel la constructibilité va être stoppée dans le cadre du futur Plan Local d'urbanisme.

Par conséquent, il apparaît que l'arrêté portant sursis à statuer est manifestement motivé tant en fait qu'en droit.

2- Sur le prétendu caractère insuffisant de l'état d'avancement suffisant du futur Plan Local d'Urbanisme

Vous considérez que l'état d'avancement du futur PLU n'aurait pas été suffisamment avancé pour permettre d'opposer un sursis à statuer à la demande de permis de construire déposée par les consorts Renaud-Goud-Marlin.

Toutefois, vous rappelez également que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) peut parfaitement justifier les sursis à statuer d'une autorisation d'urbanisme (voir CE, 1^{er} décembre 2006, *Sté GFLB*, n° 296463 ; CE, 20 décembre 2006, *Sté en nom collectif Lidil*, n° 295870 ; CAA Bordeaux, 12 décembre 2006, *M. et Mme Gabon*, n° 04BX00216).

Ainsi, la décision d'opposer un sursis à statuer peut se fonder uniquement sur les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, alors même que le projet de règlement graphique ou de règlement écrit n'aurait pas été élaboré. Il n'y a donc aucune obligation que le zonage soit arrêté pour opposer un sursis à statuer.

Il faut alors que la rédaction du PADD soit elle-même suffisamment avancée, ce qui est le cas lorsqu'il a été débattu en conseil municipal (CE, 20 décembre 2006, *Sté en nom collectif Lidil*, n° 295870).

En l'espèce, comme vous l'indiquez, les orientations du PADD ont été débattues le 22 janvier 2021 et le 29 avril 2022 en Conseil municipal.

Pour ce seul motif, l'état d'avancement du projet de Plan Local d'Urbanisme était suffisant pour opposer un sursis à statuer à la demande de permis de construire déposée par vos clients.

Je me permets de vous indiquer également qu'à la date de la décision de sursis à statuer, un premier projet de règlement, issu des multiples réunions de travail établies durant 2022 avec le groupe d'élus de la commission PLU, avait été remis à la Commune.

3- Sur les prétendues erreurs manifestes d'appréciation entachant le sursis à statuer

Vous indiquez que l'arrêté serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation dès lors que le projet de vos clients ne constituerait pas une extension de l'urbanisation et que le terrain d'assiette se situe dans la zone urbanisée et non sa limite.

Il s'agit toutefois d'une mauvaise lecture de la motivation de l'arrêté litigieux.

Il est bien précisé que la parcelle se situe au sein du hameau.

Il n'est pas contesté que le terrain se rattache à une partie urbanisée de la commune, en l'occurrence un hameau.

Toutefois, un des objectifs du PADD est de stopper la constructibilité des hameaux, objectif justement localisé dans les hameaux de la Commune.

Le terrain d'assiette du projet est inclus dans l'enveloppe urbaine d'un hameau, mais il y a lieu de réduire de manière drastique les possibilités d'y réaliser des constructions, au regard du parti d'aménagement retenu par la Commune dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme.

Par suite au regard du parti d'aménagement développé par la Commune, pour tenir compte des caractéristiques de son territoire, ainsi que des normes supra-communales, les hameaux vont faire partie des secteurs urbains où les possibilités de construction vont être très restreintes pour stopper leur constructibilité.

Ainsi le fait que le terrain se rattache à une partie urbanisée de la Commune justifie le sursis à statuer, s'agissant justement d'une zone urbaine avec des possibilités de constructibilité très restreintes.

Dans ces conditions, compte tenu du parti d'urbanisme retenu par la commune dans le cadre de la révision de son PLU, ainsi que des objectifs précis du PADD concernant les hameaux, la décision opposant un sursis à statuer à la demande de vos clients est parfaitement justifiée dès lors que leur projet est de nature à compromettre l'exécution du futur PLU.

Pour un cas similaire, je vous renvoie à la décision récente de la Cour Administrative d'Appel de Lyon en date du 16 mai 2023 (Nos 22LY02959, 22LY02860).

« 6. Le projet en litige porte sur le détachement d'un lot à bâtir sur la partie arrière d'un terrain situé dans le hameau de Mureux, en zone UH1, et supportant, le long de la route du Gros Lâns, une maison d'habitation. Le lot arrière a pour vocation de créer, jouxtant une vaste zone agricole au nord-est et ne peut être regardé comme s'insérant dans un tissu bâti existant dont il constituerait une dent creusée, étant relevé à cet égard que les constructions présentes sur les parcelles contigües 575 et 562 sont, quant à elles, implantées le long de la route. Dans ces conditions,

compte tenu du parti d'urbanisme de restructuration de l'habitat retenu par la commune de Porcieu Amblagnieu, de faible taille et supportant un habitat dispersé composé de nombreux hameaux, ainsi que des objectifs précis du PAUD concernant le hameau de Manou, le maire, en opposant un sursis à statuer à la demande de Mme Bauer au motif qu'elle était de nature à compromettre l'exécution du futur PLU, n'a pas, alors même que le projet en litige n'impliquerait que la construction d'une maison individuelle, entaché sa décision d'une erreur d'appréciation »

Par ailleurs, le seul fait que le projet consiste à la construction d'une maison d'habitation n'est pas seul de nature à justifier une éventuelle irrégularité de la décision de sursis à statuer.

Madame le Maire a bien apprécié in concreto l'effet potentiel de la réalisation d'une maison individuelle d'habitation sur le terrain concerné, au regard de la mise en œuvre du projet de plan et du parti d'aménagement décidé par la Commune.

Une telle position correspond d'ailleurs à la position de la jurisprudence administrative en la matière : la réalisation d'une seule maison individuelle peut être considéré comme de nature à compromettre l'exécution du futur plan et donc à justifier une décision de sursis à statuer.

Et la superficie du projet n'est certainement pas le critère déterminant en l'espèce. Madame le Maire ayant une approche globale du projet de PLU et de sa mise en œuvre.

C'est ainsi que le juge des référés du Tribunal Administratif de Grenoble a pu considérer qu'il n'y avait pas de doute sérieux quant à la légalité de la décision dont la suspension est demandée, s'agissant d'une décision de sursis à statuer concernant un permis de construire en vue de la création de deux logements dans un bâtiment existant (TA Grenoble, Ordonnance du 5 avril 2013, n° 1201506)

De même, dans un jugement du 14 mai 2013 (N° 1102164) le Tribunal Administratif de Grenoble a rejeté le recours en annulation introduit contre une décision en date du 22 octobre 2010 par laquelle le Maire avait décidé de surseoir à statuer sur une demande de permis de construire d'une seule maison individuelle située au sein d'une vaste zone agricole dans laquelle la constructibilité sera exclusivement réservée aux installations nécessaires aux activités des exploitations agricoles professionnelles.

Cette décision a ensuite été confirmée par la Cour Administrative d'Appel de Lyon (25 février 2014, N° 13LY01839) :

« 4. Considérant, en troisième et dernier lieu, que, conformément aux dispositions de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme alors en cours d'élaboration interdisait la construction en zone A des maisons individuelles d'habitation sans lien avec l'activité agricole, que, même si elle présente une superficie modeste, la maison d'habitation envisagée par Mme C... est de nature à compromettre l'exécution du futur plan, et ceci dans l'hypothèse même dans laquelle cette maison se situerait à proximité de constructions appartenant au hameau de Poleyreau, qu'ainsi le maire de la commune de Courtenay n'a pas commis d'erreur d'appréciation en opposant un sursis à statuer à la demande de permis de construire de Mme C... »

Récemment, la Cour administrative d'appel de Lyon, dans un arrêt du 29 mars 2022 (N° 20LY02241) a jugé, à propos de l'absence d'effet cristallisateur d'un certificat d'urbanisme, que :

« 1. Le 29 septembre 2016, le maire d'Apremont a délivré à Mme Barandier un certificat d'urbanisme informatif pour la parcelle cadastrée section E n° 514 indiquant qu'elle était classée, au plan d'occupation des sols alors en vigueur, en zone UD pour une superficie de 833 m², et en zone NC pour une superficie de 737 m². Le 15 février 2018, Mme Barandier a demandé la délivrance d'un permis de construire une maison individuelle. Par arrêté du 5 mars 2018, le maire d'Apremont a refusé de délivrer le permis sollicité, au motif que le terrain est situé en zone Apl du plan local d'urbanisme adopté le 25 octobre 2017, où sont interdites toutes constructions susceptibles de remettre en cause le caractère agricole ou viticole des lieux. Mme Barandier relève appel du jugement du 9 juin 2020 par lequel le tribunal administratif de Grenoble a rejeté sa demande tendant à l'annulation de cet arrêté.

(...)

7. Il ressort par ailleurs du projet d'aménagement et de développement durable la volonté des auteurs du PLU de préserver les terres viticoles et agricoles en limitant le mitage du bâti agricole, et en recentrant l'urbanisation sur les principaux pôles urbains. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet, qui devait être classé en zone naturelle ou agricole eu regard de l'état d'avancement du PLU, se situe dans une vaste plaine à vocation agricole, à proximité seulement de quelques constructions éparses. Ces terrains, qualifiés de vergers dans la demande de permis de construire, ne sont pas dépourvus de potentiel agricole. Dans ces conditions, et alors même que le projet ne porte que sur la construction d'une seule maison individuelle, d'une superficie de 90,6 m², celui-ci, compte tenu de sa situation, est de nature à compromettre l'exécution du futur PLU. Dans ces conditions, à la date du certificat d'urbanisme, un sursis à statuer pouvait également être opposé. Par suite, les dispositions du nouveau PLU, entrées en vigueur dans le délai de validité du certificat d'urbanisme, étaient opposables à la demande de permis de construire de Mme Barandier et le maire d'Apremont a pu à bon droit refuser de délivrer à l'intéressée le permis de construire sollicité en se fondant sur les dispositions du règlement de ce plan, adopté le 30 octobre 2017. »

De telles décisions sont parfaitement transposables au cas d'espèce : alors même que le projet ne porte que sur la construction d'une seule maison individuelle, celui-ci, compte tenu de sa situation, est de nature à compromettre l'exécution du futur PLU, dont un des objectifs est de réduire fortement l'urbanisation en dehors du bourg, en excluant l'urbanisation en dehors des sites identifiés par le PADD comme c'est le cas en l'espèce

De telles décisions sont parfaitement transposables au cas d'espèce : alors même que le projet ne porte que sur la construction potentielle d'une seule maison individuelle, celui-ci compte tenu de sa situation et du parti d'aménagement développé dans le cadre du PADD débattu par le Conseil municipal, est de nature à compromettre l'exécution du futur PLU.

En conclusion, et compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, la décision de sursis à statuer n'est pas entachée d'erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet de division présenté par vos clients en vue de construire une seule maison d'habitation est de nature, par son impact, à compromettre l'exécution du futur plan.

4- Sur l'illégalité du futur zonage s'il devait inconstructible

Vous indiquez que la parcelle L (giense) ne pourrait qu'être classée qu'en zone constructible dès lors qu'elle s'intègre au compartiment urbanisé du hameau Le Dival et qu'elle est reliée à tous les réseaux et vous en concluez qu'un futur zonage inconstructible serait illégal et entacherait d'illégalité la décision de sursis à statuer.

Certes, le Conseil d'Etat admet la recevabilité du moyen tiré de l'exception d'illégalité du futur plan local d'urbanisme (PLU) pour examiner le recours dirigé contre une décision de sursis à statuer opposée à une demande du permis de construire (CE 22 juill. 2020, n° 427163).

Toutefois, en l'état, aucune illégalité du futur zonage d'aménagement n'est démontrée, quand bien même il prévoirait une constructibilité restreinte voire une inconstructibilité du secteur.

Selon une jurisprudence constante, il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction et que leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

La Cour administrative d'appel de Nantes, dans une décision du 22 Mars 2017(15NT01632), a ainsi jugé que :

« 3. Considérant qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction ; que leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts ;

(...) 6. Considérant, enfin, que les auteurs d'un plan local d'urbanisme ne sont pas liés pour déterminer l'affectation future des divers secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme. (...) »

La Commune en tant qu'auteur d'un PLU dispose donc d'une marge d'appréciation pour définir le zonage, dès lors qu'il est justifié par le parti pris d'aménagement et par les caractéristiques du territoire.

On notera, à ce titre, qu'un PLU peut interdire les constructions nouvelles dans une zone U dès lors que les prescriptions correspondent au parti d'urbanisme retenu.

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt récent en date du 30 juillet 2021 (N° 437709), a jugé que :

« 3. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que le règlement du plan local d'urbanisme attaqué a institué des zones Ud correspondant " aux villages, hameaux et groupements bâtis existants, situés en dehors de l'enveloppe urbaine du centre ". Dans ces zones, l'article Ud 1 a interdit les nouvelles constructions à usage de logements, les constructions et installations à vocation industrielle, les entrepôts non liés à une activité existante, les nouvelles exploitations agricoles, les terrains de camping ainsi que certains terrassements, tandis que l'article Ud 2, qui n'interdit pas les autres destinations de constructions, a admis à des conditions particulières les établissements artisanaux, l'extension limitée des constructions existantes, les piscines et les annexes, les constructions nouvelles après habitation et les bâtiments d'activités existants

4. La cour administrative d'appel a jugé illégaux les articles Ud 1 et Ud 2 du règlement du plan local d'urbanisme, dont elle a estimé qu'ils avaient pour effet d'interdire la plupart des constructions nouvelles sur les terrains non construits, au motif qu'un plan local d'urbanisme ne peut légalement fixer de règle générale ayant pour effet d'interdire la plupart des constructions nouvelles sur des terrains classés en zone U sans que cette inconstructibilité ne soit justifiée par un motif prévu par la loi. En statuant ainsi, alors qu'il appartient à l'autorité locale de définir les partis d'urbanisme que traduit le plan local d'urbanisme dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme, sans rechercher si les prescriptions retenues en l'espèce par le règlement des zones Ud

situées en dehors de " l'enveloppe urbaine du centre " pouvaient être légalement adoptées compte tenu du parti d'urbanisme visant à " recentrer l'urbanisation ", tel que défini notamment par les orientations générales et par les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, la cour a commis une erreur de droit.

5. Il suit de là, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les autres moyens du pourvoi, que la commune des Avenières Veyrins-Thuellin est fondée à demander pour ce motif l'annulation de l'arrêt qu'elle attaque. »

Le Conseil d'Etat juge donc que la légalité du règlement d'une zone U ayant pour effet d'interdire les constructions nouvelles s'apprécie au regard du parti d'urbanisme retenu par les auteurs du document.

Ce faisant, le Conseil d'Etat réaffirme que l'autorité locale joue un rôle important dans la détermination de ces règles d'urbanisme. Au regard des dispositions du Code de l'urbanisme, il rappelle qu'il appartient aux autorités locales de fixer des partis d'urbanisme et orientations d'aménagements et qu'elles sont à même de faire varier les règles urbanistiques en fonction de ces engagements. Il revient alors au juge de contrôler la légalité d'une telle réglementation au regard de ces orientations d'urbanisme.

Dans cette espèce, le projet d'aménagement et de développement durable et les orientations générales de la commune faisaient clairement état de la volonté de l'autorité locale de recentrer l'urbanisation. Le Conseil d'Etat a alors considéré qu'en ne recherchant pas si les articles Ub1 et Ub2 étaient en cohérence ou non avec ces engagements, le juge d'appel avaient commis une erreur de droit et l'affaire devaient lui être renvoyée.

En l'espèce, une restriction réglementaire de constructibilité dans les hameaux correspondra à la traduction du parti d'urbanisme retenu par les auteurs du document, et sera donc parfaitement légale.

En conclusion, et compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, je vous confirme que je ne peux pas procéder au retrait de l'arrêté portant sursis à statuer en date du 1er février 2023, délivré à Monsieur RENAUD-GOUD et à Madame MARTIN, et je suis contrainte de rejeter votre recours gracieux.

Je vous précise également que vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la réception du courrier pour introduire un recours en annulation contre la présente décision et contre l'arrêté portant sursis à statuer en date du 1^{er} février 2023, devant le Tribunal Administratif de Grenoble.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,
Adrienne PERVES



[Accéder au site web de votre juridiction](#)

DOSSIER

2304788 - Madame MARTIN Martine / COMMUNE DE COUBLEVIE

- Affectation : 1ère Chambre

État du dossier

En cours d'instruction



Parties

Requérants et défendeurs

Qualité	Nom	Mandataire
Requérant	Madame MARTIN Martine	SCP CDMF - AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES
Défendeur	COMMUNE DE COUBLEVIE	Maître COGNAT Ségolène

[Afficher toutes les parties](#)



Historique

Le signe ↴ indique les sous-événements

Date	Mesure	Acteur	Qualité	Délai
18/07/2023	Requête nouvelle	Madame MARTIN Martine	Requérant	
28/07/2023	Accusé de réception de la requête	SCP CDMF - AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES	Avocat	
28/07/2023	Communication de la requête	COMMUNE DE COUBLEVIE	Défendeur	2 m
24/08/2023	Réception d'une demande de communication de la procédure	Maître COGNAT Ségolène	Avocat	
30/08/2023	Communication de la procédure	Maître COGNAT Ségolène	Avocat	
11/09/2023	Accusé de réception de la requête	SCP CDMF - AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES	Avocat	
11/09/2023	demande à l'avocat nom représentant unique	SCP CDMF - AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES	Avocat	15 j
11/09/2023	Demande de pièces pour compléter l'instruction	Maître COGNAT Ségolène	Avocat	1 m
23/02/2024	Réception d'une demande sur l'état de l'instruction	SCP CDMF - AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES	Avocat	



26/02/2024	Mise en demeure défendeur	Maître COGNAT Ségolène	Avocat	60 j
26/02/2024	Réponse sur l'état de l'instruction (mise en demeure)	SCP CDMF - AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES	Avocat	
28/05/2024	Réception d'une demande sur la mise au rôle	SCP CDMF - AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES	Avocat	
31/05/2024	Lettre d'information R.611-11-1			
↳ 31/05/2024	Lettre d'information R.611-11-1	SCP CDMF - AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES	Avocat	
↳ 31/05/2024	Lettre d'information R.611-11-1	Maître COGNAT Ségolène	Avocat	Haut de page

© Copyright Conseil d'État 2019 - Mise à jour du service : jeudi 1er août 2019
Site optimisé pour Internet Explorer version 11 et supérieures

Contribution n°43 (Orale)

Proposée par Mme Vernay

Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 08h42

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_43_Orale_1.pdf

Permanence Jeudi 19

(10)

Mme VERNAY propriétaire des parcelles 386 et 387 situées dans l'OAP 2 C Route de Grenoble demande :

- pourquoi la densité de construction de logements demandée par l'OAP est inférieure à toutes les autres OAP de la Route de Grenoble (53 à 51 logt/ha pr secteur 2 C et entre 48 et 102 logt/ha pour les autres OAP)
- Pourquoi les limites de l'OAP n'intègrent pas les parcelles 606 et 607 alors que le projet prévu page 62 du doc 3. OAP du PLU intègrent ces parcelles notamment avec le passage piéton qui traverse en diagonale la totalité des secteurs 2 C.
- de revoir la liste des arbres à conserver car un bon nombre sont en train de mourir - (arbres non mentionnés par le rapport de Verrier et Lagarde) ~~Fin~~

Contribution n°44 (Orale)

Proposée par Mme Guiboud-Ribaud

Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 08h45

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_44_Orale_1.pdf

ou CCAS ou sinon des contreparties sont-elles prévues?
 d) sous quelles zones sont situées les parcelles appartenant à la maison familiale (389, 451 à vérifier)?

11) Rue GUIBARD - RIBAUD
 a) Parcelle 136 et 690 : est-il possible d'inscrire ~~cette~~ ce bâtiment en tant que bâtiment pouvant changer de destination?
 b) La parcelle 289 et 347, le long du ch. du Nersou possède une caravane transformée en habitation permanente - Cette installation est-elle légale? Sinon est-ce tolérée?
 c) Une partie des terrains qui sont couverts par des OAP de la R^e de Grenoble sont propriété du CCAS de Grenoble - La commune va-t-elle racheter ces terrains

Contribution n°45 (Orale)

Proposée par Michalet

Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 08h50

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_45_Orale_1.pdf

(17) Mme NICHACET pour l'OAP n°3
souhaiterait sortir sa parcelle du périmètre
de l'OAP. En si la parcelle reste en OAP,
quelles sont les conséquences pour le proprié-
taire en cas de vente à ses particulares?
Quel est le risque de surins valeur?

D

Contribution n°46 (Orale)

Proposée par M. Cotte

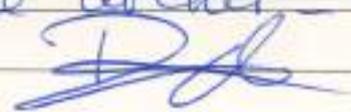
Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 08h55

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_46_Orale_1.pdf

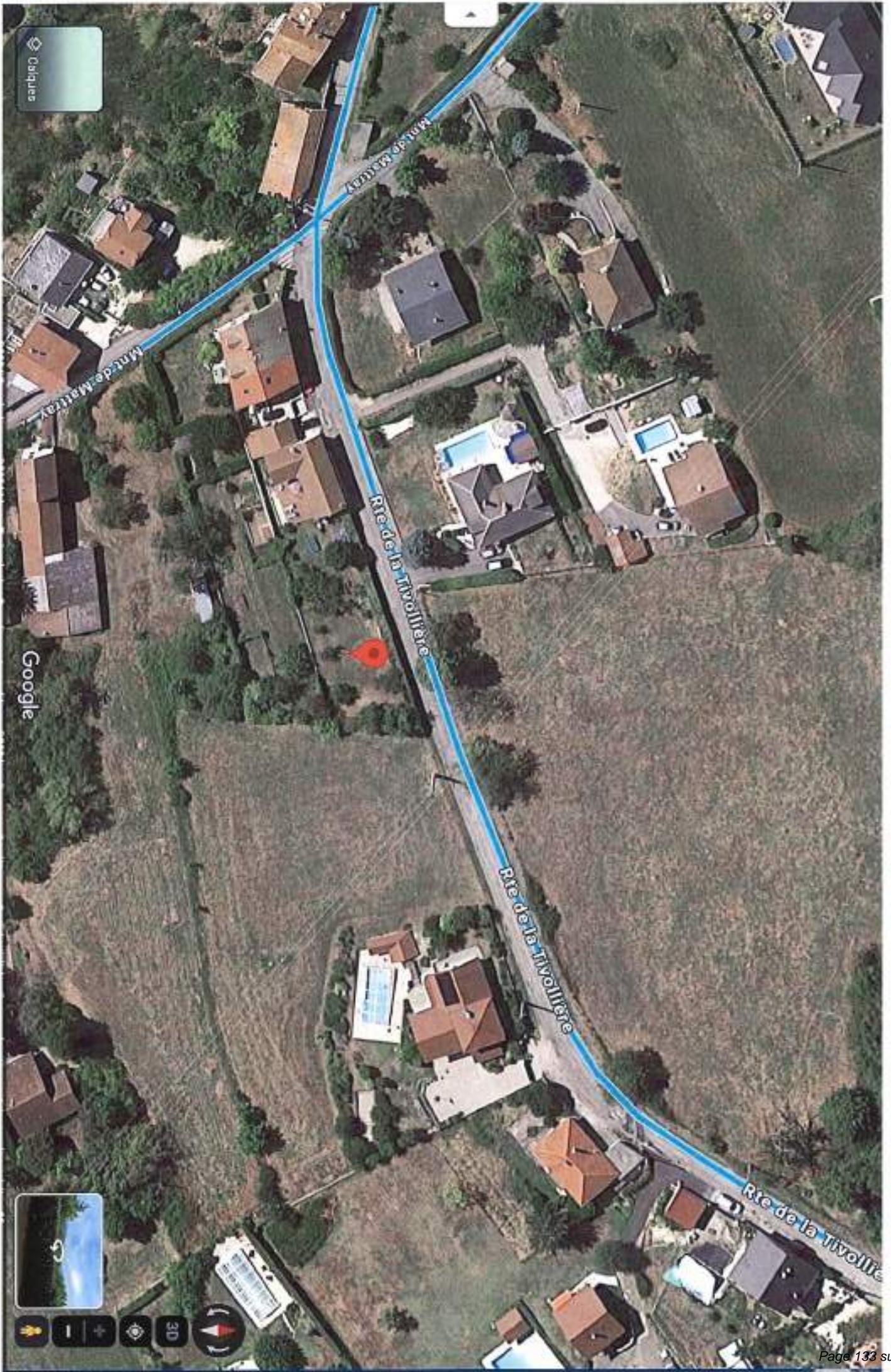
autorisée dans un proche avenir



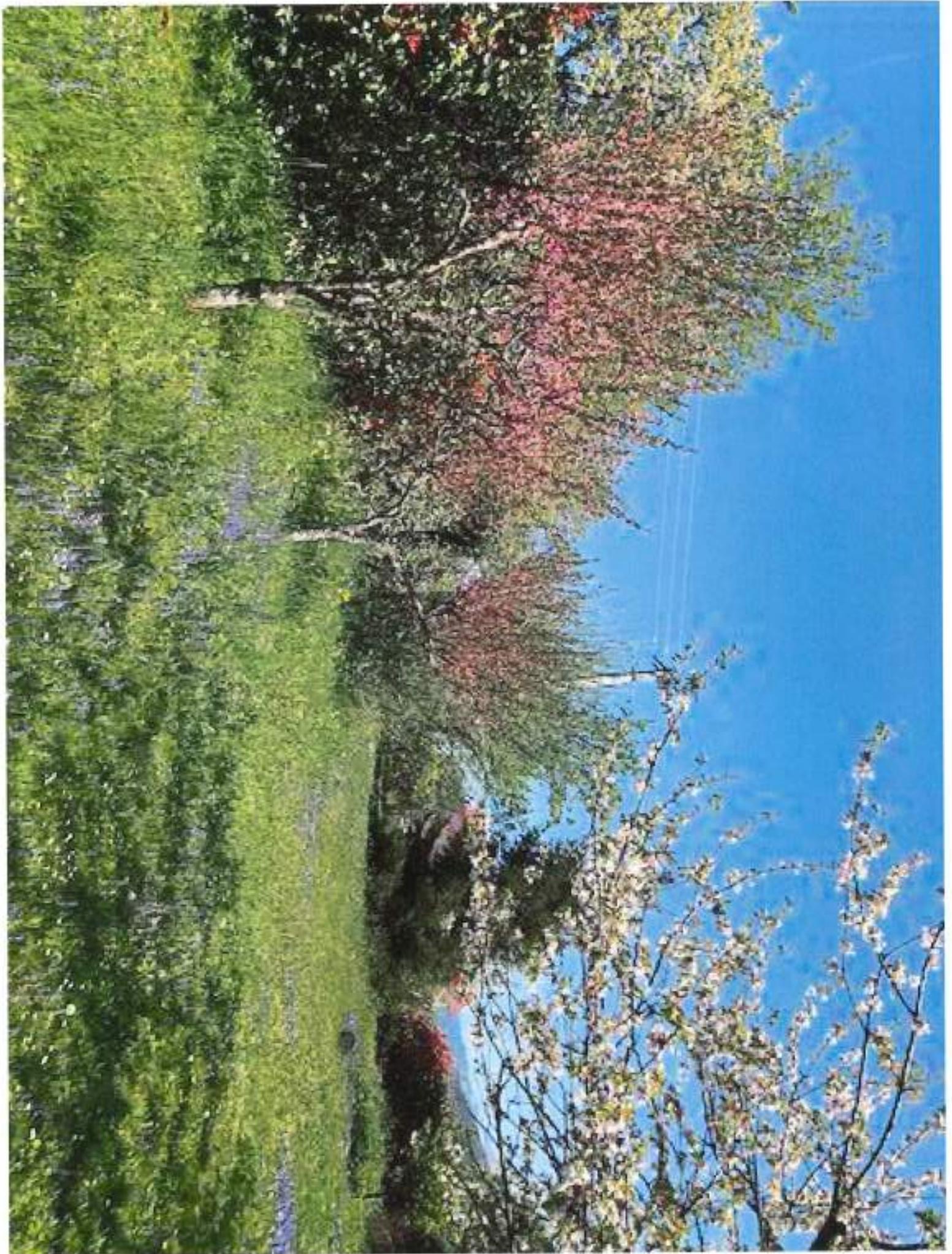
(15) M. COTTE Olivier pour parcelle
AE 0971, classée au projet PLU en
Uds, demande à quelle échéance
une construction sera de nouveau
autorisée sur cette parcelle

1040 103















Contribution n°47 (Orale)

Proposée par Mme Delys

Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 08h55

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_47_Orale_1.pdf

(15) Mme DECYS Patricia demande pour parcelle située au hameau de Bouvies en Uds, et qui comporte pour l'instant une ancienne écurie, si la transformation de ce bâtiment en habitation sera autorisée dans un proche avenir.

[Signature]

Contribution n°48 (Orale)

Proposée par Mme Gouy Julliard

Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 08h56

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

2 documents associés

contribution_48_Orale_1.pdf

contribution_48_Orale_2.pdf



⑭ JULIARD et BOUY parcelle AK 109
quant à savoir quel est l'intérêt
de mettre une contrainte liée au classement
en secteur paysager de hautes terres au titre
de l'art. L151-19 du Code de l'Urbanisme
alors que cette parcelle est déjà soumise
aux Bâtiements de France du fait de la
présence de la Chartreuse
Souhaitant sortir de cette contrainte au
motif que la parcelle va être construite

Récemment, AK758, est couverte par
une fraude maison d'architecte, feu
Jouke la Chantreuse et ne respecte pas
les contraintes imposées par l'ABF pour les
autres maisons : crépi gris, toit plat =

Demande aussi à mettre le zonage à jour
puisque la fraude n'existe plus

Stéphane Cesari

PS Objerr.
Reg. 1 n° 116

JULLIARD Sabine et GOUY Josette
125 chemin de Beauregard 38500 COUBLEVIE
Parcelle AK 109

Coublevie le 24/9/24

Nous nous opposons à ce que notre maison située sur la parcelle AK 109 soit incluse dans la « zone hachurée » dont la légende est la suivante

Secteur... paysages des hameaux à protéger ou mettre en valeur...

Nous considérons ceci comme une « double peine », inutile dans ce secteur et qui risquerait de nous causer des tracas supplémentaires.

Nous estimons, qu'en ayant réalisé à nos frais depuis 2001 (acquisition) des travaux d'embellissement de notre maison en respectant déjà les contraintes des ABF (car la parcelle est située dans la zone AC1 (Chartreuse de Beauregard)) nous avons en effet contribué à embellir le paysage environnant mais que la commune n'y est pour rien.

Nous ne voulons pas que des contraintes viennent s'ajouter à celle du périmètre de l'ancienne Chartreuse de Beauregard d'autant que d'autres maisons de la zone ne sont pas soumises à cette contrainte.

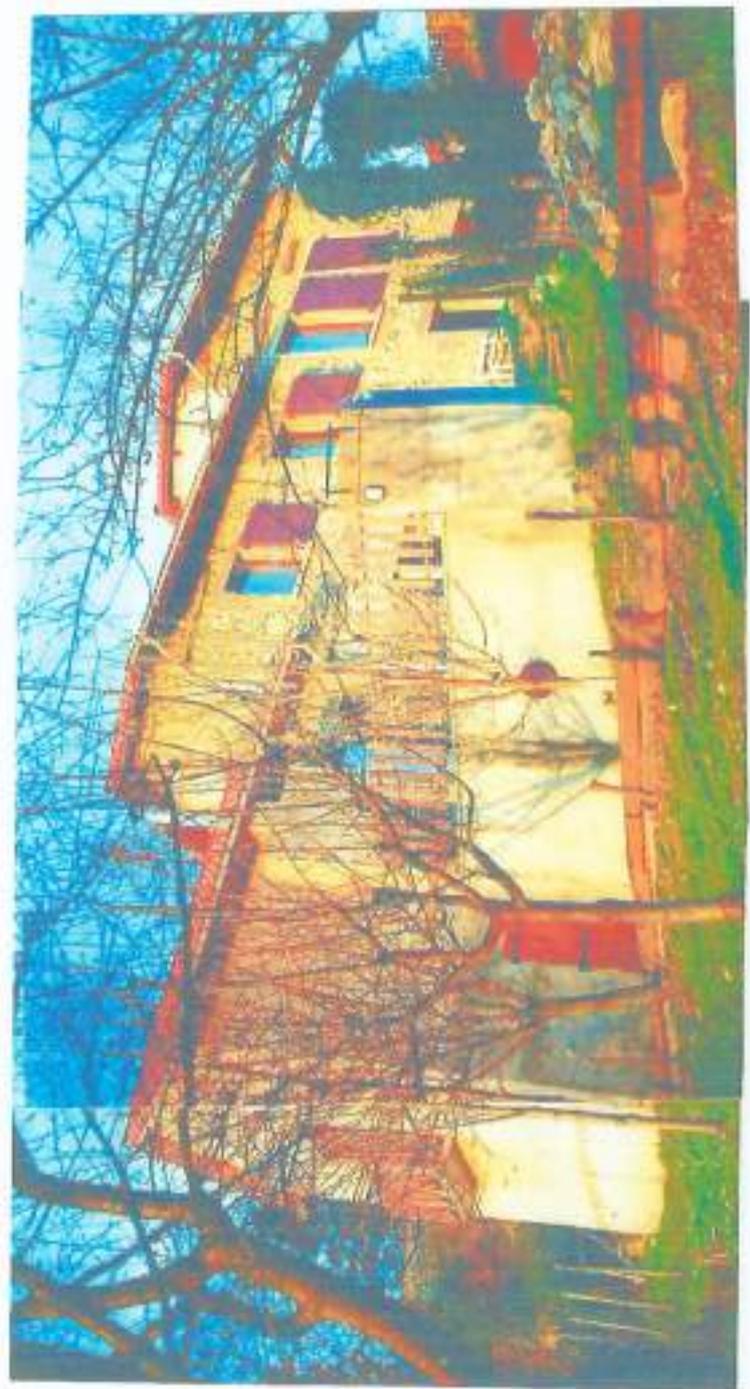
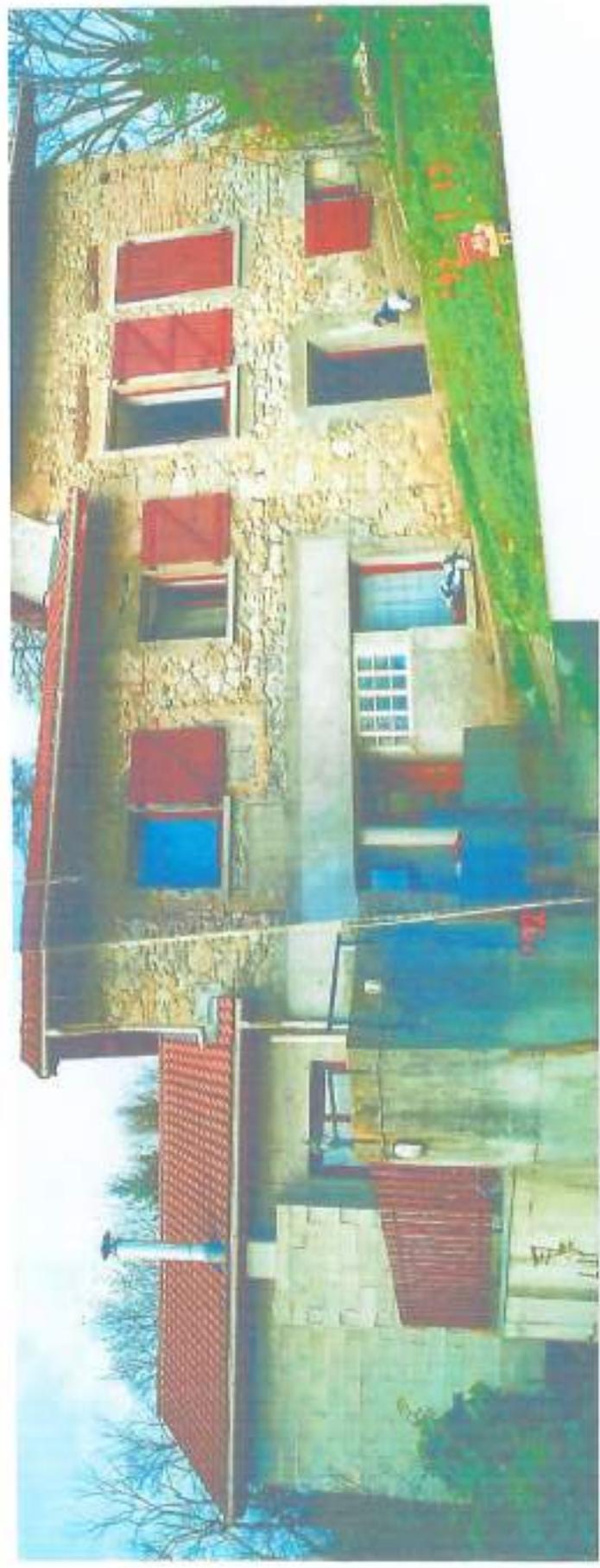
Nous avons l'intention de poursuivre certaines rénovations touchant la façade exposée au sud (porte-fenêtre, peut-être une véranda en lien avec des économies d'énergie). Nous respecterons évidemment les préconisations de la zone AC1, inutile d'en ajouter avec le PLU (*voir les préconisations liées que nous refusons*) !

Nous vous serions reconnaissantes de prendre en compte notre demande et joignons des photos de notre maison en 2001 ((lors de son achat) et en 2024.

Nous précisons que la maison moderne construite en 2020, située contre le mur d'enceinte de la chartreuse de Beauregard, s'est vue délivrer toutes les autorisations alors même qu'elle est très loin de respecter les préconisations des ABF qui ont prévalu dans le secteur (toit plat, crépis gris etc) !

JULLIARD - GOUY (parcelle AK 109)
maison en 2001 (achat fin 2000)

PS obsn
Reg. 1
n° 16



JULLIARD - GUY (parcelle AK 109) maison au printemps 2024

PS de Fern Régis n°14



Contribution n°49 (Orale)

Proposée par M. Noir

Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 08h56

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_49_Orale_1.pdf

(l'ancien maire)

⑬ M. NOIR, parcelle 0278, au Bois Joli, demande que sa parcelle soit réintégrée en zone de habitation constructible parce que les parcelles voisines sont constructibles et que cette parcelle n'a eu jamais de location agricole et de droits de succession ont été payés pour du terrain constructible pour cette parcelle.



Contribution n°50 (Orale)

Proposée par M. Fontanel

Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 08h57

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_50_Orale_1.pdf

(12) M. FONTANEL Gérald dépose une
requête pour la constructibilité de la
parcelle AE 260 à la Tivolière, voir
le PS (2 plans + 1 courrier explicatif
+ 2 courriers anciens échangés avec
l'ancien maire)

copie

Monsieur Dominique PARREL

Maire de COUBLEVIE

Chemin d'Orgeoise, BP2

38500 COUBLEVIE

Gérard FONTANEL
694 rte de La Tivollière
38500 COUBLEVIE
Portable : 06 82 80 06 39

Coublevie, le 16 mai 2014

Objet : parcelle 260 Section AE

Monsieur le Maire,

Comme suite à notre rencontre du 12 mai 2014 je rappelle ci-dessous les principaux termes de nos échanges

Mes contraintes professionnelles ne m'ont pas permis de me libérer pendant la phase d'élaboration du PLU de la commune pour assister aux réunions publiques, ni consulter le dossier pendant les heures d'ouverture de la mairie. J'ai pu suivre l'évolution de l'étude sur le site internet de la commune mais sans avoir accès au plan parcellaire.

J'ai découvert très récemment que la parcelle citée en objet était classée dans une zone Agricole dans le document final du PLU approuvé fin 2013.

Ce terrain possède un accès direct sur la route du Camet, et de ce fait bénéficie de la proximité des réseaux existants d'eau potable, de gaz et d'électricité. Il était auparavant classé en zone constructible dans l'ancien POS.

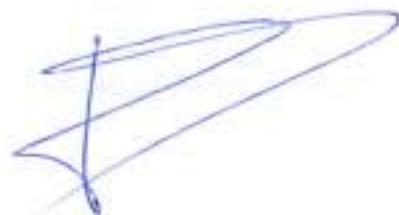
Les travaux de réalisation des réseaux d'assainissement dans les quartiers du Camet, du Barrioz et de la Tivollière se sont déroulés en 1982. Pour maintenir une pente suffisante d'importantes sur-profondeurs étaient nécessaires pour implanter le réseau en domaine public sur la totalité de la rte du Camet, notamment au niveau du N°40 où le profil en long de la voie remonte.

Suite à la sollicitation des élus municipaux de l'époque, nous avons accepté qu'un tuyau diamètre 200 mm traverse notre terrain sur environ 90 m pour permettre le raccordement du quartier du Camet au réseau principal au niveau du N°700 de la rte de la Tivollière. Les coûts supportés par la collectivité ont de ce fait été considérablement réduits compte tenu de la prise en terrain naturel à une profondeur normale.

Par la présente je demande que cette parcelle, qui s'intègre dans une zone déjà urbanisée, soit reclassée en zone U constructible dans le PLU.

J'ai bien noté lors de notre entretien, que compte tenu des différents points que nous avons abordés ma demande obtenait de votre part un avis favorable, et que cette modification ne pourra être validée que lors d'une prochaine révision du PLU.

Dans l'attente je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma respectueuse considération.



Gérard FONTANEL

- P.J : - copie du plan PLU de la zone concernée.
- extrait cadastral avec position collecteur EU

Département :
ISERE

Commune :
COUBLEVIE

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 18/12/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

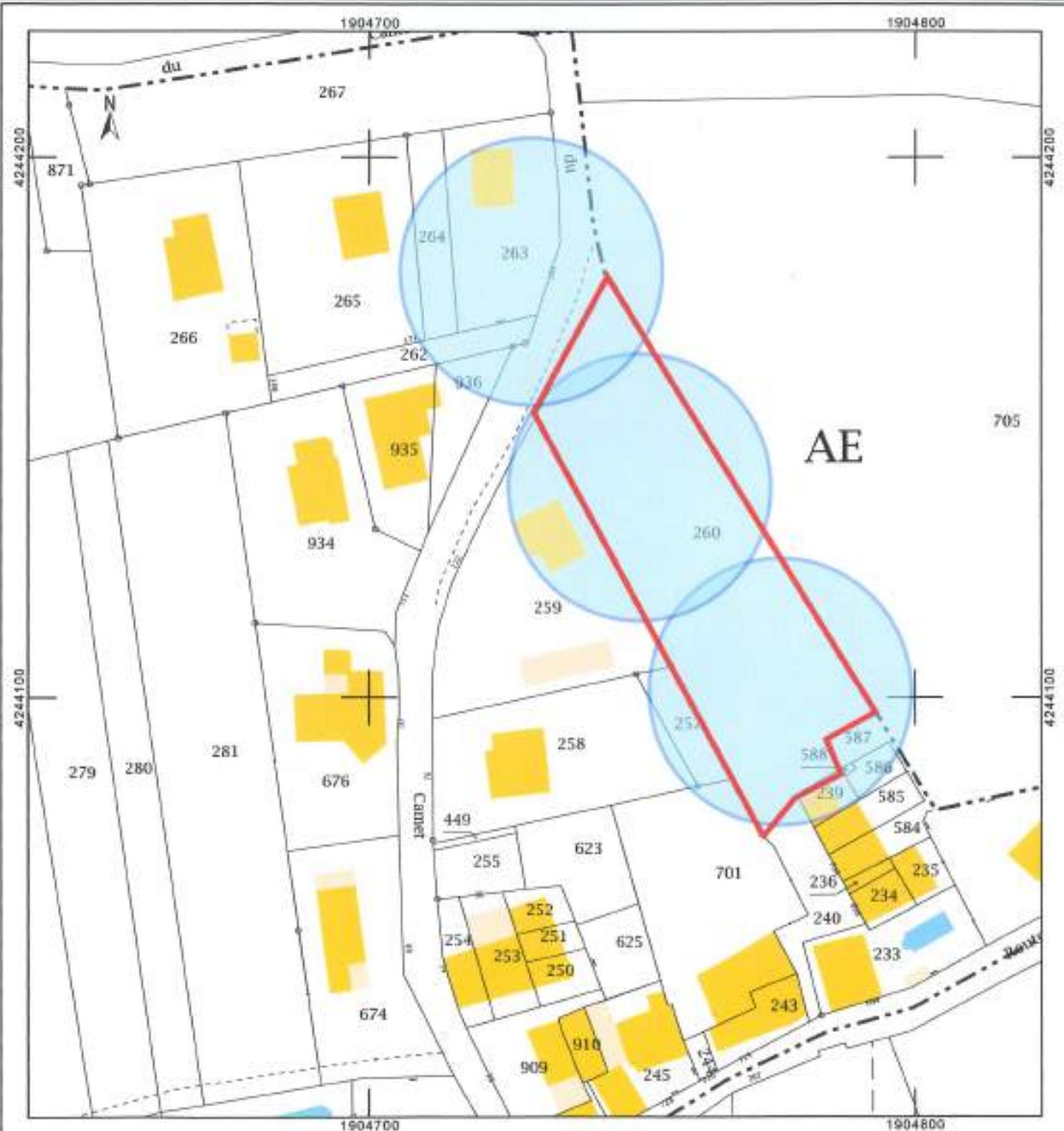


emprise rayon 25 m

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Grenoble Sud Isère
Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale Centre des Finances
Publiques 38047
38047 GRENOBLE CEDEX 2
tél. 04 76 39 38 76 -fax
plgc.sud-isere@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département : ISERE

Commune : COUBLEVIE

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 18/12/2019
(fuseau horaire de Paris)

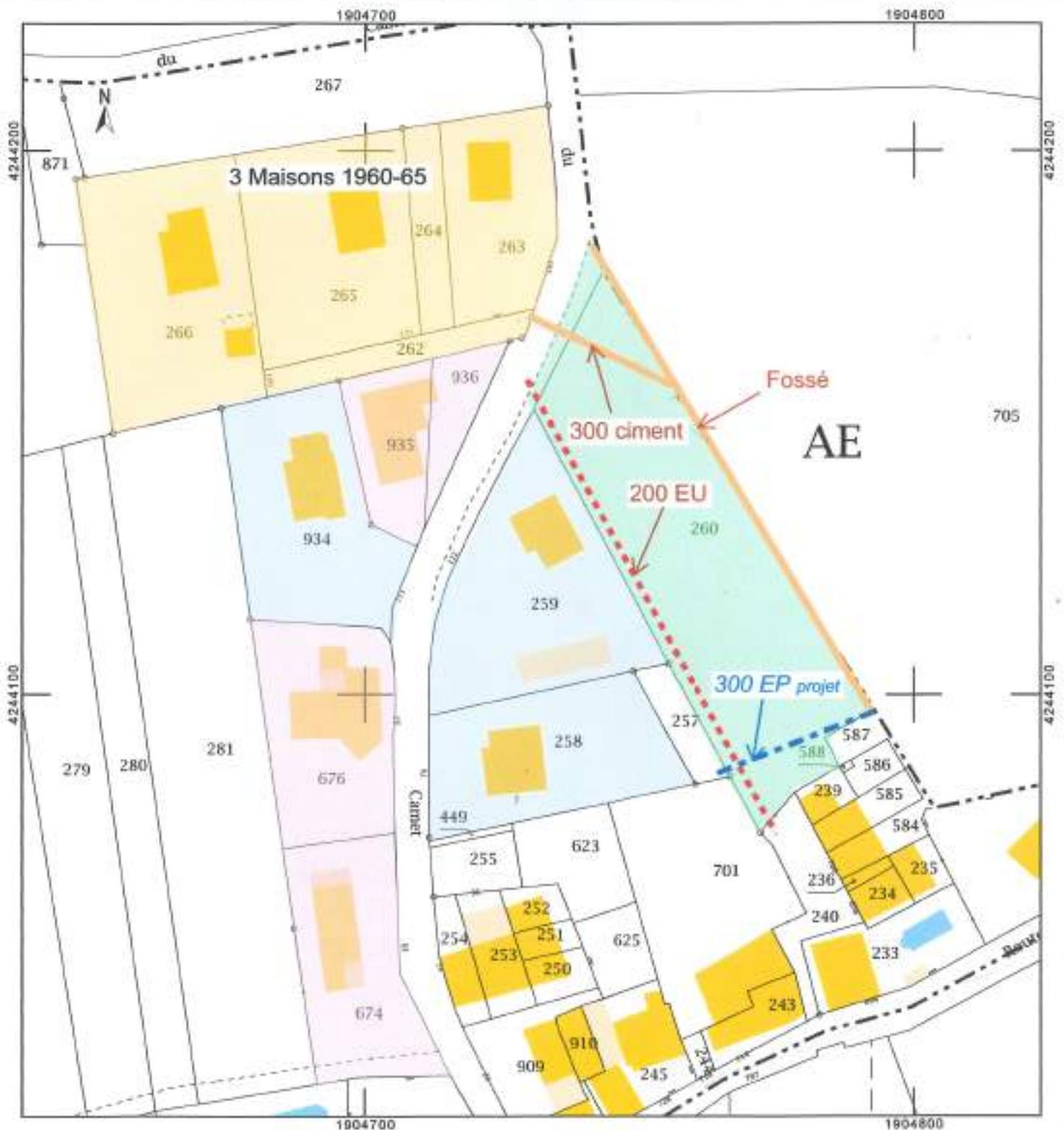
Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Grenoble Sud Isère
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre Centre des Finances Publiques 38047
38047 GRENOBLE CEDEX 2
tél. 04 76 39 38 76 -tax
plgc.sud-isere@dgi.fr.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

- constructions 1960 à 1965
- constructions 1965 à 1975
- constructions post 2000





Direction Générale des services
Dossier suivi par Dominique Maillefaud

N/Réf: DM/CB/2014/226

Coublevie, le 26 mai 2014

PS obs. registre n° 12

Monsieur Gérard FONTANEL
694 route de la Tivollière
38500 COUBLEVIE

Monsieur,

J'accuse réception de votre courrier du 16 mai 2014.

Suite à notre rencontre du 12 mai et comme vous l'évoquez dans vos conclusions, je présenterai votre demande lors de la prochaine révision du PLU.

J'apporterai lors de cette réunion tous les arguments en ma possession que nous avons évoqués lors du rendez-vous. Je ne manquerai pas de vous tenir informé.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes sincères salutations.

Le Maire,
Dominique PARREL



Madame Adrienne PERVES
Maire de COUBLEVIE
Chemin d'Orgeoise. BP2
38500 COUBLEVIE

Gérard FONTANEL
694 rte de La Tivollière
38500 COUBLEVIE
Portable : 07 69 37 86 24

Coublevie, le 19 septembre 2024

Objet : parcelle 260 Section AE

Madame le Maire,

Les caractéristiques géologiques des terrains situés dans le quartier du Camet ont toujours rendu difficile le fonctionnement des champs d'épandage et des « puits perdus » créés lors de la construction de nouvelles habitations.

Pour répondre aux besoins d'urbanisation, les élus municipaux des différentes périodes ont sollicité mes parents pour créer des ouvrages d'évacuation sur notre terrain.

Années 1960-65, pose d'une canalisation béton 300 mm sur 30 m et utilisation d'un petit fossé existant, mitoyen avec la parcelle 205 de M.Denantes, pour évacuation des surverses de puits perdus et eaux pluviales de 3 constructions (parcelles 263 à 266).

- En 1982, lors de la création du réseau d'assainissement, afin d'éviter un surcoût important qu'auraient généré les sur-profondeurs nécessaires pour respecter une pente suffisante du réseau principal sur le domaine public, nous avons accepté la pose d'une conduite d'eaux usées de 200 mm sur notre terrain sur une longueur d'environ 90 m linéaires et l'utilisation du fossé pour l'évacuation des eaux pluviales du hameau du Camet

L'étude actuelle sur la prévention des risques d'inondation prévoit d'impacter à nouveau mon terrain par la requalification du fossé afin d'accepter les eaux de ruissellement du secteur Camet/Tivollière et les eaux pluviales de trois habitations récentes.

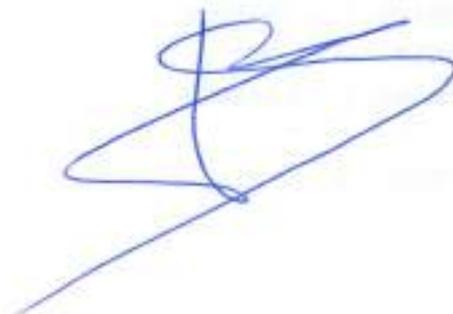
Mon terrain possède un accès direct sur la route du Camet, et bénéficie de la proximité des réseaux existants d'eau potable, de gaz et d'électricité. Il était auparavant constructible, mais a été classé en zone A lors de l'élaboration du PLU en 2013.

Nous avons toujours répondu favorablement à toutes les demandes permettant d'optimiser le fonctionnement des réseaux collectifs et le développement de l'urbanisation sur notre secteur.

Par la présente Je vous demande de bien vouloir reclasser cette parcelle, qui s'intègre dans une zone déjà urbanisée, en zone U constructible lors de la révision actuelle PLU.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma respectueuse considération.

Gérard FONTANEL



- P.J : - plan parcellaire
- courrier du 16 mai 2014
- courrier D.Parrel 26 mai 2024

Contribution n°51 (Courrier)

Proposée par Mme Renaud-Goud

Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 16h33

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_51_Courrier_1.pdf



Mme RENAUD-GOUD Martine épouse MARTIN
25 Place du Lt Boyrivent
38460 TREPT

Trept le 23/09/2024

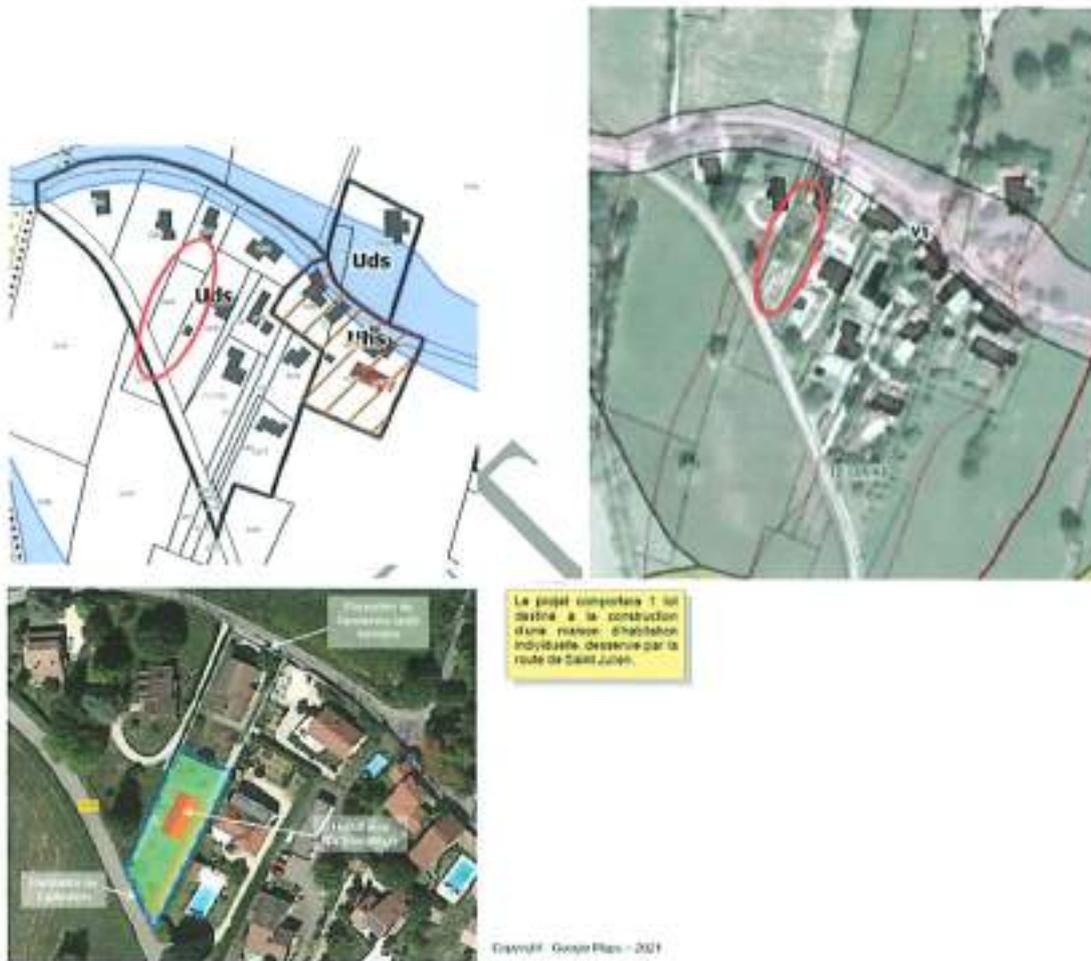
Madame Le commissaire enquêteur,

Le 6 octobre 2022 nous avons déposé une demande de permis d'aménager en vue de la régularisation d'un terrain d'une superficie de 700 m² cadastrée B n° 864 situé sur le territoire de la Commune de COUBLEVIE au lieu-dit « Le Divat ». (Parcelle issue de la division foncière de l'ancienne parcelle numéro 292) et de le destiner à la construction d'une maison d'habitation individuelle. Ce terrain, non bâti, se trouve dans un secteur urbanisé (hameau « Le Divat ») comprenant des habitations individuelles, dont plusieurs d'entre elles encadrent directement ce projet étant conforme aux dispositions du Plan local d'urbanisme tel qu'en vigueur et qui classe le terrain en zone UD.

Le 1er février 2023, le Maire de COUBLEVIE a prononcé un sursis à statuer sur la demande de permis d'aménager en considérant que la parcelle B n° 864 ne pourrait faire l'objet, en l'état des orientations du PADD.

Le 18 juillet 2023, nous avons saisi le Tribunal administratif de Grenoble d'un recours tendant à l'annulation de la décision de sursis à statuer qui nous a été opposée le 1er février 2023. Cette procédure est toujours en cours, la commune n'a toujours pas répondu.

Comme vous le constaterez à la lecture des documents graphiques du projet de PLU soumis à l'enquête publique, notre propriété est classée au PLU soumis à l'enquête publique en zone Uds :



Extraits du dossier de demande de permis d'aménager

Notre projet consiste à la réalisation d'un lot destiné, in fine, à la construction d'une seule maison d'habitation individuelle. Ce projet, compte tenu de ses caractéristiques et de sa localisation, s'intègre parfaitement dans l'environnement bâti existant et dans l'enveloppe urbaine.

Le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux s'inscrivant dans l'enveloppe bâtie de la commune et dispose d'un accès existant à la route départementale.

Dans ces conditions nous contestons le projet de classement en zone U inconstructible de notre terrain. Comme vous le constaterez avec le document graphique du PLU applicable, ce terrain s'inscrit dans l'enveloppe urbanisée constituée par le hameau Le DIVAT classée en zone UD.

La commune, dans le cadre de la décision de sursis à statuer, avait motivé son opposition au projet en s'appuyant sur le PADD qui précise que la révision du PLU devra permettre de « stopper la constructibilité des hameaux et supprimer les extensions de l'urbanisation même celles situées en continuité des espaces urbanisés », or le terrain ne se situe pas dans la continuité d'un espace urbanisé, mais **il se trouve au seing d'un espace urbanisé. Il s'agit en réalité d'une dent creuse.**

La Commune elle-même, l'a confirmée au sein du rapport de présentation du PLU arrêté le 29 mars 2024

La compatibilité du projet de PLU avec cette prescription du SCOT prévoit que :

« La révision générale du PLU de Coublevie gère l'urbanisation des coteaux et hameaux de la commune. Seules les extensions, annexes, piscines et changements de destination sont permis. Les enveloppes urbaines sont donc figées à l'échelle de la révision générale du PLU et assurent la préservation des entités paysagères ».

Il est d'autre part stipulé :

« Le développement urbain envisagé sur le plateau de Coublevie s'effectue **en comblement des dents creuses**, au sein des parties actuellement urbanisées. La révision générale permet donc un confortement du tissu urbain existant sans en permettre son extension. Les silhouettes urbaines seront donc inchangées. Le règlement du PLU s'assure, via les articles 2.2 de chaque zone de l'insertion paysagère, urbaine, architecturale et environnementale des nouvelles constructions. Enfin, l'OAP sur le paysage assure la bonne prise des composantes paysagères dans l'ensemble des projets » (rapport de présentation du projet arrêté de PLU, p. 689).

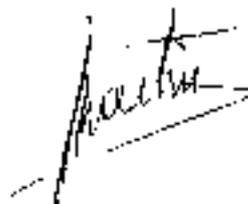
Dans notre cas, la parcelle B n° 864 est bien considérée comme partie intégrante d'un espace urbanisé. L'interdiction de construire sur cette dent creuse paraît ainsi entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. D'autant que l'urbanisation en dent creuse du hameau Le Divat permettrait une densification urbaine en accord avec les dispositions du Code de l'Urbanisme, tout en respectant le parti-pris communal d'interdire l'urbanisation en extension de l'enveloppe bâtie.

Dans ces conditions, le classement de la parcelle en zone Uds inconstructible apparaît entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, puisqu'elle s'intègre pleinement dans la trame urbaine déjà existante, tout en évitant l'urbanisation en extension de l'enveloppe bâtie du lieu-dit Le Divat.

C'est pourquoi nous tenions Madame le commissaire enquêteur à attirer votre attention sur ce qui nous semble une erreur d'appréciation grave, qui nous amène aujourd'hui à contester le classement de notre terrain en zone Uds Inconstructible, espérant que cette erreur puisse être rectifiée.

Je vous prie de croire, Madame le commissaire enquêteur, en l'expression de nos respectueuses salutations.

Martine MARTIN



Contribution n°52 (Orale)

Proposée par Mme Rolland

Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 16h44

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_52_Orale_1.pdf

ARRM 24 SEPT. Permanence 5.

(18)

Mme ROLLAND US8 ch. des Dominicains
 Ses parcelles (maison, parcelle autour) sont
 classées en Ubs. Ces terrains sont placés juste
 à côté de l'EPHAD, en centre ville, proches
 des écoles et elle ne comprend pas que
 ses parcelles ne puissent être constructibles
 de suite. Et de ce fait un classement Ub
 Parcelle 350-974 et 239 Act Att. (5373 m²)

Rolland

à l'attention de M. le Maire de la commune de ...

ESQUISSE DE PROJET

Commune de COUBLEVIE

Lotissement 4 lots

NOTA :

— Application du parcellaire cadastral actuel.

Cette application n'est qu'une présomption des limites de propriété, le cadastre ayant un but essentiellement fiscal. Elle ne saurait prévaloir une véritable définition des limites de propriété, effectuée et garantie par la délimitation—bornage contradictoire entre propriétaires privés, et par alignement ou droit de domaine public.

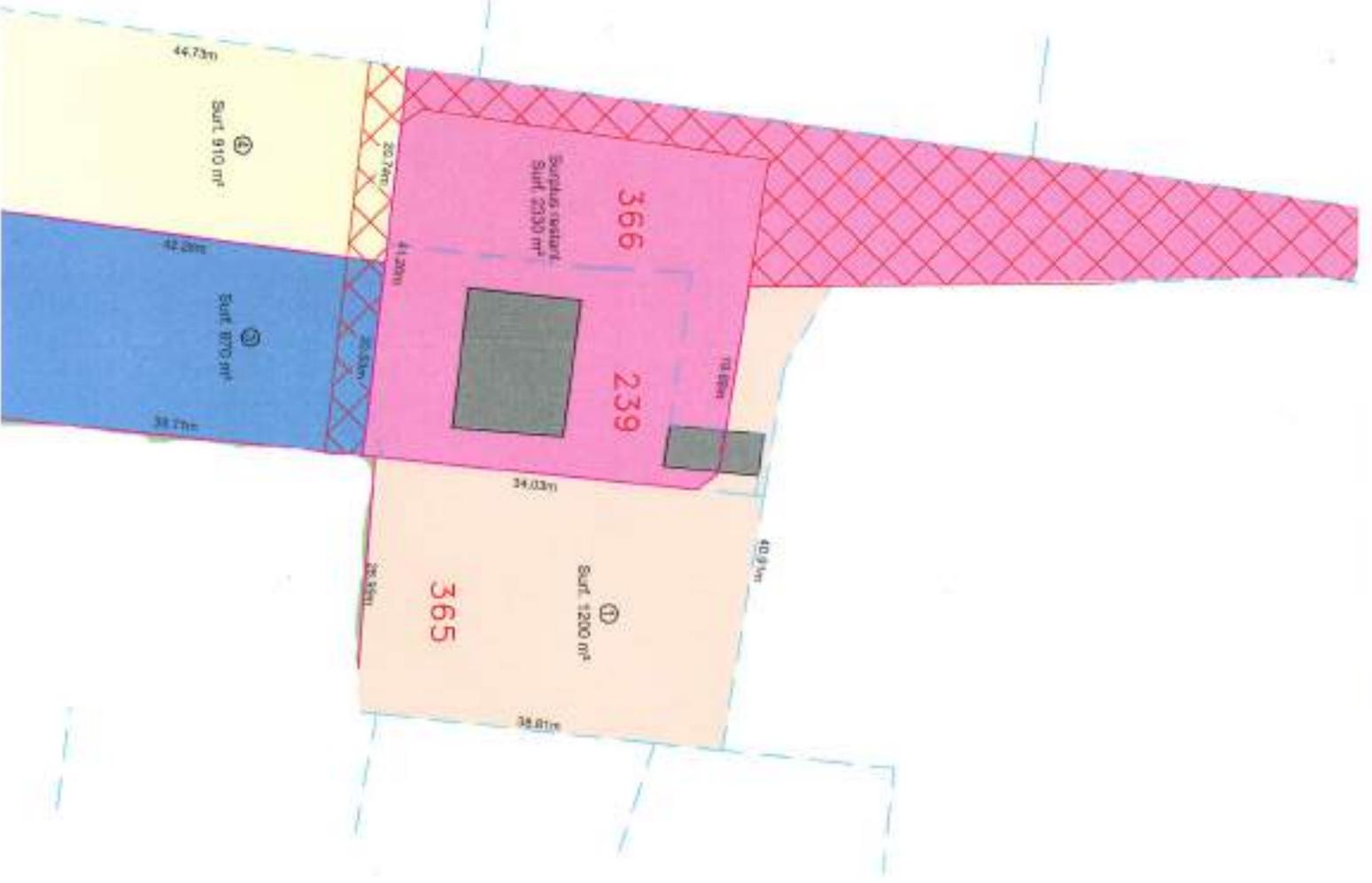
— = Limite de division

----- Cotation indicative issue du parcellaire cadastral



Servitude de passage à créer au profit des lots 1, 2, 3 et 4

*P.S. obs. Registre 1 (18)
The Polland*



POLYGONE GE
Certifié SA de Commerce
ET de Meubles par A
20000 MOULINS (Allier)
03 47 00 00 00

Contribution n°53 (Orale)

Proposée par M. et Mme Scharff

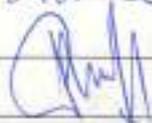
Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 16h58

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_53_Orale_1.pdf

19) M et Mme SCHARFF, 175 rue de Sauls -
à côté de l'OAP n°3 et impactés par l'ER
n°52: sont inquiets par ~~leur~~ rapport aux
constructions prévues dans l'OAP n°3 et
ne souhaitent pas que le cheminement
doux prévu (avec l'ER n°52) passe par
la voie en impasse prévue au lotissement.



Contribution n°54 (Orale)

Proposée par M. Poysat

Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 17h03

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_54_Orale_1.pdf

(20)

LM
M. POISSAT Jean Claude 136 Rte du Guillon
se voit concerné par une identification de bâtiment remarquable -
Est venu se renseigner sur les contraintes
lies à l'Art. 19 du CU
Est également concerné par l'OAP n°3
et souhaite sortir de ce périmètre -
Ne comprend pas pourquoi sa parcelle
construite, a été intégrée dans l'OAP

~~FR~~

FR

Contribution n°55 (Orale)

Proposée par M. et Mme Jullien

Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 17h04

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_55_Orale_1.pdf

Le présent registre ainsi que les _____ pièces
 qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins, le _____
 à M. _____

(Voir mention de clôture en page 12.)

CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTEUR

21 FF 11 - JULLIEN 165 Rue des étables

- Propriétaires de la parcelle référencée 0311 au plan cadastral nous nous opposons fermement au projet de modification du PLU concernant la parcelle 0064, propriété de M^{me} Denise Bordenet. Cette forme d'opposition s'appuie sur les éléments :
- 1/ "projet de parc urbain", ceci est en totale contradiction avec les attendus consistant à ne pas rendre utilisable cette parcelle pour l'étalement urbain, détruisant les habitats naturels et les continuités écologiques reconnues par tous. De plus, cette zone de culture à maintenir doit braver de telles activités engendrant des conflits et incivilités liés au non respect de la présence de nombreux propriétaires limitrophes rive droite du ruisseau Gorgeat (aucune étude d'impact réalisée !)
 - 2/ Cette parcelle 0064 intégrant le Gorgeat, a depuis plus de 25 ans été entretenue et maintenue paisible dans sa linéarité par les propriétaires des parcelles 0309, 0310 et 0311. Ceux-ci avaient d'ailleurs, par lettre recommandée avec AR adressée à M^{me} Bordenet le 29/09/21, confirmé leur intention d'achat des parties prolongeant leur parcelle.
 - 3/ Utilisant comme jardin partagé depuis plus de 30 ans la partie de la parcelle 0064 que nous avons

substantiellement acquies, nous nous opposons à ce que cette destination ne soit pas maintenue -

- 4/ Nous trouvons scandaleux le fait que la propriétaire de la parcelle 0064, M^{me} Bordenet, n'ait été en aucune manière préalablement contactée et informée d'un quelconque projet portant sur sa propriété.
- 5/ Une voie piétonne droite aboutissant aux sables peut être considérée mais surtout pas d'axe ou de passage de long du quai.

Voilà tout ce qui nous unifie dans notre opposition à ce projet "irréfléchi" alors qu'il est possible de maintenir des espaces verts et biologiques sains. Avec une réelle concertation auprès des riverains concernés aurions pu convenir d'un autre projet "réfléchi".

Yves Jullien

Guillaume Jullien





Contribution n°56 (Orale)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 17h05

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_56_Orale_1.pdf

(22) Pour l'OAP n°7, 2 personnes viennent se renseigner sur la possibilité de vendre une partie de la propriété ($\approx 1200m^2$) pour le compte de la propriétaire qui ne souhaite pas vendre la totalité et notamment pas sa maison. Est-il possible de ~~vendre~~ modifier l'OAP pour vendre uniquement la partie jaune (~~est~~ destiné aux constructions individuelles) ?

Contribution n°57 (Orale)

Proposée par Mme Gizzi

Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 17h13

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

2 documents associés

contribution_57_Orale_1.pdf

contribution_57_Orale_2.pdf

(24) Mme GIZZI Annie, pour parcelle A1 713.
située Route de Voissan; parcelle viabilisée
et constructible immédiatement. Souhaite que
cette parcelle soit constructible le plus rapidement
possible en raison du contexte familial,
(nécessité de construire une petite maison
pour un de ses enfants) P.S. 1 plan

 A. Gizzi

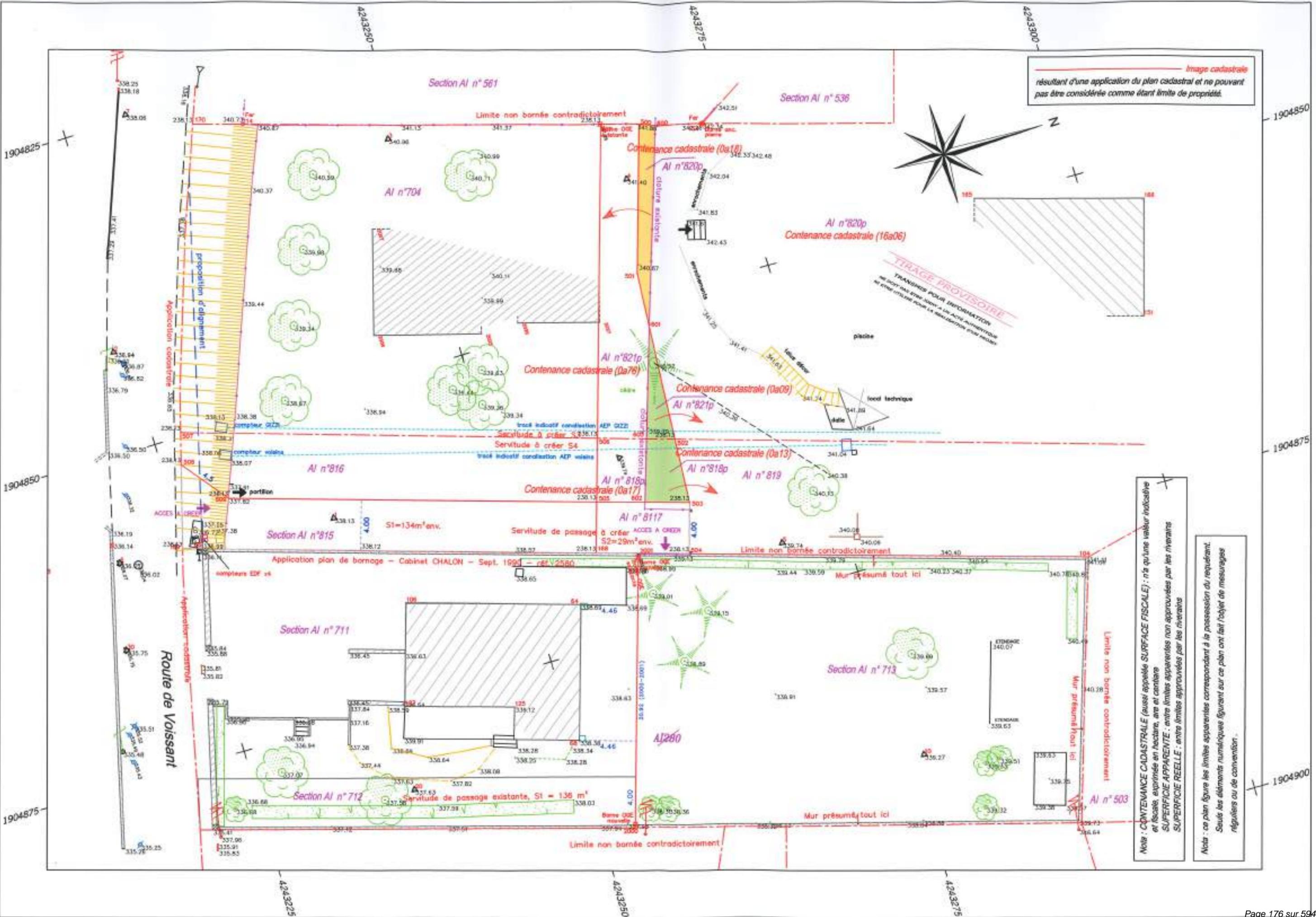


Image cadastrale
résultant d'une application du plan cadastral et ne pouvant
pas être considérée comme étant limite de propriété.

TRASSE PROVISOIRE
TRANSFÉRÉ POUR INFORMATION
NE DOIT PAS ÊTRE JURY À L'ACTE AUCUN
NI ÊTRE CONSIDÉRÉ POUR LA DÉTERMINATION DES LIMITES

NOTE : CONTENANCE CADASTRALE (aussi appelée SURFACE FISCALE) : n'a qu'une valeur indicative et fiscale, exprimée en hectare, are et centiare
SURFACE APPARENTE : entre limites apparentes non approuvées par les riverains
SURFACE REELLE : entre limites approuvées par les riverains

NOTE : ce plan figure les limites apparentes correspondant à la possession du requérant.
Seuls les éléments numérotés figurant sur ce plan ont fait l'objet de mesurages réguliers ou de convention.

DEPARTEMENT DE L'ISERE
COMMUNE DE COUBLEVIE

Lieu-dit : "Les Verchères"

Section AI - Parcelles n° 818-820-821

Numéros issus de la division :

Propriété

SCI Voissant / Mme GIZZI

PLAN D'ECHANGE

Etat des lieux du 22 Janvier 2013
Complété en 2019

TIRAGE PROVISOIRE
TRANSMIS POUR INFORMATION
NE DOIT PAS ETRE JOINT A UN ACTE AUTHENTIQUE
NI ETRE MISE EN SA DISPOSITION POUR MOINS

Echelle : 1/250

Système planimétrique	RGF93-CC45 (Tétra)
Système altimétrique	NGF-IGN69 (Tétra)

V7175-DIV.dwg	Plan de division	04/02/2019	S.S.
V7175A-DIV.dwg	Plan de division suite à régularisation clôture	28/06/2022	S.S.

71, rue du Vallon - ZA Le Parvis
38500 VOIRON
Tel : 04 76 05 82 31
Fax : 04 76 05 58 81
voiron@sintegra.fr
Responsable d'agence :
J. CROCE

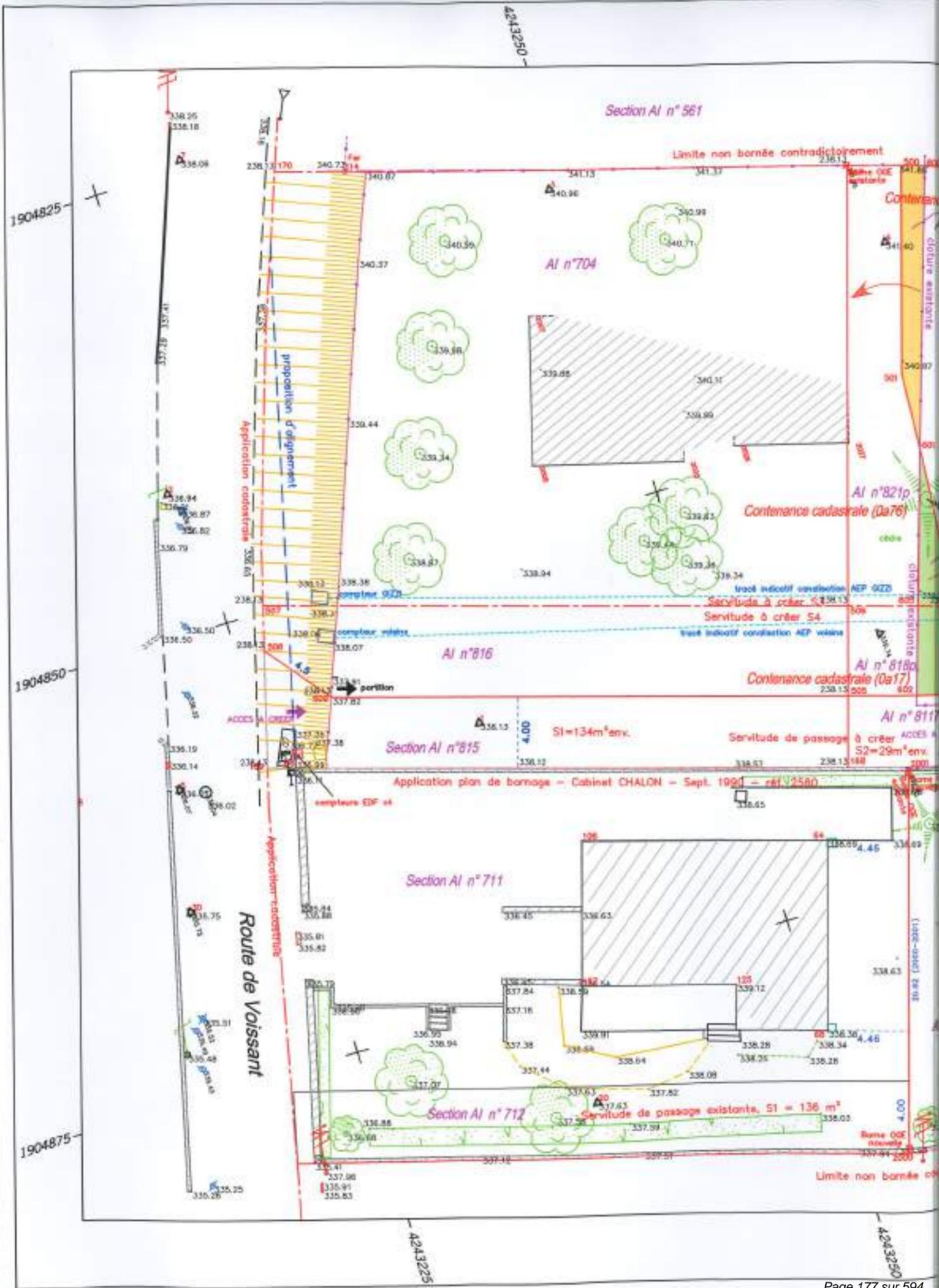
Autres agences :
Le Centralis
6bis, avenue de Romans
38160 SAINT-MARCELLIN
Tel : 04 76 38 02 17
Fax : 04 76 36 61 24
saint-marcellin@sintegra.fr

10 Bis, Route de Charreuse
38500 ST ETIENNE DE ST GEOIRS
Tel : 04 76 91 64 72
Fax : 04 76 05 58 81
bievre@sintegra.fr

Siège social :
11, chemin des Prés
BP 3 - 38241 MEYLAN Cedex
Tel : 04 76 18 13 13
Fax : 04 76 18 13 10
info@sintegra.fr



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR



Contribution n°58 (Orale)

Proposée par M. et Mme Guignon

Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 17h13

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_58_Orale_1.pdf

23) M. et Mme GUIGNON f Claude viennent pour demander le zonage de leur parcelle n° FE 798 à La Trivellière pour une contenance de 21 ares - le terrain est classé N au projet de PLU, alors qu'ils l'ont acheté en tant que terrain à bâtir, et donné, en décembre 2003, également en tant que terrain à bâtir à leurs enfants. Le terrain a été **acheté** à 115.000 € - les enfants paient des impôts (taxe foncière) sur un terrain à bâtir. Et donc les propriétaires souhaitent que ce terrain conserve le droit à construire et soit retiré de la zone N (naturelle). Préalablement, lors de la concertation⁽²⁰²³⁾ la commune (l'adjoint à l'urbanisme) s'est engagé oralement à maintenir ce terrain en zone constructible, sous condition de respecter les normes environnementales. Pour précision, le terrain a été acheté, avant la dérogation, au prix de 115.000 €. En cas de refus de la commune pour maintenir en zone Urbaine, quels sont les recours possibles pour récupérer les impôts fonciers payés sur un terrain à bâtir. Il y a là une anomalie évidente.

