

Département de l'Isère (38)

Commune de Coublevie



Coublevie

# REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COUBLEVIE

Annexe des modifications apportées à la suite des avis émis par les personnes publiques associées, à l'enquête publique, aux remarques du commissaire enquêteur et à la correction d'erreurs matérielles



**PLU arrêté le : 29 mars**

**PLU approuvé le : 20 décembre 2024**

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité  
Av. de La Clapière – 01 Rés.. La Croisée  
des chemins  
05 200 EMBRUN  
Tél : 04.92.46.51.80  
contact@alpicite.fr  
www.alpicite.fr



## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>4</b>
<b>MODIFICATIONS APORTEES SUITE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE PROJET DE PLU</b> .....	<b>5</b>
<b>MODIFICATIONS APORTEES SUITE AUX DEMANDES DE LA POPULATION ET AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	<b>24</b>
<b>REMARQUES AYANT ABOUTIES A AUCUNE MODIFICATION</b> .....	<b>35</b>

# PREAMBULE

Cette note n'a vocation qu'à préciser les modifications apportées au projet de révision générale du PLU suite aux avis émis par les personnes publiques associées, à l'enquête publique, aux remarques du commissaire enquêteur et à la correction d'erreurs matérielles.

Si certains points ou remarques déposées ne font pas ici l'objet d'une réponse c'est que la commune n'a pas souhaité apporter de réponse positive ou que la réponse ne nécessitait pas de modification du document.

Pour connaître les motifs de refus, se reporter au « mémoire de réponse aux observations émises lors de l'enquête publique et à l'avis des PPA » intégré au dossier d'enquête publique.

Si une modification est réalisée dans le règlement écrit ou le zonage, le point a également été modifié dans le rapport de présentation (notamment dans les justifications) en cohérence et ce même si cela n'est pas précisé dans la suite de la présente note.

## MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE PROJET DE PLU

### 1. Remarque de GRT Gaz :

GRT Gaz demande de rappeler dans le PADD à veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz haute pression.

#### Pièce du PLU ajustée : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été complété avec la phrase proposée par GRT Gaz.

La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée dans les dispositions générales (prise en compte du risque technologique) et/ou dans chaque zone concernée.

Il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :

*« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »*

De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage GRTgaz, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.

#### Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et Annexes du PLU

Le règlement écrit et notamment les dispositions générales ont été complétées.

Les périmètres des SUP1 n'ont pas pu être intégrés car les données SIG ne sont pas disponibles pour des raisons de sécurité/défense. Les arrêtés des SUP ont en revanche bien été annexés au PLU.

La présence de nos canalisations et leur bande de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Pour mémoire, cette bande de servitude est une bande de libre passage. Cette bande est non-aedificandi et non-sylvandi. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturelles dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites.

#### Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit

Un complément au règlement écrit a été ajouté pour préciser les éléments mentionnés sur la dimension des arbres.

Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations.

Les distances de la servitude I1 (SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent être ajoutées sur la liste des SUP pour tenir compte de l'arrêté préfectoral du n° 38-2017-03-15-014 du 15/03/2017.

**Pièce du PLU ajustée : Annexes du PLU**

Les Servitudes d'Utilité Publiques ont été complétées avec les éléments transmis.

**2. Remarque de SYMBHI :**

La parcelle AK 721 de l'emplacement réservé n°35 est recensée alors qu'elle ne figure pas dans le positionnement du SYMBHI et mentionne qu'elle ne peut pas être recensée au bénéfice du SYMBHI.

**Pièces du PLU ajustées : Règlement graphique et règlement écrit**

La commune a ajusté l'emplacement réservé comme indiqué par le SYMBHI. Une partie est désormais à destination du SYMBHI (hors parcelle AH721) et l'autre partie à destination de la commune (ER35b comprenant la parcelle AK721).

**3. Remarque du CNPF :**

Le CNPF indique que la forêt privée est fortement représentée sur la commune, contrairement à ce qui est indiqué page 201 de votre PLU. Tout forestier doit respecter le code forestier et pas uniquement l'ONF. Des erreurs sont également constatées aux pages 208.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le rapport de présentation a été corrigé dans ce sens.

L'arrêté préfectoral n°2008-08300 prévoit de nombreuses dispenses qui s'appliquent particulièrement aux taillis et aux forêts sous document de gestion durable.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

La rédaction du règlement écrit a été complétée avec mention de l'arrêté n°2008-08300.

Il est indiqué la présence de 7 espèces végétales envahissantes sur le territoire, sans précisions.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Les espèces végétales envahissantes ont été nommées et cartographiées dans l'évaluation environnementale mais pas dans la partie Etat Initial de l'Environnement ; le rapport de présentation a été complété dans sa partie diagnostic (Etat Initial de l'Environnement).

**4. Remarque de la Chambre d'Agriculture :**

La circulation des engins agricoles semble être compliquée sur certaines zones de la commune, aussi il est la charte d'aménagement et de circulation pour les engins agricoles.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le rapport de présentation a été complété comme suggéré.

#### **5. Remarque du département de l'Isère :**

Le département demande que l'OAP indique des intentions de créer ou de mutualiser les accès depuis la RD1075 cependant le règlement écrit n'impose pas strictement de mutualiser les accès. Une servitude de pré-localisation ou un emplacement réservé serait judicieux afin de regrouper les accès et éviter leur multiplicité.

#### **Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été complété dans ce sens.

La zone de l'OAP route de Grenoble pourrait être classée en zone 1AU afin de favoriser la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### **Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit, règlement graphique**

Ont été classés en zones 1AUci les secteurs 2A et 2B, 1AUccd pour le secteur 2D, 1AUcc pour le secteur 2E et 1AUc pour le secteur 2F.

Le dimensionnement des emplacements réservés relatifs aux cheminements piétons paraît faible pour la réalisation d'un cheminement paysager. Une servitude de pré-localisation paraît pertinente, en complément de l'emplacement réservé ou de servitude de pré-localisation pour la desserte viaire.

#### **Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit et règlement graphique**

L'emplacement réservé a été remplacé par une servitude de pré-localisation dans les règlements écrit et graphique

Le département demande des précisions sur les emplacements réservés délimités le long de la RD128 afin de savoir s'il est prévu d'élargir la voirie ou l'emprise de l'espace public pour l'aménagement de modes doux.

#### **Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et règlement graphique**

L'objet de l'emplacement réservé a été ajusté et mentionne uniquement l'aménagement de modes doux (l'élargissement de voirie a été supprimé).

Le département demande de changer les termes de l'OAP mobilité à la page 138 passant de « pourront » à « devront », de modifier la carte page 138 ainsi que de préciser les largeurs des pistes cyclables envisagées.

#### **Pièce du PLU ajustée : Orientations d'Aménagement de Programmation**

Les termes « pourront » ont été remplacés par « devront », le projet des 5 lacs est mentionné dans la carte et le texte, et le titre du schéma a été corrigé.

Le département demande que le projet des 5 lacs soit pris en compte dans cette OAP.

#### **Pièce du PLU ajustée : Orientations d'Aménagement de Programmation**

Le projet des 5 lacs a été pris en compte dans l'OAP.

Le département demande d'ajouter une dérogation sur les règles de prospect notamment pour raison d'impossibilité technique et d'indiquer « établissement d'enseignement » dans les équipements autorisés sur le secteur du collège (zone UG).

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Les règles de prospects pour la zone UG et UGh sont désormais libres.

**6. Remarque de l'INAO :**

En cas de développement de l'urbanisation au contact de parcelles agricoles, des mesures de préservation (haies anti dérive, recul, etc...) devront être prévues à charge des pétitionnaires et sur l'emprise de leur tènement et non pas à charge des agriculteurs ni sur leurs surfaces de production afin de respecter les zones de non-traitement (ZNT).

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été complété en imposant des clotûres végétales si mitoyennes avec une zone agricole ou naturelle, dans les dispositions générales.

**7. Remarque de la DDT :**

La Direction Départementale des Territoires demande de compléter le PADD et rendre lisible l'objectif de modération de la consommation d'espace dans le rapport de présentation.

**Pièce du PLU ajustée : Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est complété comme demandé.

En lien avec la loi Climat et Résilience et les objectifs de modération de la consommation d'espace qui seront affichés au PADD, la DDT invite la commune à renforcer le phasage du développement communal.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit, règlement graphique et Orientations d'Aménagement de Programmation**

Ont été classés en zones 1AUci les secteurs 2A et 2B, 1AUccd pour le secteur 2D, 1AUcc pour le secteur 2E et 1AUc pour le secteur 2F ce qui a permis de déterminer un phasage des projets le long de la route de Grenoble, ajouté dans le texte de l'OAP.

La DDT affiche le souhait que la commune identifie deux ou trois opérations avec un taux de PLAI tendant vers 40% de la production de LLS. L'Etat demande par ailleurs que la commune élargisse la destination « logements étudiants » à « logements jeunes » afin de permettre un travail apaisé sur la définition de l'offre (orientation de l'offre en PLUS voire PLAI) et de s'assurer de la part suffisante de logements dédiés aux plus modestes.

**Pièces du PLU ajustée : Règlement écrit, règlement graphique et Orientations d'Aménagement de Programmation**

La proportion de logements sociaux exigée sur certains secteurs de la commune porteurs d'OAP a été augmentée notamment sur le secteur de l'OAP 2D de la Route de Grenoble et les OAP n°5 et 6.

La DDT invite la commune à revoir le zonage de certains des secteurs d'OAP afin de sécuriser leur aménagement en termes d'opération d'ensemble et de permettre l'établissement d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisme qui soit juridiquement opposable.

La qualification des zones de projet (AU stricte ou ouverte) mérite d'être justifiée au regard de la capacité des réseaux à la périphérie des zones.

**Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit, règlement graphique et Orientations d'Aménagement de Programmation**

Ont été classés en zones 1AUci les secteurs 2A et 2B, 1AUccd pour le secteur 2D, 1AUcc pour le secteur 2E et 1AUc pour le secteur 2F ce qui a permis de déterminer un phasage des projets le long de la route de Grenoble.

La DDT indique qu'il serait souhaitable de créer un sous-secteur pour protéger les corridors identifiés de toutes constructions y compris agricoles.

**Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et règlement graphique**

Une prescription au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est ajoutée afin de préserver les corridors écologiques.

Un emplacement réservé pour la réalisation d'un bassin de rétention et la gestion des eaux pluviales est identifié sur une zone humide. La DDT demande que le PLU présente le projet dont il est question, justifie sa localisation au regard des enjeux environnementaux en présence et au regard d'autres scénarios alternatifs et préciser les incidences environnementales, ainsi que les mesures d'évitement, réduction et de compensation envisagées.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le PLU prévoit à ce jour l'aménagement d'un bassin de rétention en zone humide, sur la base de l'étude d'aménagement du Gorgeat réalisée par le Symbhi. Le rapport de présentation est complété pour indiquer que l'aménagement de cet ouvrage résulte de l'« étude d'aménagement contre les crues du Gorgeat » portée par le Symbhi, et que l'étude d'impact de ce bassin sera réalisée en stade projet de cet ouvrage.

La DDT demande que le rapport de présentation mentionne que le PPRi de la Morge est en cours de révision. Des précisions doivent donc être apportées.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le rapport de présentation mentionne que le PPRi de la Morge est en cours de révision dans la partie diagnostic, indique qu'en l'attente de son approbation les nouvelles connaissances de l'aléa inondation doivent être prises en compte, et rappelle la date de l'arrêté d'approbation en vigueur en diagnostic et dans la partie relative à l'évaluation environnementale. Le Porter à Connaissance est mentionné au rapport de présentation et annexé au PLU avec le PPRi en vigueur.

Le rapport de présentation mérite d'être précisé quant au caractère provisoire ou non de la carte d'aléa hydrauliques.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

La mention du caractère provisoire a été supprimée dans le rapport de présentation au paragraphe 1.5.2. du diagnostic sur les risques naturels.

Les spécificités du territoire en matière de risques naturels ont été prises en compte dans les différents documents du PLU. Toutefois la manière dont les risques ont été pris en compte mérite d'être précisée, de sorte à informer le citoyen et justifier plus clairement les choix de la collectivité.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le rapport de présentation a été modifié, afin de respecter une traduction réglementaire de l'aléa, au plus proche des dispositions du règlement type PPRN de l'Isère, V2 d'octobre 2016 version 2-0 du 31 octobre 2017.

Les OAP mentionnent de manière erronée « un règlement de la carte des aléas ».

**Pièce du PLU ajustée : Orientations d'Aménagement de Programmation**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été ajustées pour corriger cette erreur.

Le règlement écrit autorise parfois certains projets que la doctrine actuelle, en cours de mise à jour, interdira, comme les sous-sols en zone inondable. La DDT recommande vivement d'intégrer cette interdiction dès maintenant aux pages 465, 470, 486, 503 et 508.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit reprend la doctrine actuellement applicable, écrite dans le règlement PPRN type correspondant aux cartes d'aléas construites sur le modèle du CCTP Type V2 d'octobre 2016 Version 2-0 du 31 octobre 2017. La commune ne souhaite pas appliquer une doctrine en projet.

Une relecture du règlement est particulièrement conseillée sur certains intitulés de projets qui ne sont pas repris ou sont imprécis pour les projets nouveaux ou sur existants.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été ajusté pour prendre en compte cette remarque. Les fiches risques du règlement ont été complétées et amendées, afin de respecter plus précisément les dispositions des fiches du règlement type.

La rédaction des paragraphes des pages 440 mérite d'être ajustée.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été ajusté pour prendre en compte cette remarque.

La DDT demande de mettre en cohérence les valeurs du RESI.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été ajusté pour prendre en compte cette remarque.

Les fiches conseils sont à mettre dans la note de présentation du PLU.

**Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et annexe au rapport de présentation**

Le règlement écrit a été ajusté pour prendre en compte cette remarque. Les fiches conseil ont été annexées au rapport de présentation.

Le règlement graphique 4.2.4 est lisible mais la délimitation entre deux zonages règlementaires n'est pas assez prononcée ; elle se superpose avec les limites des zones du PLU et des parcelles cadastrales. De plus, il manque quelques étiquettes pour une meilleure lisibilité du règlement graphique.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement graphique**

Les plans ont été retravaillés pour améliorer leur lisibilité.

Il est conseillé de reporter sur la carte des Servitudes d'Utilité Publique le périmètre concerné par le PPRi de la Morge.

**Pièce du PLU ajustée : Annexes**

Le périmètre concerné par le PPRi de la Morge a été reporté sur la carte des Servitudes d'Utilité Publique.

Il est conseillé de ne conserver que la partie correspondant à la présentation de la carte des aléas. Il serait pertinent que la carte des aléas et son rapport de présentation soient déplacées en annexe du rapport de présentation.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

La carte des aléas et son rapport de présentation ont été déplacées en annexe du rapport de présentation.

L'inventaire des capacités de stationnement est insuffisant au regard de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

L'inventaire a été complété.

La réglementation relative au stationnement des vélos doit être complétée.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été complété sur le stationnement des vélos dans les zones urbaines et à urbaniser.

L'arrêté relatif au classement sonore des voies en annexe du PLU ne correspond pas ; les annexes doivent être modifiées pour faire figurer le bon arrêté.

**Pièce du PLU ajustée : Annexes**

L'arrêté en vigueur a été substitué à celui présent dans le dossier d'arrêt du PLU.

Le PLU pourrait être adapté, en particulier le règlement, afin d'interdire ou encadrer la conception de certains ouvrages pour lutter contre les maladies à transmission vectorielle :

- Interdire les toitures-terrasses, exceptés les végétalisées,
- Privilégier la pose verticale des coffrets techniques (en cas de pose horizontale, le coffret peut être posé sur un lit drainant) ;
- Imposer une planéité et une pente suffisante pour les terrasses sur plots.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été complété pour lutter contre les maladies à transmission vectorielle.

**8. Remarque de la CDPENAF :**

Le projet prévu dans ces secteurs (pumptrack, bikepark, citypark...) ne constitue pas des constructions au sens du code de l'urbanisme ; ce sont des aménagements. À ce titre leur identification en STECAL n'apparaît pas adéquate.

**Avis défavorable aux projets de STECAL, les projets n'étant pas des constructions au sens du code de l'urbanisme.**

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été ajusté pour maintenir la zone NI mais ne pas l'identifier comme STECAL.

La hauteur des annexes mérite toutefois d'être réajustée (4m préconisé).

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement de la zone A a été ajusté pour limiter la hauteur des annexes aux habitations à 4 mètres (règle identique aux zones U).

