

**DEPARTEMENT DE L'ISERE**



MODIFICATION N°3 DU PLU.

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**du lundi 15 octobre au vendredi 16**  
**novembre 2018.**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE**  
**ENQUETEUR**

**partie 1**

## **Sommaire**

### **Partie 1**

#### **A : GENERALITES**

A-1 Objet de l'enquête	p 3
A-2 Nature et caractéristiques du Plan Local d'Urbanisme	p 4
A-3 Cadre juridique	p 6
A-4 Composition du dossier d'enquête	p 7

#### **B : ORGANISATION DE L'ENQUETE**

B-1 Désignation du Commissaire enquêteur	p 8
B-2 Bilan de la concertation et l'information préalable	p 8
B-3 Les modalités de l'enquête	p 8
B-4 Réunion préparatoire	p 9
B-5 Entretien avec l'Urbaniste chargée du dossier	p 10

#### **C : DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

C-1 Procédure et déroulement	p 11
C-2 Information du public	p 11
C-3 Les permanences et le registre	p 12
C-4 Les visites sur le terrain et les rendez-vous	p 12
C-5 Appréciation du dossier support d'enquête	p 13

#### **D : ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC** p 14

#### **E : ANALYSE DES AVIS DES SERVICES ET PPA** p 22

#### **F : REMARQUES GENERALES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR** p 25

#### **ANNEXES :**

1. Compte-rendu de la réunion du 8 mars 2018, relative aux aspects techniques de la modification N°3, tenue entre les élus de Coublevie et leur DGS, ainsi que les représentants des PPA et l'Urbaniste chargée du dossier.
2. Arrêté prescrivant la modification N° 3 du PLU de Monsieur le Maire de

- Coublevie N° 30/2018 en date du 17 juillet 2018 ;
3. Décision de désignation par le tribunal administratif du commissaire enquêteur N° E18000245/38 en date du 30 juillet 2018 ;
  4. Bilan de la concertation préalable à l'enquête en date du 8 septembre 2018 ;
  5. Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes après examen au cas par cas en date du 14 septembre 2018 ;
  6. Arrêté d'ouverture d'enquête de Monsieur le Maire de Coublevie N° 70/2018 en date du 24 septembre 2018 ;
  7. Certificat d'affichage et de diffusion dans la presse (des deux parutions dans les journaux « le Dauphiné libéré » à Voiron en date des 27 septembre et 17 octobre 2018, ainsi que « les affiches de Grenoble et du Dauphiné » les 28 septembre et 19 octobre 2018) du Maire de Coublevie en date du 28 septembre 2018 ;
  8. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 8 octobre 2018;
  9. Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Isère en date du 9 octobre 2018 ;
  10. Lettre de Monsieur le Maire de Coublevie au Commissaire enquêteur en date du 5 novembre 2018 ;
  11. Avis des services de la Préfecture (DDT) de l'Isère en date du 8 novembre 2018.

## A : GENERALITES :

### **A-1 : Objet de l'enquête:**

Dans le contexte intercommunal qui vise à affirmer la centralité du pôle urbain de Voiron au regard des communes rurales et périurbaines, les ambitions communales affichées dans le PLU de 2013 portent bien sur le rééquilibrage du parc du logement et la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et environnementales remarquables du territoire de Coublevie

Pour ce faire, la commune s'est doté d'un PLU :

Approuvé le 18 novembre 2013 qui lui donne les moyens de mener une nouvelle politique d'urbanisme soutenant les valeurs des Lois portant Engagement National pour l'Environnement et Solidarité et Renouvellement Urbains, et notamment en termes de rattrapage de logements sociaux.

Modifié une première fois le 27 avril 2015 (modification N°1) pour préciser, notamment, les possibilités d'assainissement en zone d'aléas G1a (risque fGa) afin de mieux garantir la sécurité des biens et des personnes vis-à-vis de cet aléa et de

rectifier les erreurs identifiées sur le règlement graphique.

Modifié une deuxième fois le 10 décembre 2015 (modification N°2) pour le faire évoluer, dans les secteurs hors de la centralité suite à la suppression du COS par la loi ALUR (2014). Cette modification renforce également les prescriptions spéciales liées aux risques naturels à l'Echaillon et au Pattolat suite à des épisodes pluvieux importants sur Coublevie et affine les emplacements réservés et les servitudes de pré-localisation.

La présente modification faisant l'objet de cette Enquête Publique est donc la troisième, en cinq ans d'existence.

**Le SCOT de la région urbaine de Grenoble**, approuvé par délibération de l'établissement public le 21 décembre 2012, prévoit, pour le Voironnais que :

« Pour conforter les caractéristiques du Voironnais, les documents d'urbanisme locaux, projets et politiques d'aménagement veilleront à conforter son rôle de pôle d'équilibre, à aménager les espaces de la centralité voironnaise (autour des sites urbanisés, agricoles, économiques et des axes de transport), à articuler urbanisation et déplacement (offres de transport en commun, pôle d'échange multimodaux) à protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, à promouvoir un développement urbain de qualité et économe en espace et à préserver le charme des sites ruraux et touristiques ».

Les objectifs de constructions de logements définis dans le SCOT participent à l'équilibre du territoire grenoblois.

Pour le pays Voironnais, l'effort de construction devra se répartir en priorité dans la ville centre et les pôles principaux, alors que les pôles secondaires et locaux devront maîtriser leur croissance démographique.

**Le schéma de secteur du pays Voironnais**, approuvé par délibération de la communauté d'agglomération en date du 24 novembre 2015, après le PLU de Coublevie.

Il précise et détaille le SCOT en ce qui concerne le pays Voironnais. Pour Coublevie, le périmètre inscrit dans le schéma de secteur est le report de celui du PLU approuvé en 2013, en lien avec les OAP et la centralité à affirmer au Bérard.

## **A-2 : Nature et caractéristiques principales du Plan Local d'Urbanisme:**

**L'histoire de la commune :** L'histoire de la commune de Coublevie remonte vraisemblablement à l'époque romaine (Copula via). Situé à l'intersection de voies romaines secondaires, le village s'est développé en plusieurs hameaux nichés, dès le moyen âge, dans un amphithéâtre naturel étagé sur un dénivelé de 250m. Ces hameaux portaient le nom des familles les plus importantes qui avaient construit des maisons

fortes et des châteaux, telles que les Dorgeoise, les Voissant et les Beauregard. La révolution française a détruit en partie ce patrimoine et en a redistribué le reste. Au 19<sup>ème</sup> siècle, des communautés religieuses s'installent à Coublevie; les Chartresines de Beauregard puis les Dominicains.

L'eau joue également un rôle important dans le développement économique avec des papeteries et des taillanderies qui s'installent le long du cours d'eau de La Morge.