En janvier 2024, le terrain concerné avait été cédé à Mme le Maire et à l'adjoint urbanisme par M. et Mme Guignon. Les courriers sont restés sans réponse.

pf



Contribution n°59 (Orale)

Proposée par M. et Mme Perrin

Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 17h14

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_59_Orale_1.pdf

~~_____~~ A. G. 221

25) M. et Mme PERRIN, pour parcelles AK 190 à 193, ont bien noté que ces parcelles sont classées en zone Uhs, dont la construction est bloquée actuellement. Cependant les changements de destination, étant autorisés, ils demandent confirmation sur la possibilité de transformer leur frange en maison d'habitation. Ils souhaitent également savoir si l'accès de 2m10 de large est suffisant. (Propriété BOUFFARD).

Contribution n°60 (Orale)

Proposée par Indivisaire Foucher

Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 17h15

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_60_Orale_1.pdf

une je vi ...
fluy.

26) Hervé FOUCRIER et Annick FOUCRIER (S indivisaires)
propriétaires en indivis de la parcelle AD 411,
(Le long du Gorgeat) souhaitent :

- une révision de la carte de zones sur leur parcelle, au motif que lors d'épisode d'inondation, l'inondation n'est pas uniforme sur l'irrégularité de la parcelle. La partie au Nord Ouest et la partie la plus basse, et est celle-ci peut rester en C3 et même voire en C2b car cette partie n'est pas plus inondée que la parcelle voisine. Par contre la partie Sud-est n'a pas les caractéristiques d'un classement en C4 ni même C3, le classement adapté

est BC2a au vu du document "Prévention des risques à Coublenac", Réunion publique sur les aménagements du Gorgeat".

- Demande que l'intégralité des pièces du PLU soit accessible par internet sur le site de la mairie.

Contribution n°61 (Web)

Proposée par Comité Ecologique Voiron Chartreuse
(contact.cevc@laposte.net)

Déposée le mardi 24 septembre 2024 à 23h02

Adresse postale : 79, rue de La Martellière 38500 Voiron

Notre contribution est en pièce jointe.

1 document associé

contribution_61_Web_1.pdf



Comité Écologique Voiron Chartreuse

Avis du CEVC Enquête publique pour la révision du PLU de Coublevie

Voiron, le 24 septembre 2024

Le CEVC (Comité Écologique Voiron Chartreuse) est une association loi 1901 pour la protection de l'environnement et de toutes formes de vie. Fondée en 1977, elle agit dans le Pays Voironnais et quelques communes de la Chartreuse proche. Elle est affiliée à France Nature Environnement Isère.

- **Sur la forme**, nous relevons que le Règlement graphique est incompréhensible et difficile voire impossible à télécharger. La commune aurait dû produire plusieurs plans. Alors qu'il existe un plan pour les prescriptions liées aux aléas naturels, le plan de zonage reprend ces prescriptions mais présente de manière indistincte, sans couleur, les zones du PLU. Il est très difficile de savoir dans quelle zone se situe un endroit précis.
- Dans le Rapport de présentation, p. 662-669 concernant les mesures ERC envisagées, dans la version papier, la rubrique "Evaluation des effets" n'est que partiellement lisible car coupée en bordure de page.
- Le Résumé non technique p. 573-586 dans l'Evaluation environnementale du Rapport de présentation devrait plutôt figurer au début de celui-ci.
- Quelles sont les trois zones humides ponctuelles qui figurent sur la carte des zones humides p. 215-216 du Rapport de présentation, sans être nommées ?
- Nous pensons qu'un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe doit figurer déjà dans l'enquête publique.

Sur la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestiers, la commune affirme limiter la capacité d'urbanisation à l'enveloppe urbaine.

La lecture des cartes montre pourtant que des "dents creuses", par définition non urbanisées, se trouvent en périphérie des parties urbanisées. Ces parcelles devraient être considérées comme extérieures aux parties urbanisées et donc reclassées en zone naturelle ou agricole.

Même si les parcelles actuellement non bâties des **hameaux** sont gelées au nouveau zonage, le fait qu'elles restent en U (Uds ou Uhs) permettrait une modification ultérieure de l'indice pour les rendre constructibles, ce que nous réfutons. Les hameaux ne doivent pas être étendus de fait. Dans ce même esprit, le CEVC est défavorable à l'autorisation de piscines individuelles, qui imperméabilisent le sol et consomment l'eau.

Dans l'Evaluation environnementale, chapitre sur les choix et justifications au regard de la protection de l'environnement, on lit: "Stopper la constructibilité des hameaux et supprimer les extensions de l'urbanisation, même celles situées en continuité des espaces urbanisés." (P. 607) Stopper ne veut pas dire surseoir en les classant Uds ou Uhs!

- P. 289-305 du Rapport de présentation, la commune démontre qu'elle va vers une **densification** et que le potentiel urbanisable (les zones U du PLU en vigueur) est plus large encore. Par ailleurs, nous savons qu'elle doit rattraper un important retard de pourcentage de logements sociaux, ce qui explique sa croissance démographique rapide récente.

Mais selon la **loi Climat et Résilience**, la commune devrait consommer au maximum 17,34 ha jusqu'en 2031. Elle a prévu de consommer 20,26 ha.

➔ Le CEVC demande que le PLU soit vertueux, en ne dépassant pas 17,34 ha.

- La MRAe et la Préfecture, dans leur avis, remettent en question le "développement important" prévu, y compris au regard de la **ressource en eau**, qui pourrait s'avérer insuffisante à l'avenir.
D'où leur appel à la modération et au phasage du **développement démographique**.

→ Le CEVC, n'étant pas convaincu des arguments de la commune qui affirme dans l'Evaluation environnementale (chap. sur l'eau potable) que la commune serait capable d'alimenter ses populations permanentes et touristiques au regard des évolutions projetées dans le PLU, demande de ralentir l'évolution démographique prévue.

Présence de crapauds accoucheurs (Alytes obstetricans) :

Cf. contribution à part (rapport sur leurs localisations en collaboration avec le Pic Vert).

→ Le CEVC demande un zonage particulier avec des prescriptions pour ces localisations, avec une petite marge autour, comme stipulé dans ce rapport.

→ Pour les mesures de protection de cette espèce et leur traduction dans le Règlement graphique et écrit, le CEVC conseille à la commune de se tourner vers la LPO AURA, le CEN Isère et FNE Isère.

P. 33 du Bilan de la concertation, avec les réponses de la municipalité aux questions soulevées, on lit que "les relevés écologiques n'ont pas fait état de la présence" des crapauds accoucheurs. Pourtant, dans l'Etat initial de l'environnement (Rapport de présentation), p. 230, cette espèce protégée figure parmi les cinq espèces d'amphibiens signalées sur le territoire communal, selon l'INPN et Faune-isere.org.

L'inventaire des milieux naturels, de la biodiversité et des continuités écologiques nous paraît incomplet. Il est basé seulement sur des données bibliographiques et une seule visite d'un écologue en septembre (l'endroit de la visite n'étant pas précisé), comme le souligne la MRAe dans son avis. Les espèces mentionnées ne sont pas localisées. Très peu de mesures ERC sont présentées.

→ Pour pallier ce manque, le CEVC demande à la commune d'entreprendre une démarche **ABC** (Atlas de la Biodiversité Communale).

Cette démarche, un inventaire faune-flore 4 saisons, donne droit à des subventions, implique une participation citoyenne et permet d'élaborer des mesures de préservation voire de protection en fonction des espèces trouvées.

Dire à la fin de l'Evaluation environnementale des effets du PLU "De façon générale, il n'existe aucun effet significatif important sur l'environnement. Ainsi, aucune mesure de compensation n'apparaît nécessaire" nous paraît plus opportuniste que réaliste.

Le Règlement écrit et l'OAP 10: Dans les zones Ubs, Uds et Uhs, les **clôtures** doivent laisser passer la petite faune et les écoulements mais on autorise quand-même des murs, éventuellement surmontés d'une grille en métal ou en bois.

Dans l'OAP 10 (continuités écologiques), il est écrit p. 101: "L'ensemble des constructions, aménagements et travaux divers ... ne devront pas entraîner ... de perturbations aux déplacements des espèces."

P. 103: "Les habitats naturels doivent être maintenus. Les nouveaux projets d'aménagement ne devront pas créer de rupture dans les continuités végétales ni de fragmentation d'habitats ..."

→ Le CEVC demande que dans ces zones pavillonnaires ou dans les hameaux, comme dans les zones A et N, on n'autorise pas de murs, mais seulement des haies, éventuellement doublées par un grillage à maillage large, qui laissent passer la petite faune.

Les OAP

- Sur les extraits des cartes des OAP, indiquer le nom des principales rues aiderait à les localiser.
- Pour certaines OAP, leur présentation précise que les sites n'ont pas été prospectés pour la faune et la flore.

→ Le CEVC demande de rendre les cartes des OAP plus faciles à lire. Il demande la prospection de chaque site par un écologue, afin de tenir compte de la présence éventuelle d'espèces à enjeux voire protégées.

- **L'OAP 1** (Coeur de village) ne se situe pas loin du parc de la mairie, où nous avons localisé des crapauds accoucheurs (cf. fiche no. 3 du rapport du Pic Vert et du CEVC déposé en papier au registre le 3 septembre 2024). Ils se trouvaient sur deux parcelles, autour du bâtiment de la mairie, dans les parties arborées-arbustives et au pied de l'orangerie (anfractuosités).

→ Le CEVC demande que des écoutes soient effectuées au printemps-été prochain et que si les crapauds se sont déplacés dans le périmètre de l'OAP 1, celle-ci soit revue ou les crapauds soient capturés et déplacés. Le Règlement graphique et écrit devra en tenir compte dès maintenant.

- **L'OAP 5** (Dalmassière) se trouve à proximité de deux localisations de crapauds accoucheurs.

→ Le CEVC demande que des écoutes soient effectuées au printemps-été prochain et que si les crapauds s'y sont déplacés, le projet de construction et d'aménagement soit revu. Le Règlement graphique et écrit devra en tenir compte dès maintenant.

- **L'OAP 9** (Pattolat) se situe très proche du Gorgeat et est concernée par des aléas crue très forts à moyens. Elle est bordée par un bassin de rétention (**ER 35**) et une bande verte constituée d'un verger et d'un bord large de ruisseau à végétation basse et dense (**ER 36**). Cette bande semble riche en biodiversité et serait à préserver telle quelle. Nous sommes favorables à un reméandrage.

→ Nous demandons que le verger soit préservé.

De l'autre côté du ruisseau, il y a un parc privé (Hacquin) classé N et "Jardins et parcs à préserver", traversé par le Gorgeat. Plus en aval, la parcelle de Mme Denise Bordenet est très riche en biodiversité également. Tout ce secteur constitue un corridor écologique qu'il convient de ne pas rompre. Un éventuel cheminement piéton le long de l'eau ne doit pas se faire au détriment de ce corridor et de sa faune et flore, sinon il vaut mieux y renoncer ou le déplacer.

De plus, la réalisation de cette OAP (dont une partie est en cours de construction) nécessite davantage de retenue d'eau pour éviter les crues. Deux bassins de rétention (**ER 38** pour 5191m² et **ER 39** pour 14066m²) sont prévus dans la zone humide des Verchères, au profit du SYMBHI.

- **L'OAP 10**, p. 105, parle de "propositions d'aménagement du Gorgeat par le SYMBHI". Dans le dossier du PLU, on ne trouve pas de précisions sur les projets du **SYMBHI** (plusieurs bassins de rétention prévus), alors qu'il doit y avoir des études.

→ Le CEVC demande que les études du SYMBHI soient portés à la connaissance du public dans le dossier du projet de PLU.

Creuser des bassins de rétention en zone humide équivaut à une destruction de zone humide. Le CEVC y est défavorable. Ces projets ont fait l'objet de remarques de la MRAe et du SCoT, auxquels la commune répond

de manière insatisfaisante. Dans le Rapport de présentation, p. 609, on lit: "Préserver les espaces naturels de grande valeur écologique témoignant de la richesse des habitats naturels: les zones humides ... Préserver et restaurer la trame bleue pour garantir la biodiversité des milieux humides et leur maillage." Une zone humide fonctionnelle retient l'eau naturellement et la restitue lentement (fonction tampon), ce qu'un bassin artificiel de rétention est censé faire.

Cette **zone humide des Verchères** a été modifiée depuis longtemps pour favoriser l'agriculture. Les nombreux ruissellements ont été concentrés dans des fossés drainants droits et curés, afin de rendre les champs cultivables (noyers, maïs, prairies). Des phragmitaies subsistent, ainsi que des petits boisements humides.

➔ Le CEVC demande qu'au moins ces parties-là soient classées N.

Il y a trois **enjeux** dans cette zone :

1. L'enjeu de préservation voire de restauration de la zone humide : reméandrer les fossés drainants et moins les curer permet un stockage naturel de l'eau et un retour de la biodiversité de milieux humides. Cela n'exclut pas du maraîchage ou une autre forme d'agriculture bénéficiant d'un sol humide et respectant la biodiversité.

2. L'enjeu agricole: Continuer comme c'est maintenant permet d'exploiter un maximum de surfaces en agriculture.

3. L'enjeu de protection contre les crues: Construire des bassins de rétention permet de bâtir en aval et de protéger les habitants des crues, mais cela réduit les surfaces agricoles, détruit des surfaces de zone humide et draine l'eau en amont au lieu de la laisser s'infiltrer.

Essayer de concilier les trois enjeux ne peut se faire que dans une certaine mesure. La surface n'étant pas extensible, un choix se fait forcément au détriment des deux autres.

En tant qu'association de protection de l'environnement et au vu du déclin de la biodiversité, du réchauffement climatique et du dérèglement du grand cycle de l'eau, le CEVC privilégie le premier enjeu, même s'il implique moins d'urbanisation, surtout sur des terrains en aléa crue.

➔ Le CEVC demande de ne pas construire de bassin de rétention en zone humide, quitte à ne pas réaliser l'OAP 9 mais de classer ses parcelles non encore bâties en A ou N. Cette diminution de la constructibilité pourrait servir la commune à rester dans l'enveloppe des 17,46ha urbanisables jusqu'en 2031 et à préserver les milieux humides et leur faune et flore.

Ingeborg Eilers
Présidente du CEVC



Contribution n°62 (Web)

Proposée par Benjamin Coutand

Déposée le mercredi 25 septembre 2024 à 01h46

L'article UH/UHC 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS présente une erreur :

Il est écrit :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Pour les constructions principales : Les constructions doivent s'implanter : - Sur au moins une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte, en respectant une hauteur maximale de 7 mètres, en limite séparative.

Ce 7 mètres devrait être remplacé par 3,5 mètres comme cela est détaillé dans le paragraphe "Hauteur des constructions" : Pour les constructions qui s'implantent en limite séparative : La hauteur se limite à [...] 3,50 mètres au droit de la limite dans les autres cas. La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport ($L=H/2$).

Contribution n°63 (Web)

Proposée par Lucie
(lucie.croissant@gmail.com)
Déposée le mercredi 25 septembre 2024 à 12h14

Bonjour,

ci joint ma contribution.

Cordialement,

1 document associé
contribution_63_Web_1.pdf

Madame,

Je suis maraîchère en cours d'installation sur la parcelle AD414.

C4/ C3/ C2a :

La parcelle a été classée en zone C3 et C4 crue de rivière, alors que les études (notamment celle du SYMBHI de 2023 en annexe) montre que cette parcelle n'est pas inondable sur toute sa surface de manière homogène, voire pas du tout inondable lors de crue centennale sur une grande partie.

Est-ce possible de classer la parcelle AD414 en C2a ou C2b, sur la partie non inondable, comme il est fait sur la parcelle de l'autre côté de la route de Vouise (AK0743), et supprimer la zone C4 sur la parcelle.

En effet, le classement zone C4 ne semble pas du tout approprié : le bassin de rétention de l'autre côté de la route est en zone C3 alors que comme le montre l'étude du SYMBHI, la parcelle AD414 est bien moins inondable que la zone du bassin de rétention.

Tunnel maraîcher :

Aussi, afin de pouvoir installer un tunnel maraîcher sur la parcelle AD414 en zone UB, serait-il possible d'intégrer dans les exceptions, les structures agricoles légères sans équipement de chauffage telles qu'abris tunnels bas, ou serres tunnels sans soubassements (comme il est fait dans le PPRI de l'Isère en zone inondable), ou les abris légers, ou hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique.

Destination Ubvb :

Dans le règlement écrit est stipulé, pour la Zone UB dont fait partie la parcelle AD 0414 « Sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière, [...]»

La parcelle AD0414 a depuis plus d'une dizaine d'années eu cet usage / activité / affectation du sol dans le même zonage Ubvb (préalablement ces usages / activités et affectations étaient autorisés) ; pour laquelle j'ai l'autorisation d'exploiter qui n'a pas été contestée par la mairie en 2022.

Est-ce possible de supprimer cette catégorie (exploitation agricole) des affectations du sol interdites, sachant que le même PLU inscrit vouloir protéger ces espaces et considérant les objectifs du PADD ?

En effet, dans le PADD, parmi les objectifs, on note ;

« 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 ;

Sauvegarder et rétablir les espaces agricoles, et favoriser l'installation de nouvelles exploitations respectueuses de l'environnement, en vue de produire et consommer localement. »

Je précise que je pratique du maraîchage en agriculture biologique, diversifiée pour une consommation locale en vente directe

Dans l'objectif B du PADD, il est aussi noté que les objectifs sont de :

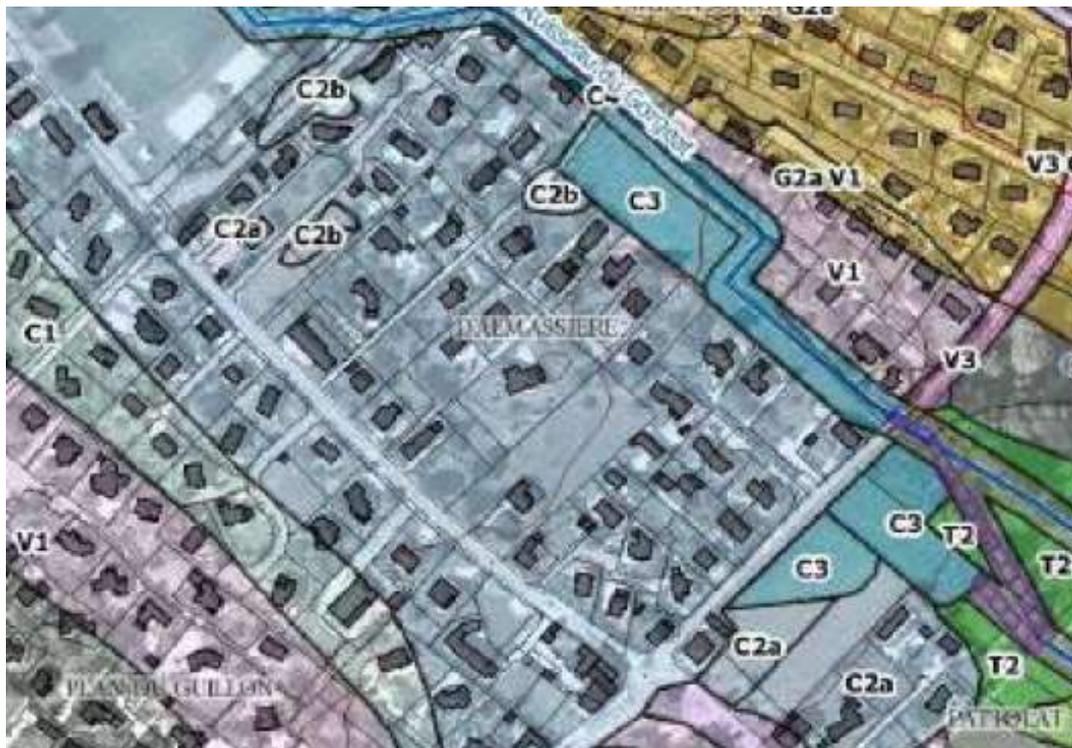
*«- Prévoir l'installation de nouveaux bâtiments agricoles pour conforter la dynamique communale.
- Autoriser la diversification de l'activité agricole dans le respect du cadre réglementaire en vigueur.
- Maintenir les terres agricoles de qualité et notamment les grands tènements, les surfaces situées à proximité des bâtiments agricoles, les surfaces irriguées, les terres peu pentues, ... »*

→ la parcelle AD414 est plate, et irriguée car en dessous du gorgeat (ruisseau qui avait été remonté justement pour pouvoir irriguer la parcelle en dessous).

ER 53 Aménagement d'un cheminement doux

Le PADD inscrit aussi : « Ouvrir les espaces naturels aux loisirs, dans la mesure où les projets vont dans le sens d'un respect des qualités des sites et sans porter atteinte aux usages agricoles et forestiers de ces espaces remarquables. »

→ l'emplacement réservé pour le chemin piéton empiète sur l'activité agricole sur la parcelle 0414.



Ci-dessus la carte graphique des aléas du nouveau PLU.

Ci-dessous, carte issu du rapport FINAL du SYMBHI rendu en juin 2023, où l'on note que la tâche rouge ne concerne qu'une partie du champs et non l'intégralité.





Syndicat Mixte
des Bassins
Hydrauliques
de l'Isère

Étude hydraulique et programme d'aménagements
contre les inondations du Gorgeat (Coublevie)

PHASE 2 :
ÉTUDE DE SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT

RAPPORT

C2021-096-02C

juin 2023

eau 
& territoires

SURFACE LIBRE

Cette étude est financée par



- Route de Vouise ; gaz, télécom, fibre, AEP, EU

Impacts écologiques

Ce tronçon s'inscrit dans un contexte urbanisé et les parcelles concernées par les travaux sont en friches ou en culture. La parcelle 743 concernée par l'extension du bassin de Pattolat dans le scénario A a fait l'objet d'un permis de construire.

Impacts paysagers & usages

L'extension du bassin de Pattolat va modifier la topographie et le paysage sur un secteur urbain à proximité du parc arboré de la propriété Hacquin : une attention particulière devra être portée sur son intégration paysagère.

Aucun usage particulier du ruisseau n'a été recensé sur ce tronçon.

4.1.6 DALMASSIÈRE

RAPPEL DE L'ÉTAT DES LIEUX – DIAGNOSTIC

Ce tronçon constitue le secteur le plus urbanisé exposé aux inondations du Gorgeat ; celles-ci étant générées par les débordements survenus à l'amont sur la route de Vouise. Si l'on peut distinguer plusieurs axes d'écoulement privilégiés, les inondations sur ce secteur habité sont fortement influencées par le réseau de murs et murets entre les propriétés. Des accumulations d'eau peuvent ainsi dépasser 0,5 m sur certains secteurs.

Une partie des débordements inonde la route du Guillon et se dirige ensuite vers le Sud-Ouest pour ne plus rejoindre le Gorgeat sur sa partie à ciel ouvert à Coublevie ; ces débordements se propagent vers le Nord-Ouest et la commune de Voiron (lycée, ...). Le débit correspondant dépend de la configuration des ouvrages « route de Vouise – chemin du Tram – exutoire Pattolat » :

- Configuration « ouvrages fermés » : entre 2,4 m³/s pour P5 et 4,2 m³/s pour P100.
- Configuration « ouvrages ouverts » : entre 1,0 m³/s pour P5 et 3,6 m³/s pour P100.

Jusqu'à la rue des Saules, la route du Guillon se trouve être en contrebas par rapport aux parcelles habitées de Dalmassière (et à la parcelle n°414 en friche) ; les écoulements ont donc tendance à se faire préférentiellement en direction de la route du Guillon, mais sont fortement perturbés par le bâti et les nombreux murets présents entre les parcelles.

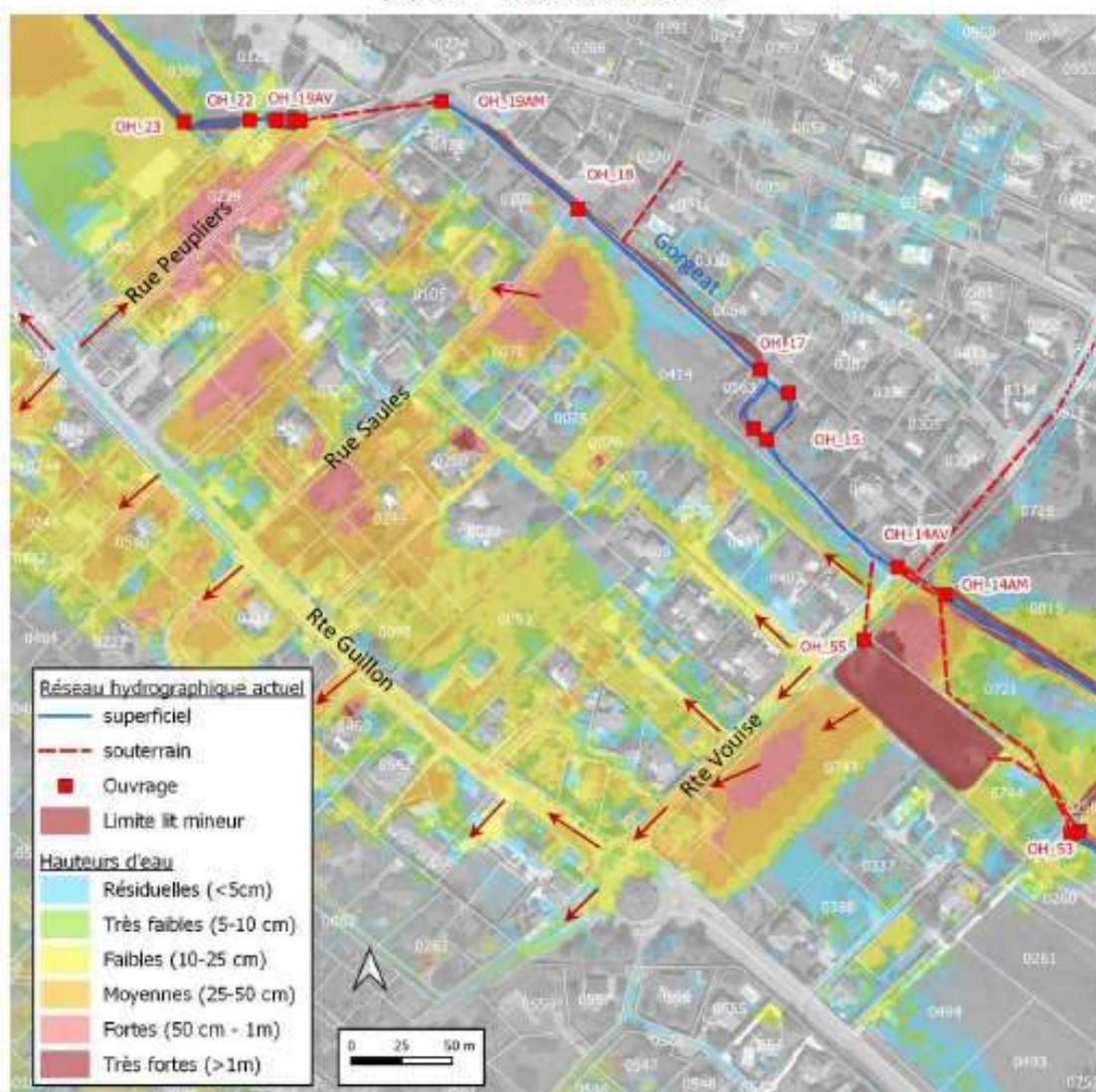
En aval de la rue des Saules, la route du Guillon est progressivement surélevée par rapport au quartier de Dalmassière, et les écoulements qui ne se sont pas dirigés vers le Sud-Ouest de la route auront tendance à revenir vers ce quartier, jusqu'à la rue des Peupliers dont le point bas se situe à 1,2 m au-dessous du niveau de la route du Guillon.

Sur ce tronçon, le lit du ruisseau est perché contre le versant rive droite. Sa capacité hydraulique est limitée à seulement 1,0 m³/s du fait d'une pente faible (1% en moyenne) et d'un gabarit réduit. Malgré le faible débit qui circule dans le lit suite aux débordements amont (entre 1,1 et 1,5 m³/s selon l'occurrence de crue en configuration « ouvrages fermés »), le ruisseau déborde donc encore sur l'amont de ce tronçon jusqu'à l'ouvrage OH18 (rue des Saules). Ces débordements rejoignent ceux provenant de l'amont en inondant les propriétés habitées. Entre OH18 et l'entrée de la buse Ø1000 sous la rue des Peupliers (OH19AM), le ruisseau ne déborde plus sur les propriétés en contrebas qui sont protégées par un muret de 0,4 à 0,8 m de hauteur. Le busage Ø1000 sous la rue des Peupliers a une capacité suffisante pour évacuer le débit s'écoulant dans le lit du Gorgeat (près

de 2,0 m³/s), et cela même pour une crue centennale, du fait des débordements survenant à l'amont.

Au total, sur le quartier de Dalmassière, une cinquantaine d'habitations sont exposées aux inondations : le bâti est plus ou moins exposé selon s'il a fait l'objet de remblai ou non.

Figure 27 : Zones inondables en état actuel de référence pour une pluie centennale (ouvrages fermés) – Tronçon Dalmassière



Contribution n°64 (Web)

Proposée par Lucie CROISSANT
(lucie.croissant@gmail.com)
Déposée le mercredi 25 septembre 2024 à 12h18
Adresse postale : 639 route du guillon 38500 Coublevie

Bonjour,

ci joint ma contribution.

Cordialement,

1 document associé
contribution_64_Web_1.pdf

Madame,

Je suis maraîchère en cours d'installation sur la parcelle AD414.

C4/ C3/ C2a :

La parcelle a été classée en zone C3 et C4 crue de rivière, alors que les études (notamment celle du SYMBHI de 2023 en annexe) montre que cette parcelle n'est pas inondable sur toute sa surface de manière homogène, voire pas du tout inondable lors de crue centennale sur une grande partie.

Est-ce possible de classer la parcelle AD414 en C2a ou C2b, sur la partie non inondable, comme il est fait sur la parcelle de l'autre côté de la route de Vouise (AK0743), et supprimer la zone C4 sur la parcelle.

En effet, le classement zone C4 ne semble pas du tout approprié : le bassin de rétention de l'autre côté de la route est en zone C3 alors que comme le montre l'étude du SYMBHI, la parcelle AD414 est bien moins inondable que la zone du bassin de rétention.

Tunnel maraîcher :

Aussi, afin de pouvoir installer un tunnel maraîcher sur la parcelle AD414 en zone UB, serait-il possible d'intégrer dans les exceptions, les structures agricoles légères sans équipement de chauffage telles qu'abris tunnels bas, ou serres tunnels sans soubassements (comme il est fait dans le PPRI de l'Isère en zone inondable), ou les abris légers, ou hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique.

Destination Ubvb :

Dans le règlement écrit est stipulé, pour la Zone UB dont fait partie la parcelle AD 0414 « Sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière, [...]»

La parcelle AD0414 a depuis plus d'une dizaine d'années eu cet usage / activité / affectation du sol dans le même zonage Ubvb (préalablement ces usages / activités et affectations étaient autorisés) ; pour laquelle j'ai l'autorisation d'exploiter qui n'a pas été contestée par la mairie en 2022.

Est-ce possible de supprimer cette catégorie (exploitation agricole) des affectations du sol interdites, sachant que le même PLU inscrit vouloir protéger ces espaces et considérant les objectifs du PADD ?

En effet, dans le PADD, parmi les objectifs, on note ;

« 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 ;

Sauvegarder et rétablir les espaces agricoles, et favoriser l'installation de nouvelles exploitations respectueuses de l'environnement, en vue de produire et consommer localement. »

Je précise que je pratique du maraîchage en agriculture biologique, diversifiée pour une consommation locale en vente directe

Dans l'objectif B du PADD, il est aussi noté que les objectifs sont de :

*«- Prévoir l'installation de nouveaux bâtiments agricoles pour conforter la dynamique communale.
- Autoriser la diversification de l'activité agricole dans le respect du cadre réglementaire en vigueur.
- Maintenir les terres agricoles de qualité et notamment les grands tènements, les surfaces situées à proximité des bâtiments agricoles, les surfaces irriguées, les terres peu pentues, ... »*

→ la parcelle AD414 est plate, et irriguée car en dessous du gorgeat (ruisseau qui avait été remonté justement pour pouvoir irriguer la parcelle en dessous).

ER 53 Aménagement d'un cheminement doux

Le PADD inscrit aussi : « Ouvrir les espaces naturels aux loisirs, dans la mesure où les projets vont dans le sens d'un respect des qualités des sites et sans porter atteinte aux usages agricoles et forestiers de ces espaces remarquables. »

→ l'emplacement réservé pour le chemin piéton empiète sur l'activité agricole sur la parcelle 0414.



Ci-dessus la carte graphique des aléas du nouveau PLU.

Ci-dessous, carte issu du rapport FINAL du SYMBHI rendu en juin 2023, où l'on note que la tâche rouge ne concerne qu'une partie du champs et non l'intégralité.





Syndicat Mixte
des Bassins
Hydrauliques
de l'Isère

Étude hydraulique et programme d'aménagements
contre les inondations du Gorgeat (Coublevie)

PHASE 2 :
ÉTUDE DE SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT

RAPPORT

C2021-096-02C

juin 2023

eau 
& territoires

SURFACE LIBRE

Cette étude est financée par



- Route de Vouise ; gaz, télécom, fibre, AEP, EU

Impacts écologiques

Ce tronçon s'inscrit dans un contexte urbanisé et les parcelles concernées par les travaux sont en friches ou en culture. La parcelle 743 concernée par l'extension du bassin de Pattolat dans le scénario A a fait l'objet d'un permis de construire.

Impacts paysagers & usages

L'extension du bassin de Pattolat va modifier la topographie et le paysage sur un secteur urbain à proximité du parc arboré de la propriété Hacquin : une attention particulière devra être portée sur son intégration paysagère.

Aucun usage particulier du ruisseau n'a été recensé sur ce tronçon.

4.1.6 DALMASSIÈRE

RAPPEL DE L'ÉTAT DES LIEUX – DIAGNOSTIC

Ce tronçon constitue le secteur le plus urbanisé exposé aux inondations du Gorgeat ; celles-ci étant générées par les débordements survenus à l'amont sur la route de Vouise. Si l'on peut distinguer plusieurs axes d'écoulement privilégiés, les inondations sur ce secteur habité sont fortement influencées par le réseau de murs et murets entre les propriétés. Des accumulations d'eau peuvent ainsi dépasser 0,5 m sur certains secteurs.

Une partie des débordements inonde la route du Guillon et se dirige ensuite vers le Sud-Ouest pour ne plus rejoindre le Gorgeat sur sa partie à ciel ouvert à Coublevie ; ces débordements se propagent vers le Nord-Ouest et la commune de Voiron (lycée, ...). Le débit correspondant dépend de la configuration des ouvrages « route de Vouise – chemin du Tram – exutoire Pattolat » :

- Configuration « ouvrages fermés » : entre 2,4 m³/s pour P5 et 4,2 m³/s pour P100.
- Configuration « ouvrages ouverts » : entre 1,0 m³/s pour P5 et 3,6 m³/s pour P100.

Jusqu'à la rue des Saules, la route du Guillon se trouve être en contrebas par rapport aux parcelles habitées de Dalmassière (et à la parcelle n°414 en friche) ; les écoulements ont donc tendance à se faire préférentiellement en direction de la route du Guillon, mais sont fortement perturbés par le bâti et les nombreux murets présents entre les parcelles.

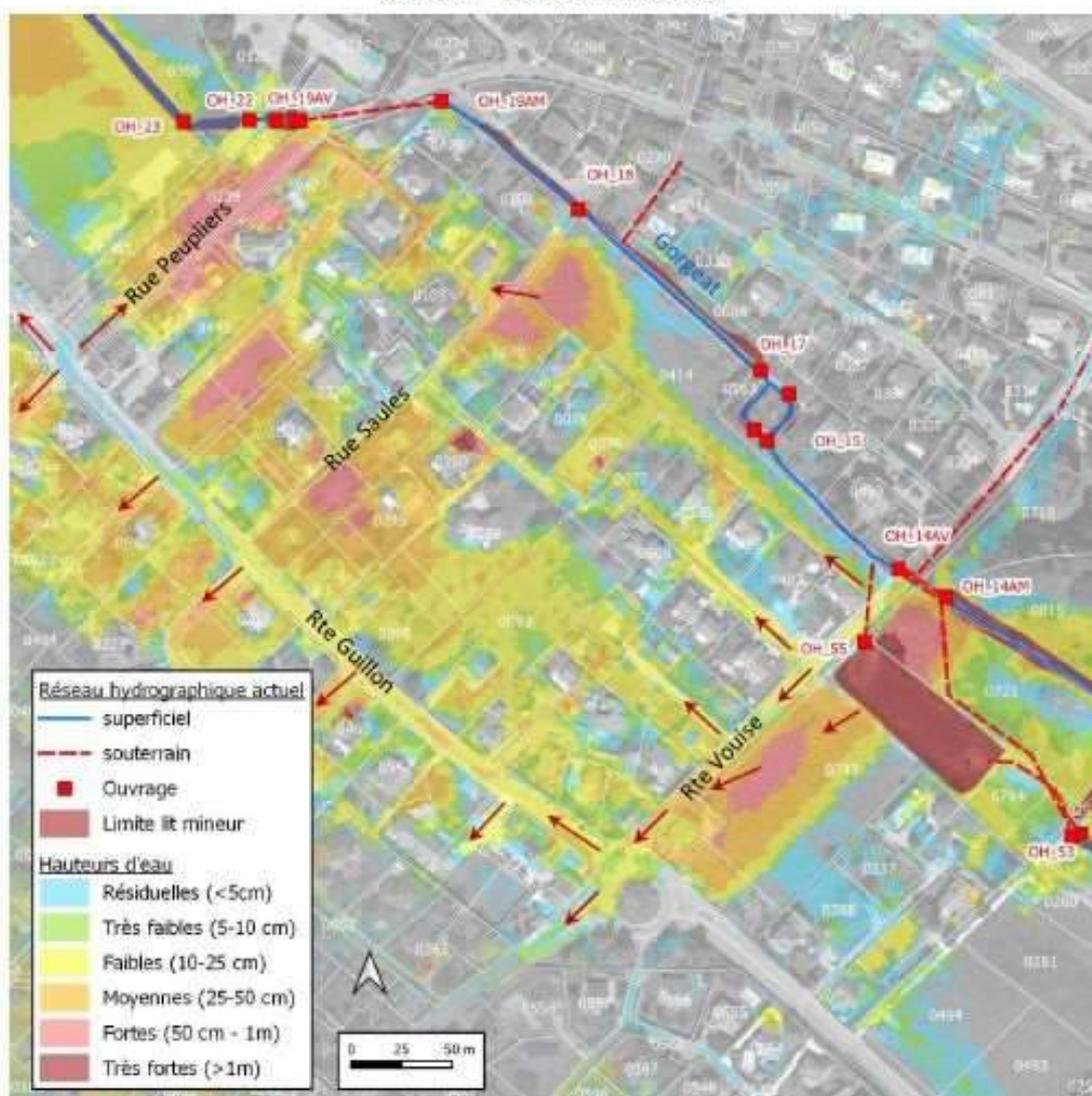
En aval de la rue des Saules, la route du Guillon est progressivement surélevée par rapport au quartier de Dalmassière, et les écoulements qui ne se sont pas dirigés vers le Sud-Ouest de la route auront tendance à revenir vers ce quartier, jusqu'à la rue des Peupliers dont le point bas se situe à 1,2 m au-dessous du niveau de la route du Guillon.

Sur ce tronçon, le lit du ruisseau est perché contre le versant rive droite. Sa capacité hydraulique est limitée à seulement 1,0 m³/s du fait d'une pente faible (1% en moyenne) et d'un gabarit réduit. Malgré le faible débit qui circule dans le lit suite aux débordements amont (entre 1,1 et 1,5 m³/s selon l'occurrence de crue en configuration « ouvrages fermés »), le ruisseau déborde donc encore sur l'amont de ce tronçon jusqu'à l'ouvrage OH18 (rue des Saules). Ces débordements rejoignent ceux provenant de l'amont en inondant les propriétés habitées. Entre OH18 et l'entrée de la buse Ø1000 sous la rue des Peupliers (OH19AM), le ruisseau ne déborde plus sur les propriétés en contrebas qui sont protégées par un muret de 0,4 à 0,8 m de hauteur. Le busage Ø1000 sous la rue des Peupliers a une capacité suffisante pour évacuer le débit s'écoulant dans le lit du Gorgeat (près

de 2,0 m³/s), et cela même pour une crue centennale, du fait des débordements survenant à l'amont.

Au total, sur le quartier de Dalmassière, une cinquantaine d'habitations sont exposées aux inondations : le bâti est plus ou moins exposé selon s'il a fait l'objet de remblai ou non.

Figure 27 : Zones inondables en état actuel de référence pour une pluie centennale (ouvrages fermés) – Tronçon Dalmassière



Contribution n°65 (Web)

Proposée par MFR Coublevie La Directrice Lila CHERFAOUI et la Présidente Martine CHRISTODOULOU
(lila.cherfaoui@mfr.asso.fr)
Déposée le vendredi 27 septembre 2024 à 16h23
Adresse postale : 396 route du Guillon 38500 Coublevie

Bonjour,

Voilà ci-joint notre contribution à l'enquête publique.
Vous remerciant.

1 document associé
contribution_65_Web_1.pdf

Présentation du projet de construction de 25 à 35 logements étudiants à caractère social au sein de la MFR de Coublevie

1. Contexte et Objectif du Projet

Dans le cadre de l'amélioration des conditions de vie et d'apprentissage de nos élèves, nous avons identifié un besoin de logement pour les étudiants au sein de notre Centre de Formation d'Apprentis CFA MFR Coublevie.

Ces élèves passent une partie de leur temps en entreprise dans des centres équestres, et l'autre partie en formation à la MFR. Nous proposons des formations diplômantes en lien avec les métiers du cheval.

Pour se professionnaliser dans ces formations qui sont peu représentées, nos élèves doivent, pour la plupart, se délocaliser et bien souvent changer de département.

Ce projet vise à créer un environnement de vie stable et accessible à ces jeunes, en leur offrant des logements adaptés à leurs besoins, tout en répondant aux exigences sociales et économiques.

2. Situation de la parcelle

Notre projet immobilier serait sur le terrain qui jouxte la MFR. Il a été inscrit en OAP (opération aménagement programmée), avec un niveau social fort car classifié logement social sous la dénomination "OAP DALMASSIERE"

Nos parcelles concernées sont situées au 396 route du Guillon 38500 Coublevie. Elles sont cadastrées **369 et 451 avec une zone constructible destinée à ce projet.**

L'accès est à l'heure actuelle possible par la MFR, mais nous souhaiterions également un accès direct à la rue.



3. Caractéristiques des logements envisagés

Le projet consiste en la construction de 25 à 35 logements étudiants à caractère social, répartis sur plusieurs niveaux.

Disposition Générale :

Ce projet de construction de logements étudiants à caractère social au sein de notre Centre de Formation d'Apprentis est une initiative essentielle pour accompagner nos jeunes dans leur parcours de formation, en leur offrant un cadre de vie stable, sécurisé et favorable à leur réussite. Il s'inscrit dans une démarche globale d'amélioration des conditions d'apprentissage et de bien-être des étudiants, avec une attention particulière portée à l'intégration sociale et à la qualité de vie.

Parking à prévoir pour 20 places de stationnement pour les apprenants et les formateurs.

Etage(s) Supérieur(s) :

Chambres individuelles : 25 à 35 chambres avec un espace de vie privatif. Chaque chambre serait équipée de sa propre salle de bains pour garantir l'intimité des résidents.

Salle commune : Un espace commun serait aménagé pour favoriser la convivialité et les échanges entre les résidents. Celui-ci disposera d'un espace cuisine avec chauffe plats et micro-ondes.

Rez-de-chaussée :

Salles de travail :

Deux à trois salles de travail de taille moyenne pour accueillir les cours théoriques des jeunes en formation à la MFR de Coublevie.

Salle multifonction :

La salle multifonction sera conçue pour être un espace polyvalent au sein du Centre de Formation, destiné à répondre à divers besoins pédagogiques et professionnels. Cet espace modulable permettra d'accueillir différentes activités.

La salle disposera d'une grande superficie permettant de reconfigurer l'espace en fonction des besoins spécifiques de chaque activité. Elle serait équipée de cloisons mobiles et de mobilier adaptable qui peuvent être facilement réorganisés pour créer différents agencements (salle de classe, salle de conférence, espace de travail collaboratif, etc.).

Équipements audiovisuels et internet : Le bâtiment sera doté d'un projecteur et de haut-parleurs pour faciliter les présentations et les cours. De plus, un accès Wi-Fi sécurisé et rapide sera disponible pour tous les utilisateurs, avec la possibilité de connecter plusieurs dispositifs simultanément.

Accessibilité : L'étage sera entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite, avec des entrées larges, et des équipements adaptés. Une chambre avec salle de bain et toilettes sera installée en Rez de Chaussée pour un accueil PMR.

Sécurité : Le bâtiment serait équipé de dispositifs de sécurité conformes aux normes en vigueur, incluant des extincteurs, des alarmes incendie, et des issues de secours clairement indiquées.

4. Financement :

Ce projet de logements étudiants à caractère social sera financé par une combinaison de subventions publiques et de prêts. La gestion de la résidence sera assurée par une équipe dédiée au sein du CFA MFR Coulevie, avec un encadrement spécifique pour les aspects administratifs et de la vie quotidienne des résidents.

Contribution n°66 (Web)

Proposée par Hugouvieux Julie et Rémi
(juliedelaye@wanadoo.fr)
Déposée le vendredi 27 septembre 2024 à 22h39
Adresse postale : 280 rue des lavandes 38500 COUBLEVIE

La carte de synthèse du PADD mentionne la nécessité de créer des liaisons douces manquantes le long de la rue des lavandes.

Les constats concernant la circulation rue des lavandes qui avaient été établis étaient les suivants : circulation et vitesse trop importante dans la rue, insécurité pour les piétons et les cyclistes.

Concernant les pistes de solutions possibles pour la création de liaisons douces, certaines pourraient toutefois conduire à une augmentation du trafic rue des lavandes, notamment la mise en place de sens unique.

La rue des lavandes constitue une transversale nécessaire, mais elle ne peut constituer un axe majeur de circulation, ce qui serait de nature à accroître les nuisances pour les riverains et les risques pour la sécurité de tous les usagers.

Le test d'aménagement actuel (chicanes temporaires) semble bien ralentir le trafic et jouer son rôle dans la sécurisation. Une matérialisation de l'espace prioritaire pour les piétons et vélos serait intéressante à intégrer.

Contribution n°67 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le samedi 28 septembre 2024 à 10h35

pourquoi ne pas prévoir un emplacement réservé sur le coté nord du bd du guillon (entre la rue des peupliers et le carrefour du rond point) pour prévoir une piste cyclable digne de ce nom en cohérence avec l' OAP du guillon

Contribution n°68 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le samedi 28 septembre 2024 à 10h41

ER 67

cette ER prévoit la rétrocession d'une partie de la rue des peupliers à la mairie. il est indispensable que les propriétaires du lotissement Eden (ASL Eden) puissent continuer à sortir de leur propriété par le bd du guillon

Contribution n°69 (Web)

Proposée par Guillaume
(guillaume.sers@gmail.com)
Déposée le dimanche 29 septembre 2024 à 10h22
Adresse postale : 821 rue du Vercors 38500 COUBLEVIE

Bonjour,

La révision proposée prévoit que plusieurs parcelles passent de zone Uec (haute densité) en zone Ub (pavillonnaire), dont la mienne, citée en premier ci-contre : 1274, 1514, 1515, 840, 581, 582, 1573, 1574, 1673...etc.

Cela est tout à fait cohérent avec l'environnement de ce quartier et la hauteur des bâtiments actuels (max R+1) sur ces parcelles. La densification nécessaire de notre ville pourra ainsi se faire dans le respect des habitants actuels et futurs de ce quartier. C'est ainsi que la parcelle 840 pourra être construite avec des pavillons, et s'insérer harmonieusement dans son environnement. Ceci est en ligne avec l'orientation n°1 du PAAD : "Maîtriser et structurer les développements urbains".

Par ailleurs, le cheminement piéton proposé permet d'encourager les riverains à utiliser des modes de déplacement doux, puisqu'il se fera dans la continuité du cheminement actuel, qui se termine en impasse dans le carré vert. Ceci est en ligne avec l'orientation n°5 du PAAD : "Organiser les conditions de déplacement sur l'ensemble du territoire communal, en encourageant les modes de déplacement doux et les transports en commun". Il faudra veiller à ce que ce cheminement piéton soit pensé dans la durabilité (entretien, vieillissement) et respect des habitants, faune et flore existantes (éclairage).

Je vous remercie pour cette initiative de révision du PLU et reste attentif aux débouchés futurs.

Cordialement,

Guillaume SERS

Contribution n°70 (Web)

Proposée par Buissiere-Paccard André
(ao.buissierepaccard@gmail.com)

Déposée le dimanche 29 septembre 2024 à 21h59

Adresse postale : 245 ROUTE DE ST JEAN 38500 COUBLEVIE

Madame la commissaire, je demande que la maison située au 265 route de St Jean, et qui est très ordinaire, ne soit plus classée remarquable. C'est manifestement une erreur.

Contribution n°71 (Web)

Proposée par Buissiere-Paccard André
(ao.buissierepaccard@gmail.com)

Déposée le dimanche 29 septembre 2024 à 22h23

Adresse postale : 245 ROUTE DE ST JEAN 38500 COUBLEVIE

La rue du parc de la sure qui dessert le lotissement du même nom est une rue PRIVEE.

Les copropriétaires en assurent seuls le nettoyage, l'entretien (reprise des enrobés), l'éclairage.... La mairie ne peut décider sans leur accord d'y inciter toute circulation nouvelle de vélos, trottinettes ou même de simple piétons, comme le laisse prévoir certains schémas de circulation du plu.

Il existe des voies publiques pour relier les deux parcs de la commune sans que cela procure des nuisances supplémentaires aux habitants du lotissement;

Contribution n°72 (Web)

Proposée par Benjamin Coutand

Déposée le lundi 30 septembre 2024 à 12h33

Merci de vous référer à la pièce jointe.

1 document associé

contribution_72_Web_1.pdf

Madame,

J'ai plusieurs observations à faire sur le PLU concernant la réglementation de la pratique de l'agriculture.

Dans le PADD, les orientations retenues sont notamment :

B / Préserver et mettre en valeur les sites naturels et forestiers et les paysages

F/ Favoriser l'implantation et le développement des activités économiques, agricole, touristique et commerciale locale.

Dans l'objectif B- Préserver les espaces agricoles, il est inscrit :

« - Prévoir l'installation de nouveaux bâtiments agricoles pour conforter la dynamique communale.
- Autoriser la diversification de l'activité agricole dans le respect du cadre réglementaire en vigueur.
- Maintenir les terres agricoles de qualité et notamment les grands ténements, les surfaces situées à proximité des bâtiments agricoles, les surfaces irriguées, les terres peu pentues, ... »

Dans l'objectif F-

« Sauvegarder et rétablir les espaces agricoles, et favoriser l'installation de nouvelles exploitations respectueuses de l'environnement, en vue de produire et consommer localement. »

La traduction dans le PLU ne semblent pas correspondre à ces objectifs, ni avec les intentions des élus qui se sont montrés soucieux d'accueillir de nouveaux agriculteurs :

Pour les zones N et A, le nouveau règlement du PLU intègre des contraintes trop importantes, et ne traduit pas les volontés et objectif du PADD d'aider à la diversification et à l'installation de nouvelles exploitations.

1 /Destination des zones A et N :

Le paragraphe mérite d'être éclairci :

Il est noté : «Sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations du sol à destination d'exploitation agricole, à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation [...], ceci incluant :

- les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate (...)
- les constructions et installations à usage d'aire naturelle de camping (...)
- Les serres, à condition d'être démontables et d'être situées à proximité d'un bâtiment agricole. »

Cette liste est-elle limitative ? Pourquoi contraindre le maraîchage ou l'arboriculture (avec l'implantation des serres) et favoriser la construction de camping (qui ne permet pas directement la production agricole?)

Qu'en est-il des serres ?

Les conditions de démontabilité d'une serre et de la proximité d'un bâtiment agricole sont inadaptées.

Les serres sont souvent autonomes et ne nécessitent pas la présence de bâtiments agricoles. **La condition de construire un bâtiment agricole proche d'une serre est très contraignante et inadaptée.**

Par ailleurs, la hauteur des constructions agricoles est fixée à 3,50m pour les serres, châssis et tunnels.

« La hauteur maximale des serres, châssis et tunnels ne peut excéder à 3,50 mètres hors-tout. »

Sachant que la hauteur des serres maraîchères reconnues professionnelles (notamment par la région) sont supérieures à 3,50m il serait plus adapté de pouvoir se conformer à ce qui est proposé chez les fabricants de serre. Une hauteur minimale (minimum de 4m) est nécessaire pour avoir un volume d'air importante qui permet de limiter les maladies, et donc ne pas avoir recours à des produits phytosanitaires.

Il serait plus adapté, pour répondre aux objectifs du PADD, de ne pas mettre de hauteurs spécifiques pour les serres, châssis et tunnels, comme c'est d'ailleurs le cas dans les zones N du PLU, ou a minima une hauteur de 4 mètres.

2/ Destination de la zone UB :

Aussi, toujours dans l'objectif F du PADD (F/ Favoriser l'implantation et le développement des activités économiques, agricole, touristique et commerciale locale), le règlement du nouveau PLU de la zone UB évolue dans une direction opposée au développement de l'activité agricole.

Dans le règlement écrit est stipulé, pour la Zone UB « Sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière, [...]

Ceci inclue les parcelles utilisées depuis des années pour une activité agricole.

Alors que l'ancien PLU acceptait l'usage agricole du sol, le nouveau règlement interdit tout usage agricole des parcelles en zone urbaine.

Est-ce possible de supprimer cette catégorie (exploitation agricole) des affectations du sol interdites, sachant que le même PLU inscrit vouloir protéger ces espaces et considérant les objectifs du PADD ?

En effet, dans le PADD, parmi les objectifs, on note ;

« 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 ;

Sauvegarder et rétablir les espaces agricoles, et favoriser l'installation de nouvelles exploitations respectueuses de l'environnement, en vue de produire et consommer localement. »

Dans l'objectif B du PADD, il est aussi noté que les objectifs sont de :

- «- Prévoir l'installation de nouveaux bâtiments agricoles pour conforter la dynamique communale.
- Autoriser la diversification de l'activité agricole dans le respect du cadre réglementaire en vigueur.
- Maintenir les terres agricoles de qualité et notamment les grands tènements, les surfaces situées à proximité des bâtiments agricoles, les surfaces irriguées, les terres peu pentues, ... »

Pour respecter l'objectif du PADD, est-ce possible de s'inspirer du PLUI de Grenoble, qui **autorise dans les zones urbaines ou à urbaniser** « Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits. »

Contribution n°73 (Web)

Proposée par Salvetat Véronique
(vsalvetat@gmail.com)

Déposée le lundi 30 septembre 2024 à 16h37

Adresse postale : 345 lot les parcs de la sure 38500 Coublevie

Bonjour,

Nous avons acheté une maison dans le lotissement LES PARCS DE LA SURE en 2020-21 et nous avons à ce moment étudié les statuts du lotissement. Une convention signée avec la mairie en fait un domaine privé, dont les voies sont réservées aux habitants. Nous en gérons d'ailleurs l'entretien et l'éclairage. L'ensemble a été calibré par rapport au lotissement et les accès, par exemple la sortie sur le rond point, ne peut accueillir plus de trafic sans saturer (il est déjà difficile le matin de pouvoir s'engager). Les trottoirs, angles droits, largeurs ou autres ne seraient absolument pas adaptés à une circulation de voitures "de passage" toujours plus rapide ou plus intense que celle des riverains. Une ouverture serait source de risques d'accidents : il ne s'agit pas de passages pensés comme des rues, avec la visibilité liée, mais comme des voies permettant d'atteindre des accès voitures des maisons.

Merci de respecter les droits de chacun dans un cadre qu'il paraît inutile de détériorer .

Bien cordialement

Contribution n°74 (Web)

Proposée par indivision Buissiere-Paccard

(ao.buissierepaccard@gmail.com)

Déposée le lundi 30 septembre 2024 à 23h53

Adresse postale : 245 ROUTE DE ST JEAN 38500 COUBLEVIE

objet: Pattolat

Madame la Commissaire, la Commune qui s'était empressée de construire sur les terrains qu'elle nous avait demandés, il y a plus de 20 ans, en échange des parcelles AK259 et 260 au Pattolat, mettait régulièrement des freins à la constructibilité de ces parcelles, alors même

qu'elle s'était engagée par acte authentique à les laisser en zone UA.

Avec la dernière municipalité, et dans le cadre d'une OAP incluant l'indivision Bouvier, un permis fut enfin délivré et purgé de tous recours. La municipalité nouvelle a cependant bloqué le projet ,souhaitant refaire toutes les études sur l'eau!!, mais surtout encore gagner du temps, comme la future Maire l'avait annoncé.

Aujourd'hui le P.C. n'a pas été prorogé, et le nouveau PLU propose:

1) d'étendre l'OAP à un troisième propriétaire qui n'a pas du tout les mêmes accès.

2) de garder le même nombre de logements qui était prévu sur les deux indivisions de l'OAP

précédente, à répartir maintenant sur les 3 domaines!!

3) de passer les logements sociaux sur zone qui étaient de 30% dans le permis définitif précédent à 45% demain!!

4) en ne prévoyant pas la possibilité d'un phasage de cette OAP sur la zone, le PLU repousse encore les constructions aux calendes grecques!!

Vous comprendrez, Madame la Commissaire, que nous ne pouvons accepter pareilles nouvelles contraintes qui ne font que nous pénaliser et pas seulement financièrement!!

Nous demandons à retrouver le même nombre de logements sur les terrains des indivisions Bouvier et Buissiere-Paccard qu'il y en avait sur le P.C. accordé précédemment, avec des logements sociaux plafonnés à 30% et non 45%

et ce qui semble un minimum de bon sens, d'autoriser un PHASAGE des opérations, permettant enfin une reprise à moyen terme des logements dont la commune à tant besoin (cf ses engagements auprès du préfet!!)

Recevez, Madame la Commissaire, nos respectueuses salutations.

l'Indivision Buissiere Paccard

Contribution n°75 (Email)

Proposée par Cdmf Avocats
(secretariat2@cdmf-avocats.com)
Déposée le vendredi 27 septembre 2024 à 14h16

FP22537 - BOVAGNET / COMMUNE DE COUBLEVIE

Objet : FP22537 - BOVAGNET / COMMUNE DE COUBLEVIE

[cid:image001.png@01DB10E7.C7CA3810]

7 PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - B.P 476
38000 GRENOBLE CEDEX
TEL: 04.76.48.89.89
FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.interjuris.fr/cdmf

[cid:image002.png@01DB10E7.C7CA3810]

Retrouvez toute l'actualité juridique en droit public, droit de l'urbanisme
et droit immobilier sur notre blog :

www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com

3 documents associés

contribution_75_Email_1.png
contribution_75_Email_2.png
contribution_75_Email_3.pdf



CDMF - AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES



Inscrivez-vous
à notre newsletter



Droit public
Droit Immobilier

CDMF-AVOCATS
AFFAIRES PUBLIQUES

SANDRINE FIAT
FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
Avocats associés
JULIE VINCENT
AUDE MARTIN
EMMA SANSIQUET
MANON LEROY
AUDE EYNARD-MACHET
Avocats
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
Juristes

CDMF-AVOCATS

DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
Anciens Bâtonniers
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
Avocats Associés
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
FREDERIC LETANG
REBECCA BRAZZOLOTTO
LINDRON Juliette
Avocats

Membres du GIE
«GROUPE-CDMF-AVOCATS»

HUBERT CAILLAT
Ancien Bâtonnier
JACQUES DAY
MICHEL LIALMAS
Avocats fondateurs



COMMUNE DE COUBLEVIE

Mairie

11 chemin d'Orgenise - R.P. 2
38500 COUBLEVIE

A l'attention de Madame le
Commissaire-Enquêteur, Madame
Françoise ROUDIER

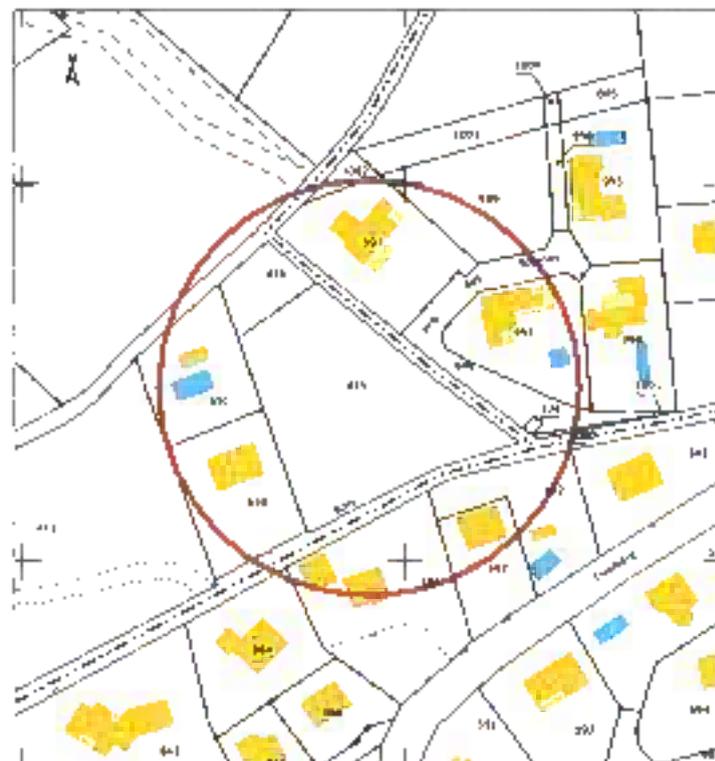
Envoi par mail : [enqueteurenquete-
public-5539@registre-dematerialise.fr](mailto:enqueteurenquete-public-5539@registre-dematerialise.fr)

GRENOBLE, le 27 septembre 2024

N/Réf. : BOVAGNET / COMMUNE DE COUBLEVIE
FP22537 - SF//BBO

Madame le Commissaire-Enquêteur,

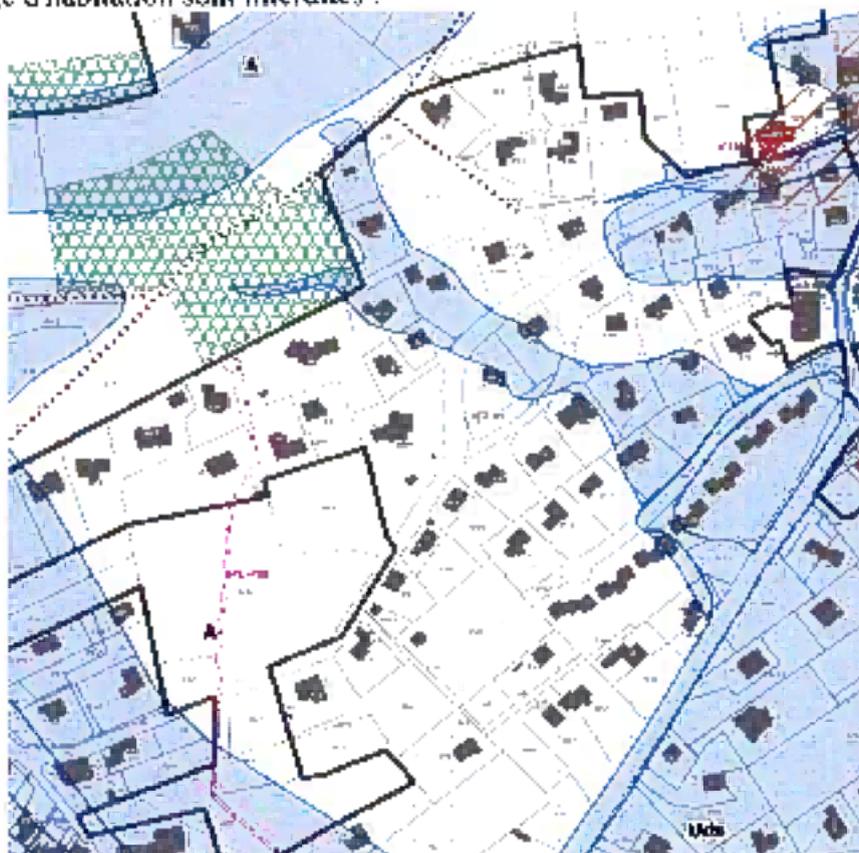
Je vous indique intervenir en ma qualité de Conseil de Monsieur
BOVAGNET, propriétaire sur le territoire de la Commune de COUBLEVIE
des parcelles cadastrées à la section AE sous les numéros 415 et 416 :





Au Plan Local d'Urbanisme de la Commune actuellement en vigueur, ces parcelles sont classées en zone UD.

Au Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique, les parcelles seront classées en zone UDs, zone au sein de laquelle les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites :



Un tel classement m'apparaît entaché d'illégalité, étant précisé que les parcelles sont situées au sein d'une zone urbanisée de la Commune, comme en témoignent les documents graphiques des différents Plan Local d'Urbanisme, et desservis par l'ensemble des réseaux.

Comme en témoigne la lecture du document graphique, les parcelles de mon client constituent en réalité une bande creuse au sein d'une zone bâtie.

À cet égard, il ne saurait être justifié un classement en zone UD interdisant toute nouvelle construction à usage d'habitation notamment, par le souhait de stopper la constructibilité des hameaux et ce alors même que le PADD lui-même précise qu'au sein des hameaux l'urbanisation devra perpétuer l'identité des hameaux en assurant une cohérence architecturale des constructions existantes et à venir (voir la carte de synthèse du projet d'aménagement et de développement durable en page 17 du PADD arrêté).

Ainsi, les constructions à venir sont envisageables au sein de ces mêmes hameaux, si celles-ci respectent évidemment les règles de construction permettant l'insertion au paysage du projet.

L'urbanisation de ces parcelles s'inscrit donc parfaitement dans les orientations développées au sein du PADD avec une densification du foncier bâti existant, une mutualisation des accès, le projet s'intégrant parfaitement dans la trame urbaine existante. Par ailleurs, et comme vous l'aurez constaté, le projet vient densifier le secteur et répond parfaitement aux objectifs du PADD d'éviter l'urbanisation en extension de l'enveloppe bâtie et permet au contraire l'urbanisation en dents creuse tel que souhaité par la collectivité publique.

Pour s'en convaincre, et dès lors que les objectifs du PADD visent à stopper l'urbanisation en extension des hameaux existants, il apparaît indispensable de revenir sur la définition de ce que représente une urbanisation en extension.

« Il ressort des pièces du dossier que la demande de certificat d'urbanisme opérationnel de M. B. portait sur la réalisation de trois maisons d'habitation sur des terrains respectifs de 2 064m² pour le lot 1, 3 369m² pour le lot 2 et 2 416m² pour le lot 3, situés lieu-dit " Les Quatre Vents " sur le territoire de la commune rurale de Laizy, dont le bourg est situé à un peu moins de 3 kilomètres du projet. Le hameau des Quatre-Vents, situé dans un vaste secteur naturel, est constitué d'une douzaine de constructions regroupées, situées à l'est et au sud de deux voies de circulation en retrait desquelles elles sont implantées. Ce bâti existant, compte tenu du nombre et de la relative densité des constructions implantées à proximité les unes des autres, et de sa desserte par l'ensemble des réseaux, constitue ainsi une partie urbanisée de la commune de Laizy, ce qui n'a d'ailleurs pas été contesté en défense en première instance. Il ressort par ailleurs

des plans et images aériennes versés aux débats que les terrains appartenant à M. B... jouxtent la rangée de maisons bâties le long du chemin situé au nord, dont ils constituent le prolongement immédiat, et qu'ils s'intègrent au même compartiment de terrain, en l'absence de toute coupure naturelle ou artificielle Compte tenu de cette configuration des terrains, bien que les parcelles en litige présentent une superficie totale de 7 835m² et s'ouvrent au sud sur un vaste espace naturel, M. B... est fondé à soutenir qu'elles ne se situent pas en limite des parties actuellement urbanisées de la commune, dont son projet constituerait alors une extension, mais qu'elles y sont incluses Le requérant est ainsi fondé à soutenir que les décisions attaquées, fondées sur la localisation de ses parcelles en dehors des parties urbanisées de la commune, procèdent d'une erreur d'appréciation. » (Cour administrative d'appel Lyon, 5 Mai 2022, n° 20LY02046)

Dans ce cas, la Cour administrative d'appel a considéré que **ne constitue pas à une extension de l'urbanisation** :

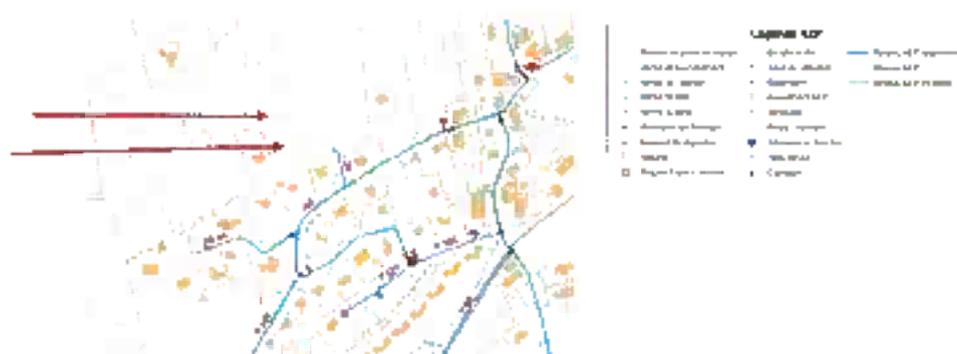
- la réalisation de trois maisons d'habitation qui **jouxtent une rangée de maisons bâties le long du chemin,**
- lesquelles s'intègrent au même compartiment de terrain, en l'absence de toute coupure naturelle ou artificielle.

Or, dans ce cas, la Cour administrative d'appel de Lyon a jugé que le projet ne constituait pas une extension de l'urbanisation.

s'agissant de la traduction réglementaire du parti d'urbanisme d'une Collectivité, il importe de rappeler qu'il appartient aux auteurs du Plan Local d'Urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir « pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction » (Voir pour exemple CAA Lyon, 12-04-2018, Commune d'Estrablin : n° 16LY04127) ; « que s'ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme, leur appréciation peut cependant être censurée par le juge administratif au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts » (CE, 8-10-2008 : n° 293496 ; CAA Marseille, 20-04-2018 : n° 16MA03226 ; CAA Versailles 29-03-2012 : n° 10VE03132 ; CAA Paris, 4-12-2014 : n° 13PA01049).

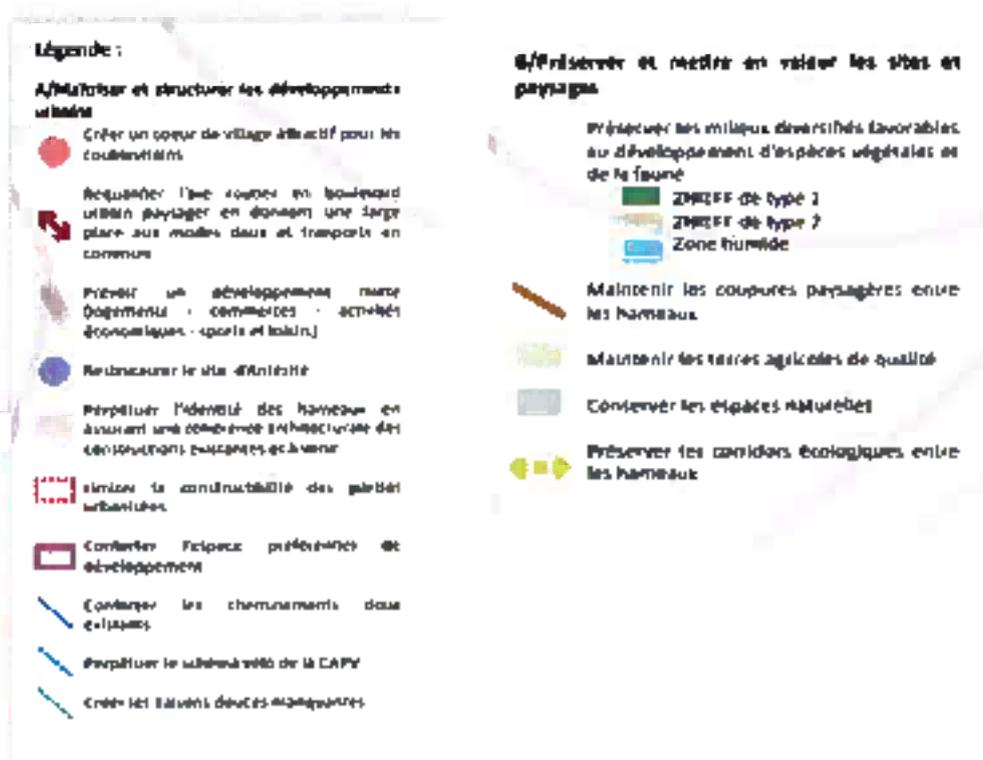
Suivant le raisonnement de ces jurisprudences, le classement de la parcelle en zone Uds inconstructible apparaît entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, puisqu'elle s'intègre pleinement dans la trame urbaine déjà existante, tout en évitant l'urbanisation en extension de l'enveloppe bâtie.

En conséquence, Monsieur BOVAGNET entend contester la légalité du classement en zone UD inconstructible de son terrain, lequel est situé au sein d'une zone urbanisée desservie par l'ensemble des réseaux



D'ailleurs, ces parcelles ont été identifiées comme situées dans la limite de constructibilité des parties urbanisées, ce qui est pour le moins logique au regard de leur localisation :





Monsieur BOVAGNET entendait vous présenter ces observations dans le cadre de l'enquête publique

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire-Enquêteur, en l'assurance de mes sentiments dévoués.