**9. Remarques du SCoT :**

Au regard des orientations et objectifs du SCoT en matière de localisation des activités et d'intensification des espaces économiques, ce qui plus est dans un contexte de raréfaction du foncier économique, les règles valant en « Uir » gagneraient à admettre une hauteur maximale de 15m pour l'ensemble des constructions sur zone ainsi qu'établi par le SCoT et à cadrer plus strictement les activités économiques autorisées.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit de la zone Uir a été ajusté afin d'autoriser une hauteur de 15 mètres.

L'implantation de restaurations et services peut se concevoir sur un espace économique dédié tel que la zone du Roulet et dans la mesure où ces activités répondent aux besoins spécifiques des établissements et personnels de la zone ; il est en revanche préférable de voir le règlement interdire sur la zone les activités pouvant s'implanter dans les espaces urbains mixtes.

**Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et règlement graphique**

Un sous-secteur spécifique a été délimité afin de tenir compte des activités déjà existantes dans les différentes zones d'activités.

Il est par ailleurs recommandé, concernant les règles valant en « A » et en « N », de réduire la hauteur maximale autorisée pour les constructions non agricoles, sachant qu'elle est fixée dans le PLU en projet à 9m pour toutes constructions. À titre informatif, la CDPENAF préconise de limiter à 7m la hauteur au faitage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante, puis à 4m la hauteur à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement de la zone A a été ajusté pour limiter la hauteur des annexes aux habitations à 4 mètres (règle identique aux zones U).

Une coquille semble s'être glissée dans le règlement puisqu'il est fait référence à une zone « NIJ », non décrite par ailleurs et vraisemblablement inscrite au lieu et place de la zone « NI ».

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été ajusté pour corriger cette erreur.

Afin de préserver les continuités écologiques, il est attendu du règlement qu'il offre une protection aux deux corridors terrestres identifiés et localisés entre les hameaux de la Tivollière et du Mollard et au Sud du hameau du Neyroud. Le recours à l'article L151-23 du Code de l'urbanisme est une solution envisageable pour venir encadrer plus strictement la constructibilité au niveau des goulets entre hameaux. Une telle disposition répondrait par ailleurs à l'un des objectifs du PLU inscrits au PADD, à savoir la sauvegarde des limites entre les hameaux et la préservation de leur silhouette.

**Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et règlement graphique**

Une prescription au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est ajoutée afin de préserver les corridors écologiques.

Le règlement graphique établit 2 emplacements réservés (n°38 et 39) en zones humides en vue d'aménagements hydrauliques par le SYMBHI avec création de bassins de rétention en amont du Gorgeat : la commune et le SYMBHI sont invités, tout en répondant aux enjeux de prévention du risque d'inondations, à privilégier les solutions qui seront les moins impactantes, voire celles qui pourraient maximiser la plus-value environnementale pour le bon fonctionnement écologique de ces zones.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le PLU prévoit l'aménagement d'un bassin de rétention en zone humide, sur la base de l'étude d'aménagement du Gorgeat réalisée par le Symbi. Le rapport de présentation est complété pour

indiquer que l'aménagement de cet ouvrage résulte de l'« étude d'aménagement contre les crues du Gorgeat » portée par le Symbhi, et que l'étude d'impact de ce bassin sera réalisée en stade projet de cet ouvrage.

#### **10. Remarque de la MRAE :**

L'Autorité environnementale recommande d'analyser de manière plus ciblée, comme pour les OAP, les incidences liées aux autres secteurs d'aménagement principaux identifiés par le projet de PLU, notamment les emplacements réservés, les STECAL, les équipements publics structurants et les secteurs dédiés aux activités économiques.

##### **Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Les incidences liées aux emplacements réservés, les équipements publics structurants et les secteurs dédiés aux activités économiques ont été complétées.

L'Autorité environnementale recommande de présenter les mesures ERC retenues pour prendre en compte les incidences sur chaque secteur d'aménagement principal prévu par le projet de PLU (OAP, emplacements réservés, Stecal, équipements publics structurants et secteurs dédiés aux activités économiques).

##### **Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Les mesures ERC liées aux emplacements réservés, les équipements publics structurants et les secteurs dédiés aux activités économiques ont été complétées.

L'Autorité environnementale recommande d'intégrer dans le règlement du PLU les suggestions complémentaires proposées dans le rapport de présentation, ou de justifier pourquoi elles ne sont pas reprises.

##### **Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le rapport de présentation a été complété pour justifier de la complémentarité entre les pièces.

L'Autorité environnementale recommande de mieux démontrer l'articulation, en termes de production de logements notamment, entre le projet de PLU et le SCoT ou le PLH2 du Voironnais en cours d'élaboration, et de présenter l'articulation avec les orientations du SRADDET.

##### **Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

L'articulation avec les orientations du SRADDET a été ajoutée au rapport de présentation.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le PADD au moyen d'objectifs chiffrés concernant le projet démographique, la production de logements et la consommation d'espaces afin de le rendre plus opérationnel.

##### **Pièce du PLU ajustée : Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est complété comme demandé.

L'Autorité environnementale recommande de préciser les surfaces d'ENAF consommées pour les activités économiques et les équipements publics, notamment s'agissant des emplacements réservés.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le rapport de présentation a été complété en précisant les surfaces d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés spécifiquement pour les activités économiques, les équipements et les emplacements réservés conformément à la méthodologie décrite et mise en œuvre dans la révision générale du PLU.

L'Autorité environnementale recommande de compléter les inventaires faune-flore par de nouvelles visites de terrains, particulièrement dans les secteurs de projets identifiés par le PLU, notamment ceux concernés par des OAP, STECAL, emplacements réservés, et secteurs de développement des activités économiques et d'aménagement d'équipements publics.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le rapport de présentation a été complété avec de nouveaux inventaires faune-flores réalisés lors de visites de terrains sur les secteurs d'OAP, emplacements réservés, et secteurs de développement des activités économiques et d'aménagement d'équipements publics.

L'Autorité environnementale recommande de renforcer, en particulier dans ces secteurs de projets, l'analyse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité et de prévoir les mesures ERC adaptées.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le rapport de présentation a été complété concernant l'évaluation environnementale et les propositions de mesure ERC adaptée sur les secteurs de projet pouvant être complétés dans la mesure où ces secteurs ont pu être parcourus par l'écologue et où les projets sont connus.

L'Autorité environnementale recommande d'analyser l'état du corridor partiellement urbanisé identifié par le SCoT au Sud de la commune, de justifier le choix de ne pas le restaurer, de présenter les mesures pour ne pas le dégrader davantage et le cas échéant de proposer des mesures compensatoires.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le rapport de présentation mentionne aux pages 684 et 685 l'état du corridor écologique obstrué et le zonage du PLU reclassé en zone A l'ancienne zone AU afin de préserver ce qui peut encore l'être.

L'Autorité environnementale recommande de compléter d'intégrer dans le règlement du PLU des dispositions incitant aux économies d'eau, de préciser l'OAP thématique « gestion de la ressource en eau » sur ce point, de détailler les solutions pouvant être retenues pour répondre à la demande future, ou de modérer les objectifs démographiques.

**Pièce du PLU ajustée : Orientations d'Aménagement et de Programmation**

L'OAP visée a été complétée avec des mesures visant à susciter les économies d'eau et réutilisation des eaux pluviales ou grises.

L'Autorité environnementale recommande de compléter de préciser la compatibilité du dispositif d'assainissement avec le projet de PLU, en intégrant les projections démographiques des communes rattachées à la station de traitement des eaux usées.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Sur la base des données transmises par les services compétents, le bilan besoin ressources a été complété.

L'Autorité environnementale recommande de préciser si la carte des aléas traduite dans le règlement du PLU intègre tous les risques naturels, et si ce n'est pas le cas de compléter le règlement avec la version définitive.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

La carte des aléas traduite dans le règlement du PLU prend en compte tous les risques naturels, le rapport de présentation a été clarifié sur ce point.

L'Autorité environnementale recommande d'intégrer au sein du PADD, des OAP et du règlement des dispositions propres à prendre en compte l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air, notamment en proximité des grands axes de circulation, des zones d'activités et des exploitations agricoles.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Les pièces règlementaires ont été complétées pour faire référence à l'arrêté préfectoral et aux normes acoustiques afférentes. Les OAP ont également été complétées.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le règlement du PLU pour éviter le risque de prolifération du moustique tigre.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Les dispositions générales ont été complétées pour éviter le risque de prolifération du moustique tigre.

L'Autorité environnementale recommande de démontrer que les secteurs d'aménagement principaux retenus par le projet de PLU seront bien desservis par les transports en commun (par exemple au moyen d'une carte faisant apparaître les secteurs d'aménagement et les arrêts).

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le rapport de présentation a été complété dans ce sens.

L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix retenus au moyen d'une présentation des solutions de substitution raisonnables étudiées, intégrant une comparaison des incidences sur

l'environnement et la santé humaine, ou de l'ensemble des décisions ayant conduit, notamment au regard des critères environnementaux, au choix retenu.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le rapport de présentation a été complété dans ce sens.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique de manière à prendre en compte les dispositions du R.151-3 du code l'urbanisme et de prendre en compte les conséquences.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le rapport de présentation a été complété dans ce sens.

**11. Remarque de la CAPV :**

Il pourrait être envisagé d'augmenter la part de logements locatifs sociaux dans la part totale de logements sociaux attendue dans les opérations prévues sur le territoire.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

La proportion de logements sociaux exigée sur certains secteurs de la commune porteurs d'OAP a été augmenté notamment sur le secteur de l'OAP 2D de la Route de Grenoble et les OAP n°5 et 6.

L'analyse des besoins liés à la production de 90 logements étudiants à l'échelle du Pays voironnais mérite être davantage détaillée et justifiée dans le rapport de présentation.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le rapport de présentation a été complété dans ce sens.

Pour s'assurer que les opérations de 2 à 4 logements prévoient la production d'au moins 30 % de logements sociaux comme le prévoit le règlement écrit du PLU, il est proposé d'ajouter que l'objectif de mixité sociale devra être respecté sur l'ensemble de l'unité foncière initiale avant division et devra prendre en compte l'ensemble des constructions au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été ajusté comme demandé.

Le site Ferdinand Buisson accueille une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) déclaré à destination de logement, un Foyer d'Hébergement non médicalisé déclaré à destination d'hébergement, et prochainement une pension de famille déclarée à destination de logement. Le PLU prévoit leur classement dans le secteur « UG » qui limite les possibilités d'implanter des hébergements et n'autorise que les logements sous réserve d'être destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage). L'évolution de la MAS, du Foyer d'hébergement pour travailleurs handicapés, et la construction de la future pension de famille devront être rendue possibles dans le PLU en autorisant les logements et hébergements.

**Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et règlement graphique**

Un sous-secteur spécifique a été réalisé afin de tenir compte des activités existantes et futures sur le site Ferdinand BUISSON.

Pour permettre des opérations d'aménagement d'ensemble, le classement de tout ou partie de ces secteurs en zone à urbaniser serait plus adapté au regard de l'article R151-20 du code de l'urbanisme. Ce classement impliquera un phasage de l'ouverture à l'urbanisation au regard, notamment de la capacité des réseaux, à travers un échancier d'ouverture à l'urbanisation imposé par l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme.

**Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit, règlement graphique**

Ont été classés en zones 1AUci les secteurs 2A et 2B, 1AUccd pour le secteur 2D, 1AUcc pour le secteur 2E et 1AUc pour le secteur 2F.

Pour faciliter la mise en œuvre des opérations sur la commune, il conviendrait d'étudier la cohérence globale des dispositions réglementaires sur les marges de recul identifiées au titre de l'article L151-17 du code de l'urbanisme, en précisant clairement que les constructions peuvent s'implanter sur la marge de recul, sans imposer de retrait supplémentaire.

**Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été ajusté comme demandé. Cette remarque a amené à corriger quelques incohérences ou erreurs matérielles, et notamment sur la route du Bérard, où le recul était d'un côté de 5 m et de l'autre de 9m. Les deux alignements ont été harmonisés à 5 mètres, afin d'avoir une cohérence urbaine. Également au croisement de la route du Bérard avec celle de St Jean, l'alignement a été réduit sur quelques mètres, et ajusté à 5 mètres sur la parcelle AC469, le tracé ne correspondant pas à l'alignement affiché.

Dans le lexique, p.37 du règlement écrit, sont données les définitions de « constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale » et de « construction à énergie positive ». Pour autant, aucune disposition n'est prise concernant ces types de constructions. Comme le suggère la boîte à outils de prise en compte du PCAET dans les PLU, le règlement du PLU peut prévoir, dans les zones urbaines « U » ou à urbaniser « AU », un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé, mais ne peut excéder 30%, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Sans pour autant imposer cette disposition, ce qui pourrait risquer de freiner l'opérationnalité des secteurs d'aménagement ciblés au PLU, le règlement pourrait néanmoins la rendre possible.

**Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit**

La règlement écrit a été complété dans les zones U et AU avec les dispositions proposées, et une définition du terme « gabarit » a été ajoutée dans les dispositions générales, tel que défini au lexique national d'urbanisme.

Dans la zone « Uir » correspondant à la zone d'activités du Roulet, il est demandé d'interdire les constructions à destination de restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Cependant, pour tenir compte du centre technique, de la déchetterie et de l'existence de professions libérales (kiné, sage-femme, diététicien), il est recommandé de maintenir l'autorisation d'implanter

des constructions à destination de restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle le long de la route de Saint-Jean.

**Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et règlement graphique**

Un sous-secteur spécifique a été délimité afin de tenir compte des activités déjà existantes dans les différentes zones d'activités.

La hauteur admise dans la zone Ui et Uir pourrait être augmentée à 15 mètres.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit de la zone Uir a été ajusté afin d'autoriser une hauteur de 15 mètres.

Page 463 du rapport de présentation, préciser que la zone d'activités du Paviot et Route de Grenoble ne sont pas sous compétence intercommunale.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le rapport de présentation a été complété dans ce sens.

Les hôtels et autres hébergements touristiques pourraient ne pas être mentionnés dans les articles du règlement écrit portant sur le stationnement, puisque ces derniers sont interdits dans toutes les zones urbaines.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été corrigé dans ce sens.

Concernant le secteur de diversité commerciale, il est recommandé de ne pas mentionner la possibilité d'implanter des commerces de gros et autres hébergements touristiques, étant donné que ces destinations sont interdites en zone « Ua », et de distinguer dans les linéaires à protéger ou à créer les destinations commerce, et restauration et services.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été corrigé dans ce sens.

Pour éviter le mitage de l'espace agricole, les possibilités de constructions à usage d'habitat liées et nécessaires à une exploitation agricole, fixées à 200 m<sup>2</sup> dans le projet de PLU, pourraient être davantage limitées en taille et superficie.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été ajusté pour limiter la taille des logements des agriculteurs à 50m<sup>2</sup> en zone agricole et naturelle.

Page 9 du PADD, il est recommandé de compléter le titre B : par « agricole », naturel et forestier.

**Pièce du PLU ajustée : Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été complété comme demandé.

Il est recommandé de compléter le règlement écrit en tenant compte de l'arrêté préfectoral n°2008-08300 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en EBC.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été corrigé dans ce sens.

L'emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement piéton au sein du Parc Ferdinand Buisson n'est pas jugé nécessaire dans le sens où le foncier appartient déjà à une collectivité, le Pays voironnais, et que ce cheminement a déjà été aménagé. Les ouvertures du chemin piéton vers la RD1075 ne pourront être envisagées que dans une réflexion d'ensemble sur l'aménagement de la RD1075 en boulevard urbain, considérant la largeur actuelle des trottoirs et le trafic sur la route départementale.

**Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et règlement graphique**

La commune prend acte de la remarque du Pays Voironnais et révisera l'emplacement réservé en conséquence de l'étude.

L'aménagement d'une résidence étudiante sur le parking de l'ancien CIO devra justifier où pourraient être créées les places de stationnement vouées à disparaître (une quinzaine), en plus des besoins directement liés à la résidence étudiante. Les cheminements piétons existants depuis la rue du Guillon vers le parc Ferdinand Buisson devront être conservés ou réaménagés dans le cadre de l'aménagement du secteur.

**Pièce du PLU ajustée : Orientations d'Aménagement de Programmation**

Les cheminements piétons ont été maintenus à travers l'OAP qui a été modifiée en ce sens. L'OAP a été complétée afin que les places de stationnements supprimées soient recrées à proximité.

Sur les OAP n° 2D, indiquer cône de vue sur la vallée de la Morge, au lieu de cône de vue sur le couvent des Dominicains.

**Pièce du PLU ajustée : Orientations d'Aménagement de Programmation**

Le schéma de l'OAP a été corrigé afin de ne plus mentionner le cône de vue vers les Dominicains mais vers le Bois de Bavonne et le Grand Regardou dans ce sens.

