

Commune de COUBLEVIE
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
relative au projet de révision générale du PLU
et à la mise à jour du ZONAGE d'ASSAINISSEMENT
du 26 août au 4 octobre 2024

Document joint au Rapport d'enquête et plus spécifiquement au chapitre

**IV – EXPOSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET DES
REponses DE LA COMMUNE**

Les 170 contributions (sauf les 8 doublons) ont été toutes résumées, celles dont la contribution est trop longue renvoie à une PJ.

Pour retrouver une contribution, se reporter au tableau de référencement listant les contributeurs par ordre alphabétique pour trouver le numéro de chaque contribution.

Les sujets qui ont suscité plusieurs contributions sont exposés dans des chapitres thématiques avec les numéros des contributions qui s'y réfèrent ; se reporter au tableau de référencement qui indique le numéro affecté à chaque contributeur.

Les contributions traitant d'un même sujet, mais apportant des argumentaires différents dans chaque contribution n'ont pas été considérées comme doublons. Par exemple des contributions venant d'une même personne, pour un même sujet, mais apportant des informations différentes, ou des contributions venant de propriétaires demandant un zonage constructible complété par une contribution venant d'un cabinet d'avocats.

II.1 PRESENTATION DES CONTRIBUTIONS

Les contributions ont été classées par thèmes : ils permettent d'apporter une réponse collective à certains sujets ce qui a été fait dans le rapport d'enquête.

Trois contributions qui émanent des Associations

- CEVC Comité Ecologique Voiron Chartreuse, contributions N° 8, 20, 61
- le Pic Vert, contributions N°114 et 126
- et ADTC « Se déplacer autrement », contribution N° 144

et qui portent un regard global sur le projet de PLU, chacune dans sa spécialité, ont également fait l'objet d'une analyse dans le Rapport d'enquête.

Les thèmes sont

- Dossier dans sa forme et son contenu
- Demandes de zonage constructible pour les secteurs classés « S »
- Demandes de zonage constructible
- Risques, Inondation, Glissement de terrain
- Agriculture
- Dont Le verger de Couble'fruit

- Biodiversité environnement
- Parcelle AD414 rive gauche du Gorgeat
- Emplacements réservés ER53 et 54, le long du Gorgeat
- Autres questions soulevées en lien avec les ER
- Circulation – déplacement doux
- Lotissement des Parcs de la Sûre
- Lotissement des Saules et cheminement piétons lié à l’OAP N°3 et l’ER N°52
- Parcelle AB840
- OAP
- Règlement
- Patrimoine bâti et paysage

Classement des contributeurs par ordre alphabétique pour retrouver le numéro attribué par le Registre dématérialisé. Cette liste, complète, comprend aussi les doublons.

Auteur	Ref	Auteur	Ref	Auteur	Ref
ANDREUCCI Philippe	6	CROISSANT Lucie	26	OLISLAEGERS M. et Mme	166
ASL du lot. des Parcs de la Sûre	157	DAMONVILLE/HARCHOUX/BRICHET-BILLET/SANCHEZ	141	OLISLAEGERS Patrick	131
ASL du lot. des Parcs de la Sûre	156	DAVID de CDMF-Avocats	140	PERRIN M. et Mme	59
ASL du lot. des Parcs de la Sûre	155	DAVID de CDMF-Avocats	138	PONCET Hubert	149
ASL du lot. des Parcs de la Sûre (F. GAILLARD)	154	DELYS Mme	47	POYSAT M.	54
ASL du lot. des Parcs de la Sûre	158	DESIES Bruno	164	RENIE Dominique	29
ASL Les Parcs de la Sûre	153	DIANA et ROSSIGNOL Mmes	86	RICHARD/FAYARD de CDMF-Avocats	161
ASL Parc de la Sûre	119	DIANA/ROSSIGNOL Mmes de Cdmf Avocats	76	ROLLAND Nelly	52
Association Coublefruit	3	FAGOT Propriété	84	ROUSSET Mme et M.	87
Association Le Pic Vert- J-François NOBLET	126	FAORO M.	109	SALVETAT Véronique	73
Association Pic Vert	114	FAURE-BONDAT	133	SANCHEZ Mr et Mme	17
BALLY Sébastien	147	FAVET M.	122	SARIC-SUBASIC Milena	137
BARROIS Mme	98	FAYARD de Katell THOUEMENT Avocat	97	SARRA David	39
BELLION-JOURDAN M. et Mme	121	FAYARD de Katell THOUEMENT Avocat	96	SARRET Sylviane de CDMF Avocats	77
BELLON JOURDAN Mme	169	FAYARD Julien	78	SCHARFF M. et Mme	53
BELMONT Mme	91	FONTANEL M.	50	SERBUTOVIEZ Christophe	36
BENAUT Héléne	106	FOUCRIER Annick	148	SERS Guillaume	69
BENIERE Romain	32	FOUCRIER Christophe	82	SUZZA Mme	85
BENIERE Romain	30	FOUCRIER Hervé	159	TOURBIER David	38
BERTHELET Danielle	9	FOUCRIER Indivisaire	60	TRUPIA, LAFAY, ORSAT MM.	123
BERTHELET Mme	100	GAGNIERE Corinne	81	VERDEBOUT Cécile	130
BIBOUD Laurent	93	GAILLARD Fabienne	118	VERDEBOUT Jean-Jacques	101
BONNAFOND Patrice	16	GIZZI Mme	57	VERDEBOUT M.	89
BONNAFOND Patrice	15	GLANDU Michel	108	VERMERSCH Violaine	24
BORDENET Denise + enfants ind	5	GOUY et JUILLARD Mmes	48	VERMERSCH Violaine	107
BOULANGER M.	165	GOUY et JULLIARD Mmes	83	VERNAY Mme	43
BOUVIER Bernard	144	GREGOIRE David	31	VIAL Mme	117
BOVAGNET M. de Cdmf Avocats	75	GROUPE PATRIMOINE	92	VIBERT Gilles	37
BRAILLON Maurice	10	GUIBOUD-RIBAUD Mme	44	VIBERT Gilles	33

BREST M.	90	GUIGNON M. et Mme	58	VILLERS Corinne	162
BUISSIERE-PACCARD André	71	GUZZO Jean-Marc	2	VILLERS Corinne	22
BUISSIERE-PACCARD André	70	HAMADALY M.	115	VINCENT M.	110
BUISSIERE-PACCARD indivision	74	HANIN Didier	7	xAnonyme	151
BURLET Bernard	129	HUGOUVIEUX Julie et Rémi	66	xAnonyme	150
BURLET M.	124	JAMET Philippe	23	xAnonyme	146
CAZENAVETTE M.	116	JULLIEN M. et Mme	55	xAnonyme	145
CEVC	61	LOUIS Didier	160	xAnonyme	143
CEVC	28	LOUIS Didier	79	xAnonyme	139
CEVC	20	MARTIN RENAUD-GOUD	51	xAnonyme	135
CEVC	8	MARTIN/RENAUD-GOUD de CDMF Avocats	42	xAnonyme	134
CHABANOL Franck	80	MATHIEUX/FERLET/DRUFFIN/FOURNY	136	xAnonyme	132
CHABANOL Franck	27	MATTACOLA Mme	168	xAnonyme	127
CHAMPAGNAT Mireille	21	MATTACOLA Mme	1	xAnonyme	125
CHAMPOMMIER Andre	34	MATTACOLA Mme de C. GOARANT Avocat	142	xAnonyme	113
CHAMPOMMIER André	99	MFR Coublevie	65	xAnonyme	112
COCHET Alain	41	MICCOLI M.	120	xAnonyme	111
COLOMB / COCHET Karine	19	MICHALET	45	xAnonyme	105
COLOMB Karine	170	MICHALLA M.	167	xAnonyme	104
COTTE M.	46	MIGNOT Aurélie	95	xAnonyme	94
COTTE Olivier	163	MOLLARET Alain	14	xAnonyme	67
COURTE Sylvain	18	MOLLARET Alain	13	xAnonyme	102
COUTAND Benjamin	72	MOLLARET Alain	12	xAnonyme	56
COUTAND Benjamin	62	MORELLI G.	25	xAnonyme	11
COUVREUR Emmanuel	128	MORELLI Guillaume	152	xAnonyme	103
CROISSANT Lucie	64	MOUREY M.	88	xAnonyme	40
CROISSANT Lucie	63	NOIR M.	49	xAnonyme	68
CROISSANT Lucie	35	NOTHEISEN Sabine	4		

Certaines contributions ne sont pas mentionnées dans une thématique ainsi que certaines parties de contribution qui abordaient plusieurs thèmes parce que le sujet présenté est unique et spécifique. Les contributions sont toutes traitées ci-après, avec un renvoi pour celles qui sont traitées directement dans les thématiques du Rapport d'enquête.

II.1.14 Présentation des contributions résumées, par numéros attribués lors de la saisie sur le Registre dématérialisé avec indication des thèmes

Contribution n°1 (Registre papier mairie) - Mme MATTACOLA

Thématiques : Demande zonage constructible

Annotation : Permanence lundi 26 août Obs Registre1 n°1

Mme MATTACOLA La Tivollière, parcelle en limite de hameau (0288), classée en zone A. Les propriétaires ont dépensé beaucoup d'argent pour projet de construction de 5 maisons (impôts,

bornage...) mais refus de plusieurs projets entre 2020 et 2022, même un permis pour 2 maisons. La parcelle est accessible par un simple sentier.