Sandrine FIAT
Avocat Associé

Contribution n°76 (Email)

Proposée par Cdmf Avocats
(secretariat2@cdmf-avocats.com)
Déposée le vendredi 27 septembre 2024 à 14h32

FP24394 - DIANA - ROSSIGNOL / COMMUNE DE COUBLEVIE (PLU)

Objet : FP24394 - DIANA - ROSSIGNOL / COMMUNE DE COUBLEVIE (PLU)

[cid:image001.png@01DB10EA.0566DAA0]

7 PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - B.P 476
38000 GRENOBLE CEDEX
TEL: 04.76.48.89.89
FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.interjuris.fr/cdmf

[cid:image002.png@01DB10EA.0566DAA0]

Retrouvez toute l'actualité juridique en droit public, droit de l'urbanisme
et droit immobilier sur notre blog :

www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com

3 documents associés

contribution_76_Email_1.png
contribution_76_Email_2.png
contribution_76_Email_3.pdf



CDMF - AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES



Inscrivez-vous
à notre newsletter

Droit public
Contrats et marchés publics
Droit de la fonction publique
Droit de l'environnement

Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Propriété immobilière
Servitudes

TEL : 04 76 49 99 99 - FAX : 04 76 48 99 99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr



Droit public
Droit Immobilier

CDMF-AVOCATS
AFFAIRES PUBLIQUES

SANDRINE FIAT
FRÉDÉRIC PONGIN
SARAH TISSOT
Avocats associés
JULIE VINCENT
AUDE MARTIN
EMMA SANQUET
MANON LEROY
ADELE EYNARD-MACHET
Avocats
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARDI
CECILIA BLUNETTO
Juristes

CDMF-AVOCATS

DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
Anciens Bâtonniers
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
Avocats Associés
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
FRÉDÉRIC LETANG
REBECCA BRAZZOLOTTO
LINDRON Juliette
Avocats

Membres du GIE

«GROUPE-CDMF-AVOCATS»

HUBERT CAILLAT
Ancien Bâtonnier
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
Avocats fondateurs



Membre de l'Association Française des
Avocats-Commissaires auprès
des Collectivités Territoriales

COMMUNE DE COUBLEVIE

Mairie

11 chemin d'Orgeoise - R.P. 2
38500 COUBLEVIE

A l'attention de Madame le
Commissaire-Enquêteur, Madame
Françoise ROUDIER

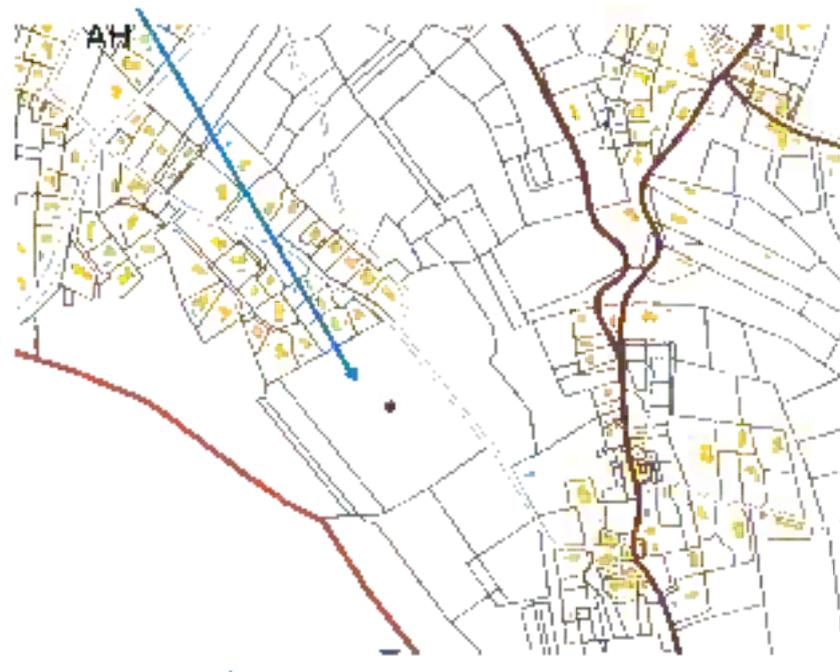
Envoi par mail : [enqueteurenquete-
publique-5539@registre-dcmaterialise.fr](mailto:enqueteurenquete-publique-5539@registre-dcmaterialise.fr)

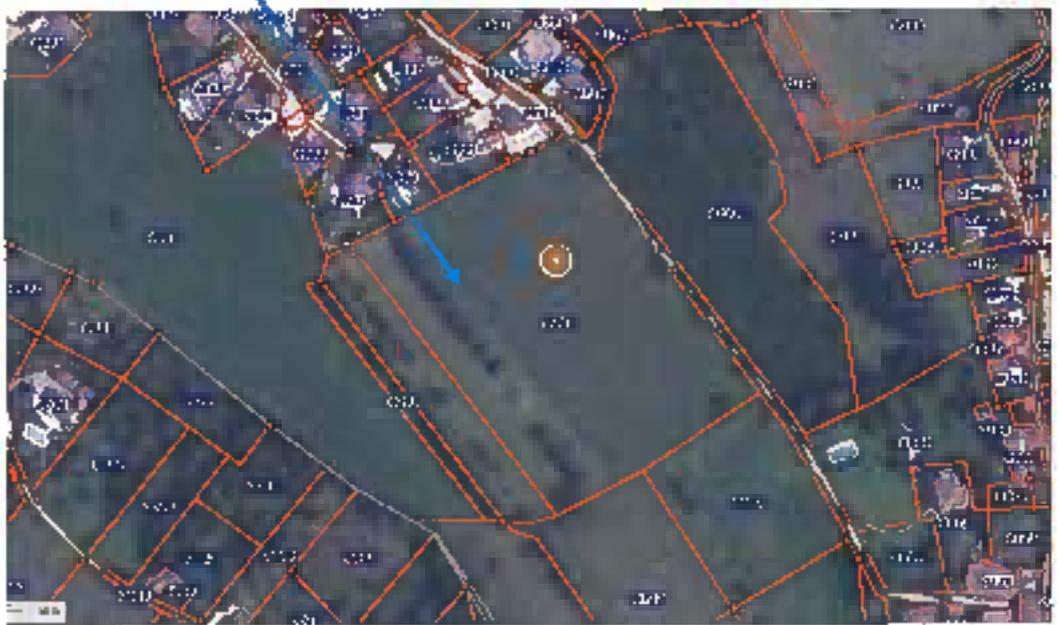
GRENOBLE, le 27 septembre 2024

N°Réf. : DIANA - ROSSIGNOL / COMMUNE DE COUBLEVIE (PLU)
FP24394 – SE/MR

Madame le Commissaire Enquêteur,

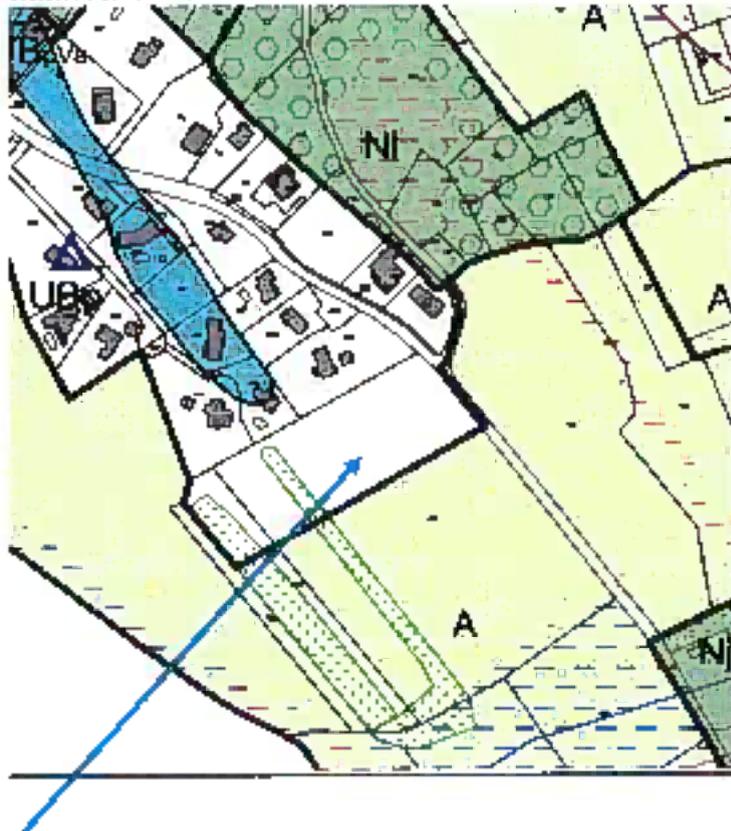
Je vous indique intervenir en ma qualité de Conseil de Madame DIANA et
Madame ROSSIGNOL, propriétaires sur le territoire de la Commune de
COUBLEVIE de la parcelle cadastrée à la section AH n°201 :





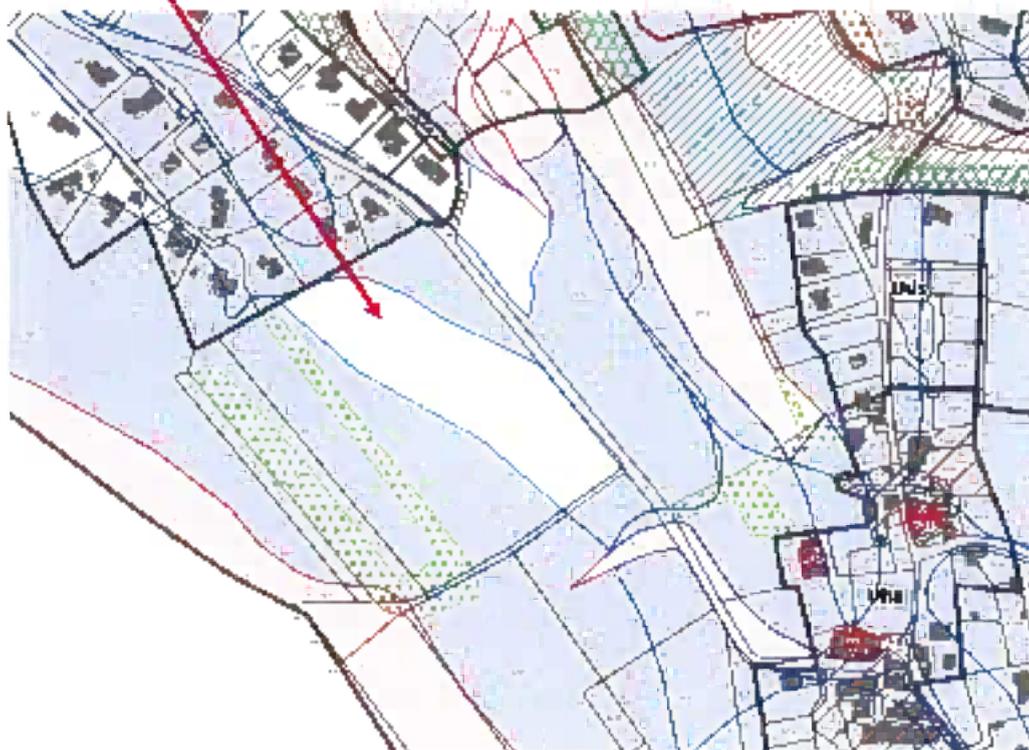
1- SUR L'ILLEGALITE DU CLASSEMENT DE LA PARCELLE AH 201

Au Plan Local d'Urbanisme de la Commune actuellement en vigueur, la parcelle cadastrée à la section AH n°201 se situe en majeure partie en zone agricole mais également en zone UBp pour la partie de ce tènement située à proximité immédiate des constructions avoisinantes :



Il convient également de noter que le règlement graphique en vigueur identifie des éléments du paysage et des arbres remarquables sur la partie de ce tènement classée en zone constructible.

Quant au classement de cette parcelle au Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique, vous ne manquerez pas de constater que le règlement graphique ne permet pas de s'assurer efficacement de son classement :



Il convient alors de se reporter à la carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durable arrêté en page 17, sur laquelle il apparaît que la parcelle AH 201 sera entièrement classée en zone agricole :



Le déclassement en zone agricole de la partie de la parcelle AH 201, initialement classée en zone constructible, n'apparaît entaché d'illégalités.

En effet, il convient alors de rappeler qu'en application des dispositions de l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme,

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Aussi, la légalité d'un classement en zone agricole dépend tout autant de la richesse naturelle, intrinsèque, des lieux, que du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres qu'il conviendrait de valoriser; impliquant que les terrains classés en zone agricole puissent effectivement participer à la vocation protectrice de ce zonage.

Le Conseil d'Etat a pu censurer le classement opéré d'un terrain en zone agricole alors qu'il n'était notamment pas établi que celui-ci présentait un potentiel particulier pour un tel usage.

Il a été jugé à cette occasion que,

« (...) 12. En dernier lieu, aux termes de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme, alors en vigueur : " Les zones agricoles sont dites "zones

A°. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (...) ».

13 Il ressort des pièces du dossier et notamment des documents graphiques du PLU que la parcelle n° DT 130 d'une surface de 680 mètres carrés appartenant à M. et Mme B... se situe, à la différence de leur autre parcelle n° DT 131, à l'intérieur d'une partie urbanisée de la commune. Il n'est pas établi, ni même allégué, que cette parcelle qui supporte déjà une construction et ne faisait pas l'objet d'une exploitation agricole, présente un potentiel particulier pour un tel usage. Dans ces conditions, et alors même que la commune a entendu préserver la vocation agricole de la plaine de Saint-Pierre environnant la parcelle en cause, le classement de cette parcelle en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation (...) » (CE, 04-03-2016, n°384795).

En d'autres termes, le classement en zone agricole ne peut se déduire de la seule proximité du terrain intéressé à des terres agricoles ou uniquement résulter d'un parti d'aménagement qui serait défini par la Collectivité ; encore faut-il que la parcelle concernée présente un tant soit peu des caractéristiques effectives de nature à justifier un tel classement.

Dans le cadre de ce contrôle, à l'occasion d'une décision pour le moins récente, intervenue le 24 novembre 2021, le Conseil d'Etat a eu l'occasion de préciser qu'il importe, pour autant, pour le Juge administratif, d'apprécier la justification du classement opéré par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la Collectivité concernée, en exposant que,

« (...) 4. Si, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole et peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte, ce classement doit cependant être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé.

5. Pour juger que le classement en zone A de l'ensemble du secteur du hameau du Bois-Vieux, situé à environ un kilomètre du centre-bourg, dont il ressort de l'arrêt attaqué qu'il comporte notamment une trentaine d'habitations et présente un caractère urbanisé, n'était pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, la cour, en relevant

que les auteurs du PLU avaient entendu préserver les ressources agricoles de la commune et rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien du " caractère rural " du hameau, situé au cœur d'une vaste plaine agricole de bonne valeur agronomique et facilement exploitable. alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que ce classement permet d'assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de cette commune, a dénaturé les pièces du dossier et les faits de l'espèce (...) » (CE, 24-11-2021, Commune de Lapeyrouse-Mornay - n° 435178).

Dans le cadre de cet office déterminé, le Tribunal Administratif de GRENOBLE a pu rappeler, à l'occasion d'un Jugement rendu le 26 novembre 2020 (n° 1806036-1), que :

« (...) Il ne ressort pas des pièces du dossier que ces parcelles, d'une superficie totale inférieure à 1500 m² et qui ne font pas l'objet d'une exploitation agricole, présentent en elles-mêmes un potentiel particulier pour un tel usage compte tenu de leur configuration et de leurs caractéristiques. Si la parcelle n°140 est voisine à l'Ouest, sur une de ses extrémités, de la parcelle n°40 qui est classée en zone agricole comme les parcelles adjacentes n° 33 et 39, elles ne forment qu'un espace d'une surface totale inférieure à 2500 m² et d'une valeur agricole limitée en raison de leur enclavement entre la route et les zones urbaines. Il ne ressort pas des pièces produites et notamment de la carte figurant en pièce 4 du plan d'aménagement et de développement durables que les parcelles constituent un lieu de passage de la faune selon un axe Est-Ouest. Compte tenu de ces éléments, l'ensemble formé par les parcelles numéros 140 et 141 apparaît non comme une véritable extension d'urbanisation mais comme marquant, à cet endroit, la limite de la partie urbanisée du hameau du Mas du Montucol avant la route départementale (...) ».

Voir également l'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone agricole, avec mention de la prise en compte de l'inclusion de parcelle au sein d'un compartiment urbanisé et sans qu'une pièce au dossier ne permettent d'établir son potentiel agricole :

« (...) En outre, aucune pièce du dossier ne permet d'établir le potentiel agricole de cette parcelle située dans une zone urbanisée, à l'état naturel et non cultivée. Dans ces conditions, quand bien même le classement en litige répond à la volonté de la commune de maintenir l'enveloppe foncière agricole en conservant notamment le classement en zone agricole de parcelles non cultivées, le classement en zone agricole de la parcelle B 2705 est, en raison de son inclusion au sein

d'un compartiment urbanisé et de ses caractéristiques, entaché d'erreur manifeste d'appréciation (...)» (CAA Marseille, 4-02-2021 : n° 20MA00197).

Dans le même sens,

5. Considérant, d'une part, qu'il ressort des pièces du dossier que le secteur A4 litigieux épouse au plus près les contours du hameau dit de Lesteno, et prend la forme d'un secteur urbanisé constitué autour des différentes constructions qui y sont déjà édifiées, au nombre d'une trentaine, révélant un hameau s'étant développé de part et d'autre de la route qui le traverse ;

6. Considérant, d'autre part, que, en soutenant que le secteur correspondant au hameau de Lesteno ne présentait aucun potentiel agricole et que ce hameau présentait au contraire un caractère urbanisé, M. F... doit être regardé comme soulevant le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme commise par la commune en procédant au classement de la parcelle lui appartenant située dans le bourg de Lesteno en zone agricole ;

7. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les auteurs de la révision du plan local d'urbanisme ont entendu préserver de toute densification le hameau de Lesteno, tout comme en ce qui concerne les parcelles de terrain dénommées « écarts » présentant les mêmes caractéristiques, en y excluant totalement la possibilité d'y édifier toute construction nouvelle, que la commune a ainsi entendu définir en réalité non pas un espace agricole à protéger relevant des dispositions de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme relatives aux zones agricoles mais un espace urbanisé de faibles dimensions où toute possibilité de construction nouvelle serait interdite sans qu'il ne soit aucunement fait référence au potentiel agronomique, biologique ou économique de cet espace ; qu'en procédant à un tel classement en zone agricole de la parcelle cadastrée section A1, n° 105 dont M. F... est propriétaire dans la seule perspective d'y interdire toute possibilité de construction nouvelle, la commune de Saint Nolff a ainsi méconnu les dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme ; que M. F... est par suite fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Rennes a rejeté sa demande d'annulation du document local d'urbanisme communal en tant qu'il classe son terrain en zone agricole. (CAA Nantes, 18-09-2017, n° 16NT02772).

Enfin, à l'occasion d'une décision intervenue le 17 février 2022 que le Tribunal Administratif de GRENOBLE a pu juger, aux visus des dispositions des articles L. 151-5, R. 151-18, R. 151-22 et R. 151-24 du Code de l'Urbanisme.

« (...) » 8. Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de définir des zones urbaines normalement constructibles et des zones dans lesquelles les constructions peuvent être limitées ou interdites. Ils ne sont pas liés par les modalités existantes d'utilisation du sol dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme ou par la qualification juridique qui a pu être reconnue antérieurement à certaines zones sur le fondement d'une réglementation d'urbanisme différente. L'appréciation à laquelle ils se livrent ne peut être discutée devant le juge de l'excès de pouvoir que si elle repose sur des faits matériellement inexacts, si elle est entachée d'erreur manifeste ou de détournement de pouvoir.

9. Par ailleurs, si, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole et peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte, ce classement doit cependant être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé.

(...)/11. S'agissant de la parcelle appartenant à Mme Aulagnon d'une surface d'environ de 7 200 m², elle ne saurait être considérée, par sa dimension et par son aspect naturel, comme une véritable dent creuse bien qu'elle soit occupée, sur une de ses extrémités, par une maison à usage d'habitation et une annexe de 50 m². A cet égard, si les parcelles n°212 et n°213 contiguës à la propriété de Mme Aulagnon sont bâties, sont cependant dépourvues de constructions les parcelles attenantes n°276 et n°277 ainsi que le secteur situé au-delà de la voie publique. Des petits groupes de constructions se situent toutefois de chaque côté de cette parcelle à environ à 50 et 100 mètres.

12. Par ailleurs, il est vrai que le classement en zone A du hameau Gabinot répond au parti d'urbanisme choisi et exposé au point 2 visant notamment à lutter contre l'étalement urbain et à favoriser l'activité agricole au sein de la commune qui comporte près de 50 exploitations agricoles.

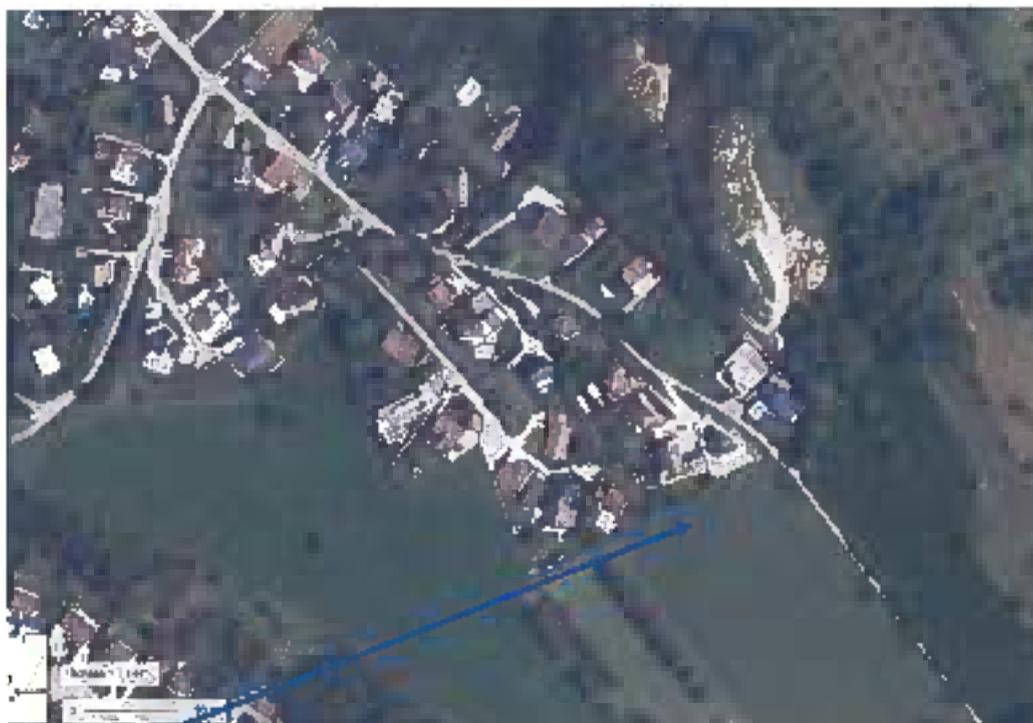
13. Toutefois, il ne peut être fait abstraction du fait que le « hameau » de Gabinot est composé de parcelles déjà bâties qui forment des

groupes de quelques constructions, par ailleurs largement espacés les uns des autres. Dès lors, eu égard à ce qui a été dit au point 9, leur classement en zone agricole doit être particulièrement justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles du secteur concerné. Or, si les parcelles vierges de toute construction du hameau de Gabinot peuvent être regardées comme conservant un potentiel agricole au regard notamment de la faible densité du hameau et des terres cultivées environnantes, ce n'est pas le cas des parcelles comportant déjà des maisons d'habitation et au moins partiellement entourées de constructions pour lesquelles la commune doit justifier la préservation d'un intérêt agricole particulier au sens de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme qui ne saurait résulter exclusivement du parti d'urbanisme choisi. A cet égard, il ressort du plan graphique et il n'est pas contesté que ce hameau ne comporte lui-même aucune ferme ou bâtiment agricole. S'il est entouré, dans un rayon d'une centaine de mètres, de plusieurs bâtiments agricoles ou fermes, la commune n'apporte pas d'éléments précis justifiant que l'éventuelle densification des parcelles bâties du hameau serait de nature à perturber, d'une quelconque façon, le fonctionnement de l'activité agricole du secteur ou obérer son potentiel. Par ailleurs, la commune ne peut déduire automatiquement cette densification de l'absence de classement en zone agricole. Ainsi, il ne ressort pas des pièces du dossier que le classement en zone A des parcelles bâties situées au sein du hameau dont celle de Mme Aulagnon permette d'assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles environnantes. Par suite, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone agricole du hameau « Gabinot », en ce qu'il porte sur les parcelles bâties situées au sein des petits groupes de constructions, dont celle appartenant à Mme Aulagnon, doit être accueilli.

14 Il résulte de ce qui précède que le plan local d'urbanisme contesté doit être annulé en ce qu'il classe en zone A les parcelles bâties au sein du hameau « Gabinot » dont la parcelle cadastrée section AV n°40 appartenant à Mme Aulagnon. Dans cette mesure, la décision du 11 octobre 2019 rejetant le recours gracieux de Mme Aulagnon doit être également annulée » TA Grenoble, 17-02-2022 : n° 1907960).

Au cas présent, il est nécessaire d'insister sur le fait que la partie Nord de la parcelle AII 201 se situe dans une zone urbanisée du territoire communale et que celle-ci ne comporte aucun potentiel agronomique.

En effet, il est possible de constater la présence d'un grand nombre de maisons individuelles en limite séparative de la parcelle appartenant à mes clientes :



Parcelle AH 201

Il est assez difficile de comprendre comment une exploitation agricole pourrait être implantée sur cette partie de la parcelle AH 201. En effet, il est constant que ce tènement, actuellement constructible, s'intègre parfaitement dans l'enveloppe bâtie de ce secteur.

D'autant plus que cette partie du tènement présente une pente pouvant atteindre plus de 47%, rendant ainsi toute installation d'activité agricole impraticable :



En réalité, la partie Nord de la parcelle AH 201 ne se situe pas dans un secteur nécessitant la préservation du potentiel agronomique. Au contraire, ce secteur est déjà largement urbanisé.

Aussi, ce classement en zone agricole n'est aucunement justifié par rapport aux objectifs inscrits au PADD. En effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable précise qu'au sein des hameaux l'urbanisation devra perpétuer l'identité des hameaux en assurant une cohérence architecturale des constructions existantes et à venir.

Ainsi, les constructions à venir sont envisageables au sein de ces mêmes hameaux, si celles-ci respectent évidemment les règles de construction permettant l'insertion au paysage du projet.

Dès lors, la partie actuellement classée en zone constructible permettrait justement de répondre de manière efficace à cet objectif, en offrant la possibilité d'intégrer, dans la continuité de l'enveloppe bâtie existante, des constructions respectueuses des caractéristiques architecturales propres à ce secteur.

Enfin, la carte de synthèse du PADD arrêté établit une délimitation au niveau des constructions existantes, en limite séparative de la parcelle appartenant à mes clientes, afin de maintenir les coupures paysagères entre les hameaux.



Maintenir les coupures paysagères entre les hameaux

Cependant, il est constant que la portion de la parcelle AH 201, actuellement classée en zone agricole, permet déjà d'assurer une coupure nette avec le hameau de Neyroud, en raison de sa superficie de 16 002 m², garantissant ainsi une séparation paysagère efficace.

Ainsi, il est indéniable que le déclassement de la partie Nord de ce tènement ne permet pas, à lui seul, de renforcer de manière plus efficace la coupure paysagère d'ores et déjà existante.

Madame DIANA et Madame ROSSIGNOL entendaient vous présenter ces observations dans le cadre de l'enquête publique.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes respectueuses salutations.

Sandrine FIAT
Avocat Associé

Contribution n°77 (Email)

Proposée par Cdmf Avocats
(secretariat2@cdmf-avocats.com)
Déposée le vendredi 27 septembre 2024 à 14h36

FP24356 - SARRET / COMMUNE DE COUBLEVIE (PLU)

Objet : FP24356 - SARRET / COMMUNE DE COUBLEVIE (PLU)

[cid:image001.png@01DB10EA.82981C00]

7 PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - B.P 476
38000 GRENOBLE CEDEX
TEL: 04.76.48.89.89
FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.interjuris.fr/cdmf

[cid:image002.png@01DB10EA.82981C00]

Retrouvez toute l'actualité juridique en droit public, droit de l'urbanisme
et droit immobilier sur notre blog :

www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com

7 documents associés

contribution_77_Email_1.png
contribution_77_Email_2.png
contribution_77_Email_3.pdf
contribution_77_Email_4.pdf
contribution_77_Email_5.pdf
contribution_77_Email_6.pdf
contribution_77_Email_7.pdf



CDMF - AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES



Inscrivez-vous
à notre newsletter



Droit public
Droit immobilier

CDMF-AVOCATS
AFFAIRES PUBLIQUES

SANDRINE FIAT
FRÉDÉRIC PONCIN
SARAH TISSOT
Avocats associés
JULIE VINCENT
AUDE MARTIN
EMMA SANSIQUET
MANON LEROY
ADELE EYNARD-MACHET
Avocats
LENA MATHON
MAXIMilien BOCCARD
CECILIA BLUNETTO
Avistes

CDMF-AVOCATS

DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
Anciens Bâtonniers
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
Avocats Associés
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
FRÉDÉRIC LETANG
REBECCA BRAZZOLOTTO
LINDRON Juliette
Avocats

Membres du GIE
«GROUPE-CDMF-AVOCATS»

HUBERT CAILLAT
Ancien Bâtonnier
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
Avocats fondateurs



COMMUNE DE COUBLEVIE

Mairie

11 chemin d'Orgeoise - B.P. 2
38500 COUBLEVIE

A l'attention de Madame le
Commissaire-Enquêteur, Madame
Françoise ROUDIER

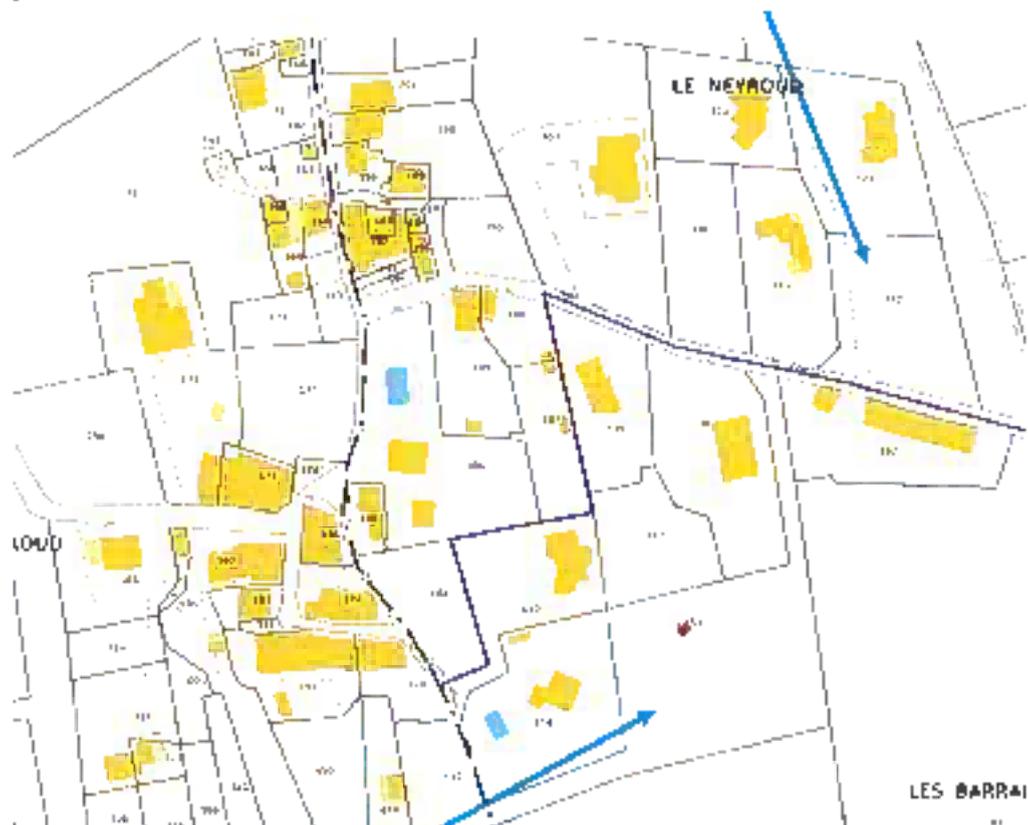
Envoi par mail : [enqueteurenquete-
public@registre-domatinalise.fr](mailto:enqueteurenquete-public@registre-domatinalise.fr)

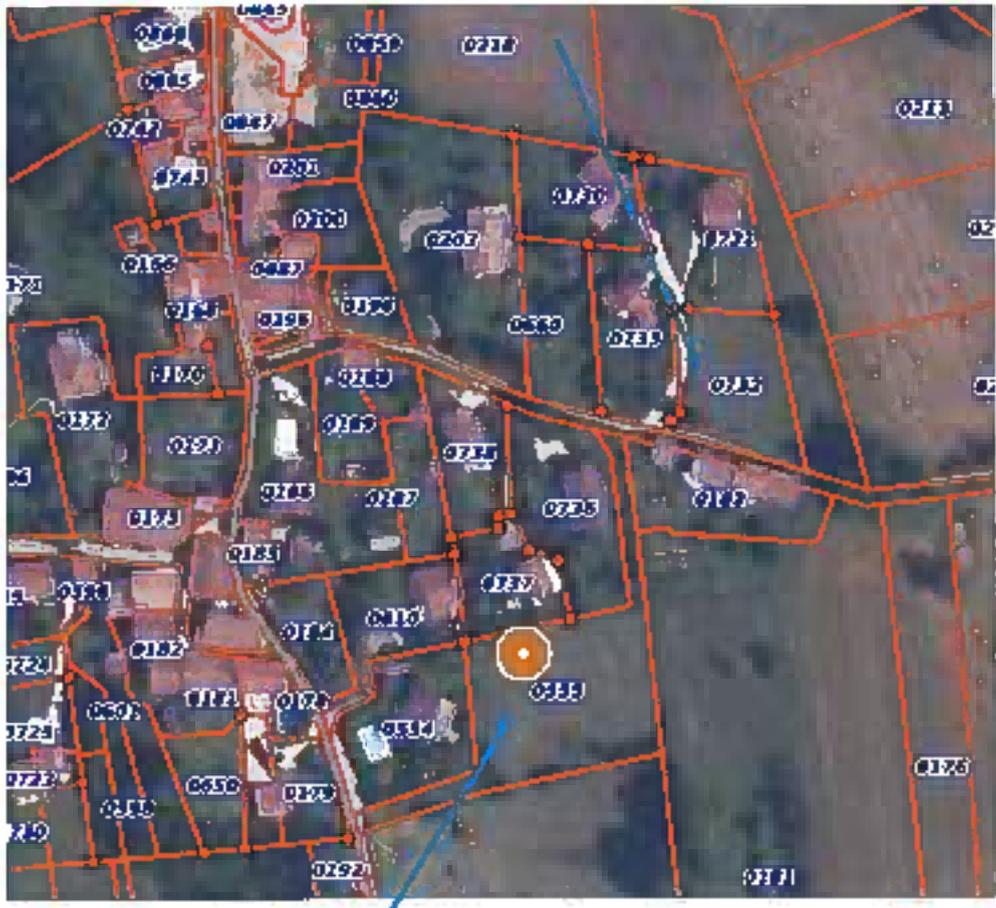
GRENOBLE, le 27 septembre 2024

N/Réf. : SARRET / COMMUNE DE COUBLEVIE (PLU)
FP24356 – SF/MR

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je vous indique intervenir en ma qualité de Conseil de Madame Sylvianne SARRET, propriétaire sur le territoire de la Commune de COUBLEVIE des parcelles cadastrées à la section B sous les numéros 555 et 732 :





I- SUR L'ILLEGALITE DU CLASSEMENT DE LA PARCELLE B 732

Au Plan Local d'Urbanisme de la Commune actuellement en vigueur, la parcelle cadastrée à la section B n°732 est classée en zone UD.

Au Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique, la parcelle B n°732 sera classée en zone UDs, zone au sein de laquelle les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites :



De plus, le Bilan de concertation indique également que la parcelle B 732 se trouve dans une zone urbaine dite « gelée » dans laquelle les constructions nouvelles sont interdites (Page 60).

Un tel classement m'apparaît entaché d'illégalité, étant précisé que les parcelles sont situées au sein d'une zone urbanisée de la Commune, comme en témoignent les documents graphiques des différents Plan Local d'Urbanisme, et desservis par l'ensemble des réseaux.

À cet égard, il ne saurait être justifié un classement en zone UDs interdisant toute nouvelle construction à usage d'habitation notamment, par le souhait de stopper la constructibilité des hameaux et ce alors même que le PADD lui-même précise qu'au sein des hameaux l'urbanisation devra perpétuer l'identité des hameaux en assurant une cohérence architecturale des constructions existantes et à venir (voir la carte de synthèse du projet d'aménagement et de développement durable en page 17 du PADD arrêté).

Ainsi, les constructions à venir sont envisageables au sein de ces mêmes hameaux, si celles-ci respectent évidemment les règles de construction permettant l'insertion au paysage du projet.

L'urbanisation de cette parcelle s'inscrit donc parfaitement dans les orientations développées au sein du PADD avec une densification du foncier bâti existant, une mutualisation des accès, la parcelle n°732 s'intégrant parfaitement dans la trame urbaine existante. Par ailleurs, et comme vous l'aurez constaté, la constructibilité de ce tènement viendrait densifier le secteur et répondrait ainsi parfaitement aux objectifs du PADD qui est d'éviter l'urbanisation en extension de l'enveloppe bâtie et permet au contraire l'urbanisation en dents creuse tel que souhaité par la collectivité publique.

Pour s'en convaincre, et dès lors que les objectifs du PADD visent à stopper l'urbanisation en extension des hameaux existants, il apparaît indispensable de revenir sur la définition de ce que représente une urbanisation en extension.

« Il ressort des pièces du dossier que la demande de certificat d'urbanisme opérationnel de M. B... portait sur la réalisation de trois maisons d'habitation sur des terrains respectifs de 2 064m² pour le lot 1, 3 369m² pour le lot 2 et 2 416m² pour le lot 3, situés lieu-dit " Les Quatre Vents " sur le territoire de la commune rurale de Laizy, dont le bourg est situé à un peu moins de 3 kilomètres du projet. Le hameau des Quatre-Vents, situé dans un vaste secteur naturel, est constitué d'une douzaine de constructions regroupées, situées à l'est et au sud de deux voies de circulation en retrait desquelles elles sont implantées. Ce bâti existant, compte tenu du nombre et de la relative densité des constructions implantées à proximité les unes des autres, et de sa desserte par l'ensemble des réseaux, constitue ainsi une

partie urbanisée de la commune de Laizy, ce qui n'a d'ailleurs pas été contesté en défense en première instance. Il ressort par ailleurs des plans et images aériennes versés aux débats que les terrains appartenant à M. B... jouxtent la rangée de maisons bâties le long du chemin situé au nord, dont ils constituent le prolongement immédiat, et qu'ils s'intègrent au même compartiment de terrain, en l'absence de toute coupure naturelle ou artificielle. Compte tenu de cette configuration des terrains, bien que les parcelles en litige présentent une superficie totale de 7 855m² et s'ouvrent au sud sur un vaste espace naturel, M. B... est fondé à soutenir qu'elles ne se situent pas en limite des parties actuellement urbanisées de la commune, dont son projet constituerait alors une extension, mais qu'elles y sont incluses. Le requérant est ainsi fondé à soutenir que les décisions attaquées, fondées sur la localisation de ses parcelles en dehors des parties urbanisées de la commune, procèdent d'une erreur d'appréciation » (Cour administrative d'appel Lyon, 5 Mai 2022, n° 20LY02046)

Dans ce cas, la Cour administrative d'appel a considéré que **ne constitue pas une extension de l'urbanisation :**

- la réalisation de trois maisons d'habitation qui **jouxtent une rangée de maisons bâties le long du chemin,**
- lesquelles s'intègrent au même compartiment de terrain, en l'absence de toute coupure naturelle ou artificielle.

Or, dans ce cas, la Cour administrative d'appel de Lyon a jugé que le projet ne constituait pas une extension de l'urbanisation.

s'agissant de la traduction réglementaire du parti d'urbanisme d'une Collectivité, il importe de rappeler qu'il appartient aux auteurs du Plan Local d'Urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir « pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction » (Voir pour exemple CAA Lyon, 12-04-2018, Commune d'Estrablin : n° 16LY04127) ; « que s'ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme, leur appréciation peut cependant être censurée par le juge administratif au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts » (CE, 8-10-2008 : n° 293496 ; CAA Marseille, 20-04-2018 : n° 16MA03226 ; CAA Versailles 29-03-2012 : n° 10VE03132 ; CAA Paris, 4-12-2014 : n° 13PA01049).

Suivant le raisonnement de ces jurisprudences, le classement de la parcelle en zone Uds inconstructible apparaît entaché d'une erreur manifeste

d'appréciation, puisqu'elle s'intègre pleinement dans la trame urbaine déjà existante, tout en évitant l'urbanisation en extension de l'enveloppe bâtie.

En effet, il ressort clairement de l'examen de la vue aérienne ci-dessous que la parcelle n°732 est contiguë à plusieurs constructions existantes. Dès lors, l'urbanisation de cette parcelle ne saurait être interprétée comme une extension, mais au contraire comme un renforcement de cette enveloppe bâtie :



D'autant plus que cette parcelle s'inscrit dans un secteur urbanisé, laquelle est desservie par l'ensemble des réseaux :



Légende AEP			
●	Robinet de prise en charge	—	Réseau AEP récolement
●	Vanne de branchement	—	Réseau AEP
●	Vanne de vidange	—	Réseau AEP incendie
●	Vanne fermée	●	Bouche à rail
●	Vanne ouverte	●	Cône de réduction
■	Réducteur de Pression	■	Débimétre
▶	Appareil de régulation	■	Equipement AEP
	Regard	●	Ventouse
□	Regard Espace confiné	●	Poteau incendie
		●	Réservoir en fonction
		●	Hors service
		▲	Chéberge



Légende	
RESEAUX EXISTANTS	
—	Réseau EAUX USEES separatif
—	Réseau UNITAIRES
—	Admission EAUX USEES
—	Réseau EAUX USEES INTERCOMMUNALES
---	Réseau EAUX USEES privés
▲	Poteau de relevage
ZONAGE ASSAINISSEMENT EAUX USEES	
■	Zone en assainissement collectif
□	Zone en assainissement non collectif et à déverser au cas de cas

En effet, Madame SARRET a notamment dû engager des frais pour viabiliser cette parcelle, et notamment pour les travaux de terrassement afin de créer un chemin d'accès (PJ n°1).

Ma cliente a également mis en place un système de de collecte des eaux usées afin de desservir la parcelle dont elle est propriétaire (PJ n°2).

Pour votre parfaite information, Madame SARRET a notamment obtenu un permis de construire en date du 9 décembre 2011 pour la construction d'une maison individuelle. Cependant, pour des raisons personnelles, ce projet a dû être abandonné (PJ n°3).

De plus, il ressort clairement du certificat d'urbanisme obtenu le 16 août 2022 que la parcelle B 732 est desservie par l'ensemble des réseaux (PJ n°4).

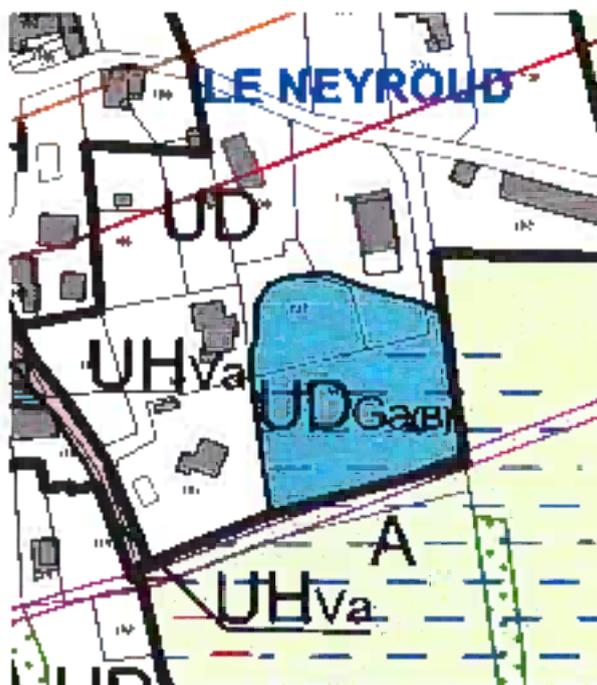
Enfin, même si le terrain de Madame SARRET est situé dans une zone urbaine qualifiée de « gelée », il convient de souligner que cette parcelle se trouve dans les limites de constructibilité des zones déjà urbanisées. Cela implique que la parcelle n°732 est localisée dans une partie urbanisée du territoire, et qu'aucun obstacle ne s'oppose à sa constructibilité :



Pour l'ensemble de ces raisons, il m'apparaît que la délimitation de cette zone urbaine dite « gelée » et le classement en zone UD de la parcelle cadastrée à la section B n° 732 sont entachés d'illégalités.

II- SUR L'ILLEGALITE DU CLASSEMENT DE LA PARCELLE B 555

Au Plan Local d'Urbanisme de la Commune actuellement en vigueur, la parcelle cadastrée à la section B n°555 se situe en majeure partie en zone UD mais également en zone A pour la partie en limite séparative de la parcelle B n°554. De plus, la parcelle est également classée en zone UDGa, en raison d'un risque faible de glissement de terrain :



Quant au classement de ce tènement au Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique, vous ne manquerez pas de constater que le règlement graphique ne permet pas de s'assurer efficacement de son classement :



Il convient alors de se reporter au bilan de concertation (page 60) dans lequel il apparaît que la parcelle B 555 sera classée en zone agricole :

« Il est expliqué que le parcellaire en dehors des pointillés rouges, qui délimite l'analyse du périmètre actuellement urbanisé, profitera d'un retour en zone agricole ou naturelle. Cas de la parcelle B 555 »



La parcelle B 555 se situe également dans la zone urbaine qualifiée de « gelée » permettant seulement l'évolution des constructions existantes.

Là encore, un tel classement en zone agricole m'apparaît entaché d'illégalités étant donné que la parcelle n°555 se situe dans la même zone urbaine que la précédente parcelle de Madame SARRET.

Il convient alors de rappeler qu'en application des dispositions de l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme,

« Les zones agricoles sont dites "zones A" Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Aussi, la légalité d'un classement en zone agricole dépend tout autant de la richesse naturelle, intrinsèque, des lieux, que du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres qu'il conviendrait de valoriser ; impliquant que les terrains classés en zone agricole puissent effectivement participer à la vocation protectrice de ce zonage.

Le Conseil d'Etat a pu censurer le classement opéré d'un terrain en zone agricole alors qu'il n'était notamment pas établi que celui-ci présentait un potentiel particulier pour un tel usage.

Il a été jugé à cette occasion que,

« (...) 12. En dernier lieu, aux termes de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme, alors en vigueur : " Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (...) ».

13 Il ressort des pièces du dossier et notamment des documents graphiques du PLU que la parcelle n° DT 130 d'une surface de 680 mètres carrés appartenant à M. et Mme B... se situe, à la différence de leur autre parcelle n° DT 131, à l'intérieur d'une partie urbanisée de la commune. Il n'est pas établi, ni même allégué, que cette parcelle qui supporte déjà une construction et ne faisait pas l'objet d'une exploitation agricole, présente un potentiel particulier pour un tel usage. Dans ces conditions, et alors même que la commune a entendu préserver la vocation agricole de la plaine de Saint-Pierre environnant la parcelle en cause, le classement de cette parcelle en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation (...) » (CE, 04-03-2016, n°384795).

En d'autres termes, le classement en zone agricole ne peut se déduire de la seule proximité du terrain intéressé à des terres agricoles ou uniquement résulter d'un parti d'aménagement qui serait défini par la Collectivité ; encore faut-il que la parcelle concernée présente un tant soit peu des caractéristiques effectives de nature à justifier un tel classement.

Dans le cadre de ce contrôle, à l'occasion d'une décision pour le moins récente, intervenue le 24 novembre 2021, le Conseil d'Etat a eu l'occasion de préciser qu'il importe, pour autant, pour le Juge administratif, d'apprécier la justification du classement opéré par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la Collectivité concernée, en exposant que,

« (...) 4. Si, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole et peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte, ce classement doit cependant être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé.

5. Pour juger que le classement en zone A de l'ensemble du secteur du hameau du Bois-Vieux, situé à environ un kilomètre du centre-bourg, dont il ressort de l'arrêt attaqué qu'il comporte notamment une trentaine d'habitations et présente un caractère urbanisé, n'était pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, la cour, en relevant que les auteurs du PLU avaient entendu préserver les ressources agricoles de la commune et rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien du " caractère rural " du hameau, situé au cœur d'une vaste plaine agricole de bonne valeur agronomique et facilement exploitable, alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que ce classement permet d'assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de cette commune, a dénaturé les pièces du dossier et les faits de l'espèce (...) » (CE, 24-11-2021, Commune de Lapeyrouse-Mornay : n° 435178).

Dans le cadre de cet office déterminé, le Tribunal Administratif de GRENOBLE a pu rappeler, à l'occasion d'un Jugement rendu le 26 novembre 2020 (n° 1806036-1), que :

« (...) Il ne ressort pas des pièces du dossier que ces parcelles, d'une superficie totale inférieure à 1500 m² et qui ne font pas l'objet d'une exploitation agricole, présentent en elles-mêmes un potentiel particulier pour un tel usage compte tenu de leur configuration et de leurs caractéristiques. Si la parcelle n°140 est voisine à l'Ouest, sur une de ses extrémités, de la parcelle n°40 qui est classée en zone agricole comme les parcelles adjacentes n° 32 et 39, elles ne forment qu'un espace d'une surface totale inférieure à 2500 m² et d'une valeur agricole limitée en raison de leur enclavement entre la route et les zones urbaines. Il ne ressort pas des pièces produites et notamment de la carte figurant en pièce 4 du plan d'aménagement et de développement durables que les parcelles constituent un lieu de passage de la faune selon un axe Est-Ouest. Compte tenu de ces éléments, l'ensemble formé par les parcelles numéros 140 et 141 apparaît non comme une véritable extension d'urbanisation mais comme marquant à cet endroit, la limite de la partie urbanisée du hameau du Mas du Montacal avant la route départementale (...) ».

Voir également l'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone agricole, avec mention de la prise en compte de l'inclusion de parcelle au sein d'un compartiment urbanisé et sans qu'une pièce au dossier ne permettent d'établir son potentiel agricole :

« (...) En outre, aucune pièce du dossier ne permet d'établir le potentiel agricole de cette parcelle située dans une zone urbanisée, à l'état naturel et non cultivée. Dans ces conditions, quand bien même le classement en litige répond à la volonté de la commune de maintenir l'enveloppe foncière agricole en conservant notamment le classement en zone agricole de parcelles non cultivées, le classement en zone agricole de la parcelle B 2705 est, en raison de son inclusion au sein d'un compartiment urbanisé et de ses caractéristiques, entaché d'erreur manifeste d'appréciation (...) » (CAA Marseille, 4-02-2021 : n° 20MA00197).

Dans le même sens,

5. Considérant, d'une part, qu'il ressort des pièces du dossier que le secteur Ah litigieux épouse au plus près les contours du hameau dit de Lesteno, et prend la forme d'un secteur urbanisé constitué autour des différentes constructions qui y sont déjà édifiées au nombre d'une trentaine, révélant un hameau s'étant développé de part et d'autre de la route qui le traverse ;

6. Considérant, d'autre part, que, en soutenant que le secteur correspondant au hameau de Lesteno ne présentait aucun potentiel

agricole et que ce hameau présentait au contraire un caractère urbanisé. M. F... doit être regardé comme soulevant le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article R 123-7 du code de l'urbanisme commise par la commune en procédant au classement de la parcelle lui appartenant située dans le bourg de Lesteno en zone agricole.

7. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les auteurs de la révision du plan local d'urbanisme ont entendu préserver de toute densification le hameau de Lesteno, tout comme en ce qui concerne les parcelles de terrain dénommées « écarts » présentant les mêmes caractéristiques, en y excluant totalement la possibilité d'y édifier toute construction nouvelle : que la commune a ainsi entendu définir en réalité non pas un espace agricole à protéger relevant des dispositions de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme relatives aux zones agricoles mais un espace urbanisé de faibles dimensions où toute possibilité de construction nouvelle serait interdite sans qu'il ne soit aucunement fait référence au potentiel agronomique, biologique ou économique de cet espace : qu'en procédant à un tel classement en zone agricole de la parcelle cadastrée section AL n° 105 dont M. F... est propriétaire dans la seule perspective d'y interdire toute possibilité de construction nouvelle, la commune de Saint-Nolff a ainsi méconnu les dispositions de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme : que M. F... est par suite fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Rennes a rejeté sa demande d'annulation du document local d'urbanisme communal en tant qu'il classe son terrain en zone agricole. (CAA Nantes, 18-09-2017 : n° 16NT02772).

Enfin, à l'occasion d'une décision intervenue le 17 février 2022 que le Tribunal Administratif de GRENOBLE a pu juger, aux vises des dispositions des articles L. 151-5, R. 151-18, R. 151-22 et R. 151-24 du Code de l'Urbanisme,

« (...) » 8 Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de définir des zones urbaines normalement constructibles et des zones dans lesquelles les constructions peuvent être limitées ou interdites. Ils ne sont pas liés par les modalités existantes d'utilisation du sol dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme ou par la qualification juridique qui a pu être reconnue antérieurement à certaines zones sur le fondement d'une réglementation d'urbanisme différente. L'appréciation à laquelle ils se livrent ne peut être discutée devant le juge de l'excès de pouvoir que si elle repose sur des faits matériellement inexacts, si elle est entachée d'erreur manifeste ou de détournement de pouvoir.

9. Par ailleurs, si, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole et peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte. ce classement doit cependant être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé.

(...)11. S'agissant de la parcelle appartenant à Mme Aulagnon d'une surface d'environ de 7 200 m², elle ne saurait être considérée, par sa dimension et par son aspect naturel, comme une véritable dent creuse bien qu'elle soit occupée, sur une de ses extrémités, par une maison à usage d'habitation et une annexe de 50 m². A cet égard, si les parcelles n°212 et n°213 contiguës à la propriété de Mme Aulagnon sont bâties, sont cependant dépourvues de constructions les parcelles attenantes n°276 et n°277 ainsi que le secteur situé au-delà de la voie publique. Des petits groupes de constructions se situent toutefois de chaque côté de cette parcelle à environ à 50 et 100 mètres.

12. Par ailleurs, il est vrai que le classement en zone A du hameau Gabinot répond au parti d'urbanisme choisi et exposé au point 2 visant notamment à lutter contre l'étalement urbain et à favoriser l'activité agricole au sein de la commune qui comporte près de 50 exploitations agricoles.

13. Toutefois, il ne peut être fait abstraction du fait que le « hameau » de Gabinot est composé de parcelles déjà bâties qui forment des groupes de quelques constructions, par ailleurs largement espacés les uns des autres. Dès lors, eu égard à ce qui a été dit au point 9, leur classement en zone agricole doit être particulièrement justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles du secteur concerné. Or, si les parcelles vierges de toute construction du hameau de Gabinot peuvent être regardées comme conservant un potentiel agricole au regard notamment de la faible densité du hameau et des terres cultivées environnantes, ce n'est pas le cas des parcelles comportant déjà des maisons d'habitation et au moins partiellement entourées de constructions pour lesquelles la commune doit justifier la préservation d'un intérêt agricole particulier au sens de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme qui ne saurait résulter exclusivement du parti d'urbanisme choisi. A cet égard, il ressort du plan graphique et il n'est pas contesté que ce hameau ne comporte lui-même aucune ferme ou bâtiment agricole. S'il est entouré, dans un rayon d'une centaine de mètres, de plusieurs bâtiments agricoles ou fermes, la

commune n'apporte pas d'éléments précis justifiant que l'éventuelle densification des parcelles bâties du hameau serait de nature à perturber, d'une quelconque façon, le fonctionnement de l'activité agricole du secteur ou obérer son potentiel. Par ailleurs, la commune ne peut déduire automatiquement cette densification de l'absence de classement en zone agricole. Ainsi, il ne ressort pas des pièces du dossier que le classement en zone A des parcelles bâties situées au sein du hameau dont celle de Mme Aulagnon permette d'assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles environnantes. Par suite, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone agricole du hameau « Gabinot », en ce qu'il porte sur les parcelles bâties situées au sein des petits groupes de constructions, dont celle appartenant à Mme Aulagnon doit être accueilli.

14. Il résulte de ce qui précède que le plan local d'urbanisme contesté doit être annulé en ce qu'il classe en zone A les parcelles bâties au sein du hameau « Gabinot » dont la parcelle cadastrée section AV n°40 appartenant à Mme Aulagnon. Dans cette mesure, la décision du 11 octobre 2019 rejetant le recours gracieux de Mme Aulagnon doit être également annulée » (A Grenoble, 17-02-2022 : n° 1907960).

Au cas présent, il est nécessaire d'insister sur le fait que la parcelle n°555 se situe dans une zone urbanisée du territoire communale et que celle-ci ne comporte aucun potentiel agronomique.

En effet, la parcelle n°555 est entourée de constructions existantes s'inscrivant ainsi dans une enveloppe bâtie :



De plus, la parcelle appartenant à Madame SARRET présente une pente moyenne de 22%, avec des sections atteignant une inclinaison maximale de 83%, rendant ainsi toute installation d'activité agricole impraticable :



D'ailleurs, cette parcelle a également été identifiée comme située dans la limite de constructibilité des parties urbanisées, ce qui est pour le moins paradoxale au regard de son classement en zone agricole :



En réalité, la parcelle B 555 ne se situe pas dans un secteur nécessitant la préservation du potentiel agronomique. Au contraire, ce secteur est déjà largement urbanisé.

Par ailleurs, tout comme la parcelle B 732, l'urbanisation de la parcelle B 555 ne saurait être considérée comme une extension, puisqu'elle est déjà intégrée dans l'enveloppe bâtie existante. En conséquence, rien ne s'oppose à la constructibilité de ce tènement, ce qui rend son classement en zone agricole manifestement illégal.

De plus, la zone qualifiée de « gelée » est incohérente avec l'objectif inscrit au PADD qui est, au contraire, de perpétuer l'identité des hameaux en assurant une cohérence architecturale des constructions existantes et à venir. Dès lors, l'urbanisation de la parcelle B 555 aurait comme seule conséquence de renforcer cette enveloppe bâtie, et ainsi répondre aux objectifs identifiés au PADD.

Pour conclure, et au regard des éléments susmentionnés, il m'apparaît que la délimitation de la zone urbaine dite « gelée » et le classement en zone agricole de la parcelle cadastrée à la section B n° 555 sont entachés d'illégalités.

Madame SARRET entendait vous présenter ces observations dans le cadre de l'enquête publique

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes respectueuses salutations.

Sandrine FIAT
Avocat Associé

Pièces jointes :

- 1- Facture pour les travaux de terrassement du chemin d'accès**
- 2- Facture tout à l'égout**
- 3- Arrêté de permis de construire du 9 décembre 2011**
- 4- Certificat d'urbanisme daté du 16 août 2022**

**TOUS TERRASSEMENTS
ASSAINISSEMENT
DEBROUSSAILLAGE**

Gaston BARNIER



« Le Garrel »

38134 SAINT JULIEN DE RATZ

☎ 04 76 56 31 97

Saint JULIEN de RATZ, le 13/11/2005

FACTURE : N° 4371

Mme SARRET SYLVIANE

06270 VILLENEUVE LOUBET

Travaux de terrassement pour la création d'un chemin

• **Terrassement et évacuation :**

20 heures de tracto-pelle à 46 €/ h	920,00
15 heures de camion à 44 €/ h	660,00

• **Empierrement :**

65 tonnes à 46 €/t	1.020,50
150 m2 de tissu géotextil à 1,52 €/ m2	228,00
Sondage	150,00

Montant H.T. 2.978,50

T.V.A. 19,6 % 583,78

Montant T.T.C. 3.562,28

N° TVA Intracommunautaire : FR 0431415629000012

N° SIRET 314 156 290 00012 - code APE 452 V - Dom. Bancaire CREDIT AGRICOLE DE L'ISERE agence VOIRON

CA PAYS VOIRONNAIS

TRESORERIE PRINCIPALE VOIRON
58 COURS BECQUART CASTELBON
38500 VOIRON CEDEX

AVIS DES SOMMES A PAYER

Paiement : TRESORERIE PRINCIPALE VOIRON
58 COURS BECQUART CASTELBON
38500 VOIRON
BOF 30001 00697 F3810000000 93

Emetteur : ASSAINISSEMENT

Exercice : 2012

Journée : 04/04/2012

Bordereau : 42

Titre : 332

Débiteur : MME SARRET SYLVIANE
737 AVENUE DES FERRAYONNES
13 MAISONS DE VILLENEUVE
06270 VILLENEUVE LOUBET (FRANCE)

DESCRIPTIF

PC0381331110028 COUBLEVIE CHEMIN DU BRET - LE NEYROUD
PARTICIPATION RACCORDEMENT A L'EGOUT
Imputation : (704 - -)

HT	TVA	TTC
4080.00	0.00	4080.00



Net à Payer **4080.00**

TITRE EXECUTOIRE en application de l'article L.252 A du livre des procédures fiscales, pris, émis et rendu exécutoire conformément aux dispositions des articles R.2342-4 et D.3342-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

MODALITES DE REGLEMENT :

- Par règlement en numéraire à la caisse du comptable chargé du recouvrement; veuillez reporter dans ce cas le présent avis en regard papier, un fois vous sera remis.
 - Par chèque bancaire ou postal adressé au comptable chargé du recouvrement; veuillez joindre le talon détachable à votre chèque, sans le coller ni l'agrafer; LIRELIEZ obligatoirement le chèque au le mandat à l'ordre du TRESOR PUBLIC, dans votre email à envoyer en aucun cas un chèque sans indication du bénéficiaire ainsi que des références de la créance dont vous vous acquittez.
- RENSEIGNEMENTS, RECLAMATIONS, DIFFICULTES DE PAIEMENT :**
- **Renseignements:** si vous souhaitez obtenir des renseignements sur le décompte ou la mise à votre charge des sommes dues ou si vous estimez qu'une erreur a été commise, adressez-vous aux services de la collectivité ou de l'établissement désigné en haut du présent acte.
 - **Déclaration:** si vous avez une réclamation amiable à formuler, adressez-vous aux services de la collectivité ou de l'établissement désigné en haut du présent acte. Veuillez avoir l'obligeance d'informer également le comptable chargé du recouvrement de votre démarche en précisant les références de l'acte figurant en haut du présent acte.
 - **Attention:** la contestation amiable se suspend par le dépôt de l'acte au juge judiciaire.
 - **Difficultés de paiement:** si vous avez des difficultés pour régler la somme qui vous est réclamée, adressez-vous, avant des justificatifs de votre situation, au comptable chargé du recouvrement désigné en haut du présent acte.
- VOIES DE RECOURS :** Dans le délai de délai vous suivant la notification du présent acte (article L.1517-5 du code général des collectivités territoriales), vous pouvez contester la somme réclamée ci-dessus en saisissant directement le tribunal judiciaire ou le tribunal administratif compétent selon la nature de la créance. A titre d'exemple :
- créances scolaires : tribunal administratif
 - produits hospitaliers (hors d'hospitalisation, soins, frais d'hébergement, forfait journalier) : tribunal administratif
 - loyers d'habitation et charges locales : tribunal d'instance
 - redevances d'assainissement : tribunal d'instance si le montant de la créance est inférieur ou égal au seuil fixé par l'article R.221-1 du code de l'organisation judiciaire et tribunal de grande instance au-delà de ce seuil
 - redevances d'entretien des ornières menagères : tribunal d'instance ou de grande instance selon le même seuil que ci-dessus
 - consommations d'eau : tribunal d'instance ou de grande instance selon le même seuil que ci-dessus
- Si vous souhaitez être assisté d'un avocat et si vous remplissez les conditions fixées par la loi n° 91-647 du 18 juillet 1991, vous pouvez bénéficier de l'aide juridictionnelle. Vous devez en formuler la demande auprès du tribunal de grande instance.

Papillon détachable - renseignements et rappels

CA PAYS VOIRONNAIS ASSAINISSEMENT		TRESORERIE PRINCIPALE VOIRON 58 COURS BECQUART CASTELBON 38500 VOIRON BOF 30001 00697 F3810000000 93	
Exercice : 2012	Journée : 04/04/2012	Bordereau : 42	Titre : 332
Débiteur : MME SARRET SYLVIANE		Net à Payer :	4080.00 €
Imputations : 704 / (4080.00)			

PAYS VOIRONNAIS

TRESORERIE PRINCIPALE VOIRON
58 COURS BECQUART CASTELBON
38500 VOIRON CEDEX

Double

AVIS DES SOMMES A PAYER

Paiement : TRESORERIE PRINCIPALE VOIRON
58 COURS BECQUART CASTELBON
38500 VOIRON
BDF 30001 00897 F3810000000 93

Débiteur : MME SARRET SYLVIANE
737 AVENUE DES FERRAYONNES
13 MAISONS DE VILLENEUVE
06270 VILLENEUVE LOUBET (FRANCE)

Emetteur : ASSAINISSEMENT

Exercice : 2012

Journée : 04/04/2012

Bordereau : 42

Titre : 332

DESCRIPTIF

PC0381331110028 COUBLEVIE CHEMIN DU BRET - LE NEYROUD
PARTICIPATION RACCORDEMENT A L'EGOUT
Imputation : (704 - -)

HT

TVA

TTC

4080.00

0.00

4080.00

*Ok payé chèque n° CEP 8540091
du 31/05/2012*

Net à Payer

4080.00

TITRE EXECUTOIRE en application de l'article L.252 A du livre des procédures fiscales, pris, émis et rendu exécutoire conformément aux dispositions des articles R.2342-4 et D.3342-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

MODALITES DE REGLEMENT :

- Par règlement en numéraire à la caisse du comptable chargé du recouvrement, veuillez reporter dans ce cas le présent avis en versant payer, en régie vous sera remis.

- Par chèque bancaire ou postal adressé au comptable chargé du recouvrement, veuillez joindre le talon détaché à votre chèque, sans le coller ni l'agrafer.

LIBELLÉ : obligatoirement le chèque ou le mandat à l'ordre du TRESOR PUBLIC, dans votre intérêt l'envoyer en accusé ou un chèque sans indication de bénéficiaire ainsi que des références de la créance dont vous acquiesce.

RENSEIGNEMENTS, RECLAMATIONS, DIFFICULTES DE PAIEMENT :

- **Renseignements** : si vous souhaitez obtenir des renseignements sur le montant ou le lieu à votre charge des sommes dues ou si vous estimez qu'une erreur a été commise, adressez-vous aux services de la collectivité ou de l'établissement désigné en haut du présent acte.

- **Réclamations** : si vous avez une réclamation amiable à formuler, adressez-vous aux services de la collectivité ou de l'établissement désigné en haut du présent acte. Veuillez avoir l'obligeance d'adresser également le comptable chargé du recouvrement de votre démarche en précisant les références du titre figurant en haut du présent acte.

*Attention : la contestation amiable ne suspend pas le délai de saisine du juge judiciaire.

- **Difficultés de paiement** : si vous avez des difficultés pour régler la somme qui vous est réclamée, adressez-vous, munis des justificatifs de votre situation, au comptable chargé du recouvrement désigné en haut du présent acte.

VOIES DE RECOURS : Dans le délai de deux mois suivant la notification du présent acte (article L. 1517-5 du code général des collectivités territoriales), vous pouvez contester la somme mentionnée ci-dessus en saisissant directement le tribunal judiciaire ou le tribunal administratif compétent selon la nature de la créance. A titre d'exemple :

- cantines scolaires : tribunal administratif
- produits hospitaliers (hors d'hospitalisation, soins, frais d'hébergement, forfait journalier) : tribunal administratif
- loyers d'habitation et charges locales : tribunal d'instance
- redondances d'équipement : tribunal d'instance si le montant de la créance est inférieur ou égal au seul fixé par l'article R. 321-1 du code de l'organisation judiciaire et tribunal de grande instance au-delà de ce seuil
- redondances d'équipement des unités résidentielles : tribunal d'instance ou de grande instance selon le même seuil que ci-dessus
- consommations d'eau : tribunal d'instance ou de grande instance selon le même seuil que ci-dessus

* Si vous souhaitez être assisté d'un avocat et si vous remplissez les conditions fixées par la loi n° 81-647 du 15 juillet 1981, vous pouvez bénéficier de l'aide juridictionnelle. Vous devez en formuler la demande auprès du tribunal de grande instance.

Papillon détachable - Références à rappeler

CA PAYS VOIRONNAIS ASSAINISSEMENT		TRESORERIE PRINCIPALE VOIRON 58 COURS BECQUART CASTELBON 38500 VOIRON BDF 30001 00897 F3810000000 93	
Exercice : 2012	Journée : 04/04/2012	Bordereau : 42	Titre : 332
Débiteur : MME SARRET SYLVIANE		Net à Payer :	4080.00 €
Imputations : 704 / (4080.00)			



CAISSE D'ÉPARGNE
CÔTE D'AZUR

Représentant ce chèque sans endossement
sauf au profit d'une banque ou d'un établissement financier par la loi

Quatre Mille Quatre

vingt euros
à l'ordre de
M. Sarrat public

18315
VILLENEUVE LOUBET
1, AV. DES SOURCES
06370 VILLENEUVE LOUBET
TEL : 06 26 09 35 49
Chèque N°

N° de compte

04 5887072 87 81

0000049

M. DU MARC MICHEL SARRAT
LES MAISONS DE VILLENEUVE
817 AVENUE DES FERRAYONNES
06370 VILLENEUVE LOUBET

Seule

Chèque N°8540091

#8540091 #075008315908A 004589707267#

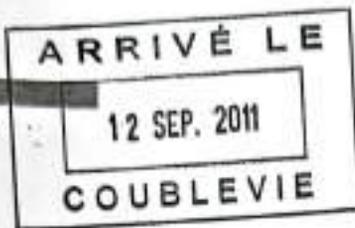


€ 4080,00

A Villeneuve-Loubet
le 31 mai 2012

Sarrat
(42)

Voiron, le 31 août 2011



ENVIRONNEMENT

Service Assainissement
Tél. 04 76 32 74 37
Fax 04 76 32 74 42

Mairie de Coublevie
Service Urbanisme
Le Château
11 Route de l'Orgeoise
BP 2
38500 COUBLEVIE

Nos réf. : AT/JC/JF
(Affaire suivie par Jérôme CAYRE)

Madame, Monsieur,

Suite à votre dossier de consultation arrivé au Pays Voironnais le 22/08/2011 je vous communique l'avis du Service Assainissement concernant le projet ci-dessous.

Nom du demandeur : SARRET Sylvianne
N° permis de construire : PC0381331110028
Adresse des travaux : chemin du bret Le neyroud (B 732)
38500 COUBLEVIE
Nature des travaux : construction d'une maison individuelle rectangulaire
SHON construites : 128 m²
Montant PRE : 4080 €
Délibération en date du : 14 Décembre 2010

Le recouvrement de cette participation sera effectué par le Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais dans un délai de 4 mois suivant l'autorisation d'urbanisme.

A cet effet, merci de nous transmettre l'arrêté (accord ou refus) dès sa délivrance.

Nous vous rappelons que le Service Assainissement du Pays Voironnais prend à sa charge la partie du branchement situé sous le domaine public (du collecteur à la boîte de branchement de l'usager).

Espérant avoir répondu à votre attente,

Je vous prie de recevoir, **Madame, Monsieur**, l'assurance de mes meilleures salutations.

Le Directeur du Service Assainissement,
Alexandre TURPIN.

OK C62 038 13310.10045



**Accord de Permis de construire
avec prescriptions.**

Délivré par le
Le Maire au nom de la commune

Dossier N° : **PC 038 133 11 1 0028**

Coublevie
Chateau de l'Orgeoise
38500 - COUBLEVIE
Tél : 04 76 05 15 39 – Fax : 04 76 05 08 44
Courriel : mairie.coublevie@coublevie.fr

Arrêté portant la référence N°UP/11/10028
Transmis au préfet le 12.12.2011

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Type de demande : Permis de construire

Déposé le : **18-08-2011**

par : Madame SARRET Sylviane
737 Avenue des Ferrayonnes
13 maisons de Vlleneuve
06270 Vlleneuve Ioubet

sur un terrain sis à :
Chemin du bret
Le neyrout
38500 COUBLEVIE

Parcelle : B00732
Surface autorisée pour le projet : 128 m²

OBJET DE LA DEMANDE : Construction d'une maison individuelle.

Le Maire de COUBLEVIE

Vu la demande de Permis de construire susvisée
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le POS approuvé, révisé le 25/05/2000 et modifié le 06/07/2009
Vu le certificat d'urbanisme n° 038.133.10.10045 délivré le 22.10.2010

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L332-6 et L 332-6-12 *) ;
Vu le Code de la santé publique et notamment les articles L1331-1 à L 1331-12 ;
Vu la délibération de la communauté d'agglomération du pays voironnais en date du 22.12.2010 fixant la participation pour raccordement à l'égout
Vu l'avis du concessionnaire GRTGAZ en date du 23.08.2011
Vu l'avis réputé de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du logement de Rhône-Alpes (DREAL) en date du 19.09.2011
Vu l'avis du Service Assainissement du Pays Voironnais en date du 31.08.2011
Vu l'avis du Service Eau du Pays Voironnais en date du 23.08.2011
Vu l'avis du Service ERDF en date du 05.09.2011
Vu l'avis de l'Architecte Conseil de la Commune en date du 23.06.2011
Vu les nouveaux documents déposés le 11.10.2011

Considérant que le projet consiste à réaliser la construction d'une maison individuelle de 128 m²

ARRÊTE :

Article 1 :

Le permis de construire est accordé avec les prescriptions suivantes, énoncées à l'article 2 :

Article 2 :

Le terrain est situé en zone de sismicité moyenne de niveau 4. Les règles de construction respecteront les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 2011112-0023 du 22 avril 2011 et du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention des risques sismiques.

La construction sera raccordée aux réseaux existants.

Les eaux pluviales seront traitées sur la parcelle, les travaux ne devant pas modifier les écoulements naturels initiaux.

Le branchement sur les réseaux publics de téléphone et d'électricité s'effectuera en souterrain.

Desserte électrique : La puissance de raccordement prévue pour ce projet est de **12 KVA monophasé**. Cette réponse reste valable sur la base des hypothèses précédentes, pendant la durée de validité de l'Autorisation d'Urbanisme.

La clôture en bordure de voie sera soumise à une demande de permission de voirie (alignement de fait) ainsi qu'une demande de déclaration préalable pour réalisation de la clôture (hauteur + structure), qui seront déposées en mairie avant tout commencement des travaux.

Les prescriptions émises par le Concessionnaire GRTGAZ en date du 23.08.2011 seront strictement respectées ; Voir copie ci-jointe. J'attire l'attention du demandeur que les prescriptions émises par la DREAL lors de l'instruction du certificat d'urbanisme visé ci-dessus restent applicables (voir copie ci-jointe).

Une attention particulière sera portée sur le traitement des abords (limitation des déblais/remblais par rapport au terrain naturel) afin d'obtenir un projet paysager de qualité.

J'attire votre attention que les panneaux solaires implantés au sol ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

L'aspect extérieur de la construction sera traité, conformément au descriptif émis dans la « notice de présentation du projet ».

Le pétitionnaire reste tenu de s'assurer que son projet respecte toute législation ou réglementation spécifique à sa construction.

FISCALITE :

Votre projet est soumis à la Taxe Locale d'Équipement (TLE), à la Taxe Départementale pour le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (TDCAUE), à la Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles (TDENS).

Votre projet est également soumis à la participation pour le raccordement à l'Égout (PRE) dont le montant est estimé à 4080 euros.

Coublevis, le 09/12/2011

LE MAIRE
PARREL Dominique





Coublevie

Mairie de Coublevie
CHATEAU DE L'ORGEOISE
BP2
38500 COUBLEVIE



**CERTIFICAT D'URBANISME
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 14/04/2022		N° CU 038 133 22 20005
Par :	Madame SARRET Sylviane	N° : CU/22/144
Demeurant :	737 avenue des Ferrayonnes 06270 VILLENEUVE LOUBET	Transmis à la Préfecture le 20/08/2022
Propriétaire :	Madame SARRET Sylviane	
Sur un terrain sis :	Chemin du Bret - Le Neyroud Parcelle : 133 B 732 (1623 m²)	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 14/04/2022 par **Madame SARRET Sylviane** en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 133 B 732,
- situé chemin du Bret - Le Neyroud,

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à construire une maison individuelle ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu l'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18/11/2013, modifié le 21/01/2019 (modification n° 3) et le 05/06/2019 (modification simplifiée n°4) ;

Vu la carte des aléas en date d'Août 2013 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 Août 2020 n° 2020-53 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Coublevie ;

Vu l'avis du Service de l'Eau du Pays Voironnais en date du 06/05/2022 ;

Vu l'avis du Service Assainissement du Pays Voironnais en date du 06/05/2022 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 09/05/2022 ;

Vu l'article R.410-12 du code de l'urbanisme mentionnant qu'« à défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9 et R. 410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article » ;

CERTIFIÉ

Article UN Le terrain objet de la demande se situe en zone UD du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune.

Article DEUX : Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 3 et suivants du présent certificat.

Article TROIS : Cette commune est régie par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18/11/2013, modifié le 21/01/2019 (modification n° 3) et le 05/06/2019 (modification simplifiée n°4). Le terrain B 732 est actuellement situé en zone UD dans une commune régie par un Plan Local d'Urbanisme. Ce secteur constructible correspond aux extensions pavillonnaires des coteaux et des hameaux. Elle est de mixité fonctionnelle, mais à dominante résidentielle.

Le projet décrit dans la demande sera réalisable s'il respecte l'ensemble des articles du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

La version du projet d'aménagement et de développement Durable (PADD) débattue au conseil municipal du 29/04/2022, dans le cadre de la révision du PLU de Coublevie, prescrite par la délibération n°53-2020 du 2 septembre 2020, précise le projet d'aménagement de la commune de Coublevie.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme pourrait faire l'objet d'une décision de « sursis à statuer » du fait que le projet serait de nature à compromettre l'exécution des décisions qui résulteront de la révision générale du PLU en cours. (applications des dispositions des articles L153-11 et suivants et de l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme).

La durée de validité du sursis à statuer est de deux ans maximum à compter de la date de notification de la décision ».

Sont, en outre, applicables les articles suivants d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU) :

- R111-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations,
- R.111-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou vestiges archéologiques,
- R.111-26 du Code de l'Urbanisme relatif au respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-21 et L. 110-2 du Code de l'Environnement,
- R.111-27 du Code de l'Urbanisme relatif à l'aspect extérieur des constructions et notamment à la protection des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article QUATRE : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le terrain est soumis à un Droit de Préemption Urbain relative aux zones « U » et « Au » du PLU de la Commune pris par délibération.

Article CINQ : SERVITUDES

Le terrain est concerné par les servitudes suivantes :

- Démolition : Toute démolition totale ou partielle d'une construction sur l'ensemble du territoire communal devra faire l'obligation d'un dépôt de permis de démolir en application de l'article R 421-27.
- Édification de clôture : Toute édification de clôture sur l'ensemble du territoire devra faire l'obligation d'un dépôt d'une autorisation d'urbanisme en Mairie.
- Ⓜ : Le terrain est concerné par une zone de transport de gaz Haute Pression.

Article SIX : RISQUES

- Risque sismique : Le terrain est situé en zone de sismicité catégorie 4 (moyenne). Les règles de construction respecteront les prescriptions de l'arrêté préfectoral numéro 2011112-0023 du 22 avril 2011 et du décret numéro 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention des risques sismiques.

Article SEPT : La situation des équipements est la suivante :

Réseaux	Gestionnaires	Terrain desservi	Observations
Électricité	ENEDIS	OUI	Pour une opération dont la puissance de raccordement serait égale à 12 KVA en monophasé ou à 36 KVA triphasé, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme 14-100 et éventuellement une extension de réseau ne donnant pas lieu à une contribution financière de la commune.
Eau potable	Pays Voironnais	OUI	Le terrain est desservi par le réseau public au droit du terrain. Aucune contribution financière ne sera prise en charge par la commune.
Eaux pluviales	Pays Voironnais Service GEPU	NON	Le projet se situe en zone B qui correspond à un terrain bien drainé mais de perméabilité bonne à médiocre. Le traitement des eaux pluviales devra se faire préférentiellement par infiltration (tranchée d'infiltration, avec rétention). Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements devront en premier lieu prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur ladite parcelle selon les préconisations relatives au traitement des eaux pluviales spécifiques à la commune de Coublevie. Toutes les mesures devront être prises pour minimiser l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales.
Assainissement	Pays Voironnais	OUI	Le projet sera soumis à la participation pour le financement collectif (PFAC) qui sera exigible une fois l'arrêté délivré par la Mairie et le délai de recours des tiers passé. Elle sera calculée à partir de la surface de plancher autorisée dans l'arrêté de permis de construire. Pour rappel les eaux usées et les eaux pluviales doivent être séparées.
Collecte des déchets ménagers	Pays Voironnais	OUI	Il est nécessaire de se rapprocher du gestionnaire du Pays Voironnais pour la collecte des déchets ménagers avant tout dépôt de permis de construire.
Voirie	Commune	OUI	Le terrain est desservi par une voie communale dénommée « chemin du Bret ». Les accès respectifs aux constructions devront être validés par la Commune avant tout dépôt de permis de construire.

Article HUIT : FISCALITÉ

Les contributions suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite du permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

- **Taxe d'Aménagement (part communale) :**

Taux en %	5 %
-----------	-----

- **Taxe d'Aménagement (part départementale) :**

Taux en %	2,50 %
-----------	--------

- **Redevance d'archéologie préventive :**

Taux en %	0,40 %
-----------	--------

Article NEUF : PARTICIPATIONS D'URBANISME

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à la déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable : participation pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération : participation pour le financement collectif (PFAC fixée par délibération de la CAPV en date du 04/07/2012 est exigible sur le territoire de la commune (application de la loi de finances du 14/03/2012).

Article DIX : FORMALITÉS D'URBANISME

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes seront (entre autres) nécessaires :

- demande de Permis de Construire.

Un architecte conseil du CAUE est à votre disposition pour vous conseiller gratuitement lors de l'élaboration de votre projet de construction. Renseignez-vous en mairie.

Pour information, le recours à un architecte est obligatoire :

- pour tous travaux soumis à autorisation de construire, pour le compte d'une personne morale, ou si la demande de permis de construire porte sur une construction de plus de 150 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher (R431-2 du code de l'urbanisme).
- pour établir le projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement, au-delà de 2 500 m² de surface de terrain à aménager.

Fait à Coublevie,

Le 16/08/2022

L'adjoint à l'urbanisme,

Antoine CLOPPET



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vues, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE : le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Contribution n°78 (Email)

Proposée par Fayard Julien
(julien.fayard@icloud.com)
Déposée le vendredi 27 septembre 2024 à 14h43

Révision PLU Coublevie

Objet : Révision PLU Coublevie

Contribution n°79 (Email)

Proposée par Didier Louis

(di.louis@free.fr)

Déposée le lundi 30 septembre 2024 à 12h32

Suggestions pour le nouveau PLU

Objet : Suggestions pour le nouveau PLU

Bonjour la commune de Coublevie,

Puisqu'il est encore temps, permettez moi d'apporter un commentaire que j'espère constructif au niveau circulation au sein de la commune.

Ce n'est pas la première fois que je m'exprime sur le sujet.

Afin de redonner ses lettres de noblesse et son calme au « Chemin des Dominicains » et de le réserver en priorité aux piétons, vélos et poussettes et non pas aux centaines de voitures qui passent quotidiennement aujourd'hui (Waze n'étant pas étranger à cette circulation au niveau du chemin) et sans parler du bus, voici une suggestion de circulation.

La nouvelle école va sans aucun doute encore augmenter la circulation au début du Chemin des Dominicains.