Pour renforcer cette orientation, le règlement écrit du projet de PLU pourrait imposer les clôtures à dominante végétale, dès lors que ces clôtures sont mitoyennes avec des zones agricoles « A » et naturelles « N ».

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été corrigé dans ce sens.

Nous recommandons également que le règlement écrit renvoie à la liste des essences détaillées dans l'annexe « Planter des haies champêtres en Isère ».

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été corrigé dans ce sens.

Il est recommandé de rappeler dans le règlement écrit que toute intervention sur les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable et au permis de démolir.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été corrigé dans ce sens.

Pour aller plus loin dans la protection de ce réservoir de biodiversité complémentaire et de l'ENS, un classement dans un secteur spécifique (« Nco », ou « Nré » par exemple) ou une prescription s'ajoutant au zonage (au titre de l'article L151-23 par exemple) permettrait d'être beaucoup plus limitatif dans les occupations du sols admises, et d'éviter par exemple l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles dans ces réservoirs de biodiversité.

**Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et règlement graphique**

Une prescription au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est ajouté afin de préserver les corridors écologiques.

Pour aller plus loin dans la protection des corridors écologiques, nous recommandons une prescription au titre de l'article L151-23 associée à un règlement écrit indiquant, par exemple, qu'« en cas de clôtures, elles devront permettre le libre passage à la faune sauvage : elles doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 mètre. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune » conformément à l'article L 372-1 du code de l'environnement.

**Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et règlement graphique**

Une prescription au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est ajouté afin de préserver les corridors écologiques.

Les différentes dispositions prévues au règlement écrit devront être mises en cohérence, en fixant à 10 m minimum à partir des berges la zone tampon autour des cours d'eau, conformément aux orientations du Schéma de secteur.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été corrigé dans ce sens.

Le PLU prévoit l'aménagement d'un bassin de rétention en zone humide, sur la base de l'étude d'aménagement du Gorgeat réalisée par le Symbi. Le rapport de présentation devra être complété pour indiquer que l'aménagement de cet ouvrage résulte de l'« étude d'aménagement contre les crues

du Gorgeat » portée par le Symbhi, et que l'étude d'impact de ce bassin sera réalisée en stade projet de cet ouvrage. A ce stade amont la commune ne peut prévoir les mesures d'évitement, réduction, compensation sans connaître la dimension et la nature de l'ouvrage.

#### **Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le PLU prévoit l'aménagement d'un bassin de rétention en zone humide, sur la base de l'étude d'aménagement du Gorgeat réalisée par le Symbi. Le rapport de présentation est complété pour indiquer que l'aménagement de cet ouvrage résulte de l'« étude d'aménagement contre les crues du Gorgeat » portée par le Symbhi, et que l'étude d'impact de ce bassin sera réalisée en stade projet de cet ouvrage.

En raison du niveau d'équipement jugé insuffisant pour desservir le nombre de logements projeté, il est demandé le classement de tout ou partie du secteur de la route de Grenoble en zone à urbaniser avec un échancier d'ouverture à l'urbanisation permettant de renforcer les réseaux avant de prévoir l'aménagement de la zone. Dans un mail complémentaire en date du 16 juillet 2024, le service cycle de l'eau du Pays Voironnais indique que la capacité du réseau d'eau potable et d'eaux usées sur la route de Grenoble est suffisamment dimensionnée.

#### **Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit, règlement graphique et Orientations d'Aménagement de Programmation**

Les secteurs 2A, 2B, 2D, 2E et 2F sont classés en zones 1AUci pour les secteurs 2A et 2B, 1AUcc pour les secteurs 2D et 2E et 1AUc pour le secteur 2F.

Le règlement écrit du PLU comprend des contradictions entre les dispositions générales et les dispositions particulières des zones, privilégiant dans un cas l'infiltration à la parcelle (p.76 par exemple), et autorisant dans l'autre cas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau (p.18 du règlement). Le règlement écrit devra reprendre le paragraphe proposé par la CAPV pour chacune des zones du PLU, et le paragraphe sur la gestion des eaux pluviales figurant dans les dispositions générales devra être supprimé.

#### **Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été corrigé dans ce sens.

Dans les OAP thématiques « Gestion de la ressource en eau », il est recommandé de prendre en compte les ajustements suivants :

p. 127, modifier ainsi : « Afin de limiter les consommations d'eau, l'eau de pluie devra pourra être valorisée par des dispositifs de récupération et de stockage. (...) L'eau ainsi récoltée peut notamment être utilisée pour les usages suivants : lavage d'un véhicule (tout en rappelant que le lavage de véhicule est interdit sur l'emprise publique), ... »

p.128, ajouter : « Autour des arbres et espaces verts, éviter les bordures hautes et rester au niveau du sol pour que les eaux pluviales des emprises publiques puissent s'y infiltrer ».

#### **Pièce du PLU ajustée : Orientations d'Aménagement de Programmation**

L'OAP a été corrigée dans ce sens.

Il est demandé de faire figurer la carte des aléas en annexe 5.11 du PLU, comme prévu au sommaire des annexes.

**Pièce du PLU ajustée : Annexes**

Les annexes ont été corrigées dans ce sens.

## MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX DEMANDES DE LA POPULATION ET AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

La commissaire enquêtrice demande d'intégrer réellement tous les points sur lesquels elle s'est engagée dans ses réponses aux observations des Personnes Publiques Associées, de l'Autorité Environnementale, et aux contributions du public et associations locales.

### **Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Règlement écrit et graphique et annexes**

L'ensemble des pièces du PLU ont été ajustées pour donner une suite aux réponses aux observations des Personnes Publiques Associées, de l'Autorité Environnementale, et aux contributions du public et associations locales.

La commissaire enquêtrice demande de supprimer l'Emplacement réservé n°54 pour un parc urbain.

### **Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et graphique**

Les emplacements réservés n°53 et 54 ont été supprimés au profit d'une servitude de pré-localisation. L'objet a également été ajusté pour permettre uniquement l'aménagement d'un cheminement doux.

La commissaire enquêtrice recommande de compléter le résumé non technique et le mettre au début du document.

### **Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le résumé non technique est complété comme demandé et sa localisation dans le rapport de présentation a été changée pour répondre à la demande de la commissaire enquêtrice.

La commissaire enquêtrice recommande d'améliorer la lecture du dossier, indiquer des noms de lieux pour se repérer, répéter les noms de zones, rendre les limites de zonage plus lisibles, éventuellement ajouter des couleurs, faire plusieurs cartes s'il y a trop d'informations, compléter les éléments de patrimoine manquants.

### **Pièce du PLU ajustée : Règlement graphique**

Le règlement graphique a été amélioré pour faciliter sa lecture et compréhension.

La commissaire enquêtrice recommande d'améliorer le sommaire du Rapport de Présentation pour un meilleur repérage : pour retrouver facilement les chapitres et sous-chapitres qui portent le même numéro dans chaque grande partie.

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le sommaire du rapport de présentation a été amélioré comme demandé par la commissaire enquêtrice.

La commissaire enquêtrice recommande de prévoir des documents plus légers en matière de poids informatique pour permettre de les télécharger facilement.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement graphique**

Le poids des fichiers a été réduit dans la mesure du possible tout en garantissant une bonne définition numérique.

La commissaire enquêtrice recommande de compléter la partie diagnostic environnemental, l'inventaire environnemental notamment sur les secteurs de projet, et renforcer l'analyse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité avec les mesures ERC, notamment pour les OAP, le bassin de rétention en zone humide, les ER en secteur environnemental fragile comme demandé par la MRAe et les associations CEVC et le La méthodol (voir les compléments demandés dans le Rapport d'enquête).

**Pièce du PLU ajustée : Rapport de présentation**

Le rapport de présentation a été complété comme demandé par la commissaire enquêtrice (l'inventaire environnemental notamment sur les secteurs de projet, et l'analyse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité avec les mesures ERC a été renforcée, notamment pour les OAP, le bassin de rétention en zone humide). La méthodologie a également été complétée sur ces volets.

La commissaire enquêtrice recommande de d'améliorer le document OAP : mettre une seule fois dans le document, pour rappel, la carte de synthèse du PADD en grand format avec localisation de toutes les OAP sectorielles et de supprimer la même carte reproduite en petit format dans chacune des OAP. Prévoir des mesures de protections pour les nuisances sonores le long de la route de Grenoble.

**Pièce du PLU ajustée : Orientations d'Aménagement de Programmation**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été améliorées en présentant une seule fois la carte du PADD et en renforçant les mesures de protections pour les nuisances sonores.

La commissaire enquêtrice recommande de faire un rappel de la partie 3 « Patrimoine à préserver ou mettre en valeur » qui liste tous les éléments identifiés et inversement en partie 3 faire un rappel aux articles 4.5 et 4.10.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit a été complété pour faire les rappels proposés par la commissaire enquêtrice.

La commissaire enquêtrice recommande de prévoir des mesures de protection autour des localisations des crapauds accoucheurs (espèce protégée) fournies par les associations CEVC et Pic Vert et dont la présence et les déplacements doivent être confirmés par un suivi régulier (un simple complément de l'état initial de l'environnement n'est pas suffisant).

**Pièce du PLU ajustée : Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Une recommandation générale à l'ensemble des espèces patrimoniales ou protégées a été ajoutée dans l'OAP mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité.

La commissaire enquêtrice recommande de supprimer les STECAL qui ne sont là que pour les installations sanitaires de la zone de loisirs. Un zonage N indicé « I » autorisant des constructions, installations et aménagements légers nécessaires aux activités sportives ou de loisirs semble suffisant.

**Pièces du PLU ajustées : Règlement écrit et graphique**

Le règlement écrit a été ajusté pour maintenir la zone NI mais ne pas l'identifier comme STECAL.

La commissaire enquêtrice recommande de prendre en compte la doctrine en cours de mise à jour proposée par la DDT sur la question du risque inondation ; elle se justifie du fait du changement climatique, et notamment l'interdiction des sous-sols en zone inondable paraît à l'heure actuelle tout à fait fondée.

**Pièce du PLU ajustée : Règlement écrit**

Le règlement écrit reprend la doctrine actuellement applicable, écrite dans le règlement PPRN type correspondant aux cartes d'aléas construites sur le modèle du CCTP Type V2 d'octobre 2016 Version 2-0 du 31 octobre 2017. La commune ne souhaite pas appliquer une doctrine en projet.

La commissaire enquêtrice recommande d'installer une serre indépendamment de la présence d'un bâtiment agricole. Les autoriser ne va pas entraîner un mitage de l'espace agricole.

**Pièce du PLU ajustée : règlement écrit**

Le règlement écrit a été ajusté pour intégrer la recommandation de la commissaire enquêtrice.

La commissaire enquêtrice recommande de conditionner la mise en place de l'Emplacement réservé n°53 nécessaires à la continuité piétonne à l'absence de risque lié à l'inondation du secteur et à l'absence de nuisance pour la biodiversité locale et de l'établir en lien avec les études d'aménagement du Gorgeat.

**Pièces du PLU ajustées : Rapport de présentation et règlement graphique et écrit**

Le rapport de présentation a été complété pour préciser que l'aménagement sera réalisé en cohérence avec les aménagements du SYMBHI. De plus, les caractéristiques physiques de cet aménagement respecteront le caractère sensible du milieu.

L'association le Pic Vert demande que soient intégrés/corrigés dans le PLU les éléments suivants :

- Des clôtures perméables à la faune et pas seulement à l'eau
- Des haies diversifiées et autochtones
- Des systèmes pour neutraliser les pièges mortels involontaires (notamment poteaux ouverts)
- Des inventaires naturalistes 4 saisons sur les OAP

#### Pièce du PLU ajustée : règlement écrit

– Les dispositions relatives aux clôtures ont été complétées concernant le passage de la faune.

La commissaire enquêtrice fait d'ailleurs remarquer que le règlement arrêté prévoit le passage de la petite faune et pourtant autorise des murs en clôture : cela doit être corrigé.

– Les dispositions relatives aux haies et aux poteaux de clôtures ont été complétées comme demandé.

- L'association Pic vert doit être citée dans le listing correspondant
- L'indication sur le caractère principalement domanial des forêts est faux

#### Pièce du PLU ajustée : rapport de présentation

– La liste des associations a été complétée

– Le caractère domanial est remplacé par le caractère principalement public des forêts de la commune.

L'ADTC « Se déplacer autrement » émet les remarques suivantes :

Rapport de présentation

- P129 : Donner de préférence les résultats de l'enquête EMC2 grenobloise de 2020 plutôt que les chiffres nationaux
- P 138 : Remplacer le terme piste cyclable par bande cyclable
- P 139 : donner en plus les résultats du baromètre des villes cyclables 2021 sur le ressenti des cyclistes (baromètre.parlons-vélo.fr) qui mettent en évidence que les points critiques concernent les RD128 et 1075 et leurs intersections et qu'un besoin en stationnements vélo existe.
- Insérer des indicateurs plus précis concernant l'évaluation des effets du PLU sur la mobilité.

#### Pièce du PLU ajustée : rapport de présentation

Les éléments évoqués ont été ajoutés.

OAP Mobilité

- Rappeler et prendre en compte l'étude réalisée par les citoyens et le bureau d'étude Inddigo dans le cadre du comité Piétons-Cycles en 2018-2019
- Rajouter les préconisations ou les précisions suivantes : largeur minimum hors marquage des bandes cyclables = 1.5m, séparation du trafic bien marquée, emprise augmentée le long des stationnements
- Largeur minimale des trottoirs = 1,4m, rappel de l'article L118-5-1 du code de la voirie routière sur les obstacles visuels (stationnement des véhicules en amont des passages piétons)

#### Pièce du PLU ajustée : OAP Mobilité

Des recommandations du Cerema et de la charte des aménagements cyclables du Pays Voironnais ont été intégrées dans l'OAP mobilité.

Remarques diverses (du CE)

Implantation des serres à proximité des bâtiments agricoles : il s'agit d'offrir la possibilité d'installer une serre indépendamment de la présence d'un bâtiment agricole : l'autoriser ne va pas entraîner un mitage de l'espace agricole.

La hauteur des serres limitées à 3.5m en zones A ou N est jugée insuffisante, il faudrait 4m minimum.

#### Pièce du PLU ajustée : règlement écrit :

Le règlement écrit a été ajusté pour autoriser les serres indépendamment de la présence d'un bâtiment agricole.

La hauteur des serres en zones A et N est modifiée comme demandé.

Association Couble'fruit

Elle s'est mobilisée pour l'implantation d'un cabanon d'au moins 10m<sup>2</sup> pour permettre le stockage d'outils et matériels nécessaires lors d'animations collectives.

#### Pièce du PLU ajustée : règlement écrit :

Le règlement a été explicité et autorise de manière claire la possibilité de construire un abri de jardin pour les équipements d'intérêt collectif et de service public de moins de 15m<sup>2</sup> en zone N.

Biodiversité et environnement, notamment le long du ruisseau du Gorgeat

Pour la commune, l'usage piétons des bords du Gorgeat ne prévoit pas d'artificialisation et donc n'aura pas d'impact sur la biodiversité. Néanmoins cela n'est pas si simple et les études d'enjeux environnementaux demandées par la MRAE (mesures ERC), notamment sur les secteurs de projet, pourraient s'appliquer ici.

#### Pièce du PLU ajustée : rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété avec une explication plus fine des aménagements envisagés le long du Gorgeat, et avec des mesures ERC plus spécifiques.

Circulation – déplacement doux

Certaines contributions sur ce sujet demandent une meilleure prise en compte des cycles sur les routes et apportent des propositions d'aménagement.

#### Pièce du PLU ajustée : règlement graphique :

Des ER ont déjà été ajoutés sur cet item. En plus est supprimé l'ER n°60.

Lotissement des Saules – Emplacement Réservé n°52

Une contribution faisait état de son inquiétude quant à l'emprise de l'ER n°52.

**Pièce du PLU ajustée : règlement graphique :**

L'ER n°52 est supprimé.

Emplacement Réservé n°12

Plusieurs contributeurs notent favorablement l'évolution du classement en Ub de la parcelle AB840 mais une inquiétude demeure sur le positionnement du cheminement piéton représenté par l'ER n°12.

**Pièce du PLU ajustée : règlement graphique :**

L'ER n°12 est transformé en servitude de pré-localisation, moins contraignante.

Patrimoine bâti et paysage

Plusieurs propriétaires de maisons identifiées comme bâtiments remarquables ou en zone à protéger demandent à sortir de ce repérage.

Pour faciliter la lecture du règlement, il serait intéressant d'indiquer dans les dispositions générales aux articles 4.5 et 4.10 que les éléments du patrimoine bâti ou paysager identifiés au titre de l'article L151-19 du CU sont listés en partie 3 du règlement et inversement.

**Pièce du PLU ajustée : règlement graphique :**

Les dispositions générales et les prescriptions graphiques indiquées dans le règlement écrit sont complétées comme demandé.