Commentaire CE

La réponse de la commune à cette contribution se trouve à la contribution n°142 faite par le cabinet d'avocat Catherine Goarant.

Le sujet des demandes de reclassement des parcelles en zone constructible est traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.3

Contribution n°2 (Web) M. GUZZO Jean-Marc

75 Rue des Érables
38500 Coublevie

Thématiques : Circulation - liaisons douces, Emplacement réservé

Annotation : Opposition pour l'ER 53 pour faire un cheminement piéton en rive droite du Gorgeat : la propriétaire Mme Bordenet a un statut LPO, risque de trouble de la tranquillité des lieux, d'incivilités, de passage sous les fenêtres de la propriétaire et autres riverains La rive gauche du Gorgeat est bien plus à même d'accueillir un tel cheminement, car plus large et plus éloignée des riverains.

Commentaire CE

Voir réponse dans le thème traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.8

Contribution n°3 (Email) Association Coublefruit, Cécile VERDEBOUT

Thématiques : Règlement Verger Zone N

Annotation : Un terrain, parcelle AH75, situé sous l'église, est occupé par un verger participatif. Projet existant depuis environ 2 ans et regroupant 39 familles. Il est classé en zone N dite naturelle qui permet la pose d'un abri de 5m2 maxi. Or pour fonctionner, l'association Coublefruits a besoin d'une cabane de 10m2 (au moins) pour y stocker outils de jardinage et matériels indispensables lors d'animations collectives.

Commentaire CE

Voir thème traité dans le Rapport d'enquête

Contribution n°4 (Email) Mme Sabine NOTHEISEN

Thématiques : Règlement Verger Zone N

Annotation : Parcelle AH 75 : Règlement zone N interdit construction de 10m2 pour Coublefruits, l'association a besoin de cette surface.

Commentaire CE

Voir thème traité dans le Rapport d'enquête

Contribution n°5 (Registre papier mairie) Mme Denise BORDENET + enfants

Thématiques : Emplacement réservé N°53 et 54

Annotation : Perm lundi 26 aout Observation Registre1 n°2

Mme Denise BORDENET + enfants en indivision, s'opposent au projet de parc urbain (ER n°54) sur une partie de la parcelle, actuellement en verger, accessible au public sur autorisation du propriétaire. Crainte de dégradation et/ou pollution du fait d'un accès libre au public. Propose de faire le parc urbain de l'autre côté du ruisseau (là où il y a des moutons).

Commentaire CE

Thème traité dans le Rapport d'enquête

Contribution n°6 (Registre papier mairie) M. Philippe ANDREUCCI

Thématiques : Emplacement réservé

Annotation : Permanence samedi 31 aout Registre 1 n°3

Philippe ANDREUCCI 165 rue des Peupliers : conteste ER n°67 prévu sur son terrain, il couvre son garage et l'accès maison. Le garage est vaste, c'est un espace de rangement en plus du garage 2 voitures ; le reste du terrain ne permet pas la construction d'un bâtiment équivalent. Risque de moins-value de la propriété. N'est pas opposé à un ER plus restreint.

Réponse de la commune

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



Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune qui donne satisfaction au propriétaire, ce qui lui permettra de reconstruire un garage équivalent à celui compris dans l'ER.

Contribution n°7 (Registre papier mairie) M. HANIN Didier

Thématiques : Demande zonage constructible

Annotation : Perm sam 31 aout Observ Registre1 n°4

M. Didier HANIN 221 rte du Vallon, demande pour ses parcelles 700, 703, 705, 706 et 94 un classement en constructible pour permettre à ses enfants de construire.

Réponse de la commune

Les parcelles référencées B700, B703, B705, B706 et B94 seront maintenues en zone agricole dans le Plan Local d'Urbanisme révisé, telles qu'elles le sont dans le PLU actuellement en vigueur.

La révision du PLU ne prévoit aucune extension du périmètre actuellement urbanisé. A contrario, il envisage la diminution des possibilités de construire (zone U et AU), positionnées en extension du périmètre actuellement urbanisé.

Il sera proposé au conseil municipal que le classement soit maintenu en zone agricole.

Commentaire CE

Le sujet des demandes de reclassement des parcelles en zone constructible est traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.3

Contribution n°8 (Registre papier mairie) Comité Ecologique Voiron Chartreuse CEVC

Registre1 n°5

Commentaire CE

Contribution traitée dans le Rapport d'enquête

Contribution n°9 (Registre papier mairie) Mme BERTHELET Danielle

Permanence mardi 3 sept Obs Registre1 n°7

Thématiques : Demande zonage constructible secteur classé S

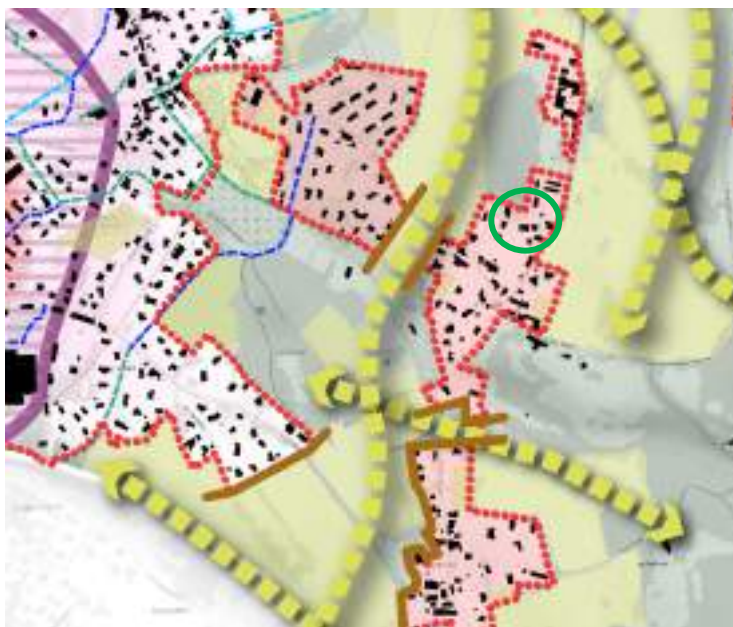
Annotation : Mme Danielle BERTHELET demande à quelle échéance une construction peut être prévue sur son terrain, parcelle AK759 au Massot, qui est classé Uhs, et peut être considéré irréfutablement comme une dent creuse. C'est un terrain de 800 m2 qui ne peut être utilisé ni pour la culture ni pour du logement public, le déclasser risque d'induire des friches. Souhaite construire ultérieurement sur ce terrain.

Réponse de la commune

Le classement en zone Uhs répond aux dispositions du PADD suivantes :

- Arrêter le mitage en cours sur les coteaux en réduisant les possibilités de construction à l'emprise de l'espace préférentiel du SCoT et selon les typologies en adéquation avec les morphologies urbaines existantes.*
- Stopper la constructibilité des hameaux et supprimer les extensions de l'urbanisation même celles situées en continuité des espaces urbanisés.*

La constructibilité est donc maintenue sur le plateau, et les dents creuses des hameaux et des coteaux sont « gelées » à l'urbanisation – cas de la parcelle référencée AK759 -, et les extensions du périmètre actuellement urbanisé sont inconstructibles.



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien de la parcelle susmentionnée en zone Uhs, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé d'un hameau de Coublevie.

Commentaire CE

Réponse traitée dans le thème concerné dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.2

Contribution n°10 (Registre papier mairie) M. BRAILLON Maurice

Permanence mardi 3 sept Observ Registre1 n°6

Thématiques : Demande zonage constructible

Annotation : M. Maurice BRAILLON, 16 imp des écureuils Voiron, demande confirmation que son terrain B545 est bien classé U pour pouvoir accéder aux terrains constructibles (voir plan PJ n°6). Attire l'attention sur le fait que les parcelles B631, B632, B629 ne sont pas comprises en intégralité en zone constructible malgré des informations contraires de la commune.

Réponse de la commune

Le classement en zone Uds répond aux dispositions du PADD suivantes :

- Arrêter le mitage en cours sur les coteaux en réduisant les possibilités de construction à l'emprise de l'espace préférentiel du SCoT et selon les typologies en adéquation avec les morphologies urbaines existantes.
- Stopper la constructibilité des hameaux et supprimer les extensions de l'urbanisation même celles situées en continuité des espaces urbanisés.

La constructibilité est donc maintenue sur le plateau, et les dents creuses des hameaux et des coteaux sont « gelées » à l'urbanisation – cas des parcelles référencées B631, B632, B629 - , et les extensions du périmètre actuellement urbanisé sont inconstructibles.



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien de la parcelle susmentionnée en zone Uds, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé d'un hameau de Coublevie ; le périmètre demeurant inchangé avec le PLU actuellement en vigueur.

Commentaire CE

La parcelle B545 est bien classée en U, mais comme elle constitue juste un accès, ce classement n'est pas nécessaire, et elle pourrait retourner en A car elle est en limite de zone.

