

**P**lan  
**L**ocal  
d'**U**rbanisme



PLU APPROUVE le 18.11.2013  
modification n°1 le 27.04.15  
modification n°2 le 10.12.15

## MODIFICATION n°3

PIECE n°1 :  
**NOTICE DE PRESENTATION**



## SOMMAIRE

<b>1- CONTEXTE</b>	<b>4</b>
Le contexte des documents de planification	5
Le bilan du PLU	9
<b>2-OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU</b>	<b>10</b>
Contenu du dossier	11
Justification de la procédure	11
<b>3-LA PROCÉDURE 11</b>	
Demande au cas par cas 11	
Concertation	11
<b>4- PRESENTATION DETAILLEE ET JUSTIFICATION</b>	
<b>DES ELEMENTS DU DOSSIER DE PLU MODIFIE</b>	<b>12</b>
Renforcer la vocation des zones dédiées aux équipements	13
Adapter le secteur d'intensification urbaine	25
Mise à jour des Emplacements Réservés (ER)	35
Périmètre des monuments historiques	40
Adaptation et évolution ponctuelles du règlement	42
Homogénéisation des servitudes de mixité sociale	61
<b>5- TABLEAU RÉCAPITULATIF DE SURFACES DES ZONES</b>	<b>63</b>



# 1- CONTEXTE



Coublevie se situe dans le pays Voironnais.  
Cette commune urbaine compte 4 688 habitants au 1er janvier 2014 (INSEE, population légale en vigueur).

Elle s'étend sur 705 ha et bénéficie d'un paysage contrasté entre la plaine urbanisée, et les coteaux plus ruraux, intégrés au Parc Naturel Régional de la Chartreuse. Coublevie est desservie par la RD1075, route de Grenoble, axe structurant à l'échelle départementale qui relie Grenoble à Bourg-en-Bresse. Elle est également située sur l'axe majeur desservant la Chartreuse et la Savoie, la RD520.

Commune résidentielle, limitrophe de Voiron, Coublevie connaît un fort développement amorcé dans la deuxième moitié du XXème siècle, surtout sous forme pavillonnaire jusque dans les années 2000.

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

Dans le contexte intercommunal d'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.

La commune de Coublevie est dotée d'un PLU :

- approuvé le 18 novembre 2013

Cet outil 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 Renouveau Urbains, et notamment les moyens de mener une politique de rattrapage de logements locatifs sociaux.

- modifié le 27 avril 2015 (modification n°1)

La première modification du PLU a eu pour objet de préciser 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 l'aléa et de modifier le règlement graphique sur lequel des erreurs graphiques avaient été identifiées.

- modifié le 10 décembre 2015 (modification n°2)

La deuxième modification a eu pour objet de faire évoluer le règlement dans les secteurs hors de la centralité suite à la suppression du COS par la loi ALUR, à renforcer des prescriptions spéciales liées aux risques naturels à l'Echaillon et au Pattolat suite à des épisodes pluvieux importants sur Coublevie, d'affiner les emplacements réservés et servitudes de pré-localisation.

► **La présente modification du PLU est la troisième modification du PLU.**

Les documents supra-communaux fixent des objectifs ambitieux de production de logements :

### 1\_ Le schéma de cohérence territoriale : le SCoT de la région urbaine de Grenoble

Coublevie est comprise dans l'aire du SCoT de la région urbaine de Grenoble approuvé par délibération de l'établissement public du SCoT le 21 décembre 2012.

Le PLU de Coublevie doit être compatible avec le SCoT.

Pour le Voironnais, le SCOT prévoit :

« 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 (offre de transports 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 au Nord du territoire, comme le lac de Paladru. »

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.

La commune de Coublevie est identifiée comme un pôle d'appui dans l'armature urbaine du SCoT.

A ce titre, l'ambition de développement de la commune est dimensionnée pour l'échéance du PLU à un rythme minimum de 5.5 logements par an pour 1000 habitants, soit pour Coublevie, (estimée en 2013) à 300 logements minimum sur l'échéance du PLU (2013/2025).

Le PLU de 2013 a dimensionné l'urbanisation en fonction de cet objectif minimum, tout en recentrant le développement dans les parcelles encore libres à l'époque sur le plateau, préservant les limites de l'urbanisation sur les secteurs des coteaux.



## 2\_ Le schéma de secteur du Pays Voironnais

La commune est également comprise dans le périmètre du schéma de secteur du Pays Voironnais que la communauté d'agglomération du Pays Voironnais a approuvé par délibération du 24 novembre 2015.

Le Schéma de Secteur du Pays Voironnais a vocation de détailler et préciser le contenu du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine Grenobloise sur le territoire de la communauté d'agglomération du Pays Voironnais.

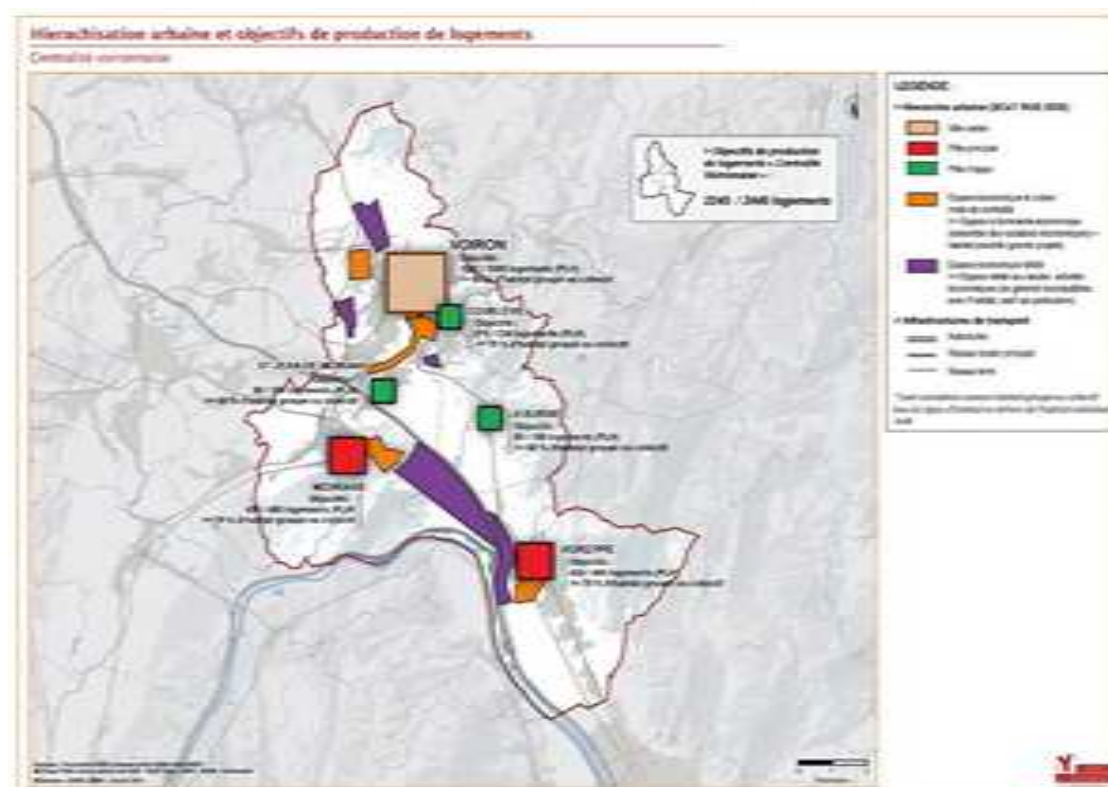
Pour atteindre les objectifs ambitieux en terme de production de logements et de rattrapage des logements sociaux, le SCoT prévoit que les communes instaurent des espaces préférentiels du développement à proximité des arrêts des transport collectif structurant.

Le schéma de secteur du pays voironnais précise et détermine les périmètres d'intensification urbaine.  
Les périmètres sont reportés à l'échelle de chaque commune dans le PLU.

Dans ces secteurs, un COS minimal était imposé pour engager l'intensification urbaine et assurer l'optimisation du foncier.

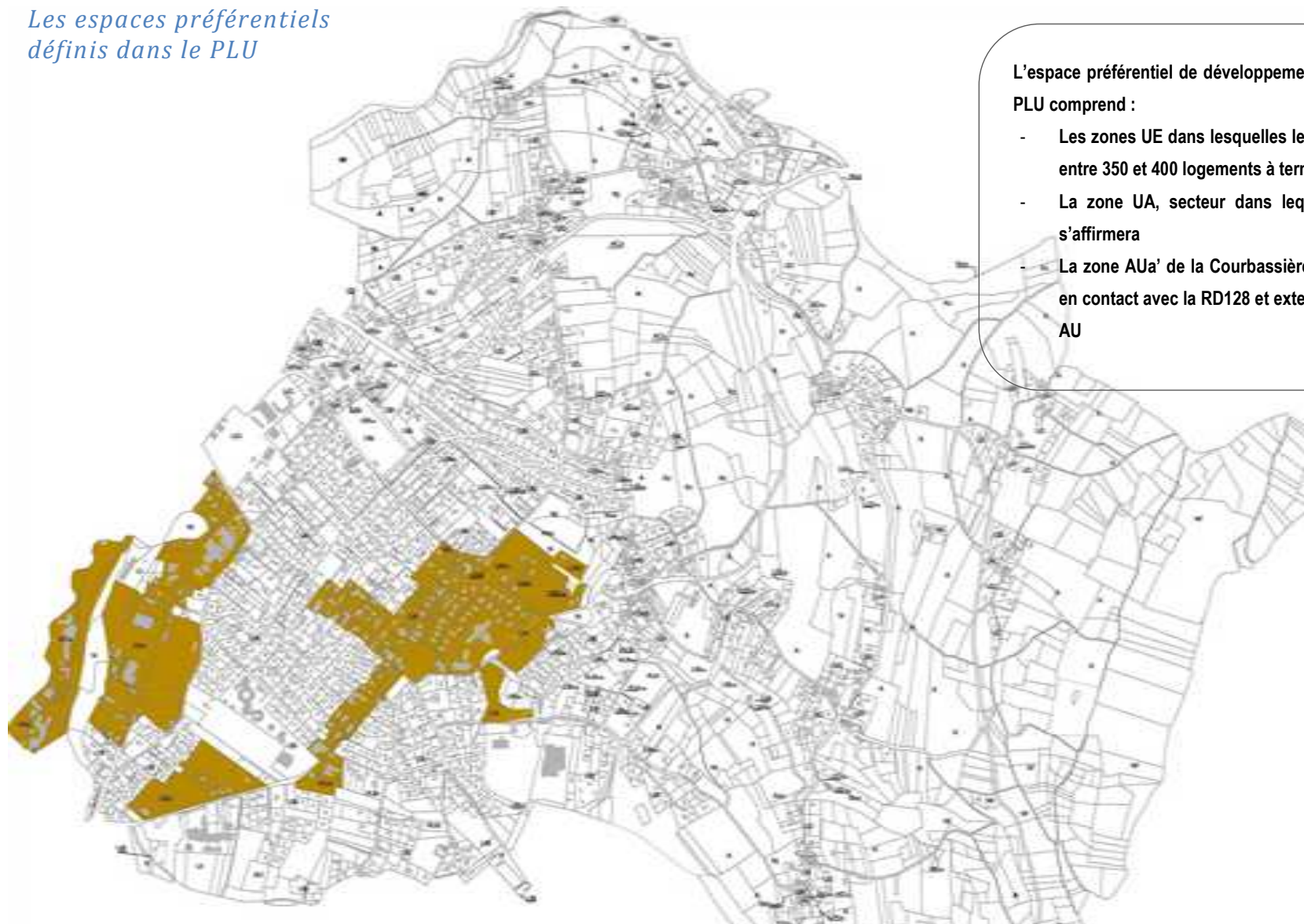
Le PLU de Coublevie, approuvé en 2013 a délimité des espaces préférentiels en lien avec les OAP et la centralité à affirmer au Bérard.

Le Schéma de secteur, approuvé après le PLU de Coublevie, précise le périmètre d'intensification du SCoT à l'échelle de chacun des communes du Pays Voironnais. A Coublevie, le périmètre inscrit dans le schéma de secteur est le report du périmètre du PLU approuvé en 2013.




extrait du schéma de secteur du pays voironnais

## Les espaces préférentiels définis dans le PLU



L'espace préférentiel de développement défini dans le PLU comprend :

- Les zones UE dans lesquelles les OAP prévoient entre 350 et 400 logements à terme.
- La zone UA, secteur dans lequel la centralité s'affirmera
- La zone AUa' de la Courbassière, dans sa partie en contact avec la RD128 et extension de la zone AU

 Espace préférentiel défini dans le PLU de Coublevie





capacité estimée du PLU <small>(tableau du PLU approuvé 2013, rapport de présentation)</small>				Bilan 06/2018			
LOGEMENTS PROGRAMMES (valeur indicative)				Logts privés	Logts sociaux	total réalisé	
				Logts privés	Logts sociaux	total réalisé	
<b>Opérations court terme</b>				non réalisé			
OAP route de Grenoble	site usine Antésite	70	30	55			
	RD1075 (section centrale)	42	18	40	15	55	
OAP ECOQUARTIER	Ecoquartier phase A	42	18	101			
	phase B	21	9	71	30	101	
	phase C	5	3	8			
OAP PATTOLAT	total	93	37	non réalisé			
OAP COURBASSIERE	total AUa et UB	63	27	en cours (PA délivré pour partie centrale : 20 logements + PC délivrés pour partie Est : 43 logements travaux en cours)			
OAP ECHAILLON	zones AUb zone Auc <small>(supprimé dans la modification n°2 en raison des risques d'inondation)</small>	14	6	en cours (PA délébré 20 logements, travaux en cours)			
<b>projet en cours dans les zones urbaines</b>				non réalisé			
	ancien couvent de l'hôpital	20	10	15			
	Rue du Bérard (portage EPFL)	11	5	10	5	15	
				<b>autres logements réalisés hors OAP dans les zones urbaines</b>			
				cote des freres Naturea	8	4	12
				route St Jean Jardins de Marie	14	6	20
				les jonquilles	3	2	5
				foyer AFIPAEIM	0	40	40
				scola	10	15	25
	diffus zone urbaine et hameaux	50	20	Livrés juin-18 (hors diffus dans les hameaux)			
<b>TOTAL PLU</b>		<b>381</b>	<b>163</b>	<b>156</b>	<b>117</b>	<b>273</b>	

**en cours (travaux en cours)**

- Courbassière 63 logements
- Echaillon 20 logements
- route du gros bois
- Terra Vinea PA accordé en janvier 2017 : 11 logements
- Isadora 15 logements

<b>livraison 2018/2019</b>	<b>382</b>
----------------------------	------------

(+ dans les hameaux)

Après 5 années d'application du PLU, on constate que les ambitions affichées dans le PLU en matière de production de logements sont réalistes.

La tableau ci-contre présente le bilan de opérations de logements réalisées depuis 2013.

273 logements ont été livrés en 4 ans (entre 2014 et mi 2018) et au total se seront 382 logements qui seront livrés d'ici 2018/2019 (en cours de travaux) soit 61% des capacités estimées du PLU, et au delà du rythme minimum défini par le SCoT.



## 2-OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Depuis 2013, date de l'approbation du PLU, 5 années se sont écoulées.

La commune est attractive et le PADD prévoit notamment de conforter les développements urbains dans l'enveloppe urbaine existante selon un rythme soutenu pour répondre aux besoins en logements dans un objectif de mixité sociale. Cette orientation fondamentale du PLU de 2013 n'est pas remise en cause. L'objectif est bien de rester dans un rythme de production de logements imposé par le statut de pôle d'appui de la commune.

Le programme des OAP du PLU approuvé est ambitieux et de nombreuses opérations sont sorties permettant de compléter l'offre de logements sur la commune vers des formes d'habitat plus denses et collectives, et une mixité sociale confortée.

Loin d'avoir vu se réaliser tous les programmes prévus par les OAP, la commune constate que les ambitions affichées dans le PLU sont réalistes et souhaite adapter certaines dispositions du règlement sans remettre 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 identifiés dans le PLU.**

**L'objectif de la modification est également de préciser, compléter, adapter le règlement** pour renforcer encore la maîtrise des développements urbains sans remettre en question les objectifs d'optimisation du secteur urbanisé dans l'enveloppe urbaine, ni le programme global des logements prévus sur la commune dans le PLU.

Plus précisément, la modification porte sur :

- ▶ l'adaptation très localement, des périmètres d'intensités urbaines aux réalités des ensembles déjà bâtis, pour permettre leur évolution, sans remettre en cause le volume global de production de logements.
- ▶ l'adaptation de l'OAP du Pattolat pour assurer la cohérence entre l'évolution de ces périmètres et l'OAP : le programme attendu à l'échelle de l'ensemble du secteur de l'OAP est inchangé.
- ▶ une meilleure maîtrise de la qualité paysagère sans remettre en cause le principe de densification et optimisation du foncier attendu dans les secteurs centraux de la commune, en zone UA, mieux préserver des espaces en parc des grandes propriétés dans la zone urbaine, respiration végétale dans le tissu urbain qui se densifie progressivement
- ▶ le renforcement de la vocation des zones spécifiques dédiées aux équipements
- ▶ l'intégration des évolutions du règlement pour permettre la mise en œuvre des travaux rendus nécessaires aux aménagements hydrauliques du ruisseau du Gorgeat sur la commune, à l'aménagement du bassin des Verchères et du Pattolat et des 2 émissaires secondaires du Massot au Verchères et du chemin du Tram au Pattolat et modification du règlement en UEb pour permettre le dépôt de PC dès le démarrage des travaux du bassin des Verchères, et non à la livraison du bassin
- ▶ la mise à jour des emplacements réservés (ER) : suppression des ER sur le foncier acquis par les bénéficiaires depuis 2013, ajout de nouveaux ER
- ▶ l'évolution ponctuelle du règlement graphique et écrit suite à l'application du PLU depuis 5 ans :
  - Harmonisation des règles définissant les conditions d'implantation des constructions art6 et Art 7 en zone UB et UD, et implantation des annexes, l'adaptation en zone UH
  - Préciser les règles sur les affouillements et exhaussements du sol (en annexe du règlement du PLU)
  - Evolution des règles en UG pour permettre l'implantation jusqu'à l'alignement
  - Modification des conditions d'implantation en limite séparative en zone UA (hauteur, implantation des annexes...)
  - Autoriser l'implantation à l'alignement des seules constructions et installations techniques dans les zones où le retrait est obligatoire (UI, UB...)
- ▶ la rectification d'une erreur matérielle : décalage du périmètre des monuments historiques.
- ▶ l'homogénéisation des programmes de mixité sociale dans les secteurs d'emplacements réservés pour logements sociaux.