Cartographie des OAP et du PADD

Mettre une seule fois la cartographie du PADD en format plus grand, plus lisible, en positionnant toutes les OAP dessus.

**Pièce du PLU ajustée : Préambule aux OAP**

La cartographie du PADD comprenant toutes les OAP est intégrée en début de document et supprimée dans chaque OAP.

OAP route de Grenoble

Toutes les OAP le long de la route de Grenoble devraient mentionner un recul de 9m par rapport à la limite du domaine public, comme pour l'OAP 2<sup>E</sup>.

**Pièce du PLU ajustée : les OAP n°2**

Les OAP n°2 et le plan de zonage ont été mis en cohérence.

## OAP 2C

Le cheminement piéton dans l'OAP n'est pas entièrement encadré par des ER.

### Pièce du PLU ajustée : règlement écrit et graphique

Les emplacements réservés n° 16 et 17 sont désormais des servitudes de prélocalisation.

## OAP n°10

Le schéma de principes à respecter identifie des parcelles « prairies en ville » alors qu'elles sont dans des OAP et seront donc construites. Le verger de Couble'fruits à l'inverse n'est pas répertorié.

### Pièce du PLU ajustée : OAP n°10

Le schéma de principe est corrigé pour assurer sa cohérence avec l'existant et les projets.

## Liste des éléments de patrimoine à préserver

Il devrait être rappelé sur le zonage que la liste des éléments de patrimoine à préserver est décrite dans le règlement écrit.

### Pièce du PLU ajustée : règlement graphique

La liste demandée est ajoutée sur les plans de zonage.

## Eaux pluviales

Pourquoi le règlement écrit ne met-il pas plus l'accent sur la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle ?

### Pièce du PLU ajustée : règlement écrit

La rédaction a été corrigée conformément à la demande de la CAPV.

## Clôtures

Les clôtures sont-elles soumises à autorisation ou déclaration ?

### Pièce du PLU ajustée : règlement écrit

Le règlement est modifié article 3.10 pour harmoniser les clauses : les clôtures sont soumises à demande déclaration de travaux qui équivaut à une demande d'autorisation de construire.

## Parcelle AB1696

Annotation : Sur le document du futur PLU, la parcelle AB 1696 située au bord de la route de la Buisse apparaît en zone Ub : secteur pavillonnaire du plateau, dans laquelle le règlement précise : « destinations et sous destinations interdites : artisanat et commerce de détail ». Cette parcelle est issue de la parcelle AB1493 dont la partition a donné 4 lots à bâtir en vue de réaliser sur chacun une maison individuelle. 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". Pouvez-vous nous confirmer que cette parcelle ne peut pas être destinée à accueillir un commerce ?

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.

*Le tènement ciblé par la contribution est classé en zone Ub. En zone Ub, les destinations interdites sont les suivantes :*

#### ARTICLE UB 1.2. – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

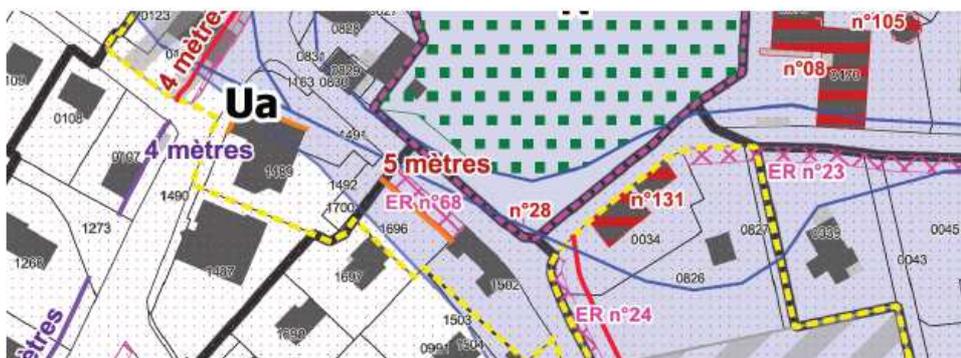
Sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- 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.

Sont interdits les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost.

#### **Réponse de la commune**

*Le zonage graphique applique sur ce tènement l'utilisation de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, visant la protection des linéaires commerciaux.*



*Il sera proposé au conseil municipal l'amendement de cette incohérence réglementaire, relevée dans le PLU arrêté.*

### Commentaire CE

Et que se passe-t-il avec l'ER n°38 pour un élargissement de trottoir qui arrive sur une maison. Je demande la suppression de cet ER.

#### Pièce du PLU ajustée : règlement graphique

La parcelle est désormais classée en zone Ua, et l'emplacement réservé prévoit désormais un espace public ainsi que des places de stationnement.

Antennes relais, pylônes etc

Annotation : Contre l'installation des antennes relais à Coublevie et ailleurs ; scandalisé de voir que la hauteur des antennes n'est pas limitée par le PLU. L'impact sur le paysage est majeur, sans limite de hauteur, c'est laisser la porte ouverte à toutes les dérives !!!

#### Pièce du PLU ajustée : règlement écrit et orientation d'aménagement et de programmation « paysage »

Dans chaque zone du règlement la hauteur maximale des constructions devant bénéficier d'une hauteur spécifique eu égard à leur technicité est fixée à 30m. Des règles d'insertion ont été ajoutées.

L'OAP « Paysage » est complétée afin d'intégrer une recommandation dans la partie relative à l'environnement architectural, naturel ou agricole.

Pente de toit

#### **Nous vous demandons de permettre :**

\* 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

#### Pièces du PLU ajustées : règlement écrit et graphique

Le règlement écrit a été modifié pour que les pentes de toit imposées entre 36% et 70% soit passer à entre 30% et 70%.

La parcelle AK 118 (ch de Beauregard) est séparée en Uds et Uhs. Le propriétaire demande que cette parcelle AK 118 soit entièrement classée en zone Uhs.

### Commentaire CE

Je prends note de la réponse favorable de la commune

#### Pièces du PLU ajustées : règlement graphique

La parcelle a été entièrement classée en zone Uhs.

Cabinet avocats CDMF dépose courrier pour le compte de M. David déclarant injustifié et illégal le classement en zone A de la parcelle B519 et demandant le reclassement pour partie en zone constructible comme elle l'est au PLU actuel. Un permis déposé en 2022 pour construire une maison de plain-pied (adaptée à l'âge du constructeur) a reçu un sursis à statuer.

#### Pièces du PLU ajustées : règlement graphique

La parcelle a été entièrement classée en zone Ubs.

Courrier de Katell Thouement, avocate conseil, qui souhaite maintenir l'accès à leurs parcelles agricoles (AI734 et 54) par le chemin rural des Chanettes, un chemin identifié comme chemin à protéger au titre de l'art L151.38 du CU, au moins en tant que cheminement doux, sur le projet de révision du PLU. Monsieur et Madame FAYARD sollicitent donc que la continuité soit assurée sur le chemin les Chanettes, sans être limitée au seul cheminement doux, pour que leur terrain ne soit pas enclavé. Voir courrier pour détails de la demande. Réponse de la commune

#### Pièces du PLU ajustées : PADD

Le tracé dans la cartographie a été corrigé afin de correspondre aux autres pièces du dossier, et surtout au tracé des voies et chemins validés après enquête publique.

Conteste ER n°67 prévu sur son terrain, il couvre son garage et l'accès maison. Le garage est vaste, c'est un espace de rangement en plus du garage 2 voitures ; le reste du terrain ne permet pas la construction d'un bâtiment équivalent. Risque de moins-value de la propriété. N'est pas opposé à un ER plus restreint.

#### Pièces du PLU ajustées : règlement graphique

L'ER n°67 vise l'anticipation foncière pour la réalisation d'un équipement public, à proximité du stade de la Dalmassière. Il sera proposé au Conseil Municipal que l'emprise soit revue, afin d'assurer le repositionnement du garage, plus au Nord du tènement.

## ERREURS MATERIELLES :

OAP 2C :

L'Emplacement Réservé n°16 pour la gestion des eaux pluviales n'est pas cité dans l'OAP

Pièces du PLU ajustées : règlement écrit et graphique

L'emplacement réservé n°16 a été remplacé par une servitude de prélocalisation.

OAP3 :

Pas de légende pour le secteur vert foncé dans le schéma de principe.

Pièce du PLU ajustée : OAP n°3

La légende a été complétée.

OAP n°8

Incohérence p 89 et 91 sur les objectifs de logements : 10 ou 15 ?

Pièce du PLU ajustée : OAP n°8

L'incohérence a été corrigée.

Patrimoine

Il manque des numéros dans la liste des éléments du patrimoine à protéger décrite au règlement écrit.  
A l'inverse sur le plan de zonage il y a deux fois le n°8.

Pièces du PLU ajustées : règlement écrit et graphique

Le règlement écrit et graphique ont été corrigés.

# REMARQUES AYANT ABOUTIES A AUCUNE MODIFICATION

## 1. Remarques des personnes publiques associées

Personnes publiques	Thème	Remarque	Réponse de la commune
<b>RTE</b> <i>Avis reçu le 3 avril 2024</i>	Transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension	RTE n'exploite pas d'ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension (supérieure à c'est-à-dire supérieure à 50 kV). Nous n'avons donc aucune observation à formuler.	La commune prend acte de cet avis.
<b>GRT gaz</b> <i>Avis reçu le 26 avril 2024</i> <i>3 pièces jointes/annexes &amp; 4 fiches</i>	Remarques sur le rapport de présentation	Page 195 : il est bien indiqué dans les risques technologiques que la commune est impactée par le risque de transport de matières dangereuses dont une canalisation de transport de gaz naturel. Pages 4 – 69 – 72 : les deux types de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : SUP d'implantation et de passage I3 et SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 sont mentionnées.	La commune prend acte de cet avis.
	Remarque sur les changements de destination	Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP. Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.	Les changements de destination envisagés dans la révision générale du PLU portent sur des constructions existantes à caractère patrimonial au sein de hameaux constitués et ne sont pas isolés dans des espaces naturels et agricoles.

	Remarque sur les emplacements réservés	Les emplacements réservés ER n° 57 et 58 « aménagement d'un cheminement doux » sont traversés par notre canalisation DN 100 « Alimentation COUBLEVIE DP ». Ils devront être validés techniquement au regard des spécifications de l'ouvrage concerné.	La commune prend acte de cette remarque et consultera GRTgaz lors des études techniques relatives à la réalisation de ces cheminements doux.
<b>Ville de Voiron</b>  <i>Avis reçu le 15 mai 2024</i>	Cohérence des orientations entre les PLU de Voiron et Coublevie	La ville de Voiron constate la cohérence des orientations du PLU de Coublevie et de leur traduction règlementaire avec les orientations du PLU de Voiron dont la révision vient de s'achever.	La commune prend acte de cet avis.
	Mutation du terrain de rugby	La commune de Voiron demande d'être associée, le plus en amont possible, à l'évolution du terrain de rugby afin que le déplacement des activités qui y sont exercées puisse être anticipé et opéré dans les meilleures conditions.	La commune prend acte de cet avis.
	Desserte pour accéder aux espaces boisés	Le CNPF attire votre attention sur la nécessité d'autoriser la création de desserte pour accéder aux espaces boisés afin de mettre en œuvre une gestion durable et la défense contre l'incendie. Vous avez bien pris en compte le schéma de desserte.	La commune prend acte de cette remarque.
	Espèces végétales envahissantes	<p>Il est indiqué la présence de 7 espèces végétales envahissantes sur le territoire, sans précisions. Si vous pensez au Robinier faux acacia, nous ne partageons pas votre analyse. On ne peut pas écrire que le Robinier faux acacia est une espèce envahissante au sens de la loi (Règlement d'exécution (UE) 2017/1263 du 12 juillet 2017). Nous rappelons que cette essence présente un intérêt pour la production de bois de chauffage, piquet et même en bois d'œuvre. Ses caractéristiques mécaniques très intéressantes permettent une utilisation extérieure sans traitement. Cette essence peut être une alternative à l'utilisation de bois exotique en extérieur. Elle représente également une alternative possible au châtaignier face au changement climatique. On voit ici toute son importance dans le développement durable.</p> <p>La forêt est et va être impactée par le changement climatique. Il faut penser au renouvellement de ces espaces et à l'adaptation des essences. Il conviendrait dès à présent de préparer vos concitoyens au changement de paysage qui va se passer.</p>	Les espèces végétales envahissantes sont nommées et cartographiées dans l'évaluation environnementale mais pas dans la partie Etat Initial de l'Environnement ; le rapport de présentation sera complété dans sa partie diagnostic (Etat Initial de l'Environnement). La réglementation évoquée est une liste partielle ne traitant pas de toutes les espèces envahissantes mais seulement celles considérées comme les plus préoccupantes. Elle doit être complétée par des données locales et pour Coublevie des données issues du Conservatoire Botanique National Alpin et de la Direction Régional de l'Eau, de l'Aménagement et du Logement Auvergne-Rhône-Alpes. La liste sur laquelle s'appuie le PLU date de mars 2020 (dernières données

			disponibles) et est disponible sur le site suivant : <a href="https://especes-exotiques-envahissantes.fr/base-documentaire/liste-despeces/">https://especes-exotiques-envahissantes.fr/base-documentaire/liste-despeces/</a> . Dans cette liste, le Robinier faux acacia est classé dans les espèces exotiques envahissantes avérées. Bien que le Robinier soit un bon bois de production cela ne lui retire pas son caractère envahissant.
<b>Chambre d'Agriculture de l'Isère</b>  <i>Avis reçu le 19 juin 2024</i>	Emplacements réservés	Les emplacements réservés n°57 et 58 pour des projets de cheminements doux coupent des parcelles agricoles destinées à la pâture. La Chambre d'Agriculture demande de retirer ces emplacements réservés.	La commune prend acte de cette remarque mais souhaite conserver ces emplacements réservés car ils sont indispensables dans le maillage en cheminements doux du territoire.
	Charte d'aménagement et de circulation pour les engins agricoles	La circulation des engins agricoles semble être compliquée sur certaines zones de la commune, aussi il est la charte d'aménagement et de circulation pour les engins agricoles.	La commune prend acte de cette remarque.
<b>Département de l'Isère</b>  <i>Avis reçu le 26 juin 2024</i>	Routes départementales et mobilités	La requalification de la RD1075 en boulevard urbain devra faire l'objet d'une vigilance quant à la préservation de la capacité routière car il s'agit d'un axe structurant d'intérêt régional (classé R1+).	La commune prend acte de cette remarque.
	Mobilités douces	Les liaisons douces et une piste cyclable inscrites à l'OAP mobilité sur le RD1075 ne sont pas en lien le schéma directeur du Pays Voironnais (seule une traversé de la RD est prévue).	Le Pays voironnais étudie la possibilité du réaménagement du profil de la RD1075 pour assurer le passage des cycles sur son axe.
	Collège	Le département demande d'être associé au projet de cheminement piéton le long du collège afin d'assurer la pertinence du maillage vis-à-vis des règles de sécurité.	La commune prend acte de l'avis.
<b>Institut National de l'Origine et de la Qualité</b>  <i>Avis reçu le 28 juin 2024</i>	Changement de destination	En cas de changement de destination des bâtiments en zone agricole et/ou naturelle, ils ne devront pas compromettre l'activité agricole.	Le projet de révision générale du PLU de Coublevie arrêté n'identifie pas de changement de destination de bâtiments en zone agricole et/ou naturelle.
	Maintien des sièges d'exploitation.	Il convient de veiller au maintien des sièges d'exploitation en zone agricole afin de garantir leur évolution et leur pérennité.	Le règlement du PLU permet le confortement et le développement des bâtiments d'exploitation dans les zones agricoles.