Pour les autres parcelles qui ne sont pas en intégralité en zone constructible, la commune ne répond pas au contributeur concernant les « informations contraires fournies », la réponse traite de la réduction des possibilités de construire ;
Le sujet des demandes de reclassement des parcelles en zone constructible est traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.3

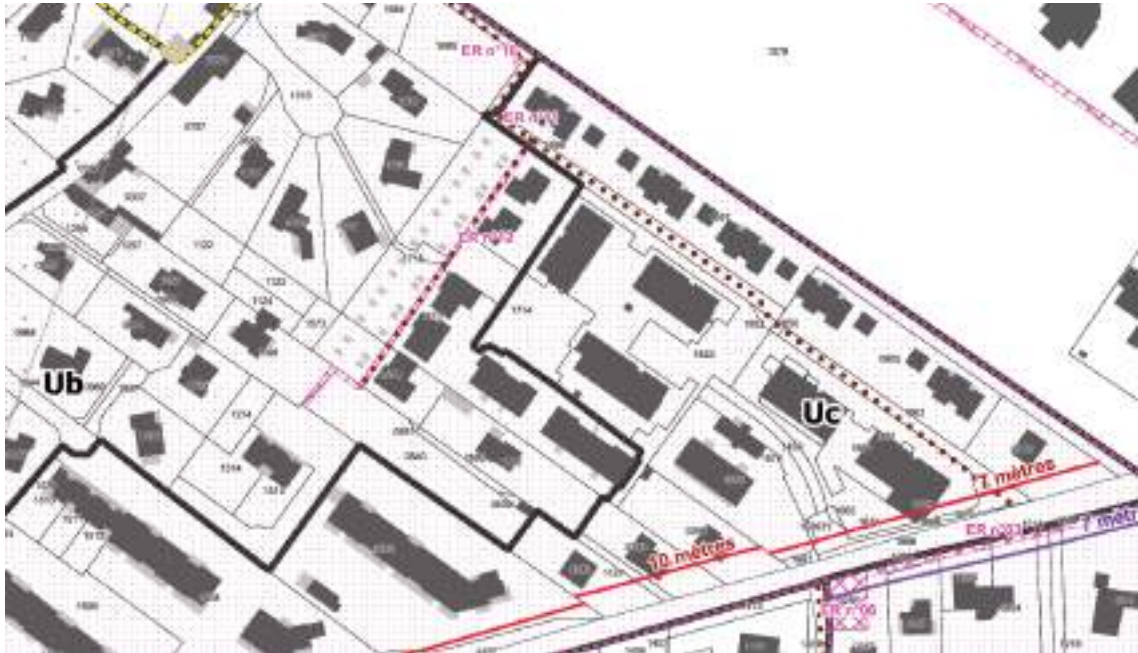
Contribution n°11 (Web) Anonyme

Thématiques : Parcelle AB 840 Circulation - liaisons douces, Emplacement réservé

Annotation : Refus d'un cheminement piétons traversant parcelle AB 840 dans sa partie la plus large (voir mail du 25/11 2023) empêchant toute construction, l'emplacement de notre droit de passage à l'opposé de ce passage lui-même aboutissant à des parkings privés. Permis accordé d'abord pour du bâtiment, puis refusé, maintenant demandes pour petites maisons.

Réponse de la commune

*L'emplacement réservé n°12 vise la réalisation d'un cheminement piéton en bordure Ouest de la parcelle AB840. Le positionnement en bordure « n'empêche » pas toute construction (voir plan ci-dessous). Ceci étant, l'outil servitude de prélocalisation apparaît être plus pertinent sur ce tènement, afin d'adapter la connexion piétonne avec le projet de construction.
Il sera proposé au conseil municipal l'amendement de l'emplacement réservé n°12, en servitude de prélocalisation sur la parcelle susvisée.*



Commentaire CE

Voir dans le Rapport d'enquête paragraphe sur parcelle AB480

Contribution n°12 (Web) - MOLLARET Alain

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

Thématiques : Parc de la Sure - Circulation - liaisons douces, Emplacement réservé

Annotation : Le lotissement LES PARCS DE LA SURE à COUBLEVIE est un lotissement privé. La voie privée qui dessert ce lotissement depuis l'entrée qui se trouve du côté de la route de Saint Jean ne doit pas accueillir d'autres circulations (véhicules, piétons, cyclistes, trottinettes, etc...) que les habitants du lotissement (excepté poste, gendarmerie, pompiers et camion de ramassage des ordures ménagères). Elle doit rester ainsi pour éviter tout accident et nuisances.

Réponse de la commune

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

Il sera proposé au conseil municipal le maintien de l'article L151-38 du code de l'urbanisme qui vise la protection des chemins.

Commentaire CE

Voir le sujet traité dans le rapport d'enquête chapitre IV.4.9

Contribution n°13 (Web) - MOLLARET Alain

26 lotissement les parcs de la SURE
38500 COUBLEVIE

Thématiques : Parc de la Sure - Circulation - liaisons douces, Emplacement réservé

Annotation : S'oppose aux places réservés pour du stationnement sur l'entrée du lotissement "Les Parcs de la sure". Ce lotissement est privé. Ce projet va causer des nuisances immédiates (nuisances sonores des véhicules, apport de déchets, regroupement de personnes à toutes heures du jour et de la nuit, trafics divers, etc...) aux riverains de la route de Saint Jean dont la circulation est très importante (difficulté pour sortir du lotissement privé à certaines heures de la journée) de plus ce n'est pas du tout écologique, encore plus de véhicules, plus de béton et adieu les espaces verts

Réponse de la commune

Aucun emplacement réservé pour du stationnement n'est envisagé dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Voir le sujet traité dans le rapport d'enquête chapitre IV.4.9



Contribution n°14 (Web) - MOLLARET Alain

26 lotissement LES PARCS DE LA SURE
38500 COUBLEVIE

Thématiques : Parc de la Sure - Réseaux privés

Annotation : Attire l'attention sur le fait que l'ensemble des réseaux situés dans et sous l'emprise du lotissement privé "Les Parcs de la Sure" (28 lots) eaux usées, électrique, éclairage, fibre optique, eau potable... est privé.

Réponse de la commune

Cette contribution n'appelle aucune remarque, ni modification du PLU arrêté.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune. Voir chapitre zonage d'assainissement.

Contribution n°15 (Web) - BONNAFOND Patrice

200 RUE DU PARC DE LA SURE
38500 COUBLEVIE

Thématiques : Parc de la Sure Circulation - liaisons douces, Emplacement réservé

Annotation : La circulation dans le lotissement le Parc de la SURE relève du domaine privé. Pour des raisons de sécurité, nous ne souhaitons pas augmenter le trafic dans notre rue (piétons, vélos, trottinettes, voitures.). Il est possible de créer facilement un axe de communication (piéton et piste cyclable) entre le parc de la mairie et les parkings côté école maternelle d'Orgeoise (chemin d'Orgeoise).

Réponse de la commune

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

Il sera proposé au conseil municipal le maintien de l'article L151-38 du code de l'urbanisme qui vise la protection des chemins.

Commentaire CE

Voir le sujet traité dans le rapport d'enquête chapitre IV.4.9

Contribution n°16 (Web) - BONNAFOND PATRICE

200 RUE DU PARC DE LA SURE
38500 COUBLEVIE

Thématiques : Parc de la Sure - Circulation - liaisons douces, Stationnement, Emplacement réservé

Annotation : Contre places de parking à l'entrée du lotissement du Parc de la Sure sur l'espace vert privé. Danger accru pour la sortie sur la route de St Jean et nuisances sonores supplémentaires.

Réponse de la commune

Aucun emplacement réservé pour du stationnement n'est envisagé dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune

Contribution n°17 (Web) - Mr et Mme SANCHEZ

446 Rue du Parc de la Sure
38500 Coublevie

Thématiques : Parc de la Sure Circulation - liaisons douces, Emplacement réservé

Annotation : Contre la création d'un parking sur l'espace vert privé à l'entrée du lotissement du Parc de la Sure. Risque de :

- Favoriser la traversée du lotissement pour rejoindre la sortie au rond point
- Augmenter difficulté de sortie sur la route de Saint Jean et les risques de circulation pour les habitants du lotissement dans une zone déjà critique malgré une limitation de vitesse à 30 km/h
- Augmenter les nuisances sonores et incivilités.

Réponse de la commune

Aucun emplacement réservé pour du stationnement n'est envisagé dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune.

Contribution n°18 (Email) M. COURTE Sylvain

Thématiques : Règlement verger Zone N

Annotation : Cabane du verger de Couble'fruits est nécessaire pour stocker des tables et chaises pour accueillir du public. La restriction à 5m² compromet largement cette possibilité.