L'industrie textile, liée à la culture du chanvre fait également son apparition. Sur fond de vignes, châtaigniers, cerisiers, pêchers et noyers, les hameaux sont animés par de nombreux commerces et cafés avec jeux de boules jusqu'au vingtième siècle. L'urbanisation accrue depuis 1960 a profondément modifié le caractère rural de la commune et on voit bien là tout l'intérêt de la mise en œuvre de documents d'urbanisme concertés.

**La commune actuelle:** Coublevie se situe dans le pays Voironnais et comptait 4688 habitants au dernier recensement de janvier 2014. On estime qu'en 2018 on a dépassé les 5000...

La commune s'étend sur 705 hectares et bénéficie d'un paysage contrasté entre la plaine urbanisée et les coteaux plus ruraux, intégrés au Parc Naturel Régional de Chartreuse. Coublevie est desservie par la RD1075 venant de Grenoble et la RD520 qui mène en Chartreuse et en Savoie.

Dans la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, Coublevie connaît un fort développement, surtout sous forme pavillonnaire et ce jusque dans les années 2000.

Depuis, l'attractivité de la commune reste dynamique mais la tendance évolue vers une diversification du parc de logements.

**Intercommunalité et structures de coopération :** Coublevie fait partie de la communauté d'agglomération du pays Voironnais.

Cette communauté regroupe 31 communes et plus de 98000 habitants.

C'est un territoire structuré autour de Voiron, mais sous forte influence grenobloise, avec une croissance démographique soutenue, mais avec une population plus âgée que l'agglomération grenobloise.

Cette intercommunalité s'est dotée d'un schéma de secteur approuvé par délibération de la communauté d'agglomération en date du 24 novembre 2015, soit 2 ans après le PLU de Coublevie.

Il précise et détaille le SCOT, approuvé le 21 décembre 2012, en ce qui concerne le pays Voironnais.

**Le projet de modification N°3 du PLU :** Depuis l'adoption du PLU, 5 ans se sont écoulés.

La commune est attractive et le PADD prévoit notamment de conforter le développement dans l'enveloppe urbaine existante selon un rythme soutenu afin de

répondre aux besoins en logements dans un objectif de mixité sociale.

Loin d'avoir vu se réaliser tous les programmes prévus dans les OAP, la commune constate que les ambitions affichées dans le PLU sont réalistes et souhaite adapter certaines dispositions sans remettre pour autant en cause ni les OAP, ni le PADD.

**La présente modification est une adaptation du règlement écrit et graphique pour intégrer les projets en cours, prendre en compte plus finement le contexte local préexistant dans les secteurs préférentiels dans le PLU.**

**Elle porte sur :**

- L'adaptation, très localement, des périmètres d'intensités urbaines aux réalités des ensembles déjà bâtis. Cette modification n'a pas d'impact sur le volume global des logements attendu dans les secteurs concernés, mais permet une évolution plus souple des parcelles déjà bâties, en lien avec l'existant. Les zones naturelles et agricoles restent préservées.
- L'adaptation de l'OAP du Pattolat.
- Une meilleure maîtrise de la qualité paysagère sans remettre en cause le principe de densification en zone UA et en mieux préservant les espaces en parc des grandes propriétés dans le tissu urbain.
- Le renforcement de la vocation des zones spécifiques dédiées aux équipements.
- L'évolution du règlement rendue nécessaire par les aménagements hydrauliques prévus sur les différents cours d'eau de la commune.
- La mise à jour des emplacements réservés.
- Les évolutions ponctuelles du règlement graphique et écrit rendues nécessaires par l'application depuis 5 ans du PLU.
- La rectification d'une erreur matérielle sur le périmètre des monuments historiques.
- L'homogénéisation des programmes de mixité sociale dans les secteurs réservés pour ces logements.

**On peut dire que le projet de modification a bien abordé l'ensemble des problématiques présentes sur la commune et qu'il permet de rectifier les erreurs matérielles constatées depuis le PLU. Néanmoins, ainsi qu'on le constatera dans l'avis des PPA, il a fait l'objet de réserves de la part des services de la Préfecture de l'Isère (DDT). Ces réserves ont bien été prises en compte lors de la réunion qui s'est tenue suite à la remise de mon PV de synthèse.**

### **A-3 : Cadre juridique :**

**Les textes de Loi et les règlements et les décisions applicables à ce dossier sont :**

- **Le code de l'urbanisme**, et notamment ses articles L 110, L 111-1, L 121-1 et suivants, L 122-1 et suivants L 123-1 à L 123-20 L 153-41, L 153-10, L 153-19, L 153-41 et dans sa partie réglementaire, ses articles R123-1 à R123-25 et R

153-8.

**Notons également le nouvel article 123-13-1 qui précise :** « sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L 123-13 (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement

- **Le code de l'environnement**, et notamment ses articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27 ;
- **La Loi du 12 juillet 1983**, relative à la démocratisation des enquêtes, transposée dans le Code de l'Environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle2 » ;
- **La loi SRU N° 2000/1208 du 13 décembre 2000**, modifiée par la **Loi Urbanisme et Habitat N° 2003/590, du 2 juillet 2003** et, enfin, la **loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010**, dite « Grenelle 2 ».
- **Le Code Général des Collectivités Territoriales**, et notamment ses articles L 2224-6 à L 2224-10 et R 2224-6 à R 2224-21 ;
- La décision du 12 décembre 2016 de la commission départementale établissant la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur au titre de l'année 2017 et son renouvellement pour 2018 ;
- **La décision de la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes** après examen au cas par cas, en date du 14 septembre 2018
- **L'arrêté de Monsieur le Maire de Coublevie N° 70/2018** en date du 24 septembre 2018 prescrivant l'enquête publique ;
- **La décision de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble, N°E18000245/38** en date du 30 juillet 2018 désignant M. Patrick PENDOLA en tant que Commissaire enquêteur.
- **Le dossier d'enquête soumis à la consultation du public.**

**Ces textes de Loi et règlements ont, à mon sens, bien été respectés.**

#### **A-4 : Composition du dossier d'enquête:**

Le dossier a été élaboré par Mme Géraldine PIN, urbaniste, domiciliée 16, rue Pouteau à LYON 1<sup>er</sup> arrondissement.

Le dossier est composé :

- D'une pièce n°0, le résumé non technique.
- Des différentes pièces administratives telles que le bilan de la concertation, la décision de la MRAe, ainsi que des deux arrêtés municipaux prescrivant la modification et la mise à l'enquête publique.
- De la pièce n° 1, la notice de présentation.
- De la pièce n° 4, les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- De la pièce n° 5.1a, le règlement graphique (plan).
- Et, enfin, de la pièce n° 5.2, le règlement écrit.