	Exploitation du bois de Chartreuse	Des aires de retournement et de chargement sont à prévoir pour l'activité liée à l'exploitation du Bois de Chartreuse.	La commune ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande car les routes d'accès ne permettent pas la desserte de grumiers.
	Espace boisé classé	Les Espaces Boisés Classés ne doivent pas compromettre l'activité sylvicole.	La commune prend acte de l'avis.
<b>Direction Départementale des Territoires</b>  <i>Avis reçu le 5 juillet 2024</i>	Prise en compte des risques naturels	Le règlement écrit autorise parfois certains projets que la doctrine actuelle, en cours de mise à jour, interdira, comme les sous-sols en zone inondable. La DDT recommande vivement d'intégrer cette interdiction dès maintenant aux pages 465, 470, 486, 503 et 508.	Le règlement écrit reprend la doctrine actuellement applicable, écrite dans le règlement PPRN type correspondant aux cartes d'aléas construites sur le modèle du CCTP Type V2 d'octobre 2016 Version 2-0 du 31 octobre 2017. La commune ne souhaite pas appliquer une doctrine en projet.
		Certaines zones ne semblent pas se trouver dans la zone urbanisée (définie au titre des risques). La délimitation de la zone urbanisée définie au titre des risques, et donc le zonage réglementaire, sont à confirmer ou à modifier sur ces secteurs.	La commune souhaite confirmer le zonage tel qu'il est présenté dans l'arrêt de la révision générale. En effet, le zonage a été délimité au regard des études et des dires d'experts qui ont guidé l'élaboration de la carte des aléas. Cette élaboration a été menée en collaboration avec les services de l'Etat et le RTM.
	Prise en compte des enjeux de l'eau	Le bilan besoin ressources mériterait d'être complété, en prenant en compte l'évolution de la ressource en eau via les résultats de l'étude départementale, et en considérant l'évolution démographique des communes reliées aux réseaux.	Aucune donnée supplémentaire n'ayant été transmise le bilan besoins-ressources n'a pas été modifié.
	Prise en compte des risques de transport de matière dangereuse	La DDT demande que le règlement rappelle dans les dispositions générales l'existence des deux servitudes d'utilité publique présente sur la commune.	Le règlement mentionne bien à la page 35 que des servitudes d'utilité publique sont applicables au territoire et annexées au PLU. Ces éléments sont également rappelés dans chacune des zones du règlement du PLU.
Les emplacements réservés n°57 et 58 sont traversés par la canalisation DN100 « Alimentation Coublevie DP ». Ils devront être validés techniquement au regard des spécificités de l'ouvrage concerné.		La commune prend acte de cette remarque.	

<p><b>Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Isère</b></p> <p><i>Avis reçu le 8 juillet 2024</i></p>	<p>Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF)</p>	<p>Le projet de PLU de Coublevie va dans le sens de la sobriété et la réduction de la consommation d'espace. Il s'inscrit dans l'orientation de la loi Climat et Résilience.</p> <p>Il est de surcroît intéressant dans la mesure où il ne permet pas d'extension urbaine hors enveloppe.</p> <p>Avis favorable</p>	<p>La commune prend acte de cet avis.</p>
<p><b>Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Région de Grenoble</b></p> <p><i>Avis reçu le 10 juillet 2024</i></p>	<p>Établir un objectif de construction de logements articulé aux objectifs de structuration territoriale</p>	<p>Le PLU arrêté concrétise, de par la quantité et la typologie des logements projetés, le changement de rôle pour la commune dans la structure territoriale du Voironnais. L'enjeu sera, pour le Pays Voironnais et la commune, d'entériner cette évolution au travers du futur PLH, sachant notamment que la construction de logements esquissé par Coublevie sera vraisemblablement nécessaire pour l'atteinte de certains des objectifs établis par le SCoT à l'échelle du secteur voironnais.</p>	<p>La commune prend acte de cet avis.</p>
	<p>Dimensionner les espaces urbains mixtes non bâtis au regard de objectifs de production de logements</p>	<p>Le PLU arrêté satisfait aux objectifs de dimensionnement des espaces urbains mixtes établis par le SCoT. Il convient par ailleurs de noter l'effort de modération opéré par la commune concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les chiffres indiqués dans le rapport de présentation laissent envisager un rythme réduit d'au moins de 46% pour les 12 prochaines années par rapport aux valeurs constatées pour la période 2011-2024.</p>	<p>La commune prend acte de cet avis.</p>

	<p>Étayer une production de logements suffisante et accessible</p>	<p>Ce recensement des logements réalisables esquisse un potentiel maximal de 170 logements maximal en individuel pur cela impliquant un ratio de 15,7% à 18,7% en habitat individuel pur en fonction de la production global. Cette projection constitue une évolution marquée, sachant que 42% des logements produits sur la commune au cours de la période 2013-2023 étaient des maisons individuelles. Avec ce nouvel équilibre, la commune satisfait aux objectifs fixés par le SCoT en matière de diversification des formes urbaines.</p> <p>Le PLU répond à ce double objectif, d'une part en déployant la quasi-intégralité de ses futurs logements au sein de l'espace préférentiel de développement, d'autre part en fixant à travers son règlement notamment en zone urbaine située sur le plateau des règles laissant envisager à minima une densité minimale de 0,72m<sup>2</sup> de surface de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière sur les secteurs concernés.</p> <p>Le PLU arrêté, en prolongeant les efforts entamés, satisfait aux orientations et objectifs du SCoT en matière de progression du taux de logements sociaux</p>	<p>La commune prend acte de ces avis.</p>
	<p>Organiser les implantations commerciales et la mixité urbaine</p>	<p>Le PLU arrêté, en venant réduire les surfaces de vente autorisées par établissement commercial et en les inscrivant en rez-de-chaussée de bâtiments accueillant des logements ou bureaux dans les étages, s'inscrit dans la lignée de ce que recherche le SCoT à travers sa stratégie de renforcement du lien entre ville et commerces.</p>	<p>La commune prend acte de cet avis.</p>
	<p>Assurer la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers</p>	<p>Le règlement graphique établit pour l'avenir un développement urbain essentiellement contenu dans l'espace potentiel de développement. Les limites stratégiques et de principe ont été adaptées, notamment pour intégrer les consommations constatées sur la période 2013-2024, dans le respect d'une superficie constante de l'espace potentiel de développement. La volonté, inscrite au PADD et traduite au règlement du PLU arrêté, de stopper la constructibilité sur les hameaux, constitue un moyen de sécuriser cette enveloppe prévue dans le SCoT pour le développement de Coublevie au cours des prochaines décennies.</p>	<p>La commune prend acte de cet avis.</p>

<b>Mission Régionale d'Autorité Environnementale</b>  <i>Avis reçu le 10 juillet 2024</i>  <i>Avis reçu le 10 juillet 2024</i>	Observations générales	L'Autorité environnementale recommande d'intégrer dans le règlement du PLU les suggestions complémentaires proposées dans le rapport de présentation, ou de justifier pourquoi elles ne sont pas reprises.	Les pièces réglementaires et opérationnelles permettant de traduire le projet politique de la commune (PADD) sont le règlement (écrit et graphique) ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les pièces réglementaires et opérationnelles sont complémentaires. Les mesures relatives aux travaux sont exposées dans l'OAP mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité ; elles sont en effet bien reprises dans un des outils permettant l'application du PLU.
	Articulation du projet de plan local d'urbanisme (PLU) avec les autres plans, documents et programmes	L'Autorité environnementale recommande de mieux démontrer l'articulation, en termes de production de logements notamment, entre le projet de PLU et le PLH2.	Les données relatives au PLH du Voironnais en cours d'élaboration ne peuvent pas être rendues publiques à ce jour.
	<b>Milieus naturels, biodiversité et continuités écologiques</b>	L'Autorité environnementale recommande : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de compléter les inventaires faune-flore par de nouvelles visites de terrains, particulièrement dans les secteurs de projets identifiés par le PLU, notamment ceux concernés par des OAP, Stecal, emplacements réservés, et secteurs de développement des activités économiques et d'aménagement d'équipements publics ;</li> <li>• d'analyser l'état du corridor partiellement urbanisé identifié par le Scot au sud de la commune, de justifier le choix de ne pas le restaurer, de présenter les mesures pour ne pas le dégrader davantage et le cas échéant de proposer des mesures compensatoires.</li> </ul>	Concernant les inventaires faune-flore, la commune a fait l'objet de 2 passages par un écologue et non 1 seul comme mentionné dans l'avis. Comme stipuler dans la méthodologie, un premier passage en septembre 2021 a permis de parcourir la commune afin d'appréhender les enjeux écologiques globaux et réaliser le diagnostic écologique. Un deuxième passage en juillet 2023 vise quant à lui à cibler les secteurs de projets identifiés par le PLU. L'analyse de l'évaluation environnementale s'attèle à préciser les incidences de l'application du PLU sur ces secteurs lorsque les données le permettent : connaissance du projet, possibilité d'accès aux parcelles lors du passage de l'écologue. Les inventaires écologiques sont adaptés pour répondre aux enjeux d'un projet de PLU.

			Le rapport de présentation mentionne aux pages 684 et 685 l'état du corridor écologique obstrué et le zonage du PLU reclasse en zone A l'ancienne zone AU afin de préserver ce qui peut encore l'être.
Ressource en eau	<p>L'Autorité environnementale recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de compléter le bilan besoins-ressources en eau potable à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité, en prenant en compte les hypothèses démographiques majorantes du projet de PLU, et en intégrant les effets prévisibles du changement climatique sur cette ressource ;</li> <li>• au regard de ce bilan besoin-ressources actualisé, d'intégrer dans le règlement du PLU des dispositions incitant aux économies d'eau, de préciser l'OAP thématique « gestion de la ressource en eau » sur ce point, de détailler les solutions pouvant être retenues pour répondre à la demande future, ou de modérer les objectifs démographiques ;</li> <li>• de préciser la compatibilité du dispositif d'assainissement avec le projet de PLU, en intégrant les projections démographiques des communes rattachées à la station de traitement des eaux usées.</li> </ul>		Etant donné l'absence de données complémentaires transmises sur cet item, le rapport de présentation n'a pas pu être amendé.
Risques naturels	<p>L'Autorité environnementale recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de compléter l'évaluation environnementale par une analyse ciblée des risques naturels sur les principaux secteurs d'aménagement retenus par le PLU, ainsi que par des mesures ERC adaptées pour limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques sur ces secteurs ;</li> <li>• de détailler le projet porté par le Syndicat mixte des bassins hydrauliques de l'Isère visant à écrêter les débits de crue significatifs, augmenter la capacité hydraulique des ouvrages et rétablir les fonctionnalités naturelles du cours d'eau du Gorgeat, puis de présenter l'état initial de l'environnement des secteurs concernés, les incidences potentielles des ouvrages prévus, ainsi que les mesures ERC adaptées.</li> </ul>		<p>Les mesures ERC sur les principaux secteurs d'aménagement retenus, visant la réduction de l'exposition des biens et personnes est strictement lié au projet opérationnel ; le PLU assure à travers son règlement lié à la prise en compte des aléas la mise en place des ERC adaptés, au moment des projets de construction.</p> <p>Concernant les mesures ERC liées aux bassins hydrauliques envisagés dans le cadre de l'étude du Symbhi seront définis dans le cadre de cette étude, qui entre en phase opérationnelle en 2025.</p>

	Cadre de vie et santé	L'Autorité environnementale recommande d'intégrer au sein du PADD, des OAP et du règlement des dispositions propres à prendre en compte l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air, notamment en proximité des grands axes de circulation, des zones d'activités et des exploitations agricoles ;	La programmation urbaine des OAP intègre les nuisances sonores le long de la RD 1075 avec des bâtiments plus haut en front de rue pour faire écran aux constructions situées en second front.
	Changement climatique	L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier avec un bilan carbone du PLU et de préciser comment la commune contribue à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050.	Le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas de bilan carbone pour le PLU. En outre, il apparaît difficile de connaître précisément et par avance les projets qui seront réalisés, les matériaux qui seront employés, leurs provenances, les modes de transports utilisés et les flux générés... Le PLU planifie les secteurs de projets, définit les conditions de réalisation mais ne définit pas ce qui sera réalisé dans les faits.
	Dispositif de suivi proposé	L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi de manière à intégrer les mesures ERC qui devront être définies en réponse aux recommandations du présent avis.	Le dispositif de suivi paraît adapté aux enjeux dégagés et aux mesures mises en place.
<b>Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais</b>  <i>Avis reçu le 15 juillet 2024</i>		Le projet de PLU de Coublevie est compatible avec les politiques et les documents cadres du Pays voironnais, et peut être considéré comme étant particulièrement vertueux en matière de modération de la consommation d'espaces, de rattrapage de la production de logements sociaux d'un point de vue quantitatif, de prise en compte des risques et de protection des paysages.	La commune prend acte de cet avis.
	L'attractivité résidentielle du territoire	Avec un objectif de 910 à 1085 logements supplémentaires d'ici 12 ans, permettant d'atteindre un taux de logements sociaux compris entre 15 % et 22,5 % du total du parc, le projet de PLU de Coublevie est donc compatible avec les objectifs minimums de production de logements du Schéma de secteur et du PLH, compte tenu du rattrapage ambitieux du taux de logements sociaux. Par ailleurs, pour rester au plus proche des objectifs de 5,5 logements par an pour 1000 habitants affichés au Schéma de secteur, tout en tenant compte du potentiel foncier au sein de	La commune prend acte de cet avis.

	<p>l'enveloppe urbaine constituée, le projet communal a gelé l'urbanisation en dehors des espaces préférentiel de développement affichés au Schéma de secteur. Enfin, la localisation des secteurs de développement projetés dans le PLU, dans la continuité de la centralité voironnaise et à proximité des points d'arrêts de transport en commun stratégique, justifie également le nombre de logements prévus.</p>	
La production qualitative de logements : production de logements sociaux	<p>En intégrant les BRS (conformément à la loi 3DS), le PLU de Coublevie est particulièrement vertueux en matière de production de logements sociaux, et permettrait d'ici 2036 un rattrapage du taux de logements sociaux à plus de 20 % dans le total des logements de la commune.</p>	La commune prend acte de cet avis.
La localisation des secteurs voués à l'accueil de nouveaux logements et les formes bâties	<p>Le Schéma de secteur favorise la diversification des formes d'habitat afin de limiter la consommation d'espaces et d'énergie et de permettre de répondre aux besoins diversifiés des ménages. Le projet de PLU répond bien à cet enjeu à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui prévoient très majoritairement des formes bâties alternatives à l'habitat individuel isolé.</p> <p>Selon le schéma de secteur, l'offre en logements doit être localisée en priorité au sein des espaces préférentiels de développement et à proximité des arrêts de transport en commun existants ou envisagés, définis par des fuseaux d'intensification. Dans ces périmètres d'intensification urbaine, les densités minimales de 0,4 m<sup>2</sup> de surface de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière sont attendus. Le règlement graphique et écrit du PLU se base sur les espaces préférentiels de développement affichés au Schéma de secteur, avec un gel de l'urbanisation prévu pour les secteurs situés en dehors de l'espace préférentiel de développement, venant largement conforter la compatibilité avec le Schéma de secteur. De plus, la très grande majorité des secteurs soumis aux OAP se situent dans le fuseau d'intensification urbaine, et affichent des densités compatibles avec le Schéma de secteur, comprises entre 50 et 100 logements / ha selon les secteurs. En tenant compte d'une taille moyenne des logements</p>	La commune prend acte de cet avis.

		d'environ 80 m <sup>2</sup> / logements, les densités minimums du Schéma de secteur sont donc bien respectées.	
Les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de sobriété foncière		<p>Le projet de PLU de Coublevie prévoit la diminution de 17 ha de surfaces classées en zone « U » et « AU » par rapport au document antérieur, ce qui va pleinement dans le sens de la modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers préconisée par le Schéma de secteur et par le PCAET. Cette modération de la consommation d'espaces est notamment rendue possible par le gel de l'urbanisation sur les coteaux et hameaux du territoire.</p> <p>Le Schéma de secteur fixe des limites de principe et des limites stratégiques à l'urbanisation, qui doivent être représentées graphiquement sur le plan de zonage des documents d'urbanisme locaux.</p> <p>Le projet de PLU de Coublevie respecte bien ces limites à l'urbanisation par la délimitation de la zone urbaine.</p>	La commune prend acte de cet avis.
La prise en compte des enjeux liés au confort d'été et à la sobriété énergétique dans l'habitat		Le règlement du projet de PLU prévoit de favoriser l'isolation thermique des bâtiments (isolation par l'extérieur jusqu'à 30 cm), l'architecture bioclimatique (recherche d'une orientation visant à optimiser les apports solaires), l'emploi de matériaux biosourcés est possible, et la pose de panneaux solaires sur toute la commune, en compatibilité avec le PCAET.	La commune prend acte de cet avis.
Les zones d'activités économiques		Les règlements écrits et graphiques du projet de PLU répondent à l'orientation du Schéma de secteur en autorisant les services et bureaux compatibles avec la fonction résidentielle au sein de l'ensemble des tissus urbains.	La commune prend acte de cet avis.
L'activité commerciale		Le projet de concentrer les commerces de proximité au sein des centralités existantes répond tout à fait à l'orientation du Schéma de secteur et à la politique actuellement menée par le Pays Voironnais pour renforcer l'attractivité des centres-bourgs du territoire	La commune prend acte de cet avis.
Le développement touristique		Le projet de PLU de Coublevie a pris en considération les enjeux de développement touristiques détaillés dans le Schéma de secteur en préservant les atouts du territoire.	La commune prend acte de cet avis.