Commentaire CE

Voir thème traité dans le Rapport d'enquête

Contribution n°19 (Email) Mme COLOMB / COCHET Karine

Thématiques : Règlement Verger Zone N

Annotation : Demande d'une cabane de 10 m2 pour le verger de Couble'fruits

Commentaire CE

Voir thème traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.5

Contribution n°20 (Email)

Par CEVC Ingeborg Eilers Présidente du CEVC

Commentaire CE

Cette contribution est traité dans le Rapport d'enquête, Chapitre IV.2

Contribution n°21 (Email) Mme CHAMPAGNAT Mireille

Thématiques : Verger Règlement Zone N

Annotation : Demande possibilité cabane 10m2 pour Couble'fruits

Commentaire CE

Voir thème traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.5

Contribution n°22 (Email) Mme VILLERS Corinne M. CLAREBOUT Gervais

Thématiques : Verger Règlement Zone N

Annotation : Demande possibilité cabane 10m2 pour Couple'fruits

Commentaire CE

Voir thème traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.5

Contribution n°23 (Email) M. JAMET Philippe

Thématiques : Verger Règlement Zone N

Annotation : Demande possibilité cabane 10m2 pour Couple'fruits

Commentaire CE

Voir thème traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.5

Contribution n°24 (Email) Mme VERMERSCH Violaine

Thématiques : Biodiversité, environnement, Verger Règlement Zone N, Risques

Annotation :

- 1- Demande possibilité cabane 10 à 20 m2 et terrassement pour Couple'fruits
- 2- Demande de réglementer les clotures et notamment interdire les murs d'enceinte (nuisible à la biodiversité), les brise-vues en plastique (qui se détériorent sous l'effet des UV), les cloture trop hermétiques ne favorisent pas les échanges, et favoriser les haies végétales locales Ces haies, en plus de leur apport pour la biodiversité, créeront une atmosphère agréable pour tous, des îlots de fraîcheur, permettront à l'eau de ruissellement de s'infiltrer et donc de lutter contre les inondations. De la même manière, le PLU devrait pouvoir interdire d'artificialiser les terrains pour les goudronner ou les bitumer, les inconvénients pour la collectivités (accroît le risque d'inondation et
- 3- Enfin le PLU devrait interdire les espaces artificialisés, goudronnés ou imperméabilisés, cela accroît les risques d'inondation (catastrophe pour la biodiversité) et donc des inconvénients pour la collectivité bien trop importants.

Réponse de la commune

- 1- *Il sera proposé au conseil municipal que les dispositions règlementaires du plan local d'urbanisme assurent la possibilité de réaliser un cabanon de 10m² pour le stockage d'outils visant au fonctionnement de l'association, dans la mesure où la taille de cette construction reste limitée.*
- 2- *Le règlement écrit du PLU arrêté propose la disposition suivante dans toutes les zones : « Les clôtures devront être perméables à l'écoulement naturel de l'eau et permettre le passage de la petite faune ».*
- 3- *Concernant l'imperméabilisation des parcelles, le PLU arrêté augmente significativement le coefficient de pleine terre à maintenir sur les tènements.*

Commentaire CE

Voir thème traité dans le Rapport d'enquête pour la cabane chapitre IV.4.5

Pour les deux autres sujets, je note que le PLU intègre déjà les propositions.

Contribution n°25 (Email) MORELLI G.

Thématiques : Verger, Règlement zone N

Annotation : Règlement des cabanons de jardin limités à 5 m², dans certains cas c'est insuffisant, notamment pour une association, ou organisation collective possibilité de déroger à cette règle.

Commentaire CE

Voir thème traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.5

Contribution n°26 (Email) Mme CROISSANT Lucie

Thématiques : Verger, Règlement Zone N

Annotation : Demande possibilité cabane 10m² pour Couple'fruits

Commentaire CE

Voir thème traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.5

Contribution n°27 (Email) - CHABANOL Franck

Thématiques : OAP 2E et 2F, Règlement

Annotation : OAP 2E et 2F Route de Grenoble : les aménageurs s'étonnent que les surfaces de stationnement et accès ne soient pas compris dans le calcul des surfaces de pleine terre, alors que les principes d'aménagement de ce secteur ont été étudiés en collaboration avec la municipalité. Ils estiment que cette disposition ne permet pas de réaliser la densité de logements demandée. Ils souhaitent que "les aires de stationnement et leurs accès soient intégrés aux surfaces de pleine terre".

Réponse de la commune

La définition des espaces de pleine terre définie dans le PLU arrêté est la suivante :

Pleine Terre : Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol, et répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est végétalisé,
- Sa nature est perméable et assure la libre infiltration des eaux pluviales,
- Sur une profondeur de 3 mètres à compter de la surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, usées et pluviales ...).
- Il peut recevoir des plantations.

Ainsi, notamment, les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Réponse de la commune

Il sera proposé au conseil municipal d'étudier la possibilité de comptabiliser une proportion d'espace des stationnements en surface, en espace de pleine terre, à condition d'être végétalisée.

Il sera proposé au conseil municipal que les accès aux stationnements ou voiries internes aux aménagements ne soient pas comptabilisables comme des espaces de pleine terre. Pour les

accès aux stationnements ou voiries internes, il sera proposé au conseil municipal de maintenir la règle telle que rédigée dans le dossier d'arrêt du PLU.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune pour un ajustement projet/règlement.

Contribution n°28 (Registre papier mairie) - Association CEVC

Thématiques : Procédure

Annotation : observation Registre 1 Obs n°8

L'association CEVC déclare ne pas être associée au courrier du Pic Vert déposé sur la même contribution que le courrier de CEVC sur le crapaud accoucheur.

Commentaire Commissaire enquêteur : La lettre de CEVC qui porte également sur la qualité du PLU du point de vue environnemental, a été retirée par la commune, cette lettre sera analysée dans le cadre des avis PPA

Réponse de la commune

Cette contribution n'appelle aucune remarque.

Contribution n°29 (Web) - RENIE Dominique

79, chemin de Beauregard
38500 COUBLEVIE

Thématiques : Demande changement zonage

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

Réponse de la commune

Le classement Uds est induit par le fait que le PLU en vigueur classe la parcelle en UD, actuellement.

Il sera proposé au conseil municipal d'étudier la modification du zonage dans le sens de la contribution.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse favorable de la commune

Contribution n°30 (Web) - BENIERE Romain

6 boulevard Biron
93400 St Ouen

Thématiques : Alignements, marges de recul

Annotation : Le PLU prévoit un alignement à 9 m au lieu de 5 m actuellement rue du Bérard. Le propriétaire des parcelles N° AC 666, AC 667, AC 668, (anciennement AC 97) situées au 114 rue du Bérard, demande de ne pas augmenter cet alignement à 9m. Cette propriété déjà amputée par un

droit perpétuel accordé au voisin (de jouir d'une zone de parking sur le terrain) pourrait néanmoins accueillir le projet de 2 constructions de maison. Mais difficulté pour trouver acquéreur du fait du recul de 5m. Un retrait de 9m empièterait sur la quasi-totalité des parcelles et rendrait le terrain inexploitable, inconstructible, et donc invendable. Or le propriétaire a acheté ce terrain au prix d'un terrain constructible d'hyper centre.



Réponse de la commune

Il sera proposé au conseil municipal d'étudier la modification du recul de 9 mètres sur la rue du Bérard.

Commentaire CE

Je note que la commune propose la modification du recul de 9 m qui d'ailleurs n'est pas de 9 m sur toute la longueur de la rue, pour permettre un projet de construction sur ce terrain.

Contribution n°31 (Web) - GREGOIRE David

175 route du Massot
38500 Coublevie

Thématiques : Risques

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



Réponse de la commune

La traduction de la carte des aléas, élaboré par le bureau d'études Géolithe à la demande du RTM (SERVICE RESTAURATION DES TERRAINS EN MONTAGNE) pour le compte de la commune de Coublevie, est justifiée de la manière suivante sur ce secteur :



4.16 SECTEUR DE BEAUREGARD

4.16.1 *Glissement de terrain*

Le coteau quaternaire présente du fait de sa pente modérée, de nombreuses venues d'eau et de la sensibilité des terrains assez argileux un aléa de **glissement de terrain faible G1** sur la zone urbanisée au Thomas, et **moyen G2a** sur la partie plus raide en rive droite de la combe du Bret, en marge sud du secteur.

4.16.2 *Ruissellements*

Les écoulements issus du Massot (cf. secteur 2) sont renforcés de nombreuses venues d'eau, sur une zone assez large d'abord en **aléa faible V1**, puis en **aléa moyen V2** au niveau de la noue amont du lotissement et du fossé à l'aval.



Commentaire CE

La carte des risques (zonage bleu et rose) est issue de la carte des aléas établie par un bureau d'étude spécialisé et compétent. L'aléa ruissellement V2 affecte bien le bord des deux parcelles sur la carte des aléas.

Contribution n°32 (Email) M. BENIERE Romain

Doublon de : Contribution N°30 (Web)

Contribution n°33 (Web) - VIBERT Gilles

777 rue du Vercors
38500 Coublevie

Thématiques : Avis favorable parcelle AB 840

Annotation : Avis favorable sur l'évolution du PLU secteur de Plan-Menu et plus particulièrement le classement en Ub de la parcelle 840, parcelle enclavée majoritairement dans un environnement de constructions basses et de pavillons, ce classement est logique. Cette évolution a du sens dans la mesure où elle participe à l'harmonie, à l'intégration et au cadre de vie du quartier.

Réponse de la commune

Cette contribution n'appelle aucune remarque, ni modification du PLU arrêté.