Ne serait-il pas pertinent de favoriser l'arrivée de tous les véhicules par la route Gilbert Tivollier (route qui fait la jonction entre les 2 groupes scolaires), bus compris et permettre à tous ces véhicules de faire une boucle. Pour ce faire, il faudrait ouvrir l'accès entre le Chemin des Dominicains et la route des Ifs devant l'hôpital de jour (agrandissement de la rue des Ifs) qui permettrait de faire demi-tour et rejoindre les routes principales par la route longeant l'hôpital de jour. Ceci aurait le mérite de limiter la circulation qui se concentrerait autour des 2 groupes scolaires et ne perturberait pas l'arrêt du bus au milieu des 2 groupes et surtout, limiterait la dangerosité et le trafic sur le chemin des Dominicains avec des vitesses des utilisateurs de plus en plus excessive.

Qu'en pensez-vous ?

Très cordialement.

Didier Louis »

1 document associé

contribution_79_Email_1.png



Contribution n°80 (Email)

Proposée par Chabanol Franck
(franck@boumstudio.fr)
Déposée le lundi 30 septembre 2024 à 17h22

Contribution enquête publique Coublevie

Objet : Contribution enquête publique Coublevie

Madame le commissaire enquêteur bonjour,

Nous sommes les conseils de M et Mme Geoffroy, propriétaires des parcelles faisant l'objet de l'OAP route de Grenoble sud secteurs 2E et 2F.

Nous avons établi en collaboration avec la mairie un plan masse pour lequel s'implanterait sur le secteur 2.E de l'OAP un ensemble de bâtiments principalement voués aux logements et de hauteur variable.

Après une analyse du PLU rédigé à ce jour, nous attirons votre attention sur 3 points qu'il nous paraît nécessaire de modifier ou éclairer pour permettre la construction de l'ensemble.

Ces 3 points sont repérés A, B, C et D sur notre plan masse ci-joint : « PLAN MASSE »

* Point de modification A : Hauteur des constructions

Pièce jointe :

« MODIFICATION A - Modification règle hauteur Ucc »

Il est prévu à l'angle nord-est de la parcelle, la construction d'un immeuble à rez-de-chaussée commercial surmonté de 3 étages de logements.

Tel que rédigée actuellement, la zone Ucc dans laquelle se trouve cette construction limite la hauteur à 13m et la règle d'aspect des constructions impose quasiment la réalisation de toitures à pans avec un minimum de 36%.

Un rez-de-chaussée commercial demande une hauteur libre minimale de 3m sous dalle soit 3.5m de fini à fini entre le RDC et le 1er étage.

En l'état du règlement il n'est pas possible de construire ce bâtiment du fait de la règle d'obligation de toitures à pans car 13m de hauteur ne suffisent pas.

Nous vous demandons de permettre :

* Soit de moins contraindre la possibilité des couvertures terrasses permettant une écriture architecturale plus contemporaine, dans ce cas 13m suffisent. Ce qui graphiquement se traduit par notre point 1

* Soit d'augmenter la hauteur réglementaire maximum, dans le cas d'un rdc comportant une autre destination que le logement, permettant ainsi une toiture à pans avec la pente minimum demandée au PLU. Ce qui graphiquement se traduit par notre point 2

* Soit d'autoriser des pentes de toitures plus faibles ouvrant la porte à des couvertures type bacs acier et à une écriture architecturale plus contemporaine. Ce qui graphiquement se traduit par notre point 3

* Point de modification B : Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques.

Pièce jointe :

« PLAN MASSE »

En l'absence de règle graphique, une distance d'implantation doit être égale à la hauteur du bâtiment construit par rapport à l'alignement opposé.

En l'état cette règle rend impossible l'implantation de notre bâtiment en R+3, au nord sur l'impasse du Grand Plan Menu, tant la distance par rapport aux alignements opposés sera grande (entre 13 et 15m).

Nous vous demandons de permettre :

* Une implantation à l'alignement de l'impasse du grand plan menu et sans condition de hauteur.

* Point de modification C : Sauf erreur de notre part, nous relevons une ambiguïté d'interprétation de la règle de hauteur de la zone UCc page 149 du projet de PLU due à une formulation de la règle différente du croquis.

Pièces jointes : La règle ainsi qu'un schéma indiquant les 3 interprétations possibles.

« PRECISION C : règle hauteur zone Ucc PLU page 149 »

« PRECISION C : interprétation règle hauteur »

* Telle que rédigée, la règle indique que la hauteur atteignable au-delà du retrait de 5m respectera le rapport $L=H/2$ par rapport à la « dite limite » (sous-entendu limite séparative), ce qui se matérialise graphiquement par notre point 1

* Le schéma, tel que dessiné indique que ce rapport $L=H/2$ s'applique à partir de la hauteur de 3.50 du retrait, ce qui

graphiquement est notre point 2.

* A l'inverse, le texte de cotation en dessous du croquis de la règle indique que ce rapport $L=H/2$ s'applique à partir du retrait, ce qui graphiquement se matérialise par notre point 3.

A noter que cette dernière interprétation nuirait fortement à la réalisation de notre opération du fait de distances aux limites trop importantes.

Pourriez-vous nous préciser quelle est l'interprétation à prendre en compte ?

* Point de précision art 4.13 opérations d'ensemble et art 5.1 Les divisions parcellaires :

Pièce jointe :

« PRECISION D : art 4-13 et art 5-1 du PLU »

L'art 4.13 sur les opérations d'ensemble annule les dispositions d'exception de l'article 5.1 de divisions parcellaires qui stipule que les règles d'implantations par rapport aux voies et limites de propriétés s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

Par conséquent : quelle règle d'implantation par rapport aux voies internes créées sera applicable ?

Si l'on devait respecter la règle classique de distance aux voies de circulation par rapport à l'alignement opposé, il serait impossible d'implanter certains bâtiments de cette opération du fait de distances importantes.

Nous vous demandons de:

* Limiter cette implantation à une distance \geq à $H/3$.

Nous vous remercions pour la suite favorable que vous saurez donner à notre requête.

Bonne réception,

Franck Chabanol

[cid:image001.jpg@01DB1357.0DDF6BB0]

www.boumstudio.fr . 6 rue de l'Ozon Bâtiment A 69360 SEREZIN-DU-RHONE

6 documents associés

contribution_80_Email_1.jpg

contribution_80_Email_2.jpg

contribution_80_Email_3.jpg

contribution_80_Email_4.jpg

contribution_80_Email_5.jpg

contribution_80_Email_6.jpg



Franck CHABANOL

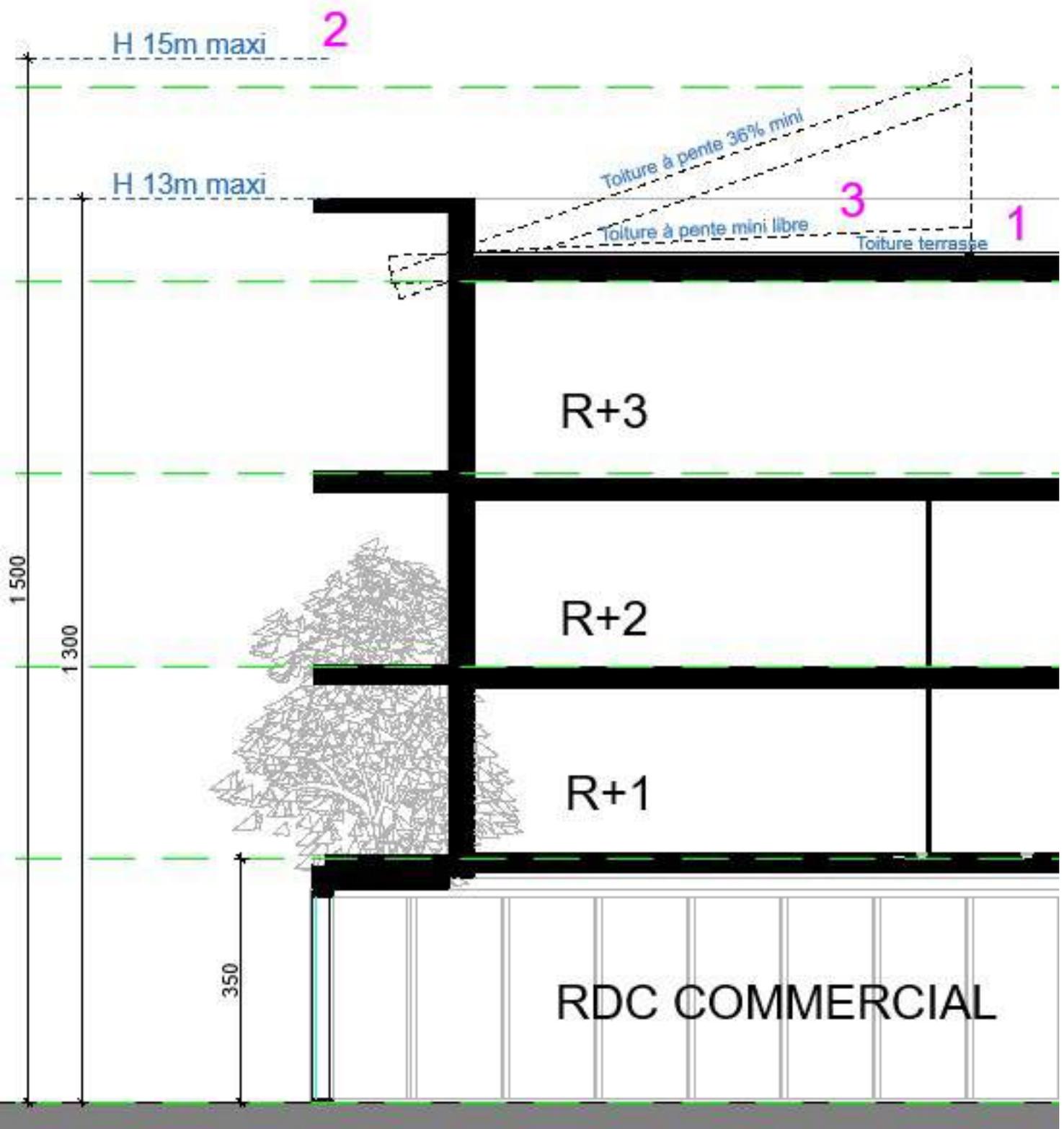
architecte diplômé d'état HMONP
associé de la SAS

06 35 25 02 92

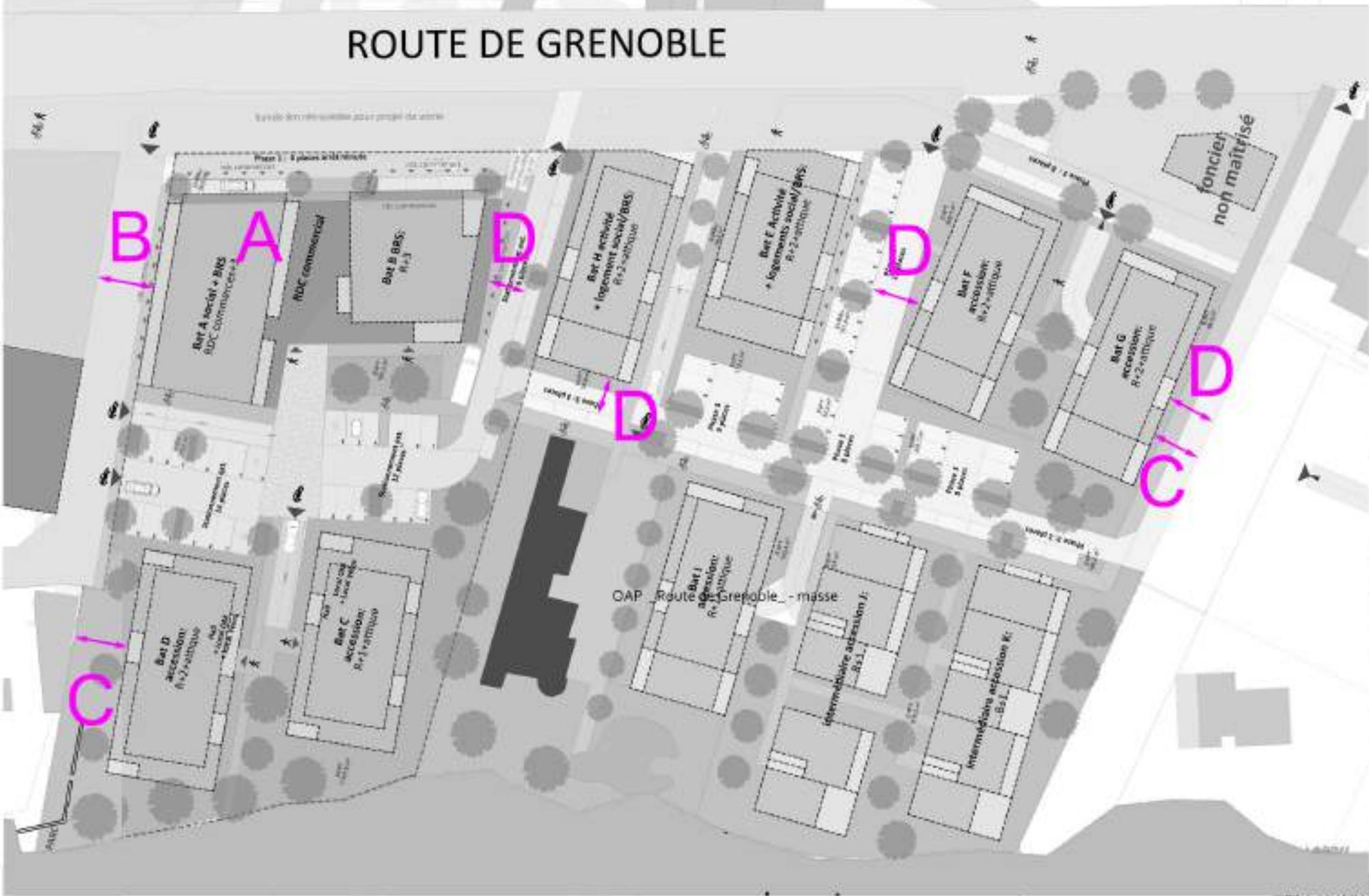
contact@boumstudio.fr

certifié QEB de l'OARA





ROUTE DE GRENOBLE



contact@bournstudio.fr 1 chemin de Montreuil 69350 TERNAY 06 35 25 02 92 / 06 23 34 52 92

H 13m maxi

limite de propriété

Distance $H/2$ selon texte croquis PLU

1

Distance $H/2$ selon graphisme croquis PLU

2

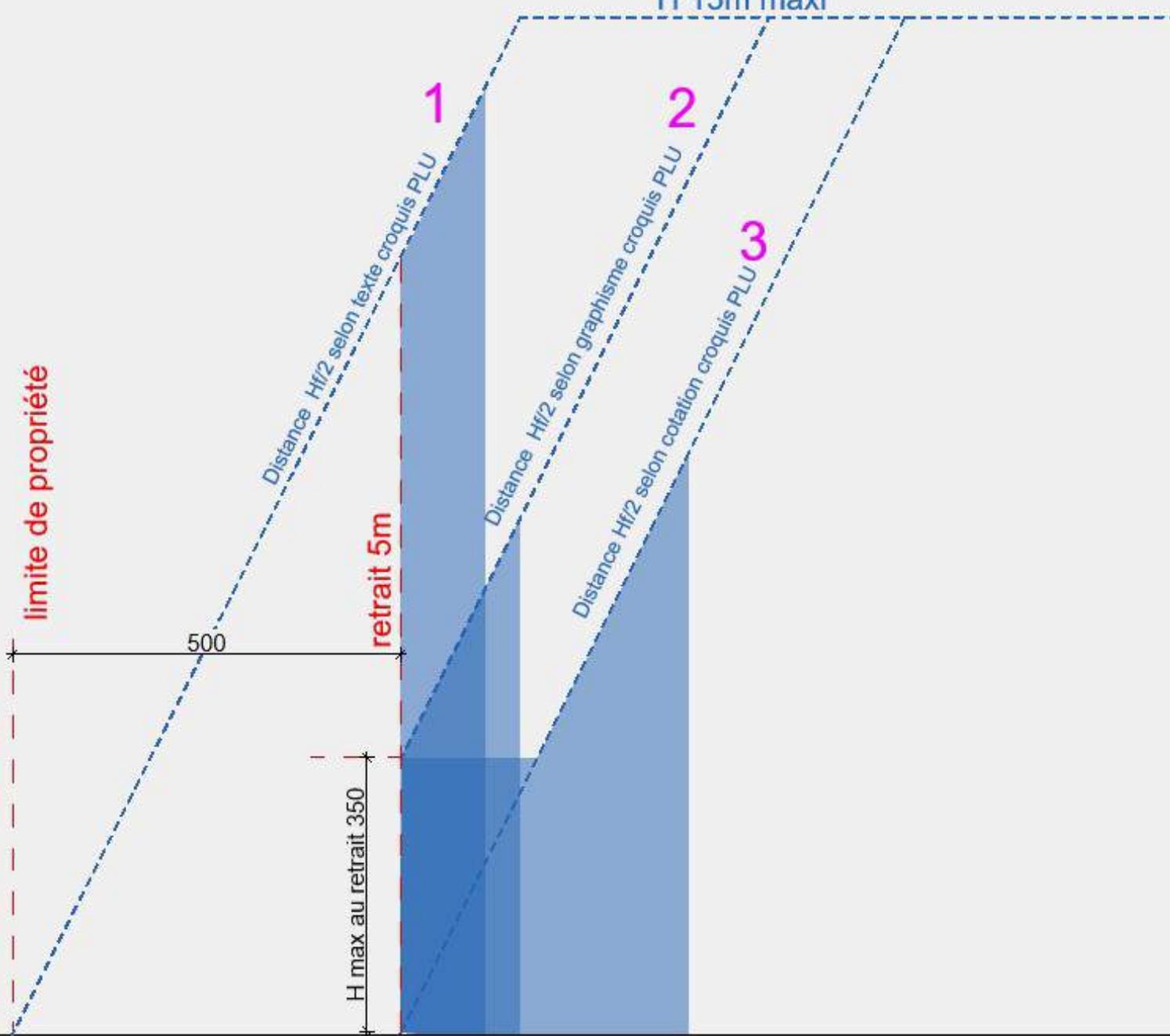
Distance $H/2$ selon cotation croquis PLU

3

retrait 5m

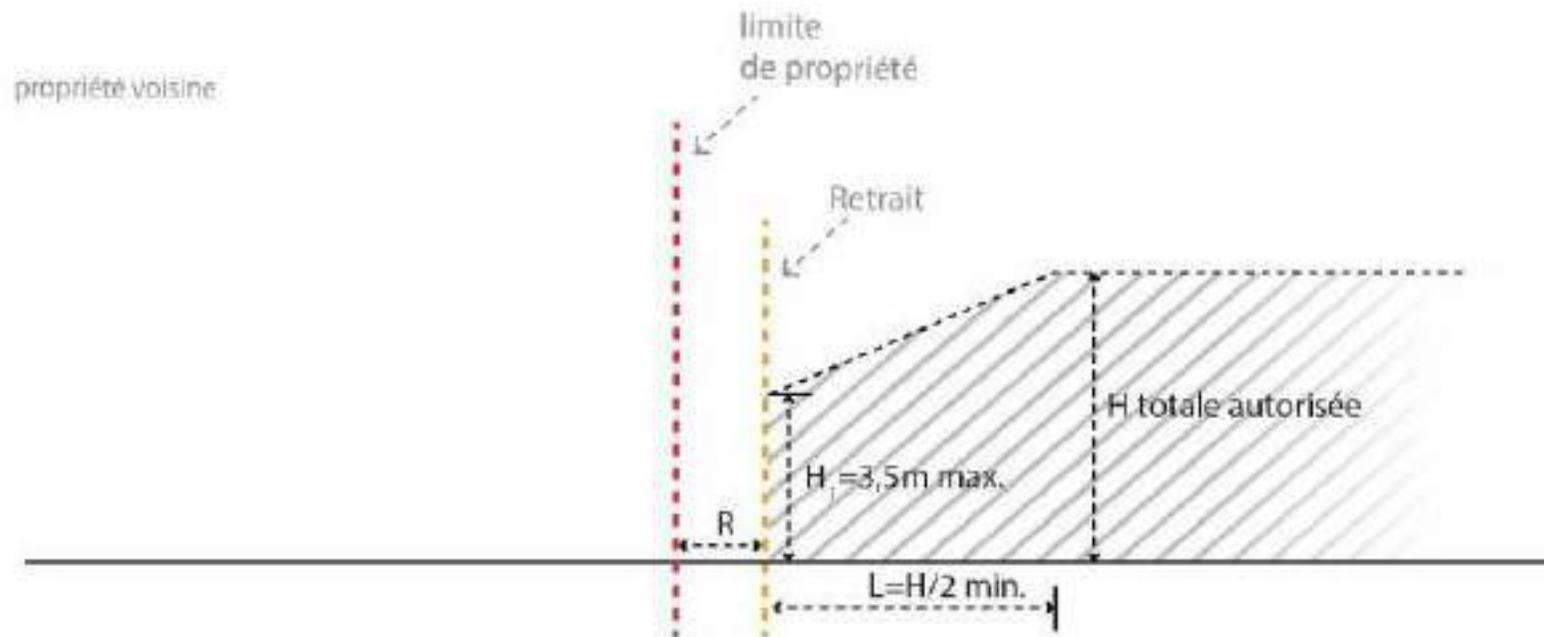
500

H max au retrait 350



Pour les constructions qui s'implantent en retrait des limites séparatives :

La hauteur maximale au droit du retrait est fixée à 3,50 mètres. La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport $L=H/2$.



4.13. SECTEUR SOUMIS A OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les secteurs soumis à opérations d'aménagement d'ensemble.

Sur les périmètres identifiés, le dépôt d'une seule demande d'autorisation de construire est exigé (permis d'aménager ou permis de construire valant division). L'aménagement de la zone peut être phasé. Le phasage sera alors explicité dans la demande d'autorisation de construire (permis d'aménager ou permis de construire valant division).

Les règles alternatives suivantes sont définies sur ces périmètres soumis à opération d'aménagement d'ensemble :

- L'article 5.1 Les divisions parcellaires des dispositions générales, ci-après, ne s'applique pas.
- L'étendue des sous-sols - à destination des stationnements répondant aux besoins des usagers – peut dépasser de l'emprise des bâtiments érigés en surface, sur au maximum, 30% de leur emprise.

Sur ces espaces, sus-définis, la définition des espaces de pleine terre est modifiée en ce sens :

Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface, et répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est végétalisé,
- Sa nature est perméable et assure la libre infiltration des eaux pluviales,
- Sur une profondeur de 0.8 mètre à compter de la surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, usées et pluviales ...),
- Il peut recevoir des plantations.

Ainsi, notamment, les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Article 5 – Autres informations

5.1. LES DIVISIONS PARCELLAIRES

Par exception à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux limites des voies et emprises publiques et voies ouvertes à la circulation publique ne seront pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division.

Contribution n°81 (Email)

Proposée par Gagnière Corinne
(cgagniere@yahoo.fr)
Déposée le lundi 30 septembre 2024 à 20h05

Avis d'enquête publique unique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Objet : Avis d'enquête publique unique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Bonjour,
Je viens questionner la classification en C3 de la parcelle AD414, alors que les cartes présentées (extrait en annexe) en réunion publique par le SYMBHI montrent des zones en eaux, différentes selon les parties du terrain.
La partie en C4 de la partie AD414 est même une des moins inondable au regard des plans ci-après.

Notre demande est que la classification s'applique de la même manière que la parcelle référencée AK743 du secteur du Pattolat (même plus à risque que la parcelle AD414) c'est à dire :- qu'elle soit classifiée en UBc2a- que la partie nord ouest plus inondable passe éventuellement en UC2b, comme l'est la parcelle AD 70 qui la jouxte.

Carte des aléas du PLU

La parcelle est actuellement inconstructible. Elle est souvent notifiée dans le PLU comme étant en friches.
Il est à noter que nous avons trouvé une agricultrice pour l'entretenir mais qu'elle rencontre des difficultés pour s'installer. Le terrain est entretenu depuis un an, des moutons installés pour manger la renouée du Japon.
Pour l'instant, nous ne faisons pas de demande de passage en A de cette zone car nous n'avons pas tous les tenants et les aboutissants des aménagements prévus de concert entre le SYMBHI et la mairie.
Je vous remercie d'avance pour vos réponses et reste disponible pour toutes informations complémentaires.
Cordialement.
Corinne GAGNIERE.06 80 21 75 00 Propriétaire en indivision de la parcelle AD414

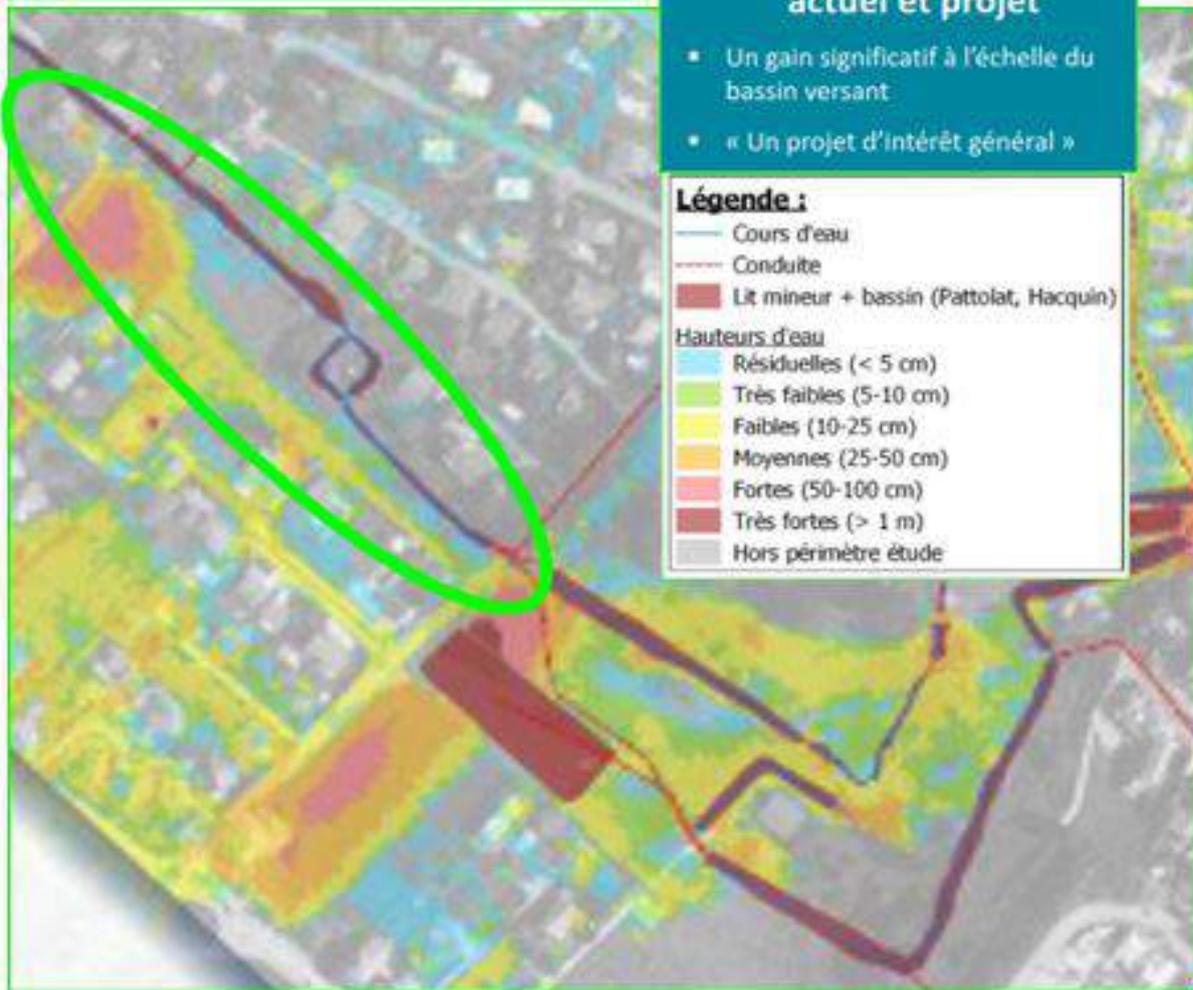
1 document associé
contribution_81_Email_1.JPG

Zones inondables en état actuel et projet

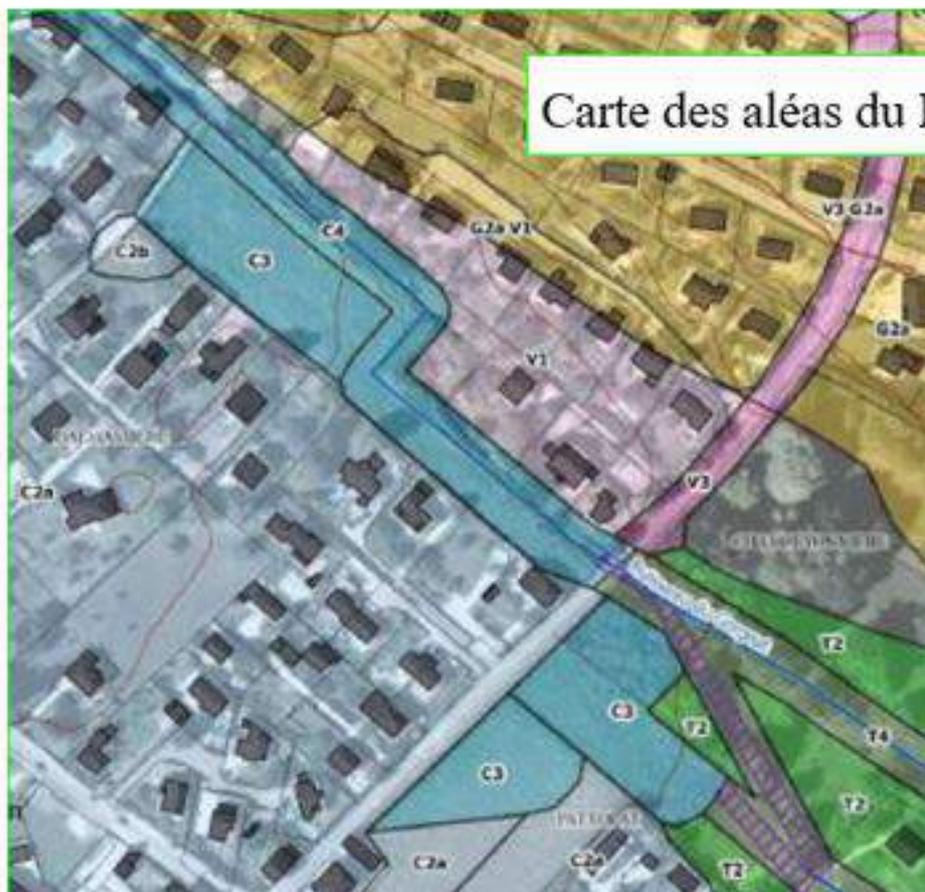
- Un gain significatif à l'échelle du bassin versant
- « Un projet d'intérêt général »

Légende :

- Cours d'eau
 - Conduite
 - Lit mineur + bassin (Pattolat, Hacquin)
- Hauteurs d'eau
- Résiduelles (< 5 cm)
 - Très faibles (5-10 cm)
 - Faibles (10-25 cm)
 - Moyennes (25-50 cm)
 - Fortes (50-100 cm)
 - Très fortes (> 1 m)
 - Hors périmètre étude



Carte des aléas du PLU



Contribution n°82 (Web)

Proposée par FOUCRIER Christophe
(cfoucrier@hotmail.fr)

Déposée le mardi 1 octobre 2024 à 09h13

Adresse postale : 53 chemin des Combes 73670 Entremont Le Vieux

Veillez trouver notre requête avec le document associé en format Pdf
Cordialement,

1 document associé

contribution_82_Web_1.pdf

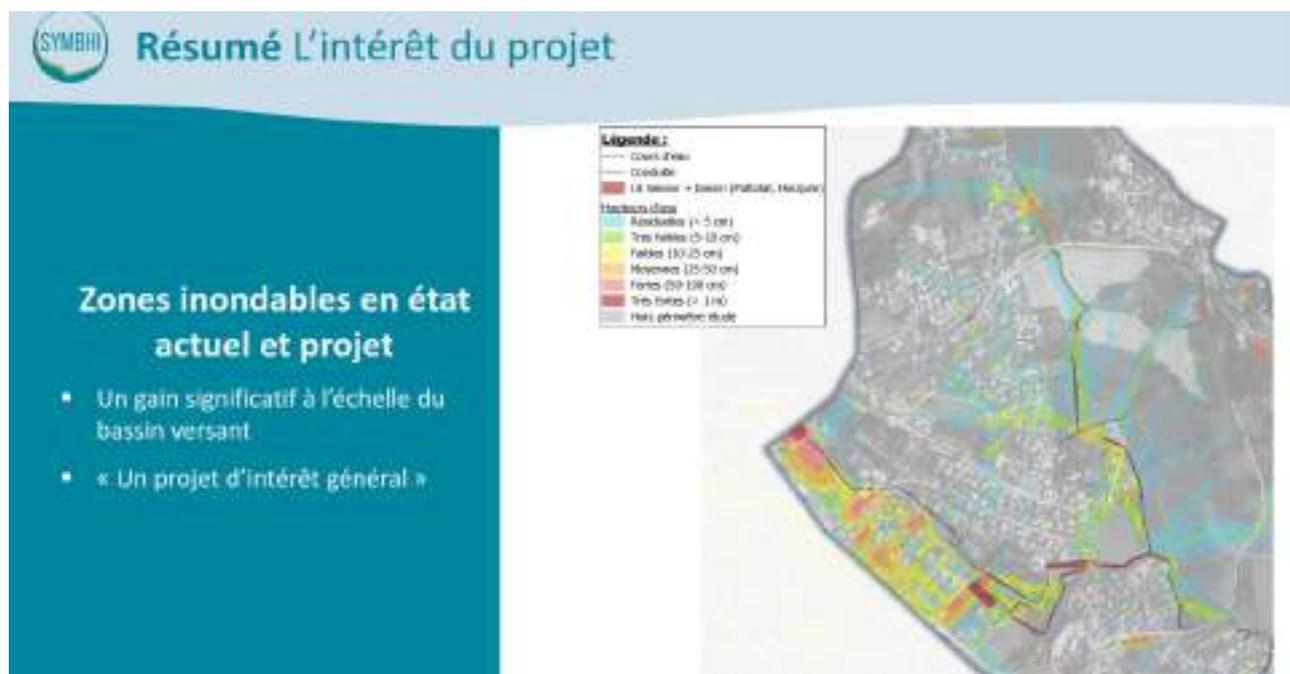
Requête auprès de l'enquêtrice publique

Je viens questionner la classification en C3 de la parcelle AD414, alors que les cartes présentées en réunion publique par le Symbhi montrent des zones en eaux, différentes selon les parties du terrain.
La partie en C4 de la partie AD414 est même une des moins inondable au regard des plans ci-après.

Notre demande est que la classification s'applique de la même manière que la parcelle référencée AK743 du secteur du Pattolat (même plus à risque que la parcelle AD414) c'est à dire :

-qu'elle soit classifiée en UBc2a

-que la partie nord ouest plus inondable passe éventuellement en UC2b, comme l'est la parcelle AD 70 qui la jouxte.



Carte des aléas du PLU

-La parcelle est actuellement inconstructible. Elle est souvent notifiée dans le PLU comme étant en friches. Il est à noter que nous avons trouvé une agricultrice pour l'entretenir mais qu'elle rencontre des difficultés pour s'installer. Le terrain est entretenu depuis un an, des moutons installés pour manger la renouée du Japon. Pour l'instant, nous ne faisons pas de demande de passage en A de cette zone car nous n'avons pas tous les tenants et les aboutissants des aménagements prévus de concert entre le SYMBHI et la mairie. Par ailleurs, si les bassins de rétention en amont (les Verchères, Beauregard, Pattolat) sont réalisés, la parcelle AD414 pourrait bien apparaître comme une dent creuse ; Coublevie étant une zone péri-urbaine.

Mr Christophe FOUCRIER,
Propriétaire Indivi de la parcelle AD 414

Contribution n°83 (Orale)

Proposée par Mme Gouy et Julliard

Déposée le mardi 1 octobre 2024 à 12h09

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

2 documents associés

contribution_83_Orale_1.pdf

contribution_83_Orale_2.pdf

est BC2a au vu du document "Prévention des risques à Coublerie", Réunion publique sur les aménagements du Gorgeat -
 - Demande que l'intégralité des pièces du PLU soit accessible par internet sur le site de la mairie.

PERMANENCE SAMEDI 28 SEPT.

(27) Document déposé en complément des observations déjà faits par les propriétaires JULLARD et GOUY parcelle A1109 au Nanot pour repérage patrimoine architectural et paysage

do
 un
 vent
 et

he

aux
 7P

3)

JULLIARD Sabine et GOUY Josette

125 chemin de Beauregard

38500 COUBLEVIE

Parcelle AK 109

28/09/2024

OBJET : opposition à ce que notre maison située sur la parcelle AK 109 soit incluse dans la zone hachurée dont la légende est la suivante « secteur paysager des hameaux à protéger ».

En effet, il est surprenant que notre maison soit incluse dans cette zone alors que notre maison ne présente aucune caractéristique architecturale particulière justifiant son classement en tant que secteur paysager des hameaux à protéger. Les éléments qui la composent sont de nature classique et ne revêt aucun intérêt patrimonial ou architectural nécessitant un tel classement.



Il est surprenant que la maison implantée sur la parcelle AK116 ne soit pas classée comme dans le secteur paysager à sauvegarder alors même que le bâtiment est identifié comme un élément patrimonial à préserver :

N°PLU : PP135	N° de parcelle : 000 AK 116	
	Coulevie - Chemin de Beauregard	
		<p>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur : le volume, l'aspect des murs en pierre, les volets battant en bois, les chaînes d'angle</p> <p>Préconisations : le volume, l'ordonnement des ouvertures, l'aspect des murs en pierre, les volets battant en bois, les chaînes d'angle sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.</p>
Description : maison rurale de type unitaire accolée		



Cette maison s'inscrirait parfaitement dans une démarche de préservation du bâti historique.

Dans ce contexte, il serait inéquitable que notre parcelle AK109 soit soumise à des contraintes de constructibilité plus strictes alors que la construction sur la parcelle AK116, contrairement à notre maison, est explicitement répertoriée comme un bâtiment patrimonial à conserver.

En conséquence, le classement de notre parcelle AK109 en tant que « secteur paysager des hameaux à sauvegarder ou mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme » nous paraît relever d'une erreur d'appréciation.

Nous trouvons cela illogique et donc injuste à notre égard.

De fait, nous nous opposons à ce que notre maison située sur la parcelle AK 109 soit incluse dans la zone hachurée dont la légende est la suivante « secteur paysager des hameaux à protéger »

Contribution n°84 (Orale)

Proposée par Propriété Fagot

Déposée le mardi 1 octobre 2024 à 12h12

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_84_Orale_1.pdf

28) Propriété FAGOT Armand parcelle AH 645
qui est touché par l'ER n° 25. Dans le
réglement il est mentionné que la destina^o
prévue pour cet ER est "implantation d'un
espace public et création d'un équipement
public", le propriétaire souhaite savoir
quel ~~est~~ équipement public est prévu
et à quelle destination -

~~Armand~~

Contribution n°85 (Orale)

Proposée par Mme Suzza

Déposée le mardi 1 octobre 2024 à 12h13

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_85_Orale_1.pdf

7
- pour le terrain en friche au bord du
Gorgeat (projet de maraîchage) que va
devenir ce terrain, envahi de mauvaises
herbes qui se répandent et de plants invasifs
(renoué). Le projet de maraîchage est
une bonne idée pour l'entretien du terrain.

20) Maria-Elisabeth et Roseline Boelle

~~Titre~~

29) Mme Suzette Solange, 217 rue de Souls,
- inquiétude par rapport à l'ER du chemine-
ment piéton, pour ne pas empiéter sur
sa parcelle parce que la maison est trop
proche de la route
- également interrogation par rapport aux
type de constructions prévues sur l'OAP
hauteur, densité, crainte de voir une
immeuble devant chez elle (OAP n°3)

Contribution n°86 (Orale)

Proposée par Mme Diana et Rossignol

Déposée le mardi 1 octobre 2024 à 12h14

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_86_Orale_1.pdf

30) MAMA Monique et ROSSIGNOL Joelle
sachant que la parcelle AH 201 redévienn
constructible en zone Up, comme au PLU
actuel :

- Terrain situé à proximité de autres
constructions, viabilisé.
- les propriétaires ont participé aux travaux
d'aménagement collectif du Neypout
assurant ainsi un certain bénéfice à la
collectivité et sans contrepartie (ou quelque
500 e) et la commune avait prouvé à
l'époque l'obtention de terrains construc
tibles.

Contribution n°87 (Orale)

Proposée par Mme et M. Rousset

Déposée le mardi 1 octobre 2024 à 12h15

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_87_Orale_1.pdf

32) M. et Mme ROUSSET 367 ch. d'Orléans
veulent des renseignements sur l'OAP n° 1 B :
→ Après avoir consulté les documents la
hauteurs maxi sur la partie jaune orangé
ne sont pas indiquées (juste moins
haut que la zone orange).
→ Quelle hauteur est prévue
→ Et quelle distance les bâtiments
doivent respecter, par rapport à la limite
séparative, notamment au nord en
bordure de la parcelle de M. et Mme ROUSSET.

Rousset

Contribution n°88 (Orale)

Proposée par M. Mourey

Déposée le mardi 1 octobre 2024 à 12h16

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_88_Orale_1.pdf

~~100~~
(33) M. Bruno NOUREY au titre de l'ASC
de l'Eden, souhaite savoir si l'accès
de la rue de Peupliers vers la Route
de Guilla sera toujours conservé avec
le projet d'ER 67

Contribution n°89 (Orale)

Proposée par M. Verdebout

Déposée le mardi 1 octobre 2024 à 12h17

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_89_Orale_1.pdf

3] favorable au projet de maraichage sur la parcelle inconstructible en rive gauche du Gorgeat

M. Verdebout habitant rue de Frables

4] Attire l'attention sur la sécurité de la Route de la Vaise sur laquelle débouche de nombreux lotissements, entre le Gorgeat et le chemin de Vents. Vitane de véhicules, à vélos qui bloquent la circulation, par que le terre plein central empêche le passage de vélo et voiture en même temps. Les riverains souhaitent des aménagements de sécurité, concertés avec la riverains,

(nombreux accidents) trottoirs réduits sur la partie droite en montant, en creux donc inondé en cas de pluie,

[Signature]

re parler de ces 0*

34] A. VERDEBOUT s'interroge sur la pertinence de construire dans l'ADP n°9 (là où existent les maïs) qui est une zone très inondable
2] n'est pas forcément opposé au cheminement prévu le long du Gorgeat à condition de ne pas perturber la faune et la flore locale, de préférence sur la rive gauche

TR

Contribution n°90 (Orale)

Proposée par M. Brest

Déposée le mardi 1 octobre 2024 à 12h18

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_90_Orale_1.pdf

③⑤ N. BREST

- A participé aux échanges précédents avec J. Verdabout sur la sécurité Route de Vaise, il partage complètement les obs. précédente.

- Demande au nom du lotissement de Gorgeat de supprimer la convention qui impose l'entretien des végétaux qui poussent dans le bassin de rétention créé par la commune, pour éviter les problèmes de nuis de la commune. (Bassin sur

La propriété de M. Hocquin, le long
des Gorgeats)

- S'étonne de découper de la ~~tracé~~ carte
des idées sur le lotissement "Le Gorgeat",
le secteur identifié en glissement de
terrains G₁ semble plus pentu avec
rupture de pente par rapport au secteur
identifié G₀.

- Complète les informations sur
la sécurité du trottoir qui présente
des risques pour les piétons ~~pour~~ parce
qu'il s'est affaissé, que la plaque
d'égouts et bordures de trottoir font
saillie, et que les fondations de
murs de propriétés riveraines sont
apparentes, au vue de chute par
les usages.

R. J.

Contribution n°91 (Mairie de Coublevie)

Proposée par Mme Belmont

Déposée le mardi 1 octobre 2024 à 12h19

Contribution rédigée sur le registre de concertation

1 document associé

contribution_91_Mairie de Coublevie_1.pdf

36

Propriétaire des parcelles AB 1378-AB 1380
situées sur la commune de Coublévie
Rue du 8 Mai 45 la Courbassière d'une
superficie de 3820 m², Je demande
que le terrain actuellement en
zone AU soit mis constructible par
le service urbanisme de la commune
d'autant plus que des permis de
construire ont été délivrés en bordure
de mon terrain

BELMONT Armande 113 Chemin des Cerises
38430 MOIRANS

et. Bel e

FR

Contribution n°92 (Mairie de Coublevie)

Proposée par Groupe Patrimoine

Déposée le mardi 1 octobre 2024 à 12h21

Contribution rédigée sur le registre en mairie

1 document associé

contribution_92_Mairie de Coublevie_1.pdf

A¹² ...

(31) ...



En continuité du chemin rural N° CR 38 de La Côte, nous souhaiterions la connexion avec la RD 28. Autrefois ce parcours était emprunté par les enfants du Mollard pour se rendre à l'école.

le 01 octobre 2024

Le groupe patrimoine

Contribution n°93 (Orale)

Proposée par Mme Biboud

Déposée le mardi 1 octobre 2024 à 12h25

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_93_Orale_1.pdf

③ M. BRISOU demandeur habitant lotissement
rue des Saules :

- Débordement récurrent du Gorgeat, demande
une action rapide sur les Versières comme
c'était prévu depuis plusieurs mandats.
A quelle échéance les travaux sont-ils prévus ?
- Opposition au chemin piéton empruntant
la voie privée du lotissement des Saules (OAP 3)
~~app~~ insalubrité du terrain non constructible
sur la ligne sèche du Gorgeat entraînant
la prolifération des rats, et des plantes
invasives - Proposition : soutien au projet

de marchandage biologique amorcé en
2022 avec un commerce de proximité.

L. Sibond 

Contribution n°94 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 1 octobre 2024 à 13h57

Bonjour

Nous nous opposons au projet de piste cyclable piétonne dans le secteur du guillon et de la rue des saules et de l'aire de pique nique envisagée, qui entrainera inexorablement des nuisances sonores pour les riverains concernés, des déchets qui finiront dans le ruisseau .

Lorsque l'on veut se mettre au vert on va en montagne ou en campagne pas au milieu d'habitations comme le bas du village de coublevie.

Contribution n°95 (Web)

Proposée par Mignot Aurélie
(mignotaurelie@gmail.com)

Déposée le mardi 1 octobre 2024 à 15h02

Adresse postale : 147 rue des saules 38500 Coublevie

Je suis très défavorable au projet qui consiste à faire passer une rue piéton dans la rue des saules étant privée.

Contribution n°96 (Email)

Proposée par Katell THOUEMENT
(kthouement@tlaw.fr)
Déposée le mardi 1 octobre 2024 à 16h56

2024124 FAYARD / COMMUNE DE COUBLEVIE (ENQUETE PUBLIQUE)

Objet : 2024124 FAYARD / COMMUNE DE COUBLEVIE (ENQUETE PUBLIQUE)

Bonjour,

Je vous remercie de prendre connaissance du ou des documents annexés.

Katell THOUEMENT

Avocate

kthouement@tlaw.fr

☎ +33 7 56 91 71 68

Tlaw.fr ☐ 20, boulevard Edouard Rey, 38000 Grenoble ☐ France

[cid:649ce6d5-1031-4e78-8884-eb5c5fdb18c4]

Confidentiel | Cet e-mail contient des informations couvertes et protégées par le secret professionnel. Si ce message ne vous est pas destiné, merci de nous en aviser aussitôt et de le supprimer.

Confidential | This e-mail contains information that is covered and protected by professional secrecy. If this message is not for you, please notify us immediately and delete it. "

5 documents associés

contribution_96_Email_1.png

contribution_96_Email_2.pdf

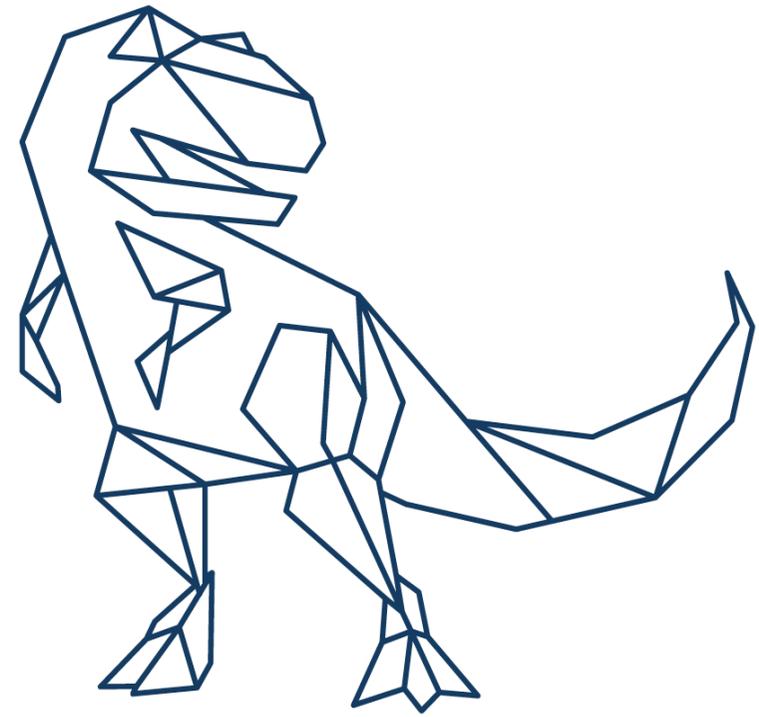
contribution_96_Email_3.pdf

contribution_96_Email_4.pdf

contribution_96_Email_5.pdf

T LAW

RÉSEAU D'AVOCATS





Katell THOUEMENT

Avocat

Mairie de COUBLEVIE
A l'attention de Madame Françoise ROUDIER
COMMISSAIRE ENQUETEUR
Hôtel de ville
11 chemin d'orgeoise
38500 COUBLEVIE

Par LRAR +
Par mail : enquete-publique-5539@registre-dematerialise.fr

A Grenoble, le 01 octobre 2024

Nos Réfs :
2024124 FAYARD / COMMUNE DE COUBLEVIE

Madame le Commissaire Enquêteur,

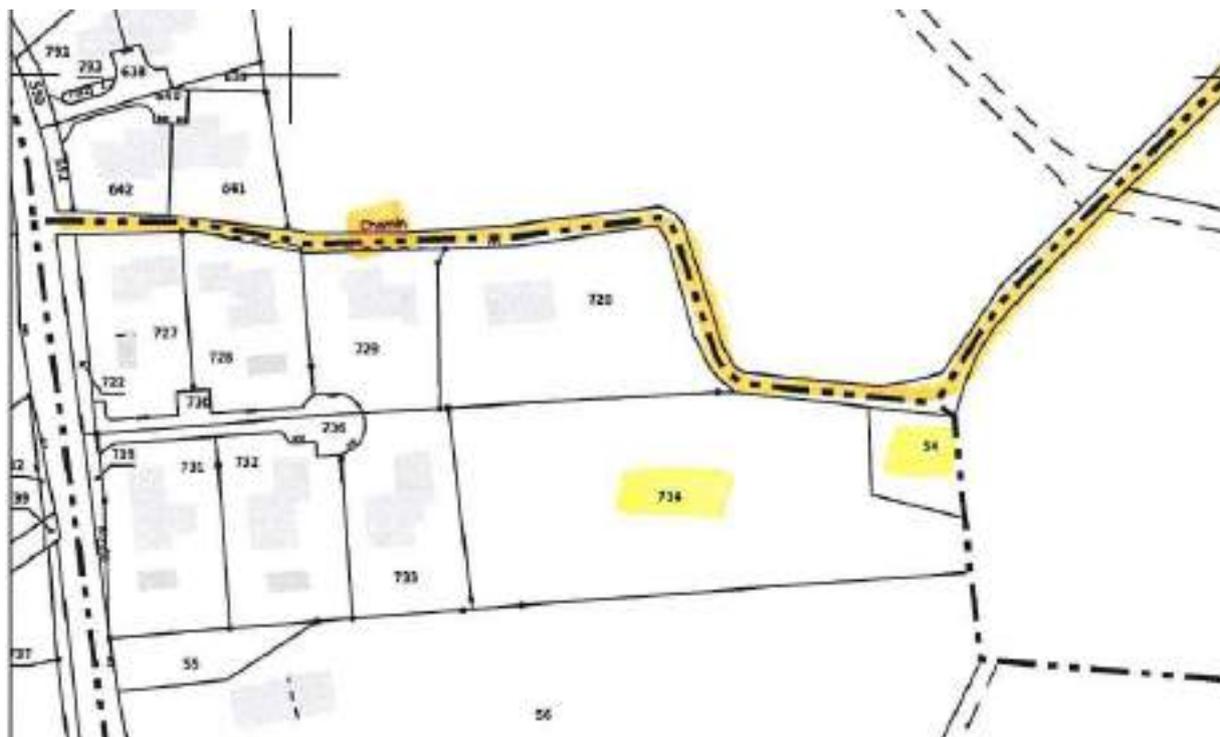
Je m'adresse à vous en ma qualité de Conseil de Monsieur et Madame FAYARD domiciliés 930 route de VOUISE à COUBLEVIE (38500).

Ces derniers m'ont mandaté afin de porter à votre connaissance les éléments suivants.

Historique :

Monsieur et Madame FAYARD sont propriétaires des parcelles AI 734 et 54 sur la Commune de COUBLEVIE.

Ces parcelles sont classées en zone agricole du PLU actuel et sont accessibles depuis la voie publique par le chemin rural « les chanettes » au départ de la Route de Vouise.



Ce chemin existe de longue date (*Extrait d'un plan d'octobre 1968*)



— Parcelles actuelles AI 734 et 54 appartenant aux époux Fayard

Le chemin rural est goudronné et parfaitement entretenu sur les premiers mètres du chemin depuis la route de vouise jusqu'à l'angle de la parcelle AI 720.

En revanche, les derniers mètres du chemin longeant la partie est de la parcelle AI 720 jusqu'à la parcelle AI 734, sont laissés à l'abandon.

Le chemin n'est plus carrossé, et a subi un empiètement de sorte qu'il a perdu jusqu'au deux tiers de sa largeur (**pièce 1**).

Il n'est donc pas possible d'y circuler librement.

Depuis 2020, Monsieur FAYARD souhaite pouvoir exploiter ses parcelles agricoles, ce qu'il ne peut réaliser faute de pouvoir y accéder avec un tracteur.

Monsieur FAYARD doit également entretenir le ruisseau bordant sa propriété mais s'en trouve également incapable faute de pouvoir faire passer un engin sur le chemin.

Monsieur FAYARD a alerté la Mairie de COUBLEVIE sur cette difficulté.

En vain.

Malgré les demandes amiables des époux FAYARD, la Commune de COUBLEVIE refuse de rétablir l'assiette du chemin pour leur permettre d'accéder à leurs terres agricoles.

En avril 2021, Monsieur FAYARD a donc été contraint de saisir le Tribunal administratif de GRENOBLE pour faire valoir ses droits (RG n° 2102571) et demander de rétablir la libre circulation sur le chemin rural, au moins jusqu'à ses parcelles (**pièce 3**).

Cette affaire sera jugée le 7 octobre 2024.

La Commune a prétendu dans le cadre de cette procédure que le chemin rural aurait été classé en voie verte en décembre 2022.

Il n'en est rien.

La Commune de COUBLEVIE ne peut en effet justifier d'aucun arrêté faisant état du classement du chemin les chanettes en voie verte.

En revanche, le projet de révision de PLU mis à l'enquête publique vise notamment à :

- **Volet déplacements :**
 - Réviser le plan de circulation, aux fins, notamment d'apaiser et sécuriser les déplacements internes et traversants, et de libérer de l'espace pour les mobilités douces (cycles piétons),
 - Développer des voies de mobilité douces, continues et sécurisées reliant les infrastructures clés de la commune (écoles, collège, gymnases, parking relais, centre-bourg).

(Arrêté 25/2024 bis du 25/07/2024)

C'est dans ce contexte que Monsieur et Madame FAYARD souhaitent faire des observations sur le projet de révision du PLU.

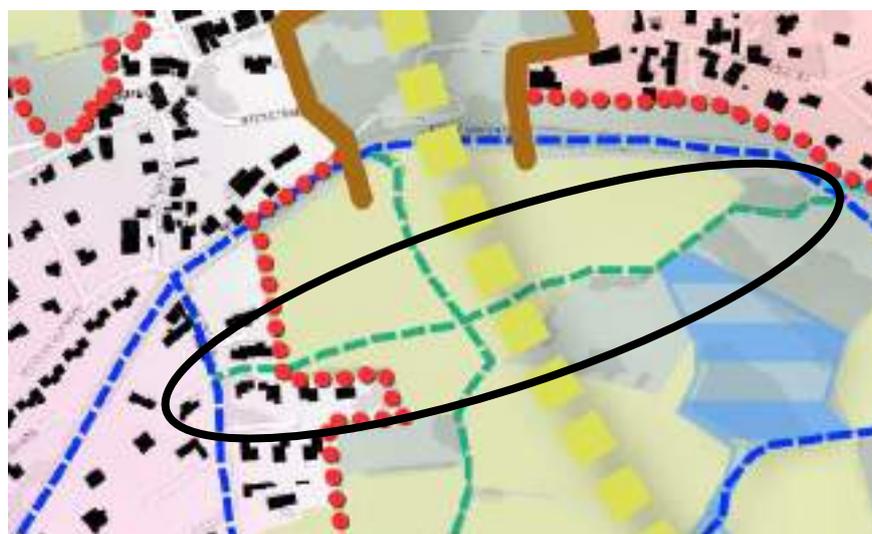
I- Le traitement du chemin les chanettes dans le cadre du projet de révision du PLU

A- Le PADD

La carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de développement durable figure à la page 17 du document C3 Projet de PADD.



Ce document semble faire état du chemin rural les chanettes, avec un tracé différent de celui qui est actuellement le sien.



Les époux FAYARD s'interrogent sur ce tracé qui ne reprend pas celui des autres documents du projet de PLU et qui, si les premiers mètres sont identiques, ne correspond pas au tracé actuel du chemin rural les chanettes.

Le graphique indique en légende « *créer les liaisons douces manquantes* ».

Les époux FAYARD s'inquiètent d'un éventuel projet de la Commune de modifier le tracé actuel du chemin rural les chanettes.

Dans cette hypothèse le chemin ne permettrait plus de desservir leurs parcelles, lesquelles seraient définitivement enclavées.

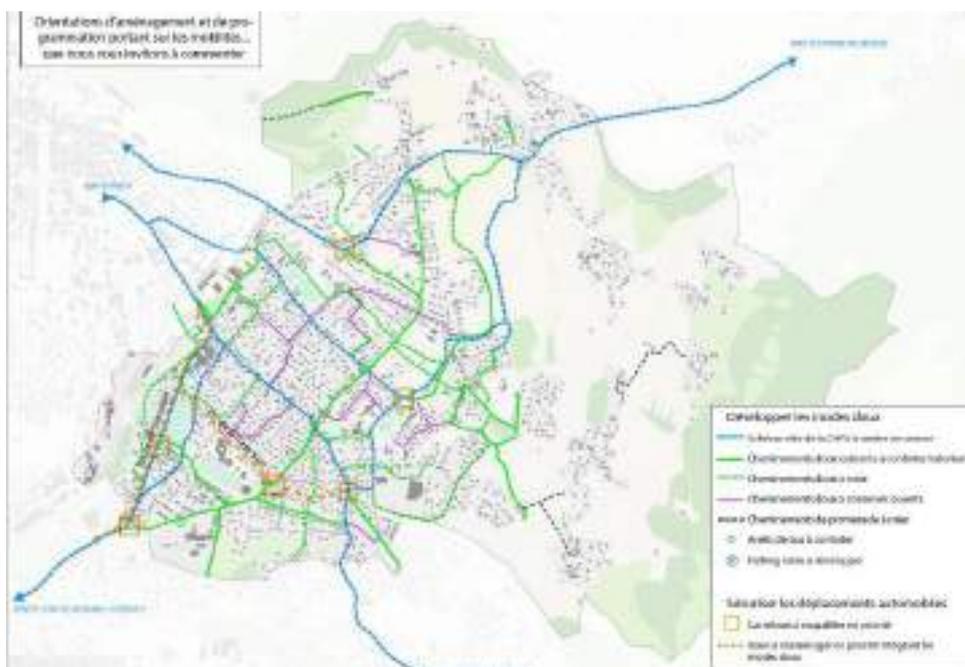
L'article 4.3 « *Servitudes de pré-localisation pour équipement au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme* » du projet de règlement écrit, prévoit en page 29, une SPL n°08 ayant pour objet « *l'aménagement d'un cheminement doux* » sur les parcelles AI 645, AI 43, pour une largeur 5,00 mètres au bénéfice de la commune de COUBLEVIE.

Ces parcelles sont situées au-dessus du chemin rural actuel.

Monsieur et Madame FAYARD ne sont pas opposés à la création d'un nouveau chemin traversant ces parcelles.

Ils refusent toutefois que ce projet de chemin ait pour objet de remplacer le chemin rural actuel et historique les chanettes, lequel ne figure pas sur la carte de synthèse du PADD.

B- L'OAP : document C4 Orientations d'Aménagement et de Programmation



Carte extraite du projet d'OAP - page 138

1/ L'absence de classement du chemin rural en cheminement doux existant

Le chemin rural les chanettes est matérialisé sur ce document comme un cheminement doux existant.

Il n'en est rien.

Le chemin rural n'a jamais fait l'objet d'un classement en cheminement doux.

Comme précité la commune de COUBLEVIE a affirmé avoir classé le chemin en voie verte en décembre 2022 mais échoue à justifier juridiquement de ce classement.

De sorte que c'est fausement que le chemin rural les chanettes figure au projet de révision du PLU comme étant un cheminement doux existant à conforter/valoriser.

L'OAP est entachée d'une erreur de droit sur ce point.

2/ La question de la largeur des chemins

Le document C4 « *Orientation d'aménagement et de programmation OAP* », indique en page 139 les prescriptions suivantes :

*« Les installations, opérations d'aménagement ou de constructions réalisés aux abords des cheminements doux à conserver ouvert, et aux abords des cheminements doux à conforter/valoriser, identifiés sur le schéma de l'OAP « Mobilité », ne devront pas compromettre la continuité de ces rues et chemins, et ne pourront pas empiéter sur les cheminements identifiés. **La largeur des chemins devra être conservée à minima telle qu'elle est au moment de l'entrée en vigueur du PLU** »*

Comme précité, le chemin n'a pas été classé en cheminement doux faute pour la commune de produire un acte juridique en ce sens.

Toutefois pour être complet, les époux FAYARD entendent contester les prescriptions applicables à ces chemins s'agissant de leur largeur.

Le chemin rural les chanettes bénéficie normalement d'une largeur de 3 mètres.

Un bornage a été réalisé en 2013 en présence de la Commune de COUBLEVIE attestant de cette largeur (**pièce 2**).

Du fait des multiples empiètements, le chemin a été rétréci jusqu'au deux tiers de sa largeur initiale (**pièce 1**)

Monsieur FAYARD dénonce ces empiètements depuis 2017 à la Commune de COUBLEVIE et demande à ce que cette dernière rétablisse l'assiette du chemin.

Selon le code rural et de la pêche maritime, la Commune est tenue de mettre un terme aux empiètements constatés sur un chemin rural (articles L. 161-5 et D.161-14).

Monsieur et Madame FAYARD refusent donc expressément que la révision du PLU permettent d'entériner une largeur illégale contre laquelle ils luttent depuis 2017 et qui fait l'objet d'une procédure actuellement pendante devant le Tribunal administratif de GRENOBLE.

Ils sollicitent que la précision « *La largeur des chemins devra être conservée à minima telle qu'elle est au moment de l'entrée en vigueur du PLU* » soit retirée du volet mobilité de l'OAP à venir.

C- Le classement du chemin à protéger au visa de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme

Le document graphique C7 « *Le plateau* » indique le classement du chemin rural les chanettes en chemin à protéger au visa de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme.



LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Linéaire commercial répertorié au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
- Chemin à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

L'article L 151-38 du code de l'urbanisme prévoit que :

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Le règlement écrit précise à son article 4 des dispositions générales (**page 33**) que :

4.12. CARACTERISTIQUES DES RUES ET CHEMINS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Les rues et chemins repérés au titre de l'article L151-38 sur le règlement graphique doivent être préservés, et leur continuité doit être assurée au moins pour les modes doux. Les travaux réalisés à leurs abords ne devront pas compromettre l'ouverture et la continuité de ces rues et chemins.

Monsieur et Madame FAYARD sont favorables à ce que le chemin des chanettes soit préservé et que sa continuité soit assurée.

En revanche, l'article 4 n'exige une continuité que pour les cheminements doux et prévoit, de facto, une possible inaction de la Commune pour tout autre type de mobilité.

L'introduction d'une autorisation implicite d'inaction pour la Commune est extrêmement préjudiciable pour les riverains du chemin dont il s'agit du seul moyen d'accès.

Monsieur et Madame FAYARD sollicitent donc que la continuité soit assurée sur le chemin les chanettes, sans être limitée au seul cheminement doux.

Pour rappel, le chemin rural les chanette n'est pas limité au seul cheminement doux il est donc naturel que la continuité du chemin soit assurée pour toute forme de circulation.

Ils demandent en ce sens à ce que l'accès à leurs parcelles AI 734 et 54 par le chemin rural soit préservé.

Le libre accès des riverains à leur propriété est de surcroît une liberté fondamentale auquel le PLU ne peut contrevenir.

II- L'obligation pour la commune d'assurer la libre circulation des riverains

Si la Commune de COUBLEVIE a échoué à classer le chemin rural les chanettes en voie verte compte tenu de l'absence de délibération du conseil municipal en ce sens, elle a toutefois entendu modifier le statut des chemins dans le cadre de la révision du PLU.

Or le classement du chemin rural les chanettes en voie verte n'apparaît pas dans le projet de révision du PLU.

Comme précité, le chemin est identifié à tort comme un cheminement doux déjà existant dans ce projet.

Les époux FAYARD ne sont pas opposés à ce que le chemin des chanettes soient dédiés aux cheminements doux.

En revanche, ils veulent voir reconnaître un statut dérogatoire en leur qualité de riverain, pour pouvoir accéder à leurs parcelles agricoles AI 734 et 54 et les exploiter.

Il est de jurisprudence constante que le libre accès des riverains à la voie publique constitue un accessoire du droit de propriété, lequel a le caractère d'une liberté fondamentale.

Conseil d'Etat 31 mai 2001 – n° 234226

Le Conseil d'Etat a ainsi jugé au visa de ce principe, qu'un maire ne peut décider de l'aménagement d'une rue ayant pour effet d'empêcher tout véhicule de parvenir au domicile de riverains.

Conseil d'Etat 14 mars 2011- n° 347345

Dans cet arrêt, le Conseil d'Etat rappelle que le libre accès des riverains à la voie publique constitue une liberté fondamentale :

– « *le libre accès des riverains à la voie publique constitue un accessoire du droit de propriété, lequel a le caractère d'une liberté fondamentale au sens de l'article L. 521-2 du code de justice administrative* » ;

– « *la privation de tout accès à la voie publique est susceptible de constituer une atteinte grave et manifestement illégale à cette liberté, pouvant justifier le prononcé, par le juge administratif des référés saisi au titre de cet article L. 521-2, de toute mesure nécessaire de sauvegarde* ».

Les magistrats ont en effet considéré que la pose de bacs contenant des arbustes sur la chaussée a eu pour effet d'empêcher tout véhicule automobile de parvenir à la porte du domicile des requérants, les privant ainsi d'un accès à leur propriété.

Or un tel « *aménagement n'est justifié par aucun motif tiré des nécessités de la conservation du domaine public ou de l'entretien de la voie* ».

Peu importe que le Maire ait pris en octobre 2009, un arrêté faisant de cette rue une voie piétonne dès lors qu'un tel arrêté « *ne saurait légalement interdire, de façon générale et en toute circonstance, l'accès par des véhicules au domicile des riverains* ».

Et les juges d'en conclure « *qu'ainsi, en faisant procéder dans les circonstances de l'espèce à l'installation des bacs en cause sur la voie publique, le maire de Galluis a porté une atteinte grave et manifestement illégale au droit de propriété* ».

C'est donc à bon droit que le juge des référés du Tribunal administratif de Versailles a ordonné l'enlèvement des bacs.

Le raisonnement est transposable au projet de révision du PLU.

À supposer que la Commune décide de réaliser une voie verte ou d'imposer un cheminement doux sur le chemin rural les chanettes, elle ne peut toutefois s'opposer à la libre circulation des époux FAYARD pour accéder à leurs parcelles.

S'agissant de terres agricoles, les époux FAYARD sont fondés à utiliser le chemin avec un engin agricole pour exploiter leurs parcelles.

Le décret du 22 avril 2022 a d'ailleurs modifié la définition et la réglementation des usages d'une voie verte afin de permettre à certains véhicules d'y circuler ou d'y stationner, notamment pour permettre la desserte des propriétés riveraines.

L'article R.411-3-2 du code de la route prévoit ainsi que les véhicules motorisés utilisés par une catégorie d'usagers peuvent, par dérogation, être autorisés à circuler pour accéder aux terrains riverains, sous réserve de respecter la vitesse maximale autorisée qui ne peut excéder 30 km/h.

Dès lors, à supposer que le chemin soit classé en voie verte dans le cadre du PLU à intervenir, ce statut n'aurait pas pour objet de priver les riverains d'accéder à leur propriété.

Dans le cas contraire, ce classement serait immédiatement frappé d'illégalité comme portant atteinte au principe de libre circulation des riverains.

Monsieur et Madame FAYARD ne sont pas les seuls à devoir emprunter le chemin rural pour accéder à leurs parcelles, puisque ce chemin est également le seul accès aux propriétaires de la parcelle AI 720.

Le PLU ne fait pas état d'une dérogation pour les riverains du chemin n'ayant pas d'autre accès à la voie publique pour accéder ou exploiter leurs parcelles.

Monsieur et Madame FAYARD sollicitent donc qu'une dérogation soit expressément inscrite dans le projet de PLU et prévoit un libre accès des riverains sur les chemins classés en cheminements doux et plus précisément pour le chemin rural les chanettes compte tenu des circonstances de fait.

III- La question du zonage retenu

Les documents graphique produits ne sont pas clairs s'agissant du zonage retenu pour les parcelles de Monsieur et Madame FAYARD.

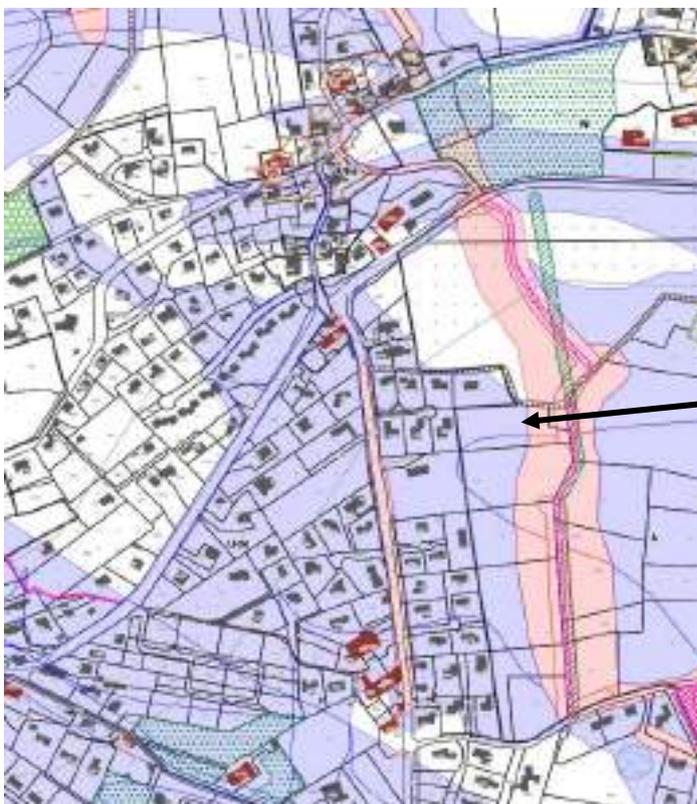
Le document C9 « *règlement graphique – traduction en risque de carte d'alea* »



Parcelles de M et Mme FAYARD

Ce document n'indique pas le zonage retenu pour les parcelles AI 734 et 54 appartenant à Monsieur et madame FAYARD.

Le document graphique C7 « Le plateau » semble indiquer le maintien du classement des parcelles en zone agricole sans aucune certitude.



Parcelles de M. et Mme FAYARD

Les documents produits par la Commune dans le cadre de son projet de révision ne permettent pas de renseigner les administrés sur un éventuel changement de zonage de leur parcelle.

Le PLU actuel prévoit un classement en zone agricole.

Monsieur et Madame FAYARD ont informé de longue date la Commune de leur souhait de pouvoir exploiter leurs terres agricoles, ce qui a motivé l'ouverture d'une procédure devant le Tribunal.

Une modification du zonage de leur terrain devrait figurer expressément dans le projet de révision du PLU.

Il appartient en effet aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction.

Leur appréciation sur ces différents points peut être censurée par le juge administratif au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

CAA Douai, 15 sept. 2016, n°15DA00246

En l'espèce Monsieur et Madame FAYARD reprochent au projet une certaine opacité sur une éventuelle modification du zonage de leur parcelle et conteste toute éventuelle modification réalisée dans ces conditions.

α

Je reste à votre disposition pour toute précision complémentaire que vous jugeriez utile.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes respectueuses salutations.

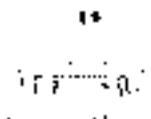
Katell THOUEMENT



Pièces jointes :

1. Constat d'huissier
2. Bornage du 29/10/2013
3. Extrait du site sagace de la procédure en Cours

Le Tribunal Administratif de Grenoble



Accéder au site web de votre juridiction

DOSSIER

2102571 - Monsieur **FAYARD Julien** / COMMUNE DE COUBLEVIE

- Affectation : 4ème Classe

II État du dossier



Inscrit au rôle d'une audience

Parties



Requérants et défendeurs

Qualité	Nom	Mandataire
Requérant	Monsieur FAYARD Julien	Maitre THOUJEMENT Katiel
Défendeur	COMMUNE DE COUBLEVIE	Maitre COGNAT Ségolène

Afficher toutes les parties

III Historique



Le signe indique les sous-événements

Date	Mesure	Acteur	Qualité	Délat
21/04/2021	Requête introduite	Monsieur FAYARD Julien	Requérant	
28/05/2021	Accusé de réception de la requête	SCP DELACHENAL	Avocat	
28/06/2021	Communication de la requête	COMMUNE DE COUBLEVIE	Défendeur	2 m
07/06/2021	Réception d'un mémoire	SCP DELACHENAL	Avocat	
07/06/2021	Communication d'un mémoire	COMMUNE DE COUBLEVIE	Défendeur	
14/06/2021	Réception d'une demande de délai supplémentaire	Maitre COGNAT Ségolène	Avocat	
15/06/2021	Communication de la procédure	Maitre COGNAT Ségolène	Avocat	
06/07/2021	Response positive à une demande de délai supplémentaire	Maitre COGNAT Ségolène	Avocat	2 m
09/02/2023	Constitution d'avocat	Maitre THOUJEMENT Katiel	Avocat	
10/02/2023	Communication de la procédure	Maitre THOUJEMENT Katiel	Avocat	
17/02/2023	Réception d'un mémoire	Maitre THOUJEMENT Katiel	Avocat	

14/08/2024	Avis d'audience	Maître THOUÉMENT Karol	Avocat
23/09/2024	Réponse négative à une demande de renvoi d'audience	Maître THOUÉMENT Karol	Avocat
27/08/2024	Reception d'une demande de délai supplémentaire	Maître COGNAT Séverine	Avocat
28/08/2024	Avis de renvoi à une audience ultérieure		
14/28/08/2024	Avis de renvoi à une audience ultérieure	Maître COGNAT Séverine	Avocat
14/28/08/2024	Avis de renvoi à une audience ultérieure	Maître THOUÉMENT Karol	Avocat
28/08/2024	M se au rôle		
29/08/2024	Notification d'ordonnance de report de clôture d'instruction		
14/29/08/2024	Notification d'ordonnance de report de clôture d'instruction	Maître COGNAT Séverine	Avocat
14/29/08/2024	Notification d'ordonnance de report de clôture d'instruction	Maître THOUÉMENT Karol	Avocat
04/09/2024	Avis de renvoi à une audience ultérieure		
14/04/09/2024	Avis de renvoi à une audience ultérieure	Maître COGNAT Séverine	Avocat
14/04/09/2024	Avis de renvoi à une audience ultérieure	Maître THOUÉMENT Karol	Avocat
04/09/2024	M se au rôle		
05/09/2024	Reception d'un mémo	Maître COGNAT Séverine	Avocat

Contribution n°97 (Email)

Proposée par Katell THOUEMENT
(kthouement@tlaw.fr)
Déposée le mardi 1 octobre 2024 à 17h05

2024124 FAYARD / COMMUNE DE COUBLEVIE (ENQUETE PUBLIQUE)

Objet : 2024124 FAYARD / COMMUNE DE COUBLEVIE (ENQUETE PUBLIQUE)

Bonjour,

Je vous remercie de prendre connaissance du ou des documents annexés.

Katell THOUEMENT

Avocate

kthouement@tlaw.fr

☎ +33 7 56 91 71 68

Tlaw.fr ☐ 20, boulevard Edouard Rey, 38000 Grenoble ☐ France

[cid:649ce6d5-1031-4e78-8884-eb5c5fdb18c4]

Confidentiel | Cet e-mail contient des informations couvertes et protégées par le secret professionnel. Si ce message ne vous est pas destiné, merci de nous en aviser aussitôt et de le supprimer.