### CONTENU DU DOSSIER

Le dossier de modification n°3 du PLU de Coublevie comprend :

- La présente notice explicative
- ainsi que les pièces du PLU modifiées par la présente, c'est-à-dire :
- Le règlement écrit modifié (pièce n°5.2)
  - Le règlement graphique modifié (pièce n°5.1a)
  - les OAP modifiées (pièce n°4)

Le dossier comprend également les pièces administratives liées à la procédure.

### JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE

Le code de l'urbanisme (art. L153-31) prévoit que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (le PADD) ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les évolutions du PLU prévues dans la présente modification ne nécessitent pas une révision du PLU.

Le choix de la procédure de modification du PLU se justifie dans le cas présent, comme le prévoit l'article L153-36 du code de l'urbanisme, lorsque la commune

décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation. L'article L153-41 du même code, prévoit de surcroît que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du CU (cet alinéa ne concerne que les PLUi valant °Programme local de l'habitat)

Dans le cas présent, l'adaptation des secteurs d'intensification urbaine tout comme l'ajout d'ER réduisent les droits à construire sur les parcelles concernées : La procédure est donc une modification du PLU avec enquête publique, telle que prévue par l'article L153-19 et R.153-8 du code de l'urbanisme.

### DEMANDE AU CAS PAR CAS

Le projet de modification est adressé à l'Autorité Environnementale qui statue sur la nécessité de la réalisation d'une Evaluation Environnementale au regard des modifications apportées au PLU. Cet avis est joint au présent dossier de modification.

### CONCERTATION

Comme le prévoit l'article L300-2 du code de l'urbanisme, la collectivité juge de l'opportunité d'organiser ou non une concertation avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées.

La commune a décidé d'organiser une concertation et a fixé les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public des éléments modifiés en mairie et sur le site Internet de la commune.

Ces dispositions sont précisées dans l'arrêté du maire qui prend l'initiative de la modification du PLU.



# 4- PRESENTATION DETAILLEE ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS DU DOSSIER DE PLU MODIFIE



## Objectifs :

- ▶ Etendre la zone UG à l'ensemble des secteurs à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- ▶ Assouplir les conditions d'implantation de ces équipements d'intérêt collectif et services publics

## Justification :

Affirmer et préserver la vocation d'espaces sportifs et de loisirs des secteurs concernés ;  
Optimiser le foncier destiné à cette vocation précise

## Pièces du PLU modifiées :

- ▶ Règlement graphique
- ▶ Règlement écrit

## Présentation des modifications :

Dans le PLU en vigueur, la zone UG correspond à un secteur d'enseignement à influence régionale autour du lycée Ferdinand Buisson, implanté sur les communes de Coublevie et de Voiron.

Cette zone a vocation d'accueillir des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, conformément au code de l'urbanisme en vigueur au moment de la rédaction du PLU. Il était notamment attendu dans ce secteur des équipements à vocation d'enseignement ou social en lien avec le projet de requalification du lycée. Les autres destinations et occupations du sol autorisées étaient strictement encadrées.

La modification du PLU vise à étendre la zone UG à l'ensemble des secteurs à vocation d'équipements sur la commune : les stades, collège, écoles... dans l'objectif de préserver la vocation de ces espaces nécessaires à la qualité de vie sur la commune, et même au-delà (certains de ces équipements étant destinés aux habitants de Voiron et des communes voisines). En plus de leur vocation sportive ou de loisirs, ces vastes espaces ouverts contribuent à maintenir des ouvertures dans le tissu urbain qui se conforte.

Afin de permettre une évolution de ces secteurs dans le sens d'une optimisation du foncier, la règle d'implantation des constructions est assouplie. Les constructions sont possibles jusqu'à l'alignement. Néanmoins, pour préserver les règles de prospect et la cohérence urbaine, la hauteur au droit de l'implantation de la construction est conditionnée par la largeur de la voie de desserte ( $h=l$ ).

Les modifications apportées au règlement graphique portent sur les secteurs d'équipements constituant des ensembles importants (les équipements isolés sont maintenus dans les zones de mixité fonctionnelles du PLU en vigueur) :

- le secteur RD1075 (stade de rugby et tennis)
- le collège
- le secteur Orgeoise (mairie, école et centre technique municipal)
- le secteur route du Guillon (stade de foot)

Ces secteurs sont classés en UG dans la présente modification.

Les modifications apportées au règlement écrit portent sur :

- le chapeau de la zone vise l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics
- l'article 6 pour assouplir les conditions d'implantation de ces équipements d'intérêt collectif et services publics.

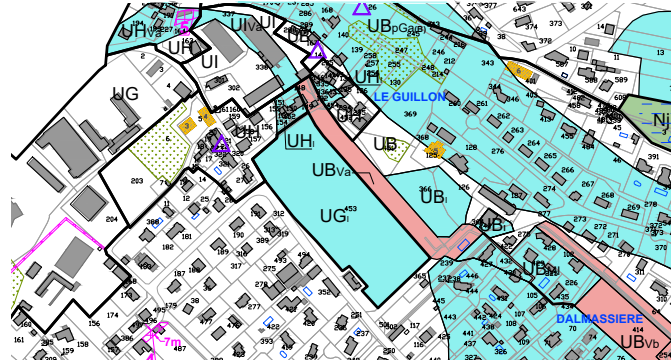
Les modifications sont détaillées pages suivantes.

## PIECES DU PLU MODIFIEES : La zone UG\_ règlement graphique

PLU en vigueur



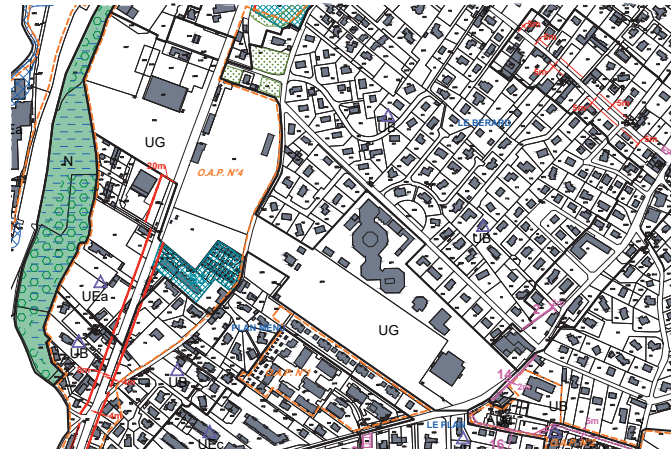
PLU modifié



Le secteur du stade de foot de Coublevie situé route du Guillon passe en zone UG en remplacement de la zone UB.

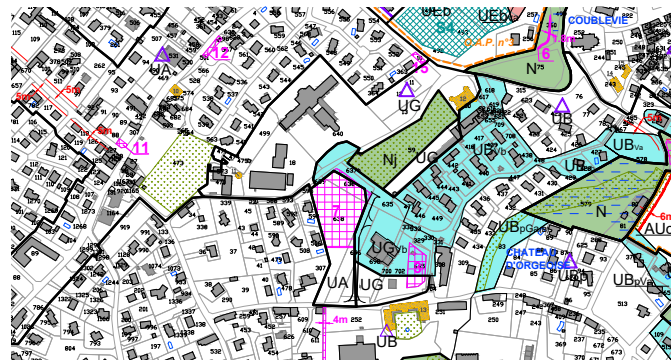
La carte des aléas identifie un aléa d'inondation : le secteur est donc indiqué en UGi

le Guillon



Le stade de rugby, les tennis et leurs installations sportives, ainsi que le collège et les équipements sportifs extérieurs liés sont classés en zone UG, au lieu de la zone UEa et UB du PLU en vigueur.

RD1075



Les équipements communaux centraux (mairie, centre technique municipal, école, salle des fêtes....) sont classés en zone UG en remplacement de la zone UA.

Orgeoise

## CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

Rappel du rapport de présentation

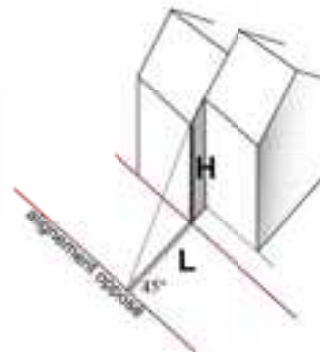
*La UG correspond à un vaste secteur d'enseignement à influence régionale (situé sur les deux communes de Voiron et Coublevie). Cette vocation sera maintenue et éventuellement complétée d'autres équipements d'intérêts collectifs à vocation d'enseignement ou sociale.*

*La UG correspond aux secteurs d'équipement sur Coublevie. Cette vocation sera maintenue et éventuellement complétée d'autres équipements d'intérêts collectifs et services publics.*

### ARTICLE UG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ( $H \leq L$ , angle à 45°).



Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

extrait du règlement écrit ;  
 en bleu : les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur  
 barré : les éléments supprimés

Le chapeau de la zone est remplacé pour lever la spécificité des équipements d'enseignements ou sociaux.  
 La zone UG identifie désormais l'ensemble des équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

L'article 6 est modifié pour permettre l'implantation des constructions jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques.  
 Un schéma est ajouté pour expliquer l'application de la règle.  
 L'implantation de l'équipement sera définie en fonction de la hauteur de la construction projetée permettant de maintenir un ensoleillement optimal aux constructions voisines.  
 La hauteur de la construction au droit de l'alignement est limitée à la largeur de la voirie c'est-à-dire à la distance qui sépare les deux constructions.

### Objectifs :

Etendre la zone Nj à l'ensemble des parcs des grandes propriétés, y compris dans les zones urbaines pour préserver la vocation naturelle de ces espaces dans les ensembles bâtis

### Justification :

► Préserver ces espaces végétalisés dans les zones urbaines comme respiration et renforcement de la préservation de la trame verte remarquable dans les ensembles bâtis

► Préserver l'intégrité de ces secteurs qui participent à la mise en valeur du bâti à forte valeur patrimoniale qui leur est lié.

### Pièces du PLU modifiées :

► Règlement graphique

Dans le PLU en vigueur, la zone Nj délimite les parcs des grandes propriétés remarquables de Coulevie situés en dehors de l'espace urbain du plateau à optimiser.

La modification du PLU vise à étendre la zone Nj à l'ensemble de ces parcs, y compris ceux situés dans la zone urbanisée du plateau.

En effet, ces parcs sont liés à des propriétés bâties de caractère et leur préservation en caractère de parc permet de mettre en valeur le bâti remarquable. Dans les zones denses, ces parcs sont également des îlots paysagers qui maintiennent un cadre vert dans des secteurs qui se densifient. Ils permettent :

- de préserver une qualité paysagère pour tous dans les ensembles bâtis (y compris pour les parcelles privées visibles depuis la rue),
- de conforter la biodiversité
- de lutter contre les effets des îlots de chaleur.

Une trame paysagère protégeait ces espaces de l'urbanisation dans le PLU en vigueur (au titre l'article L123-1-7° selon la codification en vigueur au moment de l'élaboration du PLU). La modification du PLU vise à renforcer la protection par un classement en zone naturelle spécifique (zone Nj).

Les aménagements et la construction d'annexes sont seuls autorisés en zone Nj pour permettre à leur propriétaire un usage en parcs et jardins (sans remettre en cause leur caractère paysager).

Les modifications apportées au règlement graphique sont détaillées pages suivantes.

Elles portent sur :

- le parc de l'ancien Hôpital (ancien couvent des dominicains)
- le parc de la Mairie, Château d'Orgeoise
- le parc de Voissant, propriété de Voissant

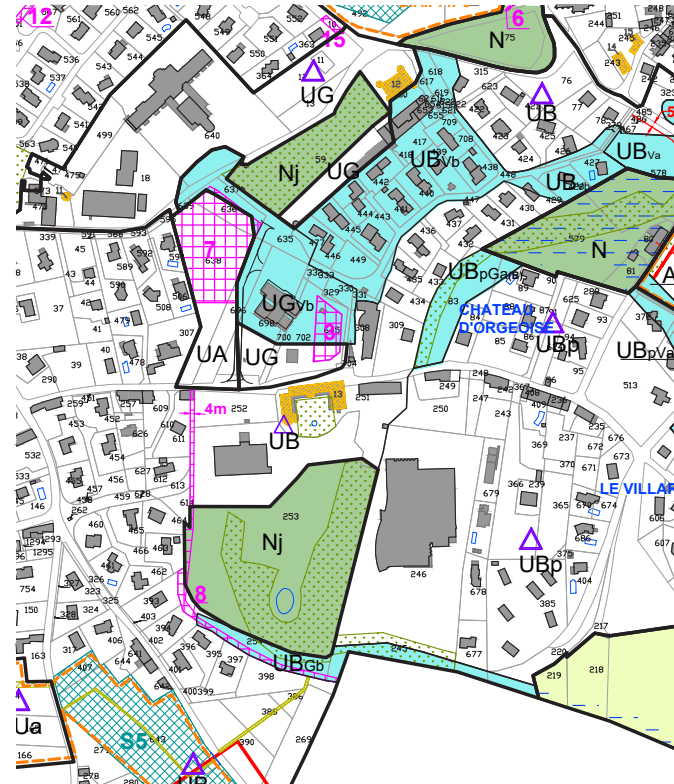


## PIECES DU PLU MODIFIEES : La zone Nj\_ règlement graphique

PLU en vigueur



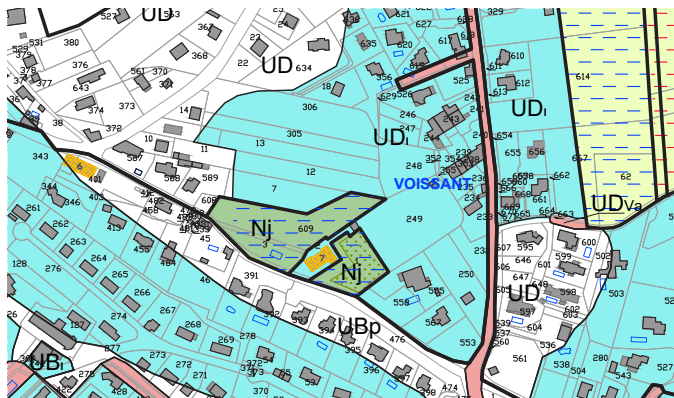
PLU modifié



Le parc privé de l'ancien hôpital constitue un cœur paysager bénéfique aux résidents et contribue à la trame paysagère de la commune. L'ancien couvent est identifié en élément de patrimoine bâti. La protection du parc participe de la préservation du cadre paysager de cet ensemble bâti remarquable.

L'édifice est aujourd'hui en voie d'être transformé en logements et se situe dans la propriété de la maison de retraite de Coubelevie. Un maintien d'une partie du parc en zone UB se justifie par les usages actuels.

Le parc public de la mairie est également préservé en zone naturelle : il s'agit d'un espace public ouvert à tous qui participe à la mise en valeur du Château d'Orgeoise.



La propriété de Voissant est également une vaste propriété de maître à Coubelevie. Comme les autres propriétés de ce type sur la commune dans les hameaux, le parc est identifié en zone Nj.

La carte des aléas identifie un aléa d'inondation : une trame pointillée se superpose au zonage localisant le risque d'inondation sur cette zone naturelle (comme pour l'ensemble des zones naturelles et agricoles dans le PLU en vigueur)

## Objectifs :

Pouvoir maîtriser la qualité paysagère au moment des divisions parcellaires en zone UA

## Justification :

► Préserver une ambiance paysagère sur la rue du Bérard dans le cadre des intensifications urbaines prévues par le SCoT et le schéma de secteur.

## Pièces du PLU modifiées :

- Règlement graphique
- Règlement écrit

Dans le PLU en vigueur, la zone UA est la zone du centre-ville de Coublevie, au lieu-dit le Bérard. Son périmètre s'étend en traversée du Bérard de part et d'autres de l'axe structurant de ce nouveau centre : la RD 128, du Collège jusqu'au Pattolat. Il s'agit d'une zone urbaine mixte qui accueille des immeubles collectifs qui petit à petit confortent le tissu urbain et des maisons individuelles, des activités artisanales et tertiaires, des commerces et services... En traversant ces espaces, on perçoit l'émergence d'un centre qui demande d'être affirmé pour répondre aux besoins centralité d'une population en croissance. Le PLU en vigueur affirme que la centralité doit y être affirmée, et l'évolution du tissu urbain existant doit progressivement conforter ce lieu de vie fédérateur :

- Une certaine densité urbaine est encouragée (secteur préférentiel de développement urbain),
- Une mixité urbaine est privilégiée
- La mixité sociale est attendue

La zone UA est un secteur d'intensification urbaine. Le périmètre de la zone UA en 2013 inclut les principaux équipements (mairie, école) jusqu'en limite de l'ancien couvent des dominicains. Ces secteurs sont classés en zone UG dans le cadre de la présente modification (cf supra).