Commentaire CE

Sujet traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.9

Contribution n°34 (Email) - CHAMPOMMIER Andre

Thématiques : Circulation Sécurité

Annotation : M. Champommier habitant 460 route de la Buisse Problème récurrent de circulation route de la Buisse, (plusieurs réclamations auprès de la commune) : Difficulté et même danger pour personne âgée et handicapée pour sortir de chez elle en fauteuil électrique qu'elle manie seule (malgré la présence d'une auxiliaire de vie), la piste cyclable étant à l'opposé du portail de sortie. 1ère alerte auprès de Mme Le Maire en octobre 2021 sur les problèmes de circulation route de La Buisse et du Gros bois avec le changement de circulation mis en place et la piste cyclable, positionnée à gauche de la route. Après visite sur place, Mme Le Maire répond que rien ne serait fait avant 2024 au vu des travaux en cours dans le quartier, et que la piste cyclable et le sens giratoire entre la route du Gros bois et la route de la Buisse étaient encore expérimentaux ainsi que la piste cyclable et piétonne : tout serait remis en question en 2024. Ainsi 2024 : renouvellement de la demande pour ralentir les voitures et être en sécurité. Proposition initiale de mettre des ralentisseurs pour diminuer la vitesse sur cette route ; ceux-ci sont d'autant plus nécessaires aujourd'hui que le trafic des véhicules a beaucoup augmenté. La vitesse n'a pas diminuée pour autant malgré les radars pédagogiques qui ne semblent effrayer personne. Pour se rendre sur la voie verte, grandes difficultés à être en sécurité, même pour ce petit bout de route. Par ailleurs, la demande principale est la modification de la route qui est aujourd'hui du côté où il y a le plus grand nombre d'habitations concernées (pour entrer, nécessité de bloquer la circulation pour ouvrir le portail). Sortie dangereuse au vu de la vitesse des conducteurs. Indispensable de repositionner la route sur le côté où elle était anciennement positionnée) et ainsi les piétons continueraient à être en sécurité à droite. Repérage du nombre de maison sur la gauche et sur la droite : Un nombre plus important d'habitations se situent sur la gauche (de mon côté), soit 55 habitations avec les immeubles bas (3 gros lotissements entre 6 et 12 maisons) contre 22 sur la droite avec deux petits lotissements (7 et 3 maisons).

Réponse de la commune

Cette contribution n'appelle aucune remarque, dans le cadre de la révision générale du PLU, ni modification du PLU arrêté.

Commentaire CE

Cette contribution pourrait être considérée comme concernant uniquement la sécurité routière. Toutefois l'un des objectifs du PADD est : « Apaiser et sécuriser les points de circulation difficile ». La commune devra prendre en compte les problèmes de sécurité routière qui sont aussi en lien avec l'augmentation de trafic liée au développement de la commune et les modes de déplacement doux prévus dans le PLU.

Contribution n°35 (Email) - CROISSANT Lucie

Thématiques : Agriculture, Règlement

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

Destination de la zone A et N : demande de précisions du règlement : Il est noté : «Sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations du sol à destination d'exploitation agricole, à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation [...], ceci incluant : - les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate (...) - les constructions et installations à usage d'aire naturelle de camping (...) - Les serres, à condition d'être démontables et d'être situées à proximité d'un bâtiment agricole. »

>> Cette liste est-elle limitative ?

>> Qu'en est-il des serres ? Les conditions de démontabilité d'une serre et de la proximité d'un bâtiment agricole sont inadaptées. Les serres sont souvent autonomes et ne nécessitent pas la présence de bâtiments agricoles. La condition de construire un bâtiment agricole proche d'une serre est très contraignante. Par ailleurs, la hauteur des constructions agricoles est fixée à 3,50m pour les serres, châssis et tunnels. Sachant que la hauteur des serres maraîchères reconnues professionnelles (notamment par la région) sont supérieures à 3,50m, il serait plus adapté de pouvoir se conformer à ce qui est proposé chez les fabricants de serre. Une hauteur minimale (minimum 4m) est nécessaire pour avoir un volume d'air important qui permet de limiter les maladies, et donc ne pas avoir recours à des produits phytosanitaires. Il serait plus adapté, pour répondre aux objectifs du PADD, de ne pas réglementer les hauteurs pour les serres, châssis et tunnels, comme c'est d'ailleurs le cas dans les zones N du PLU, ou a minima une hauteur de 4 mètres.

Commentaire CE

Voir sujet traité dans le Rapport d'enquête chapitre Agriculture IV.4.5

Contribution n°36 (Web) - SERBUTOVIEZ Christophe

1278 Route de Saint-Jean
38500 Coublevie

Thématiques : Avis favorable AB840, Emplacement réservé

Annotation : Secteur de Plan Menu avis favorable à l'évolution du PLU et notamment du passage de la parcelle AB 840 en zone Ub. Créer une voie verte au travers de cette parcelle permettra une liaison pédestre entre les différentes habitations, le collège et les équipements sportifs. Cependant il est important que sa localisation (cheminement) soit discutée par l'ensemble des riverains.

Commentaire CE

Sujet traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.9

Contribution n°37 (Web) - VIBERT Gilles

777 rue du Vercors
38500 Coublevie

Thématiques : Avis favorable Circulation - liaisons douces, AB840, Emplacement réservé

Annotation : ER en bout de parcelle 840 à Plan Menu pour cheminement piéton : favorable aux cheminements doux pour relier des quartiers, cependant risque d'inquiétude de la part des riverains de ce chemin, peur de nuisances ou d'incivilité. La conception de ce cheminement devra se faire avec les riverains.

Commentaire CE

Sujet traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.9

Contribution n°38 (Web) - TOURBIER David

54 impasse du chevrefeuille
38500 Coublevie

Thématiques : Avis favorable - Circulation - liaisons douces, AB840, Emplacement réservé

Annotation : Avis favorable au classement en Ub de la parcelle AB840 La création d'une liaison entre les différentes zones est aussi intéressante et crée un cheminement agréable. Son positionnement doit être défini avec le voisinage pour éviter des nuisances potentielles.

Commentaire CE

Sujet traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.9

Contribution n°39 (Web) - SARRA David

1278 route de saint Jean
38500 Coublevie

Thématiques : Avis favorable parcelle AB840, Circulation - liaisons douces, Emplacement réservé

Annotation : Avis favorable sur le passage en zone Ub pour parcelle AB 840, ainsi que pour la liaison douce mais attention à son tracé qui doit être discuté par l'ensemble des riverains pour prévenir nuisances et déconvenues.

Commentaire CE

Sujet traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.9

Contribution n°40 (Web) - Anonyme

Thématiques : Règlement zone Uds

Annotation : Zone Uds : Pourquoi imposer un recul de 5m pour les annexes ? Cela rend très compliquées, voire disgracieuses, les implantations de cabanons de jardin par exemple. Pourquoi ne pas avoir gardé la réglementation actuelle (2m de recul) ?

Réponse de la commune

La règle d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives, en zone Uds, est la suivante :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions en limites séparatives est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction principale déjà existante en limite, dans la limite de la hauteur de la construction existante et si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

Pour les annexes :

Les annexes peuvent s'implanter entre 0 et 2 mètres par rapport aux limites séparatives à condition d'avoir une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

Au-delà de 2 mètres de la limite séparative, les annexes doivent respecter un recul égal à $(D = H/2 \geq 2,00 \text{ mètres})$.

Pour les piscines :

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres des limites séparatives.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Réponse de la commune

Il sera proposé au conseil municipal la modification de la règle, afin de se rapprocher de celle fixée pour les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune

Contribution n°41 (Email) - COCHET Alain

Thématiques : Demande zonage constructible, Emplacement réservé

Annotation : Propriétaire des parcelles AI 0759 - AI 0760 et AI 0689, dans les Verchères et en face du château d'eau, route du Biot, toutes trois classées en Zone Agricole. La parcelle AI 0759 est dans le prolongement du lotissement des petites Verchères. Cette parcelle, par sa situation vis à vis des risques d'inondations de pied de versant, a été classée à risque faible au PLU par le bureau d'études "Alpes Géo conseil" en 2013 et cela a été confirmé dans le diagnostic synthétique de l'élaboration du PLU de 2021. Hors dans le Projet d'Action de Prévention des Inondations, cette parcelle AI 0759 est prévue d'être préemptée par la Mairie pour la construction d'un des deux bassins écrêteurs de capacité de 50 000m³. Ceux-ci viendraient s'ajouter au bassin écrêteur existant route de Vouise. Ce projet est complètement disproportionné tant au niveau de leurs capacités que de leurs coûts estimés à 2.7 Millions d'Euros HT. Pour rappel un bassin devait voir le jour, sur la parcelle préemptée à Mme Cochet Simone -marié Croce-au Verchères (parcelle AI680) qui conditionnait la construction des immeubles sous l'église, hors celui-ci n'a jamais vu le jour et les immeubles sont bien sortis de terre. De part ces éléments je vous demande de revoir le classement de la parcelle AI 0759 en zone constructible, ainsi que la parcelle AI0689. >>

Réponse la commune

Le parcelles références AI 759 et AI689 se situent en dehors de l'espace actuellement urbanisé (voir plan du PADD débattu en conseil municipal du 29 avril 2022) :



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des tènements en zone agricole dans le futur PLU, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques des tènements, situés hors du périmètre actuellement urbanisé.

Commentaire CE

Le sujet des demandes de reclassement des parcelles en zone constructible est traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.3

Quant au bassin de rétention, la commune n'a pas répondu, mais pour information, sa capacité a été déterminée suite aux études réalisées par le SYMBHI et elle ne peut pas être remise en cause par l'intermédiaire du PLU.