Confidential | This e-mail contains information that is covered and protected by professional secrecy. If this message is not for you, please notify us immediately and delete it. "

5 documents associés

contribution_97_Email_1.png

contribution_97_Email_2.pdf

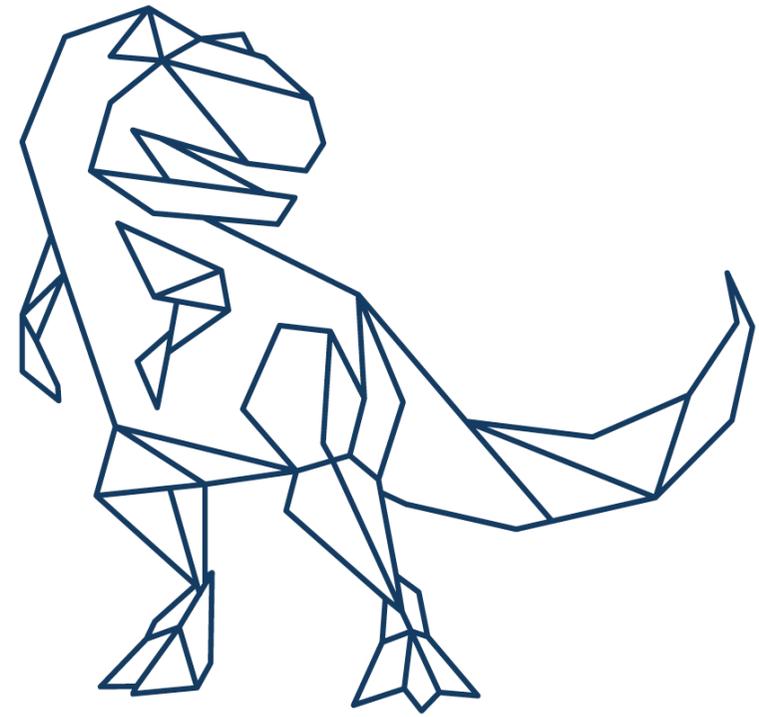
contribution_97_Email_3.pdf

contribution_97_Email_4.pdf

contribution_97_Email_5.pdf

T LAW

RÉSEAU D'AVOCATS





Katell THOUEMENT

Avocat

Mairie de COUBLEVIE
A l'attention de Madame Françoise ROUDIER
COMMISSAIRE ENQUETEUR
Hôtel de ville
11 chemin d'orgeoise
38500 COUBLEVIE

Par LRAR +
Par mail : enquete-publique-5539@registre-dematerialise.fr

A Grenoble, le 01 octobre 2024

Nos Réfs :
2024124 FAYARD / COMMUNE DE COUBLEVIE

Madame le Commissaire Enquêteur,

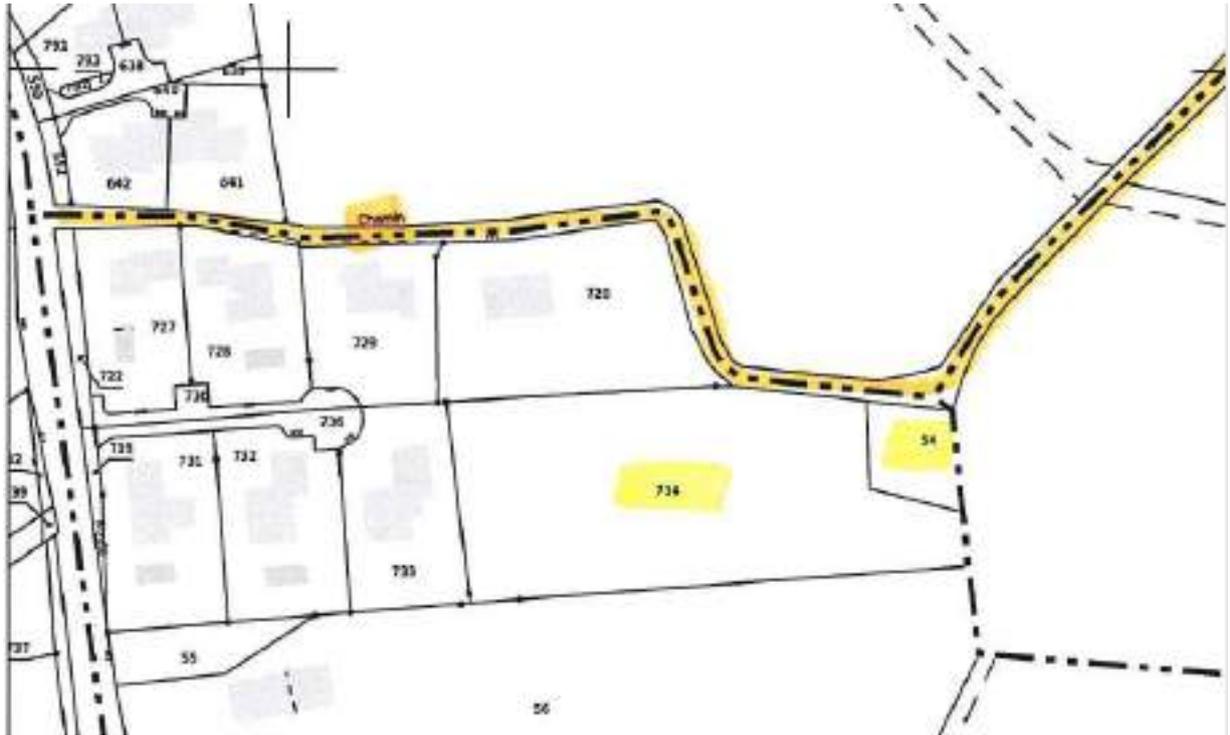
Je m'adresse à vous en ma qualité de Conseil de Monsieur et Madame FAYARD domiciliés 930 route de VOUISE à COUBLEVIE (38500).

Ces derniers m'ont mandaté afin de porter à votre connaissance les éléments suivants.

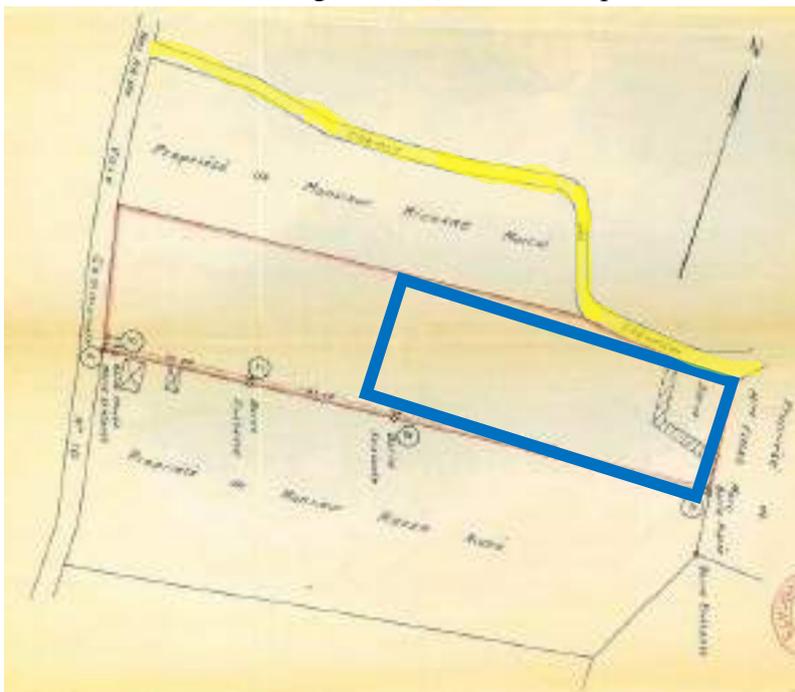
Historique :

Monsieur et Madame FAYARD sont propriétaires des parcelles AI 734 et 54 sur la Commune de COUBLEVIE.

Ces parcelles sont classées en zone agricole du PLU actuel et sont accessibles depuis la voie publique par le chemin rural « les chanettes » au départ de la Route de Vouise.



Ce chemin existe de longue date (*Extrait d'un plan d'octobre 1968*)



— Parcelles actuelles AI 734 et 54 appartenant aux époux Fayard

Le chemin rural est goudronné et parfaitement entretenu sur les premiers mètres du chemin depuis la route de vouise jusqu'à l'angle de la parcelle AI 720.

En revanche, les derniers mètres du chemin longeant la partie est de la parcelle AI 720 jusqu'à la parcelle AI 734, sont laissés à l'abandon.

Le chemin n'est plus carrossé, et a subi un empiètement de sorte qu'il a perdu jusqu'au deux tiers de sa largeur (**pièce 1**).

Il n'est donc pas possible d'y circuler librement.

Depuis 2020, Monsieur FAYARD souhaite pouvoir exploiter ses parcelles agricoles, ce qu'il ne peut réaliser faute de pouvoir y accéder avec un tracteur.

Monsieur FAYARD doit également entretenir le ruisseau bordant sa propriété mais s'en trouve également incapable faute de pouvoir faire passer un engin sur le chemin.

Monsieur FAYARD a alerté la Mairie de COUBLEVIE sur cette difficulté.

En vain.

Malgré les demandes amiables des époux FAYARD, la Commune de COUBLEVIE refuse de rétablir l'assiette du chemin pour leur permettre d'accéder à leurs terres agricoles.

En avril 2021, Monsieur FAYARD a donc été contraint de saisir le Tribunal administratif de GRENOBLE pour faire valoir ses droits (RG n° 2102571) et demander de rétablir la libre circulation sur le chemin rural, au moins jusqu'à ses parcelles (**pièce 3**).

Cette affaire sera jugée le 7 octobre 2024.

La Commune a prétendu dans le cadre de cette procédure que le chemin rural aurait été classé en voie verte en décembre 2022.

Il n'en est rien.

La Commune de COUBLEVIE ne peut en effet justifier d'aucun arrêté faisant état du classement du chemin les chanettes en voie verte.

En revanche, le projet de révision de PLU mis à l'enquête publique vise notamment à :

- **Volet déplacements :**
 - Réviser le plan de circulation, aux fins, notamment d'apaiser et sécuriser les déplacements internes et traversants, et de libérer de l'espace pour les mobilités douces (cycles piétons),
 - Développer des voies de mobilité douces, continues et sécurisées reliant les infrastructures clés de la commune (écoles, collège, gymnases, parking relais, centre-bourg).

(Arrêté 25/2024 bis du 25/07/2024)

C'est dans ce contexte que Monsieur et Madame FAYARD souhaitent faire des observations sur le projet de révision du PLU.

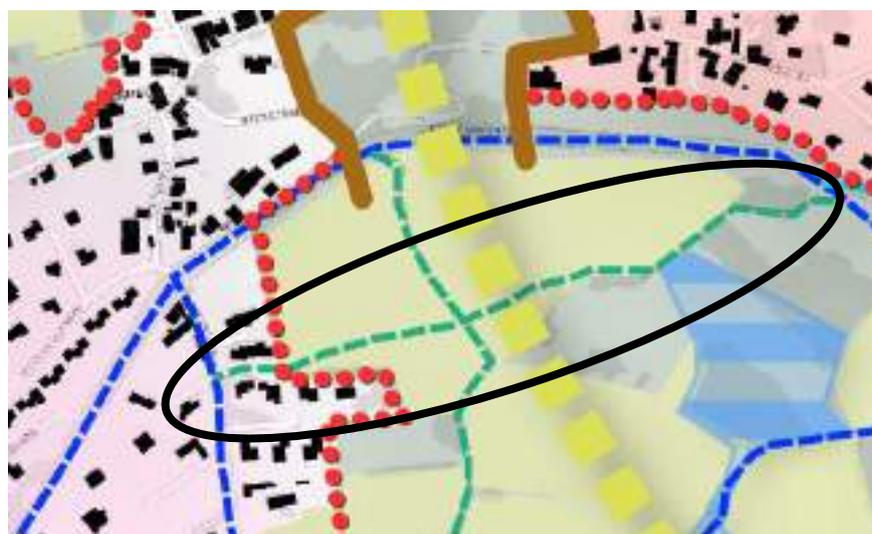
I- Le traitement du chemin les chanettes dans le cadre du projet de révision du PLU

A- Le PADD

La carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de développement durable figure à la page 17 du document C3 Projet de PADD.



Ce document semble faire état du chemin rural les chanettes, avec un tracé différent de celui qui est actuellement le sien.



Les époux FAYARD s'interrogent sur ce tracé qui ne reprend pas celui des autres documents du projet de PLU et qui, si les premiers mètres sont identiques, ne correspond pas au tracé actuel du chemin rural les chanettes.

Le graphique indique en légende « *créer les liaisons douces manquantes* ».

Les époux FAYARD s'inquiètent d'un éventuel projet de la Commune de modifier le tracé actuel du chemin rural les chanettes.

Dans cette hypothèse le chemin ne permettrait plus de desservir leurs parcelles, lesquelles seraient définitivement enclavées.

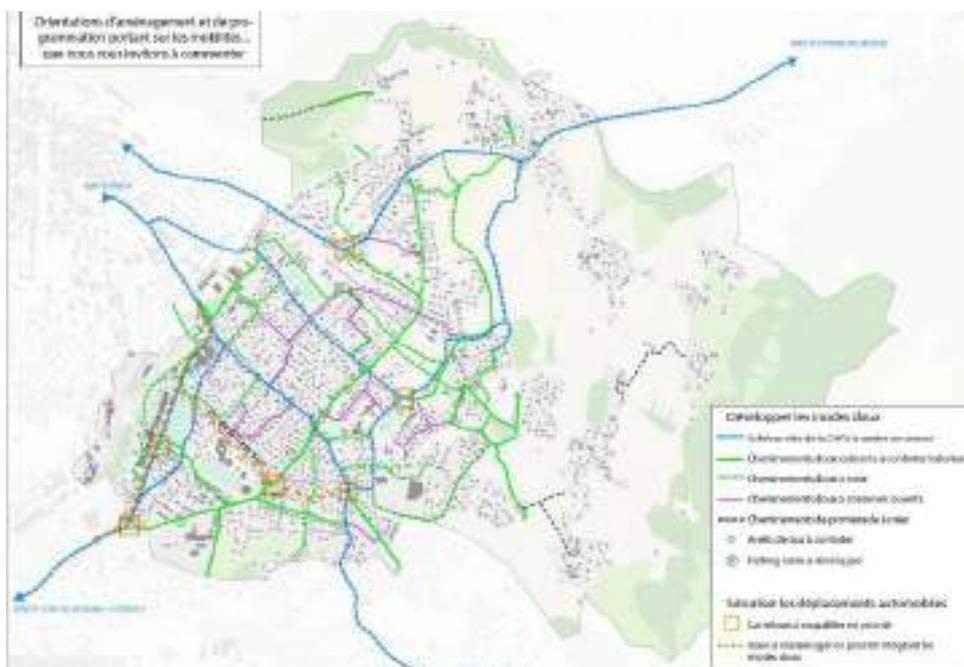
L'article 4.3 « *Servitudes de pré-localisation pour équipement au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme* » du projet de règlement écrit, prévoit en page 29, une SPL n°08 ayant pour objet « *l'aménagement d'un cheminement doux* » sur les parcelles AI 645, AI 43, pour une largeur 5,00 mètres au bénéfice de la commune de COUBLEVIE.

Ces parcelles sont situées au-dessus du chemin rural actuel.

Monsieur et Madame FAYARD ne sont pas opposés à la création d'un nouveau chemin traversant ces parcelles.

Ils refusent toutefois que ce projet de chemin ait pour objet de remplacer le chemin rural actuel et historique les chanettes, lequel ne figure pas sur la carte de synthèse du PADD.

B- L'OAP : document C4 Orientations d'Aménagement et de Programmation



Carte extraite du projet d'OAP - page 138

1/ L'absence de classement du chemin rural en cheminement doux existant

Le chemin rural les chanettes est matérialisé sur ce document comme un cheminement doux existant.

Il n'en est rien.

Le chemin rural n'a jamais fait l'objet d'un classement en cheminement doux.

Comme précité la commune de COUBLEVIE a affirmé avoir classé le chemin en voie verte en décembre 2022 mais échoue à justifier juridiquement de ce classement.

De sorte que c'est fausement que le chemin rural les chanettes figure au projet de révision du PLU comme étant un cheminement doux existant à conforter/valoriser.

L'OAP est entachée d'une erreur de droit sur ce point.

2/ La question de la largeur des chemins

Le document C4 « *Orientation d'aménagement et de programmation OAP* », indique en page 139 les prescriptions suivantes :

*« Les installations, opérations d'aménagement ou de constructions réalisés aux abords des cheminements doux à conserver ouvert, et aux abords des cheminements doux à conforter/valoriser, identifiés sur le schéma de l'OAP « Mobilité », ne devront pas compromettre la continuité de ces rues et chemins, et ne pourront pas empiéter sur les cheminements identifiés. **La largeur des chemins devra être conservée à minima telle qu'elle est au moment de l'entrée en vigueur du PLU** »*

Comme précité, le chemin n'a pas été classé en cheminement doux faute pour la commune de produire un acte juridique en ce sens.

Toutefois pour être complet, les époux FAYARD entendent contester les prescriptions applicables à ces chemins s'agissant de leur largeur.

Le chemin rural les chanettes bénéficie normalement d'une largeur de 3 mètres.

Un bornage a été réalisé en 2013 en présence de la Commune de COUBLEVIE attestant de cette largeur (**pièce 2**).

Du fait des multiples empiètements, le chemin a été rétréci jusqu'au deux tiers de sa largeur initiale (**pièce 1**)

Monsieur FAYARD dénonce ces empiètements depuis 2017 à la Commune de COUBLEVIE et demande à ce que cette dernière rétablisse l'assiette du chemin.

Selon le code rural et de la pêche maritime, la Commune est tenue de mettre un terme aux empiètements constatés sur un chemin rural (articles L. 161-5 et D.161-14).

Monsieur et Madame FAYARD refusent donc expressément que la révision du PLU permettent d'entériner une largeur illégale contre laquelle ils luttent depuis 2017 et qui fait l'objet d'une procédure actuellement pendante devant le Tribunal administratif de GRENOBLE.

Ils sollicitent que la précision « *La largeur des chemins devra être conservée à minima telle qu'elle est au moment de l'entrée en vigueur du PLU* » soit retirée du volet mobilité de l'OAP à venir.

C- Le classement du chemin à protéger au visa de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme

Le document graphique C7 « *Le plateau* » indique le classement du chemin rural les chanettes en chemin à protéger au visa de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme.



LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

— Linéaire commercial répertorié au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

••••• Chemin à protéger au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

L'article L 151-38 du code de l'urbanisme prévoit que :

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Le règlement écrit précise à son article 4 des dispositions générales (**page 33**) que :

4.12. CARACTERISTIQUES DES RUES ET CHEMINS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Les rues et chemins repérés au titre de l'article L151-38 sur le règlement graphique doivent être préservés, et leur continuité doit être assurée au moins pour les modes doux. Les travaux réalisés à leurs abords ne devront pas compromettre l'ouverture et la continuité de ces rues et chemins.

Monsieur et Madame FAYARD sont favorables à ce que le chemin des chanettes soit préservé et que sa continuité soit assurée.

En revanche, l'article 4 n'exige une continuité que pour les cheminements doux et prévoit, de facto, une possible inaction de la Commune pour tout autre type de mobilité.

L'introduction d'une autorisation implicite d'inaction pour la Commune est extrêmement préjudiciable pour les riverains du chemin dont il s'agit du seul moyen d'accès.

Monsieur et Madame FAYARD sollicitent donc que la continuité soit assurée sur le chemin des chanettes, sans être limitée au seul cheminement doux.

Pour rappel, le chemin rural les chanette n'est pas limité au seul cheminement doux il est donc naturel que la continuité du chemin soit assurée pour toute forme de circulation.

Ils demandent en ce sens à ce que l'accès à leurs parcelles AI 734 et 54 par le chemin rural soit préservé.

Le libre accès des riverains à leur propriété est de surcroit une liberté fondamentale auquel le PLU ne peut contrevenir.

II- L'obligation pour la commune d'assurer la libre circulation des riverains

Si la Commune de COUBLEVIE a échoué à classer le chemin rural les chanettes en voie verte compte tenu de l'absence de délibération du conseil municipal en ce sens, elle a toutefois entendu modifier le statut des chemins dans le cadre de la révision du PLU.

Or le classement du chemin rural les chanettes en voie verte n'apparaît pas dans le projet de révision du PLU.

Comme précité, le chemin est identifié à tort comme un cheminement doux déjà existant dans ce projet.

Les époux FAYARD ne sont pas opposés à ce que le chemin des chanettes soient dédiés aux cheminements doux.

En revanche, ils veulent voir reconnaître un statut dérogatoire en leur qualité de riverain, pour pouvoir accéder à leurs parcelles agricoles AI 734 et 54 et les exploiter.

Il est de jurisprudence constante que le libre accès des riverains à la voie publique constitue un accessoire du droit de propriété, lequel a le caractère d'une liberté fondamentale.

Conseil d'Etat 31 mai 2001 – n° 234226

Le Conseil d'Etat a ainsi jugé au visa de ce principe, qu'un maire ne peut décider de l'aménagement d'une rue ayant pour effet d'empêcher tout véhicule de parvenir au domicile de riverains.

Conseil d'Etat 14 mars 2011- n° 347345

Dans cet arrêt, le Conseil d'Etat rappelle que le libre accès des riverains à la voie publique constitue une liberté fondamentale :

– « *le libre accès des riverains à la voie publique constitue un accessoire du droit de propriété, lequel a le caractère d'une liberté fondamentale au sens de l'article L. 521-2 du code de justice administrative* » ;

– « *la privation de tout accès à la voie publique est susceptible de constituer une atteinte grave et manifestement illégale à cette liberté, pouvant justifier le prononcé, par le juge administratif des référés saisi au titre de cet article L. 521-2, de toute mesure nécessaire de sauvegarde* ».

Les magistrats ont en effet considéré que la pose de bacs contenant des arbustes sur la chaussée a eu pour effet d'empêcher tout véhicule automobile de parvenir à la porte du domicile des requérants, les privant ainsi d'un accès à leur propriété.

Or un tel « *aménagement n'est justifié par aucun motif tiré des nécessités de la conservation du domaine public ou de l'entretien de la voie* ».

Peu importe que le Maire ait pris en octobre 2009, un arrêté faisant de cette rue une voie piétonne dès lors qu'un tel arrêté « *ne saurait légalement interdire, de façon générale et en toute circonstance, l'accès par des véhicules au domicile des riverains* ».

Et les juges d'en conclure « *qu'ainsi, en faisant procéder dans les circonstances de l'espèce à l'installation des bacs en cause sur la voie publique, le maire de Galluis a porté une atteinte grave et manifestement illégale au droit de propriété* ».

C'est donc à bon droit que le juge des référés du Tribunal administratif de Versailles a ordonné l'enlèvement des bacs.

Le raisonnement est transposable au projet de révision du PLU.

À supposer que la Commune décide de réaliser une voie verte ou d'imposer un cheminement doux sur le chemin rural les chanettes, elle ne peut toutefois s'opposer à la libre circulation des époux FAYARD pour accéder à leurs parcelles.

S'agissant de terres agricoles, les époux FAYARD sont fondés à utiliser le chemin avec un engin agricole pour exploiter leurs parcelles.

Le décret du 22 avril 2022 a d'ailleurs modifié la définition et la réglementation des usages d'une voie verte afin de permettre à certains véhicules d'y circuler ou d'y stationner, notamment pour permettre la desserte des propriétés riveraines.

L'article R.411-3-2 du code de la route prévoit ainsi que les véhicules motorisés utilisés par une catégorie d'usagers peuvent, par dérogation, être autorisés à circuler pour accéder aux terrains riverains, sous réserve de respecter la vitesse maximale autorisée qui ne peut excéder 30 km/h.

Dès lors, à supposer que le chemin soit classé en voie verte dans le cadre du PLU à intervenir, ce statut n'aurait pas pour objet de priver les riverains d'accéder à leur propriété.

Dans le cas contraire, ce classement serait immédiatement frappé d'illégalité comme portant atteinte au principe de libre circulation des riverains.

Monsieur et Madame FAYARD ne sont pas les seuls à devoir emprunter le chemin rural pour accéder à leurs parcelles, puisque ce chemin est également le seul accès aux propriétaires de la parcelle AI 720.

Le PLU ne fait pas état d'une dérogation pour les riverains du chemin n'ayant pas d'autre accès à la voie publique pour accéder ou exploiter leurs parcelles.

Monsieur et Madame FAYARD sollicitent donc qu'une dérogation soit expressément inscrite dans le projet de PLU et prévoit un libre accès des riverains sur les chemins classés en cheminements doux et plus précisément pour le chemin rural les chanettes compte tenu des circonstances de fait.

III- La question du zonage retenu

Les documents graphique produits ne sont pas clairs s'agissant du zonage retenu pour les parcelles de Monsieur et Madame FAYARD.

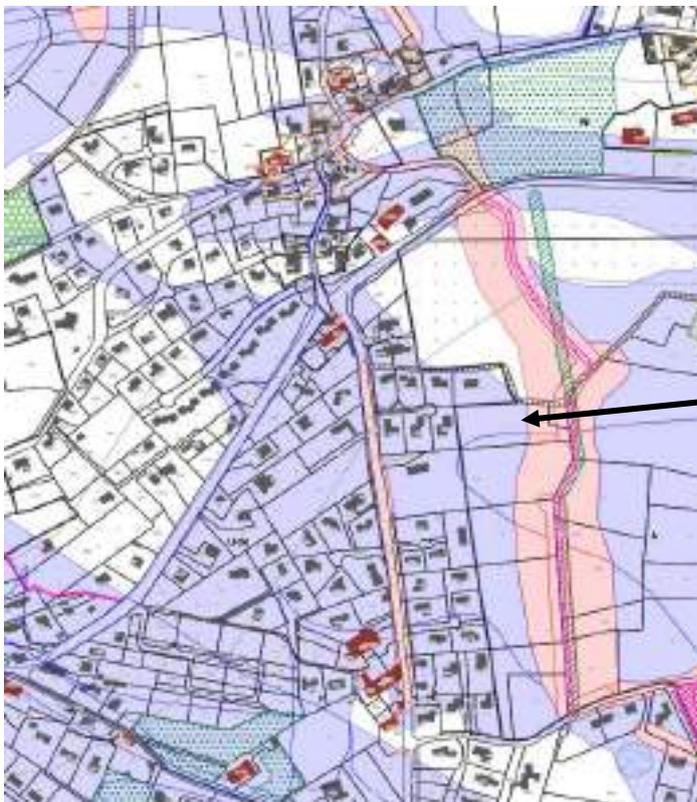
Le document C9 « *règlement graphique – traduction en risque de carte d'alea* »



Parcelles de M et Mme FAYARD

Ce document n'indique pas le zonage retenu pour les parcelles AI 734 et 54 appartenant à Monsieur et madame FAYARD.

Le document graphique C7 « Le plateau » semble indiquer le maintien du classement des parcelles en zone agricole sans aucune certitude.



Parcelles de M. et Mme FAYARD

Les documents produits par la Commune dans le cadre de son projet de révision ne permettent pas de renseigner les administrés sur un éventuel changement de zonage de leur parcelle.

Le PLU actuel prévoit un classement en zone agricole.

Monsieur et Madame FAYARD ont informé de longue date la Commune de leur souhait de pouvoir exploiter leurs terres agricoles, ce qui a motivé l'ouverture d'une procédure devant le Tribunal.

Une modification du zonage de leur terrain devrait figurer expressément dans le projet de révision du PLU.

Il appartient en effet aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction.

Leur appréciation sur ces différents points peut être censurée par le juge administratif au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

CAA Douai, 15 sept. 2016, n°15DA00246

En l'espèce Monsieur et Madame FAYARD reprochent au projet une certaine opacité sur une éventuelle modification du zonage de leur parcelle et conteste toute éventuelle modification réalisée dans ces conditions.

α

Je reste à votre disposition pour toute précision complémentaire que vous jugeriez utile.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes respectueuses salutations.

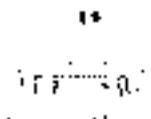
Katell THOUEMENT



Pièces jointes :

1. Constat d'huissier
2. Bornage du 29/10/2013
3. Extrait du site sagace de la procédure en Cours

Le Tribunal Administratif de Grenoble



Accéder au site web de votre juridiction

DOSSIER

2102571 - Monsieur **FAYARD Julien** / COMMUNE DE COUBLEVIE

- Affectation : 4ème Classeur

II État du dossier



Inscrit au rôle d'une audience

Parties



Requérants et défendeurs

Qualité	Nom	Mandataire
Requérant	Monsieur FAYARD Julien	Maitre THOUJEMENT Katiel
Déclaréur	COMMUNE DE COUBLEVIE	Maitre COGNAT Ségolène

Afficher toutes les parties

III Historique



Le signe indique les sous-événements

Date	Mesure	Acteur	Qualité	Délat
21/04/2021	Requête introduite	Monsieur FAYARD Julien	Requérant	
28/05/2021	Accusé de réception de la requête	SCP DELACHENAL	Avocat	
28/06/2021	Communication de la requête	COMMUNE DE COUBLEVIE	Défendeur	2 m
07/06/2021	Réception d'un mémoire	SCP DELACHENAL	Avocat	
07/06/2021	Communication d'un mémoire	COMMUNE DE COUBLEVIE	Défendeur	
14/06/2021	Réception d'une demande de délai supplémentaire	Maitre COGNAT Ségolène	Avocat	
15/06/2021	Communication de la procédure	Maitre COGNAT Ségolène	Avocat	
06/07/2021	Response positive à une demande de délai supplémentaire	Maitre COGNAT Ségolène	Avocat	2 m
09/02/2023	Constitution d'avocat	Maitre THOUJEMENT Katiel	Avocat	
10/02/2023	Communication de la procédure	Maitre THOUJEMENT Katiel	Avocat	
17/02/2023	Réception d'un mémoire	Maitre THOUJEMENT Katiel	Avocat	

14/08/2024	Avis d'audience	Maitre THOUEMENT Karel	Avocat
23/08/2024	Réponse négative à une demande de renvoi d'audience	Maitre THOUEMENT Karel	Avocat
27/08/2024	Reception d'une demande de délai supplémentaire	Maitre COGNAT Ségolène	Avocat
28/08/2024	Avis de renvoi à une audience ultérieure		
14/09/2024	Avis de renvoi à une audience ultérieure	Maitre COGNAT Ségolène	Avocat
14/09/2024	Avis de renvoi à une audience ultérieure	Maitre THOUEMENT Karel	Avocat
28/08/2024	M se au rôle		
29/08/2024	Notification d'ordonnance de report de clôture d'instruction		
14/09/2024	Notification d'ordonnance de report de clôture d'instruction	Maitre COGNAT Ségolène	Avocat
14/09/2024	Notification d'ordonnance de report de clôture d'instruction	Maitre THOUEMENT Karel	Avocat
04/09/2024	Avis de renvoi à une audience ultérieure		
14/09/2024	Avis de renvoi à une audience ultérieure	Maitre COGNAT Ségolène	Avocat
14/09/2024	Avis de renvoi à une audience ultérieure	Maitre THOUEMENT Karel	Avocat
04/09/2024	M se au rôle		
05/09/2024	Reception d'un mémo	Maitre COGNAT Ségolène	Avocat

Contribution n°98 (Courrier)

Proposée par Mme Barrois

Déposée le mercredi 2 octobre 2024 à 10h13

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_98_Courrier_1.pdf

.. 25 septembre 2024



Bonjour Madame,

Je vous écrit au sujet de l'urgence pratique pour la mise en du PLU de Coublevie.

La grande problèze liée à l'élaboration du PLU et notamment le passage en Zone UB de la parcelle 713 2m est un terrain compliqué, et la proposition de la mairie du passage de la zone verte dans cette parcelle permettrait une liaison vers le collège et les différentes activités qui se trouvent dans ce secteur, et éviterai les passages de personnes qui passent ces terrains de leur parcelle et au dessus du passage de M^{me} Barrois.

Cordialement :

Contribution n°99 (Courrier)

Proposée par M. Champonnier

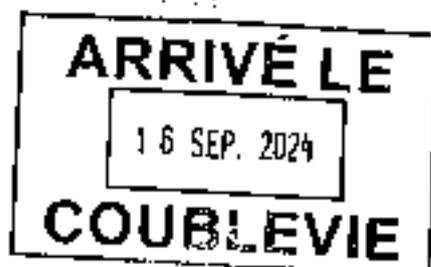
Déposée le mercredi 2 octobre 2024 à 10h14

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_99_Courrier_1.pdf

Champommier André
460 Route du la Buisse
38500 Coublevie
09 52 76 68 40



Mme Françoise ROUDIER
Commissaire enquêteur
Château d'Orgeoise
38500 Coublevie

Objet : Révison du PLU

Coublevie le 15 mars 2024

Bonjour Madame,

Nous avons pu lire sur le dernier Coubl village qu'une enquête reste ouverte jusqu'au 4 octobre pour une concertation du PLU.

C'est ma 3^e lettre à la Mairie concernant la circulation et ma demande pour l'aménagement de la route de La Buisse où j'habite depuis 60 ans. J'ai 96 ans et je suis en fauteuil roulant depuis maintenant 4 ans. La piste cyclable est à l'opposé de mon portail de sortie et je suis en danger à chaque fois que je souhaite sortir de chez moi pour aller me promener en fauteuil électrique que je manie seul. Je suis cependant toujours accompagné par une auxiliaire de vie.

Ma première lettre à Mme Le Maire date du 14 octobre 2021. Nous les informions des problèmes de circulation route de La Buisse et du Gros bois avec le changement de circulation qui a été mis en place et la piste cyclable, positionnée à gauche de la route.

À l'époque Mme Le Maire m'avait contactée par téléphone, s'était déplacée pour voir l'entrée de ma maison et ma situation géographique. Elle m'avait dit que rien ne serait fait avant 2024 au vu des travaux en cours dans le quartier. Elle avait dit également que la piste cyclable et le sens giratoire entre la route du Gros bois et la route de la Buisse était encore expérimentale ainsi que la piste cyclable et piétonne. Elle m'avait également informée que tout serait remis en question en 2024. Nous sommes dans ces délais.

La réflexion approfondie étant en cours et sur sa fin, nous souhaitons vous faire part de nos souhaits pour ralentir les voitures et que nous soyons en sécurité. Je vous refais donc ma demande qui est d'autant plus importante au vu de l'enquête que vous faites.

J'avais, à l'époque, parlé de mettre des ralentisseurs pour diminuer la vitesse sur cette route. Ces ralentisseurs sont d'autant plus nécessaires aujourd'hui que le trafic des véhicules a beaucoup augmenté. La vitesse n'a pas diminué pour autant malgré les radars pédagogiques qui ne semblent effrayer personne. Je suis toujours en fauteuil roulant et quand je sort de chez moi pour me rendre sur la voie verte, j'ai de grandes difficultés à être en sécurité, même pour ce petit bout de route. L'auxiliaire de vie qui m'accompagne est obligée de bloquer la circulation pour que je puisse passer.

Par ailleurs, ma demande principale est la modification de la route qui est aujourd'hui à droite, du côté où il y a le plus de maison et qui défavorise l'entrée (nous bloquons

également la circulation pour ouvrir le portail) et la sortie de chez soi. La sortie est dangereuse au vu de la vitesse des conducteurs. Le nombre de personnes et d'habitants concernés est plus grand du côté droit que du côté gauche de la route de la Russie.

Il serait indispensable de repositionner la route sur la gauche (comme anciennement positionnée) et ainsi les piétons continueraient à être en sécurité à droite. Nous, riverains, nous aurions plus de confort et de sécurité pour rentrer et sortir dans nos habitations. Je suis allé faire un repérage du nombre de maison sur la gauche et sur la droite. Un nombre plus important d'habitations se situent sur la gauche (de mon côté), soit 55 habitations avec les immeubles bas (3 gros lotissements entre 6 et 12 maisons) contre 22 sur la droite avec deux petits lotissements (7 et 3 maisons).

J'aimerais beaucoup que vous puissiez venir me voir pour que nous puissions en discuter ensemble. Etant en fauteuil roulant et âgé, je ne peux me rendre à la mairie pour un rendez-vous, par ailleurs c'est sur place que nous pourrions mieux voir le problème.

En vous remerciant de m'avoir lu et de pouvoir prendre le temps de me répondre.

Je vous souhaite une belle journée

André Champammier

Contribution n°100 (Courrier)

Proposée par Mme Berthelet

Déposée le mercredi 2 octobre 2024 à 10h16

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_100_Courrier_1.pdf

Berthelet Danielle
288 route du Massot
38500 Coublevie
06 89 35 42 98
danielle.berthelet@orange.fr

Coublevie, le 31/08/2024



Objet : Recours contre le nouveau projet de PLU

Madame la Maire ;

Nous sommes propriétaires d'une parcelle de terrain située au MASSOT, sur la commune de Coublevie (n° 759 sur le plan cadastral) susceptible de devenir non constructible par le projet de PLU touchant la commune,

Dans une de vos parutions communales sur le sujet, vous affirmez ne pas viser les terrains dits « dents creuses » et le nôtre en est un exemple irréfutable.

De plus, ce terrain de 800 m² environ ne peut être envisagé ni pour la culture ni pour la construction de logements publics.

Ce terrain nous a été transmis par donation et revêt un caractère sentimental. Nous souhaitons le conserver dans le domaine familial pour faire l'objet d'une construction ultérieure.

Ce terrain n'a aucun enjeu environnemental pour le bien public et, déclasser des terrains en pentes non commercialement de qualité, c'est créer des friches à terme.

D'autre part je vous joins le relevé de propriété établi par les finances publiques notant que ce terrain est considéré comme terrain à bâtir.

En vous remerciant par avance, Madame la maire, de l'attention que vous porterez à ce courrier et en restant à votre disposition pour tout élément complémentaire.

Cordialement

Danielle Berthelet

Année de référence 2024 Département 36 C Commune 133 COUBLEVILLE IRES 072 Nuires communaux C000902
 Titulaire(s) de droit(s)

Droit réel : Propriété indivision
 Numéro propriétaire : MBKGG94 Né(e) le 07/11/1942 À 38 VOIRON
 Numéro propriétaire : MBMN7T Né(e) le 12/03/1958 À 38 VOIRON

Nom : BERTHELLET Prénom : DANIELLE
 Adresse : 288 RTE DU MASSOT
 35500 COUBLEVILLE
 D-où il réside : Propriétaire/Indivision

Nom : NGUYEN-DINH Prénom : MURIEL
 Adresse : DOMAINE HAUT LAUVERT 1960 CHIE DE VALLAURIS
 ANTIBES 05160 JUAN LES PINS
 Propriété(s) bâtie(s)

Désignation des propriétés		Identification du local				Évaluation en Ioca			
Code	N°	Code	Lot	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface
Lot	N°	Code	Lot	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface

Total revenu imposable pour la part communale 0 euros(s)

Désignation des propriétés		Identification du local				Évaluation			
Code	N°	Code	Lot	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface
Lot	N°	Code	Lot	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface

Total revenu exonéré pour la part communale 0 euros(s)

Contenance totale		Total de la part communale				Total de la part additionnelle			
HA	A	CA	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposable
15	68		178	0	178	0	178	0	0

Contribution n°101 (Web)

Proposée par Verdebout Jean-Jacques

(j.verdebout@gmail.com)

Déposée le mercredi 2 octobre 2024 à 16h26

Adresse postale : 151 rue des Erables 38500 Coublevie

- La commune évoluant avec une urbanisation galopante ces dernières décennies, il me semble important de préserver, voire "sanctuariser" les parcelles qui restent naturelles dans le centre bourg, du Pilet à la route de Grenoble. Ainsi le Patolat et les rives du Gorgeat ne doivent pas subir de transformations qui auraient pour conséquences réduction de la faune (oiseaux, batraciens, insectes,...) et de la flore, par l'artificialisation des sols, le piétinement et le passage de personnes et animaux de compagnie. Un cheminement piétonnier reste bien sûr possible le long du Patolat et sur la rive gauche du Gorgeat, à quelque distance de celui-ci.
 - La création de lotissements ces dernières années le long de la route de Vouise amène un accroissement sensible de la circulation et des risques de sinistres pour les véhicules, mais aussi et surtout pour les piétons et cyclistes. La signalisation au sol, effacée depuis deux ans, ne ralentit pas les véhicules, et des aménagements plus efficaces doivent être recherchés, surtout si une voie douce vient à la traverser vers le gué du Gorgeat.
-

Contribution n°102 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mercredi 2 octobre 2024 à 20h36

Bonjour,

Les chemins à protéger sont une bonne idée pour maintenir les circulations piétonnes, à travers les lotissements privés. Il est étonnant que sur le plan il s'arrête à la rue des Peupliers, alors qu'il mériterait d'être poursuivi jusqu'à la rue des Pervenches, pour rejoindre la route de Voissant.

Merci pour le traitement de ma remarque

Contribution n°103 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mercredi 2 octobre 2024 à 20h39

Je suis porteur de projet pour la création d'un gîte ou de chambres d'hôtes, et je constate que les hébergements touristiques sont interdits dans presque tous les secteurs de Coublevie. Je ne comprends pas ce choix alors que Coublevie est un village attrayant où le tourisme lié à la proximité de la Chartreuse est important.

Cordialement

Contribution n°104 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mercredi 2 octobre 2024 à 20h53

Bonjour,

Je pense que pour la vie à Coulevie, il est très important d'augmenter le nombre de commerces au centre. La place du 19 mars en compte plusieurs, mais le commerce inoccupé est dommage ; il faudrait inciter à sa réhabilitation et profiter de la proximité du parc Garanjou pour l'étendre et/ou créer une terrasse à l'abri de la circulation.

Ce qu'il manque, c'est un restaurant ou un café, à proximité de ce parc, ce serait idéal.

Bien cordialement

Contribution n°105 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 06h16

Bonjour,

Nous avons été informé des aménagements prévus sur le chemin des Dominicains pour accéder à la nouvelle école. Il est très dommage que les trottoirs prévus s'arrêtent après le couvent et ne continuent pas sur le haut du chemin des Dominicains. Sur cette partie, le passage des piétons n'est pas sécurisé et très dangereux.

Contribution n°106 (Email)

Proposée par Benaut Hélène
(helene.benaut@gmail.com)
Déposée le mercredi 2 octobre 2024 à 13h11

Observations et contributions pour prise en compte dans la révision du PLU de Coublevie

Objet : Observations et contributions pour prise en compte dans la révision du PLU de Coublevie

Bonjour,

Suite à ma rencontre avec Mme Roudier, commissaire enquêteuse le 2 octobre à 10h, vous trouverez ci-joint notre contribution à rajouter SVP au registre d'enquête publique dans le cadre de la révision du PLU.
Merci et bien cordialement

Hélène et Michel Bénaut

1 document associé
contribution_106_Email_1.pdf

Mr et Mme Michel Bénaut
2 rue du Lavoir
38500 Coublevie

Parcelle AD 61
06 60 29 08 44
helene.benaut@gmail.com

Le 2 octobre 2024

Mairie de Coublevie
Madame Françoise ROUDIER, commissaire enquêtrice
enquete-publique-5539@registre-dematerialise.fr

Objet :
Observations et contributions pour prise en compte
Dans le cadre de la révision du PLU de Coublevie

Madame la commissaire enquêtrice,

À la suite de notre rencontre ce jour lors de votre permanence en mairie de Coublevie, vous trouverez par écrit les observations et demandes de modifications exprimées lors de notre entretien. Cela concerne l'OAP N°6 du CIO et les terrains de l'ancien centre d'exploitation du CD38 et du Pays Voironnais situés au Guillon, à proximité de notre habitation principale.

L'OAP N°6 du CIO

Prévoit la construction de 60 logements étudiants sur un terrain actuellement occupé par l'actuelle maison du CIO (repérée comme élément patrimonial à conserver), un arbre remarquable (platane en bon état sanitaire de plus de 100 ans) et une plateforme gravillonnée utilisée comme parking public par les étudiants des 2 lycées, les usagers du gymnase Lafaille. Ce parking haut est plein les jours d'ouverture des lycées comme les soirs et week-end, au moment des cours de sport, compétitions ou manifestations du gymnase très utilisé.

Le projet d'OAP ne prévoit ni la conservation du platane remarquable (l'OAP parle d'un tilleul ce qui est une erreur manifeste), ni une solution de report pour la vingtaine de places du parking. Les deux parkings (celui du haut gravillonné à Coublevie, celui du bas à Voiron) sont également vite saturés car de nombreuses personnes utilisent les places gratuites le long de la rue du Guillon comme parking relais (pour aller prendre le train).

Nous demandons donc que l'OAP soit revue :

- **En affichant clairement la nécessité de conserver l'arbre remarquable et de prendre toute mesure en cours de chantier pour le préserver (construction en dehors du houppier, protection du réseau racinaire...)**
- **En trouvant une solution de report pour les places de parking public.**

Ancien centre d'exploitation du CD38 au Guillon (parcelle AD 337 inoccupée depuis le départ du centre d'exploitation et parcelles occupées par le Pays Voironnais AD 338, 301 et 302)

La révision du PLU prévoit le changement de zonage de ces parcelles, actuellement en zone UI, en zone UC, secteur correspondant à une zone de logements de forte densité. Les parcelles représentent plusieurs milliers de m², sont en grande partie inoccupées et représentent un enjeu stratégique pour la commune et la communauté de communes.

Nous ne comprenons pas pourquoi un secteur si important, en pleine mutation ne fait pas l'objet d'une OAP. Toutes les parcelles de grande taille sur la commune semblent avoir fait l'objet d'une OAP dans le cadre de la révision du PLU à l'exception de celle-là.

Nous avons bien compris qu'en l'état actuel de la carte des risques, les parcelles étaient en grande partie inconstructibles. Cependant les travaux de bassins de rétention et ouvrages prévus sont susceptibles de lever en partie le risque. Alors plus rien ne permettra à la collectivité d'encadrer la programmation de ces parcelles qui peuvent accueillir des centaines de logements et conditionneront la capacité des équipements publics.

Des promoteurs privés nous ont déjà contacté pour acheter notre parcelle ce qui prouve la pression sur ce secteur et le risque d'une opération de promotion privée ne répondant pas aux enjeux de la collectivité.

Pour garantir un projet adapté et de qualité à terme sur ces parcelles, nous demandons que :

- **Soit le secteur fasse l'objet d'une OAP permettant d'encadrer le programme et de préciser les attentes en termes de qualité architecturales, paysagères et environnementales,**
- **Soit le secteur fasse l'objet d'une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement-global pour permettre à la collectivité de garder la maîtrise d'un terrain aussi stratégique.**

De plus, l'ancien bâtiment de la boulangerie, bâtie du XIX^{ème} siècle ou début XX^{ème} située sur la parcelle AD 301, fait partie du patrimoine de Coublevie. Elle a fait l'objet d'un article dans l'encart patrimonial du journal de la commune. Nous demandons qu'elle soit repérée comme élément patrimonial à conserver au titre de l'article L-151-19. Elle participe à l'ensemble de maisons anciennes repérées situées de part et d'autre de la rue du Guillon au droit du resserrement, ensemble qui caractérise, avec le CIO l'entrée de la commune.

En vous remerciant de tenir compte de ces remarques et contre-propositions, je vous prie de recevoir nos sincères salutations.

Hélène et Michel Bénaut

Contribution n°107 (Email)

Proposée par Vermesch Violaine
(violaine.vermersch@gmail.com)
Déposée le mercredi 2 octobre 2024 à 22h08

agriculture et PLU de Coublevie

Objet : agriculture et PLU de Coublevie

Bonjour

Je souhaite ajouter une nouvelle contribution concernant le PLU de Coublevie :

p305 et p328 il est écrit que les serres ne seront autorisées en ZA, ZN et ZNI que si elles sont à proximité d'un bâtiment agricole et si elles sont démontables. Je ne comprends pas ce que veut dire ce terme démontable. Cela signifie-t-il que les serres doivent être installées sans utiliser de béton ? sans point d'ancrage ? ou cela interdit-il complètement l'utilisation des tunnels maraîchers ? Par ailleurs, le PADD souhaitait favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs. Imposer d'avoir un bâtiment agricole afin de pouvoir installer une serre va totalement à l'encontre de l'installation de nouveaux agriculteurs, qui ont besoin de commencer par installer leur outil de travail (serres) avant de pouvoir financer leur bâtiment agricole. Avec ce PLU, l'installation de maraîchers/pépiniéristes sur la commune est rendue impossible dans les faits. Ceci me semble aller totalement à rebours du PADD, de la transition écologique, et du souhait général de la population.

Par ailleurs, la plupart des tunnels ont une hauteur de 4 mètres. La restriction de la hauteur à 3,5m est donc un vrai handicap pour de futurs agriculteurs en production végétale.

Cordialement,
Violaine Vermersch

Contribution n°108 (Orale)

Proposée par M. Glandu Michel

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 09h24

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_108_Orale_1.pdf

PERMANENCE MERCREDI

(38) M. GLANAU Michel (parcelle Ax 134) 807 du du
Neyroux.

Demande passage d'Agr. en zone constructible
pour la parcelle 133 pour la construction d'une
maison pour la famille.

Contribution n°109 (Orale)

Proposée par M. Faoro

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 09h26

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_109_Orale_1.pdf

39) M. FAORO 289 Rue du 8 mai, propriétaire
de parcelles 1158 et 1160, maison installée
au Nord de la propriété. Le Sud de la
propriété est inclus dans l'OAP n°8.

Le propriétaire souhaite vendre une partie
de son terrain (surface inconnue à ce
jour). Est-il possible de le faire dans le cadre
de l'OAP? Quelles sont les contraintes? Et
si impossibilité de vendre, est-il possible
de sortir de l'OAP.

40) M. J. ... à Vincent.

Contribution n°110 (Orale)

Proposée par M. Vincent

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 09h28

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_110_Orale_1.pdf

PRÉFECTURE de L'ISÈRECOMMUNE de COURBÉVILLE

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE N° 3

Expropriation

relatif à la Réunion générale du PLAN LOCAL
D'URBANISME et la mise à jour du
ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

(40) Bureau d'étude Bâtiment 9, Vincent, parcelle AB 16 19 située B1 Rte de Grenoble (derrière la Vie (Laine) demande de revoir les règles d'implantation des constructions pour que celles-ci sont possible en limite séparative en zone UCP, pour une extension. Sachant qu'en zone Ua cette possibilité est faite. Il s'agit d'un bâtiment professionnel. Cette extension est indispensable pour la pérennité et le développement de l'entreprise SARL Ceramcaud (prothèse

d'autre. Il n'y a pas d'autre possibilité
d'extension sur la parcelle en raison de la
nécessité de conserver des places de stationnement
pour les salariés.

~~Vu~~

Contribution n°111 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 09h36

Bonjour,

En conflit avec mes voisins, le service urbanisme m'a dit que l'actuel PLU ne permettait pas de régulariser les travaux de ma maison, à cause de la définition de l'emprise au sol et d'un problème d'implantation du bâtiment. J'espère que le futur Plu et les nouvelles règles me permettront de faire évoluer ma situation. Compte tenu des enjeux environnementaux actuels, il me semble important que l'existant puisse évoluer pour éviter d'avoir à construire toujours plus.

Cordialement

Contribution n°112 (Orale)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 09h42

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_112_Orale_1.pdf

pour les services.

~~Vital~~

- 41) Renseignements donnés sur l'OAP n° 6 du C10 Informations recueillies sur arbre à conserver (sur platane et pas sur tilleul), sur le risque de disparition d'un nombre important de places de stationnements.
- Attire l'attention sur le Centre d'exploitation de Guilla classé en Ue et sans OAP.

PRÉFECTURE de L'ISÈRE

COMMUNE de COURBÉVILLE

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIC

Expropriation

relatif à la Réunion générale du P.I.F. URBANISME et la mise à disposition de ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Contribution n°113 (Orale)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 09h44

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_113_Orale_1.pdf

de Guilla classé en Ue et sans OAP

1.2) Demande de précision de zone,
carte illisible

1.3) aucune réalisation très complètes de

Contribution n°114 (Orale)

Proposée par Association Pic Vert

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 09h45

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_114_Orale_1.pdf

PRÉFECTURE de YERRE

COMMUNE de COUSSEVILLE

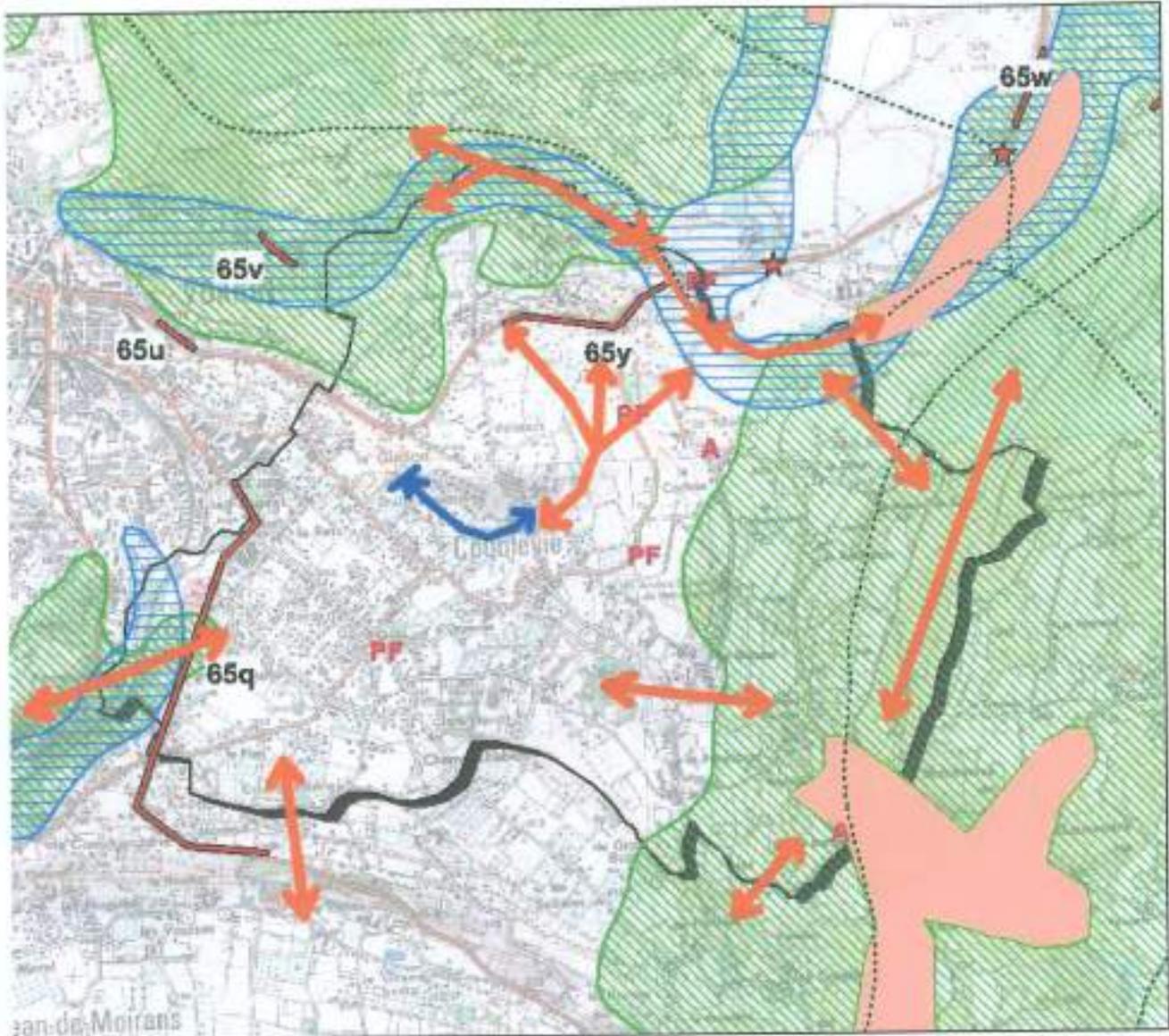
REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE N° 3

Expropriation

Réunion générale du PLAN LOCAL
 ASSISTÉ de la Aide à jour du
 DE D'ASSURISSEMENT

- ④3) toutes applications très complètes de la part de Pic Vert (A. J. F. Noblet) une contribution sera faite et détaillée sur les sujets suivants :
- clôtures perméables à la faune et pas seulement à l'eau
 - haies diversifiées et arbustives
 - neutralisation des pièges mortels involontaires
 - des inventaires naturalistes & sciences sur le DAP pour pallier l'absence d'état initial de l'environnement correct et complet.
- Dépote 4 P J- plans

Carte n°6 : Réseau écologique de l'Isère et Corridors biologiques sur Coublevie.

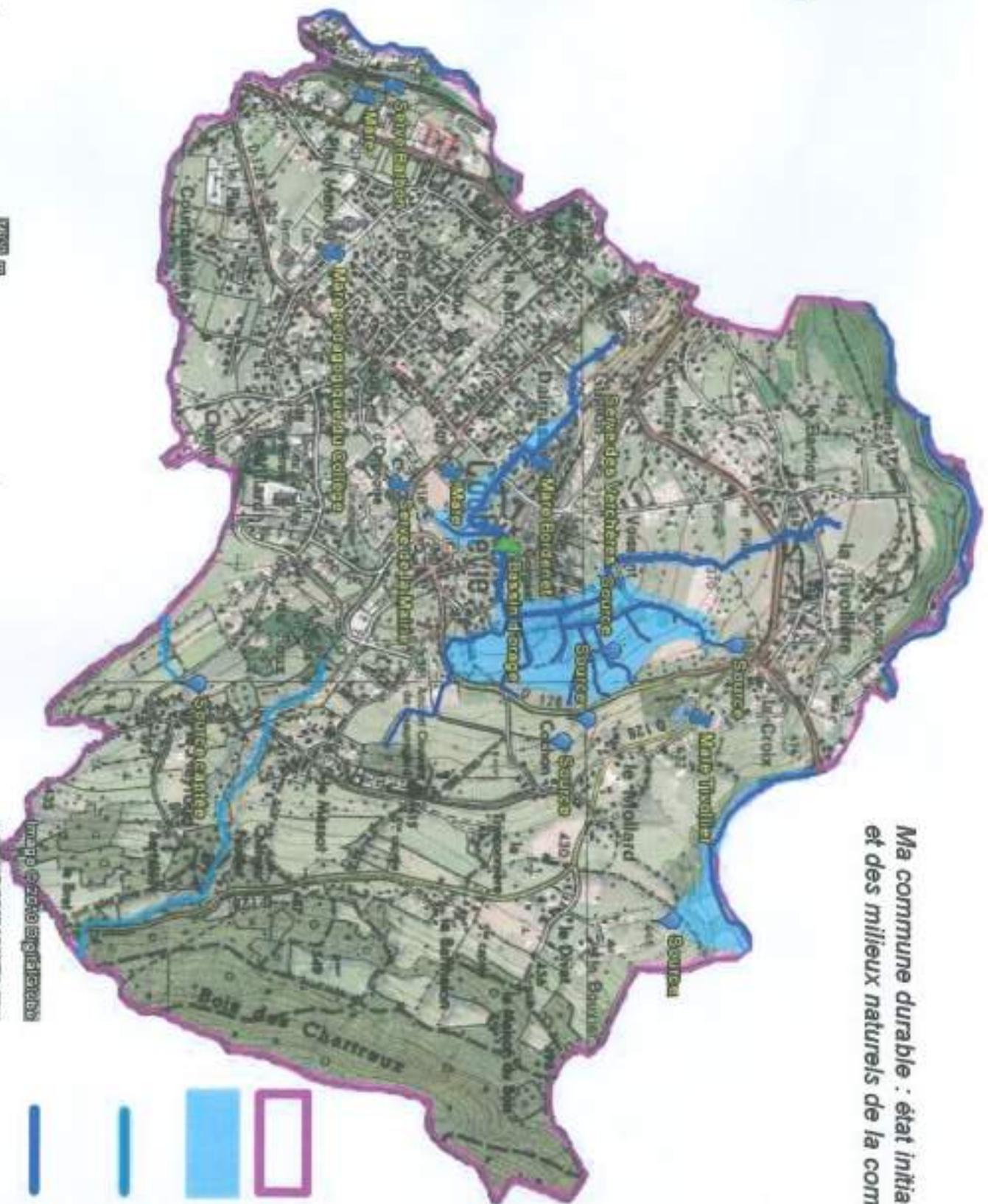


Limite communale	Continuum thermophile	
Point de conflit ponctuel (collision de chevreuils sur la D520)	Continuum hydraulique	
Point de conflit linéaire 65q et 65y : écrasement sur la D128 et la D520 de petite faune (hérissons et reptiles)	Continuum forestier	
Corridor biologique	Zone nodale	
Point de conflit 2010 : écrasements d'amphibiens	Axe de déplacement de la faune	
Point de conflit 2010 : écrasement de petite faune (hermine, putois, renard, blaireau, hérisson)	Axes de déplacements communaux : corridors biologiques à restaurer	
	Corridor aquatique du Gorgeat, à restaurer et à préserver (interrompu à l'aval)	

Sources: CARMEN / OG38
 Réalisation : association Le Pic Vert, Septembre 2010, Etat initial de l'environnement, PLU de Coublevie (38)

Carte n° 4 : Réseau hydrographique et zones humides de Coublevie

Ma commune durable : état initial de la faune, de la flore et des milieux naturels de la commune de Coublevie



-  Limite communale
-  Zone humide
-  Ruissellement temporaire
-  Cours d'eau, fossés en eau

Date des images satellite: 10 oct 2008
700 m

Sources : IGN, Google Earth, AVENIR

Image satellite
Image géologique

Contribution n°115 (Orale)

Proposée par M. Hamadaly

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 09h46

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_115_Orale_1.pdf



Stephane HAMADALY <shamadaly@gmail.com>

Aire de pique nique au bout de notre rue privé!

3 messages

Stephane HAMADALY <shamadaly@gmail.com>
À : "p.thorel@coublevie.fr" <p.thorel@coublevie.fr>

27 septembre 2024 à 18:05

Madame Thorel,

Je me permets de vous écrire après avoir appris, avec étonnement, le projet de la mairie visant à aménager une aire de pique-nique le long du ruisseau joutant notre rue. En tant que riverains directement concernés, nous souhaitons exprimer notre vive inquiétude quant à ce projet.

Il est important de rappeler que cet accès est privé et dessert exclusivement notre zone résidentielle. Ce projet risque d'entraîner de nombreuses nuisances, tant en termes de circulation que de tranquillité, dans un espace qui, jusqu'à présent, est réservé aux seuls résidents. Il nous paraît donc indispensable de consulter les riverains en amont de toute décision d'aménagement.

Nous tenons également à souligner qu'avant d'envisager de nouveaux aménagements, il serait prioritaire de veiller à l'entretien du ruisseau. Celui-ci est essentiel à la qualité de vie des habitants, et son mauvais entretien entraîne déjà des difficultés, notamment en ce qui concerne l'évacuation des eaux pluviales.

Pour rappel, l'article 1382 du Code civil dispose que : *"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer."*

Concernant la gestion des eaux pluviales, je me permets de citer la législation en vigueur :

Responsabilité des propriétaires de terrains

Les propriétaires de terrains sont responsables de l'entretien et de la gestion des eaux pluviales sur leur propriété. Ils peuvent également être tenus responsables des dommages causés par ces eaux à leurs voisins ou au public. Chaque propriétaire est tenu de respecter ses obligations en matière d'évacuation et d'assainissement des eaux pluviales, conformément à la servitude de droit commun.

Vous trouverez plus de détails dans les articles suivants :

[Legifrance](#)[SeLoger](#)

Je vous engage également à consulter ce passage important d'une réponse ministérielle du 31 mai 2016 à l'Assemblée nationale :

"La responsabilité des communes peut être engagée en cas de défaut de conception de la voirie, entraînant un ruissellement sur les propriétés riveraines."

Face à cette situation, nous allons nous rapprocher de notre assurance juridique afin d'examiner les recours possibles et nous concerter avec l'ensemble des riverains pour faire valoir nos droits et rappeler vos obligations légales en matière d'entretien du ruisseau. Par ailleurs, il semble essentiel de résoudre en priorité le problème du bassin de rétention, qui, à ce jour, n'est toujours pas opérationnel, ce qui illustre les négligences des services concernés.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Pascaline THOREL <p.thorel@coublevie.fr>
À : Stephane HAMADALY <shamadaly@gmail.com>

1 octobre 2024 à 13:40

Bonjour Monsieur Hamadaly,

Je prends connaissance de votre message ce jour.

PS obs. Reg 2
n° 44

Pourriez-vous préciser cette information, et notamment la localisation ?

En tout état de cause, vous pouvez faire connaître vos remarques à ce sujet dans le cadre de l'enquête publique pour la révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement qui a débuté le 26 août et jusqu'au 4 octobre via le registre dématérialisé en suivant le lien ci-après <https://www.registre-dematerialise.fr/5539/>

Ou en rencontrant la commissaire enquêtrice qui tient encore 2 permanences, ce mercredi 2 octobre de 9h à 11h et jeudi 4 octobre de 15h à 17h.

En vous remerciant,

Bien cordialement,



Coublevie

Pascaline THOREL

Direction Générale des Services Adjointe

11 Chemin d'Orgeoise

38500 Coublevie

04 76 67 94 23

p.thorel@coublevie.fr

De : Stephane HAMADALY <shamadaly@gmail.com>

Envoyé : vendredi 27 septembre 2024 18:06

À : Pascaline THOREL <p.thorel@coublevie.fr>

Objet : Aire de pique nique au bout de notre rue privé!

[Texte des messages précédents masqué]

01/10/2024 20:14

Gmail - Aire de pique nique au bout de notre rue privé!

Stephane HAMADALY <shamadaly@gmail.com>
Brouillon À : Pascaline THOREL <p.thorel@couplevie.fr>

1 octobre 2024 à 17:24

PS obs. Reg 2
n°44

[Texte des messages précédents masqué]

Contribution n°116 (Orale)

Proposée par M. Cazenavette

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 09h49

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_116_Orale_1.pdf

~~copie en cours~~

(45) M. CAZENAVETTE habitant 302 rue du Béraud, s'informe pour l'OAP n° 7 et souhaite des précisions sur le type de logements prévus, (incohérence dans le descriptif) :

- Dans le texte de l'OAP il est prévu p. 84 des formes urbaines adaptées à un tissu pavillonnaire -

- Dans le zonage U6 (de l'OAP) est délimité comme une "zone pavillonnaire de plateau"

- Mais le schéma de principe de l'OAP prévoit au bord de rue Béraud, logts intermédiaires, ou petits logements "collectifs", et à l'arrière devant la propriété de M. Cazenavette, de "logements individuels purs" ou "intermédiaires" - que recouvrent les appellations, le propriétaire ne souhaite pas avoir une barre de maisons ~~sur~~ ou des constructions deuse qui abstruient le paysage

- Pourquoi l'échelle est prévue en 2025.



TR

Contribution n°117 (Orale)

Proposée par Mme Vial

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 09h51

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_117_Orale_1.pdf

Le présent registre ainsi que les _____ pièces
qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins, le _____
à M. _____

(Voir mention de clôture en page 12.)

CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTEUR

(66) Rue VIAI Albertine, 69 Rte de
Chantreux, parcelles A1 25 et 31, classée
en "S" au profit de PLU, s'impose
par le devenir de la constructibilité et
souhaite connaître l'échéance à laquelle
la parcelle pourra redevenir constructible.
A Visé

Contribution n°118 (Orale)

Proposée par Mme Gaillard

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 09h53

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_118_Orale_1.pdf

la parcelle par...

Alvise

- 47) Mme Fabienne GALLARD AS LH la Parc de la suite,
- souhaite que la salle communale d'Orferite (Vercos et Chartreuse) reste salle communale pour les activités associatives, elle ne doit pas servir pour devenir salle de fêtes pour bal mariage, et activités sonores tard et bruyantes.
 - souhaite que le secteur derrière la salle communale d'Orferite (terrain de pétanque et parking accès secours) soit fermé aux voitures et non éclairé par des éclairages communaux automatique (conformément à la Trame Noire).

Contribution n°119 (Orale)

Proposée par ASL Parc de la Sure

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 09h54

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_119_Orale_1.pdf

(68) ASL du lotissement des pans
de la Sire (Mme GALLARD présidente
du Bureau) -

- Erreur dans l'identification de la
voie privée du lotissement en tant que
voie public (route communale) sur la
carte du maillage routier communal
- Erreur sur la même carte, la route
le chemin piéton reliant l'école d'Orgeville
à la voie privée du lotissement est
présenté comme un chemin privé
(route privée sur la carte) alors qu'il
s'agit d'un chemin communal
sur tout son linéaire, y compris la
parcelle A110568 -

Cette partie sur la parcelle n'est pas
éclairée -

- le projet DAP n°1 prévoit un cheminement
modes actifs sur la voie privée du lotissement
et aucune initiative de discussion n'a
été prise par le Conseil Municipal pour
insérer ce projet dans le lotissement
privé, avec les 28 propriétaires et leurs
représentants de l'ASL -
- le projet apporterait de l'insécurité
~~de~~ sur cet espace privé qui n'est pas
conçu pour partager la circulation avec
des colites avec une large public en mode
actif (piétons dont scolaires, cyclistes, EPAD -)
le commune ne doit pas nous imposer
ni nous transférer une telle responsabilité
de sécurité publique.

Suite observation (48)

- Dans le diagnostic de éclairage
comme nous existants, les éclairages
de ch. piétons au N. ~~de ch. de l'école~~
eldu d'Orferne, ~~il n'a pas~~ ne
peut pas mentionnés.
- Dans le zonage d'aménagement, il
n'y a pas d'information sur la évacuation
eaux usées de l'école d'Orferne.
Insuffisante par rapport à ce point, sur
l'état actuel ~~de~~ de l'évacuation de
eaux usées de l'école, et le dimensionnement
du réseau du bâtiment et sa capacité
à absorber d'autres eaux usées que les
28 toilettes -

Contribution n°120 (Orale)

Proposée par M. Miccolli

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 09h55

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_120_Orale_1.pdf

relatif à la Révision générale du P
D'URBANISME et la mise à
ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

28 collets -

(69) M. NICCOLI Louis 99 Rte de la Suisse,
Maison de maître, souhaite vendre
ses meubles, pour lui ou ses enfants
et ne souhaite pas que la commune
préempte. (si le prix proposé par la
commune est inférieur au prix proposé
par le vendeur)

Louis Niccoli

Contribution n°121 (Orale)

Proposée par M. et Mme Bellion Jourdan

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 09h58

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_121_Orale_1.pdf

(53) M. et Mme BELLION - JOURDAN
angle Rte du Guillaud et Rue de
Seule, 235 Rte du Guillaud
1^{ère} inquiétude sur la notion floue
d'alignement de façade mentionnée
et dans l'OAP et que signifie le
trait rouge et le bord de la Route du
Guillaud, indiqués 6 mètres - Est-il
prévu un étalement de voie ?
2^{ème} inquiétude sur le cheminement
piétons prévus dans l'OAP + ER 52
+ passage rue de Seule : quels
types de mode de transport seraient
autorisés (piétons, vélos, trottinette, moby-
lette ?...) ~~pour~~ et pour aller où ?

Contribution n°122 (Orale)

Proposée par M. Favet

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 10h00

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_122_Orale_1.pdf

prévue sur les terrains de M. CARTIER

relatif à la Révision générale du PLAN LOCAL
D'URBANISME et la mise à jour du
ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

(53) M. FAVET Pierre, ~~910~~ pour parcelles
23 et 24 1115 Rte de la Tivollière
souhaite savoir pourquoi la parcelle
n'est pas constructible sur toute sa
surface et la partie constructible

pourrait être agrandie.

autre sujet au Narsot. Flo

Rte du Narsot, FAVET Pierre et FAVET
Jean Claude sous tutelle souhaite
augmenter la surface constructible
sur les parcelles 8, 9 et 11.

Surtout qu'il y a un transformateur
qui a été installé il y a une
dizaine d'années.

parcelle 399 au Bois Joli / Cour
du Pilet, classée en "S" donc

gérée à la construction. A quelle
échéance seulement constructible,

(lettre à Mme le Maire à ce sujet
pour demander la constructibilité
du terrain pour pouvoir le vendre
et régler des problèmes de dette

familiale, frère sous tutelle
ADMR 38) Favet

Contribution n°123 (Orale)

Proposée par M. Trupia, M. Lafay, M. Orsat

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 10h08

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_123_Orale_1.pdf

prévue sur les terrains de M. CORTE
(parc. 257) feu à son propre ~~projet~~

(50) M. TRUPIA, M. LAFAY et M. ORSAT.
(constructeurs + architectes) pour opératio
de l'OAP.
Demande de changer le phasage de
l'OAP de manière à construire en
priorité sur les parcelles 260, 259, 258,
(projet prêt) et la 2^{ème} phase sera

TR

Contribution n°124 (Orale)

Proposée par M. Burlet

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 10h11

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_124_Orale_1.pdf

(parr. 257) fut a son propre ~~usage~~

(51) D. BURLET

lit ch. de la Porta Bayard, en partie
sur parcelle A195, et A1632 - Parcelle
concernée par l'indice "3". Le proprie-
taire souhaiterait savoir à quelle
époque les terrains redviendront
constructibles.

Contribution n°125 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 10h22

Bonjour,

J'habite dans ce quartier et l'emplacement réservé n°60, qui prévoit l'élargissement de la route me semble une erreur. A cet endroit la circulation est déjà dangereuse et les automobilistes vont vite et accélèrent. Elargir la voirie induirait encore plus de vitesse, ce qui ne semble pas adapté.

Merci d'apporter une modification à ce projet

Contribution n°126 (Web)

Proposée par NOBLET Jean-François - Association Le Pic Vert

(contact@lepicvert.org)

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 11h11

Adresse postale : 100 rue du Parc de la Sure 38500 COUBLEVIE

En complément de la rencontre de M. Jean-François Noblet (co-président) avec Mme la commissaire enquêtrice le 2 octobre, voici l'avis de l'association Le Pic Vert, agréée pour la protection de l'environnement en Isère, qui compte plus de 1 000 adhérents et dont le siège social est à Coublevie.

En 2010 Le Pic Vert a réalisé pour le compte de la commune un état initial « Faune, Flore et Environnement ». Ce document réalisé scientifiquement sur un cycle annuel avec l'aide d'une trentaine de personnes a inventorié la biodiversité (faune, et flore), donné le statut des espèces présentes, localisé les corridors biologiques, les zones humides, les points noirs environnement et suggéré des actions à mener dans le PADD. Ce document est accessible dans les archives de la mairie et auprès du Pic Vert. Malgré nos conseils la commune a confié l'état initial environnement au bureau Alpicité qui n'est visiblement pas compétent au niveau biologique. Or si on veut préserver la biodiversité, faire un zonage, un règlement et un PADD cohérents il faut s'appuyer sur un état initial complet, exact et fiable. C'est loin d'être le cas avec celui présenté dans le rapport de présentation. Nous citerons les principales faiblesses:

P 123 : Le Pic Vert n'est pas cité dans les associations de la commune.

P 198 : Il est écrit " les forêts sur la commune sont principalement des forêts domaniales". C'est faux

P 207 : Il est écrit " Les rapaces ont trouvé dans les niches formées par les rochers un lieu favorable à leur nidification" On aimerait savoir où et quelles sont ces rapaces car Le Pic Vert ne connaît aucun cas de ce type sur la commune.

P 209 : On parle d'une "variété" de coléoptère endémique alors qu'on devrait dire "Espèce" et la citer.

P 216 : l'association AVENIR n'est plus gestionnaire des ENS et elle s'appelle maintenant CEN Isère

P 222 : Alpicité cite 4 espèces végétales protégées. L'une d'elle a disparu depuis longtemps et le Pic Vert en cite 5 en 2010 en les localisant sur un plan ce que Alpicité ne fait pas.

Alpicité mentionne 236 plantes présentes alors que le Pic Vert en compte 335.

Ainsi il est impératif que les stations de plantes protégées soient localisées à la parcelle et qu'un classement N soit effectué pour les préserver.

Pour la faune, Alpicité a consulté les bases de données Biodiv'AURA et Faune Isère sans savoir interpréter correctement les résultats. Ainsi Biodiv'AURA ne peut pas garantir un inventaire uniquement sur le territoire communal. Certaines données sont à l'extérieur ou en limite.

Ainsi Alpicité cite comme espèces à enjeu fort : l'Aigrette garzette, espèce migratrice très peu observée, la Locustelle tachetée dont la dernière observation date de 2015, le Gobemouche noir et la Grive litorne qui ne sont que des espèces migratrices. Aussi le PLU n'aura que peu d'impact pour elles. À contrario, le Milan royal, uniquement cité en 2021 est régulièrement vu chaque année sur la commune (Nicheur possible) et l'Effraie des clochers a disparu depuis 1983.

Quant à la Chevêche d'athéna dont plusieurs couples nicheurs ont été dénombrés en 2010, il n'est pas sûr qu'elle subsiste compte tenu de l'urbanisation des vergers qu'elle occupe habituellement.

Pour les reptiles, Alpicité cite 3 espèces alors que le Pic Vert en trouve le double.

Pour les mammifères, Alpicité cite 4 espèces et le Pic Vert 29. Alpicité cite 2 espèces de chauves-souris et le Pic Vert en compte 11 dont une colonie se trouve dans les greniers de l'église. C'est un bon exemple car la commune doit y faire des travaux de restauration de la toiture. Or, la commune n'avait pas envisagé de respecter la loi qui protège les gîtes de repos et de reproduction des espèces protégées.

La carte des réseaux hydrographiques publiée par Alpicité n'est pas complète si on la compare avec celui publié par le Pic Vert en 2010.

Idem pour la localisation précise des corridors biologiques.

Tout ceci montre qu'il n'est pas possible de préserver correctement la biodiversité sans un état initial faune flore environnement complet, exact.

C'est pourquoi le Pic Vert demande qu'un véritable état initial faune flore environnement soit fait au moins sur toutes les zones d'OAP sur un cycle annuel.

Voici maintenant les remarques générales que nous faisons sur le dossier :

Il n'y a pas de mention précise de préservation de la biodiversité dans l'introduction du dossier et dans le PADD.

Nous notons une diminution des zones constructibles mais nous pensons que l'on peut encore diminuer l'imperméabilisation des sols pour respecter l'avis de la MRAE et pour lutter contre les risques du changement climatique.

Il est écrit que l'on veut des haies d'essences "diversifiées". Nous demandons l'interdiction des haies de laurier cerise, de tuyas, d'essences exotiques et ornementales pour les remplacer par des haies d'essences locales autochtones.

Il est écrit que les clôtures doivent être perméables à l'eau. Nous demandons qu'elles le soient également à la faune sauvage.

Nous demandons que des corridors biologiques soient prévus dans la zone urbanisée sous forme de trottoirs végétalisés, d'espaces verts ou sportifs reliés entre eux par des haies ou des alignements d'arbres et des pistes cyclables non imperméabilisées. Des espaces réservés devraient être mis en place pour pouvoir aménager la libre circulation de la faune au travers des routes principales notamment en amont de la zone humide des Verchères sur la D520 et la route de la Croix Bayard.

Nous demandons la localisation des points de conflit corridors et des pièges mortels involontaires pour la faune sur le zonage et un programme de neutralisation dans le cadre du PADD.

Le Pic Vert reste disponible pour aider les élus, les services et les citoyens qui veulent préserver la biodiversité qui nous est vitale avec un meilleur PLU que celui présenté.

JF Noblet co-président, Le Pic Vert - le 3 octobre 2024

Contribution n°127 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 12h11

CIRCULATION DES PIETONS DANS LE LOTISSEMENT PRIVÉ PARCS DE LA SURE, RUE DU PARC DE LA SURE.

Une voie étroite permet la circulation des véhicules particuliers pour desservir 28 habitations.

Le trottoir du lotissement bordant cette voie est chanfreiné pour permettre aux résidents et à leurs invités de stationner leurs véhicules sur le trottoir devant chez eux.

La circulation de piétons est possible avec une faible fréquentation mais n'est pas compatible avec un itinéraire communal formalisé. Cette route privée n'a pas été prévue pour cette utilisation.

Contribution n°128 (Web)

Proposée par COUVREUR Emmanuel

(ecouvreur@wanadoo.fr)

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 15h46

Adresse postale : 8 lot beau rivoire 38960 Saint Etienne de Crossey

Développement de l'activité agricole permettant de répondre au besoin d'autonomie alimentaire du territoire en prenant en compte le potentiel de la surface agricole, de la ressource en eau et de la biodiversité de la commune.

1 document associé

contribution_128_Web_1.pdf

Contribution d'Emmanuel Couvreur, bénévole référent de la commission Agriculture de l'association le Pic Vert, bénévole de l'association Terre de Liens, membre de la commission eau de FNE France Nature Environnement.

Compte tenu des intentions du PADD dont :

- Sauvegarder et rétablir les espaces agricoles, favoriser l'installation de nouvelles exploitations respectueuses de l'environnement, en vue de produire et consommer localement.
- Prévoir l'installation de nouveaux bâtiments agricoles pour conforter la dynamique communale.
- Autoriser la diversification de l'activité agricole dans le respect du cadre réglementaire en vigueur.
- Maintenir les terres agricoles de qualité et notamment les grands tenements, les surfaces situées à proximité des bâtiments agricoles, les surfaces irriguées, les terres peu pentues, ...
- Veiller au maintien des accès agricoles.

Compte tenu des décisions du conseil communautaire de la CAPV : feuille de route, charte alimentaire et agricole, PCAET et le PAiT, notamment les actions :

- Augmenter l'autonomie alimentaire
- Agir contre la précarité alimentaire
- Favoriser les circuits courts et l'installation de nouveaux agriculteurs
- Lutter contre le changement climatique et préserver la ressource en l'eau

Compte tenu des projets d'aménagement envisagés (bassins de rétention) par le Symbhi dans le secteur remarquable des ruisseaux en amont des Verchères.

Malgré le potentiel des surfaces agricole de la commune, les objectifs de la révision PLU ne vont pas dans le sens des intentions du PADD et de la CAPV ci-dessus.

Les contributions formulées dans le registre par les porteurs de projet agricoles (notamment en maraîchage) montrent les difficultés auxquelles ils sont confrontés par la réglementation du PLU (interdiction de cultiver en zone UB, restrictions fortes sur l'implantation de tunnels maraîchers,...). Cela va à l'encontre des enjeux actuels sociaux, sanitaires et environnementaux.