## **B : ORGANISATION DE L'ENQUÊTE :**

### **B-1 : Désignation du Commissaire enquêteur :**

Par lettre enregistrée le 23 juillet 2018, Monsieur le Maire de Coublevie a demandé au Tribunal Administratif de Grenoble de désigner un Commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification numéro trois du plan local d'urbanisme de la commune de COUBLEVIE (Isère).

Monsieur Patrick Pendola a été désigné le 30 septembre 2018 par M. le Président du Tribunal Administratif, comme commissaire enquêteur, chargé de l'enquête publique (décision N° E18000245/38).

### **B-2 : Bilan de la concertation et information préalable du public :**

Le projet de modification n° 3 du PLU de Coublevie a été mis à disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune, du 23 juillet au 8 septembre 2018.

Une seule remarque a été consignée au cahier des remarques, par l'association syndicale libre des eaux Louvat Canada, au sujet des captages, réseaux et autres ouvrages des syndicats d'eau des sources privées présents sur des terrains privés agricoles. Le syndicat demande de repérer et instaurer des règles de protection de ces installations.

La remarque ne concerne pas directement l'objet de la modification du PLU. La commune veillera à repérer et instaurer des protections lors de la prochaine révision du PLU, afin, effectivement, de préserver ce patrimoine.

**J'ai pu constater lors de ma réunion préalable en date du 31 aout 2018 la présence de ce dossier en évidence dans le hall de la Mairie situé au 1<sup>er</sup> étage à côté de l'accueil. On peut dire que cette concertation, décidée par les élus, a bien permis d'entendre les remarques des citoyens ayant souhaité s'exprimer.**

### **B-3 : Les modalités de l'enquête :**

**Arrêté de mise à l'enquête :** Par arrêté en date du 24 septembre 2018, certifié conforme en Préfecture sous le numéro ARR702018, Monsieur le Maire de Coublevie a décidé l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification N°3 de du PLU de la commune de Coublevie.

## **B-4 : Réunion préparatoire du 31 aout 2018 :**

Au cours de cette réunion j'ai pu entendre :

**M. Dominique PARREL**, Maire de Coublevie,

**M. Patrick WARIN**, Adjoint à l'urbanisme.

**Mme. Dominique MAILLEFAUD**, Directrice générale des services de la Mairie de Coublevie.

Ces personnes ont ainsi pu me donner leur appréciation, ainsi que les raisons qui ont amené à cette troisième modification du PLU.

La commune est passée très rapidement de 3000 à 5500 habitants.

Il y a déjà plusieurs OAP en cours dont certaines seront éteintes par la présente modification.

Il est très difficile d'atteindre les 25% avec le foncier actuel.

Dans le PLU de 2013 les hameaux sur les coteaux sont bien dissociés de la zone urbaine densifiée.

Cette présente modification doit permettre :

De transférer une zone d'UE en UB afin de permettre l'agrandissement des maisons ou la construction de plusieurs maisons sur le même terrain, sans soumettre ces parcelles à la densification prévue par ailleurs.

Une autre zone est « ressortie » afin d'éviter la contestation d'un R+3 au milieu des habitats diffus.

Une autre zone, où est implantée actuellement une salle de sports avec un projet de construction d'une maison sera « ressortie » également de la nouvelle zone de densification.

Compte-tenu du nombre restreint de modifications prévues il a été jugé préférable de passer par une modification du PLU plutôt que par une révision, procédure beaucoup plus « lourde ».

Plutôt que de passer par une délibération en conseil municipal, le présent projet de modification a été décidé par arrêté du Maire, mais avec une mise à disposition du public et un bilan réalisé en fin de période.

Cette réunion d'échanges qui m'a permis de connaître les enjeux de ce projet de modification du PLU et de convenir que je tiendrai trois permanences et que la durée de l'enquête serait de trente trois jours calendaires.

Il a été convenu également que le dossier technique serait mis en place sur le site internet de la Mairie et de la communauté de communes qu'une adresse mail spécifique serait mise à disposition pour recevoir les observations du public.

**B-5 : Entretien avec l'Urbaniste (par téléphone avec Mme Géraldine PIN, chargée de l'élaboration du dossier de modification N°3), le 11 octobre 2018 :**

Cet entretien m'a permis de mieux comprendre les raisons qui ont amené à cette modification N° 3 ainsi que de clarifier certains aspects du dossier qui me paraissaient à approfondir personnellement. Les différentes modifications successives sont:

- N°1 : Suite à une demande de l'état dans le cadre d'un recours gracieux relatif aux conditions d'assainissement dans les zones de glissement de terrain.
- N°2 : Application de la loi ALUR (suppression COS).
- N°3 : Elle concerne :

Le SCOT (de 2012) prévoit des périmètres de densification urbaine, sans en fixer leurs contours, du ressort de chaque commune au moment de l'élaboration de leur PLU. Dans le pays voironnais, le Schéma de secteur (approuvé en 2015) détermine ces périmètres à l'échelle des communes. Pour Coublevie (dont le PLU a été approuvé en 2013), le schéma de secteur a repris leurs contours tels qu'ils avaient été fixés dans le PLU. La modification prévoit une adaptation de ces périmètres pour les zones déjà urbanisées en habitat diffus, tout en conservant le programme total prévu sur les parcelles libres.

Extension de la zone UG réservée dans le PLU en vigueur aux équipements autour du lycée Ferdinand Buisson à l'ensemble des équipements de la commune afin de préserver leur vocation.

Intégration des trames paysagères remarquables dans les zones urbaines en classification Nj.

En zone Ua, sur la rue du Bérard, adaptation de l'alignement imposé en bord de route pour préserver les caractéristiques paysagères de cette rue très utilisée.

Mise à jour des Emplacements Réservés, en tenant compte des projets déjà réalisés et de la définition des nouveaux prévus.

Dans le cadre de la mixité sociale, cette modification permettra de rendre plus homogènes les programmes imposés sans remettre les objectifs de la loi SRU. L'accession sociale à la propriété étant plus difficile à mettre en œuvre, cette modification donnera plus de souplesse en ne figeant plus sa proportion dans les nouvelles constructions. Néanmoins à chaque fois la municipalité veillera à ce que ce type d'acquisition soit, le plus largement possible, proposée.

## **C : DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :**

### **C-1 : Procédure et déroulement :**

**Durée de l'enquête :** L'enquête s'est déroulée du 15 octobre au 16 novembre 2018, soit sur 33 jours successifs, en Mairie de Coublevie.