Les règles du PLU visent à :

- Renforcer le caractère urbain de la route de St Jean, axe structurant du centre-ville d'une partie de la rue du Bérard et rue du Guillon.
- Permettre de renforcer la perception de traversée de centre-ville du collège à la rue du Guillon.
- Permettre une forme d'urbanisation plus dense pour faire évoluer de manière progressive le tissu bâti vers une forme plus urbaine, mais respectueuse du cadre existant.
- Permettre le développement de commerces et services en rez-de-chaussée autour de la place du 19 mars 1962.

Ces orientations et règles ne sont pas remises en question dans la présente modification qui porte sur une adaptation de l'article 6 sur la seule rue du Bérard.

Sur la rue de Bérard, la zone UA s'étend jusqu'à des secteurs où quelques mutations du bâti sont possibles. Or, aujourd'hui les règles du PLU imposent l'alignement en front de rue. Si ces mutations s'opèrent rapidement, la physionomie de cette rue d'entrée dans le centre sera profondément modifiée.

De plus, il est constaté, après 5 années d'application du PLU que cette règle ne facilite pas l'évolution du tissu urbain. Les règles sont interprétées, voire détournées. L'implantation systématique à l'alignement n'est pas judicieuse.

La modification, vise, sans remettre en question les principes d'intensification urbaine, de prévoir un recul des constructions ponctuellement pour maintenir une ambiance alternée bâti à l'alignement/espaces paysagers.





► une ambiance alternée bâti espace paysager à préserver

Les projets réalisés récemment ont opté pour une implantation à l'alignement sur la voie de desserte de l'opération plutôt que sur la rue du Bérard.

Le risque est que cette rue mute au fur et mesure vers une implantation bâti en front continu sur la rue ce qui modifierait le paysage de cette rue d'entrée dans le centre.


La modification vise à préciser la règle en complétant le règlement par des règles graphiques. Le recul de 5 m permet de préserver une alternance d'espaces paysagers dans la continuité de l'alternance existante aujourd'hui.

La densité minimale imposée par le PLU pour les parcelles dans le secteur préférentiel n'est pas remise en question.

Le recul de 5 m permet simplement de maintenir une bande paysagère entre la rue et la construction. Il est instauré sur des parcelles pouvant être divisées pour ne pas limiter la constructibilité dans la zone qui est un secteur préférentiel de développement.

► exemple d'implantation possible rue du Bérard, avec le recul des constructions de 5 m. La densité minimale de 40% de la parcelle est respectée en appliquant le recul par rapport aux limites séparatives de 3 m (pour des constructions en R+1 minimum imposées).



 Emprise constructible

Les autres articles modifiés en zone UA sont :

UA13 : Pour imposer que le recul sur la rue du Bérard soit effectivement dévolu à un espace paysager

UA 7 : L'implantation des constructions sur au moins une des limites séparatives dans le PLU en vigueur entraîne la possibilité de créer un front urbain continu si la construction s'implante sur les deux limites. Ce n'est pas une morphologie urbaine existante aujourd'hui au Bérard. La modification impose une implantation sur une seule limite séparative sans laisser la possibilité de créer un front bâti continu.

UA 10 : Comme pour les autres zones du PLU, l'implantation des annexes en limites séparatives est réglementée pour limiter leur hauteur au droit de la limite et limiter les impacts sur les propriétés voisines. La hauteur maximale des constructions principales au droit des limites séparatives également modifiées. En effet, pour garantir un volume simple de la construction, et rester dans la morphologie des constructions originelles, la hauteur autorisée en limite est portée à 7 m maximum pour garantir un volume en R+1 cohérente dans son ensemble.

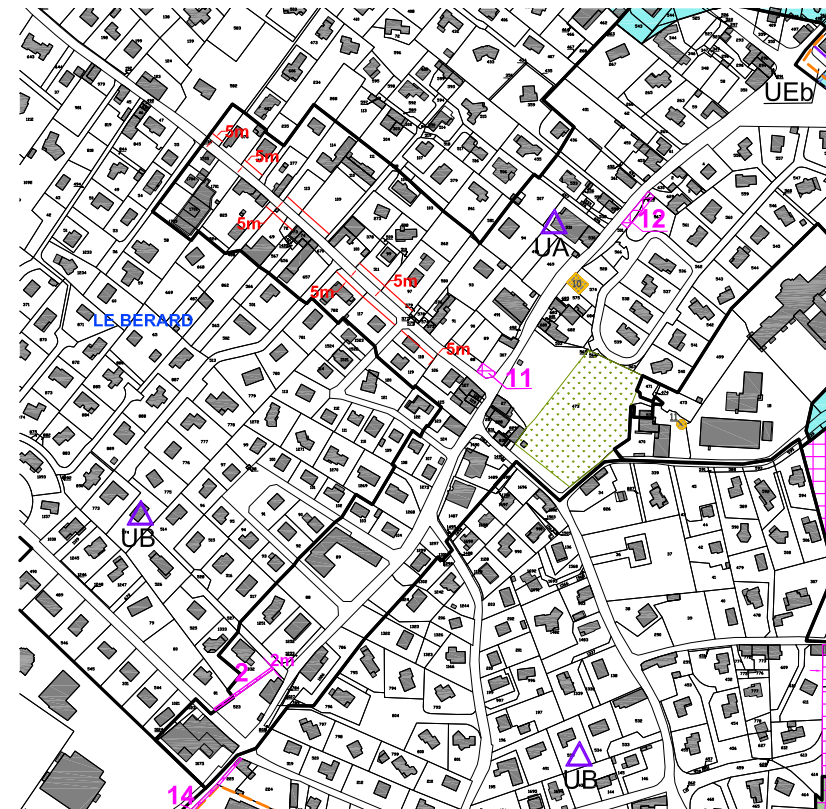


## PIECES DU PLU MODIFIEES : 2- La zone UA\_Règlement graphique

PLU en vigueur



PLU modifié



Les modifications du règlement graphique portent sur le renvoi aux règles graphiques pour l'application de l'art6

extrait du règlement écrit : en bleu les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur

**ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Sauf indication graphique sur le règlement (pièce n°5.1a), les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement de l'espace de desserte sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon\*, à l'exclusion des annexes\*.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

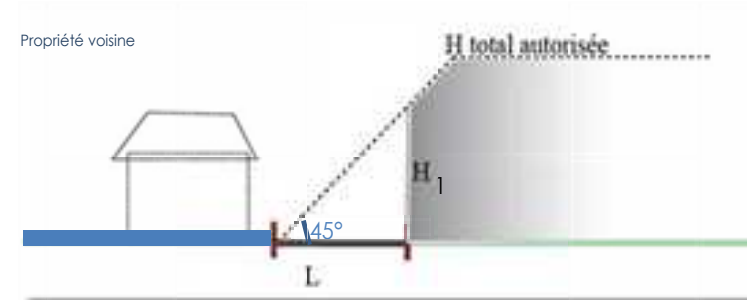
**Exemple illustré de la règle**



Les annexes\* et les piscines doivent être installées à une distance de 2m minimum de l'alignement.

Le bâtiment édifié en bordure de voie devra respecter une hauteur totale\* définie telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit égale à la différence d'altitude entre ces deux points,

C'est-à-dire  $H1 = L$  tel que définie sur le schéma ci-après.



**L = largeur de la voie de desserte**

La hauteur maximale autorisée dans la zone ne pourra donc être atteinte qu'à une distance 13m de l'alignement opposé.

Pour les parcelles concernées par des indications graphiques sur le règlement (pièce n°5.1a), les constructions nouvelles peuvent s'implanter jusqu'à la limite graphique.

extrait du règlement écrit : en bleu les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur

**ARTICLE UA.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***



1. Implantation par rapport aux limites séparatives de

propriété aboutissant à l'espace de desserte:

Les constructions doivent s'implanter, sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon, ~~au moins~~ sur l'une des deux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte.

La construction en limite séparative est autorisée pour les constructions et leurs annexes\* (en respectant une hauteur définie en UA10 ci-après).

Si elles ne sont pas implantées sur l'une des limites, les constructions\* doivent s'implanter en retrait par rapport aux voisins selon la marge de recul définie en fonction de la hauteur totale\* (en tout point de la construction) au point le plus proche de la limite séparative. Le recul (L) est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

**ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

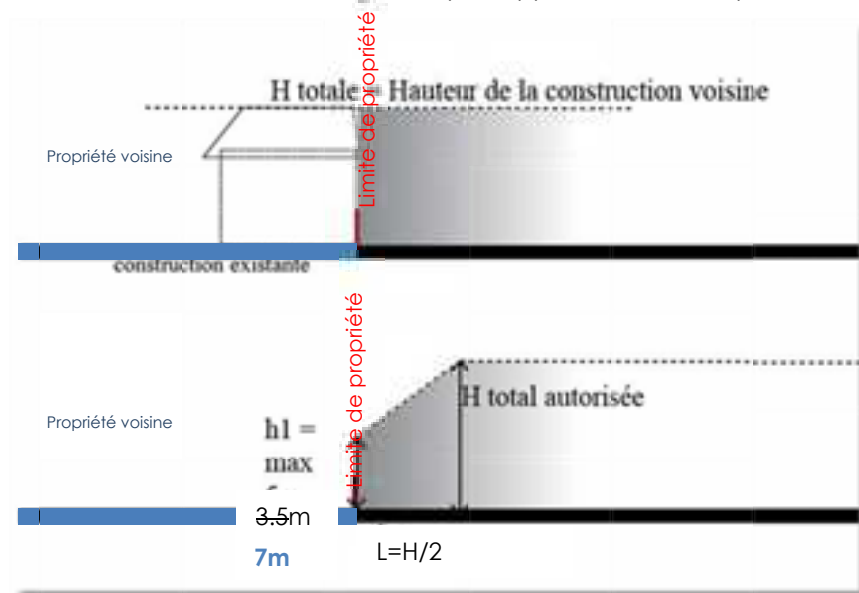
La hauteur de la construction ne pourra être inférieure à 7 m à l'acrotère ou à l'égout de toiture (minimum R+1) sauf pour les constructions s'implantant en limite séparatives comme défini ci-dessous.

La hauteur \* totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 m.

Pour les constructions qui s'implantent sur les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (telles que définies en art. UA7):

- Soit la limite séparative est déjà construite, alors la hauteur de la construction en limite séparative pourra atteindre la hauteur de la construction voisine si les constructions sont adossées
- Dans les autres cas, la hauteur maximale au droit de la limite ne doit pas excéder ~~3.5 m~~ **7m**
- La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport  $(L=H/2)$
- Les annexes (hors piscine), au droit de la limite séparative sont limitées à 2.5m sur une longueur de 5m

Schéma de définition de gabarit par rapport aux limites séparatives



Cas des constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

extrait du règlement écrit : en bleu les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur

L'article 13 est modifié pour imposer que ce recul soit bien dévolu à un espace paysager dans le cas d'une construction, extension, reconversion dans cette partie de la zone UA.

La volonté de préserver une alternance bâti/espace paysager est garantie.

### ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement devront être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations (arbres de hautes tiges et arbustes) d'essences locales. Au minimum 15% de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert non imperméabilisé.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée sur le règlement graphique, elle doit être essentiellement être destinée à un espace paysager, de préférence planté.

Espaces paysagers repérés (cf article L.123-1- 5.7°)

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique, les parcs ou jardins privés ou publics, devra être préservé.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires.

**extrait du règlement écrit : en bleu les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur**



## Objectifs :

► Adapter les secteurs d'intensification urbaine pour permettre d'adopter des densités minimales inférieures aux objectifs du SCoT sur les parcelles déjà bâties en habitat avant l'approbation du PLU, sans modifier la programmation globale attendue (définie dans les OAP)

## Justification :

► prendre en compte plus finement les parcelles déjà bâties

## Pièces du PLU modifiées :

- Règlement graphique
- Règlement écrit
- OAP

Dans le PLU en vigueur, le secteur préférentiel de développement urbain est traduit en zone UE et en zone UA.

- la zone UE couvre des secteurs de la commune qui étaient encore libres au moment de l'élaboration du PLU à l'intérieur des espaces urbanisés.

Ce sont les secteurs de l'espace préférentiel de développement urbain dans lesquels une intensification urbaine est imposée par une densité minimale des constructions.

Il s'agit des principaux secteurs présentant des potentiels de développement pour conforter et diversifier le parc de logements.

- la zone UA correspond à la centralité de Coublevie, le long de la RD128

- l'extrémité Est de la zone AUd est également concernée à la Courbassière pour intensifier l'urbanisation le long de la RD128.

*La zone UA : le BERARD/ Centralité*

*Cette zone accueille les principaux équipements de la commune. Des immeubles collectifs confortent petit à petit le tissu urbain existant de maisons individuelles et activités artisanales/commerces.*

*La zone UEb : le PATTOLAT*

*Ce site est idéalement situé pour une extension et une confortation du centre de Coublevie. Limité au Nord par le Gorgeat et le parc boisé d'une vaste propriété, il est desservi par le Sud et l'Ouest par la route du Bourg et route de Vouise.*

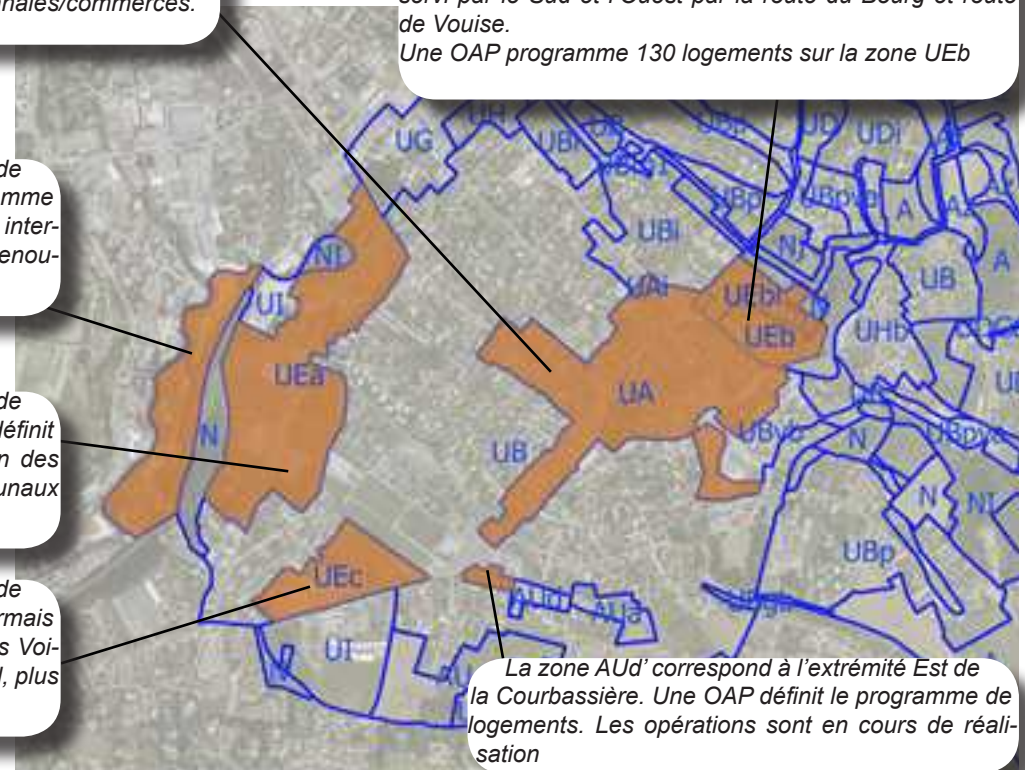
*Une OAP programme 130 logements sur la zone UEb*

*Cette zone UEa correspond aux abords de la Morge (Rd592). Une OAP définit le programme attendu sur le long terme, de cette opération intercommunale. Le PPRI contraint fortement le renouvellement de ce secteur.*

*Cette zone UEa correspond aux abords de la RD 1075 (route de Grenoble). Une OAP définit le programme attendu et conforte la vocation des parcelles réservées aux équipements communaux et intercommunaux.*

*La zone UEc correspond à l'entrée sud de la commune. Elle intègre les opérations désormais réalisées en face du centre technique du Pays Voironnais et l'éco-quartier de Plan Menu. Au total, plus de 200 logements ont été réalisés.*

*La zone AUd' correspond à l'extrémité Est de la Courbassière. Une OAP définit le programme de logements. Les opérations sont en cours de réalisation*



PLU en vigueur

Dans le PLU en vigueur, le règlement écrit traduit la densité minimale par :

- une implantation des constructions imposées à l'alignement dans la limite d'une hauteur des constructions implantées à l'alignement égale à la distance par rapport à l'alignement opposé (sauf indication graphique)
- une implantation en limite séparative ou en recul en UEa, en recul en UEb et UEc
- une emprise au sol minimale de 50% de la parcelle du projet dans une limite de 60% de la parcelle
- une hauteur minimale de 9 m à l'égout ou à l'acrotère des constructions, soit un R+ 2 minimum et 13 m maximale, soit R+2+c ou R+ 3 si le dernier niveau est implanté en attique
- 35% de la parcelle doit être maintenu en espaces verts.

Cette densité minimale oblige à la réalisation de logements en immeubles collectifs ou intermédiaires, une forme urbaine dense. Cette densité est attendue sur les parcelles libres, dans le cadre d'opérations suffisamment importantes pour organiser sur la parcelle cette forme urbaine.

Sur les parcelles déjà bâties en habitat pavillonnaire, cette densité minimale impose des volumes de constructions difficilement conciliables avec l'habitat pavillonnaire.

Le SCoT prévoit que :

- Le tracé du périmètre de secteurs préférentiels peut être adapté à la marge :

« les documents d'urbanisme locaux peuvent adapter les périmètres afin de prendre en compte les conditions locales d'accessibilité piétonne aux gares et aux arrêts de transports collectifs, les servitudes et enjeux relatifs à la prévention des risques naturels et technologiques, les enjeux relatifs à la prévention de l'exposition des populations aux risques et nuisances, les enjeux relatifs à la préservation de la biodiversité, et les enjeux relatifs à la préservation des paysages» .