La préservation des espaces agricoles et de la fonctionnalité de l'activité	Les limites définies pour la zone urbaine « U » et les zones à urbaniser « AU » permettent d'éviter la consommation d'espaces à usage agricole en délimitant les zones urbaines « U » au plus près des tissus bâtis existants, sans extensions, en compatibilité avec le Schéma de secteur et le PCAET.	La commune prend acte de cet avis.
La valorisation des espaces forestiers	Compte-tenu que la majeure partie des massifs boisés de la commune est en zone d'aléa fort à très fort de glissement de terrain de la Carte des aléas, et dans des secteurs de pente de plus de 50 %, l'identification des Espaces Boisés Classés reste appropriée.	La commune prend acte de cet avis.
	Des emplacements réservés pourraient être prévus pour permettre le maintien ou la création de plates-formes de dépôt et de stockage du bois nécessaire à la gestion forestière : parcelle B0353 au lieu-dit Le Divat, parcelle B028 au lieu-dit les Barrales...	La commune ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande car les routes d'accès ne permettent pas la desserte de grumiers.
L'objectif du PCAET de sobriété foncière et stockage du carbone	Grâce à cette politique, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers reste très modérée. Ces orientations sont donc compatibles avec le PCAET.	La commune prend acte de cet avis.
Les transports en commun et les points d'arrêt stratégiques	La très grande majorité des secteurs soumis aux OAP se situent dans le fuseau d'intensification urbaine identifié au Schéma de secteur, donc à proximité directe de ces arrêts de transport en commun existant. De ce fait, le projet de PLU est compatible avec l'accessibilité des points d'arrêt stratégique identifié au Schéma de secteur.	La commune prend acte de cet avis.
Les mobilités douces	La traduction du Schéma vélo dans le projet de PLU de Coublevie répond bien aux enjeux d'aménagement prévus et portés par le Pays voironnais.	La commune prend acte de cet avis.
La protection et la valorisation des sites paysagers remarquables et singuliers	Le volet paysager du Schéma de secteur est particulièrement bien traduit dans le PLU de Coublevie par un ensemble de mesures.	La commune prend acte de cet avis.
Approvisionnement en eau potable	La ressource disponible sur le territoire est en capacité de répondre aux besoins futurs de la commune.	La commune prend acte de cet avis.
Conditions d'assainissement	L'adéquation entre les perspectives d'évolution démographique et la capacité à assainir les eaux usées est bien justifiée.	La commune prend acte de cet avis.

	Eaux pluviales urbaines	Observation : Dans le cadre des études préalables de réalisation d'une opération structurante le long de la route de Grenoble, il est demandé de requestionner la pertinence de l'aléa G0 sur ce secteur de plateau.	Ce point sera étudié par les experts, afin de vérifier sa teneur technique.
	La production d'énergies renouvelables et sobriété énergétique	En compatibilité avec le PCAET, le projet de PLU ne fait pas obstacle à la mise en place de panneaux solaires (tout en précisant les conditions afin de faciliter leur intégration paysagère).	La commune prend acte de cet avis.

## 2. Remarques issues de l'enquête publique

II – 2 Articulation du projet de PLU avec les autres plans, documents et programmes :

L'Autorité environnementale recommande de mieux démontrer l'articulation, en termes de production de logements le PLH2 du Voironnais en cours d'élaboration.

*Les données relatives au PLH du Voironnais en cours d'élaboration ne peuvent pas être rendues publiques à ce jour.*

### Ressource en eau

L'Autorité environnementale recommande de compléter le bilan besoins-ressources en eau potable à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité, en prenant en compte les hypothèses démographiques majorantes du projet de PLU, et en intégrant les effets prévisibles du changement climatique sur cette ressource ;

*Aucune donnée supplémentaire n'ayant été transmise le bilan besoins-ressources n'a pas été modifié.*

### Risques naturels

détailler le projet porté par le SYMBHI visant à écrêter les débits de crue significatifs, augmenter la capacité hydraulique des ouvrages et rétablir les fonctionnalités naturelles du cours d'eau du Gorgeat, puis de présenter l'état initial de l'environnement des secteurs concernés, les incidences potentielles des ouvrages prévus, ainsi que les mesures ERC adaptées.

*Concernant les mesures ERC liées aux bassins hydrauliques et à tous les aménagements envisagés dans le cadre de l'étude du Symbhi seront définis dans le cadre de cette étude, qui entre en phase opérationnelle en 2025.*

### Changement climatique

L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier avec un bilan carbone du PLU et de préciser comment la commune contribue à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050.

*Le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas de bilan carbone pour le PLU. En outre, il apparaît difficile de connaître précisément et par avance les projets qui seront réalisés, les matériaux qui seront employés, leurs provenances, les modes de transports utilisés et les flux générés... Le PLU planifie les secteurs de projets, définit les conditions de réalisation mais ne définit pas ce qui sera réalisé dans les faits.*

Sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

1- des dents creuses en périphérie de zones urbanisées, donc extérieures aux parties urbanisées, qui devraient en conséquence être reclassées en zone agricole ou naturelle ;

2- l'indice "S" ajouté aux zones U ne stoppe pas l'urbanisation sur les coteaux comme énoncé "limiter la capacité d'urbanisation à l'enveloppe urbaine" et comme indiqué dans l'évaluation environnementale p 607 "stopper la constructibilité des hameaux...", mais ne fait que "geler" et surseoir la constructibilité de ces zones ; CEVC réfute ce principe ;

3- défavorable aux piscines individuelles qui imperméabilisent les sols et consomment de l'eau ;

4- demande que la consommation d'espace soit limitée à 17,34 ha, calcul selon la loi Climat et Résilience, alors que la commune affiche une consommation de 20,26 ha

5- demande de ralentir l'évolution démographique prévue, comme la MRAe et l'Etat remettent en question le "développement important" notamment au regard de la ressource en eau.

*II.1- Le travail de délimitation du périmètre actuellement urbanisé a été opéré lors de l'élaboration du PADD débattu en avril 2022. Ce travail tient compte d'une méthodologie adaptée à la traduction de la loi Montagne dans les documents d'urbanisme.*

*La méthodologie appliquée pour la définition du périmètre actuellement urbanisé est la suivante :*

*Les parties urbanisées (PU) – aussi appelées enveloppe urbaine, définies par l'ensemble des espaces urbanisés (espaces bâtis, friches, espaces artificialisés tels que les voies, équipements...). Elles peuvent comprendre des enclaves non bâties à l'intérieur des espaces urbanisés.*

*En termes de méthodologie, l'identification de l'enveloppe urbaine se base sur les espaces ayant un caractère urbain affirmé. Les caractéristiques des sols ont également été prises en compte dans la définition de l'enveloppe urbaine. Ainsi, les parcelles situées en limite des parties urbanisées et dont la partie extérieure possède une superficie significative qui n'est pas artificialisée ont été découpées afin de gagner en précision.*

*Les éventuels bâtiments d'exploitation agricole situés en limite de l'enveloppe urbaine sont également exclus de cette dernière.*

*Certaines constructions sont récentes et ne sont pas cadastrées. Elles ont donc été ajoutées (lorsque les travaux ont substantiellement commencé ou sont finis) et ont permis de délimiter plus précisément l'enveloppe urbaine : ce sont les bâtiments non cadastrés.*

- *II.2- L'indice « s » assure la non constructibilité des dents creuses comprises sur les coteaux et les hameaux du territoire pour la durée d'opposabilité du PLU à venir. Les secteurs classés en U indicés « s » répondent aux caractéristiques de la zone urbaine au sens du code de l'urbanisme.*
- *II.3- Les dispositions réglementaires induisant une implantation par rapport aux limites séparatives à 5 mètres (2 mètres dans le PLU actuellement en vigueur) peut participer à la limitation de la construction de piscine.*
- *II.4- La traduction de la Loi ZAN dans le SCoT, en cours de modification, interviendra prochainement et induira un amendement de cette traduction dans le PLU.*
- *II.5- La note du Pays vironnais concernant la compatibilité entre l'Approvisionnement en Eau Potable et le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Coublevie, jointe à ce PV, comporte les réponses.*

OAP 10 : Demande que soit joint au dossier de projet de PLU les "Propositions d'aménagement du Gorgeat par le SYMBHI" dont l'OAP 10 fait état ;

- *Le Symbhi ne souhaite pas rendre public ce document.*

Défavorable au bassin de rétention en zone humide (idem avis MRAe et SCoT), une zone humide est censée avoir la même fonction tampon qu'un bassin.

La zone humide des Verchères a subi des modifications pour favoriser l'agriculture (fossés drainants concentrant les eaux de ruissellement).

CEVC demande qu'au moins ces parties soient classées N.

3 enjeux pour cette zone : 1° préservation de la zone humide, 2° enjeu agricole et 3° enjeu protection contre les crues, 3 enjeux difficiles à concilier mais préférence pour préserver la zone humide et abandonner le bassin de rétention quitte à abandonner l'OAP 9.

- *L'usage des parcelles est actuellement agricole. Le caractère de zone humide sera étudié en détail lors des phases opérationnelles envisagées par le Symbhi. Un recensement précis des zones humides pour une délimitation fine de leur périmètre sera établi.*

Demandes de zonage constructible secteurs indicés « S »

De nombreuses oppositions se sont manifestées pour contester le classement « S » qui « gèle » les hameaux et les coteaux et rend les secteurs concernés inconstructibles. Les zones concernées sont Uhs, Uds et Ubs. Plusieurs requêtes d'avocats dénoncent l'illégalité de ce classement, son absence de justification, les parcelles concernées sont considérées comme étant dans une enveloppe urbanisée.

15 contributions sur ce sujet : N° 9, 42, 46, 47, 51, 52, 57, 75, 77, 117, 122, 124, 129, 163, 165.

### Commentaire CE

Je prends acte de la réponse de la commune. Le parti choisi par la commune pour élaborer le PLU a été développé dans le PADD et elle affirme vouloir arrêter le mitage sur les coteaux, stopper la constructibilité des hameaux. C'est une volonté tout à fait compréhensible lorsqu'on considère la consommation d'espaces notamment sur les coteaux pour construire des maisons individuelles.

A cela, il convient d'ajouter les injonctions des documents supérieurs au PLU (Lois, SCoT, PLH) qui demandent de réduire la consommation de surface, de concentrer les constructions plutôt dans l'espace préférentiel de développement du SCoT, de prévoir des opérations densifiées comprenant des logements sociaux. Ce qui est également tout à fait compréhensible au regard du faible pourcentage de logements sociaux offerts sur le territoire de Coublevie.

Il me semble donc logique que la commune adapte son zonage et son règlement aux objectifs fixés dans le PADD.

Le PLU doit fixer des objectifs pour une durée d'une douzaine d'année environ et donc prévoir les possibilités de construire en fonction des objectifs. Le nombre de logements possibles, et donc de population supplémentaire induite, ne peut pas être disproportionné par rapport à la période concernée, par rapport à la population existante, par rapport aux équipements existants, par rapport à la ressource en eau etc. Il n'est donc pas possible de mettre en zone constructible tous les secteurs qui pourraient encore être construits sur la commune (qui sont compris dans les secteurs indicés « S »), ceci représenterait une surface trop importante et des possibilités de construire trop importantes également. Je suis donc favorable aux objectifs du PADD et sa traduction dans les règles du PLU par cette disposition de secteurs indicé « S ».

En ce qui concerne l'illégalité ou l'absence de justification invoquées par les cabinets d'avocats qui ont déposé des contributions, la justification se trouve ci-dessus, quant à la légalité, la commune s'est appuyée sur la décision du Conseil d'État du 30 juillet 2021 (N° 437709) qui a jugé 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.

Il me semble même que la volonté affichée de stopper l'urbanisation des hameaux pourrait amener la commune à revoir certaines limites de hameaux qui se sont excessivement étendus, pour mettre en zone A ou N des parcelles nues qui n'ont pas vocation à être construites ou des parcelles construites qui n'ont pas vocation à être densifiées, en cela je rejoins l'avis de CEVC.

### Demande de zonage constructible

Des contributeurs contestent un classement de leur parcelle en zone A ou N. Ces parcelles étaient classées en zone U ou AU dans le PLU actuel, les propriétaires contestent ce déclassement, certains par le biais de leur avocat. Sont évoqués l'absence de justification parce que ces parcelles sont souvent dans ou en limite des zones urbanisées, la présence des accès et réseaux, les droits et taxes payés sur des terrains à bâtir.

16 contributions sont concernées : N° 1, 7, 10, 41, 49, 50, 58, 76, 86, 91, 108, 133, 138, 142, 167, 168.

### Commentaire CE

Le projet de PLU de Coublevie me semble tout à fait pertinent dans le contexte actuel. Les lois supra communale (lutte contre l'artificialisation des sols ZAN, nécessité de logements sociaux), le SCoT (développement de l'urbanisation dans un espace préférentiel), le Schéma de secteur et le PLH imposent des règles quant au développement des communes. La période où l'on pouvait construire sur 2 000 m<sup>2</sup> une maison individuelle est révolue. D'ailleurs cette période a conduit à une consommation excessive des terres naturelles ou agricoles. Coublevie s'est construit sur le modèle de la maison individuelle qui a produit un certain type de logements. La municipalité actuelle propose un autre modèle avec ce nouveau PLU dans lequel il est prévu de limiter l'extension des hameaux.

La commune aurait même pu aller plus loin, pour appliquer l'objectif du PADD de stopper l'extension des hameaux, revoir les limites des hameaux comme expliqué ci-dessus pour mettre en zone A ou N des parcelles nues qui n'ont pas vocation à être construites ou des parcelles déjà construites qui n'ont pas vocation à être densifiées.

De nombreux propriétaires ont évoqué un classement en zone constructible dans le PLU actuel. Cet argument ne peut pas être évoqué, car le trait tiré sur la carte pour la délimitation de la zone constructible ne dépend pas d'une action faite par les propriétaires. Il est lié d'une part au choix de la municipalité quant au développement communal (ce sont les objectifs du PADD du PLU), d'autre part aux obligations de respecter lois et documents qui s'imposent au PLU, notamment visant à réduire les extensions des zones construites, à densifier dans les zones déjà construites, de préférence à proximité des transports collectifs pour éviter l'usage individuel de la voiture.

L'impact du changement de zonage est un fait majeur pour les propriétaires qu'il ne faut pas minimiser.

Plusieurs propriétaires ont évoqués les services rendus à la commune. La demande de compensation ne peut pas entrer en ligne de compte pour la délimitation de la zone constructible. Toutefois les propriétaires doivent être indemnisés pour les servitudes de passage de canalisation ou autre.

Certains propriétaires évoquent des promesses de la municipalité formulées en 2023 et des taxes foncières payées sur terrains constructibles ou taxes payées lors d'héritage de terrains constructibles. Des compensations éventuelles ne sont pas du domaine du PLU.

## Risques, Inondations, Glissements de terrain

Certaines contributions sur ce sujet proposent d'interdire les espaces artificialisés, goudronnés ou imperméabilisés, d'agir sur les pratiques agricoles, avec pour objectifs de diminuer les risques d'inondation et les pollutions des cours d'eau. D'autres relèvent des erreurs de délimitation ou demandent de revoir la qualification de l'aléa, la nécessité des bassins de rétention ou leur localisation en zone humide. D'autres observations concernent la nécessité de réaliser des travaux rapidement pour diminuer les zones d'inondation sur le bas de la commune. Enfin une demande qui lie la constructibilité d'une parcelle à l'aléa qui l'affecte.

Voir contributions N° 24, 31, 41, 60, 63, 81, 82, 90, 93, 115, 128, 147, 149, 161.

- *Concernant l'imperméabilisation des parcelles, le PLU arrêté augmente significativement le coefficient de pleine terre à maintenir sur les tènements.*

*La révision de la carte des aléas assure une connaissance du risque élaborée par des experts.*

*Le Symbhi débute la phase opérationnelle de réalisation des aménagements visant la protection face aux crues du Gorgeat. Le début des travaux est théoriquement ambitionné durant l'année 2026.*

Est demandée la possibilité d'autoriser les activités et exploitations agricoles dans la zone Ub, comme le prévoit le PLUi de Grenoble.