Je formule un souhait adressé aux élus de Coublevie pour être en cohérence avec leurs intentions : dans la continuité de l'élaboration du PLU, la mise en place d'une concertation avec les exploitants agricoles, les propriétaires de foncier agricole, les porteurs de projets agricoles, les services du Symbhi, les associations environnementales, les collectifs de citoyens engagés dans la lutte contre l'accaparement des terres (Terre de Liens, Gfa de Chartreuse) et le service agriculture de la CAPV pour revoir l'utilisation du potentiel des surfaces agricoles de la commune en particulier sur celles acquises par la commune dans le cadre des travaux envisagés pour lutter contre les risques d'inondations.

Contribution n°129 (Web)

Proposée par BERNARD BURLET

(burlet.bernard@gmail.com)

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 18h58

Adresse postale : 443 CHE DE LA COTE BAYARD 38500 COUBLEVIE

Suite à une succession nous avons hérité avec mes 2 frères et soeur d'un petit terrain de 650 m2 au 43, chemin de La Cote Bayard, mitoyen d'un terrain avec maison que nous avons vendu à un entrepreneur ayant une entreprise artisanale de maçonnerie. Ce terrain faisant partie des terrains constructibles mais gelés à la construction, serait-il envisageable pour cet entrepreneur, s'il se portait acquéreur du terrain, d'y construire un petit entrepôt pour y stocker du petit matériel sur environ 100 m2 ? Pourrait-il exister des dérogations pour un cas comme celui-ci ?

Contribution n°130 (Web)

Proposée par Verdebout Cécile

(cecile.verdebout@gmail.com)

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 19h05

Adresse postale : 151 rue des Erables 38500 Coublevie

Riveraine du gorgeat, je comprends fort bien le souhait de la municipalité de valoriser ce lieu pour que tous les coubleviteins en profitent.

Toutefois, c'est un des seuls espaces naturel si près de la ville.

Je m'inquiète que cet endroit ne devienne trop fréquenté, perturbant (voire détruisant) la petite faune présente.

Je m'inquiète aussi que le sol soit largement artificialisé, pour le cheminement, et pour des questions d'entretien.

Il me semble indispensable de préserver, le plus possible, la nature et de la proposer en l'état, aux promeneurs potentiels.

Contribution n°131 (Web)

Proposée par olislaegers patrick
(p.olislaegers@gmail.com)
Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 19h49
Adresse postale : 363 chemin d'orgeoise 38500 coublevie

document ci-joint.

1 document associé
contribution_131_Web_1.pdf

Patrick OLISLAEGERS
363 Chemin d'Orgeoise
38500 COUBLEVIE
(Parcelles AH 41 et AH 42)

Coublevie, le 3 octobre 2024

COMMUNE DE COUBLEVIE
Mairie
11, Chemin d'Orgeoise
38500 Coublevie

A l'attention de Madame le
Commissaire-Enquêteur, Madame
Françoise ROUDIER

Envoi par mail : enqueteur-enquete-publique-5539@registre-dematerialise.fr

Envoi par courrier recommandé avec
accusé de réception le 3/10/2024

Objet : remarques, observations et solutions envisagées pour pallier les inconvénients et nuisances à prévoir pour les propriétaires impactés par le projet du futur quartier « séniors" de la route de la Buisse (OAP n°1B) à prendre en compte pour l'enquête publique du projet de PLU de la commune de Coublevie.

Madame le Commissaire-Enquêteur,

Je me permets de solliciter votre attention car il s'avère que le projet de révision du PLU concernant le quartier "séniors" de la route de la Buisse (et chemin d'Orgeoise) (OAP n°1B) (de 60 à 90 logements) risque d'impacter de façon importante ma situation et mes conditions d'habitation (ainsi que celles de mes proches) à l'horizon 2029, puisque ces barres d'immeubles prévues et avec de nombreuses places de parking bétonnées (zone en bleu ciel hachurée, sur le plan légendé publié sur le site de la Mairie, en page 31 de la "présentation du projet de révision du PLU en réunion publique du 4 mars 2024 » OAP n°1B, et image 3 à la fin de ce courrier) vont jouxter ma propriété (parcelles AH 42 et AH 41) sur toute sa longueur. De plus la clôture de ma propriété à ce niveau est à 8m environ de ma terrasse et pièces de vie en 1er étage, (cf. photo.1 à la fin de ce courrier) .

Ne sachant pas comment seront disposés les futurs immeubles et me basant sur ce que je vois sur ce plan publié sur le site internet de la Mairie, je me permets de vous faire part des nuisances et inconvénients à envisager pour les voisins directs de ce projet, de mes propositions pour y remédier et certaines solutions envisagées

En effet, je vis dans cette maison à Coublevie depuis 23 ans avec mon épouse et mon fils et nous apprécions beaucoup la vue sur la nature et les beaux arbres centenaires des jardins que ce projet risque de modifier. Cette végétation suffisamment dense, ainsi que le calme, le voisinage et la quiétude que permet cette situation actuelle, font que je souhaiterais rester y vivre pour ma retraite dans de bonnes conditions de vie, malgré les changements importants qu'impliquent ce projet.

1. Concernant la situation de ma propriété (parcelles AH 41 et AH 42) par rapport à l'implantation prévue des immeubles de ce quartier "sénior" et les inconvénients et nuisances à prendre en compte pour les limiter :

Etant donné que mes pièces de vie, dont la disposition est impossible à modifier (à cause de la configuration de l'habitation), sont situées en 1er étage côté ouest (côté ensoleillé en journée) et donneraient directement sur ces futurs bâtiments, vous serait-il possible de garantir et demander (ou imposer) une disposition des bâtiments de ce projet de manière à éviter un vis-à-vis frontal et rapproché visuellement sur le devant ma maison et donc de les construire bien au-delà de 5 m à partir de la clôture de ma propriété? Si possible aussi loin que la maison existante de la propriétaire des parcelles AH 36 et AH 37 (cf. Photo.1 et plan annotés 2 et 3 à la fin de ce courrier)?

Par exemple en imposant de conserver l'îlot de verdure existant en y rajoutant de grands arbres, au coeur de ce projet qui jouxterait la clôture de ma propriété (je l'ai dessiné et annoté en proposition sur le plan, image 2 à la fin de ce courrier)? Au moins devant et de part en part de ma maison, entre ma clôture et les bâtiments à construire? Et l'étendant également devant la maison de mes voisins de droite (parcelles AH 44 et AH 45) dans une situation similaire (cf.plan image 2 et 3), et de le faire jusqu'à la haie des propriétaires des parcelles AH 339 et AH 827?

Le fait est qu'étant donné la situation de ma maison par rapport à ce projet, ce dernier générerait un futur vis-à-vis important vu le nombre de logements prévus (environs 90) et la hauteur des bâtiments : avec une première barre d'immeuble de 9 mètres de hauteur derrière ma clôture et ensuite juste derrière, une deuxième ligne d'immeubles de 11 mètres de hauteur qui donneront sur la route de la Buisse. Au final, de chez moi, des pièces de vie, baies vitrées et terrasse au 1er étage où nous vivons et mangeons dès les beaux jours, comme de mon jardin, j'aurai vue sur presque tout l'ensemble des bâtiments de la sénioriale prévue. Et ses futurs résidents de même, auront une vue plongeante chez moi...

Cela deviendrait difficilement supportable et très inconfortable, notamment à cause du vis-à-vis important , d'une perte non négligeable de lumière, de luminosité et d'intimité dans nos pièces de vie (situées côté ouest), ainsi qu'un ressenti oppressant d'étouffement inévitable...

La perspective de me retrouver avec une vue sur des immeubles de béton implantés si près de ma clôture devant (comme sur le plan du projet reproduit en fin de courrier, image 2 et 3) ne me réjouit guère, la végétation actuelle étant visuellement plus agréable et reposante que des immeubles en béton de plusieurs étages qui la remplaceraient...

A cela s'ajouteraient les nuisances occasionnés par les appareils de climatisations, frigos et autres compresseurs des magasins prévus (dont alimentaire type Vival?) au pied de ces immeubles... Cela est déjà le cas depuis plusieurs années avec le magasin alimentaire « la Grappe à Fromages » situé au niveau du Parc Garanjoud, route de la Buisse et pourtant plus éloigné (62 décibels en permanence, plus que la norme autorisée, nuisant fréquemment à ma qualité de sommeil ainsi que celle de mes proches).

Ce sont des inconvénients majeurs qui ne peuvent être perçus sur un plan/schéma, vu de dessus, comme ce qui a été montré par la Mairie pour présenter ce projet. Il est regrettable que ce quartier à aménager dans le futur, n'ait pas été présenté (malgré ma demande) avec une vue actuelle de photo aérienne des lieux choisis pour ce projet, afin d'avoir une meilleure compréhension de la réalité de terrain.

C'est pourquoi, considérant les nuisances inhérentes à ce type de projet, je souhaiterais en plus de la conservation de l'îlot de verdure actuel (avec plus d'arbres hauts de façon à minimiser la vue sur les bâtiments donnant sur la route de la Buisse (prévus à 11 mètres de hauteur R+2+attique) et le sentiment de bétonisation de ce quartier "séniors"):

- que soient préconisées pour les bâtiments situées au niveau du vis-à-vis devant mes pièces de vie, une hauteur de bâtiments qui n'excède pas celle de la maison actuelle (de la parcelle AH 36) en face de chez moi : 7m de hauteur (comme imposé actuellement car en zone UB) , avec des bâtiments R+1 sans attique ou R+attique et éloigné, ainsi qu'est aujourd'hui caractérisée, la maison de la parcelle AH 36. Pour ce faire, serait-il possible de garder les caractéristiques actuelles de ce quartier délimité pour le projet, en zone UB comme aujourd'hui?

- avoir la garantie que les machines, systèmes réfrigérants et climatisations des magasins et autres seront enterrés et que les parkings de la sénioriale seront sous-terrains (même en cas de changement de gouvernance municipale d'ici 2029) et que les commerces prévus n'induiront ni nuisances sonores ni olfactives.

- que les commerces soient implantés plutôt route de la Buisse que chemin d'Orgeoise, pour lequel la circulation (en sens unique) est moins aisée pour les voitures comme pour les piétons à certains endroits, notamment car plus étroit.

- que le tampon végétal prévu entre l'arrière de la future sénioriale de la route de la Buisse et tout le devant de la clôture de ma propriété, soit bien prolongé jusqu'au niveau de la haie des parcelles AH 827 et AH 339 (comme prévu sur le plan/schéma du projet, image.3 en fin de courrier) (également donc sur le côté du couloir étroit de sortie véhicule et piéton, à partir de mon portail en fond d'impasse privée (AH 43) vers le chemin d'Orgeoise ce qui est le cas sur ce plan) et que ce tampon végétal fasse au moins 6m de hauteur et 3m de large dès le début de l'implantation des bâtiments et des travaux.

- que ce quartier « séniors » ne soit pas bétonné à outrance.

2. Concernant les inexactitudes et les éléments non pris en compte dans le compte-rendu de mon entretien du 22/02/2023 avec le service urbanisme, publié dans le bilan de concertation de la révision du PLU (page 77) (ainsi que les éléments de mes mails du 6/02/2023 et du 14 mars 2023 non pris en compte)

J'ai relu le bilan de concertation de la révision du PLU publié par la Mairie dans lequel mon premier entretien du 22/02/2023 à ce sujet (page 77) (et non le 2ème comme indiqué en en-tête), réalisé avec Mr Antoine CLOPPET Adjoint à l'urbanisme et Mme Marion LOUERAT du service urbanisme. Je constate que ma réponse par mail, à l'époque, à ce compte-rendu reçu par mail (très incomplet d'ailleurs et qui tient également peu compte de mon courrier initial) a été ignorée (mail du 14 mars 2023 au service urbanisme). Ce compte rendu publié ne tient donc pas compte de ma réponse et des éléments apportés concernant certaines inexactitudes et inconvénients.

En effet, suite à mon premier courrier du 6/02/2023 où je faisais part notamment de mes inquiétudes pour mes voisins et les habitants du quartier également, concernant la densification et bétonisation de ce quartier « séniors », sa perte d'identité et la densification de circulation à prévoir sur le Chemin d'Orgeoise qui est en sens unique, je me suis rendu compte que le compte-rendu (très incomplet donc de cet entretien) ne tient pas compte de la réponse que j'y avais apportée en réponse de mail le 14/03/2023 ...`

Il précisait notamment (photo de la maison de la parcelle AH 36 en face de la mienne à l'appui) que, contrairement à ce qui était prétendu, toutes les maisons de cette zone à aménager en quartier « séniors » ne font pas 11 mètres de hauteur, comme la photo qui a été publiée dans ce compte-rendu, de la maison côté chemin d'Orgeoise (parcelles AH 34 et 826).

En effet, la maison en face de chez moi (parcelle AH 36) (dont l'avant peut se voir de la route de la Buisse) peut s'apparenter à **un R+1 ou un R+attique** (vu la caractéristique de son toit) (voir la photo.1 en fin de ce courrier). Elle n'est donc pas aussi haute que celle présentée comme modèle de hauteur standard du projet.

De surcroît, il est prévu que cette zone UB passe en zone UA avec une OAP lors la révision du PLU. Cela permettrait donc de construire encore plus haut et de permettre une implantation de bâtiments en surface au sol encore plus importante, ce que laisse présager le dernier plan de ce projet connu (publié p.31 de la présentation du projet de révision du PLU en réunion publique du 4 mars 2024...)

L'implantation prévue des immeubles y paraît de même très resserré et proches des habitations existantes, avec certes moins de surface de parking qu'au programme des Ricochets (bâtiments R+1) (Impasse des Ricochets à Coublevie) mais très peu de zones de végétation étendue. **Un îlot de verdure notamment pour pallier les inconvénients des canicules et un cadre vie plus verdoyant à la place d'une bétonisation excessive ne me paraît pas inutile dans cette perspective.**

Ainsi, dans ce compte-rendu publié et en entretien, le programme des Ricochets (bâtiments en R+1) m'a été présenté comme "l'exemple à éviter absolument" avec photos avant/ après des constructions à l'appui, ce qui arriverait d'après l'Adjoint à l'Urbanisme, si cette zone des trois terrains donnant sur la route de la Buisse (à préempter pour ce projet de sénioriale) étaient acquises par des promoteurs. Son argument pour défendre la hauteur des bâtiments (R+2 à 9 mètres de hauteur et R+2+attique à 11 mètres de hauteur) était également de garantir une implantation des bâtiments limitée en surface au sol pour laisser plus de place à la végétation et aux espaces verts.

Cependant, en examinant attentivement le plan à aménager du quartier « séniors » de la route de la Buisse sur le dernier plan publié sur la présentation de révision du PLU du 4 mars 2024, force est de constater que ce projet quartier « séniors » risque de plus en plus de ressembler au programme des Ricochets, avec moins de goudron au sol certes, mais des hauteurs d'immeubles plus importantes.

Enfin, il est relaté dans ce compte-rendu certaines velléités de vendre à l'époque sur les trois terrains concernés par ce projet et la crainte d'une récupération par des promoteurs différents que cela impliquerait. J'avoue que je reste très perplexe à ce sujet.

En effet, après m'être renseigné auprès de mes voisins, il est apparu que :

- à ses dires, la propriétaire de la maison la plus au sud de ces terrains (parcelles AH 38, 290 et 39) avait signé un compromis de vente de sa maison en décembre 2022 , à un couple d'acquéreurs privés (ce que j'ai pu vérifier) qui souhaitait mettre cette maison en location... Une situation assez éloignée d'une acquisition par des promoteurs professionnels donc... Pourtant la propriété a été préemptée et acquise par la Mairie en 2023 avec un portage EPFL.
- que la propriétaire actuelle au centre de ces terrains (parcelles AH 36 et AH 37) ne souhaite pas vendre et que les propriétaires le plus au nord (AH 34 et AH 826), à l'angle de la route de la Buisse et du chemin d'Orgeoise encore moins.

De même que les propriétaires des parcelles AH 827 et AH 339 (qui ne devraient finalement pas être préemptées à l'avenir pour ce projet) (pour ces derniers il y a eu un malentendu au départ du projet de cette sénioriale car le service urbanisme et l'Adjoint à l'urbanisme pensaient qu'elle faisait partie intégrante de la propriété AH 34 et AH 826 et n'avaient pas eu connaissance l'existence de ses propriétaires (depuis des décennies pourtant), (entendue et enfin reconnue après des mois d'alertes de plusieurs personnes dont les personnes concernées).

Ainsi, il y a un tel fossé pour l'instant, entre ce que j'ai entendu lors de mon entretien au service Urbanisme (ainsi que son compte-rendu incomplet), l'évolution du projet de ce quartier « séniors » jusqu'à présent, et ce que je vois ou j'entends sur le terrain que je suis d'autant plus inquiet pour la suite de ce projet

3. Concernant la voie de liaison douce (légendée en pointillés jaunes sur le plan donc "à créer" et à transformer en accès public) prévue et traversant de part en part le futur quartier « séniors" de la porte de la Buisse, actuellement en terrain privé, qui rendrait donc le terrain ouvert au public (elle relierait le parc Garanjoud, chemin d'Orgeoise au chemin des Dominicains) :

Je vous sollicite également sur ce point, afin de que soit reconsidéré et annulé le projet de la voie douce (en pointillé jaune, page 31 de la présentation du projet de révision du PLU en réunion publique du 4 mars 2024 reproduite en image 3 de ce courrier) qui ferait d'une part, double emploi avec celle, toute proche, à 9 mètres environ, route de la Buisse, prévue à côté de la voie verte (voir le plan/schéma 3 en fin de courrier): cette voie piétonne relierait elle aussi le Parc de Garanjoud chemin d'Orgeoise au chemin des Dominicains (à noter qu'il y a actuellement un trottoir route de la Buisse qui assure déjà cette fonction mais certes à améliorer). De plus, une autre voie douce piétonne fera de même, à quelque mètres seulement de là, au niveau du quartier « séniors" des lfs et sur une zone depuis toujours publique (en pointillé jaune sur les plans, page 29 et 30 de la présentation du projet de révision du PLU en réunion publique du 4 mars 2024)...

Ainsi, considérant ces éléments, j'ai déjà du mal à comprendre le bien-fondé de cette voie douce sur le terrain de la sénioriale de la route de la Buisse, avec un accès public « à créer » (d'ailleurs aujourd'hui encore propriété privée (parcelles AH 34 et AH 826) et accès fermé par une haute clôture en métal).

Mais il y a plus grave et problématique du point de vue de la sécurité et tranquillité des futurs résidents seniors (à fortiori les résidents en rez-de-chaussée) et de leurs futurs voisins/propriétaires actuels.

En effet, cela risque de déplacer, du parc Garanjoud vers le coeur du quartier « seniors » de la route de la Buisse (donc aussi devant chez moi), les risques d'incivilités et problèmes récurrents déjà constatés dans le passé, notamment par des jeunes alcoolisés (tapage nocturne, musique de radio de véhicules ou autres à fond stationnant toute la nuit, hurlements, rixes, rodéos, poubelles brûlées). Ces événements regrettables ont historiquement cours dans et à proximité du parc Garanjoud (parking de la crèche notamment), dès le printemps puis l'été, le soir et la nuit. Des problèmes récurrents auxquels ont déjà été confrontés les riverains directs du parc, notamment les propriétaires de la parcelle AH 827 et AH 339 et les propriétaires des parcelles AH 34 et AH 826 (habitant là depuis leur enfance et aujourd'hui retraités) et indirects : j'ai, pour ma part, régulièrement été témoin de cela dans le passé et je les entends jusqu'à chez moi...

De plus, j'ai personnellement été confronté le 23/07/2023 à un incendie de ma poubelle à 3h du matin (reproduit dans une même période dans ce quartier). Feu qui a brûlé également une partie de la haie des propriétaires des parcelles AH 44 et AH 45, puisque la poubelle est ramassée et déposée au niveau des boîtes aux lettres, en entrée de notre impasse privée, donc au bord du chemin d'Orgeoise tout près du parc Garanjoud. En déplacement à ce moment-là, c'est mon voisin (en entrée d'impasse) qui a éteint le feu de poubelle à 3h du matin. A la fin, il ne restait plus qu'une galette de plastique brûlée sur le goudron... (cf. Mon dépôt de plainte et procès-verbal avec photos à l'appui du 26/07/2023 fait à la gendarmerie de Moirans pour "dégradation ou détérioration du bien d'autrui par un moyen dangereux pour les personnes").

D'ailleurs, pas plus tard qu'hier autour de 12h, alors que je circulais en voiture route de la Buisse, j'ai aperçu quatre jeunes entrain de faire du rodéo en véhicule à 2 roues motorisés, au début du chemin d'Orgeoise au niveau du parc Garanjoud, donc devant la clôture des propriétaires des parcelles AH 34 et AH 826, justement là où il est prévu d'ouvrir la voie douce au public (en pointillé jaune) avec la réalisation du projet de cette sénioriale.

Ainsi, ma crainte est qu'avec cette voie douce "à créer » (d'après la légende du plan) qui deviendrait donc un accès public ouvert à tous, les problèmes et nuisances que je relate seraient susceptibles de se déplacer sur le terrain de la sénioriale, au milieu des logements prévus et également devant ma maison et clôture ainsi que celles de mes voisins.

De plus la perspective de cette perte de tranquillité, de sécurité et d'intimité impliquerait une dégradation considérable de ma qualité de vie et celle de mes proches, ainsi qu'une perte de valeur conséquente de mon bien immobilier : j'ai acheté il y a 23 ans une maison avec jardin qui donne sur des maisons individuelles avec jardins privés et je vais me retrouver avec des immeubles en face et un passage public sous mes fenêtres, devant mes pièces de vie, balcon/terrasse, jardin etc... et de même pour mes voisins de gauche et de droite et à fortiori les propriétaires des parcelles AH 339 et AH 827.

Je tiens à préciser que le terrain sur lequel est envisagé cette voie douce (en pointillé jaune) (pour relier le chemin d'Orgeoise au chemin des Dominicains) a toujours été privé : c'est une propriété privée avec maison (appartenant aux propriétaires des parcelles AH 34 et AH 826), actuellement fermée par une clôture et qui deviendrait ainsi ouverte au public en 2029, pour aller à pied du chemin d'Orgeoise à chemin des Dominicains alors qu'il est possible de le faire à deux autres endroits, 9 mètres plus loin route de la Buisse, ou quelques mètres plus loin le long de la sénioriale des lfs (voie douce en pointillé jaune prévue également)...

Pour toutes les raisons évoquées précédemment, je souhaiterais que cette voie douce en pointillé jaune prévue au milieu de quartier « séniors » de la route de la Buisse **ne soit pas ouverte au public côté parc Garanjoud et donc côté chemin d'Orgeoise** (un accès à la sénioriale est déjà prévu côté route de la Buisse) **et que l'îlot de verdure** à préserver (devant chez moi et mes voisins de droite) avec rajout d'arbres hauts, sur le terrain de la sénioriale (s'il est possible de le conserver en l'améliorant) **reste privatif et propre à cette sénioriale.**

Il me semble en effet qu'il faudrait prendre en compte la réalité de terrain du contexte passé et présent propre au parc Garanjoud et ses abords et faire primer la sécurité, la tranquillité, et la qualité de vie des Coubleviteains riverains de la Sénioriale de la route de la Buisse tout comme celles de ses futurs résidents.

Conscient que ce projet est conçu dans l'intérêt de ses futurs résidents, de la commune de Coublevie et de ses citoyens, serait-il possible de concilier au mieux leurs intérêts et ceux des riverains impactés par ce projet?

Loin de refuser l'idée d'un coeur de village plus vivant dans l'intérêt de tous, j'espère que ce projet pourra être adapté en fonction des nuisances à éviter ou à limiter, en adéquation avec l'objectif de ce projet ainsi présenté sur le site de la Mairie sur le document « projet de révision du PLU en réunion publique du 4 mars 2024 » page 31) "d'assurer l'émergence de formes urbaines cohérentes et respectueuses du tissu pavillonnaire existant » (et je l'espère respectueuses également de la qualité de vie de ceux qui y vivent déjà aujourd'hui) et avec ce principe entre autres d' « assurer la qualité paysagère » (page 31)... pour tous.

En vous remerciant de votre compréhension, de votre retour et de la confirmation de la bonne réception de ce courrier, et en espérant que mes remarques et observations seront prises en compte, je vous prie d'agréer Madame le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma respectueuse considération.

Patrick Olislaegers
363 Chemin d'Orgeoise
38500 COUBLEVIE
(Parcelles AH42 et AH41)

P.S : Veuillez trouver ci-dessous :

1. La vue que j'ai de mon balcon/terrasse sur la maison actuelle de la propriétaire des parcelles AH 36 et AH 37.
2. Le schéma/plan du projet du quartier « séniors » de la route de la Buisse que j'ai trouvé sur le site de la Mairie (publié suite à la présentation du projet de révision du PLU en réunion publique du 4 mars 2024, OAP n°1B) et sur lequel je me suis permis d'indiquer l'endroit où je souhaiterais qu'un îlot de verdure soit conservé et que quelques grands arbres y soient plantés notamment pour limiter la vue sur les immeubles prévus route de la Buisse de 11m de hauteur)
3. Le même schéma/plan original sans l'îlot de verdure et sans annotations





Contribution n°132 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 20h03

Bonjour Madame le maire,

Cela fait plusieurs décennies que Coublevie est en retard dans la production de logements sociaux. En réunion publique, vous avez expliqué rattraper le retard dans le cadre de ce nouveau PLU ; ce qui me paraît important comme production à programmer. Ceci étant, je pense que la règle qui impose 30% de logements sociaux à partir de 2 logements créés sera contournée pour créer un unique logement à chaque opération.

Le risque est de ne pas atteindre les objectifs et que la commune paye encore des amendes ; c'est une fuite en avant et la règle ne garantit pas de résultat.

Bien cordialement,

Contribution n°133 (Web)

Proposée par FAURE-BONDAT

(joel.faure-bondat@laposte.net)

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 20h26

Adresse postale : 17 rue du Morambeau 71670 Le BREUIL

Propriétaire des parcelles référencées AB 1376 et AB 1377 sises au lieu dit " Courbassière" nous sommes souvent sollicités par divers promoteurs immobiliers pour réalisation de programmes résidentiels.

Ces terrains sont actuellement en zone AU et nous souhaiterions les voir évoluer afin de les rendre constructibles. (actuellement cernés par de nombreux pavillons résidentiels récents)

Que pensez-vous faire de cette zone à moyen terme ? (5 ans)

Bien cordialement.

Contribution n°134 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 20h32

Bonjour,

Mon client habitat rue du Bérard. Un recul de 9 mètres est prévu sur le plan de zonage, ce qui est déjà très large. Et si je comprends la règle générale en page 32 du règlement écrit, il doit être ajouter 5 mètres s de recul au 9 mètres indiqués sur le plan.

Ce recul n'est pas justifié et interdit les projets sur la parcelle de mon client, et probablement sur le reste de la rue du Bérard.

Merci par avance de votre attention

Contribution n°135 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 21h02

Bonjour,

Je suis contre l'installation des antennes relais à Coublevie et ailleurs. Et je suis scandalisée de voir que la hauteur des antennes n'est pas limitée par le PLU. L'impact sur le paysage est majeur, alors sans limite de hauteur, cela me paraît laisser la porte ouverte à toutes les dérives !!!

Contribution n°136 (Web)

Proposée par Mathieux/Ferlet/Druffin/Fourny
(lesfourny@laposte.net)
Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 22h21

Bonjour,
Veuillez prendre connaissance de notre contribution ci jointe.
Merci

1 document associé
contribution_136_Web_1.pdf

Madame et Monsieur Mathieux
Madame Ferlet et Monsieur Druffin
Madame et Monsieur Fourny
38500 Coublevie

A l'attention de Madame Françoise Roudier
Commissaire Enqueteur

objet : destination de la parcelle AB 1696

Bonjour,

Sur le document du futur PLU mis en ligne sur le site de la commune, la parcelle AB 1696 (entourée en rouge) située au bord de la route de la Buisse apparaît en jaune zone Ub : secteur pavillonnaire du plateau.

Il est précisé « destinations et sous destinations interdites : artisanat et commerce de détail ».

ARTICLE UB 1.2. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole et forestière,
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerces de gros,
- Autres hébergements touristiques,
- Cinéma,
- Équipements sportifs,
- Lieux de culte,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Cuisine dédiée à la vente en ligne,
- Centre de congrès et d'exposition,



Image issue du site de la mairie de coublevie projet PLU 24-03-04-reunion-publique-PLU-1 page 18

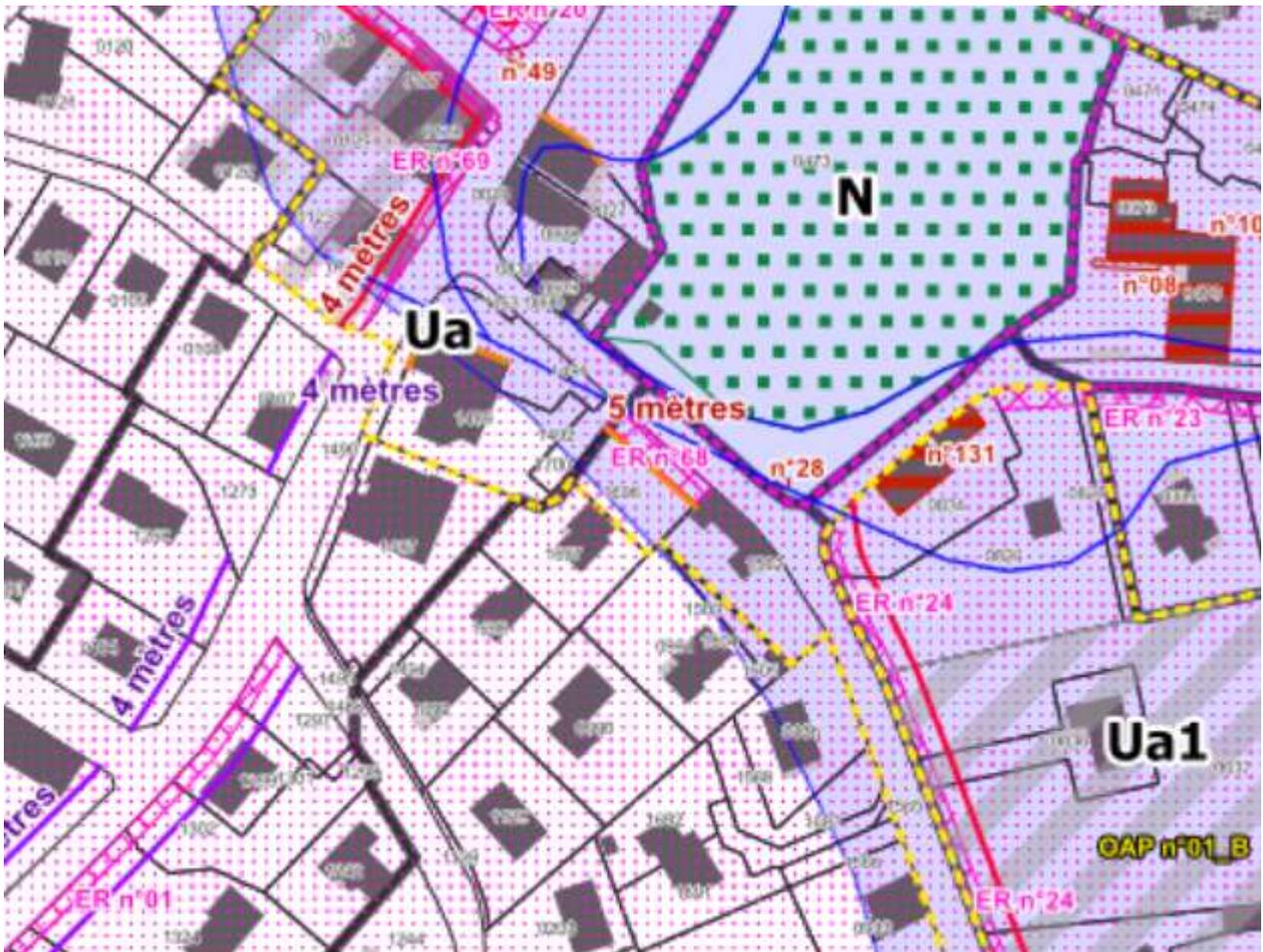


Image issue de C7 règlement graphique le plateau

La parcelle AB 1696 est bien classée sur cette carte en zone Ub, comme confirmé lors de votre permanence le 2 octobre 2024.

Comme le confirme le jugement numéro 1900023 du tribunal administratif de Grenoble du 30 janvier 2020 (en possession de la mairie), cette parcelle a pour destination la construction d'une maison individuelle.

Par un arrêté du 18 mars 2016, le maire de Coublevie ne s'est pas opposé à la déclaration préalable 038 133 16 20011 déposée par la SA Société d'Habitation des Alpes Pluralis afin de détacher, de la parcelle cadastrée AB.1493, 4 lots à bâtir en vue de réaliser sur chacun des lots une maison individuelle. La nature de ces travaux tendant à l'implantation exclusive sur chacun des lots d'une maison individuelle a été approuvée par l'article 1er de cet arrêté. La parcelle AB 1696 est le 4ème lot de la parcelle AB 1493.

Cependant, sur le document projeté lors de la consultation publique « Coeur de village » du 24 juin 2024, ce terrain apparaît comme "potentiel de développement commercial".

Voir image ci-après :



Pouvez-vous nous confirmer que cette parcelle ne peut pas être destinée à accueillir un commerce ?

Nous vous prions de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en l'expression de nos respectueuses salutations.

Contribution n°137 (Email)

Proposée par Milena SARIC-SUBASIC
(milena.saric-subasic@safti.fr)
Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 10h12

Observation OAP n°7 : du Berard

Objet : Observation OAP n°7 : du Berard

Bonjour,

Je vous contacte au nom de mes clientes Mme GAVOT Amélie et sa fille, les propriétaires de l'ensemble du terrain concerné par l'OAP n°7 : du Berard (parcelles AC 582 et AC 583). Nous avons déjà parlé avec Mme Françoise ROUDIER, commissaire enquêteur, lors d'une permanence, mais elle n'a pas su nous répondre.

Notre cliente, Mme Gavot, souhaite vendre une parcelle de son terrain (partie jaune sur le plan de l'OAP) pour la construction d'une maison individuelle. Selon l'OAP, cette partie est déjà destinée à des "logements individuels purs ou intermédiaires", mais l'interprétation de Mme Roudier est que la zone est soumise à une seule opération d'ensemble. La propriétaire se trouve donc actuellement bloquée et ne peut pas vendre une partie de son terrain comme elle le souhaite. Sa fille n'a pas libre non plus de disposer de son terrain même si elle n'a pas un projet de vente à l'instant (parcelle AC 583).

Mme Roudier a trouvé le fait que le terrain dans son intégralité est une zone soumise à une seule opération d'ensemble, surtout au vu de la situation actuelle des propriétaires, notamment :

*

Mme Gavot souhaite rester vivre dans sa maison et sa fille reprendra sa maison pour y vivre par la suite

*

Mme Gavot a deux filles et cinq petits-enfants et le projet de vente de l'ensemble du terrain n'est absolument pas prévu.

Je reviens donc vers vous avec cette observation et la demande de la part de la propriétaire que cette partie de son terrain (en jaune sur le plan de l'OAP) soit exclue d'une opération d'ensemble et qu'elle puisse en vendre selon ses besoins actuels.

En attendant votre réponse,

Bien cordialement,

[photo de votre conseiller en immobilier]
Milena SARIC-SUBASIC
Conseillère Indépendante en immobilier
EI - Agent commercial - RSAC GRENOBLE - n°889 050 589 00015

06 84 21 88 18
milena.saric-subasic@safti.fr

Visitez mon site

[picto facebook] [picto linkedin]

[picto ouvrir guillemet]
Confiez-moi votre projet immobilier en toute sérénité
[picto fermer guillemet] [logo]

Contribution n°138 (Email)

Proposée par CDMF-AVOCATS
(secretariat4@cdmf-avocats.com)
Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 16h08

FP22600 - DAVID / COMMUNE DE COUBLEVIE

Objet : FP22600 - DAVID / COMMUNE DE COUBLEVIE

Secrétariat de Maître Sandrine FIAT
CDMF-AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES

[cid:image001.png@01DB15AE.763D1910]

7 PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - B.P 476
38000 GRENOBLE CEDEX
TEL: 04.76.48.89.89
FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.interjuris.fr/cdmf

[cid:image002.png@01DB15AE.763D1910]

Retrouvez toute l'actualité juridique en droit public, droit de l'urbanisme
et droit immobilier sur notre blog :

www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com

3 documents associés

contribution_138_Email_1.png
contribution_138_Email_2.png
contribution_138_Email_3.pdf



CDMF - AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES



Inscrivez-vous
à notre newsletter



Droit public
Droit immobilier

CDMF-AVOCATS
AFFAIRES PUBLIQUES

SANDRINE FIAT
FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
Avocats associés
JULIE VINCENT
AUDE MARTIN
EMMA SANSIQUET
MANON LEROY
ADELE EYNARD-MACHET
Avocats
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
Juristes

CDMF-AVOCATS

DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
Anciens Bâtonniers
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
Avocats Associés
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
FREDERIC LETANG
REBECCA BRAZZOLOTTO
LINDRON Juliette
Avocats

Membres du GIE

«GROUPE-CDMF-AVOCATS»

HUBERT CAILLAT
Ancien Bâtonnier
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
Avocats fondateurs



COMMUNE DE COUBLEVIE

Mairie
11 chemin d'Orgeoise - B.P. 2
38500 COUBLEVIE

*A l'attention de Madame le
Commissaire-Enquêteur, Madame
Françoise ROUDIER*

Envoi par mail : enquete-publique-5539@registre-dematerialise.fr.

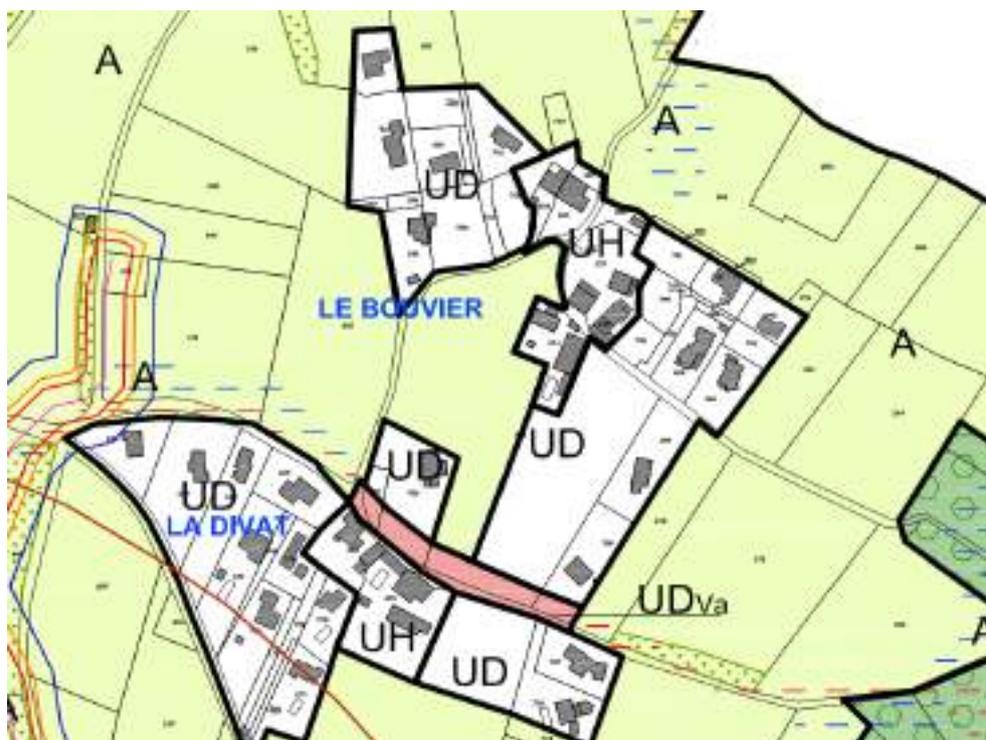
GRENOBLE, le 3 octobre 2024

N/Réf. : DAVID / COMMUNE DE COUBLEVIE
FP22600 – SF//BBO

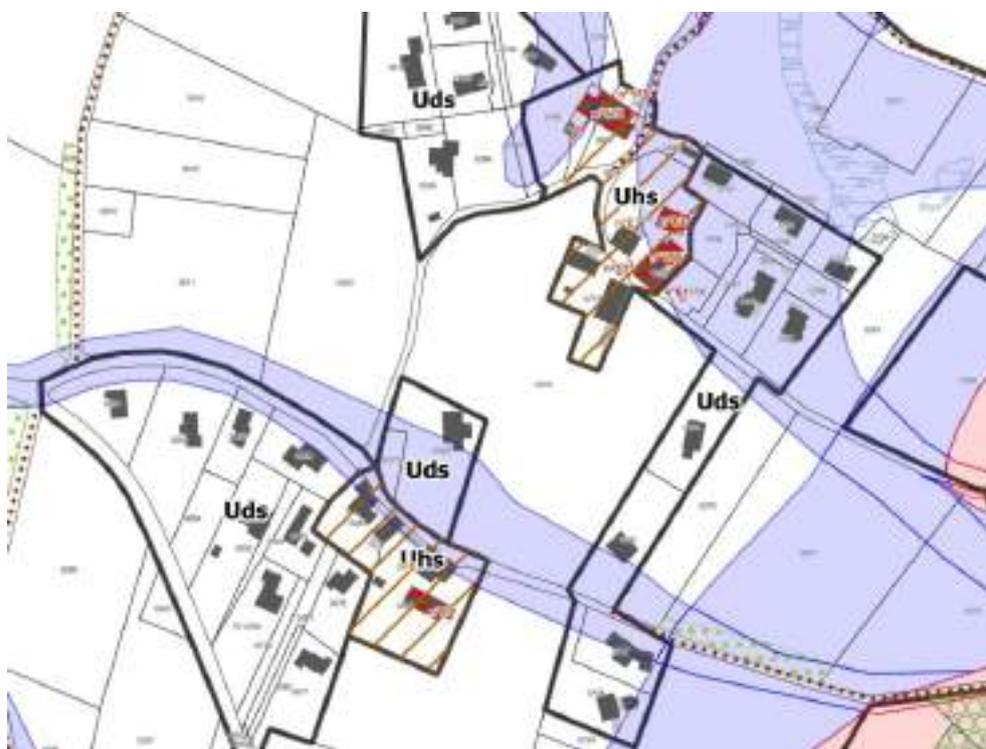
Madame le Commissaire-Enquêteur,

Je me permets de prendre attache auprès de vous en ma qualité de Conseil de Monsieur Marcel DAVID, propriétaire sur le territoire de la Commune de COUBLEVIE d'une parcelle de terrain cadastrée à la section B sous le numéro 519 d'une superficie de 13 973 m².

Partie de ce terrain était classée en zone constructible au Plan Local d'Urbanisme de la Commune :



Au projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'arrêté et soumis à enquête publique, la parcelle a vocation à être classée intégralement en zone A :



Un tel classement apparaît entaché d'illégalités.

Pour votre parfaite information, il convient de préciser que Monsieur DAVID a déposé une demande de permis de construire en 2022 en vue de procéder à la réalisation d'un bâtiment destiné à son habitation personnelle, mieux adapté à son avancée en âge notamment avec une accessibilité de plain-pied (**PJ numéro 3**).

La Commune de COUBLEVIE a opposé un sursis à statuer sur la demande de permis de construire qui a été contesté devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE par une enquête enregistrée au greffe le 23 janvier 2023 (**PJ numéro 1**).

Il y a lieu d'attirer votre attention sur le fait que la demande de permis de construire porte sur une superficie de terrain de 1 464m² seulement et non sur la totalité du tènement.

La Commune n'a produit ses écritures en réponse que par mémoire enregistré au greffe le 11 juin 2024. Comme Monsieur DAVID n'a pas manqué de le préciser à l'attention du Tribunal, la décision de sursis à statuer est manifestement entachée d'illégalités.

En tout état de cause, le classement de son terrain en zone inconstructible est entaché d'illégalités :

Il sera rappelé en effet que le classement en zone agricole répond aux exigences suivantes du Code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Aussi, la légalité d'un classement en zone agricole dépend tout autant de la richesse naturelle, intrinsèque, des lieux, que du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres qu'il conviendrait de valoriser ; impliquant que les terrains classés en zone agricole puissent effectivement participer à la vocation protectrice de ce zonage.

En l'espèce, la parcelle ne répond en aucun façon à ces objectifs.

Le Conseil d'Etat a pu censurer le classement opéré d'un terrain en zone agricole alors qu'il n'était notamment pas établi que celui-ci présentait un potentiel particulier pour un tel usage.

Il a été jugé à cette occasion que,

« (...) 12. En dernier lieu, aux termes de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme, alors en vigueur : " Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (...) ".

13. Il ressort des pièces du dossier et notamment des documents graphiques du PLU que la parcelle n° DT 130 d'une surface de 680 mètres carrés appartenant à M. et Mme B... se situe, à la différence de leur autre parcelle n° DT 131, à l'intérieur d'une partie urbanisée de la commune. Il n'est pas établi, ni même allégué, que cette parcelle qui supporte déjà une construction et ne faisait pas l'objet d'une exploitation agricole, présente un potentiel particulier pour un tel usage. Dans ces conditions, et alors même que la commune a entendu préserver la vocation agricole de la plaine de Saint-Pierre environnant la parcelle en cause, le classement de cette parcelle en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation (...) » (CE, 04-03-2016, n°384795).

En d'autres termes, le classement en zone agricole ne peut se déduire de la seule proximité du terrain intéressé à des terres agricoles ou uniquement résulter d'un parti d'aménagement qui serait défini par la Collectivité ; encore faut-il que la parcelle concernée présente un tant soit peu des caractéristiques effectives de nature à justifier un tel classement.

Aussi, s'agissant de la traduction réglementaire du parti d'urbanisme d'une Collectivité, il importe de rappeler qu'il appartient aux auteurs du Plan Local d'Urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir « pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction » (Voir pour exemple CAA Lyon, 12-04-2018, Commune d'Estrablin : n° 16LY04127) ; « que s'ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme, leur appréciation peut cependant être censurée par le juge administratif au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts » (CE 8-10-2008 : n° 293496 ; CAA Marseille, 20-04-2018 : n° 16MA03226 ; CAA Versailles 29-03-2012 : n° 10VE03132 ; CAA Paris 4-12-2014 : n° 13PA01049).

Dans le cadre de ce contrôle, à l'occasion d'une décision pour le moins récente, intervenue le 24 novembre 2021, le Conseil d'Etat a eu l'occasion de préciser qu'il importe, pour autant, pour le Juge administratif, d'apprécier la justification du classement opéré par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la Collectivité concernée, en exposant que,

« (...) 4. Si, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole et peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte, ce classement doit cependant être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé.

5. Pour juger que le classement en zone A de l'ensemble du secteur du hameau du Bois-Vieux, situé à environ un kilomètre du centre-bourg, dont il ressort de l'arrêt attaqué qu'il comporte notamment une trentaine d'habitations et présente un caractère urbanisé, n'était pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, la cour, en relevant que les auteurs du PLU avaient entendu préserver les ressources agricoles de la commune et rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien du " caractère rural " du hameau, situé au cœur d'une vaste plaine agricole de bonne valeur agronomique et facilement exploitable, alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que ce classement permet d'assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de cette commune, a dénaturé les pièces du dossier et les faits de l'espèce (...) » (CE, 24-11-2021, Commune de Lapeyrouse-Mornay : n° 435178).

Dans le cadre de cet office déterminé, le Tribunal Administratif de GRENOBLE a pu rappeler, à l'occasion d'un Jugement rendu le 26 novembre 2020 (n° 1806036-1), que :

« (...) Il ne ressort pas des pièces du dossier que ces parcelles, d'une superficie totale inférieure à 1500 m² et qui ne font pas l'objet d'une exploitation agricole, présentent en elles-mêmes un potentiel particulier pour un tel usage compte tenu de leur configuration et de leurs caractéristiques. Si la parcelle n°140 est voisine à l'Ouest, sur une de ses extrémités, de la parcelle n°40 qui est classée en zone agricole comme les parcelles adjacentes n° 32 et 39, elles ne forment qu'un espace d'une surface totale inférieure à 2500 m² et d'une valeur agricole limitée en raison de leur enclavement entre la route et les zones urbaines. Il ne ressort pas des pièces produites et notamment de la carte figurant en pièce 4 du plan d'aménagement et de développement durables que les parcelles constituent un lieu de passage de la faune selon un axe Est-Ouest. Compte tenu de ces éléments, l'ensemble formé par les parcelles numéros 140 et 141

apparaît non comme une véritable extension d'urbanisation mais comme marquant, à cet endroit, la limite de la partie urbanisée du hameau du Mas du Montacol avant la route départementale (...).»

Voir également l'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone agricole, avec mention de la prise en compte de l'inclusion de parcelle au sein d'un compartiment urbanisé et sans qu'une pièce au dossier ne permettent d'établir son potentiel agricole :

« (...) En outre, aucune pièce du dossier ne permet d'établir le potentiel agricole de cette parcelle située dans une zone urbanisée, à l'état naturel et non cultivée. Dans ces conditions, quand bien même le classement en litige répond à la volonté de la commune de maintenir l'enveloppe foncière agricole en conservant notamment le classement en zone agricole de parcelles non cultivées, le classement en zone agricole de la parcelle B 2705 est, en raison de son inclusion au sein d'un compartiment urbanisé et de ses caractéristiques, entaché d'erreur manifeste d'appréciation (...) » (CAA Marseille, 4-02-2021 : n° 20MA00197).

Dans le même sens,

5. Considérant, d'une part, qu'il ressort des pièces du dossier que le secteur Ah litigieux épouse au plus près les contours du hameau dit de Lesteno, et prend la forme d'un secteur urbanisé constitué autour des différentes constructions qui y sont déjà édifiées, au nombre d'une trentaine, révélant un hameau s'étant développé de part et d'autre de la route qui le traverse ;

6. Considérant, d'autre part, que, en soutenant que le secteur correspondant au hameau de Lesteno ne présentait aucun potentiel agricole et que ce hameau présentait au contraire un caractère urbanisé, M. F... doit être regardé comme soulevant le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme commise par la commune en procédant au classement de la parcelle lui appartenant située dans le bourg de Lesteno en zone agricole ;

7. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les auteurs de la révision du plan local d'urbanisme ont entendu préserver de toute densification le hameau de Lesteno, tout comme en ce qui concerne les parcelles de terrain dénommées « écarts » présentant les mêmes caractéristiques, en y excluant totalement la possibilité d'y édifier toute construction nouvelle ; que la commune a ainsi entendu définir en réalité non pas un espace agricole à protéger relevant des dispositions

de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme relatives aux zones agricoles mais un espace urbanisé de faibles dimensions où toute possibilité de construction nouvelle serait interdite sans qu'il ne soit aucunement fait référence au potentiel agronomique, biologique ou économique de cet espace ; qu'en procédant à un tel classement en zone agricole de la parcelle cadastrée section AL n° 105 dont M. F... est propriétaire dans la seule perspective d'y interdire toute possibilité de construction nouvelle, la commune de Saint Nolff a ainsi méconnu les dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme ; que M. F... est par suite fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Rennes a rejeté sa demande d'annulation du document local d'urbanisme communal en tant qu'il classe son terrain en zone agricole. (CAA Nantes, 18-09-2017 : n° 16NT02772).

Enfin, à l'occasion d'une décision intervenue le 17 février 2022 que le Tribunal Administratif de GRENOBLE a pu juger, aux visas des dispositions des articles L. 151-5, R. 151-18, R. 151-22 et R. 151-24 du Code de l'Urbanisme,

« (...) » 8. Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de définir des zones urbaines normalement constructibles et des zones dans lesquelles les constructions peuvent être limitées ou interdites. Ils ne sont pas liés par les modalités existantes d'utilisation du sol dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme ou par la qualification juridique qui a pu être reconnue antérieurement à certaines zones sur le fondement d'une réglementation d'urbanisme différente. L'appréciation à laquelle ils se livrent ne peut être discutée devant le juge de l'excès de pouvoir que si elle repose sur des faits matériellement inexacts, si elle est entachée d'erreur manifeste ou de détournement de pouvoir.

*9. Par ailleurs, si, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole et peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte, **ce classement doit cependant être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé.***

(...)11. S'agissant de la parcelle appartenant à Mme Aulagnon d'une surface d'environ de 7 200 m², elle ne saurait être considérée,

par sa dimension et par son aspect naturel, **comme une véritable dent creuse** bien qu'elle soit occupée, sur une de ses extrémités, par une maison à usage d'habitation et une annexe de 50 m². A cet égard, si les parcelles n°212 et n°213 contiguës à la propriété de Mme Aulagnon sont bâties, sont cependant dépourvues de constructions les parcelles attenantes n°276 et n 277 ainsi que le secteur situé au-delà de la voie publique. Des petits groupes de constructions se situent toutefois de chaque côté de cette parcelle à environ à 50 et 100 mètres.

12. Par ailleurs, il est vrai que le classement en zone A du hameau Gabinot répond au parti d'urbanisme choisi et exposé au point 2 visant notamment à lutter contre l'étalement urbain et à favoriser l'activité agricole au sein de la commune qui comporte près de 50 exploitations agricoles.

13. Toutefois, il ne peut être fait abstraction du fait que **le « hameau » de Gabinot est composé de parcelles déjà bâties qui forment des groupes de quelques constructions, par ailleurs largement espacés les uns des autres.** Dès lors, eu égard à ce qui a été dit au point 9, leur classement en zone agricole doit être particulièrement justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles du secteur concerné. Or, si les parcelles vierges de toute construction du hameau de Gabinot peuvent être regardées comme conservant un potentiel agricole au regard notamment de la faible densité du hameau et des terres cultivées environnantes, ce n'est pas le cas des parcelles comportant déjà des maisons d'habitation et au moins partiellement entourées de constructions pour lesquelles la commune doit justifier la préservation d'un intérêt agricole particulier au sens de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme qui ne saurait résulter exclusivement du parti d'urbanisme choisi. A cet égard, il ressort du plan graphique et il n'est pas contesté que ce hameau ne comporte lui-même aucune ferme ou bâtiment agricole. S'il est entouré, dans un rayon d'une centaine de mètres, de plusieurs bâtiments agricoles ou fermes, la commune n'apporte pas d'éléments précis justifiant que l'éventuelle densification des parcelles bâties du hameau serait de nature à perturber, d'une quelconque façon, le fonctionnement de l'activité agricole du secteur ou obérer son potentiel. Par ailleurs, la commune ne peut déduire automatiquement cette densification de l'absence de classement en zone agricole. Ainsi, il ne ressort pas des pièces du dossier que le classement en zone A des parcelles bâties situées au sein du hameau dont celle de Mme Aulagnon permette d'assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles environnantes. Par suite, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone agricole du hameau « Gabinot », en ce qu'il porte sur les parcelles bâties situées au sein des petits groupes de constructions, dont celle appartenant à Mme Aulagnon, doit être accueilli.

14. Il résulte de ce qui précède que le plan local d'urbanisme contesté doit être annulé en ce qu'il classe en zone A les parcelles bâties au sein du hameau « Gabinot » dont la parcelle cadastrée section AV n°40 appartenant à Mme Aulagnon. Dans cette mesure, la décision du 11 octobre 2019 rejetant le recours gracieux de Mme Aulagnon doit être également annulée » TA Grenoble, 17-02-2022 : n° 1907960).

En l'espèce, ce terrain ne fait l'objet d'aucune exploitation agricole puisque la famille DAVID, parents et fils, s'en est réservé l'usage, chacun d'entre eux disposant d'une habitation en diagonale du terrain.

C'est Monsieur DAVID père qui en assure lui-même l'entretien.

D'ailleurs, il n'y a pas d'exploitation agricole autour des hameaux, la plus proche et unique du plateau se trouvant à environ 2 kilomètres et consistant en une activité d'élevage de bovins.

Ainsi, le classement en zone agricole tel qu'envisagé apparaît entaché d'illégalité.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire-Enquêteur, en l'expression de mes respectueuses salutations.

Sandrine FIAT
Avocat Associé

Contribution n°139 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 08h49

Bonjour,

J'ai lu avec attention le document 3 du PLU sur les orientations d'aménagement, et ce document mériterait d'être simplifié. Plusieurs paragraphes sont des copié/collé que l'on retrouve dans chaque zone d'aménagement, par exemple sur les réseaux ou les stationnements. Quelles sont leurs utilités s'il s'agit de dire la même chose pour chaque zone ?

Sinon, lorsque le contenu est adapté au quartier étudié, je trouve que les orientations sont utiles.

Autrement les cartographies sont peu précises ; il est difficile de s'imaginer le nouveau quartier.

Cordialement,

Contribution n°140 (Email)

Proposée par CDMF-AVOCATS
(secretariat4@cdmf-avocats.com)
Déposée le jeudi 3 octobre 2024 à 16h17

FP22600 - DAVID / COMMUNE DE COUBLEVIE

Objet : FP22600 - DAVID / COMMUNE DE COUBLEVIE

Secrétariat de Maître Sandrine FIAT
CDMF-AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES

[cid:image001.png@01DB15AF.B65A8F90]

7 PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - B.P 476
38000 GRENOBLE CEDEX
TEL: 04.76.48.89.89
FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.interjuris.fr/cdmf

[cid:image002.png@01DB15AF.B65A8F90]

Retrouvez toute l'actualité juridique en droit public, droit de l'urbanisme
et droit immobilier sur notre blog :

www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com

3 documents associés

contribution_140_Email_1.png
contribution_140_Email_2.png
contribution_140_Email_3.pdf



CDMF - AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES



Inscrivez-vous
à notre newsletter



Droit public
Droit immobilier

CDMF-AVOCATS
AFFAIRES PUBLIQUES

SANDRINE FIAT
FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
Avocats associés
JULIE VINCENT
AUDE MARTIN
EMMA SANSIQUET
MANON LEROY
ADELE EYNARD-MACHET
Avocats
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
Juristes

CDMF-AVOCATS

DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
Anciens Bâtonniers
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
Avocats Associés
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
FREDERIC LETANG
REBECCA BRAZZOLOTTO
LINDRON Juliette
Avocats

Membres du GIE

« GROUPE-CDMF-AVOCATS »

HUBERT CAILLAT
Ancien Bâtonnier
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
Avocats fondateurs



COMMUNE DE COUBLEVIE

Mairie
11 chemin d'Orgeoise - B.P. 2
38500 COUBLEVIE

*A l'attention de Madame le
Commissaire-Enquêteur, Madame
Françoise ROUDIER*

Envoi par mail : enquete-publique-5539@registre-dematerialise.fr.

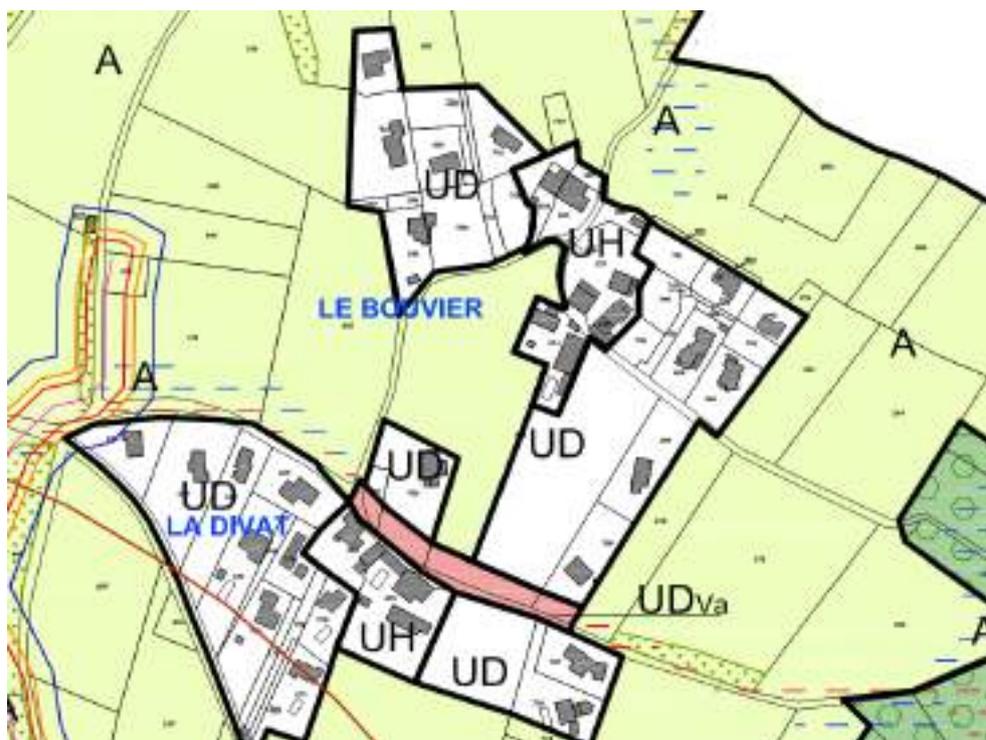
GRENOBLE, le 3 octobre 2024

N/Réf. : DAVID / COMMUNE DE COUBLEVIE
FP22600 – SF//BBO

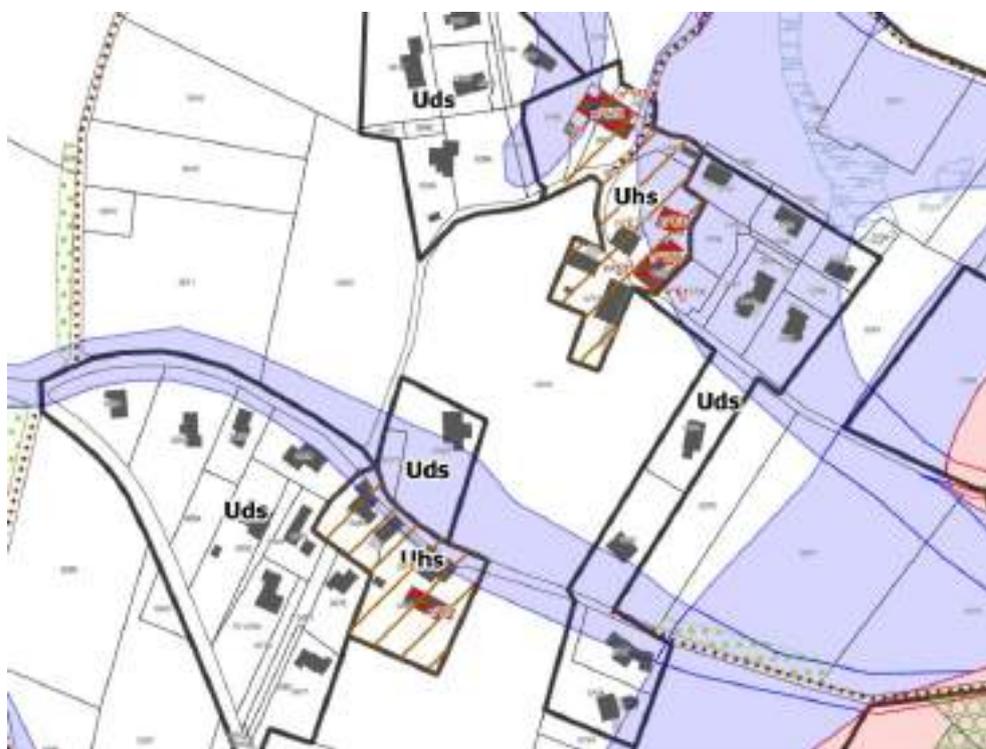
Madame le Commissaire-Enquêteur,

Je me permets de prendre attache auprès de vous en ma qualité de Conseil de Monsieur Marcel DAVID, propriétaire sur le territoire de la Commune de COUBLEVIE d'une parcelle de terrain cadastrée à la section B sous le numéro 519 d'une superficie de 13 973 m².

Partie de ce terrain était classée en zone constructible au Plan Local d'Urbanisme de la Commune :



Au projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'arrêté et soumis à enquête publique, la parcelle a vocation à être classée intégralement en zone A :



Un tel classement apparaît entaché d'illégalités.

Pour votre parfaite information, il convient de préciser que Monsieur DAVID a déposé une demande de permis de construire en 2022 en vue de procéder à la réalisation d'un bâtiment destiné à son habitation personnelle, mieux adapté à son avancée en âge notamment avec une accessibilité de plain-pied (**PJ numéro 3**).

La Commune de COUBLEVIE a opposé un sursis à statuer sur la demande de permis de construire qui a été contesté devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE par une enquête enregistrée au greffe le 23 janvier 2023 (**PJ numéro 1**).

Il y a lieu d'attirer votre attention sur le fait que la demande de permis de construire porte sur une superficie de terrain de 1 464m² seulement et non sur la totalité du tènement.

La Commune n'a produit ses écritures en réponse que par mémoire enregistré au greffe le 11 juin 2024. Comme Monsieur DAVID n'a pas manqué de le préciser à l'attention du Tribunal, la décision de sursis à statuer est manifestement entachée d'illégalités.

En tout état de cause, le classement de son terrain en zone inconstructible est entaché d'illégalités :

Il sera rappelé en effet que le classement en zone agricole répond aux exigences suivantes du Code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Aussi, la légalité d'un classement en zone agricole dépend tout autant de la richesse naturelle, intrinsèque, des lieux, que du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres qu'il conviendrait de valoriser ; impliquant que les terrains classés en zone agricole puissent effectivement participer à la vocation protectrice de ce zonage.

En l'espèce, la parcelle ne répond en aucun façon à ces objectifs.

Le Conseil d'Etat a pu censurer le classement opéré d'un terrain en zone agricole alors qu'il n'était notamment pas établi que celui-ci présentait un potentiel particulier pour un tel usage.

Il a été jugé à cette occasion que,

« (...) 12. En dernier lieu, aux termes de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme, alors en vigueur : " Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (...) ".

13. Il ressort des pièces du dossier et notamment des documents graphiques du PLU que la parcelle n° DT 130 d'une surface de 680 mètres carrés appartenant à M. et Mme B... se situe, à la différence de leur autre parcelle n° DT 131, à l'intérieur d'une partie urbanisée de la commune. Il n'est pas établi, ni même allégué, que cette parcelle qui supporte déjà une construction et ne faisait pas l'objet d'une exploitation agricole, présente un potentiel particulier pour un tel usage. Dans ces conditions, et alors même que la commune a entendu préserver la vocation agricole de la plaine de Saint-Pierre environnant la parcelle en cause, le classement de cette parcelle en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation (...) » (CE, 04-03-2016, n°384795).

En d'autres termes, le classement en zone agricole ne peut se déduire de la seule proximité du terrain intéressé à des terres agricoles ou uniquement résulter d'un parti d'aménagement qui serait défini par la Collectivité ; encore faut-il que la parcelle concernée présente un tant soit peu des caractéristiques effectives de nature à justifier un tel classement.

Aussi, s'agissant de la traduction réglementaire du parti d'urbanisme d'une Collectivité, il importe de rappeler qu'il appartient aux auteurs du Plan Local d'Urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir « pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction » (Voir pour exemple CAA Lyon, 12-04-2018, Commune d'Estrablin : n° 16LY04127) ; « que s'ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme, leur appréciation peut cependant être censurée par le juge administratif au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts » (CE 8-10-2008 : n° 293496 ; CAA Marseille, 20-04-2018 : n° 16MA03226 ; CAA Versailles 29-03-2012 : n° 10VE03132 ; CAA Paris 4-12-2014 : n° 13PA01049).

Dans le cadre de ce contrôle, à l'occasion d'une décision pour le moins récente, intervenue le 24 novembre 2021, le Conseil d'Etat a eu l'occasion de préciser qu'il importe, pour autant, pour le Juge administratif, d'apprécier la justification du classement opéré par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la Collectivité concernée, en exposant que,

« (...) 4. Si, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole et peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte, ce classement doit cependant être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé.

5. Pour juger que le classement en zone A de l'ensemble du secteur du hameau du Bois-Vieux, situé à environ un kilomètre du centre-bourg, dont il ressort de l'arrêt attaqué qu'il comporte notamment une trentaine d'habitations et présente un caractère urbanisé, n'était pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, la cour, en relevant que les auteurs du PLU avaient entendu préserver les ressources agricoles de la commune et rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien du " caractère rural " du hameau, situé au cœur d'une vaste plaine agricole de bonne valeur agronomique et facilement exploitable, alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que ce classement permet d'assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de cette commune, a dénaturé les pièces du dossier et les faits de l'espèce (...) » (CE, 24-11-2021, Commune de Lapeyrouse-Mornay : n° 435178).

Dans le cadre de cet office déterminé, le Tribunal Administratif de GRENOBLE a pu rappeler, à l'occasion d'un Jugement rendu le 26 novembre 2020 (n° 1806036-1), que :

« (...) Il ne ressort pas des pièces du dossier que ces parcelles, d'une superficie totale inférieure à 1500 m² et qui ne font pas l'objet d'une exploitation agricole, présentent en elles-mêmes un potentiel particulier pour un tel usage compte tenu de leur configuration et de leurs caractéristiques. Si la parcelle n°140 est voisine à l'Ouest, sur une de ses extrémités, de la parcelle n°40 qui est classée en zone agricole comme les parcelles adjacentes n° 32 et 39, elles ne forment qu'un espace d'une surface totale inférieure à 2500 m² et d'une valeur agricole limitée en raison de leur enclavement entre la route et les zones urbaines. Il ne ressort pas des pièces produites et notamment de la carte figurant en pièce 4 du plan d'aménagement et de développement durables que les parcelles constituent un lieu de passage de la faune selon un axe Est-Ouest. Compte tenu de ces éléments, l'ensemble formé par les parcelles numéros 140 et 141

apparaît non comme une véritable extension d'urbanisation mais comme marquant, à cet endroit, la limite de la partie urbanisée du hameau du Mas du Montacol avant la route départementale (...)».

Voir également l'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone agricole, avec mention de la prise en compte de l'inclusion de parcelle au sein d'un compartiment urbanisé et sans qu'une pièce au dossier ne permettent d'établir son potentiel agricole :

« (...) En outre, aucune pièce du dossier ne permet d'établir le potentiel agricole de cette parcelle située dans une zone urbanisée, à l'état naturel et non cultivée. Dans ces conditions, quand bien même le classement en litige répond à la volonté de la commune de maintenir l'enveloppe foncière agricole en conservant notamment le classement en zone agricole de parcelles non cultivées, le classement en zone agricole de la parcelle B 2705 est, en raison de son inclusion au sein d'un compartiment urbanisé et de ses caractéristiques, entaché d'erreur manifeste d'appréciation (...) » (CAA Marseille, 4-02-2021 : n° 20MA00197).

Dans le même sens,

5. Considérant, d'une part, qu'il ressort des pièces du dossier que le secteur Ah litigieux épouse au plus près les contours du hameau dit de Lesteno, et prend la forme d'un secteur urbanisé constitué autour des différentes constructions qui y sont déjà édifiées, au nombre d'une trentaine, révélant un hameau s'étant développé de part et d'autre de la route qui le traverse ;

6. Considérant, d'autre part, que, en soutenant que le secteur correspondant au hameau de Lesteno ne présentait aucun potentiel agricole et que ce hameau présentait au contraire un caractère urbanisé, M. F... doit être regardé comme soulevant le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme commise par la commune en procédant au classement de la parcelle lui appartenant située dans le bourg de Lesteno en zone agricole ;

7. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les auteurs de la révision du plan local d'urbanisme ont entendu préserver de toute densification le hameau de Lesteno, tout comme en ce qui concerne les parcelles de terrain dénommées « écarts » présentant les mêmes caractéristiques, en y excluant totalement la possibilité d'y édifier toute construction nouvelle ; que la commune a ainsi entendu définir en réalité non pas un espace agricole à protéger relevant des dispositions

de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme relatives aux zones agricoles mais un espace urbanisé de faibles dimensions où toute possibilité de construction nouvelle serait interdite sans qu'il ne soit aucunement fait référence au potentiel agronomique, biologique ou économique de cet espace ; qu'en procédant à un tel classement en zone agricole de la parcelle cadastrée section AL n° 105 dont M. F... est propriétaire dans la seule perspective d'y interdire toute possibilité de construction nouvelle, la commune de Saint Nolff a ainsi méconnu les dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme ; que M. F... est par suite fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Rennes a rejeté sa demande d'annulation du document local d'urbanisme communal en tant qu'il classe son terrain en zone agricole. (CAA Nantes, 18-09-2017 : n° 16NT02772).

Enfin, à l'occasion d'une décision intervenue le 17 février 2022 que le Tribunal Administratif de GRENOBLE a pu juger, aux visas des dispositions des articles L. 151-5, R. 151-18, R. 151-22 et R. 151-24 du Code de l'Urbanisme,

« (...) » 8. Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de définir des zones urbaines normalement constructibles et des zones dans lesquelles les constructions peuvent être limitées ou interdites. Ils ne sont pas liés par les modalités existantes d'utilisation du sol dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme ou par la qualification juridique qui a pu être reconnue antérieurement à certaines zones sur le fondement d'une réglementation d'urbanisme différente. L'appréciation à laquelle ils se livrent ne peut être discutée devant le juge de l'excès de pouvoir que si elle repose sur des faits matériellement inexacts, si elle est entachée d'erreur manifeste ou de détournement de pouvoir.

9. Par ailleurs, si, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole et peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée, en tenant compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions qu'elle supporte, ce classement doit cependant être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé.

(...)11. S'agissant de la parcelle appartenant à Mme Aulagnon d'une surface d'environ de 7 200 m², elle ne saurait être considérée,

par sa dimension et par son aspect naturel, **comme une véritable dent creuse** bien qu'elle soit occupée, sur une de ses extrémités, par une maison à usage d'habitation et une annexe de 50 m². A cet égard, si les parcelles n°212 et n°213 contiguës à la propriété de Mme Aulagnon sont bâties, sont cependant dépourvues de constructions les parcelles attenantes n°276 et n 277 ainsi que le secteur situé au-delà de la voie publique. Des petits groupes de constructions se situent toutefois de chaque côté de cette parcelle à environ à 50 et 100 mètres.

12. Par ailleurs, il est vrai que le classement en zone A du hameau Gabinot répond au parti d'urbanisme choisi et exposé au point 2 visant notamment à lutter contre l'étalement urbain et à favoriser l'activité agricole au sein de la commune qui comporte près de 50 exploitations agricoles.

13. Toutefois, il ne peut être fait abstraction du fait que **le « hameau » de Gabinot est composé de parcelles déjà bâties qui forment des groupes de quelques constructions, par ailleurs largement espacés les uns des autres.** Dès lors, eu égard à ce qui a été dit au point 9, leur classement en zone agricole doit être particulièrement justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles du secteur concerné. Or, si les parcelles vierges de toute construction du hameau de Gabinot peuvent être regardées comme conservant un potentiel agricole au regard notamment de la faible densité du hameau et des terres cultivées environnantes, ce n'est pas le cas des parcelles comportant déjà des maisons d'habitation et au moins partiellement entourées de constructions pour lesquelles la commune doit justifier la préservation d'un intérêt agricole particulier au sens de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme qui ne saurait résulter exclusivement du parti d'urbanisme choisi. A cet égard, il ressort du plan graphique et il n'est pas contesté que ce hameau ne comporte lui-même aucune ferme ou bâtiment agricole. S'il est entouré, dans un rayon d'une centaine de mètres, de plusieurs bâtiments agricoles ou fermes, la commune n'apporte pas d'éléments précis justifiant que l'éventuelle densification des parcelles bâties du hameau serait de nature à perturber, d'une quelconque façon, le fonctionnement de l'activité agricole du secteur ou obérer son potentiel. Par ailleurs, la commune ne peut déduire automatiquement cette densification de l'absence de classement en zone agricole. Ainsi, il ne ressort pas des pièces du dossier que le classement en zone A des parcelles bâties situées au sein du hameau dont celle de Mme Aulagnon permette d'assurer la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles environnantes. Par suite, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone agricole du hameau « Gabinot », en ce qu'il porte sur les parcelles bâties situées au sein des petits groupes de constructions, dont celle appartenant à Mme Aulagnon, doit être accueilli.

14. Il résulte de ce qui précède que le plan local d'urbanisme contesté doit être annulé en ce qu'il classe en zone A les parcelles bâties au sein du hameau « Gabinot » dont la parcelle cadastrée section AV n°40 appartenant à Mme Aulagnon. Dans cette mesure, la décision du 11 octobre 2019 rejetant le recours gracieux de Mme Aulagnon doit être également annulée » TA Grenoble, 17-02-2022 : n° 1907960).

En l'espèce, ce terrain ne fait l'objet d'aucune exploitation agricole puisque la famille DAVID, parents et fils, s'en est réservé l'usage, chacun d'entre eux disposant d'une habitation en diagonale du terrain.

C'est Monsieur DAVID père qui en assure lui-même l'entretien.

D'ailleurs, il n'y a pas d'exploitation agricole autour des hameaux, la plus proche et unique du plateau se trouvant à environ 2 kilomètres et consistant en une activité d'élevage de bovins.

Ainsi, le classement en zone agricole tel qu'envisagé apparaît entaché d'illégalité.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire-Enquêteur, en l'expression de mes respectueuses salutations.

Sandrine FIAT
Avocat Associé

Contribution n°141 (Web)

Proposée par Damonville/Harchoux/Brichet-Billet/Sanchez
(briben@gmail.com)

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 09h23

Adresse postale : rue du 8 mai 1945 38500 COUBLEVIE

Bonjour,

Nous vous remercions de prendre connaissance de notre contribution en pièce jointe.

Cordialement

1 document associé

contribution_141_Web_1.pdf

Madame, Monsieur,

Nous nous permettons de vous écrire pour demander le reclassement des parcelles (AB1378-AB1380- AB1376-AB1377) situées rue du 8 mai 1945 en zone agricole.

Les parcelles en question, d'une superficie de plus de 9500m², présentent des caractéristiques idéales pour des activités agricoles. Depuis plusieurs années ce champ héberge des vaches qui viennent de l'exploitation de La BUISSE. Face à la difficulté pour lui de trouver des champs exploitables cela lui permet de faire paître une partie de son troupeau. Dans la continuité de ce champ nous trouvons des noyers (parcelle AB1258 de 13000m²) qui sont exploités par un agriculteur local. Cette parcelle mériterait aussi de passer en zone agricole.

Le reclassement de ces parcelles en zone agricole permettrait de répondre aux objectifs du PADD :

- Préservation de l'environnement :
 - La conversion de cette parcelle en zone agricole permettra de préserver les espaces verts et de maintenir la biodiversité locale.
 - Les pratiques agricoles durables peuvent contribuer à la réduction des émissions de CO₂ et à la lutte contre le changement climatique.
- Conforter les continuités écologiques :

Historiquement ce champ ainsi que celui qui court jusqu'au centre technique du Pays Voironnais (parcelles AB292, AB291, AB651) faisait partie d'un corridor écologique permettant ainsi à la faune de circuler jusqu'à la plaine. Aujourd'hui bien que le corridor écologique soit diminué, ce champ permet à la faune de circuler jusqu'à la plaine via la Buisse (via le bois).

De plus reclasser ces parcelles en zone agricole contribuerait directement à l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols de la loi climat et résilience en évitant l'urbanisation et en préservant les sols naturels.

Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous porterez à cette demande et nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement,

Mme et Mr DAMONVILLE (AB1627)
Mme et Mr HARCHOUX (AB1628)
Mme et Mr BRICHET-BILLET (AB1630)
Mme SANCHEZ (AB1621)

Contribution n°142 (Web)

Proposée par Me Catherine GOARANT
(avocat@cgoarant.fr)

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 09h40

Adresse postale : 10 Bd Agutte Sembat 38000 GRENOBLE

Demande de Madame Anne-Marie MATTACOLA dans le cadre de la révision du PLU et 6 pièces jointes

1 document associé

contribution_142_Web_1.pdf



Catherine GOARANT

Avocat au Barreau de Grenoble

Certificat d'aptitude
au suivi des procédures
d'appel

Domaines d'activités
dominantes :

Droit de l'immobilier
et de la construction

Droits des successions

Droit de la famille

10 Bd Agutte Sembat
38000 Grenoble

Tél. : 04 76 46 50 43

avocat@cgoarant.fr

Case B 149

MAIRIE DE COUBLEVIE

A l'attention de Madame le
Commissaire Enquêteur

Le Château

11, chemin d'Orgeoise

38500 COUBLEVIE

Grenoble, le 3 octobre 2024

Contribution déposée sur le registre dématérialisé

AFF. : MATTACOLA / COMMUNE DE COUBLEVIE

Nos Réf. : 242155 CG//CG/HB

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je viens vers vous en qualité de conseil de Madame Anne-Marie MATTACOLA qui me charge de vous faire part de ses observations dans le cadre de l'enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de COUBLEVIE (38500).