- Des contraintes locales peuvent permettre d'adopter des densités minimales inférieures aux objectifs du SCoT, en raison notamment de la prise en compte du tissu existant.

La modification se fonde sur ces arguments pour modifier à la marge le périmètre des secteurs d'intensification urbaine dans le PLU de Coublevie.

Par ailleurs, nous rappelons que le SCoT prévoit que la densité minimale attendue est une valeur moyenne à l'échelle de l'opération. Or, en zone UE, les opérations d'ensemble ne sont pas imposées.

Néanmoins, pour information :

- dans le secteur UEc ( RD128): trois opérations de constructions ont été réalisées pour un total de plus de 200 logements, soit une densité sur la zone UEc de 50 logements à l'hectare (le SCoT prévoit dans les secteurs préférentiels un minimum de 40 logements à l'hectare)

- dans le secteur UEb (Pattolat) : une OAP prévoit 130 logements sur la totalité de la zone. La présente modification ne modifie pas le programme attendu : les 130 logements seront programmés sur les tènements maintenus en zone UEb. Les constructions potentielles sur les parcelles qui seront intégrées à la zone UB seront comptabilisées en complément

Les secteurs concernés par l'adaptation du périmètre du secteur préférentiel de développement urbain :

- Pour affirmer la vocation des secteurs d'équipements :

▶ la zone UA : les secteurs effectivement destinés aux équipements de proximité sont intégrés dans la zone spécifique UG tel que présenté dans les pages précédentes

▶ la zone UEa de la RD1075 : les secteurs effectivement destinés aux équipements commuanux et intercommunaux sont intégrés dans la zone spécifique UG tel que présenté dans les pages précédentes

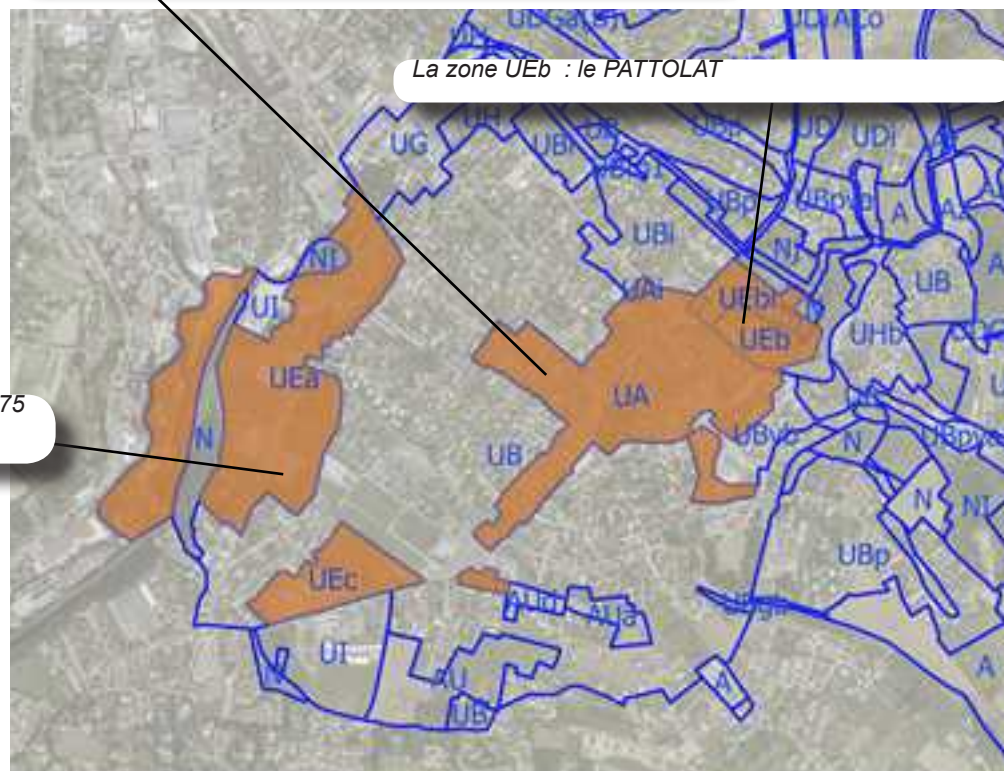
- Pour adapter à la marge le périmètre de la zone UE en fonction des constructions existantes avant l'approbation du PLU et faciliter leur évolution en cohérence avec ce tissu pré-existant

▶ la zone UEb, le Pattolat

La zone UA : le BERARD/ Centralité

La zone UEb : le PATTOLAT

Cette zone UEa aux abords de la RD 1075 (route de Grenoble).



## La zone UEb / LE PATTOLAT

Les limites de la zone UEb intègrent les vastes emprises libres en contact avec le centre de Coublevie.

Une OAP affiche un programme de logement qui optimise le foncier sur ces tènements libres.

Le périmètre comprend aussi des parcelles déjà bâties en habitat pavillonnaire.

Sur ces parcelles, la densité minimale imposée pour les projets dans le secteur d'intensification urbaine contraint l'optimisation du foncier par les propriétaires.

Il s'agit de parcelles déjà bâties par des maisons individuelles. La modification vise à intégrer ces parcelles en zones UB pour permettre des divisions parcellaires tout en restant dans des typologies cohérentes avec les tissu existant.

La modification vise également à intégrer dans cette zone UB, la parcelle concernée par le bassin de rétention. Aucune construction n'est prévue sur ce tènement nécessaire pour la gestion des eaux pluviales.

La parcelle concernée par le bassin de rétention



Les deux parcelles concernées par le changement de zone

## La zone UEb / LE PATTOLAT

La partie Nord du territoire de Coublevie est drainée par le ruisseau du Gorgeat. Cet affluent de la Morge traverse les zones urbanisées de Coublevie. Il a un lit structuré à partir du Pilet (aval immédiat de la RD 520 route de Chartreuse au Nord-Ouest). Il draine ensuite un talweg « ouvert » jusqu'au Nord-Ouest du Bourg, au lieu-dit des « Verchères ». Il va ensuite rejoindre la partie basse de la Commune (terrasse fluviale) en contournant au Sud-Ouest, en aval, le bourg de la Commune jusqu'au lieu-dit de Champeyonnaire. Son lit est ensuite déporté en pied de versant au Nord pour rejoindre à l'Ouest le secteur du terrain de sport de « La Dalmassière » qu'il longe en bordure Nord. En aval immédiat, le ruisseau va s'évacuer sur un réseau busé, en très forte sous-capacité dans sa partie amont (diamètre 500). Ce busage se poursuit essentiellement sur le territoire de Voiron, à meilleure capacité plus en aval, jusqu'à sa confluence sur la rivière de la Morge, en limite de la Commune. Ce ruisseau dans sa partie aval essentiellement (depuis Champeyonnaire) présente une capacité réduite et un risque pour de nombreuses habitations est à prendre en compte :

- début de débordement sans conséquence sur des terrains agricoles ;
- risque d'écoulement sur voirie
- risques d'inondation de bâtiments préjudiciable dans la partie urbanisée, notamment au droit du Pattolat.

Le secteur est donc repéré en zone de risque faible d'inondation.

La commune, en liaison avec le Syndicat Intercommunal de la Morge et de ses Affluents (SIMA) a prévu un programme d'aménagement: 3 rétentions à réaliser d'une capacité totale de 40 000 m<sup>3</sup> et recalibrage local du lit ou des ouvrages en forte sous-capacité. Ce programme doit permettre à moyen terme de réduire le niveau de risque pour ces habitations jusqu'à un temps de retour supérieur à 50 ans. A court terme, il est prévu en première phase de réaliser un bassin de rétention de 23 400 m<sup>3</sup> aux Verchères.

### > Application de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme

#### Nature des Réseaux

<b>I</b> : installation de parc de véhicules partagés	<b>G2</b> : gisement de biocarburants
<b>M1</b> : installation de parc de vélos	<b>G6</b> : gisement de biocarburants au amont des axes majeurs et forte des gisements de biocarburants
<b>Va</b> : assainissement de versants ouverts	<b>P</b> : plan de bords
<b>Vb</b> : assainissement de versants	

#### Constructibilité

##### En zone urbaine ou à urbaniser

 : zones fortes et moyennes : parcelles constructibles

 : zones fortes : secteurs constructibles avec prescriptions

##### En zone naturelle et agricole

 : zones fortes et moyennes : secteurs constructibles

 : zones fortes : secteurs à prescriptions spéciales

(B) (C) (D) : zones officielles à conditions spéciales

 : zones officielles à conditions spéciales

couverture de l'urbanisation conditionnée par la réalisation du Bassin de Verchères, échéance 2016/2017.



PLU en vigueur - secteur du Pattolat

Le foncier nécessaire à la réalisation du bassin est acquis.  
Les études préalables pour la mise en œuvre du programme des travaux sont désormais finalisées.  
Le dossier Loi sur l'eau sera adressé à l'instruction en juillet 2018.

Lors de la modification du PLU n°2 (en décembre 2015) faisant suite à des épisodes pluvieux conséquent, la commune a souhaité renforcer la protection de l'urbanisation en instaurant sur le Pattolat une servitude au titre de l'article R123-11b une condition supplémentaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone pour maintenir le secteur en l'état naturel jusqu'à la réalisation du bassin des Verchères.

Aujourd'hui, le foncier est acquis, les études préalables réalisées, le choix des entreprises a été fait en janvier 2018, les travaux sont programmés pour démarrer en septembre 2018 sur le site des Verchères.

La présente modification vise à assouplir la condition spéciale d'ouverture à l'urbanisation du site des Verchères à la signature des ordres de services pour les travaux des Verchères.

En effet, cette modification permettrait aux opérateurs de déposer dès la signature des ordres de services le permis de construire. Ainsi, le délai d'instruction du Permis de construire des logements pourrait pendant la réalisation des travaux du bassin des Verchères.

L'objectif est de pouvoir réaliser au plus tôt des opérations de logements dans l'optique de répondre aux exigences préfectorales en matières de rattrapage de logements sociaux sur Coublevie.



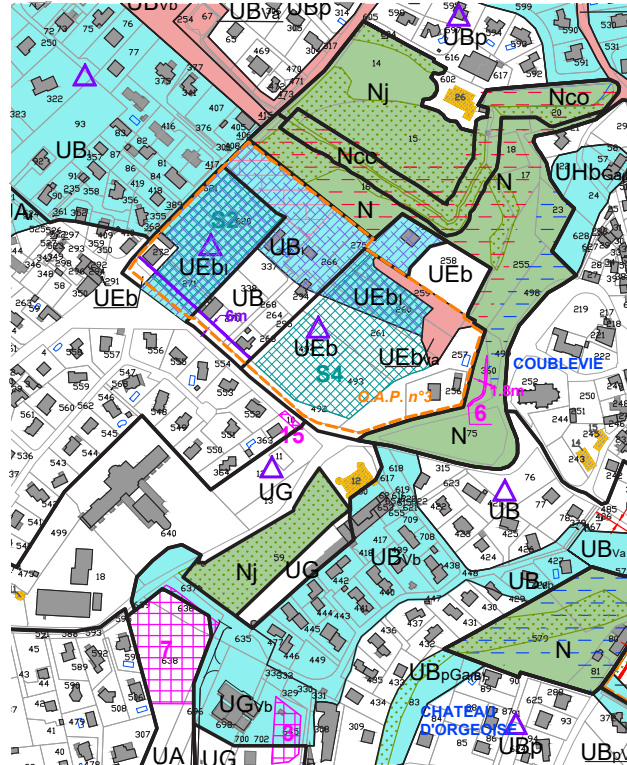
# La zone UEb / LE PATTOLAT

# PIECES DU PLU MODIFIEES : La zone UEb\_règlement graphique

PLU en vigueur



PLU modifié



PLU en vigueur

**UEb** zones urbaines à conditions spéciales :  
ouverture de l'urbanisation conditionnée  
par la réalisation du Bassin de Verchères,  
décret n° 2014/2017.

PLU modifié

**UBi** zones urbaines à conditions spéciales :  
ouverture de l'urbanisation conditionnée  
par la signature des ordres de services  
pour la réalisation du Bassin de  
Verchères

La modification rectifie également une erreur matérielle : une erreur du report du périmètre de l'OAP sur le règlement graphique par rapport au périmètre inscrit dans la Pièce n° 4 OAP pour ce secteur Pattolat.



ARTICLE UE.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

extrait du règlement écrit ;  
 en bleu : les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur

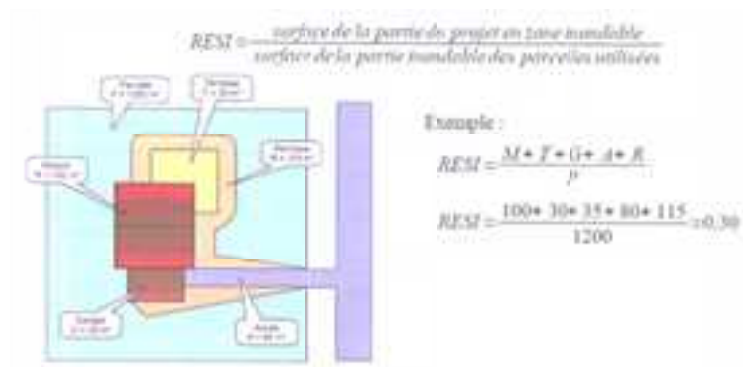
DANS LES SECTEURS OU DES RISQUES NATURELS ONT ETE IDENTIFIES : ZONE BLEUE DU DOCUMENT

GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Dans le secteur UEb, (inondation de pieds de versant), les constructions autorisées dans la zone UE sont autorisées dans le secteur UEb, ~~à condition et après mis en service du bassin d'écrêtement des Verchères situé en amont, prévu pour 2016/2017:~~

Et après la signature des ordres de services pour les travaux du bassin d'écrêtement des Verchères

- qu'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI)\* de 0.5 soit appliqué  
 Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampes d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible\* des parcelles effectivement utilisées par le projet.



- que le niveau 0 (plancher habitable et plancher fonctionnel) soit surélevé de 0.5m au-dessus du terrain naturel. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation de 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur.





Sur le secteur du Pattolat, l'OAP couvre le secteur de la zone UE.  
La présente modification du périmètre de la zone UE nécessite d'adapter l'OAP du Pattolat pour garantir la cohérence avec ce changement de zones.

La modification ne modifie pas le volume global de logements attendu dans la zone soit 130 logements sur la zone UEb. En zone UB, les logements individuels sont autorisés ainsi que l'habitat individuel groupé, quelques logements supplémentaires pourront donc être réalisés en optimisation du foncier.

PLU en vigueur

## O.A.P. n°3 « Le Pattolat »

Le parti d'aménagement est fondé sur la constitution d'un nouveau quartier, extension du centre-ville, inscrit dans une trame paysagée riche et diversifiée.

### Espaces publics

Création d'un parvis pour valoriser les abords du Château d'Orgeoise et faciliter la liaison entre le quartier et les équipements communaux (mairie, école, crèche...).

Aménagement urbain et paysager de la RD128 entre le rond-point et le château d'Orgeoise pour limiter la vitesse et améliorer les parcours des piétons et leur sécurisation, mettre en valeur le château et signifier l'entrée dans le centre-ville de Coublevie.

### Principes d'implantation du bâti

Il s'agit de développer un quartier intégré à une morphologie de centre-ville. Une typologie de logements variés est recherchée en mixant les petits immeubles collectifs implantés majoritairement sur rue et l'habitat intermédiaire en cœur d'îlot.

Le parti d'aménagement devra intégrer les constructions existantes pour permettre une évolution à long terme de ces parcelles occupées par un habitat pavillonnaire déjà construit.

Les constructions sur les routes du Bourg et de Vouise doivent être en ordre discontinues offrant des porosités sur le cœur d'îlot. Les implantations sur ses voies seront suivant un développé du bâti ordonné et majoritairement perpendiculaire à la rue permettant de créer un rythme de plein et de vide depuis l'espace public.

Sur la route du Bourg les constructions s'aligneront aux constructions déjà existantes sur le site.

PLU modifié

## O.A.P. n°3 « Le Pattolat »

Le parti d'aménagement est fondé sur la constitution d'un nouveau quartier, extension du centre-ville, inscrit dans une trame paysagée riche et diversifiée.

### Espaces publics

Création d'un parvis pour valoriser les abords du Château d'Orgeoise et faciliter la liaison entre le quartier et les équipements communaux (mairie, école, crèche...).

Aménagement urbain et paysager de la RD128 entre le rond-point et le château d'Orgeoise pour limiter la vitesse et améliorer les parcours des piétons et leur sécurisation, mettre en valeur le château et signifier l'entrée dans le centre-ville de Coublevie.

### Principes d'implantation du bâti

#### En zone UEb

Il s'agit de développer un quartier intégré à une morphologie de centre-ville. Une typologie de logements variés est recherchée en mixant les petits immeubles collectifs implantés majoritairement sur rue et l'habitat intermédiaire en cœur d'îlot.

Les constructions sur les routes du Bourg et de Vouise doivent être en ordre discontinues offrant des porosités sur le cœur d'îlot. Les implantations sur ses voies seront suivant un développé du bâti ordonné et majoritairement perpendiculaire à la rue permettant de créer un rythme de plein et de vide depuis l'espace public.

Sur la route du Bourg les constructions s'aligneront aux constructions déjà existantes au moment de l'approbation du PLU sur le site.

#### En zone UB

Le parti d'aménagement devra permettre une évolution à long terme de ces parcelles occupées par un habitat pavillonnaire déjà construit. De l'habitat individuel ou individuel groupé viendra optimiser les parcelles déjà bâties en pavillonnaire au cœur du Pattolat.