Contribution n°42 (Email) - CDMF pour Mme MARTIN et M. RENAUD-GOUD

Thématiques : Demande zonage constructible (Uds)

Annotation : Réclamation portée par le Cabinet d'avocats CDMF contestant le classement de la parcelle B864 au lieu-dit "Le Divat" dont les propriétaires sont Mme Martin et M. Renaud-Goud. Ce terrain, classé au PLU actuel en UD, non bâti de 700 m² est situé dans un secteur urbanisé, il constitue une dent creuse et non une extension, il possède un accès via la route St Jean. Demande de revoir le projet de classement en zonage Uds.

Réponse de la commune

Le classement en zone Uds répond aux dispositions du PADD suivantes :

- Arrêter le mitage en cours sur les coteaux en réduisant les possibilités de construction à l'emprise de l'espace préférentiel du SCoT et selon les typologies en adéquation avec les morphologies urbaines existantes.
- Stopper la constructibilité des hameaux et supprimer les extensions de l'urbanisation même celles situées en continuité des espaces urbanisés.

La constructibilité est donc maintenue sur le plateau et les dents creuses des hameaux sont « gelées » à l'urbanisation – cas de la parcelle B864 - , et les extensions du périmètre actuellement urbanisé sont inconstructibles.



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien de la parcelle susmentionnée en zone Uds, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé d'un hameau de Coublevie.

Commentaire CE

Réponse traitée dans le thème concerné dans le Rapport d'enquête Chapitre IV.4.2

Contribution n°43 (Registre papier mairie) - Mme VERNAY

Thématiques : Biodiversité, environnement, OAP 2C

Annotation : Perm jeudi 19 sept Registre1 n°10

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

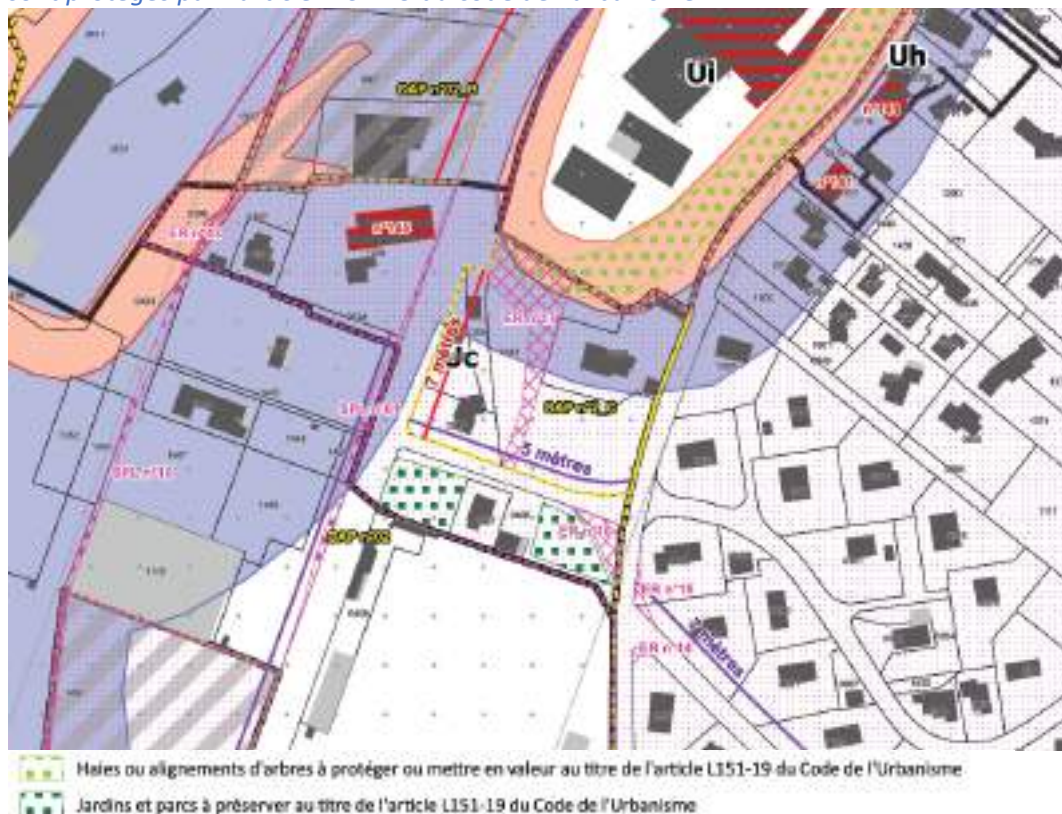
- 1- pourquoi la densité de constructions demandée dans l'OAP 2C (53 à 61 logts/ha) est inférieure à celles demandées dans les autres OAP de la Route de Grenoble (entre 78 et 102 logts/ha) ?
- 2- pourquoi les parcelles 406 et 407 ne sont pas comprises dans les limites de l'OAP (voir liste page 40 du document 3 OAP du PLU), alors que le projet présenté page 42 de ce même document du PLU les intègre ?
- 3- de revoir la liste des arbres à conserver, car certains sont en train de mourir et n'ont pas été identifiés comme tels par Vercors Elagage.

Réponse de la commune

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

Il sera proposé au Conseil Municipal d'approuver le maintien du nombre de logements proposé par l'OAP, tel que défini dans le PLU arrêté.

2-Le périmètre du secteur 2C de l'OAP Route de Grenoble et la liste des références cadastrales présentent une incohérence. La liste des parcelles exclue les parcelles dont les boisements sont protégés par l'article L151-19 du code de l'urbanisme :



Il sera proposé au Conseil Municipal la liste des références cadastrales comprises dans le périmètre du secteur 2C de l'OAP de la route de Grenoble, afin de concorder avec le plan.

3-Cette contribution n'appelle aucune remarque, dans le cadre de la révision générale du PLU, ni modification du PLU arrêté.

Commentaire CE

Je prends note des informations fournies par la commune et la rectification prévue pour mettre les documents en cohérence.

Contribution n°44 (Registre papier mairie) - Mme GUIBOUD-RIBAUD

Thématiques : Bat pouvant changer de destination – terrains CCAS

Annotation : Perm jeudi 19 sept registre1 n°11

Mme Guiboud-Ribaud dépose 4 observations, elle demande :

- 1- si le bâtiment situé sur les parcelles 136 et 690 (le long du ch du Neyroud) peut être inscrit en tant que bâtiment pouvant changer de destination
- 2- sur les parcelles de l'autre côté du chemin, n°289 et 377, est installée une caravane transformée en habitation permanente. Cette installation est-elle légale ? Sinon pourquoi est-ce toléré ?
- 3- Une partie des terrains qui sont couverts par une OAP route de Grenoble sont propriété du CCAS de Coublevie. La commune va t'elle racheter ces terrains au CCAS ? ou sinon des contreparties sont-elles prévues ?

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

Réponse de la commune

- 1- *Le bâtiment existant sur la parcelle référencée AK136 ne présente pas les caractéristiques architecturales et patrimoniales nécessaires pour assurer l'usage de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sur la base duquel le changement de destination est autorisé.
La parcelle référencée AK690 ne contient pas de bâtiment.
Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires sur les parcelles susmentionnées, telles que définies dans le PLU arrêté.*
- 2- *Le caractère permanent de cette habitation n'a pas été autorisée par la municipalité. Les dispositions réglementaires du PLU arrêtée maintiennent la construction existante sur les parcelles référencées AH289 et AH377 en zone agricole et inconstructible au titre de la carte des aléas traduites réglementairement dans le PLU.
Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires sur les parcelles susmentionnées, telles que définies dans le PLU arrêté.*
- 3- *Une partie du secteur 2D de l'OAP route de Grenoble est de propriété du CCAS (AB1451). Le CCAS étant propriétaire, la mise en œuvre des éléments de programmation de l'OAP seront réalisés avec le concours des représentants du CCAS.
Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires sur les parcelles susmentionnées, telles que définies dans le PLU arrêté.*
- 4- *Les parcelles AD369 et AD451 sont classées en zone Ue dans le PLU arrêté.*

Commentaire CE

Je prends note des réponses informatives apportées par la commune.

Contribution n°45 (Registre papier mairie) - Mme MICHALET

Thématiques : OAP n°3

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

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

Réponse de la commune

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

L'OAP n'a pas d'impact sur la possibilité de vente de la parcelle référencée AD322 à un particulier. La capacité de densification exposée dans l'OAP induirait théoriquement une plus-value.

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires sur les parcelles susmentionnées, telles que définies dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Je prends note des réponses de la commune aux questions de Mme Michalet. Au regard de ces informations données, l'intégration de sa parcelle dans l'OAP n'a pas d'impact négatif, au contraire et il n'y aurait pas d'intérêt à sortir de l'OAP.

Contribution n°46 (Registre papier mairie) - COTTE Olivier

Thématiques : Demande zonage constructible (Uds)

Annotation : Perm jeudi 19 sept reg 1 n°16

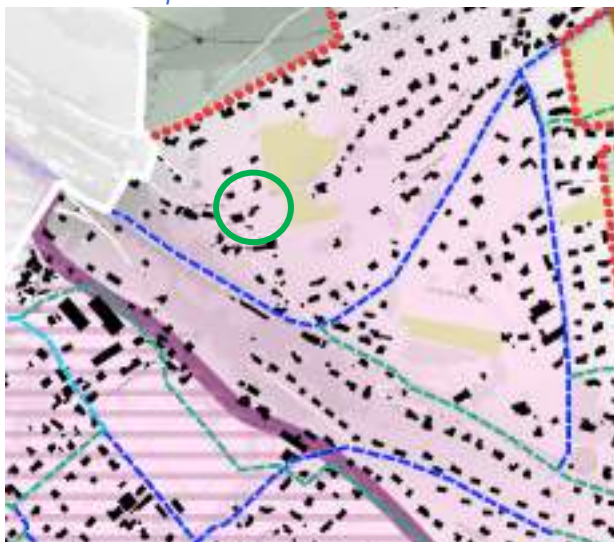
M. Olivier Cotte a sa parcelle AE 971 classée en zone Uds, avec limitation de constructibilité. Il demande à quelle échéance une construction d'habitation sera possible sur sa parcelle ?