- *Les caractéristiques de la zone Ub ne permettent pas une autorisation de la destination agricole en zone urbaine à Coublevie.*

## Parcelle AD414 rive gauche

Cette parcelle a fait l'objet de plusieurs contributions concernant son niveau de classement en aléa crue de rivière :

1-Les propriétaires et l'exploitante de la parcelle AD414 (le long du Gorgeat, rive gauche) souhaitent une révision de la carte des aléas de la parcelle qui la classe en aléa C3 et C4 en limite du ruisseau. Or le niveau d'eau sur la parcelle en période d'inondation n'est pas homogène donc ils demandent :

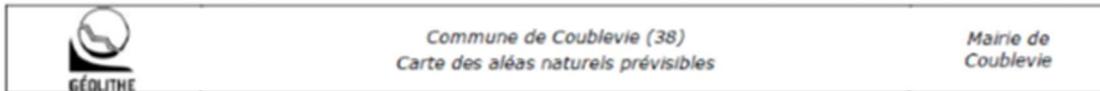
- classement C3 voire même en C2b (identique à la parcelle voisine en C2b) sur la partie plus basse au nord-ouest donc plus inondée

- classement C2a sur la partie sud-est, plus haute ou C2b (comme la parcelle de l'autre côté de la route de la Vouise AK743)

- suppression de la zone C4, puisque même le bassin de rétention de l'autre côté de la route est classé en zone C3

Voir document du SYMBHI "Prévention des risques à Coublevie - Réunion publique sur les aménagements du Gorgeat" (qui identifie un secteur rouge au nord-ouest de la parcelle, bleu au centre et rien au sud-est).

- *La traduction de la carte des aléas, élaboré par le bureau d'études Géolithe à la demande du RTM (SERVICE RESTAURATION DES TERRAINS EN MONTAGNE) pour le compte de la commune de Coublevie, respectent la logique suivante :*



### 5.2.1 Aléas forts ou très forts :

L'aléa fort est systématiquement classé en inconstructible :

- soit parce qu'il présente un péril pour la vie des personnes (glissement de type coulée de boue, crue torrentielle avec charriage violent de matériaux sur une hauteur importante, etc.),
- soit parce qu'il peut aboutir à la destruction du bâti (glissement progressif fissurant sérieusement les structures, affouillement des façades par des écoulements torrentiels pouvant menacer leur stabilité, etc.)
- soit parce qu'il s'avère nécessaire d'assurer un libre écoulement des eaux sur une cette largeur du terrain (fossé, thalweg naturel ou artificiel, lit mineur d'un cours d'eau, axe d'écoulement des ruissellements, etc.).

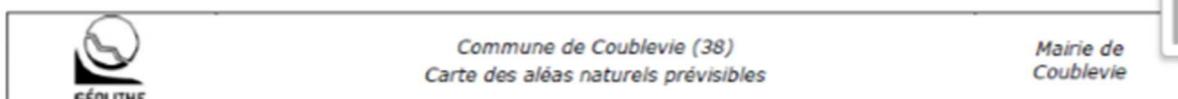
*La parcelle AD414 présente les caractéristiques visant à « assurer un libre écoulement des eaux ».*





*Suite à pluie relativement faible d'octobre 2024*

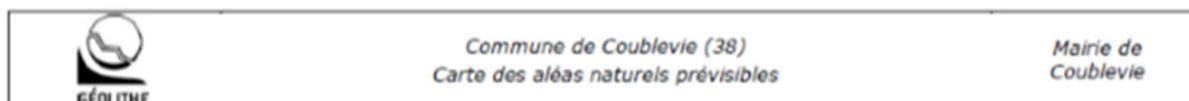
*La justification de la carte des aléas, élaborée par le bureau d'études Géolithe exprime relativement à ce tènement :*



Sur Dalmassière, bien que délesté de la majeure partie de son débit par les débordements amont, le Gorgeat déborde rapidement sur la parcelle en friche rive gauche. Les eaux longent le muret en limite de propriété et se propagent vers l'aval. Le Gorgeat poursuit son écoulement et déborde à nouveau plus en aval, en position perchée contre le versant rive droite. Le débit restant dans le Gorgeat est ainsi très limité en aval de l'ouvrage OH18 (rue des Saules). L'aléa est très fort C4 sur le lit mineur et ses berges, fort C3 sur le champ en contrebas du lit perché avec des hauteurs modérées et des débordements très fréquents.

Sur le secteur de Dalmassière, l'ensemble des débordements survenus à l'amont sur la route de Vouise ont tendance à se mélanger. On distingue toutefois des axes d'écoulement privilégiés, mais 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 50cm (C2a), voire 70cm (C2b) par endroits. À noter qu'une partie des débordements inonde la route de Guillon en se dirigeant 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, ...)). L'aléa est moyen C2a en général, avec soit des hauteurs faibles et des vitesses modérées, soit des hauteurs modérées <70cm et des vitesses faibles. Quelques poches d'accumulation voient des hauteurs > 70cm et sont en aléa moyen C2b.

À l'ouest de la route du Guillon, les écoulements peuvent se mélanger à ceux venus de l'amont (cf. ruissellements ci-dessous) et sont progressivement repris par les réseaux, avec une diminution graduelle de l'aléa moyen C2a à faible C1 puis faible de ruissellements diffus V1 (cf. ci-dessous).



## 4.20 SECTEUR DE DALMASSIERE

### 4.20.1 *Crués du Gorgeat*

Le lit mineur du Gorgeat est en **aléa très fort C4** par définition. Il est perché en rive droite sur une partie du secteur ; la zone en contrebas est en **aléa fort C3** vu les très fréquentes inondations.

La zone à l'ouest, jusqu'au boulevard du Guillon et un peu au-delà, est concernée par des hauteurs faibles et des vitesses modérées en général, et plus ponctuellement des zones de rétention avec des hauteurs modérées et des vitesses faibles ; les deux déterminent un **aléa moyen C2a** en général, ponctuellement **moyen C2b** sur quelques zones d'accumulations avec des hauteurs >70cm.

À bord ouest de cette zone, les écoulements diminuent en **aléa faible C1**, puis en écoulement diffus de **ruissellement faible V1**, qui passent graduellement au ruissellement pluvial urbain.

### Autres questions soulevées en lien avec les ER

Des emplacements réservés sont contestés par les propriétaires impactés, des demandes de renseignements, et des craintes de risques de perte d'accès sont aussi enregistrés.  
Contributions N° 6, 68, 88 (ER67), 41 (ER N°38), 125 (ER N°60), 84 (ER26).

- *L'emplacement réservé n°26 situé sur la parcelle référencée AH645 visera la complétude de la structuration du cœur de village, soit pour l'extension des équipements existants à proximité, soit pour la réalisation de nouveaux équipements nécessaires pour adapter le niveau d'équipements à l'accroissement démographique.*
- *Concernant l'ER n°67, il vise l'anticipation foncière pour la réalisation d'un équipement public, à proximité du stade de la Dalmassière. L'accès aux riverains utilisant la rue des Peupliers sera assurément maintenu.*

### Lotissement des Parcs de la Sûre

Une forte contestation s'est élevée de la part des colotis du lotissement des Parcs de la Sûre contre le cheminement piétons qui prévoit d'emprunter la voie privée du lotissement. Des inquiétudes devant la sécurité, les risques d'incivilité, de dégradation des lieux, de perte de tranquillité. Certaines observations concernent en plus le statut des voies et chemins alentour, l'éclairage, le réseau d'assainissement...

Voir les contributions N° 12, 13, 14, 15, 16, 17, 71, 73, 118, 119, 127, 153, 154, 155, 156, 157, 158.

- *La voirie interne au lotissement du parc de la Sûre est privée et n'a pas vocation à accueillir des circulations motorisées extérieures aux résidents. Concernant les circulations piétonnes, conformément aux engagements pris en présence de Maître Hermann, en 1996, elles sont autorisées entre le cheminement (aménagé par la municipalité) existant entre les lots 11, 12 et 13, vers le chemin d'Orgeoise, avec le parc Garanjou et la rue Saint-Jean.*
- *Aucun emplacement réservé pour du stationnement n'est envisagé dans le PLU arrêté.*

### Commentaire CE

Dans le PLU, le projet prévoit des hauteurs maximales de 9 m sur toute l'OAP 3 (règle de la zone Ub identifiée comme la zone pavillonnaire du plateau) et une densité de 40 logts/ha. Dans la zone en limite pavillonnaire, la hauteur pourrait être limitée à 7 m.

OAP N°5 : contribution N° 65  
OAP N°6 : contribution N° 106  
OAP N°7 : contributions N° 56, 116, 137  
OAP N°8 : contribution N° 109  
OAP N°9 : contributions N° 74, 89, 123  
OAP mobilité : contribution N° 143, 144, 153  
Général : contributions N° 61, 106, 114, 126, 139, 151.

### Commentaire CE

Plusieurs OAP prévoient des épannelages mais sans indiquer de hauteurs précises ni de volumes précis. La hauteur maxi est souvent indiquée (9 m pour l'OAP 7, 11 m pour l'OAP 2B) mais pas les hauteurs plus basses souvent en front de tissus pavillonnaire.

Parfois les indications de hauteurs ne sont pas mentionnées dans les schémas de principe, il faut les rechercher dans le texte. Je demande que les informations soient précisées sur les schémas de principe.

- *Le rapport de conformité qui existe entre les OAP et le règlement écrit induit que la hauteur maximale est celle inscrite dans le règlement. Le rapport de comptabilité qui existe entre les OAP et les autorisations de construire induit que la hauteur inscrite dans une OAP n'a pas de valeur réelle en termes d'opposabilité. Ainsi, la rédaction hauteur inférieure est suffisante.*

Une action est-elle prévue pour les logements vacants ?

- *La part des logements vacants dans le parc de logements de la commune reste faible (5,2% en 2020 – correspond à 124 logements), qui se traduit par une tension sur le marché de l'immobilier.*

*Aucune action n'est envisagée dans le cadre du PLU ; la tension du marché immobilier sur Coublevie participe à la résorption de la vacance.*

#### **Contribution n°43 (Registre papier mairie) -**

Thématiques : Biodiversité, environnement, OAP 2C

Annotation : Perm jeudi 19 sept Registre1 n°10

Pour parcelles 386 et 387 situés dans l'OAP 2C route de Grenoble demande :

1- pourquoi la densité de constructions demandée dans l'OAP 2C (53 à 61 logts/ha) est inférieure à celles demandées dans les autres OAP de la Route de Grenoble (entre 78 et 102 logts/ha) ?

- *Le périmètre du secteur 2C de l'OAP Route de Grenoble est à l'interface avec le tissu pavillonnaire de la rue du Vercors et de la rue des Charmilles et les principes de l'OAP, ainsi que les dispositions réglementaires sur ce tènement imposent la protection de la construction existante sur la parcelle référencée AB836. Ces deux considérations ont induit la définition d'un nombre de logements sur le secteur 2C de l'OAP route de Grenoble compris entre 35 et 40 logements.*

#### **Contribution n°44 (Registre papier mairie) -**

Thématiques : Bat pouvant changer de destination – terrains CCAS

Annotation : Perm jeudi 19 sept registre1 n°11

1- si le bâtiment situé sur les parcelles 136 et 690 (le long du ch du Neyroud) peut être inscrit en tant que bâtiment pouvant changer de destination

2- sur les parcelles de l'autre côté du chemin, n°289 et 377, est installée une caravane transformée en habitation permanente. Cette installation est-elle légale ? Sinon pourquoi est-ce toléré ?

3- Une partie des terrains qui sont couverts par une OAP route de Grenoble sont propriété du CCAS de Coublevie. La commune va t'elle racheter ces terrains au CCAS ? ou sinon des contreparties sont-elles prévues ?

4- dans quelle zone sont situées les parcelles appartenant à la Maison familiale Rurale ? parcelles 369 et 451 ?

1. *Le bâtiment existant sur la parcelle référencée AK136 ne présente pas les caractéristiques architecturales et patrimoniales nécessaires pour assurer l'usage de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sur la base duquel le changement de destination est autorisé.*

*La parcelle référencée AK690 ne contient pas de bâtiment.*

2. *Le caractère permanent de cette habitation n'a pas été autorisée par la municipalité. Les dispositions réglementaires du PLU arrêtée maintiennent la construction existante sur les parcelles référencées AH289 et AH377 en zone agricole et inconstructible au titre de la carte des aléas traduites réglementairement dans le PLU.*
3. *Une partie du secteur 2D de l'OAP route de Grenoble est de propriété du CCAS (AB1451). Le CCAS étant propriétaire, la mise en œuvre des éléments de programmation de l'OAP seront réalisés avec le concours des représentants du CCAS.*
4. *Les parcelles AD369 et AD451 sont classées en zone Ue dans le PLU.*

#### **Contribution n°45 (Registre papier mairie)**

Thématiques : OAP n°3

Annotation : Perm jeudi 19 sept obs registre 1 n°17

Parcelle (AD 322) concernée par l'OAP n° 3 route du Guillon. Elle souhaite sortir du périmètre de l'OAP. Dans le cas où sa demande ne pourrait être satisfaite, elle souhaite savoir quelles sont les conséquences pour le propriétaire en cas de vente à un particulier, comment la valeur du terrain est impactée, quelles est sa moins-value ?

- *La parcelle référencée AD322 constitue une dent creuse de taille significative prise avec les parcelles référencées AD93, AD95, et AD323. A proximité immédiate d'un arrêt de bus de la ligne 2, et proche des services et équipements de la commune, ce tènement représente une capacité de densification que la révision du PLU se doit de cadrer par des orientations d'aménagement.*

#### **Contribution n°59 (Registre papier mairie)**

Thématiques : Bâtiments changement de destination en Uhs

Annotation : les parcelles AK 190 à 193 sont classées Uhs, inconstructibles actuellement, mais ils demandent confirmation que les changements de destination sont bien autorisés et donc la possibilité de transformer une grange existante en maison d'habitation. Par ailleurs l'accès à ces parcelles étant de 2m50 de large, ils souhaitent savoir si cet accès est suffisant

- *Le bâtiment existant sur la parcelle référencée AK193 ne présente pas les caractéristiques architecturales et patrimoniales nécessaires pour assurer l'usage de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sur la base duquel le changement de destination est autorisé.*

### **Contribution n°65 (Web) - MFR Coublevie**

Thématiques : OAP n°5 Dalmassière

Annotation :

Présentation du projet de constructions de logements étudiants à la MFR de la Dalmassière :

- inscrit dans l'OAP de la Dalmassière avec un niveau social fort
- parcelles concernées : 369 et 451 - 25 à 35 logements + espaces commun + salles de travail + salle multi-fonction
- accès possible par la MFR mais souhaiterait un accès direct à la rue
- 20 places de stationnement prévues

- *=> La demande d'accès depuis la rue du Vieux Guillon, via la parcelle référencée AD452, se situe en zone C4 d'aléa très fort de crue torrentielle bande inconstructible le long du lit du Gorgeat).*

### **Contribution n°67 (Web)**

Thématiques : Emplacement réservé - Circulation - liaisons douces

Annotation : 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 ?

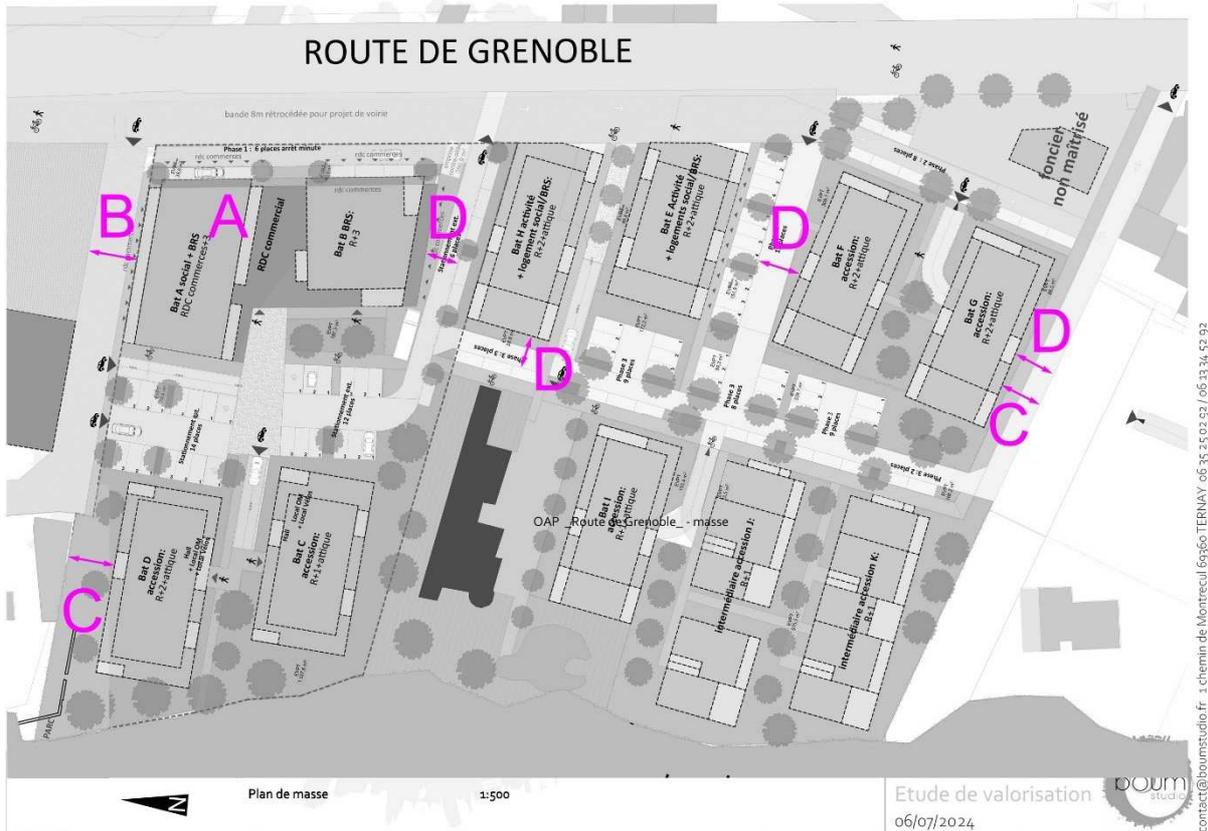
- *Les aménagements cyclables sur la rue du Guillon font partie intégrante du schéma vélo du Pays voironnais. Les réflexions issues n'ont pas amené la CAPV à proposer un emplacement réservé tel que proposé dans la contribution*

2- 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.