# La zone UEb / LE PATTOLAT

## PLU en vigueur

### Programme des constructions

Nombre de logements	Environ 130 logements sur l'ensemble du site
Typologie des constructions	<p>Sur les voies structurantes des logements en petits immeubles collectifs (R+2, + combe ou attique hauteur 13 m max)</p> <p>Dans les cœurs d'îlots :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>des logements en immeubles collectifs (R+2, + combe ou attique hauteur 13 m max)</li> <li>des logements intermédiaires (R+2, 11 m max),</li> <li>épannelage des hauteurs pour assurer la transition paysagère avec les espaces paysagers au Nord et à l'Est.</li> </ul> <p>→ Soit 60 % de logements collectifs et 40 % de logements intermédiaires</p>
Part minimale de logements sociaux	→30% de logements sociaux, c'est-à-dire environ 40 unités.

## PLU modifié

### Hypothèses d'orientation / LE PATT



## PLU modifié

### Programme des constructions

Nombre de logements	Environ 130 logements <b>sur le secteur en zone UEb</b>
Typologie des constructions	<p>En UEb :</p> <p>Sur les voies structurantes des logements en petits immeubles collectifs (R+2, + combe ou attique hauteur 13 m max)</p> <p>Dans les cœurs d'îlots :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>des logements en immeubles collectifs (R+2, + combe ou attique hauteur 13 m max)</li> <li>des logements intermédiaires (R+2, 11 m max),</li> <li>épannelage des hauteurs pour assurer la transition paysagère avec les espaces paysagers au Nord et à l'Est.</li> </ul> <p>→ Soit 60 % de logements collectifs et 40 % de logements intermédiaires</p> <p>Les programmes devront prévoir une diversité de typologies : logements en accession privée, logements en accession sociale et logements locatifs sociaux</p> <p>EN UB :</p> <p>Des maisons individuelles ou individuelles groupées, (R+1 + combles max)</p>
Part minimale de logements locatifs sociaux	→ de 30 à 35% de logements sociaux selon les secteurs comme défini sur le règlement graphique

### PLU en vigueur

- Habitat collectif R+2 + combes ou attique
- Habitat intermédiaire R+2
- Habitat individuel ou individuel groupé R+1
- Espace public à mettre en valeur
- Traversée piétonnes sécurisées et ralentissement des vitesses
- Noue paysagère
- Positionnement des parkings enterrés ou aériens
- Espace de retenues des eaux amonts

### PLU modifié

- Habitat collectif R+2 + combes ou attique
- Habitat intermédiaire R+2
- Habitat individuel ou individuel groupé R+1
- Espace public à mettre en valeur
- Traversée piétonnes sécurisées et ralentissement des vitesses
- Noue paysagère
- Positionnement des parkings enterrés ou aériens
- Espace de retenues des eaux amonts

La modification porte sur une précision graphique : la légende « maisons individuelles » est modifiée pour être mieux distinguée



## Objectifs :

- ▶ Mettre à jour les emplacements réservés (ER) instaurés depuis la révision du PLU de 2013.
- ▶ Instaurer de nouveaux ER

## Justification :

- ▶ La commune a acquis certains de ces ER, d'autres sont ajoutés pour permettre des projets communaux.

## Pièce du PLU modifiée :

- ▶ Règlement graphique

## PLU en vigueur

### Emplacements Réservés repérés au plan

N°	OBJET	BENEFICIAIRE	SURFACE (arrondie)
1	bassin de rétention d'infiltration d'eaux pluviales/chemin de l'Echaillon	Commune	728m <sup>2</sup>
2	élargissement de voirie/ route de St Jean	Commune	91m <sup>2</sup>
3	voie verte et mode doux	Commune	3371m <sup>2</sup>
4	aménagement d'espaces publics	Commune	209 m <sup>2</sup>
5	aménagement d'un parking public	Commune	350 m <sup>2</sup>
6	bassin de rétention d'infiltration d'eaux pluviales aux Verchères	SIMA	10 829 m <sup>2</sup>
7	équipements publics (enfance)	Commune	5696 m <sup>2</sup>
8	voie mode doux	Commune	1 697 m <sup>2</sup>
9	voie mode doux	Commune	305 m <sup>2</sup>
10	cheminement piéton	Commune	569 m <sup>2</sup>
11	aménagement d'espaces publics	Commune	102 m <sup>2</sup>
12	aménagement de stationnement	Commune	202 m <sup>2</sup>
13	cheminement piéton	Commune	2 540m <sup>2</sup>
14	aménagement d'espaces publics	Commune	200 m <sup>2</sup>
15	aménagement d'espaces publics	Commune	125 m <sup>2</sup>
16	cheminement piéton/mode doux	Commune	1507 m <sup>2</sup>

secteur Plan Menu :

ER supprimé : l'élargissement de la voirie est réalisé

ER supprimé : la liaison douce est réalisée

secteur Verchères :

ER supprimé : le SIMA a acquis le foncier pour le bassin des Verchères

secteur Plan Menu :

ER supprimé : le quartier est réalisé, la liaison douce est réalisée

Quatre ER sont ajoutés dans la présente modification :

- Un ER pour la création d'un cheminement piéton sécurisé pour accéder au collège. Le long de la route de Saint Jean, RD128, la présence d'un bâti ancien en alignement empêche la création d'un trottoir confortable et sécurisé pour rejoindre le chemin de la Grande Sûre qui dessert le collège. Ce nouvel ER prend le n°2 (en remplacement de l'ER n°2 supprimé dans le cadre de la présente modification).

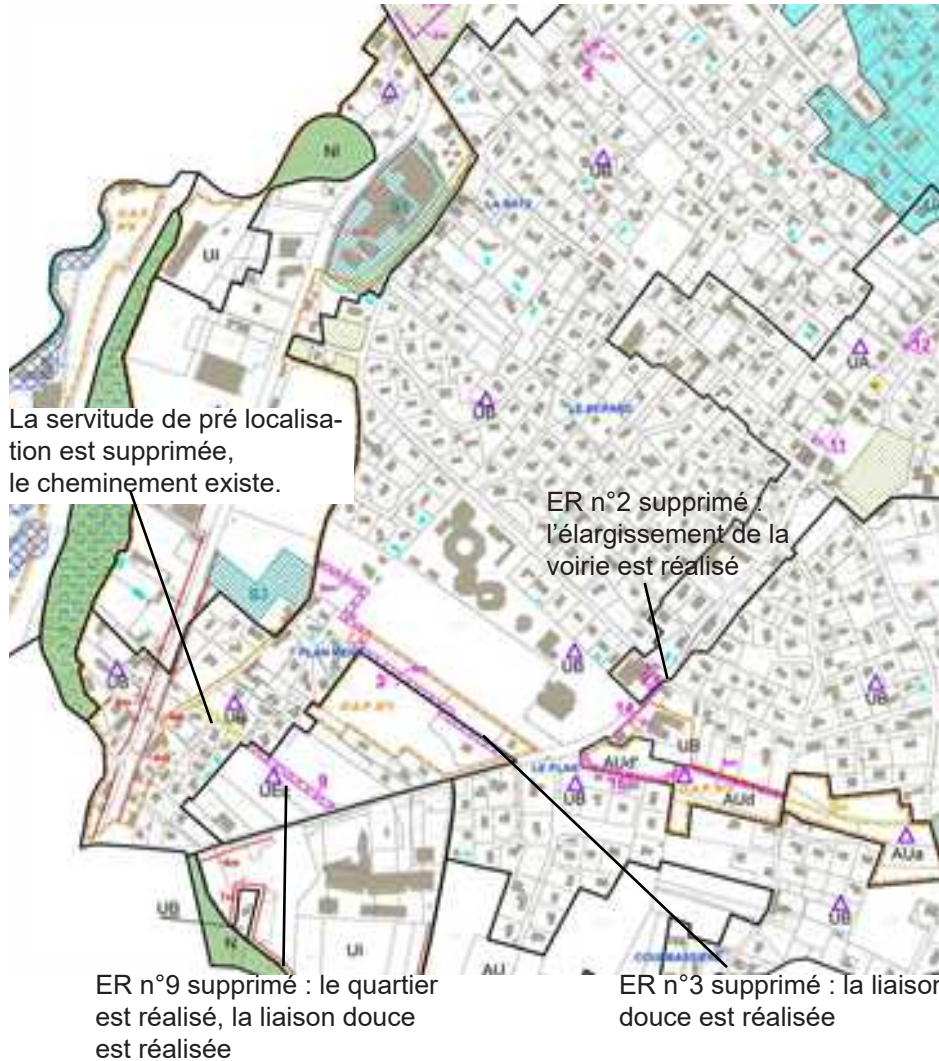
- Un ER est ajouté à Orgeoise, dans le secteur classé en UG dans la présente modification. La vocation d'équipement est renforcée dans ce secteur où le centre technique municipal et la chaufferie bois ont été réalisés. La parcelle restante est au bénéfice de la commune pour constituer une réserve foncière pour l'implantation d'un nouvel équipement ou l'agrandissement d'un équipement existant dans ce secteur. Ce nouvel ER prend le n°3 (en remplacement de l'ER n°3 supprimé dans le cadre de la présente modification).

- Un ER est ajouté pour la réalisation d'une liaison piétonne sous l'église et connecter la route du Bourg à la côte des Frères par une voie douce confortable et sécurisée. La réalisation d'une première partie de cette liaison mode doux sera faite avec le projet en cours sur la parcelle 628 (zone UHbGa). L'ER vise à afficher l'emprise sur le foncier non maîtrisé qui débouche au chemin municipal en face de la mairie. Ce nouvel ER prend le n°6 (en remplacement de l'ER n°6 supprimé dans le cadre de la présente modification).

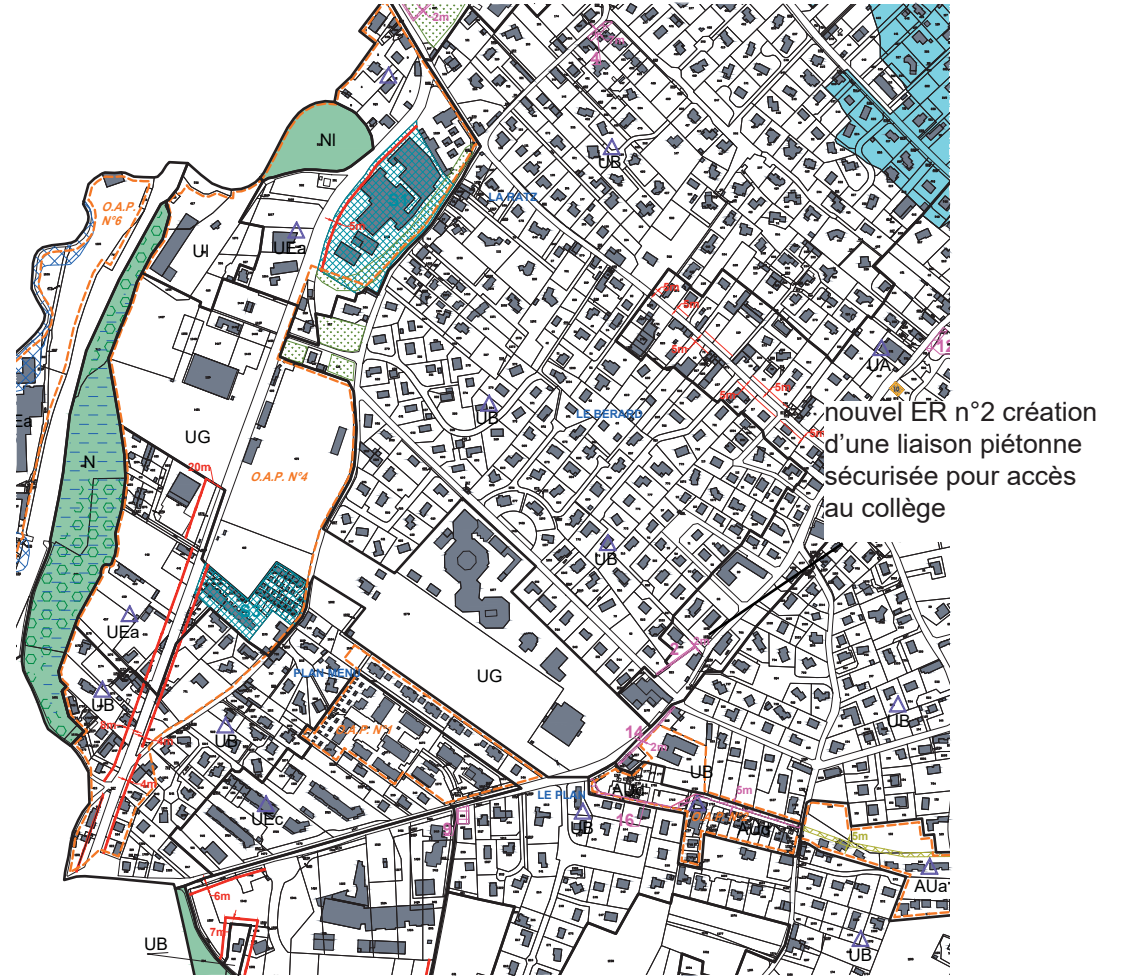
- Un ER est ajouté le long de la RD128, parcelle 256 pour réaliser un petit espace de stationnement public en lien avec les activités nouvelles qui s'implantent dans le secteur



PLU en vigueur (secteur Plan Menu)



PLU modifié (secteur Plan Menu)

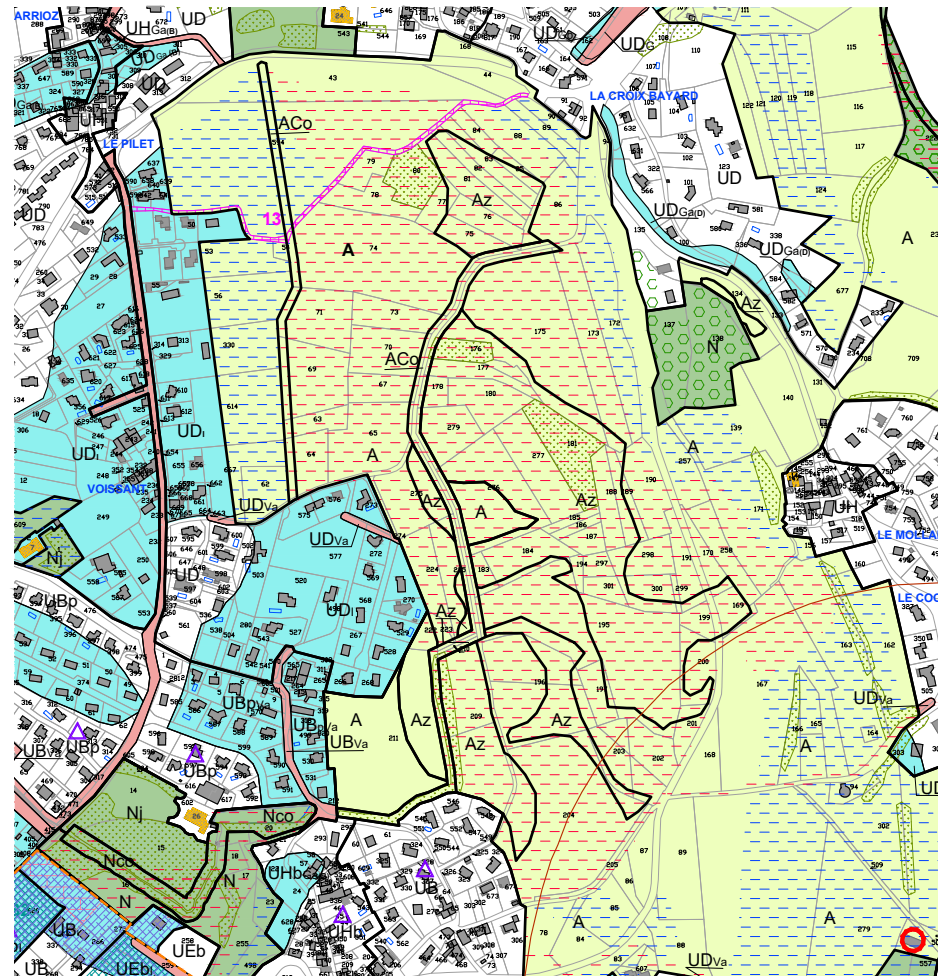


PLU en vigueur (Verchères)



ER n°6 supprimé : le foncier est maîtrisé pour la réalisation du bassin des Verchères