Réponse de la commune

Le classement en zone Uds répond aux dispositions du PADD suivantes :

- Arrêter le mitage en cours sur les coteaux en réduisant les possibilités de construction à l'emprise de l'espace préférentiel du SCoT et selon les typologies en adéquation avec les morphologies urbaines existantes.
- Stopper la constructibilité des hameaux et supprimer les extensions de l'urbanisation même celles situées en continuité des espaces urbanisés.

La constructibilité est donc maintenue sur le plateau, et les dents creuses des hameaux et des coteaux sont « gelées » à l'urbanisation – cas de la parcelle référencée AE971 - , et les extensions du périmètre actuellement urbanisé sont inconstructibles.



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien de la parcelle susmentionnée en zone Uds, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé d'un hameau de Coublevie.

Commentaire CE

Réponse traitée dans le thème concerné dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.2

Contribution n°47 (Registre papier mairie)

Par DELYS Patricia

Thématiques : Zone Uds règlement

Annotation : Perm jeudi 19 sept obs reg1 n°15

Mme Patricia Delys a un terrain classé en zonage Uds, situé au hameau du Bouvier et qui comporte une ancienne écurie. Elle souhaite savoir si la transformation du bâtiment en maison d'habitation est autorisée en zonage Uds et sinon à quelle échéance cette autorisation peut-elle intervenir ?

Réponse de la commune

Le bâtiment existant sur la parcelle référencée B865 doit répondre à des caractéristiques architecturales et patrimoniales pour assurer l'usage de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sur la base duquel le changement de destination est autorisé. La qualité architecturale du bâtiment sera étudiée.

Commentaire CE

Le règlement précise pour les bâtiments identifiés au titre de L151-19 « le changement de destination est autorisé vers les destinations et sous-destinations habitation et autres hébergements touristiques ».

Mais le règlement dit aussi dans les zone U en secteur « S » que sont autorisés les changements de destination entre les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone. Or aucune destination, ni sous-destination n'est autorisée dans la zone. Donc une relecture du règlement est probablement nécessaire pour ajuster ces contradictions. Concrètement il existe un bâtiment vide qui pourrait être restauré, sinon il risque de se délabrer ce qui serait dommage, car le bâtiment est intéressant et bien intégré dans le paysage. Le volume est simple, genre grange basse, et la toiture a un large débord.

Contribution n°48 (Registre papier mairie) - Mmes GOUY et JULLIARD

Thématiques : Patrimoine bâtiments paysage

Annotation : Perm jeudi 19 sept registre1 n°14

Mme Sabine Juillard et Josette Gouy déposent plusieurs observations accompagnées d'un courrier, concernant leur parcelle AK 109 située ch de Beauregard et jouxtant la chartreuse Ste Croix de Beauregard, classée au titre des monuments historiques et donc imposant une servitude :

1- les propriétaires contestent le classement en zone de protection au titre de l'article L151-19 du CU, estimant que cette protection est inutile du fait de la servitude déjà imposée par la Chartreuse qui oblige tout projet à un accord de l'ABF, et que cette identification comme secteur de hameau à protéger au titre du paysage leur imposerait des contraintes supplémentaires.

2- demandent également pourquoi classement en Uds et pas Uhs ?

- elles précisent qu'elles ont réalisé des travaux d'embellissement qui ont contribué à embellir le paysage alentour et en respectant les contraintes ABF liées à la Chartreuse (ce qui n'est pas le cas de toutes les maisons du hameau, toiture plate...) et qu'elles prévoient de réaliser d'autres travaux.

Réponse de la commune

La construction recensée sur la parcelle référencée AK 109 s'organise dans un ensemble constituant le hameau, au sujet duquel la protection patrimoniale est proposée via l'article L151-19. Cette prescription s'inscrit donc dans une cohérence de traitement à l'échelle du hameau en question et de tous les hameaux de Coublevie. Cette prescription n'induit pas de « contraintes supplémentaires » à l'avis de l'ABF.

- 1- *Le classement Uds est induit par le fait que le PLU en vigueur classe la parcelle en UD, actuellement. En cohérence avec la réponse à la contribution n°29, il sera proposé au conseil municipal d'étudier la modification du zonage dans le sens de la contribution.*

Commentaire CE

La réponse de la commune est de nature à rassurer les propriétaires puisque le classement de hameau n°G n'induit pas de contraintes supplémentaires par rapport à l'ABF. Le règlement PLU préconise que l'alignement des constructions ainsi que leur volume, leurs implantations par rapport aux emprises publiques sont à conserver dans leur caractéristiques architecturales et urbaines actuelles. De plus la commune propose un classement en Uhs comme demandé, ce qui est en cohérence avec un classement patrimonial paysage de hameau.

Contribution n°49 (Registre papier mairie) - M. NOIR

Thématiques : Demande zonage constructible

Annotation : Perm jeudi 19 sept obs reg1 n°13

M. Noir, propriétaire d'une parcelle secteur le Bois Joli (AE 278) demande une réintégration en zone constructible aux motifs que les parcelles autour sont construites, que ce terrain n'aura jamais de vocation agricole et que des droits de succession ont été payés en tant que parcelle constructible.

La parcelle susmentionnée se situe en dehors du périmètre actuellement urbanisé défini dans le PADD débattu le 29 avril 2022.



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien du tènement en zone agricole dans le futur PLU, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé hors du périmètre actuellement urbanisé.

Commentaire CE

Contribution n°50 (Registre papier mairie) - FONTANEL Gérard

Thématiques : Demande zonage constructible

Annotation : Perm jeudi 19 sept obs reg1 n°12

M. Gérard Fontanel, propriétaire de la parcelle AE 260 à la Tivollière, dépose une requête demandant la réintégration de sa parcelle en zone constructible aux motifs :

- que sa parcelle était classée constructible dans l'ancien POS
- qu'il a toujours répondu positivement quand il a fallu assurer l'assainissement du secteur et qu'il a accepté de faire passer un collecteur dans son terrain, permettant ainsi de réduire les coûts pour la collectivité (sur-profondeur évitée pour la pose de canalisation)
- qu'il a découvert que son terrain avait été classé en zone A dans le PLU précédent (en 2013) et que le maire de l'époque M. Parrel lui a conseillé d'attendre la prochaine révision
- ce terrain est desservi (route, réseaux), il est entouré de constructions récentes
- d'ailleurs la collectivité le sollicite de nouveau pour requalification du fossé pour écoulement des eaux pluviales liées à ces constructions récentes (dans le cadre de la prévention des inondations)
- des droits de succession sur terrain à bâtir ont été payés sur cette parcelle

Réponse de la commune

La parcelle référencée AE260 se situe en dehors du périmètre actuellement urbanisé défini dans le PADD débattu le 29 avril 2022.

Les remarques relatives au passage de canalisation et à la requalification du fossé ne relèvent pas de la constructibilité du terrain.



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien du tènement en zone agricole dans le futur PLU, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé hors du périmètre actuellement urbanisé.

Commentaire CE

Le sujet des demandes de reclassement des parcelles en zone constructible est traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.3

Contribution n°51 (Courrier) - Mme RENAUD-GOUD ép MARTIN

Thématiques : Demande zonage constructible (suppression S)

Annotation : Mme Martin-Renaud-Goud a déposé une demande de permis d'aménager, sur parcelle B864 au Divat, qui a reçu un sursis à statuer, celui-ci est contesté auprès du TA (en cours de procédure). Demande la suppression du zonage Uds, inconstructible, pour construction d'une seule maison, sur ce terrain viabilisé, situé dans l'enveloppe urbanisée, ce classement n'est pas justifié (voir courrier Avocats CDMF contribution N°42)

Commentaire CE

La réponse de la commune à cette contribution se trouve à la contribution n°42 faite par le cabinet d'avocats CDMF.

Réponse traitée dans le thème concerné dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.2

Contribution n°52 (Registre papier mairie) - Mme ROLLAND Nelly

Thématiques : Demande zonage constructible (suppression S)

Annotation : Perm mardi 24 sept reg1 n°18

Mme Nelly Rolland, 458 ch des Dominicains, demande pour ses parcelles (AH 366, 974 et 239 pour 5 373 m2) comprenant maison et terrain autour, un classement en Ub aux motifs que ce terrain est situé en centre-ville, à côté de l'EHPAD, proche des écoles. Un classement en Ubs, inconstructible, lui paraît complètement inadapté.