- *L'implantation à l'alignement est possible, à condition de respecter une hauteur du bâtiment, qui doit correspondre à la distance par rapport à l'alignement opposé. Pour exemple, si la distance entre l'alignement et l'alignement opposé est de 6 mètres, le règlement de la zone Uc permet :*

- *Soit une implantation à l'alignement, à condition que le bâtiment respecte une hauteur à l'alignement de 6 mètres (hauteur augmentée progressivement en fonction du recul par rapport à l'alignement) ;*
- *Soit un bâtiment d'une hauteur de 13 mètres pourra s'implanter à une distance de 7 mètres de l'alignement.*

**Pour les annexes (hors piscine) :**

4 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  $H/3$ .

- *La règle d'implantation et de hauteur par rapport aux voies internes est la suivante :*

*Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques*

*Pour les constructions principales :*

*En présence d'alignement graphique, le bâtiment édifié devra s'implanter à l'alignement spécifié sur le règlement graphique.*

*En l'absence d'alignement graphique, le bâtiment édifié devra respecter une hauteur (H) totale définie telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points, c'est-à-dire  $H = L+R$  tel que définie sur le schéma ci-après dans la limite de la hauteur maximale autorisée dans la zone (avec  $L =$  largeur de la voie et  $R =$  recul par rapport à l'emprise publique).*

*Cette règle vise le respect de l'ensoleillement dans les constructions, et le maintien de vis-à-vis acceptable.*

*Par exemple, cette règle permet l'implantation de construction limitée à 6 mètres de hauteur de part et d'autre d'une voie dont la largeur serait de 6 mètres.*

*Ou, cette règle permet l'implantation de construction limitée à 13 mètres de hauteur de part et d'autre d'une voie dont la largeur serait de 13 mètres (Par exemple : 6 m de voirie + 2 m de trottoir de part et d'autre par exemple + 1, 5 m de part et d'autre en plantation ou en voie cyclable).*

## **Contribution n°90 (Registre papier mairie )**

Thématiques : Circulation - liaisons douces, Risques

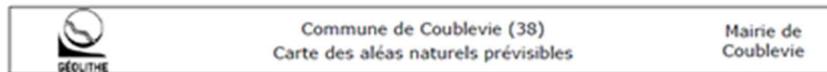
Annotation : Perm sam 28 sept obs registre2 n°37

1-sécurité Rte de Vouise : a participé aux échanges sur la sécurité et partage ses observations ; mais insiste sur la sécurité du trottoir qui s'est affaissé : risques pour les piétons, plaques d'égouts et bordure de trottoir font saillie, les fondations des murs des propriétés riveraines sont apparentes d'où risque de chute pour les usagers ;

2-convention bassin Hacquin au nom du lotissement du Gorgeat : demande de supprimer la convention qui impose l'entretien du bassin de rétention (sur la propriété de M. Hacquin) créé par la commune pour gérer les problèmes de crue de la commune ;

3-aléas G (glissement de terrain) sur le lotissement : le secteur identifié en glissement de terrain G1 semble plus pentu avec rupture de pente que le secteur identifié G2

- *La traduction de la carte des aléas, élaboré par le bureau d'études Géolithe à la demande du RTM (SERVICE RESTAURATION DES TERRAINS EN MONTAGNE) pour le compte de la commune de Coublevie, exprime la justification suivante relativement à ce tènement :*



#### **4.14 SECTEUR DE CHAMP PEYONNIERE ET DES VERCHÈRES**

##### **4.14.1 Glissement de terrain**

Le coteau quaternaire présente du fait de sa pente modérée et de la sensibilité des terrains assez argileux un aléa de **glissement de terrain faible G1** sur la zone urbanisée, et **moyen G2a** sur la partie plus raide à l'ouest du coteau (glissement de talus de juillet 2014).

Enfin, le replat en amont de l'ouest du secteur ne présente pas d'aléa de glissement de terrain local, mais le talus G2 en aval conditionne un **aléa distant G0** : des infiltrations sur ce replat pourraient aggraver l'aléa en aval.

##### **4.14.2 Ruissellements**

Les écoulements issus de Voissant et de la route de Vouise d'une part, du Gorgeat d'autre part, et du chemin des Verchères de tierce part (**aléa fort V3** vu sa pente ) se concentrent au-dessus des Verchères, au niveau d'un busage pour créer un **aléa moyen V2** (nombreuses inondations).

Cet aléa poursuit à l'aval à travers le lotissement des Verchères, puis peut rejoindre le Gorgeat en rive gauche ou diverger vers le Thomas en rive droite, et rejoindre le Gorgeat au pied de la route de Voissant.

La partie aérienne du ruisseau du Gorgeat est en **aléa très fort V4** en amont, où le lit ne présente pas de pavage constitué ; à l'aval du lotissement, ce pavage commence à être présent et fait qualifier le lit mineur en **aléa très fort torrentiel T4**. Dans les deux cas, le lit mineur est par définition en aléa très fort.

### **Commentaire CE**

Pour le 3<sup>ème</sup> sujet, la carte des aléas a été établie par un bureau d'études indépendant et compétent en la matière. Il est toutefois possible de la remettre en cause en faisant d'autres expertises à la charge du propriétaire.

### **Contribution n°96 (Email)**

Thématiques : Circulation - liaisons douces, chemin rural

Annotation :

Courrier de Katell Thouement, avocate, maintenir l'accès à leurs parcelles agricoles (AI734 et 54) par le chemin rural des Chanettes, un chemin identifié comme chemin à protéger au titre de l'art L151.38 du CU, au moins en tant que cheminement doux, sur le projet de révision du PLU. Volonté la continuité soit assurée sur le chemin les Chanettes, sans être limitée au seul cheminement doux, pour que leur terrain ne soit pas enclavé. Voir courrier pour détails de la demande.

- *Le PLU assure la protection du chemin des Chanettes pour les circulations douces entre la route de Vouise et le secteur de la Croix Bayard, justifiant l'utilisation de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.*
- *Les parcelles AI734 et AI54 sont en zone agricole dans le PLU, ce qui correspond à la traduction du parti d'aménagement énoncé dans le PADD.*

2-Pour l'ancien centre d'exploitation du CD38 au Guillon (parcelle AD 337 inoccupée depuis le départ du centre d'exploitation) et le Pays Voironnais (parcelles AD 338, 301 et 302) : ces terrains actuellement en zone UI, prévus en zone UC (logements de forte densité) dans le projet de PLU, représentant plusieurs milliers de m<sup>2</sup>, sont en grande partie inoccupés et représentent un enjeu stratégique pour la commune et la Communauté de communes.

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.

Certes les parcelles sont en grande partie inconstructibles actuellement en raison du risque inondation mais qui pourrait être levé en partie après réalisation de travaux (bassins de rétention).

Comment, alors, encadrer la programmation de ces parcelles qui peuvent accueillir des centaines de logements et conditionneront la capacité des équipements publics ? Des promoteurs privés ont déjà contacté les propriétaires 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, demande que :

- Soit le secteur fasse l'objet d'une OAP permettant d'encadrer le programme et de préciser les attentes en termes de qualités 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.

- *Le tènement est quasi intégralement situé en zone inconstructible au sens de la traduction réglementaire de la carte des aléas (C3), et de propriété foncière publique. Une OAP sera nécessaire et établie pour cadrer l'aménagement de ce tènement, dans le cas où les aléas, liés aux crues du Gorgeat, se voient diminués grâce à des aménagements hydrauliques.*

*Par ailleurs, ce tènement est intégré au périmètre d'étude issue de la délibération n°66-2020.*

3-De plus, l'ancien bâtiment de la boulangerie, bâtie du XIX<sup>ème</sup> siècle ou début XX<sup>ème</sup> située sur la parcelle AD 301, fait partie du patrimoine de Coublevie (article dans l'encart patrimonial du journal de la commune), demande : • 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.

- *A l'exclusion d'une avancée de toit importante, la construction citée ne dispose pas des caractéristiques architecturales et patrimoniales suffisantes pour induire un classement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*

### **Contribution n°110 (Registre papier mairie)**

Thématiques : Règlement zone Ucp

Annotation : Perm mercr 2 oct reg2 N°40

Bureau d'études en bâtiment pour parcelle AB1419, 131 route de Grenoble (derrière la Vie Claire) demande de revoir les règles d'implantation des constructions en limites séparatives en zone Ucp : nécessité d'une implantation en limite séparative pour une extension d'un bâtiment professionnel, indispensable pour la pérennité et le développement de l'entreprise SARL Ceramcad (prothèses dentaires) ; il n'y a pas d'autres possibilités d'extension sur la parcelle en raison de la nécessité de conserver des places de stationnement pour les salariés. En zone Ua cette possibilité est offerte.

- *Le tissu bâti existant à proximité de la parcelle AB1419 correspond à un tissu pavillonnaire. Le classement en zone Ua, qui correspond au tissu de centre bourg, n'est pas adapté à ce secteur.*

3-Le garage de Coublevie, 213 rue du Bérard, reste classé dans un secteur qui n'autorise pas l'habitat (Ui). 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 squat ou autres dégradations.

*3-Le foncier du garage pourra muter en une autre activité économique, tel qu'autorisé dans le PLU.*

#### **Contribution n°164 (Registre papier mairie)**

Thématiques : OAP N°1B, Règlement

Annotation : Perm vend 4 oct obs registre3 n°54

Concernant la propriété 125 rte de la Buisse (comprise dans le périmètre de l'OAP n°1B) :

1-s'oppose au fractionnement des grandes propriétés, cela débouche sur de l'habitat densifié inesthétique, au détriment de beaux espaces plantés ;

- *Les parcelles incluses dans l'OAP n°1 secteur B constituent une dent creuse de taille significative. A proximité immédiate d'un arrêt de bus de la ligne 2, et proche des services et équipements de la commune, ce tènement représente une capacité de densification que la révision du PLU se doit de cadrer par des orientations d'aménagement.*

#### **Contribution n°166 (Registre Papier mairie)**

Thématiques : Circulation - liaisons douces, OAP N°1B, Règlement

Annotation : Perm vendr 4 oct obs Reg3 n°56

Courrier développant observations et solutions concernant l'OAP n°1B, ce courrier étant long il est joint à ce PV :

1- Expriment leur inquiétude face aux impacts importants liés à l'implantation de barres d'immeubles et des nombreuses places de parking bétonnées prévues dans l'OAP n°1B "quartier seniors", qui vont jouxter leur propriété (parcelles AH42 et 41), limite de propriété à 8m de la terrasse de la maison  
- craignent la disparition de la vue sur la nature, de la quiétude des lieux qu'ils apprécient  
- risque de désagréments importants : pièces de vie du 1er étage face à l'ensemble des bâtiments (1ère barre d'immeubles de 9m de hauteur et 2ème barre de 11m de hauteur) et vue plongeante des futurs

résidents sur leur maison, situation difficilement supportable et très inconfortable, perte de lumière, d'intimité, ressenti oppressant d'étouffement

- risque de nuisances sonores (climatisation, frigo, compresseur...) des magasins prévus en rez-de-chaussée

Face aux changements importants induits par le projet et risques de désagréments, ils demandent :

- une implantation des bâtiments au-delà des 5m prévus à partir de la limite de leur propriété, pour éviter un vis-à-vis frontal et rapproché (aussi loin que la maison voisine sur parcelles AH36 et 37)

- la conservation de l'ilot de verdure existant, en ajoutant de grands arbres, sur la partie qui jouxte la clôture de leur propriété, et s'étendant jusque devant les parcelles voisines AH44 et 45 ainsi que AH339 et AH827

- hauteur maxi de 7m pour des bâtiments qui s'implanteraient en vis-à-vis, comme en zone UB du PLU actuel et garder tout le projet dans les caractéristiques de ce zonage UB actuel

- d'intégrer dans le règlement du PLU une clause qui garantit que toute installation en zone urbaine ne produise pas de gêne sonore ou olfactive pour les voisins et riverains (par exemple enterrer en sous-sol les climatiseurs les compresseurs)

- implantation des commerces plutôt route de la Buisse que ch d'Orgeoise plus étroit et donc moins pratique pour piétons et voitures

- un tampon végétal important (6m de haut, 3m de large) devant la propriété, prolongé jusque devant les parcelles AH827 et AH339

2-dénoncent des inexactitudes et éléments non pris en compte dans le bilan de la concertation (voir détails dans le courrier)

3-demandent la suppression de la voie de liaison douce prévue et traversant le futur quartier séniors qui ferait double emploi avec celle toute proche à 9 m route de la Buisse et risquerait de déplacer dans ce quartier les incivilité et nuisances relevées parc Garajoud (voir détails dans courrier)

- *1-2-3- Les parcelles incluses dans l'OAP n°1 secteur B constituent une dent creuse de taille significative. A proximité immédiate d'un arrêt de bus de la ligne 2, et proche des services et équipements de la commune, ce tènement représente une capacité de densification que la révision du PLU se doit de cadrer par des orientations d'aménagement. Les orientations visent un épannelage des constructions, afin de respecter la proximité du tissu pavillonnaire environnant. Les orientations préconisent la mise en place d'un masque paysager entre le futur quartier et les espaces résidentiels existants à l'Est. Les orientations visent la mise en œuvre d'un maillage piéton cohérent et fonctionnel à l'échelle du cœur de village, dans le but de favoriser les circulations douces, à contrario des circulations motorisées.*



Contexte	Forme urbaine et vocation	Mobilités
<ul style="list-style-type: none"> <li> Parcelle</li> <li> Bâtiment existant</li> <li> Périmètre global de l'OAP</li> <li> Périmètres des sous-secteurs à enjeu d'aménagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Principe de zone destinée à des logements collectifs (H : 11 m) rez-de-chaussées pouvant être commerciaux ou tertiaires selon le secteur</li> <li> Principe de zone destinée à des logements « intermédiaires » ou des petits logements « collectifs » : principe d'hauteur inférieure à la zone destinée aux collectifs</li> <li> Principe de zone soumise à une seule opération d'ensemble</li> <li> Principe d'alignement des façades</li> <li> Principe de linéaire commercial ou tertiaire : aucun commerce en ROC ne pourra être créé ailleurs</li> <li> Polarité commerciale existante à conforter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Principe de voie à créer ou à conforter : aucun accès supplémentaire au bâtiment ne sera autorisé (accès limité à 1 par sous-secteur)</li> <li> Principe de piste cyclable (pour partie correspond à la mise oeuvre du schéma vélo de la CAFV)</li> <li> Principe de liaison piétonne à conforter ou à créer</li> <li> Principe d'espace public pouvant être utilisé pour le stationnement</li> <li> Principe d'espace en coeur d'îlot pouvant être utilisé pour le stationnement, à maintenir ouvert au public</li> <li> Principe de carrefour devant être réaménagement</li> <li> Arrêt de transport en commun à prendre en compte</li> </ul>
<p><b>Espace public</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'espace public à créer ou à conforter</li> <li> Principe d'espace public ou collectif végétalisé à conforter ou à créer</li> <li> Principe d'équipement public à conforter ou à créer</li> </ul>		
<p><b>Paysage et patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principe d'alignement d'arbres à conserver ou à créer</li> <li> Principe de masque paysager à conserver ou à créer</li> <li> Principe de préservation du patrimoine architectural (restauration, changement de destination ou réhabilitation autorisée dans le volume bâti)</li> <li> Cône de vue sur le couvent des Dominicains (notamment la chapelle) et sur le massif de la Grande Sire à conserver</li> </ul>		