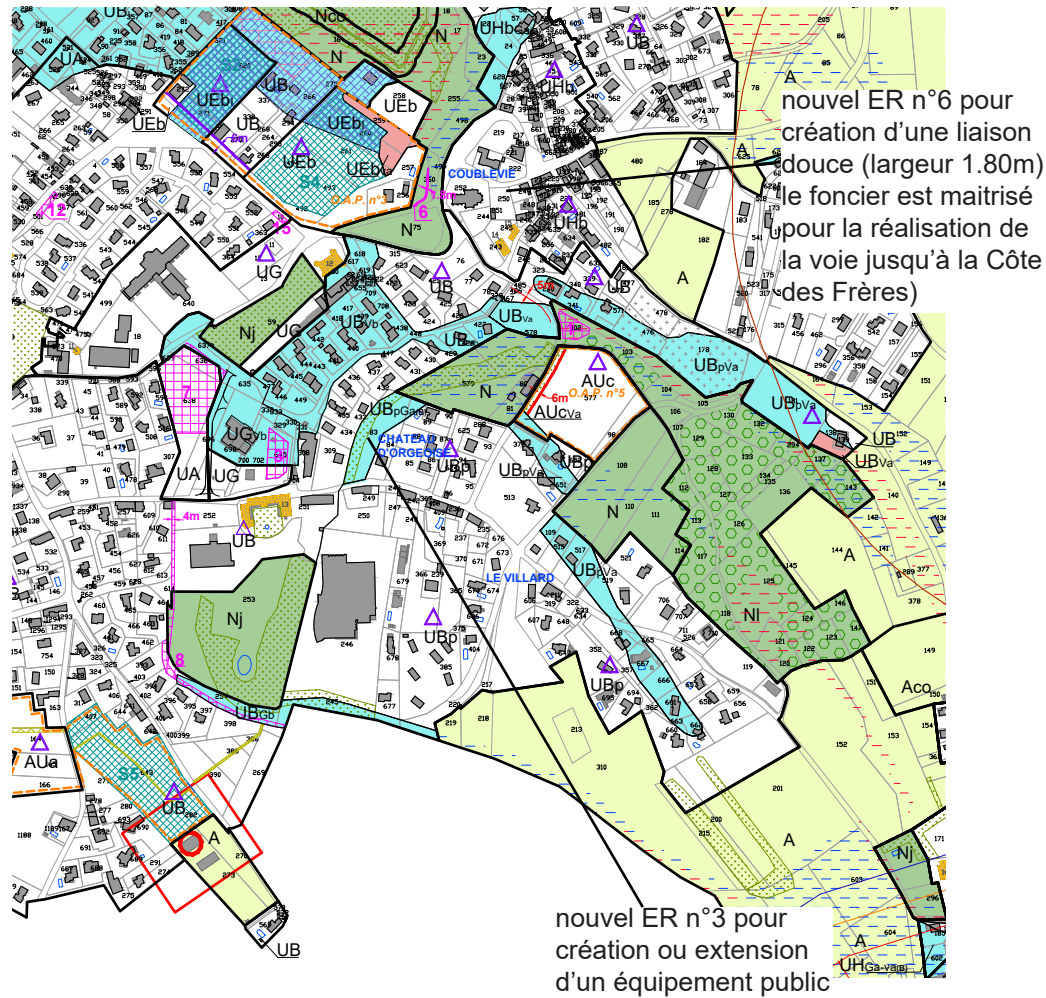
PLU modifié (secteur Verchères)



PLU en vigueur (secteur Orgeoise)



PLU modifié (secteur Plan Menu)



PLU en vigueur

**Emplacements Réservés repérés au plan**

N°	OBJET	BENEFICIAIRE	SURFACE (arrondie)
1	bassin de rétention d'infiltration d'eaux pluviales/chemin de l'Echaillon	Commune	728m <sup>2</sup>
2	élargissement de voirie/ route de St Jean	Commune	91m <sup>2</sup>
3	voie verte et mode doux	Commune	3371m <sup>2</sup>
4	aménagement d'espaces publics	Commune	209 m <sup>2</sup>
5	aménagement d'un parking public	Commune	350 m <sup>2</sup>
6	bassin de rétention d'infiltration d'eaux pluviales aux Verchères	SIMA	10 829 m <sup>2</sup>
7	équipements publics (enfance)	Commune	5696 m <sup>2</sup>
8	voie mode doux	Commune	1 697 m <sup>2</sup>
9	voie mode doux	Commune	305 m <sup>2</sup>
10	cheminement piéton	Commune	569 m <sup>2</sup>
11	aménagement d'espaces publics	Commune	102 m <sup>2</sup>
12	aménagement de stationnement	Commune	202 m <sup>2</sup>
13	cheminement piéton	Commune	2 540m <sup>2</sup>
14	aménagement d'espaces publics	Commune	200 m <sup>2</sup>
15	aménagement d'espaces publics	Commune	125 m <sup>2</sup>
16	cheminement piéton/mode doux	Commune	1507 m <sup>2</sup>

PLU modifié

**Emplacements Réservés repérés au plan**

N°	OBJET	BENEFICIAIRE	SURFACE (arrondie)
1	bassin de rétention d'infiltration d'eaux pluviales/chemin de l'Echaillon	Commune	728m <sup>2</sup>
2	création d'un cheminement piéton	Commune	1 116 m <sup>2</sup> (58 m de long pour 2 m de large)
3	équipement public	Commune	1 183 m <sup>2</sup>
4	aménagement d'espaces publics	Commune	209 m <sup>2</sup>
5	aménagement d'un parking public	Commune	350 m <sup>2</sup>
6	création d'un cheminement piéton	Commune	88 m <sup>2</sup>
7	équipements publics (enfance)	Commune	5696 m <sup>2</sup>
8	voie mode doux	Commune	1 697 m <sup>2</sup>
9	aménagement d'espaces publics (stationnement)	Commune	285 m <sup>2</sup>
10	cheminement piéton	Commune	569 m <sup>2</sup>
11	aménagement d'espaces publics	Commune	102 m <sup>2</sup>
12	aménagement de stationnement	Commune	202 m <sup>2</sup>
13	cheminement piéton	Commune	2 540m <sup>2</sup>
14	aménagement d'espaces publics	Commune	200 m <sup>2</sup>
15	aménagement d'espaces publics	Commune	125 m <sup>2</sup>
16	cheminement piéton/mode doux	Commune	1507 m <sup>2</sup>



## Objectifs :

- Rectifier une erreur graphique de report du périmètre des monuments historiques

## Justification :

- Le périmètre des monuments historiques est une servitude d'utilité publique, présent dans les annexes du PLU, qui s'impose à toute autorisation d'urbanisme. Son report sur le règlement graphique se fait à titre d'information. L'erreur graphique est une erreur matérielle modifiée dans la modification n°3

## Pièce du PLU modifiée :

- Règlement graphique

Coublevie est concernée par un arrêté de protection au titre de la législation sur les monuments historiques - château de Beaugard : les façades et les toitures, à l'intérieur l'escalier.

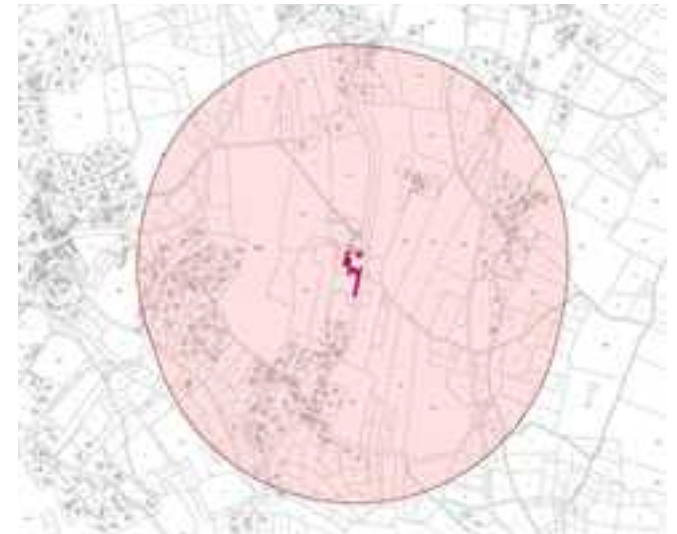
L'inscription d'un immeuble au titre des monuments historiques entraîne une servitude de protection de ses abords dans un périmètre de 500 m autour du monument.

La modification n°3 corrige une erreur graphique : le périmètre porté à titre d'information sur le règlement graphique est décalé.

localisation du périmètre à l'échelle communale



Le périmètre de protection à l'échelle cadastrale

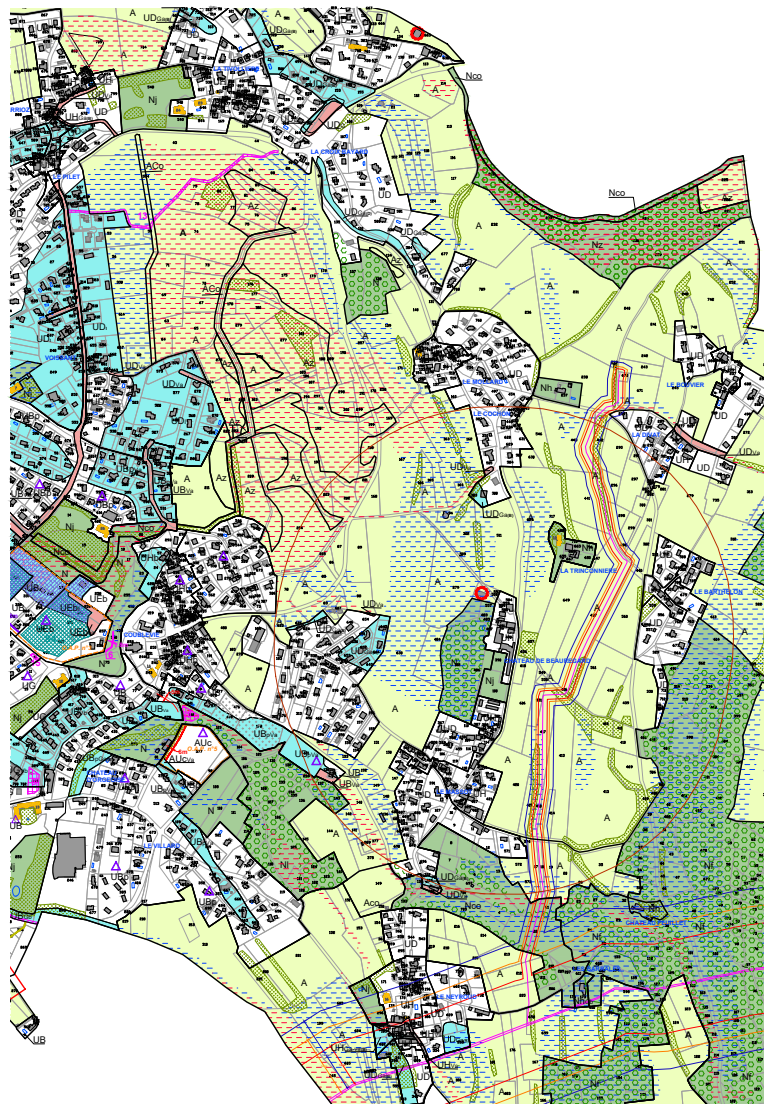




PLU en vigueur



PLU modifié



## Objectifs :

► reformuler et préciser les conditions d'implantation par rapport à l'alignement (Art6) zones UB et UD

► une souplesse est apportée pour les petites constructions techniques d'intérêt public (par exemple transformateurs)

## Justification :

► A l'application du PLU, la commune constate des difficultés d'interprétation de l'article 6 qui est complété et illustré

## Pièces du PLU modifiées :

► Règlement écrit

Objet : condition d'implantation des constructions et annexes dans les zones UB, UD et AUc  
Articles : UB6, UB7, UB10 ; UD6, UD7 et UD10, AUc6 et AUc7

Dans le PLU en vigueur, les règles d'implantation par rapport à l'alignement diffèrent selon les secteurs de la zone UB. La zone UB couvre les secteurs pavillonnaires centraux situés sur le plateau et pour partie sur les premiers reliefs, identifiés avec l'indice «p», c'est-à-dire en zone UBp (également indicées si des risques sont identifiés). Dans ces secteurs en pente, une implantation de la construction à l'alignement peut être justifiée pour faciliter le stationnement des véhicules et l'organiser au plus près de l'espace de desserte. Le règlement de la zone UB du PLU en vigueur permet cette disposition. La règle est reformulée pour une meilleure compréhension et complétée de schémas illustratifs.

En zone UD, les terrains sont également en pente dans la grande majorité des cas : secteurs de relief. La règle en UD6 est également reformulée pour une meilleure compréhension et complétée de schémas illustratifs.

Il est décidé également d'assouplir ces conditions d'implantation pour les petites constructions techniques qui pourraient être érigées dans ces zones, de type transformateurs électriques. Celles-ci pourraient s'implanter à l'alignement ce qui est cohérent avec leur usage. Cette modification est apportée dans les zones AUc, UB et UD qui ne permettent pas l'implantation des constructions principales en alignement ou en limite séparative.

La modification instaure également la possibilité d'implanter les annexes en limites séparatives dans ces secteurs d'habitat individuel. En effet, l'implantation des annexes des constructions en recul limite les possibilités de création de ces annexes, notamment en cas de division de parcelles. La règle est assouplie dans les zones UB, UD et AU.

Néanmoins, pour préserver le voisinage, les annexes sont alors limitées en longueur (5m), le long de la limite séparative. La hauteur de l'annexe est limitée (à 2.5m) en cas d'implantation en limite séparative également pour préserver le voisinage des effets de masque potentiels. Les espaces extérieurs des constructions doivent conserver des qualités d'usage attendues dans des communes comme Coublevie, au caractère encore très résidentiel. Implanter les annexes en limite séparative concourt à améliorer les usages des parties privatives des espaces extérieurs.

Il est distingué les piscines (qui sont des annexes au sens du code de l'urbanisme). Leur implantation reste imposée en recul de 2 m minimum comme dans le PLU en vigueur. Ce type d'annexe nécessite d'être implantée en recul des limites séparatives pour limiter les impacts lors de leur réalisation (excavation) et leurs usages (bruit, éclaboussement...).

La hauteur des annexes en limite séparative étant désormais limitée, l'article 10 est complété en UB, UD et AU.

En UD, une erreur est modifiée concernant l'article 10 qui prévoyait des conditions de hauteur par rapport à au recul des constructions, alors que ce recul est fixé à 4m. Cette erreur est modifiée dans la présente modification.

UB6

**ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. implantation par rapport à l'alignement\*

Dans la zone UB

Sauf indication précisée sur le règlement graphique du PLU, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement\* de 5 m.

Seules les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs ou de services publics peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'alignement, s'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services ou réseaux urbains.

Dans les secteurs UBp, UBp<sub>Ga</sub>, UBp<sub>Va</sub>

Les constructions doivent s'implanter par rapport à l'alignement selon une marge définie en fonction de la hauteur de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé.

Le recul est alors au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H=L$ ).

Les constructions doivent s'implanter par rapport à l'alignement :

- en recul de 5 m  
Seules les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs ou de services publics peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'alignement, s'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services ou réseaux urbains.
- Les constructions pourront s'implanter jusqu'à l'alignement si la hauteur de la construction au droit de l'alignement est égale au plus à la moitié de la largeur de la voie ( $H \leq L/2$ ) dans une bande de 5 m à l'intérieur de la parcelle.

Au-delà de cette profondeur de 5 m, la hauteur de la construction peut atteindre la hauteur autorisée dans la zone.

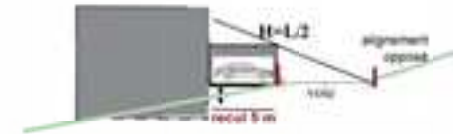
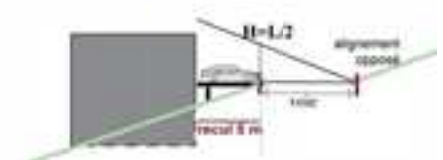


Schéma illustrant la règle



Dans toute la zone UB, y compris dans les secteurs UBp, UBp<sub>Ga</sub> et UBp<sub>Va</sub>, les piscines privées doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2 m.

extrait du règlement écrit ;  
 en bleu : les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur  
 barré : les éléments supprimés

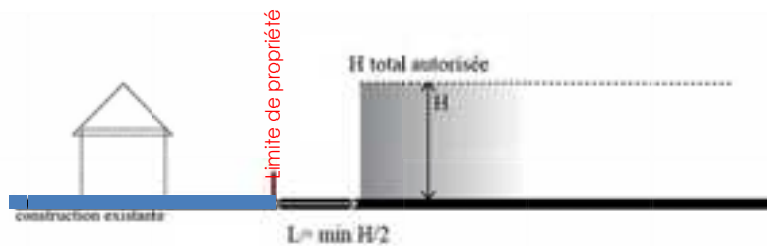


## UB7

### ARTICLE UB.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*

Les constructions\* doivent s'implanter en retrait selon la marge de recul définie, en tout point de la construction, en fonction de la hauteur de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Le recul est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 2 m, soit  $L = H/2$ .



Les piscines ~~et les annexes\*~~ doivent respecter un recul de 2 m **minimum** par rapport aux limites séparatives.

Les annexes (hors piscine) peuvent s'implanter en limite séparative si la hauteur de l'annexe est limitée à 2.5m et la longueur implantée sur la limite séparative est limitée à 5m.

extrait du règlement écrit ;  
 en bleu : les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur  
 barré : les éléments supprimés

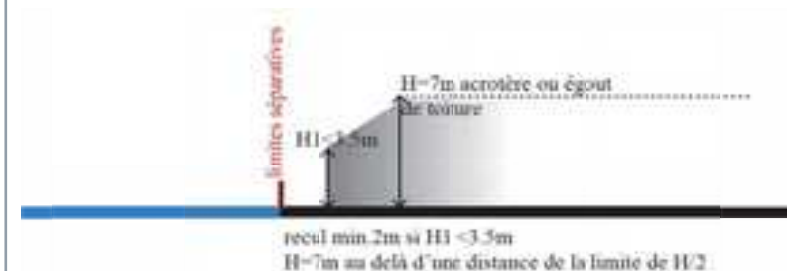
## UB10

### ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

Pour les constructions qui s'implantent en retrait de 2 m des limites séparatives (telles qu'autorisées en art. UB7):

- la hauteur maximale au droit du retrait ne doit pas excéder 3.5 m.
- La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport ( $L = H/2$ )
- La hauteur des annexes autorisées en limite séparative n'excédera pas 2.5m



UD6

**ARTICLE UD.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

~~Les constructions doivent s'implanter par rapport à l'alignement selon une marge définie en fonction de la hauteur de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé. Le recul est alors au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points (H-L).~~

Les constructions doivent s'implanter par rapport à l'alignement :

- en recul de 5 m  
Seules les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs ou de services publics peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'alignement, s'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services ou réseaux urbains.
- Les constructions pourront s'implanter jusqu'à l'alignement si la hauteur de la construction au droit de l'alignement est égale au plus à la moitié de la largeur de la voie ( $H \leq L/2$ ) dans une bande de 5 m à l'intérieur de la parcelle.