Elle s'est déroulée selon :

Les articles L 124-1 à L 124-4 du Code de l'Environnement, et pour sa partie règlementaire, les articles R124-1 à R124-8;

Les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-9 et suivants, du code de l'Urbanisme et ainsi que décrit par les articles A1 et A3 du présent rapport.

**Après vérification de la qualité du dossier d'enquête, qui était complet, j'ai visé et paraphé toutes les pièces du dossier d'enquête soumis au public, ainsi que le registre d'enquête, mis à disposition du public.**

**J'ai également vérifié la mise à disposition du dossier dématérialisé sur le site de la commune de Coublevie et le bon fonctionnement de l'adresse mail.**

### **C-2 : Information du public :**

La population de Coublevie, et plus largement le public, ont été informés, par la Mairie de Coublevie, de la manière suivante :

#### **Préalablement à l'enquête:**

Le Conseil municipal n'a pas été amené à délibérer sur cette modification, mais il a été décidé de mettre en place une concertation avec les habitants sous forme de mise à disposition du projet, ainsi que d'un registre pour y porter les remarques éventuelles.

La présente enquête publique, relative à la modification du PLU a également été annoncée en page 1 de la revue municipale « Coublevie Infos » lors de sa publication d'octobre 2018.

#### **Par voie de presse:**

Dans « les affiches de Grenoble et du Dauphiné » les 28 septembre et 19 octobre, ainsi que dans le Dauphiné libéré des 27 septembre et 17 octobre 2018.

#### **Pendant l'enquête :**

(Dès le 28 septembre, avant l'ouverture et jusqu'à la clôture le 16 novembre 2018)

- Par affichage, comme indiqué par le certificat d'affichage de M. le Maire de Coublevie en date du 28 septembre 2018, sur les lieux suivants :

Le Neyroud, chemin du Bret.

Rue du Lavoir (le guillon).

Parking de l'église.

Place du 19 mars 1962.

Rue des cèdres.

Croix bayard.

Mairie (affichage officiel).

- Par affichage également sur le panneau lumineux d'informations.
- Par consultation du dossier en Mairie de Coublevie, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Par consultation en ligne sur le site de la Mairie de Coublevie.

**On peut dire que le nécessaire a été bien fait pour l'information de la population.**

### **C-3 : Les permanences et le registre :**

Comme stipulé par l'arrêté de Monsieur le Maire de Coublevie en date du 24 septembre 2018, les permanences du Commissaire Enquêteur se sont tenues :

- **le lundi 15 octobre 2018 de 9h00 à 12h00,**
- **le samedi 27 octobre de 9h00 à 12h00,**
- **le vendredi 16 novembre 2018 de 13h30 à 17h30,**

dans la salle du conseil municipal de mairie de Coublevie.

J'ai pu tenir les permanences prévues dans des conditions optimales.

Le registre d'observations a bien été mis à la disposition du public dans la Mairie de Coublevie.

L'enquête a été close le 16 novembre 2018 à 17h30 par Monsieur Patrick WARIN, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme.

Aucun incident n'est venu perturber les permanences.

**Les permanences se sont déroulées correctement.**

### **C-4 : Les visites sur le terrain et les rendez-vous :**

• En préalable à la visite détaillée avec Monsieur le Maire, j'ai effectué une visite « touristique » de la commune par mes propres moyens afin d'en mieux cerner la topographie.

• En accord avec M. le Maire et en sa compagnie, j'ai pu, le 3 octobre 2018, visiter l'ensemble des sites particulièrement concernés par le présent projet de modification. Sur chaque site j'ai pu ainsi connaître les motivations ayant amené les élus à cette modification ainsi que leur traduction pratique sur le terrain.

• Le 11 octobre 2018, à ma demande, j'ai pu échanger avec Mme Pin, urbaniste en charge de ce dossier lors d'un Rendez-vous téléphonique sur les aspects qui me posaient question ainsi que sur la philosophie générale du projet.

**J'ai ainsi pu vérifier que le nécessaire avait été bien fait par les élus, les services et le bureau d'études et acquérir une bonne connaissance du projet.**

## **C-5 : Appréciation du dossier support d'enquête :**

Le dossier m'a été remis par la mairie de Coublevie, avant les permanences par voie dématérialisée et sous forme papier.

Ce dossier a été réalisé par Mme Géraldine Pin, urbaniste à Lyon.

Il est bien détaillé et son résumé technique est bien accessible.

Concernant la forme papier, je regrette que le plan n'ait pas été imprimé sous un format plus large que le format A3.

**Mise à disposition du dossier :** Le dossier « papier » avec son registre d'observations ont été mis en place, en Mairie, dès le début de l'enquête, dans la salle du conseil municipal au rez-de-chaussée de la Mairie.

A ce sujet il convient de remarquer l'excellent travail réalisé dans la mise à disposition des différents éléments avec, notamment l'affichage des cartes en format A0, tant de la modification elle-même que du plan de zonage des eaux pluviales, des aléas et des risques recensés sur la commune.

En dehors des permanences les cartes restent affichées et le dossier avec son registre sont tenus à disposition du public au hall d'accueil de la Mairie au 1<sup>er</sup> étage.

### **Dématérialisation de l'enquête :**

L'arrêté d'ouverture d'enquête a été mis en ligne sur le site de la Mairie dès le 4 octobre 2018.

Le dossier numérique a également été mis en ligne sur le même site le 15 octobre 2018, avec l'adresse <http://www.coublevie.com> et l'adresse mail pour y porter les observations, pendant la durée de l'enquête, était la suivante : [enquetepubliqueplu@coublevie.fr](mailto:enquetepubliqueplu@coublevie.fr).

**Le dossier est clair et compréhensible par la population.**

**La mise à disposition du public du dossier papier, pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie de Coublevie, ainsi que, parallèlement, sous forme numérique sur le site de la commune, s'est révélée conforme à ce que la population était en droit d'attendre.**

## **D : ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC** **(reprise du PV de synthèse en date du 23 novembre** **et du mémoire en réponse reçu le 10 décembre** **2018 :**

### **D-1 : observations sur registre, par courriel, par écrit ou orales et les réponses du maître d'ouvrage :**

La remise du mémoire en réponse a été tardive. Pour autant ce retard n'a pas affecté la rédaction de mon rapport.

**Les réponses du Maître d'ouvrage sont portées en rouge, à la suite des questions.**

**Synthèse des différentes interventions :**

1<sup>ère</sup> permanence : 5 personnes (seulement 2 ont posé une question).

2<sup>ème</sup> permanence : 8 personnes et un syndicat des eaux.

3<sup>ème</sup> permanence : 8 personnes.

Courriels : 2 plus 1 qui a déposé également lors d'une permanence + 5 spams n'ayant rien à voir avec l'enquête.

Registre : 3 nouvelles dépositions et une association.