Les parents de Madame MATTACOLA étaient propriétaires depuis 1956 des parcelles situées sur la Commune de COUBLEVIE, cadastrées section AE n° 288, n° 289 et n° 290 Lieudit « Le Barrioz ».

Plèce 1 : Plan cadastral

Il s'agissait d'un tènement immobilier comprenant une maison individuelle à usage d'habitation, garage, dépendances et jardin attenant.

Madame MATTACOLA est devenue propriétaire de ce tènement en 2020 aux termes des opérations de partage de la succession de ses parents.

En 2020, Madame MATTACOLA a régularisé une promesse de vente.

L'acquéreur a fait de multiples demandes de permis d'aménager pour permettre la division en plusieurs lots de terrain à bâtir, étant précisé que les parcelles ont toujours été en zone constructible.

Toutes les demandes ont été refusés pour des motifs non liés à la constructibilité des terrains.

Les parcelles ont pourtant toujours été en zone constructible comme en atteste le plan de zonage actuel.

Pièce 2 : Plan de zonage actuel

Après plusieurs modifications de son projet et discussions avec la commune, l'acquéreur s'est lassé et a abandonné le projet.

Madame MATTACOLA a alors déposé une demande de déclaration préalable en mai 2022 pour détachement de deux lots à bâtir.

Un sursis à statuer lui a été opposé au motif que les parcelles porteuses du projet se situaient en dehors « de l'espace préférentiel du SCOT dont les objectifs d'urbanisation futures seront modifiés au cours de la procédure de révision du PLU de Coublevie ».

La parcelle n° 290 a été divisée en deux nouvelles parcelles n° 1039 et 1040, et la parcelle n° 289 a été divisée en 1037 et 1038.

Ces parcelles ont été vendues et Madame MATTACOLA reste aujourd'hui propriétaire de la parcelle AE n° 288 qui est une parcelle de terrain en zone actuellement constructible.

En consultant les documents de présentation du projet de révision du PLU, Madame MATTACOLA constate que sa parcelle n'est plus incluse en zone des hameaux et qu'elle est intégrée en zone agricole.

Pièce 3 : Extrait règlement graphique le plateau

Dans le cadre de la révision du PLU, le zonage doit être déterminé en fonction de la situation existante et des perspectives d'avenir.

Madame MATTACOLA conteste cette modification.

Il est de jurisprudence constante que les appréciations des auteurs du PLU peuvent être censurées par la juridiction administrative en cas d'erreur manifeste, ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

En l'espèce, il est matériellement inexact de considérer que la parcelle AE n° 288 ne ferait pas partie du hameau.

Il est tout aussi inexact et repose sur erreur manifeste d'appréciation de placer cette parcelle en zone agricole.

Cette parcelle est à juste titre actuellement classée en zone constructible et doit le rester.

En effet, il résulte des dispositions de l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme que **« les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».**

En l'espèce, la parcelle AE n° 288 est bien située dans un secteur déjà urbanisé de la Commune où les équipements publics existent et en capacité suffisante.

Pour preuve, le voisin immédiat de Madame MATTACOLA, à l'Ouest, a récemment obtenu une déclaration préalable pour diviser son terrain et détacher une parcelle de terrain à bâtir.

En outre, la parcelle est située en bordure de route.

Elle est entourée de part et d'autre de parcelles bâties et elle est desservies par les réseaux.

Par ailleurs, la parcelle AE n° 288 ne peut répondre à la définition de la zone agricole.

Il résulte des dispositions de l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme que :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

En l'espèce, la parcelle AE n° 288 n'a pas de vocation agricole et ne présente aucun potentiel agricole à préserver.

Or, le Conseil d'État a annulé un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille qui avait rejeté la demande d'annulation de la délibération du conseil municipal de Martigues approuvant le PLU de la commune en tant qu'une parcelle avait été classée en zone agricole alors que ladite parcelle se trouvait à l'intérieur d'une partie urbanisée de la commune, ne faisait l'objet d'aucune exploitation agricole et ne présentait aucun potentiel particulier pour un tel usage.

Le Conseil d'État jugeait que :

« Il ressort des pièces du dossier et notamment des documents graphiques du PLU que la parcelle n° DT 130 d'une surface de 680 mètres carrés appartenant à M. et Mme B... se situe, à la différence de leur autre parcelle n° DT 131, à l'intérieur d'une partie urbanisée de la commune. Il n'est pas établi, ni même allégué, que cette parcelle qui supporte déjà une construction et ne faisait pas l'objet d'une exploitation agricole, présente un potentiel particulier pour un tel usage. Dans ces conditions, et alors même que la commune a entendu préserver la vocation agricole de la plaine de Saint-Pierre environnant la parcelle en cause,

le classement de cette parcelle en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.»

Conseil d'Etat, Sous-section 1, 4 Mars 2016 - n° 384795

Le juge administratif vérifie que la réglementation applicable à une zone est conforme à la nature de la zone, ou que les motifs du classement correspondent à la nature de la zone.

CE, 8 juill. 1992, n° 111792, Cne Salles-les-Alpes c/ Lafon : JurisData n° 1992-046742

Il a également été jugé qu'un PLU classant en zone A une parcelle longeant une voie communale bordée par des constructions sur deux côtés et desservie par les réseaux est illégal dès lors que les terrains ne présentaient aucun intérêt agricole, la valeur agricole effective des terres jouant toujours un rôle déterminant.

CAA Bordeaux, 22.02.2008, Mr et Mme Charles X./Commune de Birlatou, requête n° 05BX01705

Il a plus récemment été jugé que le reclassement de deux parcelles en zone agricole était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dès lors que « l'ensemble [...] est bordé de maisons d'habitation sur trois côtés et se situe donc [...] à l'intérieur d'une partie urbanisée de la commune » et que « contrairement à ce que soutient la commune, ces parcelles, à usage de vergers, ne sont pas consacrées à une exploitation agricole ».

CAA Nancy, 25.04.2019, n° 18NC00291

Cet arrêt ne vient que confirmer une jurisprudence ancienne considérant irrégulier le classement en zone agricole :

- des terrains dont le caractère agricole n'était pas avéré et qui demeuraient situés à proximité immédiate de constructions et d'une zone en cours d'urbanisation ne pouvant faire l'objet d'un classement en zone agricole.

CE, 01.12.1998, n° 112948,

- une parcelle située dans un secteur déjà bâti et totalement équipé,

CE, 25.03.1994, Balotte : RDIM, 1994, page 432,

- des parcelles desservies par un équipement et situées entre des terrains déjà bâtis.

CE, 25.05.1994, Commune Herbeys : BJDU, 1994, n° 5, page 14,

- des parcelles desservies par des réseaux d'eau et d'électricité, dans un secteur déjà ouvert à l'urbanisation.

CE, 08.09.1995, Lambrein : droit.adm.1995, Com., 652

Il est par ailleurs justifié par la production du registre parcellaire graphique extrait de Géoportail que la parcelle n'est pas comprise en zone de culture.

Pièce 4 : Extrait parcellaire graphique

Ce déclassement forme également à l'évidence une dent creuse particulièrement visible sur la carte de synthèse du PADD.

Pièce 5 : carte de synthèse du PADD

Le projet de classement de la parcelle AE n° 288 en zone agricole ne reflète pas l'historique de l'utilisation du terrain et elle n'a aucune vocation agricole mais au contraire, est dans une zone urbanisée.

À noter que le déclassement envisagé n'est justifié par aucune étude d'impact environnemental ou économique, alors que dans le même temps conserver son classement en zone U répond aux objectifs du PADD en ce qu'il retient de « *perpétuer l'identité des hameaux en assurant une cohérence architecturale des constructions existantes et à venir* ».

Enfin, il ne faut pas occulter l'impact économique d'un tel déclassement s'il devait être confirmé.

En effet, dans le cadre du partage successoral ayant donné lieu à l'attribution de cette parcelle à Madame MATTACOLA, le bien a été évalué en terrain constructible et les droits de succession ont été appelés et réglés en tenant compte de ce caractère constructible.

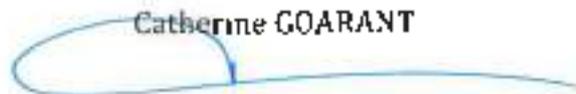
Le préjudice serait donc important, sans compter le préjudice économique lié à la perte de valeur qui en résulterait.

Au vu de ces éléments, Madame Anne-Marie MATTACOLA vous demande de bien vouloir reconsidérer le classement de la parcelle AE n° 288 envisagé en zone agricole dans le cadre de la révision du PLU.

Madame Anne-Marie MATTACOLA demande à ce que le tracé de la zone U intègre la parcelle AE n° 288 selon le tracé figurant sur la carte de synthèse annotée et produite en pièce 6.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes respectueuses salutations.

Catherine GOARANT



Commune

LAURENCE 333

Numéro d'ordre du document:
9496949 - 14258

Document carte cadastrale n° 1805 2022

A PTCC SUD OISE

Par M^{me} MARC NIAK Philippe
Département cadastre
Signé

Crénelable Sans terre

Site de l'assiette en de la Direction Départementale

Des Services Fiscaux

31 - 41 Avenue de la République

38047 GRENOBLE CEDEX 02

Téléphone : 04 78 33 34 76

018444880@duf.fr - 018444880@duf.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le présent document a été établi en vertu de la loi n° 2017-05 du 28 février 2017 relative à la simplification administrative.

Il est établi en vertu de la loi n° 2017-05 du 28 février 2017 relative à la simplification administrative.

Il est établi en vertu de la loi n° 2017-05 du 28 février 2017 relative à la simplification administrative.

Il est établi en vertu de la loi n° 2017-05 du 28 février 2017 relative à la simplification administrative.

Il est établi en vertu de la loi n° 2017-05 du 28 février 2017 relative à la simplification administrative.

Il est établi en vertu de la loi n° 2017-05 du 28 février 2017 relative à la simplification administrative.

Il est établi en vertu de la loi n° 2017-05 du 28 février 2017 relative à la simplification administrative.

Il est établi en vertu de la loi n° 2017-05 du 28 février 2017 relative à la simplification administrative.

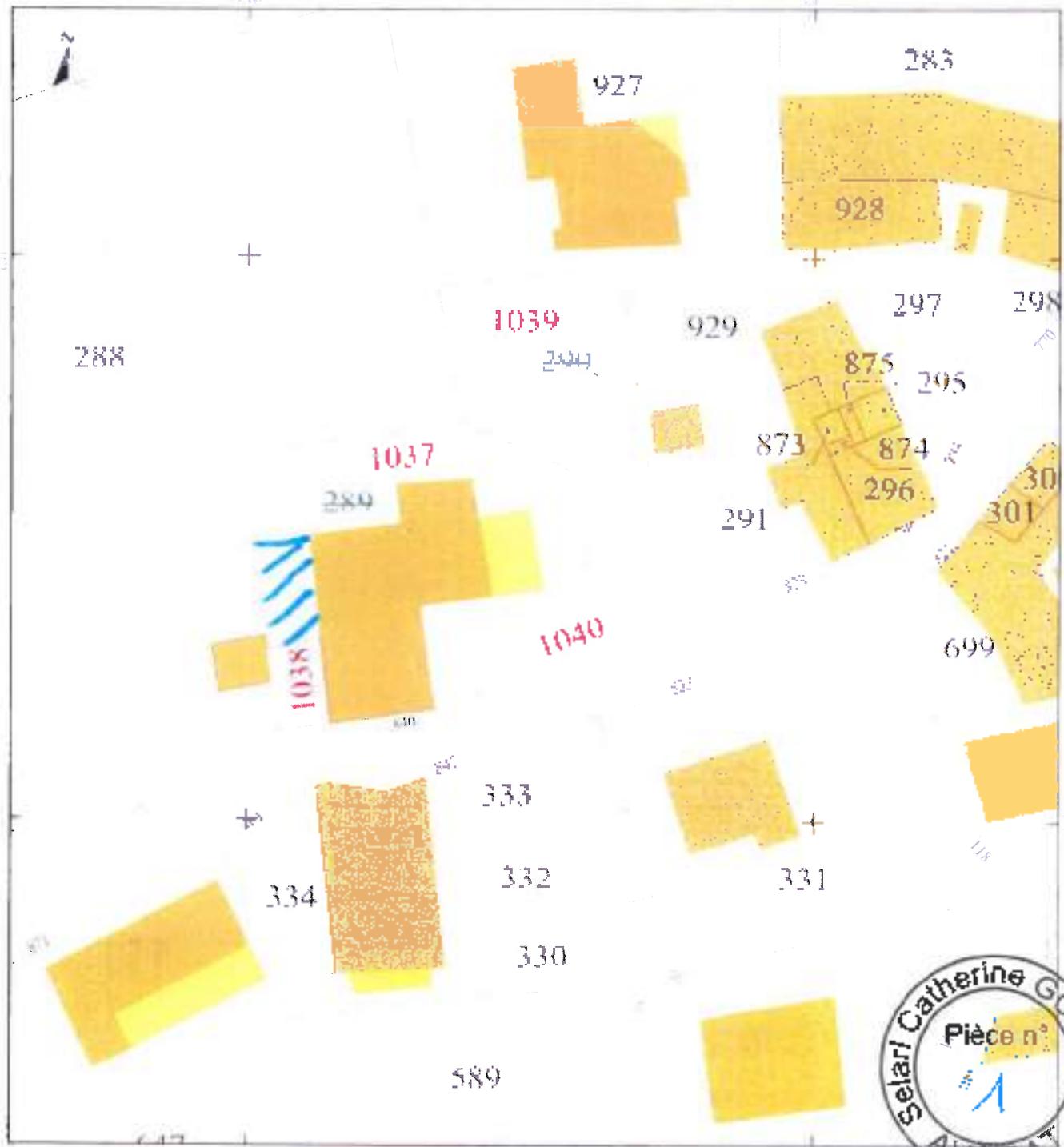
Il est établi en vertu de la loi n° 2017-05 du 28 février 2017 relative à la simplification administrative.

Il est établi en vertu de la loi n° 2017-05 du 28 février 2017 relative à la simplification administrative.

Il est établi en vertu de la loi n° 2017-05 du 28 février 2017 relative à la simplification administrative.

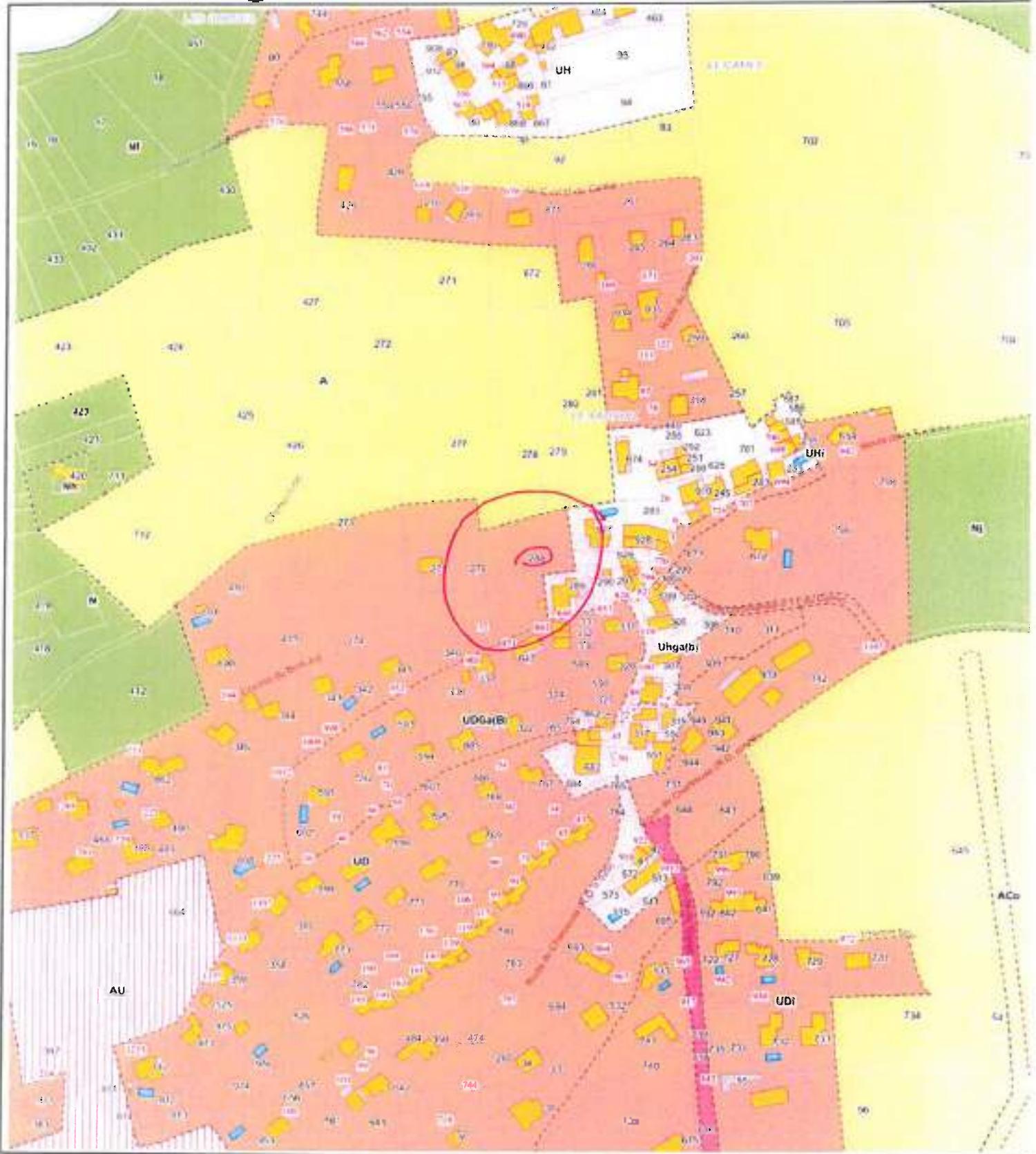
Surface	02
Parcelles	000 n° 21
Quotient de surface	Plan cadastre ouvert
Code de commune	38047
Code de section	1805
Code de parcelle	18052022
Code de commune	38047

Parcelles	000 n° 21
Code de commune	38047
Code de section	1805
Code de parcelle	18052022



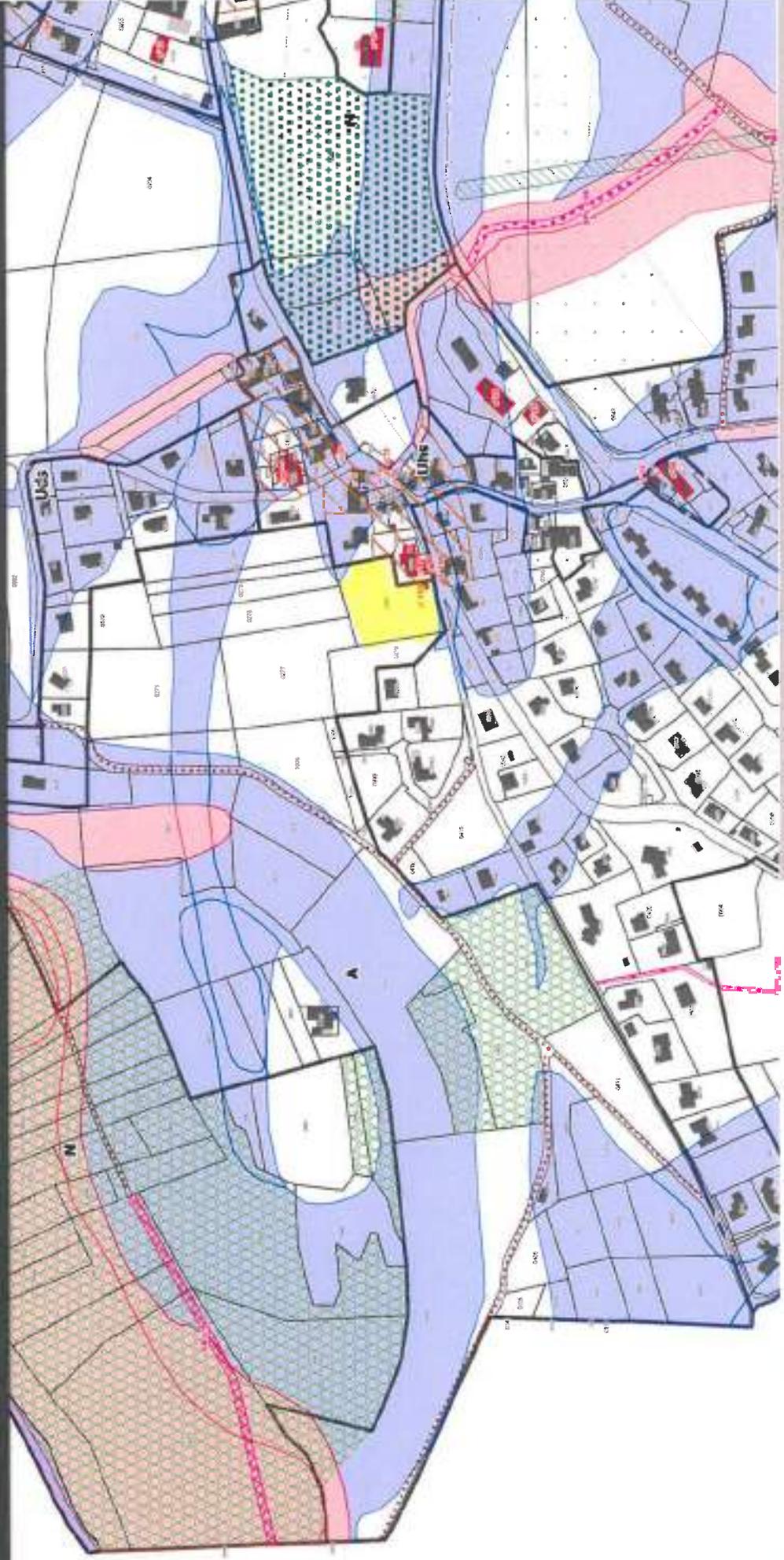
Annexe 1

Plan de zonages



68 m
N
Echelle : 1/3385





Carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de Dével

legende :

Améliorer et développer les développements urbains

Créer un pôle de valeur attractif pour les activités urbaines.

Requalifier l'axe routier et boulevard selon passages en demandant une large place aux piétons dans les îlots urbains existants.

Créer un site d'habitat collectif mixte (appartements, maisons, maisons en copropriété, logements sociaux).

Requalifier le site d'habitat.

Requalifier l'équipement des zones en 2010/2015 une politique architecturale des bâtiments de la ville et de la zone.

Créer un pôle d'habitat des zones urbaines.

Créer des zones de développement et de logements.

Créer des zones de développement pour la ville.

Créer des zones de développement pour la ville.

Créer des zones de développement pour la ville.

Améliorer le cadre de vie des sites et paysages

Améliorer les zones d'habitat collectif, les zones de développement et les zones urbaines.

Améliorer les zones d'habitat collectif, les zones de développement et les zones urbaines.

Améliorer les zones d'habitat collectif, les zones de développement et les zones urbaines.

Améliorer les zones d'habitat collectif, les zones de développement et les zones urbaines.

Améliorer les zones d'habitat collectif, les zones de développement et les zones urbaines.

Améliorer les zones d'habitat collectif, les zones de développement et les zones urbaines.

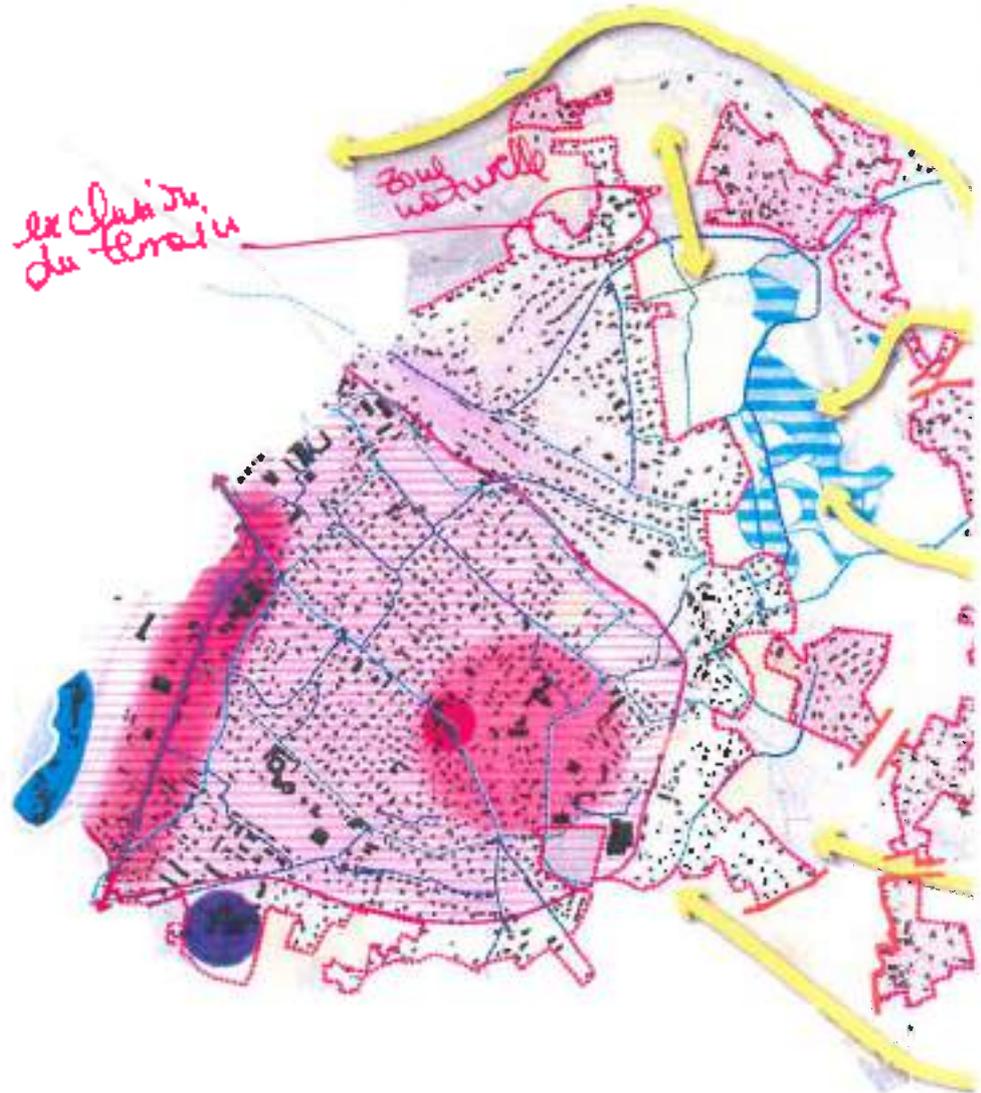
Faciliter l'implémentation et le développement des projets économiques, sociaux, éducatifs et culturels de la ville

Améliorer la réhabilitation économique de la ville et de l'habitat collectif par la ville.

Améliorer la réhabilitation économique de la ville et de l'habitat collectif par la ville.

Améliorer la réhabilitation économique de la ville et de l'habitat collectif par la ville.

Améliorer la réhabilitation économique de la ville et de l'habitat collectif par la ville.



Carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement

Légende:

Améliorer et recréer les infrastructures urbaines

- Former un noyau de village autour d'un point d'attraction
- Réguler l'usage des espaces en créant des zones de partage et d'usage par leur plan de zonage (zones de partage en commun)
- Former les espaces publics (places, parcs, jardins, etc.)
- Améliorer les infrastructures
- Améliorer l'habitat (logement, services, etc.)
- Définir le périmètre des zones d'intervention
- Définir les zones de développement
- Définir les infrastructures de transport
- Définir les infrastructures de services
- Définir les infrastructures de communication

Préserver et développer les zones agricoles et forestières

- Préserver les zones agricoles et forestières en favorisant les circuits courts et les produits locaux
- Développer les zones agricoles et forestières en favorisant les circuits courts et les produits locaux
- Maintenir les zones agricoles et forestières en favorisant les circuits courts et les produits locaux
- Maintenir les zones agricoles et forestières en favorisant les circuits courts et les produits locaux
- Maintenir les zones agricoles et forestières en favorisant les circuits courts et les produits locaux
- Préserver les zones agricoles et forestières en favorisant les circuits courts et les produits locaux

Assurer la qualité de l'environnement et le développement durable

- Préserver la qualité de l'environnement en favorisant les circuits courts et les produits locaux
- Assurer la qualité de l'environnement en favorisant les circuits courts et les produits locaux
- Assurer la qualité de l'environnement en favorisant les circuits courts et les produits locaux
- Assurer la qualité de l'environnement en favorisant les circuits courts et les produits locaux

Nouveau tracé demandé dans la continuité



Contribution n°143 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 09h45

Bonjour

Merci pour cet excellent travail ! Je me permets de relever une petite incohérence sur le volet mobilité et sur le règlement graphique : la rue des pervenches et l'allée des alpes apparaissent bien dans le volet mobilité comme cheminement à conserver ouvert, mais n'apparaissent pas dans le règlement graphique au titre des chemins à protéger. Peut-être un oubli de votre part ? Ces 2 chemins sont importants pour la circulation des enfants.

Bien cordialement

Contribution n°144 (Web)

Proposée par BouvierBernard

(bernard.bouvier38@free.fr)

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 10h59

Adresse postale : 130 Impasse Jacques Prévert 38500 Coublevie

En pièce jointe la contribution de l'Association "ADTC - Se déplacer autrement"

1 document associé

contribution_144_Web_1.pdf

Coublevie le 03 octobre 2024

Enquête publique concernant le PLU de Coublevie Avis de « l'ADTC - Se déplacer autrement »

Dans le cadre de ses objectifs et de son champ géographique d'action, "l'ADTC-Se déplacer autrement" a étudié la partie des documents relative à la mobilité.

Remarques générales

A l'occasion de cette révision du PLU, nous notons avec satisfaction la volonté de la commune d'avoir une **vision globale de la mobilité**, avec l'objectif de développer les aménagements pour les modes actifs (*piétons + vélos*) dans tous les quartiers de la commune, en lien avec les itinéraires structurants du « Schéma Vélo » du Pays Voironnais.

Par exemple.

De **nombreux emplacements réservés pour les modes actifs** sont prévus dans les différentes OAP et entre elles, ainsi qu'une « **OAP Thématique Mobilité** ».

Il est prévu (Rapport de présentation – p 403 – 3.4. **Implantation des constructions**) : «*Ces dispositions permettent notamment de poursuivre l'objectif de ... prévoir un plan de **rénovation des infrastructures routières intégrant les mobilités douces** et favorisant l'intermodalité des transports* ».

Il est prévu dans les OAP qui s'y prêtent de **prolonger les impasses existantes par des cheminements modes actifs**.

Nous relevons des **objectifs qui sont importants pour le développement efficace des mobilités actives et des alternatives transports en commun** dans l'OAP Mobilité :

- *Éviter le report des automobilistes sur des itinéraires de « shunt » visant à emprunter des axes aux gabarits peu adaptés à supporter un trafic important*
- *Étudier un plan de circulation qui soit le plus adapté possible, qui permette les aménagements piétons, cyclistes et le stationnement, tout en tenant compte du maillage actuel et **en évitant au maximum le report des automobilistes sur des axes résidentiels**.*
- *Relier les différents quartiers avec des voies douces, situées **autant que possible en site propre**.*
- *Travailler les **continuités de voies douces entre les différents équipements publics**.*
- ***Prioriser les modes doux** dans les opérations de **renouvellement urbain et les nouveaux programmes**.*
- *Faciliter la **multimodalité**.*
- ***Étoffer l'offre de transport scolaire**, aujourd'hui limitée à la Tivollière et au Vieux bourg, limitant ainsi les déplacements internes à Coublevie aux heures de pointe.*

Nous relevons la mise en place **d'indicateurs** pour l'analyse des résultats de l'application du PLU, en particulier pour la mobilité (Rapport de présentation p 673).

Cependant ces indicateurs **doivent être développés de manière plus précise** (voir nos remarques détaillées plus loin).

Nous insistons sur le fait que les dispositions relatives à la mobilité sont noyées dans différents documents et également au sein d'un même document dans différents chapitres ou paragraphes, avec beaucoup de redites, **rendant difficile la lecture et l'analyse de ce dossier de PLU**.

Remarques détaillées

Rapport de présentation – Diagnostic - Chapitre 3

P 129

Il aurait été souhaitable de donner les résultats de l'enquête EMC² Grenobloise de 2020 plutôt que les chiffres nationaux : [Enquête EMC²](#).

En voici des extraits significatifs pour le Voironnais :

- 42 % des déplacements font moins de 2 km, 61 % moins de 5 km et 74 % moins de 10 km
- 62 % des déplacements sont faits en voiture, représentant 71 % des kilomètres parcourus, et 91 % des gaz à effet de serre émis par l'ensemble des déplacements.

P 138

Le paragraphe sur les réseaux cyclables utilise des termes impropres en désignant indistinctement par le terme « piste cyclable » à la fois des « bandes cyclables » (tracées sur la chaussée et séparées du trafic auto par une bande pointillée ou double bande continue + pointillée) et de vraies « pistes cyclables (cheminement cycles séparé physiquement du trafic automobile et des cheminements piétons au moyen de bordures et/ou de dénivelés).

P 139

Les chiffres de fréquentation cyclables sont intéressants et nécessaires.

Il aurait été souhaitable de donner en plus les résultats du Baromètre des Villes Cyclables 2021, sur le ressenti des cyclistes :

- Coublevie a obtenu la note globale de 2,65 / 6 (<https://barometre.parlons-velo.fr/2021/palmares/#8.62/45.2471/6.1952>)
- les points critiques pour les cyclistes, soulignés dans cette enquête concernent les départementales RD 128, RD 1075 et leurs intersections (<https://barometre.parlons-velo.fr/2021/carte/#15.13/45.352959/5.60481> – « Priorités » = Points rouges de la carte).
- Les souhaits de stationnement vélo (<https://barometre.parlons-velo.fr/2021/carte/#15.13/45.352959/5.60481> - « Stationnements » = Points bleus de la carte)

OAP Mobilité

Cette OAP a le mérite d'affirmer la prise en compte de la Mobilité comme essentielle dans le PLU et présente des objectifs généraux fondamentaux pour le développement des modes actifs en particulier, ainsi qu'un maillage complet de la commune (Document c4 - p 138), des exemples précis de « points noirs » avec des préconisations, une liste exhaustive de carrefours à traiter en priorité.

Elle envisage une offre complète de mobilité sur le plan de l'intermodalité, y compris l'autopartage.

Cependant :

- il aurait été souhaitable d'intégrer certains éléments de l'**étude réalisée par des citoyens de Coublevie et le bureau d'étude Indiggo** qui ont travaillé dans le cadre du **Comité Piétons-Cycles en 2018-2019**, ou tout au moins rappeler son existence et le souhait de la prendre en compte.
- il manque certaines préconisations ou certaines précisions dans ces préconisations :
 - bande cyclable :
 - largeur 1,50 m minimum **hors marquage**. Séparation du trafic par bande pointillée ou mieux par bande continue + bande pointillée
 - prévoir une emprise augmentée de 50 cm lorsque **la bande cyclable longe des stationnements**, pour tracer dans cet espace une double bande à la frontière stationnement / bande afin d'éviter les collisions à l'ouverture des portières.



- Trottoirs : largeur minimale 1,40 m, **hors obstacles** (mobilier urbain,...)
- obstacles visuels, il est judicieux de rappeler :
 - **Contraintes sur le stationnement des véhicules motorisés en amont des passages piétons :**
 Art L. 118-5-1 du Code de la voirie routière (Article 52 de la LOM)
 « Afin d'assurer la sécurité des cheminements des piétons en établissant une meilleure visibilité mutuelle entre ces derniers et les véhicules circulant sur la chaussée, **aucun emplacement de stationnement ne peut être aménagé sur la chaussée cinq mètres en amont des passages piétons, sauf si cet emplacement est réservé aux cycles et cycles à pédalage assisté ou aux engins de déplacement personnel.** »
 « Les dispositions du présent article sont **applicables lors de la réalisation de travaux d'aménagement, de réhabilitation et de réfection des chaussées.** Les travaux de mise en conformité doivent avoir été réalisés au plus tard le **31 décembre 2026.** ».

Typologie des aménagements cyclables

Suivre les recommandations :

- du Cerema : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/8-recommandations-reussir-votre-piste-cyclable>
- du « Guide des aménagements cyclables » - Ed. Paris en selle
<https://parisenselle.fr/telecharger-guide-amenagements-cyclables/>
- Toute la commune (hors route départementale en dehors de la localité) est à 30 :
 - installer systématiquement la circulation des cycles à contresens (mise en place d'un « DSC »)
 - promulguer un arrêté l'interdisant seulement si :
 - le risque supposé pour le cycliste est dûment argumenté (par exemple rue entre deux murs ou clôture sans aucun espace de croisement pour le cycliste et le véhicule),
 - l'itinéraire en contresens vient en doublon d'un autre aussi direct.
- Zone limitée à 50 :
 Suivre les préconisations du Cerema : selon les données de trafic, l'aménagement cyclable doit s'orienter vers une piste cyclable ou une bande cyclable
-
- Feux tricolores :
 - Mettre en place des feux spécifiques pour les cycles, avec une implantation décalée par rapport aux voitures : feu cycle en aval du sas vélo, feu véhicules motorisés en amont du sas vélo.
 - Sas vélo : les systématiser.
 - Mettre en place des cédez le passage aux feux (panneaux M12) systématiquement, lorsque le niveau de trafic et la configuration du carrefour le permettent.
 - Phasage des feux : créer une phase spécifique vélo sur certains carrefours, afin de sécuriser les traversées cyclables sur les axes à fort trafic.
- Stationnement des cycles :
 - La loi sur « l'interdiction du stationnement des véhicules 5 m en amont des passages piétons », rappelée au paragraphe précédent, permet l'installation de stationnements pour les cycles dans la zone correspondante.
- Giratoires :
 - Les éviter au maximum, car ils représentent un réel danger pour les cyclistes.
 - Bannir la bande cyclable en périphérie, qui donne l'impression à l'automobiliste que les cyclistes sont protégés alors qu'ils sont cantonnés dans un angle mort. A contrario, la position du cycliste dans la voie du véhicule garantit sa visibilité de la part du conducteur.
- Entretien des aménagements cyclables :
 - refaire les marquages au sol dès le début d'effacement : sas vélo, bandes cyclables,
 - prévoir un balayage périodique des aménagements cyclables.

Plus globalement, se référer à la Charte des aménagements cyclables du Pays Voirionnais.

Stationnement :

Rapport de présentation - p 611 - ORIENTATION E

On lit : « La réalisation d'aires publiques favorise toutefois la mutualisation des espaces de stationnement, et donc optimise l'espace artificialisé. Elle permet d'éviter les stationnements « sauvages » générant différents problèmes : des circulations plus difficiles et moins sécurisées, des nuisances pour les habitants, des impacts paysagers ».

Le levier « stationnement » est l'un des piliers de la diminution de la part modale de la voiture.

1 - Les aires publiques de stationnement, sous prétexte qu'elles minimisent le stationnement sauvage, ne doivent pas affaiblir ce levier. On entend souvent la remarque suivante : « *je n'y vais pas en voiture, je ne trouve pas à me garer* ».

Si l'ambition forte de la commune est d'aménager l'ensemble de l'espace public avec des cheminements pour les modes actifs, l'alternative à l'usage de la voiture existe et la contrainte pour l'automobiliste n'est plus aussi forte.

En écho aux résultats de l'enquête EMC² pour le Voironnais (voir page 1 de cet avis), on peut dire qu'une part non négligeable des déplacements inférieurs à 2 km pourrait aisément se faire à pied ou à vélo ; ceux inférieurs à 5 km pourraient se faire à vélo ou en transport en commun ; ceux jusqu'à 15-20 km sont facilement à la portée d'un vélo à assistance électrique et bien sûr d'un transport en commun (TC).

On constate donc qu'un transfert massif de l'automobile vers les modes actifs et les TC est parfaitement réalisable, à court ou moyen terme.

Il faut donc afficher dans ce PLU la volonté de limiter le plus possible les possibilités de stationnement : **ne pas installer d'emblée des places de stationnement dans la perspective de futurs projets** (par exemple, dans l'OAP Cœur de village, résidence Senior et Couvent des Dominicains). **Garder un espace en réserve au cas où...**

D'un point de vue politique, il est aisé de faire admettre l'augmentation du nombre de places de parking au cas où celui-ci se révèle insuffisant. Par contre en supprimer afin d'actionner le levier « stationnement » est très difficile.

2 - Le parking relais de Plan Menu

En 2015 le Pays Voironnais, en collaboration avec notre association, avait réalisé une opération de sensibilisation / enquête auprès des usagers de ce parking. Nous avons constaté qu'un nombre non marginal d'usagers venait en voiture pour prendre le bus XO1 alors qu'ils habitaient sur le plateau de Coublevie !

Il serait opportun de faire une enquête sur les origines/destinations des usagers de ce parking avant d'envisager son agrandissement ou sa délocalisation pour faire plus grand.

N'oublions pas l'effet de levier dû à la restriction du stationnement.

Comportement vis à vis de l'usage de la voiture

Le comportement est un frein non négligeable à la bascule voiture > modes actifs et TC ; **cette bascule doit être accompagnée par des opérations de communication.**

Indicateurs sur la réalisation des objectifs de l'OAP Mobilité

Le rapport de présentation recense dans le chapitre 7 - p 671 « LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN ».

P 673, on retrouve ceux concernant la thématique Mobilité qui sont trop généraux.

Il serait souhaitable de mettre en place, par exemple, les indicateurs suivants :

- le linéaire d'aménagements cyclables réalisés par rapport à ceux prévus au maillage cyclable,
- le linéaire de cheminements piétons et PMR réalisés par rapport à ceux prévus au maillage piéton,
- les budgets consacrés aux modes actifs en rapport avec ceux consacrés à la voiture (en particulier le stationnement).

Bernard Bouvier
Administrateur de l'ADTC-Se déplacer autrement
pour le Voironnais
bernard.bouvier38@free.fr

Contribution n°145 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 11h12

Bonjour,

Je remarque qu'il n'est pas répertorié de patrimoine à protéger au hameau du Barthelon, alors que des habitations mériteraient de l'être. Il y a une grange en pierre apparente visible depuis la route départementale qui a un intérêt architecturale. Je pense que le recensement peut être complété sur ce hameau et peut être sur d'autres.

Cordialement

Contribution n°146 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 11h46

Bonjour,

J'ai connaissance d'une nouvelle mode qui incite l'installation de panneau solaire en façade pour les particuliers. Je pense que pour l'aspect de nos quartiers ce serait très problématique de laisser cette mode s'installer.

Je ne sais pas si le PLU peut les interdire, mais je pense que ce serait nécessaire.

Merci

Contribution n°147 (Web)

Proposée par Sébastien BALLY

(sebali38@orange.fr)

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 11h58

Adresse postale : 114 Chemin du Vallon 38500 38500 COUBLEVIE

Réaliser des ouvrages hydrauliques afin de protéger les coublevitains face à des événements climatiques de plus en plus extrêmes est indispensable. Mais, ces ouvrages sont coûteux, consommateurs de surfaces agricoles et avec un impact carbone non négligeable. Le dimensionnement de ces ouvrages et leurs conséquences pourraient être amoindris si une prise en compte plus globale du cycle de l'eau était réalisée. Ainsi, une action sur les pratiques agricoles du bassin versant (sens de labour voire absence de travail du sol, couvert végétal, plantations de haies, de vergers, agriculture biologique respectueuse des sols...) diminuerait la vitesse d'écoulement de l'eau et favoriserait l'infiltration. Cette infiltration de l'eau à la parcelle aurait aussi pour conséquence de diminuer la pollution des cours d'eau en aval.

Au niveau de la gestion des eaux pluviales, la commune se doit aussi d'être exemplaire en limitant au maximum les surfaces imperméables des espaces publics, notamment en favorisant les revêtements poreux et en prescrivant le béton, l'enrobé sur les circulations piétonnes.

Contribution n°148 (Web)

Proposée par Annick FOUCRIER

(annickfoucrier@yahoo.fr)

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 12h36

Adresse postale : 245 chemin de la roue 73610 DULLIN

Je suis propriétaire en indivision de la parcelle AD414 à Coublevie. La parcelle est souvent notée comme étant en friches dans le PLU.

Or, une agricultrice a signé un bail avec nous pour entretenir cette parcelle et créer son activité de maraîchage.

Comme la parcelle est en zone Ub, elle rencontre des difficultés pour s'installer. Et dans la révision du PLU la mairie ne propose pas que la zone passe en agricole de peur que le PLU soit attaqué.

Aussi, comme cela se fait dans l'agglomération grenobloise où le PLUi autorise les installations agricoles en zone urbaine sous condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, je propose à la mairie de réexaminer les interdictions en zone Ub. Et ainsi, la mairie viendrait nourrir un point de son PADD : favoriser l'implantation et le développement des activités économiques, agricole, touristique et commerciale locale ?

Contribution n°149 (Web)

Proposée par Poncet Hubert
(hponcet244@gmail.com)

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 14h15

Adresse postale : 161 rue des érables 38500 COUBLEVIE

Le débit de la partie enfouie du ruisseau Le Gorgeat à la traversée du lycée technique et du supermarché Auchan est insuffisant pour évacuer les précipitations s'abattant sur les coteaux situés à l'Ouest de la route de Vouise. J'ai constaté cette insuffisance structurelle en moyenne une fois l'an et cela depuis quarante ans que nous habitons le quartier de Malessard. Il est à craindre qu'aucun aménagement dans le cours supérieur du Gorgeat ne puisse régler ce problème récurrent. En conséquence, afin de préserver de toute inondation les habitations situées en aval de la traversée de la route de Vouise par le Gorgeat, il est essentiel de conserver une zone libre de toute activité humaine pour créer une sorte de "bassin de rétention". Cette précaution ne semble pas être prise par le PLU. Par ailleurs, l'aménagement d'une zone de loisir le long du cours canalisé du Gorgeat n'est pas judicieux car il est très mal localisé par rapport aux autres équipements communaux et ajouterait une charge à l'entretien douteux compte tenu des impératifs d'économie imposés aux collectivités territoriales. Cette enclave de loisirs serait de nature à prendre rapidement des allures de décharge incontrôlée.

Contribution n°150 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 15h16

Bonjour,

Qu'en est-il de la possibilité d'installation de nouveaux maraichers sur Coublevie si une serre ne peut être installée qu'à proximité d'un bâtiment agricole ?

(quelqu'un qui se lance n'a pas tout de suite les moyens de faire construire un bâtiment agricole mais a besoin d'une serre)

Merci et bonne journée

Contribution n°151 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 15h56

Bonjour,

Plusieurs remarques sur le nouveau PLU de Coublevie :

Plusieurs secteurs (OAP) sont ciblés pour la réalisation de logements. Pour la plupart d'entre eux, il s'agit de fonciers privés. Les densités demandées (parfois trop faibles) sur ces secteurs ne permettront pas aux opérateurs privés d'acheter les fonciers et de voir ainsi les zones muter en résidence de logements.

Toujours en ce qui concerne les problématiques dans la réalisation de logements neufs. Il est inscrit dans le règlement l'interdiction de boxer les places de stationnements. Cette interdiction ne peut pas être pérenne car les gestions futurs des copropriétés seront privées et pourront décider d'elles mêmes de boxer ou non leurs stationnements. Il paraît donc plus simple de l'autoriser dès le départ.

Pour rentrer dans un sujet plus précis, le garage de Coublevie, situé au 213 rue du Bérard, reste classé dans un secteur qui n'autorise pas l'habitat. Il est pourtant entouré d'habitations. Ce garage est a priori en train de cesser son activité. Ne pas permettre de muter ce foncier en logements risque de laisser une friche en milieu d'un secteur résidentiel très qualitatif et par conséquent, engendrer des nuisances tel que le squatte ou tout types de dégradations.

En vous remerciant pour le travail effectué sur l'ensemble de ces documents d'urbanisme.

Bien cordialement.

Contribution n°152 (Web)

Proposée par Guillaume Morelli

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 16h08

La promotion du vélo me semble insuffisante à la lecture de ce nouveau PLU.

Pour un cycliste, il est décevant de voir regroupés sous le même terme des aménagements bien différents: une bande cyclable et une vraie piste cyclable. L'une incite les gens à prendre leur voiture, l'autre le vélo. Cette non distinction autorisera des aménagements au rabais.

Une autre promesse de la municipalité était l'installation d'agriculteurs afin de promouvoir des circuits courts. A la lecture du PLU, je comprends qu'il sera difficile de démarrer une exploitation agricole, par exemple en installant une serre de 4-5m de haut en partant de rien (nouvelle exploitation).

Autre cas: l'agriculture en zone constructible. A supposer qu'un habitant du plateau (zone plate et historiquement fertile) veuille installer un serre professionnelle, il ne le pourrait même pas! C'est économiquement peu probable vue la valeur des terrains, mais il est décevant que le PLU interdise une telle activité.

J'attendais beaucoup de cette équipe municipale pour le vélo et l'agriculture. Rien n'a changé dans mon quotidien, et je ne suis guère rassuré à la lecture du PLU.

Contribution n°153 (Web)

Proposée par ASL Les Parcs de la Sûre
(lesparcsdelasure@gmail.com)
Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 16h12
Adresse postale : 176 Lot les Parcs de la Sûre FR38500 Coublevie

Caractère privé du lotissement des Parcs de la Sûre :

Nous constatons dans le projet de PLU plusieurs atteintes potentielles au caractère et au droit privé de notre lotissement, ceci sans qu'aucun dialogue n'ait été initié par la mairie, ni qu'aucun consentement expresse ou tacite des propriétaires n'ait été exprimé.

Ainsi :

- Les « orientations portant sur les mobilités » cartographient un large linéaire de notre voie privée de lotissement comme « cheminements doux à conserver ouverts ».

- Par ailleurs, « l'OAP n°1 » trace un projet de cheminement mode doux à travers une grande part de notre lotissement, cheminement différent de celui des « orientations de mobilités ».

L'ASL du lotissement tient à préserver tous ses droits et prérogatives sur ses voies privées, notamment le droit à les fermer un jour à la circulation publique. Dans le cadre du PLU, nous ne consentons à aucune servitude ni droit de passage sur notre voie privée.

Contribution n°154 (Web)

Proposée par ASL du lotissement des Parcs de la Sûre (Mme GAILLARD présidente du bureau)

(lesparcsdelasure@gmail.com)

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 16h14

Adresse postale : 176 Lot les Parcs de la Sûre FR38500 Coublevie

Caractère public d'un chemin communal recensé par erreur comme privé :

La parcelle AH0568 est propriété de la commune et non pas propriété privée de l'ASL du lotissement. C'est la commune qui a la responsabilité de sa sécurité (éclairage, uni du revêtement...), de sa salubrité (déjections, gravillons...) et de son entretien (fauchage, tailles...)

Contribution n°155 (Web)

Proposée par ASL du lotissement des Parcs de la Sûre
(lesparcsdelasure@gmail.com)
Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 16h18
Adresse postale : 176 Lot les Parcs de la Sûre FR38500 Coublevie

Aménagements urbains de salubrité :

Le PLU prévoit de développer des chemins pour les modes doux sur la commune, sans précision sur les aménagements à prévoir pour en maintenir la propreté.

Cependant, les chemins traversant les parcs communaux du centre-bourg sont devenus interdits aux chiens, depuis l'été 2024. Cette décision (non concertée) reporte naturellement les promeneurs de chiens sur les voies privées à proximité, dont celle de notre lotissement.

L'association de notre lotissement souhaite vivement que le sujet de la propreté des chemins modes doux vis-à-vis des déjections canines soit pris en considération dans le cadre du développement urbain et du PLU : caninettes, panneaux de rappel à la loi (et nettoyage et verbalisation à défaut).

Contribution n°156 (Web)

Proposée par ASL du lotissement des Parcs de la Sûre
(lesparcsdelasure@gmail.com)
Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 16h19
Adresse postale : 176 Lot les Parcs de la Sûre FR38500 Coublevie

Stationnements :

Une parcelle réservée pour des places de stationnement sur la route de Saint-Jean, à proximité de l'entrée de notre lotissement, était inscrite dans le PLU précédent, mais j'ai constaté avec la commissaire enquêteur sa disparition dans le projet de PLU. Or les places de parking privées de notre lotissement sont de plus en plus utilisées par des personnes extérieures, notamment pour se rendre au marché.

Notre ASL se réserve le droit de fermer physiquement l'accès à ses places privées, si leur utilisation illégitime devient trop fréquente, ceci à défaut de stationnements organisés par la Commune et prévus au PLU.

Contribution n°157 (Web)

Proposée par ASL du lotissement des Parcs de la Sûre
(lesparcsdelasure@gmail.com)
Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 16h20
Adresse postale : 176 Lot les Parcs de la Sûre FR38500 Coublevie

Circulations modes doux sur les voies privées du lotissement, responsabilité et sécurité :

Un cheminement identifié, autorisé et jalonné d'usagers en modes doux sur nos voies privées, tel que l'envisage le PLU communal, OAP n°1, ferait porter à notre association syndicale une responsabilité insupportable.

Le lotissement comporte 28 maisons, ce qui est faible au regard des fréquentations de piétons (dont scolaires), cyclistes ou personnes en engin personnel de déplacement motorisé (EPDM) potentiellement générées (et officialisées) par ce projet de l'OAP n°1.

L'association n'est pas en capacité de garantir la sécurité routière sur cet espace privé, conçu uniquement pour partager les circulations des 28 allotis : chaussée étroite, virage marqué au niveau du parc, 2 intersections sans visibilité, un trottoir chanfreiné, chevauchable lors des croisements de véhicules et éventuellement stationnable par les allotis.

En outre, l'association supporte la responsabilité de l'entretien des éclairages (neufs mais pas nécessairement aux normes d'éclairage public), des regards d'eaux pluviales, des grands arbres des espaces verts. Quid de notre responsabilité civile en cas d'accident, sur un cheminement qui serait, demain, officiellement jalonné pour les modes doux par la mairie ?

La Commune ne doit pas nous imposer ni nous transférer une telle responsabilité de sécurité publique.

Notre association et les habitants ont été surpris, choqués et inquiets de lire un tel projet dans le PLU, en l'absence de toute information ou dialogue préalable initié par la mairie avec le lotissement.

Cette considération motive la demande de notre association de voir supprimé du PLU toute mention d'un cheminement public projeté au sein de notre lotissement privé.

Contribution n°158 (Web)

Proposée par ASL du lotissement des Parcs de la Sûre
(lesparcsdelasure@gmail.com)

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 16h21

Adresse postale : 176 Lot les Parcs de la Sûre FR38500 Coublevie

Imprécision sur le zonage d'assainissement pour l'école d'Orgeoise :

L'école d'Orgeoise est cartographiée en zone d'assainissement collectif. Cependant le zonage d'assainissement ne précise pas l'état actuel des aménagements permettant l'évacuation des Eaux Usées de l'école d'Orgeoise. Quel est le mode d'évacuation depuis la construction de l'école ? Et depuis son agrandissement par des bâtiments « algéco » ? L'école est-elle déjà branchée au réseau collectif ? Si oui, à quel niveau ?

Notre lotissement est riverain de l'école. L'association précise que le dimensionnement du réseau du lotissement et sa capacité à absorber les eaux usées ont été conçus (en 1994) pour les 28 allotis. Ainsi, tout branchement futur sur les collecteurs du lotissement ne serait potentiellement pas tenable, ou devrait être précédé d'une étude adaptée.

Contribution n°159 (Web)

Proposée par Foucrier Hervé
(herve_foucrier@hotmail.com)
Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 16h55
Adresse postale : 209 Route Blanche 39220 LES ROUSSES

J'ai participé il y a un vingtaine d'années à la création d'un réseau d'Amap dans la région de Mulhouse. Une remarque d'un producteur de pomme m'avait touché. « Quand je vois ces parents et surtout leurs enfants venir chercher mes produits ; ça me motive pour ma conversion en Bio. Je ne pourrais plus balancer des produits phytosanitaires sur mes pommiers et venir ensuite serrer la main de ces parents et enfants qui s'engagent à prendre mes paniers ». Cela donnait du sens à son travail.

Je suis propriétaire en indivision de la parcelle AD414 et après avoir laissé notre parcelle envahie par la végétation nous avons conclu un bail avec une maraîchère débordante d'énergie qui souhaite s'installer sur cet espace. Cela fait sens pour moi, surtout que cette parcelle a un passé agricole. Cependant elle fait face à de nombreuses difficultés administratives liées au nouveau règlement du PLU notamment l'installation d'une activité agricole en zone urbaine.

Aujourd'hui où l'on incite à produire local, consommer local et de saison, préserver la biodiversité, je m'interroge sur le sens de cette interdiction d'installation. Il me semble tout à fait possible de concilier une activité maraîchère à taille humaine dans cette zone urbaine. Les riverains rencontrés autour du terrain semblaient, il y a un an, très enthousiastes à cette idée. D'autres communes ont déjà réussi ce pari.

Aussi, j'invite les élus à réexaminer leur position, cela ferait sens avec leurs objectifs de favoriser l'implantation et le développement des activités économiques, agricole, et commerciale locale ainsi que de renforcer la cohésion sociale.

Contribution n°160 (Email)

Proposée par Didier Louis
(di.louis@free.fr)
Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 11h58

RE: Suggestions pour le nouveau PLU

Objet : RE: Suggestions pour le nouveau PLU

Bonjour,

. Et en complément de mon précédent message (ci-dessous), l'arrêt du passage du bus Chemin des Dominicains (du 07/10 au 27/12) suite aux travaux d'enfouissement de l'ensemble des fils aériens sera une excellente occasion de faire un retour d'expérience des utilisateurs et en quoi la suppression de l'arrêt vers les écoles les a gênés.

Je pense qu'en 3 mois, les utilisateurs du bus auront le temps de s'habituer et s'organiser différemment.

Très cordialement.

Didier Louis

De : di.louis@free.fr
Envoyé : lundi 23 septembre 2024 15:27
À : 'enquete-publique-5539@registre-dematerialise.fr'

Objet : Suggestions pour le nouveau PLU

De : di.louis@free.fr >
Envoyé : jeudi 12 septembre 2024 15:35
À : 'LOUIS Christine' >
Objet : TR: Suggestions pour le nouveau PLU

Bonjour la commune de Coublevie,

Puisqu'il est encore temps, permettez moi d'apporter un commentaire que j'espère constructif au niveau circulation au sein de la commune.

Ce n'est pas la première fois que je m'exprime sur le sujet.

Afin de redonner ses lettres de noblesse et son calme au « Chemin des Dominicains » et de le réserver en priorité aux piétons, vélos et poussettes et non pas aux centaines de voitures qui passent quotidiennement aujourd'hui (Waze n'étant pas étranger à cette circulation au niveau du chemin) et sans parler du bus, voici une suggestion de circulation.

La nouvelle école va sans aucun doute encore augmenter la circulation au début du Chemin des Dominicains.

Ne serait-il pas pertinent de favoriser l'arrivée de tous les véhicules par la route Gilbert Tivollier (route qui fait la jonction entre les 2 groupes scolaires), bus compris et permettre à tous ces véhicules de faire une boucle. Pour ce faire, il faudrait ouvrir l'accès entre le Chemin des Dominicains et la route des Ifs devant l'hôpital de jour (agrandissement de la rue des Ifs) qui permettrait de faire demi-tour et rejoindre les routes principales par la route longeant l'hôpital de jour. Ceci aurait le mérite de limiter la circulation qui se concentrerait autour des 2 groupes scolaires et ne perturberait pas l'arrêt du bus au milieu des 2 groupes et surtout, limiterait la dangerosité et le trafic sur le chemin des Dominicains avec des vitesses des utilisateurs de plus en plus excessive.

Qu'en pensez-vous ?

Très cordialement.

Didier Louis »

1 document associé

contribution_160_Email_1.png



Contribution n°161 (Email)

Proposée par CDMF-AVOCATS
(secretariat4@cdmf-avocats.com)
Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 16h03

FP22569 - RICHARD (MAIF) / FAYARD (COMMUNE DE COUBLEVIE)

Objet : FP22569 - RICHARD (MAIF) / FAYARD (COMMUNE DE COUBLEVIE)

Secrétariat de Maître Sandrine FIAT
CDMF-AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES

[cid:image001.png@01DB1677.0104E960]

7 PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - B.P 476
38000 GRENOBLE CEDEX
TEL: 04.76.48.89.89
FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.interjuris.fr/cdmf

[cid:image002.png@01DB1677.0104E960]

Retrouvez toute l'actualité juridique en droit public, droit de l'urbanisme
et droit immobilier sur notre blog :

www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com

3 documents associés

contribution_161_Email_1.png
contribution_161_Email_2.png
contribution_161_Email_3.pdf



CDMF - AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES



Inscrivez-vous
à notre newsletter



Droit public
Droit immobilier

CDMF-AVOCATS
AFFAIRES PUBLIQUES

SANDRINE FIAT
FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
Avocats associés
JULIE VINCENT
AUDE MARTIN
EMMA SANSIQUET
MANON LEROY
ADELE EYNARD-MACHET
Avocats
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
Juristes

CDMF-AVOCATS

DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
Anciens Bâtonniers
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
Avocats Associés
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
FREDERIC LETANG
REBECCA BRAZZOLOTTO
LINDRON Juliette
Avocats

Membres du GIE

« GROUPE-CDMF-AVOCATS »

HUBERT CAILLAT
Ancien Bâtonnier
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
Avocats fondateurs



COMMUNE DE COUBLEVIE

Mairie
11 chemin d'Orgeoise - B.P. 2
38500 COUBLEVIE

*A l'attention de Madame Françoise
ROUDIER, en sa qualité de
Commissaire enquêtrice*

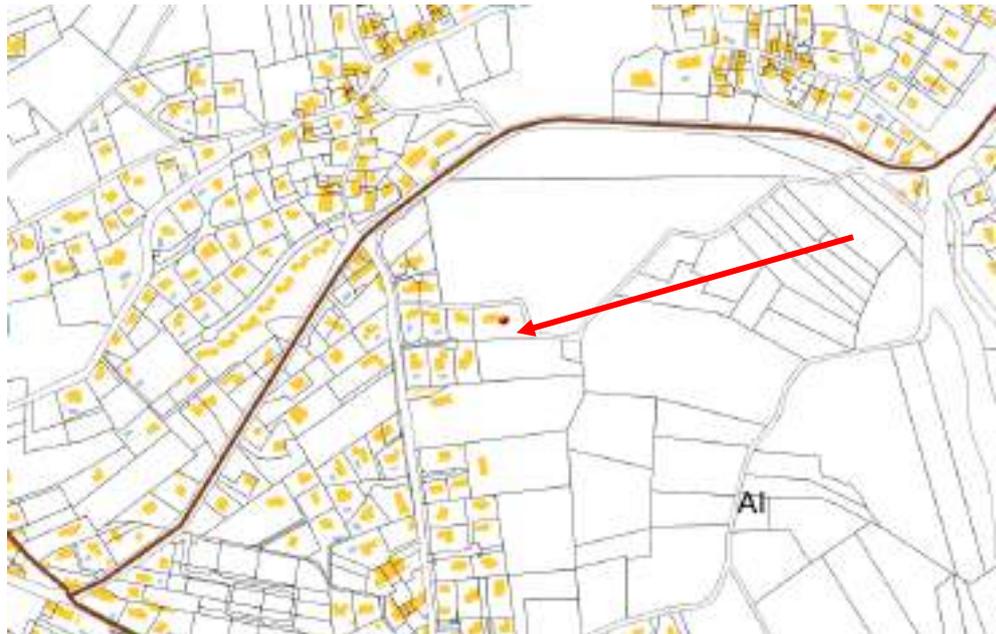
GRENOBLE, le 4 octobre 2024

ENVOI PAR MAIL + AR : enquete-publique-5539@registre-dematerialise.fr

N/Réf. : RICHARD (MAIF) / FAYARD (COMMUNE DE COUBLEVIE)
FP22569 – SF/ML/ML

Madame la Commissaire enquêtrice,

Je me permets de prendre attache auprès de vous en ma qualité de Conseil de Monsieur et Madame RICHARD, demeurant 972 route du Vouise à COUBLEVIE, parcelle cadastrée section AI numéro 720 :





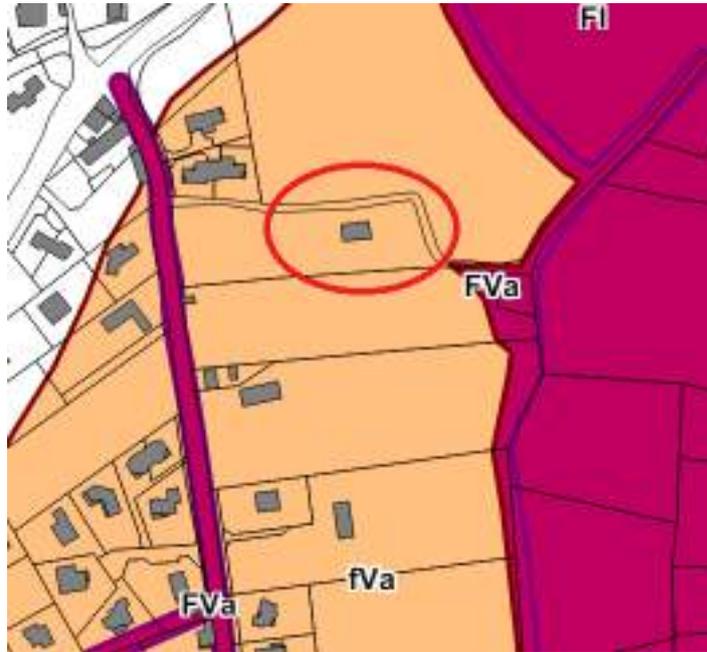
Par la présente, Monsieur et Madame RICHARD entendent formuler plusieurs observations en ce qui concerne la modification des règles d'urbanisme opposables à leur parcelle.

En effet :

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur classe leur parcelle en zone UDi « zones urbaines à prescriptions spéciales » :

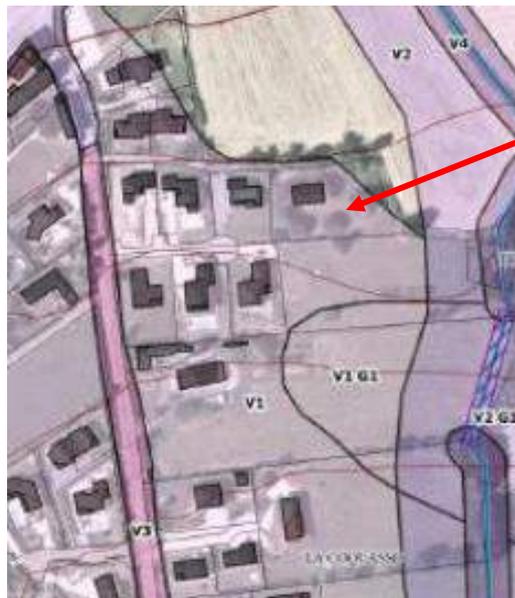


Leur parcelle est par ailleurs d'ores et déjà visée par un risque fVa « faible risque de ruissellement » :



Leur parcelle est donc constructible sous réserve de l'observation de certaines prescriptions spéciales.

Or, la révision du PLU, si elle maintient le référencement de la parcelle de Monsieur et Madame RICHARD en zone d'aléa faible de ruissellement V1, prévoit néanmoins de modifier profondément les règles d'urbanisme applicables au zonage dans lequel il est prévu de classer leur parcelle :





En effet, il est prévu de classer la parcelle de Monsieur et Madame RICHARD au sein d'une zone « *correspondant aux extensions pavillonnaires stricte du plateau en pente, des coteaux et des hameaux* » (zone UDS).

En principe, il s'agit d'une zone constructible avec prescriptions dans la mesure où ce zonage est également concernée par la zone Bv1 de la carte des aléas « *Aléa faible V1 de ruissellement de versant, en zone urbanisée et hors zone urbanisée* ».

Pourtant, et au-delà de l'interdiction des constructions à destination d'habitation, il est prévu d'encadrer strictement les règles applicables au peu de constructions autorisées.

Or, on peine à saisir la pertinence d'une telle restriction des droits à construire dans cette zone alors que, outre le fait qu'elle caractérise en principe une zone d'extension pavillonnaire, les contraintes existantes en matière de risque permettent le maintien des règles existantes.

Plus précisément, il convient de relever que le projet de révision du PLU de COUBLEVIE mis à l'enquête publique vise, s'agissant du volet risques naturels, à travailler à une meilleure intégration des risques d'inondation sur tout le territoire et à redéfinir « *le risque acceptable en redéfinissant les zones **si besoin**, et en fixant des contraintes adaptées sur les zones à bâtir* ».

Or, au cas présent, la parcelle de Monsieur et Madame RICHARD demeure classée en zone d'aléa faible de ruissellement V1.

La partie du règlement du PLU relative aux prescriptions applicables à cette zone Bv1 ne prévoit aucune interdiction pour les projets nouveaux, ni d'ailleurs pour les projets portant sur les biens et activités existants.

Au contraire, elle prévoit que tous les projets nouveaux sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives qu'elle vise.

Par ailleurs, certains nouveaux projets doivent respecter des prescriptions particulières complémentaires. A titre d'exemple, la création de surface de plancher est autorisée à condition, entre autres, que les exhaussements et affouillements admis pour le projet n'aggravent pas les risques au droit « *des enjeux limitrophes (concentration des écoulements, modification des directions générales d'écoulement)* ».

Pourtant alors que le classement de leur parcelle en matière de risque naturel n'a pas été redéfini, il est néanmoins prévu de modifier plusieurs des dispositions du règlement écrit jusqu'à maintenant applicables à la parcelle de Monsieur et Madame RICHARD.

Le règlement écrit du PLU en cours de révision prévoit ainsi de restreindre encore davantage les droits à construire sur cette zone faisant fi de l'objectif d'extension pavillonnaire pourtant poursuivi par le PADD et des prescriptions spéciales opposables à la zone qui rendent possibles le maintien des règles existantes.

D'une part, il est prévu que les annexes et piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

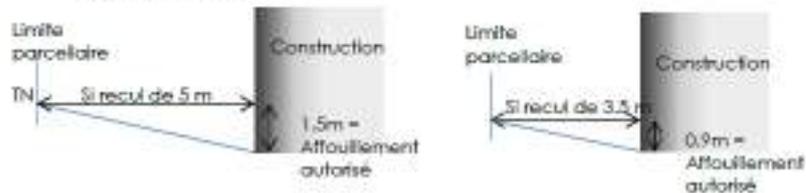
Or, jusqu'à maintenant le PLU prévoit que les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement si la hauteur de la construction au droit de l'alignement est égale au plus à la moitié de la largeur de la voie.

D'autre part, le PLU envisage de prévoir que les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres des limites séparatives contre 2 mètres auparavant.

Enfin, il est prévu que les déblais et remblais en limite parcellaire ne doivent pas excéder 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel pour les terrains dont la pente n'excède pas 10 %.

Jusqu'à maintenant le PLU prévoit :

- Les affouillements* ou exhaussements* des sols, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone et qu'ils n'excèdent pas 1,50 m par rapport au terrain naturel (TN), qu'ils concernent un périmètre de 5 m autour la construction puis que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.
Dans le cas de parcelaire étroit, les affouillements ou exhaussements* du sol sont admis dans la limite de la largeur de la propriété en respectant la règle de proportionnalité défini par le rapport 1,5m de hauteur pour 5 m de largeur, tel qu'illustré ci-dessous :



Toutefois, la volonté des auteurs du PLU de contraindre encore davantage les règles applicables à cette zone n'apparaît toutefois pas adaptée.

En effet, force est de rappeler que la parcelle de Monsieur et Madame RICHARD demeure soumise à un aléa faible de ruissellement, étant précisé que « *la notion d'aléa faible suppose qu'il n'y a pas de risques pour la vie des personnes, ni pour la pérennité des biens. La protection de ces derniers peut être techniquement assurée par des mesures spécifiques, dont la mise en œuvre relève de la responsabilité du maître d'ouvrage* » (Règlement écrit – p. 441).

Le règlement écrit du PLU en cours de révision ajoute que : « *Certaines de ces prescriptions, telles que l'interdiction du rejet des eaux pluviales et usées dans le sol (pour mémoire à Coublevie), peuvent cependant se traduire dans les faits par l'inconstructibilité des terrains, s'il n'y a pas de possibilités alternatives (raccordement au réseau ou rejet dans un émissaire capable de les recevoir sans aggravation des risques et dans le respect des normes sanitaires)* ».

Il n'est donc aucunement question que les terrains concernés par ce type d'aléa soient inconstructibles par principe mais bien uniquement dans les cas où aucune alternative ne serait possible, s'agissant en l'occurrence du rejet des eaux pluviales et eaux usées.

Plus précisément, il est prévu que tous les projets nouveaux sont admis sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- « *Le projet ne doit pas aggraver les risques pour les tiers et ne doit pas en provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet et y compris pendant la phase de travaux. Le maître d'ouvrage doit en apporter la garantie*

sous forme d'attestation, en s'appuyant, s'il l'estime nécessaire, sur un expert technique compétent dans ce domaine ;

- *Tous les dispositifs de protection et d'adaptation demandés (notamment les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation) doivent être mis en œuvre selon les règles de l'art sous la responsabilité du maître d'ouvrage ;*
- *Le projet nouveau doit être entièrement positionné en dehors d'une bande de recul par rapport aux canaux, fosses et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). La largeur de cette bande de recul doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins ;*
- *Les nouveaux réseaux et équipements électriques, électroniques (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) et installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la hauteur de référence TN+30cm. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette hauteur ;*
- *Les projets nouveaux, cumulé aux biens et activités existants, doivent respecter l'application d'un RESI de 80% ».*

En sus, il est prévu que les projets portant spécifiquement sur la création d'abris légers, piscines et terrasses, sont admis à condition que :

- Le projet soit lié à une habitation existante,
- Le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements,
- Le projet soit adapté à l'aléa et garantisse la sécurité des personnes (emplacements, orientation, renforcements, ouvertures, protections ...), y compris pendant la phase de travaux. Ce travail d'adaptation doit être défini par un intervenant compétent en matière de prise en compte de l'aléa. Le maître d'ouvrage doit en apporter les garanties sous forme d'attestations.

Rien ne s'oppose donc à ce que les règles préexistantes en matière d'implantation des annexes et piscines par rapport à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives soient maintenues.

Il en est de même s'agissant des règles relatives aux déblais et remblais en limite parcellaire.

Dans ce cadre, le règlement écrit apparaît avoir été rédigé en contradiction avec les objectifs du PADD, parmi lesquels figure l'objectif de maîtriser et structurer les développements urbains en favorisant, entre autres, un encadrement d'un développement mesuré des tissus pavillonnaires du plateau en vue de pérenniser ce tissu urbain identitaire de la commune (PADD – p. 7), ainsi qu'avec les prescriptions applicables en matière d'aléa.

En tout état de cause, rien ne justifie que des règles plus strictes soient opposables alors que la nature de l'aléa demeure le même.

Je tenais à vous faire part de ces observations dans le cadre de votre enquête vous remerciant de bien vouloir donner votre avis dans le cadre de votre rapport.

Je vous prie de croire, Madame la Commissaire enquêtrice, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Sandrine FIAT
Avocat Associé

Contribution n°162 (Email)

Proposée par Corinne Villers
(corinne.villers@unicaen.fr)
Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 16h54

révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) COUBLEVIE

Objet : révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) COUBLEVIE

Il est important de prendre en compte, dans le cadre de la révision du PLU, le développement d'une agriculture urbaine (maraichage, ...), notamment à proximité des habitations pour favoriser les circuits courts et répondre aux objectifs des villes en transition dans le cadre du changement climatique.

En cela, je rejoins la contribution plus détaillée de Lucie Croissant.
Corinne Villers

Contribution n°163 (Email)

Proposée par Olivier Cotte
(olivier.cotte@oconsulting.fr)
Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 17h51

Contestation du futur déclassement de ma parcelle

Objet : Contestation du futur déclassement de ma parcelle

Bonjour,

Veillez trouver ci-joint le courrier de contestation expliquant les raisons de ma requête concernant le terrain constructible situé Route de la Tivollière Coublevie, classé actuellement en zone UD au PLU en vigueur, et qui deviendrait UD sur le projet du futur PLU.

Une demande de Permis de Construire a été déposée en Mairie le 09/07/2024
Les pièces complémentaires ont été déposées le 03/09/2024.
La demande est actuellement en cours d'instruction.

Référence cadastrale de la parcelle : AE0971.

Je vous joins l'ensemble des pièces justificatives notées dans mon courrier.
Ainsi qu'un lien pour télécharger l'acte notarié de Partage de bien faisant apparaître le prix d'achat de la parcelle noté dans le courrier:
<https://we.tl/t-KS1IUxO6NZ>

Pièces jointes :

- Courrier de contestation
- Demande de Permis de construire (Btissimo)
- Courrier de l'avocat
- Courrier de l'architecte conseil de la Mairie
- Plan de division parcellaire de la société GoConsult
- Compromis de Vente
- Courrier de notification de non assujettissement à la taxe sur les terrains nouvellement constructibles
- Avis de dépôt du permis de construire
- Avis de dépôt des pièces complémentaires du PC

Vous en souhaitant bonne réception.
Bien Cordialement,

Olivier Cotte
Tel: 06 09 44 01 46

15 documents associés

contribution_163_Email_1.pdf
contribution_163_Email_2.pdf
contribution_163_Email_3.PDF
contribution_163_Email_4.pdf
contribution_163_Email_5.pdf
contribution_163_Email_6.pdf
contribution_163_Email_7.pdf
contribution_163_Email_8.pdf
contribution_163_Email_9.pdf
contribution_163_Email_10.pdf
contribution_163_Email_11.jpeg
contribution_163_Email_12.jpeg
contribution_163_Email_13.jpeg
contribution_163_Email_14.jpeg
contribution_163_Email_15.pdf



Coublevie

Récépissé de Dépôt de Pièces complémentaires

Il est accusé réception des pièces complémentaires déposées en mairie le concernant le dossier suivant :

- Permis de construire
- ~~Permis d'aménager~~
- ~~Déclaration préalable~~

N°... 038 133 24 2005

N°.....

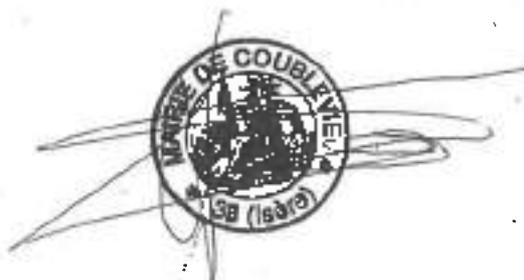
N°.....

IMPORTANT : Le présent récépissé ne préjuge en aucune façon de la recevabilité des pièces déposées. Si celles-ci s'avèrent non valables ou irrecevables, votre demande sera considérée incomplète.

Vous recevrez alors une notification de pièces manquantes pouvant entraîner un retard de l'instruction.

A Coublevie, le 31/05/2024

Cachet de la commune



Transmis au service instructeur le :

Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire une maison individuelle et/ou ses annexes*

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire. Le délai d'instruction de votre dossier est de DEUX MOIS et, si vous ne recevez pas de réponse de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis tacite.

- **Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous contacter :**
 - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...);
 - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier;
 - soit pour vous informer que votre projet correspondant à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.
- **Si vous recevez une telle correspondance avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.**
- **Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de deux mois ne pourra plus être modifié. Si aucune réponse de l'administration ne vous est parvenue à l'issue de ce délai de deux mois, vous pourrez commencer les travaux¹ après avoir :**
 - adressé au maire, par voie papier (en trois exemplaires) ou par voie électronique, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>);
 - affiché sur le terrain ce récépissé pour attester la date de dépôt;
 - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.
- **Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :**
 - dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours;
 - dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

Cadre réservé à la mairie

Cachet de la mairie

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° PC 038 133 24 2 0005

déposée à la mairie le : 09/07/2024

par : M. COTTE

fera l'objet d'un permis tacite² à défaut de réponse de l'administration deux mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire



Délais et voies de recours :

Le permis peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme). L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

* Dans le cadre d'une démarche par voie électronique, le récépissé est communiqué sur un accusé de réception électronique.