Au-delà de cette profondeur de 5 m, la hauteur de la construction peut atteindre la hauteur autorisée dans la zone.

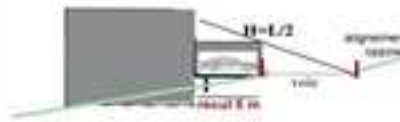


Schéma illustrant la règle

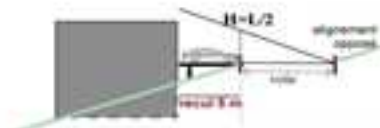


Schéma illustrant la règle

Les piscines privées doivent être implantées à une distance de 2m minimum.

UD7

**ARTICLE UD.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions\* doivent s'implanter en retrait des limites séparatives\*selon une marge de recul, définie en tout point de la construction, au moins égale à 4 m.

Les piscines ~~et les annexes\*~~ doivent respecter un recul de 2 m **minimum** par rapport aux limites séparatives.

Les annexes (hors piscine) peuvent s'implanter en limite séparative si la hauteur de l'annexe est limitée à 2.5m et la longueur implantée sur la limite séparative est limitée à 5m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**extrait du règlement écrit ;  
en bleu : les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur  
barré : les éléments supprimés**

## UD10

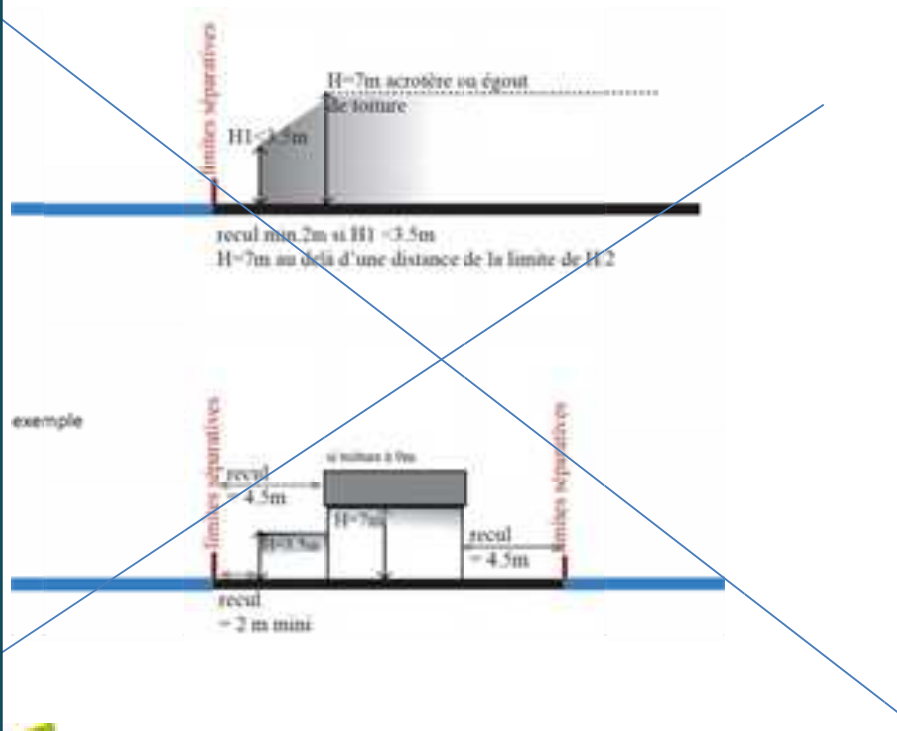
### ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes autorisées en limite séparative n'excédera pas 2.5m

Pour les constructions qui s'implantent en retrait de 2 m des limites séparatives (telles qu'autorisées en art. UD7):

- la hauteur maximale au droit du retrait ne doit pas excéder 3.5 m.
- La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport  $(L=H/2)$



extrait du règlement écrit ;  
en bleu : les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur  
barré : les éléments supprimés

## AU 6

### ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 1. Implantation par rapport aux voies publiques et privées

##### Dans les secteurs AUa , Aud et AUd'

L'alignement est défini par rapport aux limites de la voie verte publique et des voies à créer pour la desserte de la zone.

Les constructions doivent s'implanter par rapport à l'alignement selon une marge définie en fonction de la hauteur de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé. Le recul est alors au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).

Les piscines doivent être installées à une distance de 2 m minimum de l'alignement.

##### Dans le secteur AUC

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux voies à une distance au moins égale à 6m par rapport au chemin de l'Echaillon, à 5 m par rapport aux autres voies et chemins.

Les annexes\* et les piscines doivent être installées à une distance de 4 m minimum de l'alignement par rapport au chemin de l'Echaillon, à 2 m par rapport aux autres voies et chemins.

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'alignement, s'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services ou réseaux urbains.

## AU 7

### ARTICLE AU.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*

Les constructions\* doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) sans être inférieure à 2m.

Seules les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative, s'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services ou réseaux urbains.

Les piscines ~~et les annexes\*~~ doivent respecter un recul de 2 m **minimum** par rapport aux limites séparatives.

Les annexes (hors piscine) peuvent s'implanter en limite séparative si la hauteur de l'annexe est limitée à 2.5m et la longueur implantée sur la limite séparative est limitée à 5m.

**extrait du règlement écrit ;**  
**en bleu : les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur**  
**barré : les éléments supprimés**



**ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

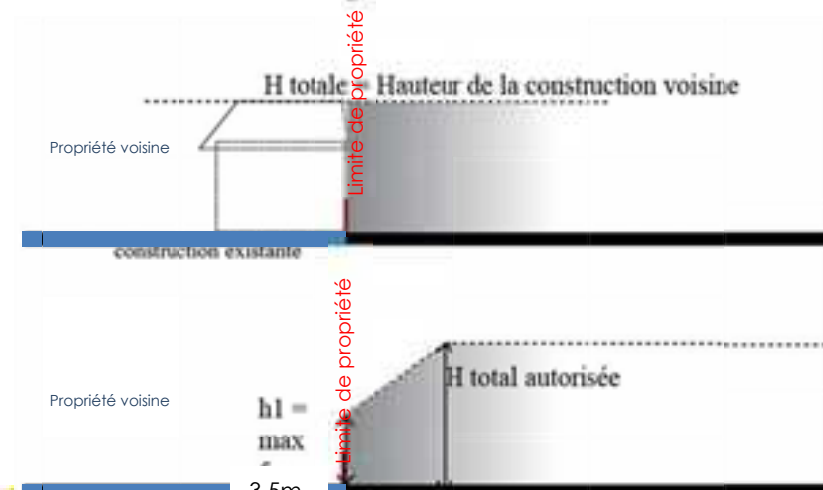
La hauteur de la construction ne pourra être inférieure à 7 m à l'acrotère ou à l'égout de toiture (minimum R+1) sauf pour les constructions s'implantant en limite séparatives comme défini ci-dessous.

La hauteur \* totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 m.

Pour les constructions qui s'implantent sur les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (telles que définies en art. UA7):

- Soit la limite séparative est déjà construite, alors la hauteur de la construction en limite séparative pourra atteindre la hauteur de la construction voisine si les constructions sont adossées
- Dans les autres cas, la hauteur maximale au droit de la limite ne doit pas excéder ~~3.5 m~~ 7m
- La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport  $(L=H/2)$
- Les annexes (hors piscine), au droit de la limite séparative sont limitées à une hauteur 2.5m sur une longueur de 5m

Schéma de définition de gabarit par rapport aux limites séparatives



extrait du règlement écrit ;  
 en bleu : les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur  
 barré : les éléments supprimés



### Objectifs :

► compléter les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives des annexes zones UE et UH, zones dans lesquelles l'implantation des constructions en limite est autorisée

### Justification :

► homogénéiser les implantations des annexes dans les zones U du PLU de Coulevie

### Pièces du PLU modifiées :

► Règlement écrit

Objet : condition d'implantation des annexes

zones : UE et UH

Articles : UE7, UE10 ; UH7 et UH10

La modification précise les conditions d'implantation des annexes en limites séparatives dans ces secteurs d'habitat densifié.

En zone UE, la volonté est d'optimiser le foncier dans les opérations d'ensemble. Les annexes sont possible en limite séparatives dans le PLU en vigueur dans le secteur UEa qui autorise les constructions en limite.

Néanmoins, comme dans les autres zones d'habitat, la modification précise les conditions d'implantation des annexes au droit de la limite. Elles sont limitées en hauteur et longueur afin de limiter les impacts pour le voisinage.

Dans les secteurs UEb et UEc, les implantations en limite séparative ne sont pas autorisées. La modification assouplie la règle pour les seuls annexes. Elles sont alors limitées en hauteur et longueur afin de limiter les impacts pour le voisinage.

En UH, le tissu urbain dominant est une typologie villageoise. Les parcelles sont plus petites et les constructions denses. la modification précise les conditions d'implantation des annexes au droit de la limite. Elles sont limitées en hauteur et longueur afin de limiter les impacts pour le voisinage.

Les annexes implantées en limite séparative de propriété sont limitées en longueur (5m). La hauteur de l'annexe est limitée (à 2.5m) également pour préserver le voisinage des effets de masque potentiels.

Il est distingué les piscines (qui sont des annexes au sens du code de l'urbanisme). Leur implantation reste imposée en recul de 2 m minimum comme dans le PLU en vigueur. Ce type d'annexe nécessite d'être implantée en recul des limites séparatives pour limiter les impacts lors de leur réalisation (excavation) et leurs usages (bruit, éclaboussement...).

UE7

**ARTICLE UE.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

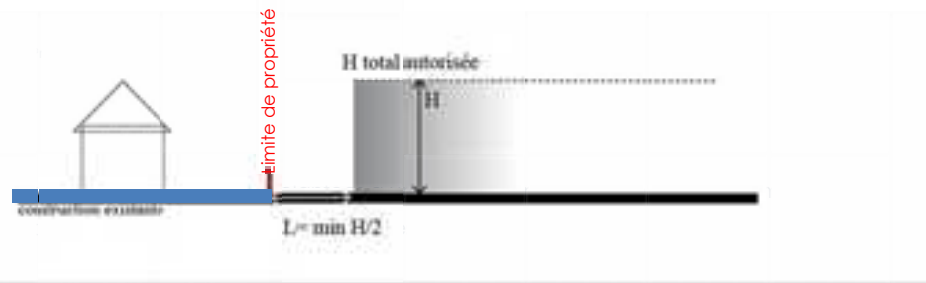
Dans le secteur UEa.

Les constructions doivent s'implanter, sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon, au moins sur l'une des limites séparatives en respectant une hauteur définie en UE10 ci-après, ou en recul.

En cas de retrait, les constructions\* doivent s'implanter par rapport aux propriétés voisines selon la marge définie en fonction de la hauteur totale\* (en tout point de la construction) au point le plus proche de la limite séparative. Le recul (L) est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans les secteurs UEb et UEc.

Les constructions\* doivent s'implanter en retrait par rapport aux propriétés voisines selon la marge définie en fonction de la hauteur totale\* (en tout point de la construction) au point le plus proche de la limite séparative. Le recul (L) est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



Dans toute la zone UE :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 m des autres limites de propriétés.

Les annexes (hors piscine) peuvent s'implanter en limite séparative si la hauteur de l'annexe est limitée à 2.5m et la longueur implantée sur la limite séparative est limitée à 5m.

**extrait du règlement écrit ;  
en bleu : les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur  
barré : les éléments supprimés**



## ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à l'égout de toiture ou à l'acrotère (dans le cas de toiture terrasse), ne doit pas être inférieure à 9 m, sauf sur la limite séparative telle que définie ci-après.

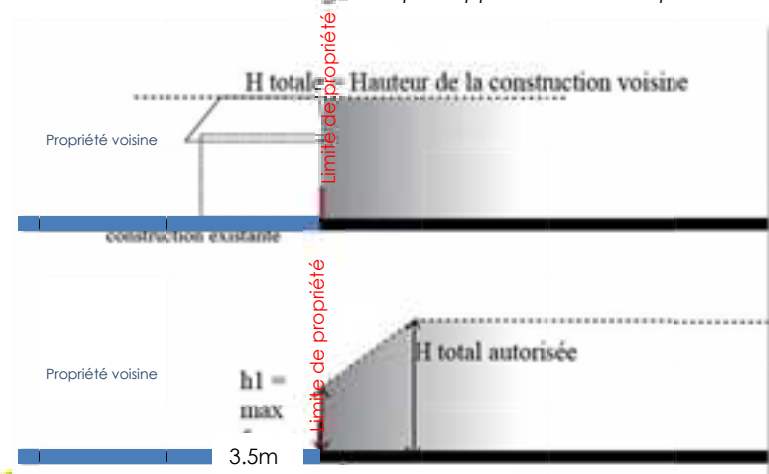
Dans le cas de toiture terrasse, un niveau supplémentaire en attique est autorisé, surmonté ou non d'une toiture en pente.

La hauteur totale de la construction ne pourra excéder 13m.

Pour les constructions qui s'implantent sur les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (telles que définies en art. UE7 dans le secteur UEa):

- Soit la limite séparative est déjà construite, alors la hauteur de la construction en limite séparative pourra atteindre la hauteur de la construction voisine si les constructions sont adossées
- Dans les autres cas, la hauteur maximale au droit de la limite ne doit pas excéder 3.5 m.
- La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport  $L=H/2$

Schéma de définition de ~~le~~ barit par rapport aux limites séparatives

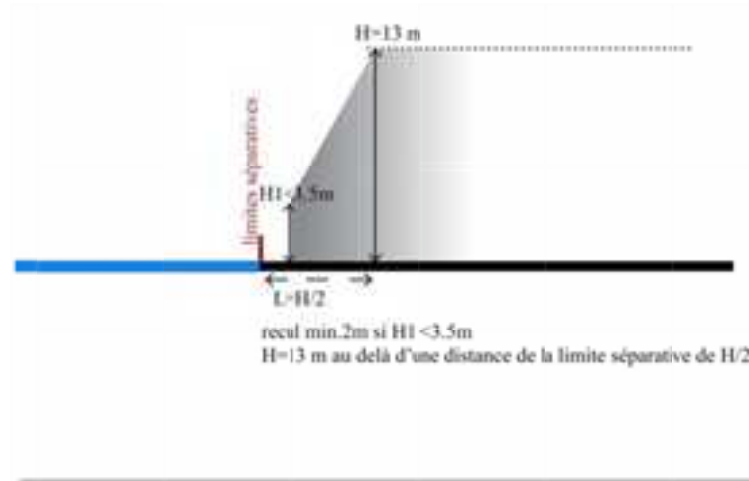


## UE10

Dans toute la zone UE, pour les annexes qui s'implantent en limite séparative, la hauteur de ces annexes ne pourra excéder 2.5m au droit de la limite.

Pour les constructions qui s'implantent en retrait de 2 m des limites séparatives (telles qu'autorisées en art. UE7):

- la hauteur maximale au droit du retrait ne doit pas excéder 3.5 m.
- La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport  $L=H/2$



extrait du règlement écrit ;  
en bleu : les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur  
barré : les éléments supprimés

UH10

**ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur \* totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 m.

Pour les constructions qui s'implantent sur les limites séparatives (telles que définies en art. UH7):

- Soit la limite séparative est déjà construite, alors la hauteur de la construction en limite séparative pourra atteindre la hauteur de la construction voisine si les constructions sont adossées
- Dans les autres cas, la hauteur maximale au droit de la limite ne doit pas excéder 3.5 m.
- La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport  $(L=H/2)$
- La hauteur des annexes implantées en limites séparatives est limitée à 2.5m

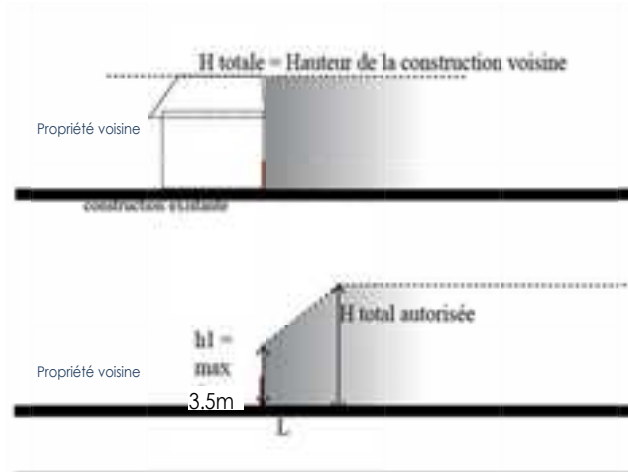


Schéma de définition de gabarit par rapport aux limites séparatives

extrait du règlement écrit ;  
 en bleu : les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur  
 barré : les éléments supprimés

**Objectifs :**

► une souplesse est apportée pour les petites constructions techniques d'intérêt public (par exemple transformateurs) zone UI et AU indicées

**Justification :**

► permettre ces petites constructions en alignement, justifiées par leurs usages.

**Pièces du PLU modifiées :**

► Règlement écrit

**Objet : condition d'implantation des constructions en limites séparatives****Articles : UI6 et UI7**

Dans le PLU en vigueur, en UI, les constructions sont interdites à l'alignement. Elles doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de l'alignement.

Les zones UI correspondent aux secteurs à vocation dominante d'activités. un recul de 5 m minimum se justifie pour permettre un paysagement des zones d'activités, souvent bâtis de volumes imposant.

La modification vise à assouplir cette règle pour permettre l'implantation de certaines constructions à l'alignement : les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs ou de services publics peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'alignement, s'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services ou réseaux urbains.

Cette alternative à la règle principale ne remet pas en cause le principe de paysagement car ces constructions sont par nature de petite dimension, et leur usage nécessite une implantation à l'alignement.

L'article UI7 est également modifié pour permettre l'implantation jusqu'en limite séparative de ce type de constructions.