Soit un total de 24 questionnements dont certains sont multiples.

Il convient de remarquer que bon nombre de questions relèvent ou renvoient au projet de bassin de rétention. Si j'ai bien entendu, ce projet en cours de finalisation devrait faire l'objet d'une autre enquête publique très prochainement. Il me paraît néanmoins judicieux, dans la mesure du possible, de répondre aux questions présentes, car, pour partie, le projet de bassin de rétention interfère avec celui de la modification N°3 du PLU, objet de cette enquête.

- **A la question de M Jean-Paul BARRAL, demandant qu'une partie de sa parcelle 65 section AI lieu-dit « la coquasse » de 1000 à 2000m<sup>2</sup> soit détachée et rendue constructible afin de permettre à sa fille d'y construire une maison d'habitation personnelle, est-il possible de lui répondre favorablement, dans la mesure où cette parcelle est en continuité de la zone constructible ?**

**Cette demande devra faire l'objet d'une étude lors de la révision du PLU.**

- **A la question de M Gérard FONTANEL, demandant le reclassement de sa parcelle 260 section AE, du fait qu'elle constitue dans le PLU une « dent creuse » en zone U, est-il possible de lui répondre favorablement dans le cadre de cette modification ?**

**Cette demande devra faire l'objet d'une étude lors de la révision du PLU.**

• **A la question (posée par courriel) de M Emmanuel ROUSSEL, relative aux mesures de protection contre les risques d'inondation, liés à la construction dans la zone du Pattolat :**

- **Permis de construire uniquement à la livraison du bassin de rétention des Verchères ! Est-il livré ?**
- **Pour quelles raisons un bassin de rétention ?**
- **Lors des prochaines pluies, une fois le Pattolat urbanisé, quelles seront les conséquences ? Où seront absorbées les eaux pluviales ? Cela sera-t-il suffisant ?**
- **A toutes les lignes du PLU faisant référence au Pattolat, il est mentionné des inondations, des eaux de ruissellement, on ne peut donc pas occulter ces données sans penser aux conséquences de ces décisions.**

**La municipalité peut-elle rappeler, de manière synthétique, les études qui ont été menées dans le cadre de la lutte contre les inondations sur la commune et, plus particulièrement concernant le projet d'OAP du Pattolat les mesures décidées et le calendrier prévu des travaux liés à cette problématique dans la zone ?**

**Ces documents seront fournis dans le cadre de l'enquête publique DIG. Les ensembles immobiliers déposent tous un dossier de DLE auprès de la DDT.**

• **A la question de M. Georges CLAVEL, relative au positionnement du bassin de rétention des Verchères, quelles seront les mesures prises pour limiter l'impact des travaux et est-il possible de déplacer de quelques centaines de mètres vers l'aval le dit bassin afin d'en limiter les nuisances sur son habitat ?**

**D'après les sondages réalisés par le BE, la nature des sols n'est pas propice aux transmissions de vibration. Cependant un expert sera mandaté pour réaliser un état des lieux des habitations concernées par le projet.**

**Le BE Maitrise d'œuvre doit apporter au maître d'ouvrage les réponses techniques aux nuisances et aux risques technologiques définis par la réglementation. Le dossier DLE de ce bassin est en cours de validation par la DDT.**

**Le déplacement de la conduite d'eau est pris en compte dans le projet.**

**La voirie d'accès sera refaite par la commune.**

**Tous les points évoqués concernent l'enquête publique de la DIG qui sera lancée début 2019.**

**Sur le déplacement de l'ouvrage : L'implantation de l'ouvrage dépend de l'étude géotechnique réalisée par le BE. Les acquisitions foncières ont été réalisées selon ces études par la commune.**

• **Aux deux questions de M. MIGUET :**

- **Au sujet des émissaires d'eaux pluviales destiné à amener l'eau du bec de l'Echaillon jusqu'au Pattolat, n'y a-t-il pas un risque d'augmentation de la**

dangerosité lors d'épisodes pluvieux intenses en amenant plus d'eau dans cette zone humide déjà sensible aux inondations ? Comment cela sera-t-il traité ?

- Au sujet de l'OAP du Pattolat, il est fait allusion à des cheminements doux prévus au travers de parcelles privées. Si cela était bien le cas, le projet actuel devrait être revu afin que ces cheminements ne traversent plus des propriétés privées.

**Les aménagements amonts sont réalisés pour gérer la régulation du cours d'eau notamment en période de fortes eaux. Il n'y aura donc pas d'augmentation mais diminution des débits.**

**Concernant l'OAP du Pattolat, le pointillé définit un cône de vue et non pas un cheminement.**

• A la question de M. Stéphan IVANIC :

Dans le cadre de l'OAP du Pattolat, il est à noter que des élus sont propriétaires de terrains destinés à être urbanisés. N'y a-t-il pas un risque de conflit d'intérêt ?

Sur le bassin des Verchères :

L'étude en termes de dimensionnement et de capacité a-t-elle bien été menée avec les bonnes données d'entrée ?

Y-aura-t-il bien une enquête publique (évoquée dès juillet 2017) au sujet de ce projet de bassin ?

Ce Monsieur, qui est favorable à l'idée de projet de bassin sous réserve d'une concertation véritable, demande qui prendra en charge l'assurance des biens immobiliers privés dans le cadre des risques liés aux travaux de compactage ?

**Fait partie du dossier « loi sur l'eau » en cours d'instruction à la DDT. L'étude a été dimensionnée sur une crue de retour cinquantenal ce qui permet d'obtenir une sécurité suffisante pour les forts évènements.**

**Il y aura une enquête publique en début d'année 2019.**

**L'assurance des biens immobiliers privés sera prise en charge par le Maître d'œuvre et les entreprises.**

**Enfin, il n'y a pas d' élu propriétaire de terrains.**

• Aux trois questions de M. FERRAND :

- Sur l'Emplacement Réservé N°11, il est fait mention d'un équipement public sur 102m<sup>2</sup>. De quel équipement public s'agit-t-il ?

- Au sujet des déplacements doux sur la commune, à son sens le projet actuel ne fait pas preuve d'assez d'ambition, et ce notamment dans la zone du Bérard ainsi que sur la route de Grenoble. Ce Monsieur demande à ce que les cheminements doux lorsqu'ils sont prévus, soient davantage dimensionnés.

- Enfin, pourquoi ne pas profiter des zones inondables pour les utiliser, hors périodes pluvieuses, bien entendu, pour y créer des cheminements piétons ?

Quelles réponses la municipalité peut-elle apporter à ces trois questions ? (Cf

carte recensant les propositions et annexée en pièce-jointe N°3 au présent PV.)