¹ Les permis tacites ne peuvent pas être reconstruits dès la délivrance du permis et doivent être dilués. C'est le cas notamment des travaux réalisés dans un état d'urgence. Vous pouvez obtenir auprès de la mairie que votre projet n'entraîne pas d'urgence, dans ce cas, 21e article du règlement municipal sur le permis de construire.

**SELARL CDMF AVOCATS
AFFAIRES PUBLIQUES**

Avocats Associés
7 place Firmin Gautier
38000 GRENOBLE
Tél : 04.76.48.89.89
Fax : 04.76.48.89.99

FP24155 – SF/SF - COTTE/COMMUNE DE COUBLIEVIE (PLU)

TENEUR DU COMPLEMENT DE NOTE A APPORTER

Sur la réglementation d'urbanisme applicable :

Le terrain d'assiette du projet cadastré section AE sous le n°971 est classé au PLU en vigueur en zone Ud, zone d'extension pavillonnaire des coteaux et des hameaux, zone de mixité fonctionnelle mais à dominante résidentielle.

Au PLU en cours de révision, le terrain d'assiette du projet est classé en zone UEDs, interdisant les constructions à usage d'habitation sauf extension annexe, piscine et changement de destination autorisé à l'article EDS1.3.

Le pétitionnaire entend rappeler que l'instruction de sa demande de permis de construire doit se faire sur la base du plan local d'urbanisme actuellement en vigueur et non du futur PLU.

En outre, aucune décision de sursis à statuer ne saurait être valablement opposée à sa demande.

En effet, la condition pour opposer valablement une décision de sursis à statuer, outre l'état d'avancement suffisant du projet de PLU, est le fait que le projet du pétitionnaire soit de nature à compromettre l'exécution du futur PLU.

Or, la jurisprudence est constante pour considérer que la réalisation d'une maison d'habitation individuelle au sein d'une zone destinée à être classée en zone agricole, voire naturelle, n'est pas de nature à compromettre l'exécution du futur PLU.

(CAA MARSEILLE 19 juin 2012, n°10MA 3396, pour maison d'une surface de plancher de 260 m² ; CAA MARSEILLE 20 décembre 2011, n°10MA 0046 pour une villa d'une surface de plancher de 250 m² ; CAA LYON, 2 août 2016 n°15LY00981, pour la réalisation de 2 gîtes).

URARIC
10/08/2018
ou 31/7

Mairie de Coublevie
Château de l'Orgeoise
BP2
38500 COUBLEVIE

DECISION DE NON-OPPOSITION A UNE DECLARATION
PREALABLE DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 02/07/2018	
Par :	Monsieur COTTE Olivier/Mme PAGES Sabine
Demeurant à :	1351 Route de la Tivollière 38500 COUBLEVIE
Sur un terrain sis à :	Cours du Pilet 38500 Coublevie Parcelle(s) : AE 385, AE 386
Nature des Travaux :	Division pour créer un lot à bâtir

N° DP 038 133 18 20051

Arrêté n° : 18/142
Transmis à la Préfecture le : 14/08/2018

Surface de plancher: 0 m²

Le Maire de la commune de Coublevie

- VU la déclaration préalable susvisée ;
- VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.422-1 et suivants, et R.422-1 et suivants
- VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18/11/2013 et modifié le 10/12/2015 (modification n° 2),
- Vu l'avis du service assainissement du pays voironnais en date du 27 juillet 2018...
- Vu l'avis du service de l'eau du pays voironnais en date du 27 juillet 2018
- Vu l'avis du service ENEDIS en date du 23 juillet 2018.

Vu le projet, objet de la déclaration qui consiste à diviser une propriété AE 385 et AE 386 pour créer un lot à bâtir et vendre le terrain bâti.
L'accès au lot A est à créer sur la voirie existante, il sera défini sur le permis de construire. Les accès aux lots B et C sont existant.
Terrain A : lot à bâtir d'une surface mesurée de 512 m2
Terrain B : Terrain bâti d'une surface mesurée de 433 m2
Terrain C : surplus Bâti

Considérant que le projet consiste à une division pour créer un lot à bâtir

ARRETE

Article 1 :

L'autorisation de déclaration préalable est autorisée pour le projet avec **les conditions et prescriptions suivantes, énoncées à l'article 2 ;**

La déclaration préalable valant division de terrain en vue de réaliser la construction d'une maison individuelle, n'a pas valeur de certificat d'urbanisme et n'emporte pas de droit acquis. C'est à dire que la non opposition n'induit pas automatiquement la délivrance d'une autorisation de construire.

Article 2 :

Le terrain est situé en zone de sismicité moyenne de niveau 4. Les règles de construction respecteront les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 2011112-0023 du 22 avril 2011 et du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention des risques sismiques.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront traitées sur la parcelle, les travaux ne devant pas modifier les écoulements naturels initiaux. Le terrain se situe **en zone C sur le plan de zonage eaux pluviales**. Le cahier de préconisations relatives au traitement des eaux pluviales de la commune de Coublevie annexé au PLU devra être respecté.

Le débit de fuite sera conforme à l'étude des eaux pluviales du PLU de la commune. Les futurs propriétaires des lots devront présenter dans le dépôt de leur permis de construire une attestation d'un bureau d'études certifiant que les dispositifs liés à la construction de chaque lot sont dimensionnés et positionnés conformément à l'ensemble des préconisations de l'annexe 6.11 du PLU.

Electricité : Enedis a instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, ils ont basé leur réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 2x12 kVA monophasé.

Sur la base de ces hypothèses retenues pour l'analyse, une contribution financière doit être prise en charge par le bénéficiaire de la DP à savoir 4330.66 €.

Cette réponse est valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme et est susceptible d'être revue :

- en fonction des actualisations des prix des raccordements,
- en cas de non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires.
- si le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par Enedis pour instruire la présente autorisation d'urbanisme et si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme.

Assainissement – Le demandeur devra prendre à sa charge la partie du branchement située sous le domaine public (du collecteur à la boîte de branchement de la construction). Le service assainissement peut réaliser le branchement sur proposition d'un devis.

Pour rappel les eaux pluviales et usées doivent être séparées.

Le pétitionnaire devra contacter le sce assainissement dès la fin des travaux lorsque toutes les évacuations de l'habitation seront en service (salle de bain, WC, éviers) pour le contrôle de la conformité de l'assainissement en lien avec la DAACT. Pour information le projet sera soumis à la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC).

Accès – les accès proposés devront être validés par la commune.

Le pétitionnaire reste tenu de s'assurer que son projet respecte toute législation ou réglementation spécifique à sa construction.

J'attire l'attention du demandeur que des ouvrages (canalisation d'eau, de gaz, câble d'alimentation électrique...) peuvent se situer sur la parcelle concernée ou à proximité de ses limites séparatives. Il est recommandé à l'exécutant de travaux de prendre contact avec les différents gestionnaires de réseaux afin d'établir les DICT nécessaires pour mettre en œuvre toutes les précautions nécessaires pour le bon déroulement des affouillements à effectuer. Cette démarche s'effectue via le site internet <http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

Le 31 juillet 2018

Le Maire
Dominique PARREL



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été délivrée, sauf dans le(s) cas particuliers suivants) :

Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exercée qu'à compter de la date à laquelle elle a été transférée au Préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transférence a été effectuée.

- Si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en main.

Si l'autorité mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive, vos travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** - les travaux peuvent commencer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de hauteur à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis et s'il y a lieu la superficie du terrain, le type de plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupure ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE** - Conformément à l'article R 424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est révoquée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Toutefois, le délai de validité infère des autorisations d'urbanisme pourra être prorogé dans une durée d'un an. Ce délai de validité est porté à trois ans conformément au décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les services administratifs de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- Soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,

- Soit déposée contre récépissé à la mairie.

OBLIGATION de SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption édictée par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le Tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Ces voies peuvent également contester cette autorisation devant le Tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du dernier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

PLAN DE DIVISION

ECHELLE : 1/200

Département de l'Isère
COMMUNE DE COUBLEVIE
 Lieu-dit : "Cours du Pilet"
 Section AE
PROPRIETE COTTE

- DESCRIPTION GEOMETRIQUE DES SOMMETS, DES LIMITES ET POINTS CARACTERISTIQUES

Limite(s) définie(s) dans le présent document.
 300 - 301 ----- Bornes OGE nouvelles
 106 - 400 ----- Points limites non matérialisés à ce jour (20/06/2018)

Art. L115-4 du Code de l'Urbanisme

- La limite entre les points 54 - 302 et 106 résulte d'un Procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites établi en date du 20/06/2018 par Géo Consult - Géomètre Expert à Voiron (Réf.:5435.03.16)

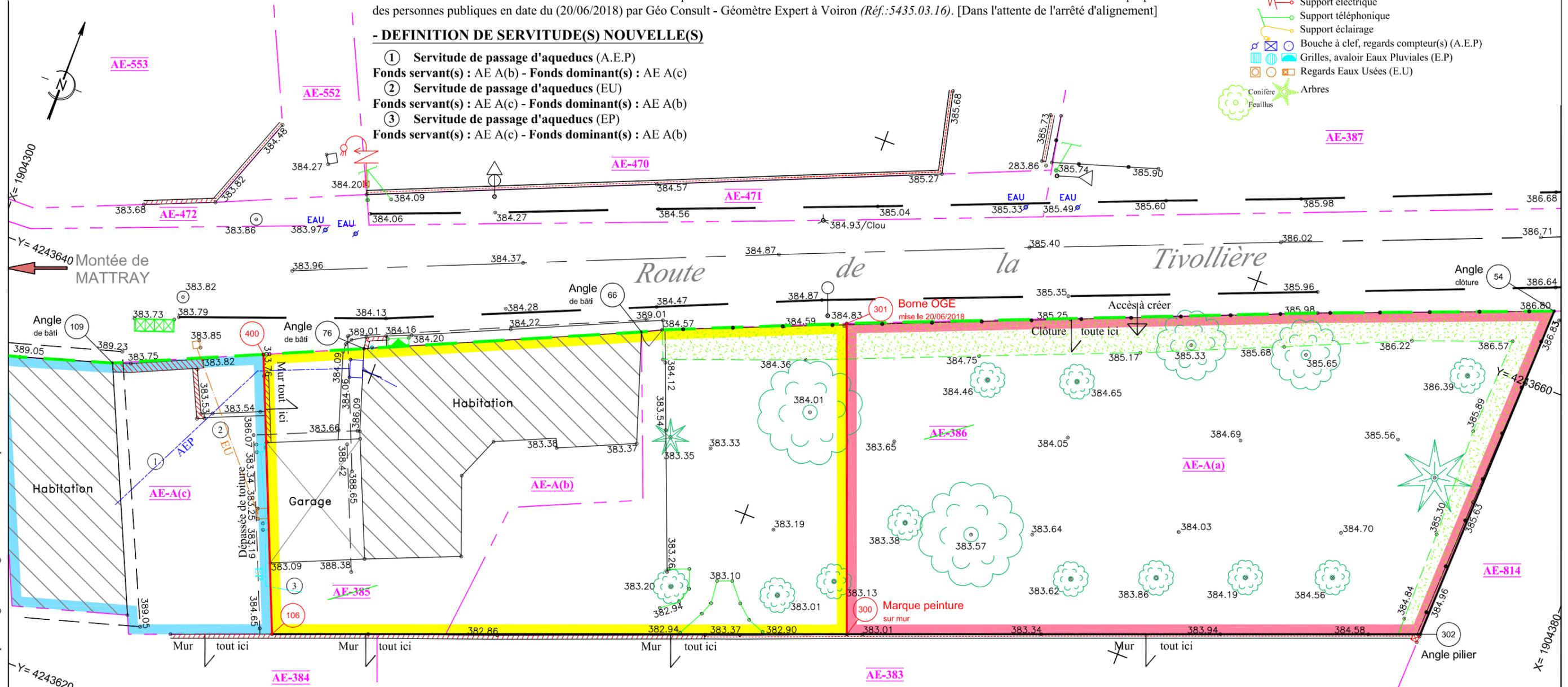
- La limite en bordure de la Route de la Tivollière entre les points 54 - 66 - 76 et 109 résulte d'un Procès-Verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques en date du (20/06/2018) par Géo Consult - Géomètre Expert à Voiron (Réf.:5435.03.16). [Dans l'attente de l'arrêté d'alignement]

- DEFINITION DE SERVITUDE(S) NOUVELLE(S)

- Servitude de passage d'aqueducs (A.E.P)**
 Fonds servant(s) : AE A(b) - Fonds dominant(s) : AE A(c)
- Servitude de passage d'aqueducs (EU)**
 Fonds servant(s) : AE A(c) - Fonds dominant(s) : AE A(b)
- Servitude de passage d'aqueducs (EP)**
 Fonds servant(s) : AE A(c) - Fonds dominant(s) : AE A(b)

- LEGENDE

- Limite nouvelle définie dans le présent document
- Limite de propriété précédemment définie
- Application fiscale issue du plan cadastral
- Limite de fait de l'ouvrage public constatée devant être entérinée par un arrêté d'alignement [En cours de rédaction]
- Sans clôture / Avec clôture
- Mur / Muret
- Clôture légère
- Clôture piquet fer
- Support électrique
- Support téléphonique
- Support éclairage
- Bouche à clef, regards compteur(s) (A.E.P)
- Grilles, avaloir Eaux Pluviales (E.P)
- Regards Eaux Usées (E.U)
- Conifère
- Feuillus
- Arbres



- DESCRIPTIF DE LA DIVISION

- Terrain bâti devant être cédé
 Parcelle AE A(b) - 433m² - Superficie mesurée
- Terrain nu devant être cédé en vue de la construction
 Parcelle AE A(a) - 512m² - Superficie mesurée
- Surplus bâti
 Parcelle AE A(c) - 01a87 - Contenance cadastrale

- FORMALITES ADMINISTRATIVES

Définition de l'alignement
 Arrêté d'alignement n°xxx, délivré en date du JJ/MM/AAAA

Art. R.421-9 à R.421-12 - R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme
 Déclaration préalable n°xxx - Arrêté/certificat de non-opposition en date du JJ/MM/AAAA

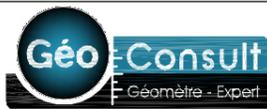
Document Modificatif du Parcellaire Cadastral
 DMPC n° xxx, numéroté le JJ/MM/AAAA (P.T.G.C Sud-Isère Grenoble)

- DESCRIPTION DE LA VALEUR JURIDIQUE DES SUPERFICIES

SUPERFICIE MESUREE: Obtenue à partir de mesures prises sur le terrain et approuvées par les voisins. (Valeur réelle)
 SUPERFICIE APPARENTE: Obtenue à partir de mesures prises sur le terrain et non approuvées par les voisins. (Valeur provisoire ou approchée)
 CONTENANCE CADASTRALE: N'a qu'une valeur indicative exprimée en hectare, are et centiare. (Contenance non garantie)

REPRODUCTION INTERDITE ET STRICTEMENT RESERVEE

Géo Consult - Marc HEDON Géomètre Expert - Expert près la Cour d'Appel de Grenoble
 L'Authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre-Expert D.P.L.G



VOIRON
 Tel : 04 76 05 25 93
 Fax : 04 76 05 25 45
 "Le Centre Gare"
 6 av. L & J Tardy - 38500 VOIRON
 contact.voiron@geo-consult.fr

DATE	INTERVENTIONS
22/03/2016	Lever d'état des lieux
20/06/2018	Bornage amiable

PLANIMETRIE: Système RGF93 CC45 (Téria).
ALTIMETRIE: IGN 69 (Téria).

info@caue-isere.org
 www.caue-isere.org

Conseiller Frédérique CHEVALLIER	Commune COUBLEVIE
Date le 12 décembre 2019 à 15 h 00	Situation : 1351 route de la Tivolière Parcelle AE 386 nouveau n° 971 Cours du Pilet – Zone UD

Demandeur Adresse M. COTTE Olivier 4 rue Auguste Gache 38000 GRENOBLE 06 09 44 01 46 olivier.cotte@oconsulting.fr	Auteur du projet Adresse
---	-----------------------------

L'architecte ne saurait être tenu pour responsable vis-à-vis des tiers, de ses interventions qui conservent un caractère essentiellement consultatif. Ces interventions ne sauraient préjuger de l'obtention ou du refus de permis de construire ou de toutes autorisations administratives, ni à fortiori en tenir lieu.

Diffusion <input checked="" type="checkbox"/> Madame/Monsieur le Maire <input type="checkbox"/> intercomm. <input checked="" type="checkbox"/> service instructeur <input checked="" type="checkbox"/> demandeur <input type="checkbox"/> architecte Bâtiments de France <input checked="" type="checkbox"/> archivage CAUE <input type="checkbox"/> autres	Objet : Suite à déclaration de division de terrain souhaite construire
--	--

ETAT DES LIEUX ET DEMANDE

Zone UD Accès le long de la limite nord par la Route de la Tivolière.
 Terrain de 512m² environ, rectangulaire, allongé dans le sens Est/Ouest, en pente moyenne de 7%, avec la partie au nord formant un talus, puis une pente plus douce :



Belle vue d'Est en Ouest, sur la vallée de Grenoble au Sud :



Projet de construction d'une maison sur le terrain détaché de la parcelle à l'Est. Demande d'information sur l'implantation optimum, l'accès, l'intérêt ou non d'acquérir la parcelle en aval, au sud.

AVIS

Hypothèse 1 – construction sur la parcelle de 512m² seulement :

- Accès dans l'angle N-O
- Implantation des maisons dans le sens N-S, perpendiculairement à la voie et dans le premier 1/3 du terrain côté Ouest, toujours en conservant l'arbre existant qui fera écran avec la maison existante à l'ouest
- Espaces de vie dans la maison, orientés vers le jardin à l'Est et vers la vue au sud
- Terrasse sur les façades Est et Sud

Hypothèse 2 – construction de maisons jumelées sur les parcelles formant à elles 2 une surface totale de 875m² :

- Accès commun dans l'angle N-O et le long de la limite Ouest
- Implantation de la maison dans le sens N-S, perpendiculairement à la voie et dans le premier 1/3 du terrain côté Ouest, en conservant l'arbre existant qui fera écran avec la maison existante à l'ouest, mais cette fois-ci en jumelant les 2 maisons sur la limite mitoyenne, pour optimiser les coûts de construction et la performance thermique des 2 maisons,
- Espaces de vie des maisons, orientés vers le jardin à l'Est et, pour la maison la plus au sud, vers la vue au sud
- Terrasse sur les façades Est et Sud, quand c'est possible.

Dans les deux cas, partir sur un volume simple, sur une base rectangulaire et un toit à deux pans, qui s'harmonisera avec la grange retapée en maison et pré existante sur le site.
La compacité est de toute façon gage de performance à tout point de vu.

Il est vivement conseillé de solliciter les services d'un(e) architecte pour ce projet.
Revenir présenter l'avant-projet.

PROMESSE DE VENTE M. COTTE * / Mme CHEVALLIER *

12727201 SR/NG/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
Le VINGT CINQ JANVIER
A VOIRON (Isère), 16, avenue Jules Ravat, en l'Office Notarial ci-après
nommé,**

**Maître Stéphane ROLLOT, Notaire associé de la Société d'exercice
libéral à responsabilité limitée « SR NOTAIRE & CONSEILS », titulaire d'un
office notarial à VOIRON (Isère), 16, avenue Jules Ravat,**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête
de :**

PROMETTANT

Monsieur Olivier Jérôme **COTTE**, directeur d'agence de communication,
demeurant à GRENOBLE (38000) 4 rue Auguste Gaché.
Né à VOIRON (38500) le 10 septembre 1972.
Célibataire.

Ayant conclu avec Madame Sandra Yoko DEMOULIN un pacte civil de
solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 10 septembre 2020, enregistré
à la mairie de GRENOBLE le 10 septembre 2020.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

BENEFICIAIRE

Madame Michèle **CHEVALLIER**, retraitée, demeurant à LINAS (91310) 15
route de Leuville.

Née à PARIS 3ÈME ARRONDISSEMENT (75003) le 23 mai 1947.

Divorcée de Monsieur Alain Jean Jacques **MARIE** suivant jugement rendu par
le Tribunal de grande instance de EVRY (91000) le 14 janvier 2002, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITÉS ACQUISES

Madame Michèle CHEVALLIER acquiert la pleine propriété du bien objet des présentes.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant Monsieur Olivier COTTE

- Passeport.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Michèle CHEVALLIER

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Olivier COTTE est présent à l'acte.

- Madame Michèle CHEVALLIER non présente à l'acte est ici représentée par Monsieur Fabien MARIE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous seing privé demeurée annexée aux présentes.

PROMESSE DE VENTE - OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les

obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Sur la Commune de COUBLEVIE (ISÈRE) 38500 Route de la Tivollière,

Une parcelle de terrain à bâtir non viabilisée.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	971	COURS DU PILET	00 ha 05 a 12 ca

TEL ET AINSI que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte et tel que ledit bien figure sous **teinte rose** au plan de division établi par le Cabinet GEO-CONSUL, géomètre-expert à VOIRON (Isère) « Le Centre Gare » 6, avenue Léon et Joanny Tardy, demeuré annexé aux présentes.

Plans

Un extrait de plan cadastral ainsi qu'un plan issu du site GEOPORTAIL sont demeurés annexés aux présentes.

Accès – Réseaux

Le PROMETTANT déclare que le terrain vendu est desservi en réseaux de viabilité, savoir :

- en électricité : sur la route de la Tivollière,
- en eau potable : sur la route de la Tivollière,
- en évacuation des eaux pluviales : sur la parcelle,
- en évacuation des eaux usées : sur la route de la Tivollière,
- en voirie : par la route de la Tivollière.

BORNAGE

Le **PROMETTANT** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

- un procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques a été établi par le Cabinet GEO CONSULT, géomètre expert à VOIRON le 20 juin 2018.

- un procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limite a été établi par le Cabinet GEO CONSULT géomètre expert à VOIRON le 20 juin 2018.

Les copies de ces procès-verbaux et des plans matérialisant lesdits bornages sont demeurées annexées aux présentes.

Rappel de réunion de parcelles et de division cadastrale

Etant ici précisé :

- que la parcelle ci-dessus cadastrée section AE numéro 971 provient de la division de la parcelle originellement cadastrée section AE numéro 969, tel qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par GEO CONSULT géomètre expert à VOIRON, le 10 juillet 2018 sous le numéro 1300E.
- Que la parcelle cadastrée section AE numéro 969 provenait elle-même de la réunion des parcelles originellement cadastrées section AE numéro 385 et 386 tel qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par GEO CONSULT géomètre expert à VOIRON, le 10 juillet 2018 sous le numéro 1299T.

Les copies des documents d'arpentage susvisés sont demeurées annexées aux présentes.

DIVISION DU SOL AVEC DÉCLARATION PRÉALABLE

Le **PROMETTANT** a déposé à la Mairie de COUBLEVIE (Isère) une déclaration préalable sous le numéro DP 038 133 18 20051 afin de procéder à la division des parcelles originellement cadastrées section AE numéros 385 et 386 en vue de détacher la parcelle de terrain à bâtir objet des présentes, suivant le plan de division qui était joint au dossier.

Un certificat de non opposition a été délivré par cette Mairie le 31 juillet 2018.

Les copies du dossier de demande de déclaration préalable et du certificat de non opposition à déclaration préalable sont demeurées annexées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il a procédé à l'affichage obligatoire sur le terrain pendant une période continue de trois mois, et qu'il n'a pas reçu de contestation (retrait ou recours).

L'attestation d'absence de recours et d'absence de retrait à l'encontre de l'autorisation susvisée délivrée par la mairie de COUBLEVIE (Isère) le 9 octobre 2018, est demeurée annexée aux présentes.

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement affecté à **usage de terrain à bâtir**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter à un usage d'habitation (construction d'une maison à usage d'habitation).

EFFET RELATIF

Pour partie : Acquisition, avec d'autres biens, suivant acte reçu par Maître Didier HERMANN notaire à VOIRON le 3 janvier 2001, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2 le 27 février 2001, volume 2001P, numéro 1528.

Et attribution aux termes de l'acte de Partage suivant acte reçu par Maître Didier HERMANN notaire à VOIRON le 10 octobre 2018, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2 le 26 octobre 2019, volume 2019P, numéro 8532.

CARACTÉRISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PRÉALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DÉLAI

La promesse de vente est consentie **pour une durée expirant le [REDACTED], à seize heures.**

Toutefois, et par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil, si, à cette date, la totalité des divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Information des parties :

Le notaire soussigné précise, à toutes fins utiles, que la date de la levée d'option ci-dessus mentionnée **ne constitue pas la date du rendez-vous de signature de la vente.** Il appartiendra aux parties de se rapprocher du notaire soussigné afin de fixer une date de signature, préalablement à cette date de levée d'option.

Par conséquent, le notaire rédacteur des présentes attire l'attention des parties sur les risques qu'elles encourent en prenant des engagements personnels tels qu'ils soient (tels que par exemple donner congé de son bail d'habitation en cours, réserver un déménageur, commander des travaux, commander du mobilier, réinvestir le prix de vente.... cette liste étant non exhaustive) qui seraient basés sur la réalisation définitive de la vente avant que l'ensemble des conditions suspensives stipulées aux présentes soient réalisées et que le rendez-vous de signature n'ait pas été fixé.

Les parties reconnaissent avoir été parfaitement averties par le notaire rédacteur des risques encourus en prenant de tels engagements avant la signature de l'acte authentique de vente.

AVENANT EVENTUEL

Les parties conviennent expressément que, pour le cas où un avenant deviendrait nécessaire concernant des modifications dans leur convention ou la prorogation de celle-ci (report de la date de signature de l'acte authentique ou de levée d'option), cet avenant serait rédigé sous forme d'acte sous seing privé, ou pourrait résulter de tout document attestant de leur volonté respective, y compris d'un échange de courriers ou courriels entre les parties, par l'intermédiaire de leurs notaires, le cas échéant.

RÉALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai. La levée d'option par le **BENEFICIAIRE**, si elle est effectuée, transformera la promesse unilatérale de vente en vente. Cette vente restera placée sous les seules conditions suspensives encore pendantes le jour de la levée d'option, sauf si renonciation de la part du **BENEFICIAIRE** à ces dernières. Dans ce dernier cas, la signature de la vente devra intervenir au plus tard dans les quinze jours ouvrés suivant l'expiration de la durée de validité de la promesse,

et le transfert de propriété restera reporté au jour de la signature dudit acte de vente et du paiement du prix de vente et des frais. Cette levée d'option sera effectuée par tous moyens auprès du notaire rédacteur par le **BENEFICIAIRE** et devra être accompagnée du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds),
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- et de manière générale de tous comptes et proratas.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Stéphane ROLLOT, notaire à VOIRON (Isère).

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique avec paiement des frais, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquiescer qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

Si la vente n'était pas réalisée du fait du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE**, après avoir versé au notaire rédacteur l'intégralité du prix et des frais (ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la partie du prix payable de ses deniers personnels et aux frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même notaire dans les huit jours de l'expiration du délai de la promesse.

Faute par le **PROMETTANT** de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au service de la publicité foncière. La carence du **PROMETTANT** ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le bien, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUÉREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

Le notaire soussigné rappelle en outre aux parties :

- que la bonne foi devra s'entendre de la connaissance d'une précédente vente par le **BENEFICIAIRE** sans qu'il soit exigé de démontrer une fraude ou un concert frauduleux,
- que la bonne foi s'appréciant au jour de la conclusion du contrat, cette dernière correspond au jour de la levée d'option.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les parties sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment le **BENEFICIAIRE**, pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix **CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (135 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

NÉGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

COÛT DE L'OPÉRATION ET FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	135 000,00 EUR
Montant des travaux à effectuer	234 595,00 EUR
Frais de la vente	10 100,00 EUR
Frais de la promesse de vente	305,00 EUR
Frais de négociation	néant
Ensemble	380 000,00 EUR

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnels et pourront varier à la hausse notamment en cas d'augmentation du taux de la taxe de publicité foncière.

En conséquence, le BENEFICIAIRE devra supporter toutes augmentations de frais entraînées par une modification dudit pourcentage.

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire							
	Domiciliation : Caisse des dépôts et consignations						
	Code Banque	Code Guichet	N° de compte			Clé RIB	
	40031	00001	0000170292Z			45	
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)					
		FR43	4003	1000	0100	0017	0292 Z45
SELARL SR NOTAIRE & CONSEILS 16 AVENUE JULES RAVAT BP 168 38500 VOIRON		Identifiant International de la Banque (BIC)					
		CDCG FR PPXXX					

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

1. Montant

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de **TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (13 500,00 EUR)** :

- Sur laquelle somme le **BENEFICIAIRE** versera, dans le délai de dix (10) jours à compter des présentes, au moyen d'un virement bancaire en la comptabilité de Maître Stéphane ROLLOT, Notaire à VOIRON, sur le compte dont les références bancaires sont indiquées ci-dessus, la somme de **SIX MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (6 750,00 EUR)** représentant partie de l'indemnité d'immobilisation ci-dessus fixée.

2. Nature de ce versement

La somme ci-dessus versée ne constitue pas des arrhes. En conséquence, en aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, le **BENEFICIAIRE** en s'en dessaisissant et le **PROMETTANT** en restituant le double.

3. Sort de ce versement

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au **PROMETTANT** ou au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses suivantes :

a) en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au **PROMETTANT** devenu VENDEUR ;

b) en cas de non réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au **PROMETTANT** à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains de l'immeuble formant l'objet de la présente promesse de vente pendant la durée de celle-ci ;

Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme restera acquise au **PROMETTANT** même si le **BENEFICIAIRE** faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

c) toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au **BENEFICIAIRE** s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

- . si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;
- . si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;

- . si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;
- . si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;
- . si le **PROMETTANT** n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
- . en cas d'infraction du **PROMETTANT** ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;
- . si le **PROMETTANT** venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;
- . et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul **PROMETTANT**.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, le **BENEFICIAIRE** devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les sept (7) jours de la date d'expiration de la promesse de vente.

A défaut pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le **PROMETTANT** sera alors en droit de sommer le **BENEFICIAIRE** par acte extrajudiciaire de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours.

Faute pour le **BENEFICIAIRE** de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au **PROMETTANT**.

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

4. Surplus de l'indemnité d'immobilisation

Quant au surplus de l'indemnité d'immobilisation, soit la somme **de somme de SIX MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (6 750,00 EUR)** le **BENEFICIAIRE** s'engage à verser ladite somme au **PROMETTANT** au plus tard dans le délai de huit jours de l'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente, pour le cas où le **BENEFICIAIRE**, **toutes les conditions suspensives ayant été réalisées**, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait.

SEQUESTRE

1. Constitution d'un mandataire commun en qualité de séquestre

D'un commun accord entre les parties, Madame Isabelle ROUSSELET, comptable de l'Office notarial sis à VOIRON (38500) – 16 Avenue Jules Ravat, non intervenante aux présentes, est constituée séquestre de la somme versée ainsi qu'il est dit ci-dessus, dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

2. Mission du séquestre

Le séquestre, mandataire commun des parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - **PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE** - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire.

Il est effectivement ici précisé par le Notaire rédacteur des présentes que dans la mesure où le Notaire n'est pas juge des relations entre les parties, celui-ci ne pourra débloquer, de sa propre autorité, le montant du dépôt de l'indemnité au profit de l'une ou de l'autre des parties.

3. Difficultés entre les parties

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

4. Décharge

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

5. Acceptation de sa mission par le séquestre

Le séquestre susnommé déclare accepter la mission qui lui est confiée dans les termes stipulés aux présentes.

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RÉSERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre

impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

➤ Obtention d'un permis de construire

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire **avant le ++++ 2021** et purgé de tous recours **le ++++ 2021** pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

- **Construction d'une maison à usage d'habitation d'une surface de plancher de 92 m² environ.**

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce **au plus tard le +++++ 2021**, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Il est indiqué en tant que de besoin au **BENEFICIAIRE** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie. Dans la mesure où l'opération envisagée n'entre pas dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
 - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition

suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Retrait du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives le **BENEFICIAIRE** devra faire procéder au retrait de ce permis.

Protection de l'emprunteur immobilier

Le mandataire du BENEFICIAIRE déclare que son mandant paiera en totalité le prix de la vente s'il lève l'option, de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt.

Il rappelle que son mandant l'a chargé de faire cette déclaration.

Par suite, le présent acte n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt prévue par l'article L 313-41 sus-visé.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, **il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.**

ÉTAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme étant toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention de se défaire.

IMPÔTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

CHARGES ET CONDITIONS RÉSULTANT DE L'APPLICATION DE RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION - AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe le **BENEFICIAIRE** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur

achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.

- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Le **BENEFICIAIRE** est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 112-22 :

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L 112-21 du présent Code aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa du présent article précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

- Article L 112-23 :

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par le **BENEFICIAIRE**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Assurance-construction

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé le **BENEFICIAIRE** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle au **BENEFICIAIRE** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE -INFORMATION

Le rédacteur des présentes rappelle au **BENEFICIAIRE** l'obligation faite à son constructeur de lui remettre lors de la signature du contrat de construction d'une maison individuelle la notice d'information établie conformément au modèle-type tel que défini par l'arrêté du 28 novembre 1991.

Cette notice est destinée à informer le **BENEFICIAIRE** de ses droits et obligations en application de la loi numéro 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ ET DE DOMMAGES

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

DROIT DE VISITE ET DE COMMUNICATION DES AUTORITÉS

L'article L 461-1 du Code de l'urbanisme dispose :

"Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou leurs délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article L. 480-1 peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux."

L'article L 461-4 du même Code précise que, lorsque, à l'issue de cette visite, il est établi qu'une construction, un aménagement, une installation ou des travaux ont

été réalisés sans permis ou sans décision de non-opposition à déclaration préalable, ou en méconnaissance d'un permis ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, le maître d'ouvrage peut être mis en demeure, dans un délai qui ne peut excéder six mois, de déposer, selon le cas, une demande de permis ou une déclaration préalable.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, tel qu'il résulte du plan téléchargé sur le site du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire et de la Cohésion des Territoires, demeuré annexé aux présentes.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Il est ici fait observer que l'immeuble est situé dans une zone desservie par un réseau collectif d'assainissement, auquel il n'est pas raccordé.

Le BENEFCIAIRE est dûment informé qu'il devra se raccorder à ce réseau collectif.

En cas de non-respect de ces obligations, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables (L 1331-6 du Code de la santé publique). Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L 1331-1 à L 1331-7-1 du Code de la santé publique, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 %.

Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, pour garantir le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif, le propriétaire de l'immeuble en assure l'entretien régulier et les vidange périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions règlementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement.

Cette obligation ne s'applique pas aux immeubles abandonnés raccordés à une installation d'épuration industrielle ou agricole et faisant l'objet d'une convention entre la commune et le propriétaire aux conditions visées à l'article L 1331-1-1 al 2 du Code de la santé publique, et qui doivent être démolis ou ne plus être utilisés.

À l'issue de ce contrôle, la commune peut prescrire la réalisation de travaux devant être exécutés par le propriétaire dans un délai de quatre ans suivant sa notification (L 1331-1-1 du Code de la santé publique).

Aux termes des dispositions de l'article L 1331-5 du Code de la santé publique, dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature existantes doivent être mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir, par les soins et aux frais du propriétaire. Les dispositifs de traitement et d'accumulation ainsi que les fosses mises hors service devaient être vidangés, désinfectés et comblés ou démolis.

Information

Par ailleurs, les parties sont informées que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Cette autorisation peut être subordonnée au paiement par l'auteur du déversement d'une participation aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux. L'absence de réponse à la demande d'autorisation plus de quatre mois après la date de sa réception vaut rejet de celle-ci (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées. L'évacuation de ces eaux pluviales doit

être assurée et maîtrisée en permanence et ne pas être versée sur les fonds voisins et la voie publique. Le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

Le propriétaire peut également se voir refuser tout permis de construire au motif de l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, sans qu'il puisse se prévaloir utilement de la possibilité d'un raccordement à un réseau privé d'assainissement ou à une station d'épuration privée.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est demeuré annexé aux présentes.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

Le **BIEN** est situé en zone d'**aléa faible**.

Etude géotechnique

Le terrain ne se trouvant pas dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 112-21 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

INFORMATION DU BÉNÉFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des particularités révélées par les états des risques dont les rapports sont annexés et des rapports de consultations des bases de données environnementales le cas échéant.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé des conséquences de ces particularités au regard des autorisations d'urbanisme et du fait que le terrain peut devenir inconstructible après la vente.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
 - La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
 - La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
 - La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
- Les copies de ces consultations sont demeurées annexées aux présentes.

ACTIVITÉS DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, le **BENEFICIAIRE** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres....

Le rédacteur des présentes a spécialement informé le **BENEFICIAIRE** savoir :

- Des dispositions de l'article L 112-16 du code de la construction et de l'habitation:

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un **trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassé les activités normales attendues de la part du voisinage.**

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir accompli toutes diligences et s'être entouré de toutes les informations nécessaires relatives à la situation de l'immeuble et aux activités professionnelles, ou non, exercées dans le proche environnement de ce dernier, et renonce à exercer tout recours contre le **PROMETTANT** à quelque titre que ce soit.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

La vente entre dans le champ d'application des droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts.

TAXE SUR LA CESSIION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune en date du _____, donc de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, a instauré une taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible, taxe d'un montant de 10 % assise sur un montant égal au prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA dudit Code diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini au même article.

Cette taxe est due par le vendeur comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Elle sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier ou de la présentation à l'enregistrement.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Conformément aux dispositions de l'article 1605 nonies du Code général des impôts, une taxe est due par le vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, et dont le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur à 10.

Cette taxe, dont le taux d'imposition varie selon le rapport entre le prix de cession et celui d'acquisition, sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier ou de la présentation à l'enregistrement.

PLUS-VALUES

L'immeuble est entré dans le patrimoine du PROMETTANT par suite des faits et actes suivants :

Pour partie : Acquisition, avec d'autres biens, suivant acte reçu par Maître Didier HERMANN, notaire à VOIRON le 3 janvier 2001.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2, le 27 février 2001 volume 2001P, numéro 1528.

Et attribution aux termes de l'acte de Partage reçu par Maître Didier HERMANN, notaire à VOIRON le 10 octobre 2018.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2, le 26 octobre 2019 volume 2019P, numéro 8532.

Le PROMETTANT donne dès à présent pouvoir au notaire de prélever sur le prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value afin qu'il soit versé au service de la publicité foncière compétent lors de la publication de la vente.

La vente, si elle se réalise, génèrera un impôt sur la plus-value qui sera prélevé sur le disponible du prix lors de la publication de celle-ci au service de la publicité foncière, montant porté à la connaissance du VENDEUR qui le reconnaît.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de GRENOBLE CHARTREUSE-GRESIVAUDAN - 38 AVE RHIN ET DANUBE - 38047 GRENOBLE CEDEX 2 et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DÉCLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

DISPOSITION TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BÉNÉFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** versera, dans le délai de dix (10) jours à compter des présentes, au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de **CINQ CENTS EUROS (500,00 €)**, s'appliquant :

1 - Au coût de la présente promesse de vente à raison de la somme de **TROIS CENT CINQ EUROS (305,00 EUR)**, correspondant :

- au droit fixe d'enregistrement pour la somme de **125,00 euros** dû au Trésor Public,

- aux honoraires de rédaction de la présente promesse pour la somme de **180,00 euros** toutes taxes comprises, en vertu des dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 201 6-230 du 26 février 2016 et telle que ce montant résulte de la convention d'honoraires signée ce jour par le **BENEFICIAIRE**.

2- A la provision sur frais de l'acte authentique de réitération des présentes à raison de **CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (195,00 EUR)** le **BENEFICIAIRE** autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes. Cette somme viendra en compte sur les frais de l'acte réitératif lors de la réalisation de l'acte authentique.

De convention entre les parties, cette somme **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR)** restera acquise à l'office notarial dans tous les cas même dans celui de l'exercice par le **BENEFICIAIRE** de son droit de rétractation s'il en bénéficie.

Le **PROMETTANT** supportera cette somme de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR)** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente comme en cas de non réalisation de son fait.

De plus, les parties demandent au rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la levée des conditions suspensives, et toutes sommes alors engagées par l'office pour cette constitution ne fera l'objet d'aucune restitution.

REMUNERATION DES PRESTATIONS LIEES A L'ETABLISSEMENT DES PRESENTES

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant contrat, il est dû dès à présent à l'Office Notarial 16 Avenue Jules Ravat à VOIRON (38500), conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire à la charge du **BENEFICIAIRE** fixé d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur, à la somme toutes taxes

comprises de **CENT QUATRE-VINGTS EUROS (180,00 EUR) TTC**, et qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial 16 Avenue Jules Ravat à VOIRON (38500) en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce. Une convention d'honoraires a été établie préalablement et est annexée.

PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

FACULTE DE RETRACTATION

ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24.

Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ÉLECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Monsieur Olivier COTTE : olivier.cotte@oconsulting.fr

Madame Michèle CHEVALLIER : marie.fabienalex@gmail.com

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.









Capture d'écran



Contribution n°164 (Orale)

Proposée par M. Desles

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 18h23

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_164_Orale_1.pdf

PERMANENCE VENDREDI 2 octobre

(54) M. Bruno DESLES, 125 Rte de la Buisse,
1- s'oppose au fractionnement des frondes
propriétés :

- détachée sur habitat densifié inesthétique
avec dérivement de beaux espaces plantés.

2- Dans la mesure où la propriété serait
mise en vente de façon courtoise, l'acte
de vente comprendrait l'interdiction de
couper les arbres, de démolir la maison
(seulement transformation & feu n'altère pas
le caractère général de la maison), le

FR

fractionnement du terrain.
3) Au cas où la commune préempte,
le prix ne devra pas être inférieur au
compte rendu de vente.

(55) M. Boulanger 611 Route de Buisse,
- 0 m. c. 11/12 Al 132 et 233

Contribution n°165 (Orale)

Proposée par M. Boulanger

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 18h27

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_165_Orale_1.pdf

fractionnement du terrain.

3! Au cas où la commune préempte, le prix ne devra pas être inférieur au compromis de vente.

(55) M. Boulanger 611 Route de Bruse, maison sur 2 parcelles A1 232 et 233 demande s'il peut faire la séparation de la propriété en 2.

Et demande à quelle échéance ces terrains seraient constructibles.

Contribution n°166 (Courrier)

Proposée par Mme et M. Olislaegers

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 18h28

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_166_Courrier_1.pdf

56) A et Mme Dislaegers, députés en courrier
pour remarques au rapport à l'ADPATS -
PS courrier de 9 feuilles.

Souhaite que soit intégré dans le règlement
de l'AlI une clause qui garanti, que toute
installation, en zone urbaine, ne produise
pas de gêne auditive ou olfactive pour
les voisins et riverains (par ex. entretien en
sous-sol des climaticiens, coin presseurs...)

57) M. MICHALA Rte au Néerom, pour

Patrick OLISLAEGERS
363 Chemin d'Orgeoise
38500 COUBLEVIE
(Parcelles AH 41 et AH 42)

Coublevie, le 3 octobre 2024

COMMUNE DE COUBLEVIE
Mairie
11, Chemin d'Orgeoise
38500 Coublevie

A l'attention de Madame le
Commissaire-Enquêteur, Madame
Françoise ROUDIÉR

Envoi par mail : enqueteur-enquete-publique-5539@registre-dematerialise.fr

Envoi par courrier recommandé avec
accusé de réception le 3/10/2024

Objet : remarques, observations et solutions envisagées pour pallier les inconvénients et nuisances à prévoir pour les propriétaires impactés par le projet du futur quartier « séniors' de la route de la Buisse (OAP n°1B) à prendre en compte pour l'enquête publique du projet de PLU de la commune de Coublevie.

Madame le Commissaire-Enquêteur,

Je me permets de solliciter votre attention car il s'avère que le projet de révision du PLU concernant le quartier "séniors" de la route de la Buisse (et chemin d'Orgeoise) (OAP n°1B) (de 60 à 90 logements) risque d'impacter de façon importante ma situation et mes conditions d'habitation (ainsi que celles de mes proches) à l'horizon 2029, puisque ces barres d'immeubles prévues et avec de nombreuses places de parking bétonnées (zone en bleu ciel hachurée, sur le plan légendé publié sur le site de la Mairie, en page 31 de la "présentation du projet de révision du PLU en réunion publique du 4 mars 2024 » OAP n°1B, et image 3 à la fin de ce courrier) vont jouxter ma propriété (parcelles AH 42 et AH 41) sur toute sa longueur. De plus la clôture de ma propriété à ce niveau est à 8m environ de ma terrasse et pièces de vie en 1er étage. (cf. photo 1 à la fin de ce courrier) .

Ne sachant pas comment seront disposés les futurs immeubles et me basant sur ce que je vois sur ce plan publié sur le site internet de la Mairie, je me permets de vous faire part des nuisances et inconvénients à envisager pour les voisins directs de ce projet, de mes propositions pour y remédier et certaines solutions envisagées

En effet, je vis dans cette maison à Coublevie depuis 23 ans avec mon épouse et mon fils et nous apprécions beaucoup la vue sur la nature et les beaux arbres centenaires des jardins que ce projet risque de modifier. Cette végétation suffisamment dense, ainsi que le calme, le voisinage et la quiétude que permet cette situation actuelle, font que je souhaiterais rester y vivre pour ma retraite dans de bonnes conditions de vie, malgré les changements importants qu'impliquent ce projet.

1. Concernant la situation de ma propriété (parcelles AH 41 et AH 42) par rapport à l'implantation prévue des immeubles de ce quartier "séniors" et les inconvénients et nuisances à prendre en compte pour les limiter :

Etant donné que mes pièces de vie, dont la disposition est impossible à modifier (à cause de la configuration de l'habitation), sont situées en 1er étage côté ouest (côté ensoleillé en journée) et donneraient directement sur ces futurs bâtiments, vous serait-il possible de garantir et demander (ou imposer) une disposition des bâtiments de ce projet de manière à éviter un vis-à-vis frontal et rapproché visuellement sur le devant ma maison et donc de les construire bien au-delà de 5 m à partir de la clôture de ma propriété? Si possible aussi loin que la maison existante de la propriétaire des parcelles AH 36 et AH 37 (cf. Photo.1 et plan annotés 2 et 3 à la fin de ce courrier)?

Par exemple en imposant de conserver l'îlot de verdure existant en y rajoutant de grands arbres, au coeur de ce projet qui jouxterait la clôture de ma propriété (je l'ai dessiné et annoté en proposition sur le plan, image 2 à la fin de ce courrier)? Au moins devant et de part en part de ma maison, entre ma clôture et les bâtiments à construire? Et l'étendant également devant la maison de mes voisins de droite (parcelles AH 44 et AH 45) dans une situation similaire (cf plan image 2 et 3), et de le faire jusqu'à la haie des propriétaires des parcelles AH 339 et AH 827?

Le fait est qu'étant donné la situation de ma maison par rapport à ce projet, ce dernier générerait un futur vis-à-vis important vu le nombre de logements prévus (environ 90) et la hauteur des bâtiments : avec une première barre d'immeuble de 9 mètres de hauteur derrière ma clôture et ensuite juste derrière, une deuxième ligne d'immeubles de 11 mètres de hauteur qui donneront sur la route de la Buisse. Au final, de chez moi, des pièces de vie, baies vitrées et terrasse au 1er étage où nous vivons et mangeons dès les beaux jours, comme de mon jardin, j'aurai vue sur presque tout l'ensemble des bâtiments de la sénioriale prévue. Et ses futurs résidents de même, auront une vue plongeante chez moi...

Cela deviendrait difficilement supportable et très inconfortable, notamment à cause du vis-à-vis important, d'une perte non négligeable de lumière, de luminosité et d'intimité dans nos pièces de vie (situées côté ouest), ainsi qu'un ressenti oppressant d'étouffement inévitable...

La perspective de me retrouver avec une vue sur des immeubles de béton implantés si près de ma clôture devant (comme sur le plan du projet reproduit en fin de courrier, image 2 et 3) ne me réjouit guère, la végétation actuelle étant visuellement plus agréable et reposante que des immeubles en béton de plusieurs étages qui la remplaceraient...

A cela s'ajouteraient les nuisances occasionnées par les appareils de climatisations, frigos et autres compresseurs des magasins prévus (dont alimentaire type Vival?) au pied de ces immeubles... Cela est déjà le cas depuis plusieurs années avec le magasin alimentaire « la Grappe à Fromages » situé au niveau du Parc Garanjoud, route de la Buisse et pourtant plus éloigné (62 décibels en permanence, plus que la norme autorisée, nuisant fréquemment à ma qualité de sommeil ainsi que celle de mes proches).

Ce sont des inconvénients majeurs qui ne peuvent être perçus sur un plan/schéma, vu de- dessus, comme ce qui a été montré par la Mairie pour présenter ce projet. Il est regrettable que ce quartier à aménager dans le futur, n'ait pas été présenté (malgré ma demande) avec une vue actuelle de photo aérienne des lieux choisis pour ce projet, afin d'avoir une meilleure compréhension de la réalité de terrain.

C'est pourquoi, considérant les nuisances inhérentes à ce type de projet, je souhaiterais en plus de la conservation de l'îlot de verdure actuel (avec plus d'arbres hauts de façon à minimiser la vue sur les bâtiments donnant sur la route de la Buisse (prévus à 11 mètres de hauteur R+2+attique) et le sentiment de bétonisation de ce quartier "séniors"):

- que soient préconisée pour les bâtiments situées au niveau du vis-à-vis devant mes pièces de vie, une hauteur de bâtiments qui n'excède pas celle de la maison actuelle (de la parcelle AH 36) en face de chez moi : 7m de hauteur (comme imposé actuellement car en zone UB) , avec des bâtiments R+1 sans attique ou R+attique et éloigné, ainsi qu'est aujourd'hui caractérisée la maison de la parcelle AH 36. Pour ce faire, serait-il possible de garder les caractéristiques actuelles de ce quartier délimité pour le projet, en zone UB comme aujourd'hui?

- avoir la garantie que les machines, systèmes réfrigérants et climatisations des magasins et autres seront enterrés et que les parkings de la sénioriale seront sous-terrains (même en cas de changement de gouvernance municipale d'ici 2029) et que les commerces prévus n'induiront ni nuisances sonores ni olfactives.

- que les commerces soient implantés plutôt route de la Buisse que chemin d'Orgeoise, pour lequel la circulation (en sens unique) est moins aisée pour les voitures comme pour les piétons à certains endroits, notamment car plus étroit

- que le tampon végétal prévu entre l'arrière de la future sénioriale de la route de la Buisse et tout le devant de la clôture de ma propriété, soit bien prolongé jusqu'au niveau de la haie des parcelles AH 827 et AH 339 (comme prévu sur le plan/schéma du projet, image.3 en fin de courrier) (également donc sur le côté du couloir étroit de sortie véhicule et piéton, à partir de mon portail en fond d'impasse privée (AH 43) vers le chemin d'Orgeoise ce qui est le cas sur ce plan) et que ce tampon végétal fasse au moins 6m de hauteur et 3m de large dès le début de l'implantation des bâtiments et des travaux.

- que ce quartier « séniors » ne soit pas bétonné à outrance.

2. Concernant les inexactitudes et les éléments non pris en compte dans le compte-rendu de mon entretien du 22/02/2023 avec le service urbanisme, publié dans le bilan de concertation de la révision du PLU (page 77) (ainsi que les éléments de mes mails du 6/02/2023 et du 14 mars 2023 non pris en compte)

J'ai relu le bilan de concertation de la révision du PLU publié par la Mairie dans lequel mon premier entretien du 22/02/2023 à ce sujet (page 77) (et non le 2ème comme indiqué en en-tête), réalisé avec Mr Antoine GLOPPET Adjoint à l'urbanisme et Mme Marion LOUERAT du service urbanisme. Je constate que ma réponse par mail, à l'époque, à ce compte-rendu reçu par mail (très incomplet d'ailleurs et qui tient également peu compte de mon courrier initial) a été ignorée (mail du 14 mars 2023 au service urbanisme). Ce compte rendu publié ne tient donc pas compte de ma réponse et des éléments apportés concernant certaines inexactitudes et inconvénients.

En effet, suite à mon premier courrier du 8/02/2023 où je faisais part notamment de mes inquiétudes pour mes voisins et les habitants du quartier également, concernant la densification et bétonisation de ce quartier « séniors », sa perte d'identité et la densification de circulation à prévoir sur le Chemin d'Orgeoise qui est en sens unique, je me suis rendu compte que le compte-rendu (très incomplet donc de cet entretien) ne tient pas compte de la réponse que j'y avais apportée en réponse de mail le 14/03/2023 ...

Il précisait notamment (photo de la maison de la parcelle AH 36 en face de la mienne à l'appui) que, contrairement à ce qui était prétendu, toutes les maisons de cette zone à aménager en quartier « séniors » ne font pas 11 mètres de hauteur, comme la photo qui a été publiée dans ce compte-rendu, de la maison côté chemin d'Orgeoise (parcelles AH 34 et 326).

En effet, la maison en face de chez moi (parcelle AH 36) (dont l'avant peut se voir de la route de la Buisse) peut s'apparenter à **un R+1 ou un R+attique** (vu la caractéristique de son toit) (voir la photo.1 en fin de ce courrier). Elle n'est donc pas aussi haute que celle présentée comme modèle de hauteur standard du projet.

De surcroît, il est prévu que cette zone UB passe en zone UA avec une OAP lors la révision du PLU. Cela permettrait donc de construire encore plus haut et de permettre une implantation de bâtiments en surface au sol encore plus importante, ce que laisse présager le dernier plan de ce projet connu (publié p.31 de la présentation du projet de révision du PLU en réunion publique du 4 mars 2024...)

L'implantation prévue des immeubles y paraît de même très resserré et proches des habitations existantes, avec certes moins de surface de parking qu'au programme des Ricochets (bâtiments R+1) (Impasse des Ricochets à Coublevie) mais très peu de zones de végétation étendue. **Un îlot de verdure notamment pour pallier les inconvénients des canicules et un cadre vie plus verdoyant à la place d'une bétonisation excessive ne me paraît pas inutile dans cette perspective.**

Ainsi, dans ce compte-rendu publié et en entretien, le programme des Ricochets (bâtiments en R+1) m'a été présenté comme "l'exemple à éviter absolument" avec photos avant/ après des constructions à l'appui, ce qui arriverait d'après l'Adjoint à l'Urbanisme, si cette zone des trois terrains donnant sur la route de la Buisse (à préempter pour ce projet de sénioriale) étaient acquises par des promoteurs. Son argument pour défendre la hauteur des bâtiments (R+2 à 9 mètres de hauteur et R+2+attique à 11 mètres de hauteur) était également de garantir une implantation des bâtiments limitée en surface au sol pour laisser plus de place à la végétation et aux espaces verts.

Cependant, en examinant attentivement le plan à aménager du quartier « seniors » de la route de la Buisse sur le dernier plan publié sur la présentation de révision du PLU du 4 mars 2024, force est de constater que ce projet quartier « seniors » risque de plus en plus de ressembler au programme des Ricochets, avec moins de goudron au sol certes, mais des hauteurs d'immeubles plus importantes.

Enfin, il est relaté dans ce compte-rendu certaines vellétés de vendre à l'époque sur les trois terrains concernés par ce projet et la crainte d'une récupération par des promoteurs différents que cela impliquerait. J'avoue que je reste très perplexe à ce sujet.

En effet, après m'être renseigné auprès de mes voisins, il est apparu que :

- à ses dires, la propriétaire de la maison la plus au sud de ces terrains (parcelles AH 38, 290 et 39) avait signé un compromis de vente de sa maison en décembre 2022, à un couple d'acquéreurs privés (ce que j'ai pu vérifier) qui souhaitait mettre cette maison en location... Une situation assez éloignée d'une acquisition par des promoteurs professionnels donc... Pourtant la propriété a été préemptée et acquise par la Mairie en 2023 avec un portage EPFL.
- que la propriétaire actuelle au centre de ces terrains (parcelles AH 36 et AH 37) ne souhaite pas vendre et que les propriétaires le plus au nord (AH 34 et AH 826), à l'angle de la route de la Buisse et du chemin d'Orgeoise encore moins.

De même que les propriétaires des parcelles AH 827 et AH 339 (qui ne devraient finalement pas être préemptées à l'avenir pour ce projet) (pour ces derniers il y a eu un malentendu au départ du projet de cette sénioriale car le service urbanisme et l'Adjoint à l'urbanisme pensaient qu'elle faisait partie intégrante de la propriété AH 34 et AH 826 et n'avaient pas eu connaissance l'existence de ses propriétaires (depuis des décennies pourtant), (entendue et enfin reconnue après des mois d'alertes de plusieurs personnes dont les personnes concernées).

Ainsi, il y a un tel fossé pour l'instant, entre ce que j'ai entendu lors de mon entretien au service Urbanisme (ainsi que son compte-rendu incomplet), l'évolution du projet de ce quartier « seniors » jusqu'à présent, et ce que je vois ou j'entends sur le terrain que je suis d'autant plus inquiet pour la suite de ce projet

3. Concernant la voie de liaison douce (légendée en pointillés jaunes sur le plan donc "à créer" et à transformer en accès public) prévue et traversant de part en part le futur quartier « seniors » de la porte de la Buisse, actuellement en terrain privé, qui rendrait donc le terrain ouvert au public (elle relierait le parc Garanjou, chemin d'Orgeoise au chemin des Dominicains) :

Je vous sollicite également sur ce point, afin de que soit reconsidéré et annulé le projet de la voie douce (en pointillé jaune, page 31 de la présentation du projet de révision du PLU en réunion publique du 4 mars 2024 reproduite en image 3 de ce courrier) qui ferait d'une part, double emploi avec celle, toute proche, à 9 mètres environ, route de la Buisse, prévue à côté de la voie verte (voir le plan/schéma 3 en fin de courrier): cette voie piétonne relierait elle aussi le Parc de Garanjou chemin d'Orgeoise au chemin des Dominicains (à noter qu'il y a actuellement un trottoir route de la Buisse qui assure déjà cette fonction mais certes à améliorer). De plus, une autre voie douce piétonne fera de même, à quelque mètres seulement de là, au niveau du quartier « seniors » des ifs et sur une zone depuis toujours publique (en pointillé jaune sur les plans, page 29 et 30 de la présentation du projet de révision du PLU en réunion publique du 4 mars 2024)...

Ainsi, considérant ces éléments, j'ai déjà du mal à comprendre le bien-fondé de cette voie douce sur le terrain de la sénioriale de la route de la Buisse, avec un accès public « à créer » (d'ailleurs aujourd'hui encore propriété privée (parcelles AH 34 et AH 826) et accès fermé par une haute clôture en métal).

Mais il y a plus grave et problématique du point de vue de la sécurité et tranquillité des futurs résidents seniors (à fortiori les résidents en rez-de-chaussée) et de leurs futurs voisins/propriétaires actuels.

En effet, cela risque de déplacer, du parc Garanjouid vers le cœur du quartier « seniors » de la route de la Buisse (donc aussi devant chez moi), les risques d'incivilités et problèmes récurrents déjà constatés dans le passé, notamment par des jeunes alcoolisés (tapage nocturne, musique de radio de véhicules ou autres à fond stationnant toute la nuit, hurlements, rixes, rodéos, poubelles brûlées). Ces événements regrettables ont historiquement cours dans et à proximité du parc Garanjouid (parking de la crèche notamment), dès le printemps puis l'été, le soir et la nuit. Des problèmes récurrents auxquels ont déjà été confrontés les riverains directs du parc, notamment les propriétaires de la parcelle AH 827 et AH 339 et les propriétaires des parcelles AH 34 et AH 826 (habitant là depuis leur enfance et aujourd'hui retraités) et indirects : j'ai, pour ma part, régulièrement été témoin de cela dans le passé et je les entends jusqu'à chez moi...

De plus, j'ai personnellement été confronté le 23/07/2023 à un incendie de ma poubelle à 3h du matin (reproduit dans une même période dans ce quartier). Feu qui a brûlé également une partie de la naie des propriétaires des parcelles AH 44 et AH 45, puisque la poubelle est ramassée et déposée au niveau des boîtes aux lettres, en entrée de notre impasse privée, donc au bord du chemin d'Orgeoise tout près du parc Garanjouid. En déplacement à ce moment-là, c'est mon voisin (en entrée d'impasse) qui a éteint le feu de poubelle à 3h du matin. A la fin, il ne restait plus qu'une galette de plastique brûlée sur le goudron... (cf. Mon dépôt de plainte et procès-verbal avec photos à l'appui du 26/07/2023 fait à la gendarmerie de Moirans pour "dégradation ou détérioration du bien d'autrui par un moyen dangereux pour les personnes")

D'ailleurs, pas plus tard qu'hier autour de 12h, alors que je circulais en voiture route de la Buisse, j'ai aperçu quatre jeunes entrain de faire du rodéo en véhicule à 2 roues motorisés, au début du chemin d'Orgeoise au niveau du parc Garanjouid, donc devant la clôture des propriétaires des parcelles AH 34 et AH 826, justement là où il est prévu d'ouvrir la voie douce au public (en pointillé jaune) avec la réalisation du projet de cette sénioriale.

Ainsi, ma crainte est qu'avec cette voie douce "à créer" (d'après la légende du plan) qui deviendrait donc un accès public ouvert à tous, les problèmes et nuisances que je relate seraient susceptibles de se déplacer sur le terrain de la sénioriale, au milieu des logements prévus et également devant ma maison et clôture ainsi que celles de mes voisins.

De plus la perspective de cette perte de tranquillité, de sécurité et d'intimité impliquerait une dégradation considérable de ma qualité de vie et celle de mes proches, ainsi qu'une perte de valeur conséquente de mon bien immobilier : j'ai acheté il y a 23 ans une maison avec jardin qui donne sur des maisons individuelles avec jardins privés et je vais me retrouver avec des immeubles en face et un passage public sous mes fenêtres, devant mes pièces de vie, balcon/terrasse, jardin etc... et de même pour mes voisins de gauche et de droite et à fortiori les propriétaires des parcelles AH 339 et AH 827.

Je tiens à préciser que le terrain sur lequel est envisagé cette voie douce (en pointillé jaune) (pour relier le chemin d'Orgeoise au chemin des Dominicains) a toujours été privé : c'est une propriété privée avec maison (appartenant aux propriétaires des parcelles AH 34 et AH 826), actuellement fermée par une clôture et qui deviendrait ainsi ouverte au public en 2029, pour aller à pied du chemin d'Orgeoise à chemin des Dominicains alors qu'il est possible de le faire à deux autres endroits, 9 mètres plus loin route de la Buisse, ou quelques mètres plus loin le long de la sénioriale des Ifs (voie douce en pointillé jaune prévue également).

Pour toutes les raisons évoquées précédemment, je souhaiterais que cette voie douce en pointillé jaune prévue au milieu de quartier « seniors » de la route de la Buisse **ne soit pas ouverte au public côté parc Garanjoud et donc côté chemin d'Orgeoise** (un accès à la sénioriale est déjà prévu côté route de la Buisse) **et que l'îlot de verdure à préserver** (devant chez moi et mes voisins de droite) avec rajout d'arbres hauts, sur le terrain de la sénioriale (s'il est possible de le conserver en l'améliorant) **reste privatif et propre à cette sénioriale.**

Il me semble en effet qu'il faudrait prendre en compte la réalité de terrain du contexte passé et présent propre au parc Garanjoud et ses abords et faire primer la sécurité, la tranquillité, et la qualité de vie des Coubleviteins riverains de la Sénioriale de la route de la Buisse tout comme celles de ses futurs résidents.

Conscient que ce projet est conçu dans l'intérêt de ses futurs résidents, de la commune de Coublevie et de ses citoyens, serait-il possible de concilier au mieux leurs intérêts et ceux des riverains impactés par ce projet?

Loin de refuser l'idée d'un cœur de village plus vivant dans l'intérêt de tous, j'espère que ce projet pourra être adapté en fonction des nuisances à éviter ou à limiter, en adéquation avec l'objectif de ce projet ainsi présenté sur le site de la Mairie sur le document « projet de révision du PLU en réunion publique du 4 mars 2024 » page 31) 'd'assurer l'émergence de formes urbaines cohérentes et respectueuses du tissu pavillonnaire existant » (et je l'espère respectueuses également de la qualité de vie de ceux qui y vivent déjà aujourd'hui) et avec ce principe entre autres d' « assurer la qualité paysagère »(page 31)... pour tous.

En vous remerciant de votre compréhension, de votre retour et de la confirmation de la bonne réception de ce courrier, et en espérant que mes remarques et observations seront prises en compte, je vous prie d'agréer Madame le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma respectueuse considération.

Patrick Ollislaegers
363 Chemin d'Orgeoise
38500 COUBLEVIE
(Parcelles AH42 et AH41)

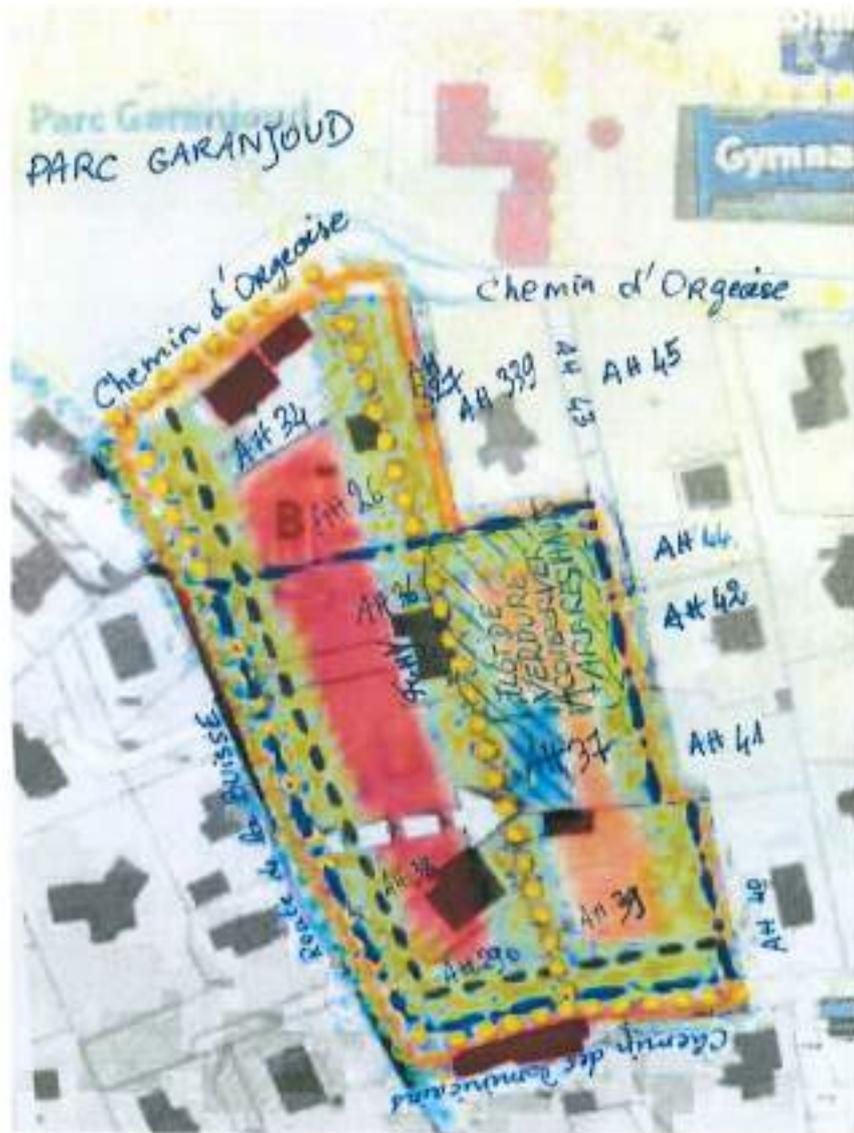
P.S : Veuillez trouver ci-dessous :

1. La vue que j'ai de mon balcon/terrasse sur la maison actuelle de la propriétaire des parcelles AH 36 et AH 37.

2. Le schéma/plan du projet du quartier « séniors » de la route de la Buisse que j'ai trouvé sur le site de la Mairie (publié suite à la présentation du projet de révision du PLU en réunion publique du 4 mars 2024, OAP n°1B) et sur lequel je me suis permis d'indiquer l'endroit où je souhaiterais qu'un îlot de verdure soit conservé et que quelques grands arbres y soient plantés notamment pour limiter la vue sur les immeubles prévus route de la Buisse de 11m de hauteur)

3. Le même schéma/plan original sans l'îlot de verdure et sans annotations





Contribution n°167 (Orale)

Proposée par M. Michallat

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 18h29

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_167_Orale_1.pdf

... pour constructeurs, Compresseurs...)

- 57) N. MICHALCA de Rte du Neysroub, pour parcelle face au cimetière, demande :
- 1) une parcelle en zone constructible pour une habitation le long de la zone Uds comme c'était le cas dans le précédent PLU.
 - 2) la suppression de l'ER n°15 destiné à un ouvrage pour eaux pluviales, et la mise en zone constructible de la parcelle concernée. Un permis de construire avait été déposé sur ce terrain en 2003 et accordé.



Contribution n°168 (Orale)

Proposée par Mme et M. Mattacola

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 18h30

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document associé

contribution_168_Orale_1.pdf

(58) M. et Mme DATTACOST déposent courrier par rapport à la requête faite au début d'enquête publique sur la demande de repasser en zone constructible la parcelle classé A au projet. Et effectivement leur avocat M^{re} COARANT a déposé une requête sur le registre municipal - Courrier de 3 pages joint -

Madame Anne-Marie MAFFACOLA
48 Allée des Charmilles
38490 LES ABRETS EN DAUPHINE

Madame Monsieur le Commissaire enquêteur
Mairie de COUBLEVIE

38500 COUBLEVIE

Lettre recommandée avec accusé réception

Moirans, le 21 juin 2023

Madame Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets d'intervenir auprès de vous concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de COUBLEVIE.

Je suis propriétaire d'une parcelle de terrain cadastrée section AE numéro 288 dont j'ai héritée de mes parents en 2020. Dans la succession il a fallu évaluer ce bien qui est classé en zone U de la commune au PLU et donc renseignements pris auprès du service de l'urbanisme en Mairie, ce terrain a été évalué en terrain à bâtir dans la déclaration de succession. J'ai donc payé des droits de succession en conséquence.

Ne pouvant conserver ce bien, j'ai pris la décision de le vendre et mon acquéreur a fait sa demande de permis d'aménager en Mairie pour permettre une division en plusieurs lots de terrain à bâtir. A Plusieurs reprises les demandes ont été refusées pour des raisons non liées à la constructibilité intrinsèque du terrain. A aucun moment il ne m'a été indiqué qu'il existait un projet de mettre mon terrain en zone non constructible.

Je joins l'extrait du PLU actuel montrant bien le classement de mon terrain actuellement en zone U comme le reste des terrains autour (Annexe 1).
Entre temps mon voisin immédiat à l'Ouest a obtenu une déclaration préalable pour diviser son terrain et détacher un terrain à bâtir. Cette demande a été acceptée.

Mon acquereur a redéposé des demandes, moins de lots, proposition et discussion avec la Mairie, toujours sans succès sur leurs intentions de le sortir de la zone constructible et sur la procédure mise en place pour y parvenir.

Finalement le PADD a été établi et la mairie a pu rendre un sursis à statuer concernant ma dernière demande.

Sur le plan de synthèse du PADD ma parcelle a purement et simplement été sortie de la zone des hameaux pour être placée en zone naturelle inconstructible. Le tracé de délimitation exclut ma parcelle en la contournant complètement et crée une dent creuse dans le tracé de la partie hameau. Comme si ma parcelle seule devait rester inconstructible alors que le reste du hameau pouvait rester en zone constructible (plan joint annexe 2).

Je trouve cette situation injuste et injustifiée.

En effet, ma parcelle est en bordure de route, entourée d'autres maisons, et desservie par les réseaux. Aucune activité agricole ne peut et ne pourra jamais y être exercée compte tenu de sa taille et de la proximité des habitations autour.

Dans le document de travail de la Préfecture du Doubs, concernant les zones actuellement urbanisées on peut lire :

« la jurisprudence définit cette notion comme « les parties du territoire communal qui comportent déjà un nombre et une densité significatifs de constructions ». Les critères mis en œuvre reposent donc sur une approche quantitative des constructions existantes dans la zone concernée.

Le critère de densité doit suivre le raisonnement logique suivant :

- le terrain de la demande se situe-t-il dans une partie urbanisée ?

** si oui, alors les autres règles applicables à la demande doit en être examinées ;*

si non, en fonction du contenu de la demande, il convient de vérifier si le projet entre dans l'une des quatre exceptions prévues à l'article L 111 4 du CU. Le projet devra en tout état de cause, respecter les règles nationales d'urbanisme, règles de voirie, règles de salubrité, sécurité publique... »

Dans la documentation, les critères suivants sont cités :

La notion de « ... » ne fait l'objet d'aucune définition légale. [...] il s'agit d'une question de fait. La jurisprudence se fonde généralement sur le nombre de constructions agglomérées, la distance par rapport à ces constructions, la desserte par les équipements publics (voies d'accès et réseaux d'eau et d'électricité).

Ou encore :

Critères jurisprudentiels sur le motif de constructibilité

limitée : « L'appréciation de la localisation d'une construction dans ou hors PAU s'effectue sous le contrôle du juge administratif qui retient huit critères :

- le nombre de constructions
- la distance par rapport au bourg ou au hameau
- la notion de contiguïté ou de proximité immédiate du bourg ou du hameau
- l'existence de terrains voisins déjà construits
- la desserte par les équipements
- la protection de l'activité agricole
- l'insertion dans le paysage
- le type d'habitat (groupé, urbanisation dispersée ou linéaire).

Ces critères sont souvent utilisés cumulativement. Le critère du nombre de constructions est fréquemment employé, notamment associé à celui de la distance par rapport au bourg ou au hameau.

Mon terrain est entouré de construction et situé dans le hameau.

Également une réponse ministérielle indique :

♦ Rép. min. n° 1533 : JO Sénat Q. 13 juin 2019, p. 3083

L'autorité chargée de délivrer les autorisations d'occupation du sol doit donc examiner les circonstances de fait : configuration du bourg, caractère plus ou moins aggloméré de l'habitat, taille du parcellaire, desserte par les équipements, insertion dans le paysage, protection des exploitations agricoles. Il convient également de tenir le plus grand compte des précédents créés par la délivrance de permis de construire ou de certificats d'urbanisme positifs pour les terrains considérés, au moment de cette délivrance, comme compris dans la partie actuellement urbanisée de la commune (♦ Circ. n° 87-60, 7 juill. 1987 ; BO min. Equip., n° 87/22, § 4-2-2-3, 1° partiel).

A la lecture de ces éléments je ne comprends pas ce qui a pu conduire le cabinet chargé de l'établissement du PADD à considérer mon terrain comme ne faisant pas partie de la zone actuellement urbanisée et les autres terrains oui.

Je demande donc que la ligne de séparation entre la partie urbanisée des hameaux se poursuivent tout droit et que mon terrain fasse de nouveau partie de la zone actuellement urbanisée du hameau comme celui de mes voisins.

Je joins les plans qui matérialisent ce que je demande à voir rectifier dans le tracé de la zone de hameau constructible (plan annexes 3).

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande.

Je vous prie d'agréer, Madame Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.

Contribution n°169 (Courrier)

Proposée par Mme Bellion Jourdan

Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 18h31

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

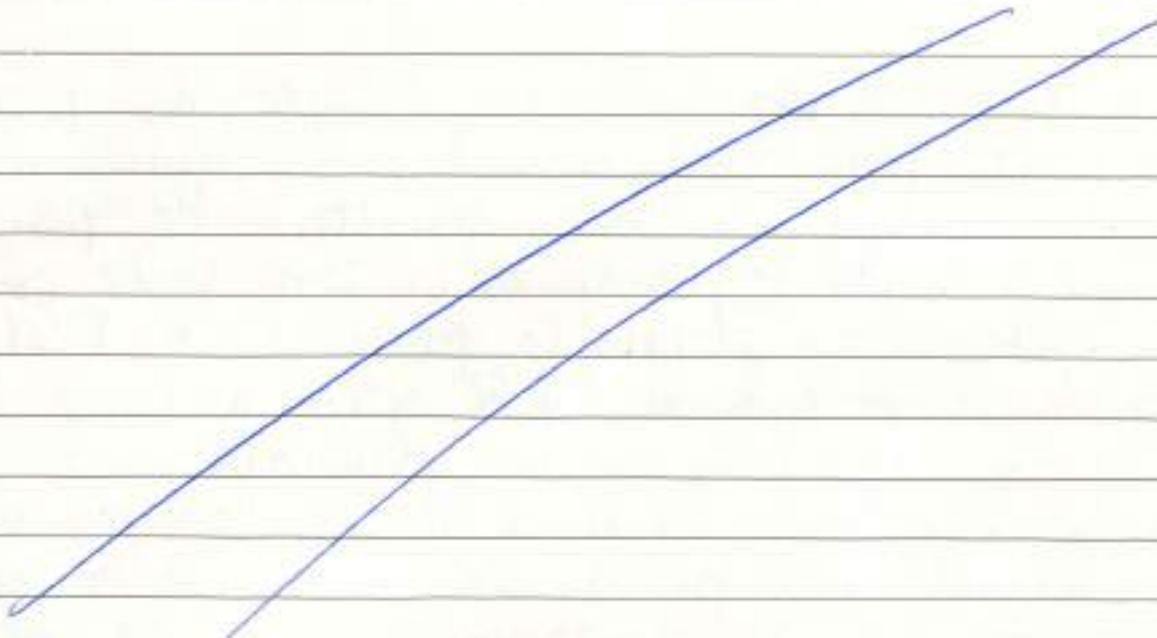
1 document associé

contribution_169_Courrier_1.pdf

(59) Mme Bellier Jourdan 235 P^{te} du
Guilla, requête pour rendre les travaux
plus sécurisés sur le long de la Route
CD 129 (Centre scolaire et pharmacie)
les habitants se joignent à Mme Bellier
Jourdan l'équipe pour cette requête.

FIN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
Vendredi 4 octobre 2024 17h00

Berthelin



FR

PS des Rep 3 n° 59

le 4 oct 24

Madame Bellion-Jourdan
236 route de grillon
38500 Coullerie
(née le 1-06 1943)

Je tiens à signaler la difficulté de se rendre à pied
le long du CS 129 entre giratoire et pharmacie
(trajet de mon domicile à la pharmacie et au centre
de kiné du Biard, que je fais fréquemment)
les trottoirs sont très étroits par endroit

Je ne suis pas arrivé au point aborde dans
le PLU

S. Bellion-Jourdan

Contribution n°170 (Email)

Proposée par Karine Colomb
(karinecolomb@gmail.com)
Déposée le vendredi 4 octobre 2024 à 19h45

Remarques concernant le PLU

Objet : Remarques concernant le PLU

Bonjour

D'après le projet de PLU de Coublevie il est écrit qu'il sera possible de monter une serre :

- si on est en zone A N ou NI (pourquoi?)
- si elle est démontable (sans précision)
- si elle mesure moins de 3,50m (en général, la hauteur standard est de 4m, pour bien ventiler et éviter les maladies du feuillage)
- si elle est à proximité d'un bâtiment agricole (personne n'a les moyens de faire construire un bâtiment avant d'avoir des serres).

Ce projet de PLU empêchera donc toute installation de maraîcher/pépiniériste sur Coublevie dans la prochaine décennie.

Ceci est bien dommage pour une commune anciennement rurale comme coublevie et ce qui est paradoxal pour une mairie qui prônait les circuits courts et l'écologie.

Merci de prendre en compte mon message.

Cordialement
Karine Cochet