## UI6

### ARTICLE UI.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions indiquées sur le règlement graphique du PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Seules les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'alignement, s'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services ou réseaux urbains.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme avec les règles ci-dessus, le permis de construire ou la déclaration ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## UI7

### ARTICLE UI.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*

Les constructions\* doivent s'implanter en retrait selon la marge de recul définie en fonction de la hauteur de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Le recul est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 2 m, soit  $L = H/2$ .

Seules les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics peuvent s'implanter jusqu'à la limite de des limites séparatives, s'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services ou réseaux urbains.

extrait du règlement écrit ;  
en bleu : les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur  
barré : les éléments supprimés



## UI6

### ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 1. Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Dans les secteurs AUa, Aud et AUd'

L'alignement est défini par rapport aux limites de la voie verte publique et des voies à créer pour la desserte de la zone.

Les constructions doivent s'implanter par rapport à l'alignement selon une marge définie en fonction de la hauteur de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé. Le recul est alors au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H=L$ ).

Les piscines doivent être installées à une distance de 2 m minimum de l'alignement.

Dans le secteur AUc

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux voies à une distance au moins égale à 6m par rapport au chemin de l'Echaillon, à 5 m par rapport aux autres voies et chemins.

Les annexes\* et les piscines doivent être installées à une distance de 4 m minimum de l'alignement par rapport au chemin de l'Echaillon, à 2 m par rapport aux autres voies et chemins.

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'alignement, s'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services ou réseaux urbains.

## UI7

### ARTICLE UI.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*

Les constructions\* doivent s'implanter en retrait selon la marge de recul définie en fonction de la hauteur de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Le recul est alors au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 2 m, soit  $L= H/2$ .

Seules les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics peuvent s'implanter jusqu'à la limite de des limites séparatives, s'il s'agit de constructions et installations techniques nécessaires aux services ou réseaux urbains.

**extrait du règlement écrit ;**  
**en bleu : les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur**  
**barré : les éléments supprimés**

**Objectifs :**

► une souplesse est apportée pour l'implantation des constructions en zone UH (hameaux)

**Justification :**

► assouplir la règle sans modifier le caractère morphologique des hameaux

**Pièces du PLU modifiées :**

► Règlement écrit

Objet : condition d'implantation des constructions en limites séparatives

Articles : UH6

Dans le PLU en vigueur, en UH, les constructions sont imposées à l'alignement pour préserver le cadre bâti existant dans ce tissu ancien.

La modification vise à assouplir cette règle dans les secteurs de hameaux, où la faible largeur des voies, la pente, rendent compliqués l'application de la règle, au risque de dégrader la structure de la chaussée ou compliquer la manœuvre des véhicules.

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 0 à 1 m par rapport à l'alignement, en zone UH.

Dans le secteur UHb, le bourg ancien constitué, l'implantation reste maintenue à l'alignement.

Cette règle assouplie en UH ne remet pas en cause le principe de conforter l'implantation des constructions dans une morphologie villageoise : les constructions anciennes ne sont pas forcément stricto sensu implantées à l'alignement et la limite entre espace public et privé n'est pas forcément aussi visible que dans le bourg ancien constitué.

L'article UH6 est modifié.



## UH6

### ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 1. Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

En UHb : Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement de fait de l'espace de desserte sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon\*, à l'exclusion des annexes\*.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

En UH : Les constructions nouvelles doivent s'implanter entre 0 et 1 m de l'alignement de fait de l'espace de desserte sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon\*, à l'exclusion des annexes\*. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, cette règle ne s'impose que sur l'une des voies.

#### Exemple illustré de la règle pour la zone UHb



extrait du règlement écrit ;  
en bleu : les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur  
barré : les éléments supprimés

### Objectifs :

► ne pas contraindre la réalisation en zone N des travaux et aménagements rendus nécessaires dans le schéma de gestion des eaux pluviales

### Justification :

► la gestion des eaux pluviales constitue une nécessité pour ne pas aggraver la sécurité des biens et de personnes sur la commune

### Pièces du PLU modifiées :

► Règlement écrit

Objet : mise en oeuvre des travaux de gestion des eaux pluviales  
zone concernée : N  
article N2

La commune de Coublevie est concernée par des débordements fréquents de son réseau hydrographique. Le Syndicat Intercommunal de la Morge et de ses affluents a prévu un programme d'aménagement et de gestion des eaux pluviales.

Les modifications apportées à la zone N visent à ne pas contraindre la réalisation des travaux prévus au droit du Gorgeat, au Pattolat : aménagement des cours d'eau. Notons que les 2 bassins de rétention prévus sur la commune seront réalisés en zone A pour les Verchères, en zone UB (PLU modifié) pour le Pattolat comme présenté plus en avant dans ce même document.

Le PLU en vigueur limite les exhaussements et affouillements du sol à ceux liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Des conditions sont de surcroît édictées : s'ils n'excèdent pas 1.50 m, s'ils concernent un périmètre de 5 m autour la construction puis que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.

Le PLU modifié prévoit de limiter cette rédaction au seul secteur concerné par des constructions en zone N, c'est-à-dire les secteurs de taille et de capacité limités à Coublevie aux constructions d'habitations existantes dans les ensembles naturels avant l'élaboration du PLU.

Pour le reste de la zone N, les exhaussements et affouillement sont autorisées en zone dans la présente modification à condition qu'ils concernent des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ou de gestion des risques naturels, sans condition de dimensionnement ou de localisation.

### ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans l'ensemble de la zone N :

Tous travaux impactant un élément identifié du paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du CU sur le document graphique du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition :
  - que de par leur nature et fonction il ne soit pas possible de les localiser dans les zones urbaines
  - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements\* ou exhaussements\* des sols, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone **ou de gestion des risques naturels** et qu'ils n'excèdent pas 1.50 m, qu'ils concernent un ~~périmètre de 5 m autour la construction puis que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire.~~

(...)

#### Dans le secteur Nh, sont autorisés:

Les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils n'ont pas pour effet :

- d'augmenter de plus de 20% la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;

et

- d'affecter la construction à une destination commerciale, industrielle, artisanale ; agricole ; forestière ou d'entreposage ;

Les annexes\* à la construction principale.

**Les affouillements\* ou exhaussements\* des sols, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone et qu'ils n'excèdent pas 1.50 m, qu'ils concernent un périmètre de 5 m autour la construction puis que la pente résultante soit aménagée en pente douce pour retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire**

(...)

**extrait du règlement écrit ;  
en bleu : les éléments modifiés par rapport au PLU en vigueur  
barré : les éléments supprimés**



Les définitions sont ainsi complétées pour préciser la définition d'affouillement

### DEFINITIONS

#### AFFOUILLEMENT :

Action d'attaque par la base, naturelle ou *anthropique*, d'un versant naturel, d'un escarpement, d'une falaise, d'un mur ou d'un *enrochement*. En urbanisme, il s'agit du creusement volontaire du sol en vue de modifier le niveau naturel du sol après réalisation de la construction autour de celle-ci. *Les sous-sols sont donc possibles sous la construction en zone UB, UD, AU, UE et Nh si l'aménagement de leur accès extérieur, après finalisation de la construction est conforme aux dispositions prévues dans les articles 2 des zones du présent règlement.*

#### ALIGNEMENT

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- a. des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation générale ;
- b. des places et espaces verts publics
- c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places ;
- d. des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques du PLU
- e. les cheminements piétons et cyclistes

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage,.

## Objectifs :

► supprimer la règle qui impose une part d'accession sociale dans le secteur S4 (emplacements réservés pour logements sociaux au Pattolat)

## Justification :

► sans remettre en cause la production de logements locatifs sociaux, la volonté est d'assouplir l'obligation de réaliser les logements en accession sociale. Les contacts en cours avec les opérateurs montrent que la part de 30% du programme est difficile à tenir, même si la volonté est bien de proposer ce type de produit à Coublevie.

## Pièce du PLU modifiée :

- Règlement graphique (légende)
- OAP Pattolat (programme des constructions)

Coublevie est en rattrapage en matière de production de logements sociaux. Plus généralement, la diversification du parc de logements progresse depuis l'approbation du PLU.

Le PLU est ambitieux en matière de production de logements locatifs sociaux.

Les outils utilisés dans le PLU sont :

- secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 ( qui remplace l'article L123-1-5 16° en vigueur en 2013), sur l'ensemble des zones urbaines de la plaine
- les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 (qui remplace l'article L123-2b en vigueur en 2013).

Ce sont ces derniers qui font l'objet de la présente modification et particulièrement le secteur S4/Pattolat Est.

Sur ce secteur, il est prévu :

- un programme d'au moins 60 logements réparti en 30% de logements sociaux (dont 25% minimum en PLAi), 30% en accession sociale et 40% en privé.

Les autres emplacements réservés imposent une part de logements sociaux sans imposer une part d'accession sociale. La modification vise donc à supprimer cette distinction particulière sur ce secteur-là, sans remettre en question les logements locatifs qui seront réalisés. La commune souhaite encourager cette forme de logement abordable, mais en l'attente de montage pré-opérationnel précis sur ces secteurs concernés, il apparaît contraignant d'imposer un volume pour ce type de programme.

L'OAP est complétée pour rappeler que ce type de programme est attendu sur le secteur sans préciser la part.

## PIECES DU PLU MODIFIEES : OAP\_PATTOLAT

### Programme des constructions

Nombre de logements	Environ 130 logements <i>sur le secteur en zone UEb</i>
Typologie des constructions	<p>En UEb :</p> <p>Sur les voies structurantes des logements en petits immeubles collectifs (R+2, + combe ou attique hauteur 13 m max)</p> <p>Dans les cœurs d'îlots :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des logements en immeubles collectifs (R+2, + combe ou attique hauteur 13 m max)</li> <li>• des logements intermédiaires (R+2, 11 m max),</li> <li>• épandage des hauteurs pour assurer la transition paysagère avec les espaces paysagers au Nord et à l'Est.</li> </ul> <p>→ Soit 60 % de logements collectifs et 40 % de logements intermédiaires</p> <p><i>Les programmes devront prévoir une diversité de typologies : logements en accession privée, logements en accession sociale et logements locatifs sociaux</i></p> <p>EN UB :</p> <p>Des maisons individuelles ou individuelles groupées, (R+1 + combles max)</p>
Part minimale de logements locatifs sociaux	→ de 30 à 35% de logements sociaux selon les secteurs comme défini sur le règlement graphique



## PIECES DU PLU MODIFIEES : Légende\_Règlement graphique

PLU en vigueur



- S1** Programme entre 90 et 100 logements avec un minimum de 30% de logements sociaux (dont 25% minimum en PLAI)
- S2** Programme entre 50 et 75 logements avec un minimum de 30% de logements sociaux (dont 25% minimum en PLAI)
- S3** Programme d'au moins 30 logements avec un minimum de 30% de logements sociaux (dont 25% minimum en PLAI)
- S4** Programme d'au moins 60 logements répartis en 30% de logements sociaux (dont 25% minimum en PLAI), 30% en accession sociale et 40% en privé
- S5** Programme d'au moins 10 logements avec un minimum de 30% de logements sociaux (dont 25% minimum en PLAI)

PLU modifié



- S1** Programme entre 90 et 100 logements avec un minimum de 30% de logements sociaux (dont 25% minimum en PLAI)
- S2** Programme entre 50 et 75 logements avec un minimum de 30% de logements sociaux (dont 25% minimum en PLAI)
- S3** Programme d'au moins 30 logements avec un minimum de 30% de logements sociaux (dont 25% minimum en PLAI)
- S4** Programme d'au moins 60 logements avec un minimum de 35% de logements sociaux (dont 25% minimum en PLAI)
- S5** Programme d'au moins 10 logements avec un minimum de 30% de logements sociaux (dont 25% minimum en PLAI)

## 5- TABLEAU RÉCAPITULATIF DE SURFACES DES ZONES



PLU en vigueur \_ modification n°2 2015

<b>zones urbaines</b>		<b>AU indicées</b>	<b>4,0</b>
<b>UA</b>	<b>19,98</b>	<b>AUa</b>	1,44
dont	UAi 0,2267		
<b>UB</b>	<b>145,68</b>		
dont	zone rouge		
	UB <sub>Va</sub> 2,63		
	UB <sub>Vb</sub> 0,70		
	zone bleue	<b>AUc</b>	1,32
	UB <sub>Ga</sub> 9,29	dont zone bleue	
	UB <sub>Gb</sub> 0,44	AU <sub>cva</sub> 0,05	
	UB <sub>Mi</sub> 0,68	<b>Aud</b>	1,21
	UB <sub>Va</sub> 4,83	dont Aud' 0,46	
	UB <sub>Vb</sub> 3,33		
	Ub <sub>i</sub> 2,51		
<b>UD</b>	<b>85,77</b>	<b>AU strictes</b>	<b>7,9</b>
dont	zone rouge		
	UD <sub>G</sub> 0,31	<b>total zone A</b>	<b>207,5</b>
	UD <sub>Va</sub> 0,58	zone A	180,44
	zone bleue	zone Az	23,29
	UD <sub>i</sub> 14,36	zone Aco	2,85
	UD <sub>Ga</sub> 6,89	<b>total zone N</b>	<b>136,3</b>
	UD <sub>Gb</sub> 0,45	zone N	12,10
<b>UHb</b>	<b>5,12</b>	Zone Nco	9,75
dont	zone bleue	zone Nh	2,85
	UH <sub>Ga</sub> 0,44	dont zone bleue	
<b>UH</b>	<b>17,53</b>	Nh <sub>Ga</sub> 0,05	
dont	zone rouge	Nh <sub>Gb</sub> 0,29	
	UH <sub>Va</sub> 0,15	Nj	6,35
	zone bleue	Ni	6,30
	UH <sub>Ga_Va</sub> 0,17	Nf	98,93
	UH <sub>Ga</sub> 0,26		
	UH <sub>i</sub> 0,22		
	UH <sub>Va</sub> 0,29	<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>704</b>
<b>UI</b>	<b>9,31</b>		
dont	zone bleue		
	UI <sub>Va</sub> 0,41		
<b>UG</b>	<b>5,91</b>		
<b>UEa</b>	<b>23,60</b>		
<b>UEb</b>	<b>5,09</b>		
dont	zone bleue		
	UE <sub>b</sub> 2,17		
	zone rouge		
	UE <sub>bva</sub> 0,22		
<b>UEc</b>	<b>4,56</b>		
<b>total zone U</b>	<b>321,8</b>		

PLU modifié\_ modification n°3 2018

<b>zones urbaines</b>		<b>AU indicées</b>	<b>4,0</b>
<b>UA</b>	<b>15,96</b>	<b>AUa</b>	1,44
dont	UAi 0,2267		
<b>UB</b>	<b>136,14</b>		
dont	zone rouge		
	UB <sub>Va</sub> 2,63		
	UB <sub>Vb</sub> 0,70		
	zone bleue	<b>AUc</b>	1,32
	UB <sub>Ga</sub> 9,29	dont zone bleue	
	UB <sub>Gb</sub> 0,44	AU <sub>cva</sub> 0,05	
	UB <sub>Mi</sub> 0,68	<b>Aud</b>	1,21
	UB <sub>Va</sub> 4,83	dont Aud' 0,46	
	UB <sub>Vb</sub> 2,15		
	Ub <sub>i</sub> 1,50		
<b>UD</b>	<b>84,96</b>	<b>AU strictes</b>	<b>7,9</b>
dont	zone rouge		
	UD <sub>G</sub> 0,31	<b>total zone A</b>	<b>207,5</b>
	UD <sub>Va</sub> 0,58	zone A	180,44
	zone bleue	zone Az	23,29
	UD <sub>i</sub> 13,55	zone Aco	2,85
	UD <sub>Ga</sub> 6,89	<b>total zone N</b>	<b>138,8</b>
	UD <sub>Gb</sub> 0,45	zone N	12,10
<b>UHb</b>	<b>5,12</b>	Zone Nco	9,75
dont	zone bleue	zone Nh	2,85
	UH <sub>Ga</sub> 0,44	dont zone bleue	
<b>UH</b>	<b>17,53</b>	Nh <sub>Ga</sub> 0,05	
dont	zone rouge	Nh <sub>Gb</sub> 0,29	
	UH <sub>Va</sub> 0,15	Nj	8,90
	zone bleue	Ni	6,30
	UH <sub>Ga_Va</sub> 0,17	Nf	98,93
	UH <sub>Ga</sub> 0,26		
	UH <sub>i</sub> 0,22		
	UH <sub>Va</sub> 0,29	<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>704</b>
<b>UI</b>	<b>9,31</b>		
dont	zone bleue		
	UI <sub>Va</sub> 0,41		
<b>UG</b>	<b>25,78</b>		
dont	Ug <sub>vb</sub> 20,62		
<b>UEa</b>	<b>16,43</b>		
<b>UEb</b>	<b>3,55</b>		
dont	zone bleue		
	UE <sub>b</sub> 1,23		
	zone rouge		
	UE <sub>bva</sub> 0,22		
<b>UEc</b>	<b>4,56</b>		
<b>total zone U</b>	<b>319,3</b>		

<b>AU indicées</b>	<b>4,0</b>
<b>AUa</b>	1,44
<b>AUc</b>	1,32
dont zone bleue	
AU <sub>cva</sub> 0,05	
<b>Aud</b>	1,21
dont Aud' 0,46	
<b>AU strictes</b>	<b>7,9</b>
<b>total zone A</b>	<b>207,5</b>
zone A	180,44
zone Az	23,29
zone Aco	2,85
<b>total zone N</b>	<b>138,8</b>
zone N	12,10
Zone Nco	9,75
zone Nh	2,85
dont zone bleue	
Nh <sub>Ga</sub> 0,05	
Nh <sub>Gb</sub> 0,29	
Nj	8,90
Ni	6,30
Nf	98,93
<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>704</b>