**Il s'agit d'un lien foncier qui permettra l'accès avec les commerces prévus sur l'immeuble en construction. Déjà inscrit sur le PLU actuel. Ne fait pas l'objet de cette modification N°3.**

**Il existe un Comité consultatif piétons cycles constitué à une très large majorité d'habitants et qui travaille sur ces sujets.**

- A la question de M. Michel GLANDU, voulant construire une maison pour son fils sur une de ses parcelles cadastrées 150 ou 149 (classée actuellement en zone Aco), comme cela a déjà été accordé il y a environ 5 ans à un élu du conseil municipal (Cf pièce-jointe N°4).

Il est à noter, de surcroit que M.Glandu a donné, sans demander de compensation, son accord à la commune pour laisser passer une conduite d'eau d'intérêt général sur sa parcelle...

S'il s'avérait impossible de lui donner satisfaction lors de cette présente modification, il demande à ce qu'engagement lui soit donné que cette demande sera satisfaite dans le cadre du prochain PLU.

**Quelle réponse la municipalité peut-elle lui apporter ?**

**Cette demande nécessite une révision du PLU. Il n'est pas possible de s'engager maintenant. Si lors du vote du PLU, des terrains d'élu étaient présents, cela a été validé par les PPA et l'enquête publique...**

- A la question de M. et Mme GIZARD, demandant au sujet de leur parcelle sise dans la zone UB de l'OAP du Pattolat ce que représente le trait violet, qui passe au ras de leur maison, porté sur le règlement graphique. (a priori il s'agit d'une limite de retrait mais sur le règlement écrit on parle de 5m et sur le règlement graphique de 6m...).

**Quelle est la réponse de la municipalité ?**

**Le règlement précise « Sauf indication précisée sur le règlement graphique du PLU, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement de 5m ». Dans ce cas, les 6m indiqués sont une indication du règlement graphique, il n'y a aucune incohérence. Le recul qui s'impose est celui du règlement graphique.**

- A la question de M. André BODIN Président, 130 rue des Baunettes et M.Jocelyn HECKETSWEILER, membre du CA et garde, représentant le syndicat des eaux de LOUVAT-CANADA, demandant comment préserver ce patrimoine, sachant que bien peu de servitudes et encore moins de pleine propriété des parcelles où sont enterrés les tuyaux existent.

Un relevé exhaustif des ouvrages a été réalisé par le syndicat et ce document est utilisé dans le cadre des DICT, ce qui est déjà un premier pas.

Un porté à connaissance officiel aux différents acteurs en termes d'urbanisme et

d'aménagement paraît indispensable.

Ce même document devrait être également porté à connaissance des propriétaires des parcelles concernées.

Enfin et c'est l'objet de leur demande, un zonage ou une indication sur le PLU sont-ils envisageables, dans le cadre de la présente modification ? (Cf courrier joint en annexe N°5 au présent PV).

**Prochaine révision du PLU avec des documents précis géolocalisés. A voir avec le bureau d'Etudes urbanisme.**

- A la question de M. et Mme GEOFFROY, qui expliquent que sur leur parcelle située en zone UEa située dans l'OAP N°4, ils ne veulent pas construire d'immeuble mais des commerces séparés en front de route de Grenoble et des maisons individuelles dans le fond de la parcelle.

Leur parcelle, située en zone UEa au sein de l'OAP N°4, et se trouvant de fait dans une zone pavillonnaire demandent à ce que leur projet de construction de commerces en front de rue et de pavillons à l'arrière soit rendu possible par la présente modification N°3. (Cf pièce-jointe N°6).

Quelle est la réponse de la municipalité ?

**La zone UE est une zone d'intensification urbaine (ScoT et schémas de secteur). Une densité minimale est attendue.**

- A la question de M. Jean BOUTHERIN, qui m'a fait part de son questionnement au sujet des traits pointillés portés sur les documents de présent projet et qui semblent représenter un futur cheminement au travers de sa parcelle N°337. De quoi s'agit-il ? De la présence d'un cône de vue, comme indiqué page 36 de la notice de présentation ? Quelles prescriptions pourraient-elles entraîner sur cette parcelle ?

Quelles sont les réponses de la municipalité ?

**Il s'agit bien d'un cône de vue, seulement.**

- Aux nombreuses questions de M. BARI, Daniel, au sujet du bassin des Verchères, bien qu'elles relèvent principalement de la prochaine enquête publique prévue lors du projet de bassin des Verchères, est-il possible d'apporter des réponses à tout ou partie de ces questions, dans la mesure où ce Monsieur est particulièrement inquiet au sujet des répercussions sur sa maison ?

**D'après les sondages réalisés par le BE, la nature des sols n'est pas propice aux transmissions de vibration. Cependant un expert sera mandaté pour réaliser un état des lieux des habitations concernées par le projet.**

**Le BE Maitrise d'œuvre doit apporter au maître d'ouvrage les réponses techniques aux nuisances et aux risques technologiques définis par la réglementation. Le dossier DLE de ce bassin est en cours de validation par la DDT.**

Le déplacement de la conduite d'eau est pris en compte dans le projet.

La voirie d'accès sera refaite par la commune.

Tous les points évoqués concernent l'enquête publique de la DIG qui sera lancée début 2019.

Sur le déplacement de l'ouvrage : L'implantation de l'ouvrage dépend de l'étude géotechnique réalisée par le BE. Les acquisitions foncières ont été réalisées selon ces études par la commune.

Une seule étude a été réalisée au sujet du bassin.

Concernant le déclassement de la parcelle 224, la municipalité ne voit pas de quel déclassement il s'agit.

- Aux deux questions de M. NICOLLIN Joël,

-Demandant à ce que cet alignement projeté ne concerne pas sa parcelle AB 126, déjà construite.

-Demandant à ce que les évolutions de la zone du Pattolat n'impactent pas la canalisation actuelle enterrée qui est la propriété du syndicat des eaux du Blanchet et que toutes les mesures nécessaires soient prises afin d'assurer la pérennité de la distribution de cette ressource en eau pour les membres du syndicat.

Est-il possible de répondre favorablement à ces deux questions ? (Cf pièces-jointes N°8 et 9 en annexe).

Sur la question relative à sa parcelle AB 126, je rejoins en effet ce Monsieur quant à l'atteinte au droit privé concernant sa maison rue du Bérard, seule impactée par le présent projet.

Le recul sur cette parcelle construite à l'alignement peut-être supprimé pour marquer l'alignement à l'entrée de la rue du Bérard.

La remarque concernant la canalisation enterrée du Pattolat, la remarque est déjà prise en compte dans le projet par les promoteurs.

- Aux questions de M. CLAVEL Armand, qui précisent sa vision quant au projet de bassin de retenue des Verchères, même si ce courrier ne traite que de l'implantation du bassin des Verchères, est-il possible de lui apporter, dans la mesure où ces deux projets sont intimement liés, des réponses à ses questionnements ?

**RAPPEL de l'utilité de ce bassin : Il ne faut pas oublier que ce bassin protège les habitants du secteur du Guillon et ce bassin diminue le débit de la Morge et protège les habitants du bassin versant. Etudes réalisées dans le cadre du SIMA (Syndicat Intercommunal de la Morge et de ses Affluents) dont la compétence a été reprise dans le cadre de la GEMAPI.**

**Toutes ces questions seront traitées dans l'enquête publique DIG.**

- **A la question de M. et Mme ROBERT-MICHON, relative à leurs craintes liées aux zonages UB de leur parcelle et AUd pour les maisons riveraines qui voient leurs parcelles recevoir des abris de jardin en limite de mitoyenneté.**

**La municipalité peut-elle fournir les explications nécessaires et est-il possible d'apporter les corrections nécessaires à la présente modification N°3 afin d'éviter cette source de conflits de voisinage potentielle? (Cf pièce-jointe N°10).**

**Il s'agit d'une zone urbanisée, sur de petits parcelles. La contrainte de 2,50m limite la nuisance.**

- **A la question de M. FAVET Pierre, demandant à ce que le recul de constructibilité qui lui est imposé par la modification projetée, dans la zone du Massot, sur ses parcelles classées UD soit compensé par un recul identique de constructibilité sur les parcelles contigües lui appartenant en zone Nco ; Ses parcelles étant impactées par la présente modification il paraîtrait légitime que compensation lui soit accordée, sachant que cela n'obère en rien la présente modification et n'apporte pas, semble-t-il, de préjudice ni à l'intérêt général, ni aux intérêts privés. Cette adaptation du présent projet est-elle possible ? (Cf pièce-jointe N°11).**

**Ne fait pas l'objet de la présente modification nous ne comprenons pas la question ; pas de modification envisagée sur ce lieu pour nous.**

- **A la remarque de M. CORAUX, attirant l'attention des décideurs sur la situation du ruisseau du Gorgeat, est-il possible que la présente modification N°3 puisse permettre le prolongement de la zone Nco comme demandé ? (Cf pièce-jointe N°12).**

**Cette zone a fait l'objet d'une étude environnementale qui a défini son périmètre ; Ne fait pas l'objet de la présente modification.**

- **A la question de M. et Mme GRAND, ainsi que Mme GUDIMARD, qui fait état de leur désillusion quant à l'avenir de leurs parcelles AH 140 et AH 141 situées dans la zone du cimetière, quelle réponse peut-on leur apporter dans le cadre de cette nouvelle modification et peut-on envisager une évolution à court ou moyen terme ?**

**Cette demande devra faire l'objet d'une étude lors de la révision du PLU.**

- **Aux questions (posées par courriel) de M. Jörg Kubenka, qui trouve que la mixité sociale n'est pas bien répartie et que la densification de l'habitat génère ce qu'on voulait éviter, à savoir, les logements sociaux au même endroit dans une commune :**

Au sujet de l'éco-quartier : Où sont passés les arbres prévus sur les plans ?

Que fait la commune pour une meilleure insertion des nouveaux habitants « sociaux » ?

Que fait la commune pour tenir la promesse des voitures au sous-sol ?

Voie verte reliant la RD 128 (le long de l'éco-quartier) au parking relai : sur le plan, il y a une placette à l'intersection avec la RD 128, je ne la vois pas émerger dans les travaux actuellement en cours.

Sur l'ER N°9, parcelle 256, à côté d'Aquazen en bordure de la RD 128, quand, le parking supplémentaire prévu sera-t-il réalisé ? isolants et poussières. J'aurais apprécié que la commune surveille mieux le respect de l'environnement du voisinage de ce quartier, de surcroît « écologique ».

Enfin quelles mesures seront prises afin de mieux protéger les riverains et l'environnement des nuisances liées, notamment en termes de gestion des déchets, pour les chantiers futurs ?

**Quelles sont les réponses de la municipalité ?**

**La mixité sociale s'impose sur tous les projets nouveaux et fait l'objet d'un suivi des services de l'Etat quant à l'objectif attendu de la commune.**

**Le PLU prévoit des règles minimales de stationnement imposées aux constructeurs (plafonnées en application du Code de l'urbanisme pour les logements sociaux, définies selon le taux de motorisation des ménages et objectif de lutte contre l'étalement urbain pour les logements privés).**

**La voie verte est en cours de réalisation et prévoit un lien avec le trottoir le long de la RD 128.**

**Pour l'ER9, une procédure est en cours sur les acquisitions de terrain. Ce n'est pas une incitation au non stationnement. Ce sera un espace pour la vie du quartier (magasin...)**

**Pour le traitement écologique cela fait partie des procédures discutées avec les promoteurs lors de chaque construction.**

• A la question de Dominique RENIE, relative au déplacement des limites de zonage UE et UH du Massot sur les limites de parcelles est-il possible de lui répondre favorablement ?

**Cette demande devra faire l'objet d'une étude lors de la révision du PLU.**

• Aux remarques de Maud CARRIER et Pablo FERNANDO, relatives aux cheminements doux en général sur la commune quelles précisions pourraient-elles être apportées par la municipalité ?

**Il existe un comité consultatif piétons cycles constitué à une très large majorité d'habitants qui travaille sur ces sujets.**

- Aux remarques de Cécile et Jean-Jacques VERDELSONT, relatives à l'état des risques et des mesures de sécurité pouvant être prises quelles précisions la municipalité peut-elle apporter ?

**La carte des risques sera révisée dans le cadre d'une révision.**

**Le PCS est toujours d'actualité et il prend en compte les événements climatiques auxquels il est fait référence.**

- Aux deux remarques (Cf pièce-jointe N°7) de M Bernard BOUVIER, adhérent au CEVC (Comité Ecologique Voiron Chartreuse), quelles précisions et quelles réponses, la municipalité peut-elle apporter ?

**Pour le Pattolat, le terrain au PLU en rouge en zone Uebva est inconstructible et protège cette zone dans le temps : seules les constructions et installations nécessaires aux services publics sont autorisés.**

**La nomenclature des zones n'a pas été modifiée par rapport au PLU actuel.**

En résumé, on peut dire que les réponses apportées à mes questions l'ont été de manière fort précise.

Pour les personnes qui n'ont pas obtenu de réponse positive quant à leur situation foncière personnelle, je les engage à solliciter à nouveau la commune lors de la prochaine révision du PLU ou de l'élaboration du PLU Intercommunal.

## **E : ANALYSE DES OBSERVATIONS DES SERVICES ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA):**

Une réunion, en date du 8 mars 2018, a eu lieu préalablement à l'enquête, entre les représentants des PPA, les élus et la DGS de Coublevie, ainsi qu'avec l'urbaniste (Mme Géraldine PIN) en vue d'établir le dossier de modification N°3 du PLU (Annexe N°1).

La mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas, dans sa décision en date du 14 septembre 2018, considérant que la présente modification N°3 porte sur des zones actuellement urbanisées et qu'elles ne sont pas susceptibles d'impact négatif significatif sur l'environnement et la santé a conclu qu'au

regard des éléments fournis par la commune le dossier n'est pas de nature à justifier la réalisation d'une évaluation environnementale.

Les personnes publiques associées qui ont transmis un avis sont les suivantes :

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Isère a indiqué dans sa réponse en date du 8 octobre 2018 qu'elle n'avait pas d'observation particulière à formuler.  
On peut donc considérer que son avis est favorable.

La chambre d'Agriculture de l'Isère a indiqué dans son avis en date du 9 octobre 2018 ne pas émettre de réserve sur le présent projet.  
On peut donc considérer que son avis est favorable.

Dans son avis en date du 8 novembre 2018, la DDT de l'Isère a émis trois réserves sur le présent projet.  
Son avis ne sera réputé favorable que sous réserve de prise en compte des remarques formulées, ce qui a fait l'objet d'une réunion suite à la remise de mon PV de synthèse en date du 23 novembre 2018.

### Questions générales du commissaire enquêteur posées dans le cadre du PV de synthèse à la Municipalité de Coublevie en date du 23 novembre 2018 et réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse reçu le 10 décembre 2018:

Sur un plan général, je ne vois que les deux questions suivantes :

- Quand et comment va évoluer le schéma d'assainissement de Coublevie ?  
**Ce schéma est de la compétence du pays Voironnais.**
- Le recensement des sources sera-t-il réalisé et si oui, quand ?  
**Il aura lieu dans le cadre d'une prochaine révision.**

Dans le cadre de l'avis demandé aux Personnes Publiques Associées :

- En ce qui concerne les trois remarques émises par les services de Monsieur le Préfet de l'Isère (DDT), envisagez-vous de reprendre votre projet de

modification N°3 en conséquence et, si oui, ce qui permettrait de répondre à bon nombre d'observations formulées lors de cette enquête, pouvez-vous m'en adresser la nouvelle mouture ?

- **Après une rencontre entre la commune et la DDT :**

**Sur le secteur un UEc, les parcelles libres doivent être maintenues en zone UEc, secteur d'intensification, idem pour le squach qui pourrait faire l'objet d'un renouvellement urbain.**

**Pour le Bérard, l'objectif de paysagement peut être maintenu en complétant les justifications dans ce sens, hormis pour la parcelle déjà construite qui fait l'objet d'un recul imposé ajouté dans la présente modification.**

**Suppression des logements en accession sociale Les services de l'état souhaitent que l'objectif de mixité sociale renforcée sur ce secteur dans le PLU ne soit pas remis en cause : Il est décidé d'imposer 35% minimum de logements locatifs sociaux sur ce secteur S4**

Au sujet du courrier de Monsieur le Maire de Coublevie :

- **Avant de donner mon avis, j'aimerais que vous sollicitiez les services de Monsieur le Préfet de l'Isère afin de vous assurer que la réparation de cette « erreur matérielle » n'entraîne pas de dommages collatéraux à venir.**

**Il est jugé préférable que cette demande fasse l'objet d'une procédure spécifique. Une modification simplifiée sera lancée en début d'année.**

J'ai posé toutes ces questions dans le PV de synthèse que j'ai remis lors de la réunion du 23 novembre 2018 à M. Patrick Warin Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et Mme Dominique Maillefaud Directrice générale des services de Coublevie.

Il a été convenu qu'une réunion entre les élus de Coublevie, les services de l'état et l'Urbaniste Mme Pin en charge du projet de modification aurait lieu afin de m'apporter des réponses collégiales.

Cette réunion a bien eu lieu et a permis que le mémoire en réponse me soit transmis 10 décembre 2018.

## **F : LES REMARQUES GENERALES ET AVIS DU**

## **COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

### **F-1 : Sur l'aspect réglementaire :**

Les textes de Loi et règlements ont, à mon sens, bien été respectés.

### **F-2 : Sur le dossier lui-même :**

Le dossier est bien élaboré. Les différentes problématiques qui ont amené à cette nouvelle modification ont bien été abordées et les solutions tant techniques qu'administratives ont bien été étudiées. Grace à la réunion qui s'est tenue suite à mon PV de synthèse les réserves émises par la DDT ont pu être levées.

### **F-3 : Sur le déroulement de l'enquête :**

Le dossier de modification a fait l'objet d'une concertation publique en préalable à l'enquête publique, ce qui m'est apparu judicieux.

On peut dire également que le nécessaire a été bien fait pour l'information de la population.

L'enquête a bien respecté le cadre légal et réglementaire.

La salle du conseil qui m'a été dédiée dans le bâtiment de la mairie de Coublevie, a permis à l'enquête de se dérouler dans de bonnes conditions de confort et d'accessibilité, tant pour le public que pour moi.

### **F-4 : Sur les observations du public :**

Comme indiqué dans le PV de synthèse bon nombre d'observations portent sur la réalisation du bassin de rétention des Verchères. Bien que de ce fait les elles soient hors sujet, j'ai jugé que des réponses devaient leur être apportées car les deux projets sont intimement liés et que les réponses d'aujourd'hui serviront à une meilleure connaissance des craintes de la population lors de ce futur projet et de l'enquête publique qui y sera associée.

### **F-5 : Sur les avis des PPA et services de l'Etat :**

Les services de l'état ont émis des réserves lors de leur consultation en date du 8 novembre 2018. Des réserves ont été émises. Ces réserves ont fait l'objet d'une étude lors de la réunion qui s'est tenue à la suite de mon PV de synthèse et

ont fait l'objet de préconisations qui doivent être apportées lors de l'adoption de la modification définitive N°3 du PLU.

**En résumé :**

Le projet de modification N°3 du PLU de Coublevie qui a fait l'objet de cette enquête, après prise en compte des remarques de la DDT, me paraît conforme aux orientations des différents documents d'urbanisme et aux enjeux de développement durable et d'urbanisation.

Les différents points ont bien tous fait l'objet d'une étude sérieuse et argumentée.

Les remarques formulées ont bien été prises en compte

*(Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie de Coublevie et sur son site Web un an à l'issue de l'enquête).*

**Fait à la Motte Servolex, le 14 décembre 2018**

**Le commissaire enquêteur  
Patrick PENDOLA**