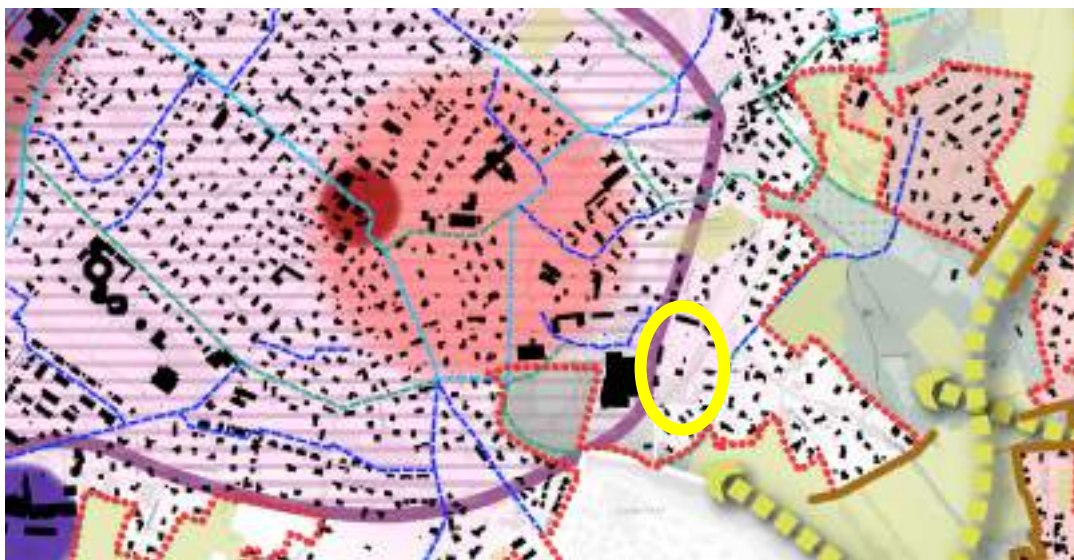
Réponse de la commune

Le classement en zone Uds répond aux dispositions du PADD suivantes :

- ➔ Arrêter le mitage en cours sur les coteaux en réduisant les possibilités de construction à l'emprise de l'espace préférentiel du SCoT et selon les typologies en adéquation avec les morphologies urbaines existantes.

La constructibilité est donc maintenue sur le plateau. Les dents creuses des coteaux et des hameaux sont « gelées » à l'urbanisation – cas des parcelles référencées AH 366, 974 et 239 - , et les extensions du périmètre actuellement urbanisé sont inconstructibles (classement en zone A ou N).

Le PADD débattu en conseil municipal du 29 avril 2022 définit le périmètre de l'espace préférentiel du SCoT, en violet sur le plan ci-dessous.



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien de la parcelle susmentionnée en zone Ubs, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé d'un hameau de Coublevie.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune. Les parcelles concernées sont effectivement proches du centre de Coublevie, cependant elles sont situées en dehors de l'espace préférentiel de développement du SCoT défini par le trait violet sur le plan ci-dessus. Le parti choisi par la commune pour élaborer le PLU, couplé aux injonctions des documents supérieurs qui demandent de réduire les secteurs de construction, de concentrer les constructions dans l'espace préférentiel du SCoT, de prévoir des opérations densifiées comprenant des logements sociaux, fait que les zones en dehors de ce trait ont été classées en secteur « S » dans lesquelles la construction est bloquée actuellement. Il n'est pas possible de sortir juste une parcelle de ces zones pour la classer en Ub, d'autant plus si elle ne répond pas aux critères de l'espace à développer.

Voir réponse traitée dans le thème concerné dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.2

Contribution n°53 (Registre papier mairie) - M. et Mme SCHARFF

Thématiques : Emplacement réservé N°52, OAP N°3

Annotation : Perm mardi 24 sept obs reg1 n°19

M. et Mme Scharff, habitant 175 rue des Saules, sont impactés par le projet d'OAP n°3 et par l'ER n°52 qui prévoit une liaison douce empruntant la voie privée du lotissement : inquiétude par rapport aux constructions prévues dans l'OAP n°3 et opposition au passage du cheminement doux qui devrait emprunter la voie privée en impasse du lotissement.

Réponse de la commune

L'OAP n°3 cadre le développement d'une dent creuse importante au cœur d'espaces pavillonnaires, en programmant une opération de 40 logements. Le règlement de la zone UB est modifié (par rapport au PLU en vigueur actuellement), afin d'assurer des formes urbaines respectueuses des morphologies du bâti existant.

Il sera proposé au Conseil Municipal l'amendement de l'OAP n°3, notamment sur le principe de connexion piétonne, visant la liaison entre la rue du Guillon et la rue des Saules. L'emplacement réservé n°52 sera, ainsi, supprimé.

Commentaire CE

Voir ces deux sujets traités dans le rapport d'enquête dans les chapitres IV.4.49 et IV.4.10

Contribution n°54 (Registre papier mairie) - POYSAT Jean-Claude

Thématiques : OAP N°3, Patrimoine bâtiment paysage

Annotation : Perm mardi 24 sept obs reg1 n°20

M. Jean-Claude Poysat habite 186 Rte du Guillon, (parcelle AD96) sa maison est dans l'OAP n°3 et est identifié au titre de l'art L151-19 du CU :

1- Il vient se renseigner sur les contraintes liées à cette identification

2- il souhaite sortir du périmètre de l'OAP n°3 et ne comprend pas pourquoi des parcelles construites ont été intégrées dans l'OAP.

Réponse de la commune

- 1- *La protection patrimoniale liée à l'article L151-19 du code de l'urbanisme est utilisée tant pour préserver l'architecture et la volumétrie de la construction, tant le parc attenant, qui constitue une entité remarquable.*

La protection vise le maintien des éléments suivants, définis dans le règlement écrit :

N°PLU : PP77	N° de parcelle : 000 AD 96 Coublevie – la Dalmassière	Maison de la Dalmassière II
		Éléments d'intérêt d'aspect extérieur : façades ordonnancées, ouvertures rectangulaires, lambrequins de toit, garde-corps en fer forgé, baie géminée.
Description : maison noble ou bourgeoise d'époque contemporaine, située au lieu-dit de la Dalmassière, sur un terrain en légère pente.		Préconisations : les façades ordonnancées, les ouvertures rectangulaires, les lambrequins de toit sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

Les modifications de l'aspect extérieur de la construction devront assurer le maintien des éléments cités.

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires sur ce tènement, telles que définies dans le PLU arrêté.

- 2- *La parcelle référencée AD96 fait partie d'un ensemble de propriétés constituant une dent creuse d'importance. La protection de la construction et du jardin attenant, assurent une respiration dans le potentiel de densification existant aux abords. Par ailleurs, le contenu de l'OAP s'appuie sur la morphologie bâtie de cette construction, son implantation par rapport à la rue du Guillon (présentant un pignon), afin d'induire les formes urbaines potentielles à venir. Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires sur ce tènement, telles que définies dans le PLU arrêté.*

Commentaire CE

Je prends note des réponses de la commune qui apporte des précisions sur la protection patrimonial du bâtiment

Quant au sujet de l'OAP, voir le thème traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.10

Contribution n°55 (Registre papier mairie) - M. et Mme JULLIEN

Thématiques : Emplacement réservé N°54 - Biodiversité, environnement

Annotation : Perm mardi 24 sept obs reg1 n°21

M. et Mme Jullien, habitant 165 rue des Erables, s'opposent à l'ER n°54 qui prévoit un parc urbain et impacte la parcelle 064 de Mme Bordenet :

- 1- projet en contradiction avec les attendus du PLU visant à ne pas utiliser cette parcelle pour l'étalement urbain, détruisant les habitats naturels et les continuités écologiques
- 2- maintenir cette zone de calme, bannir toute activités risquant d'engendrer incivilités ou conflits pouvant impacter les propriétés en rive droite du Gorgeat (pas d'étude d'impact réalisée)
- 3- la parcelle 064 a été entretenue depuis plus de 25 ans par les propriétaires des parcelles 309, 310 et 311 qui ont par ailleurs fait une proposition d'achat à Mme Bordenet
- 4- M et Mme Jullien utilisent, depuis plus de 30 ans, en jardin potager la partie qu'ils souhaitent acquérir et s'opposent à ce que cette destination de jardin disparaisse
- 5- trouvent scandaleux que Mme Bordenet n'ait pas été contactée pour le devenir de sa parcelle
- 6- une voie piétonne droite, liaison avec rue des Saules, peut être envisagée mais pas le long du Gorgeat
- 7- ce projet irréfléchi aurait-il pu, avec une réelle concertation avec les riverains, aboutir à un projet réfléchi, avec maintien des espaces verts et biologiques sûrs ?

Réponses de la commune

1. *L'emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière pour un objet d'intérêt général ou public. L'étude dans le détail de l'aménagement sera réalisée ultérieurement.*
2. *Cette contribution n'amène aucune remarque.*
3. *L'emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière pour un objet d'intérêt général ou public.*
4. *L'usage actuel de potager est possible tant que la municipalité n'est pas devenue propriétaire de la parcelle. Une fois l'acquisition opérée, la municipalité devra réaliser le projet défini.*
5. *Mme Bordenet a été reçue en mairie à plusieurs reprises.*
6. *Cette contribution n'amène aucune remarque.*
7. *Cette contribution n'amène aucune remarque.*

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des emprises des ER n°53, telles que définies dans le dossier d'arrêt.

Commentaire CE

Voir réponse dans le thème traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.8

Contribution n°56 (Registre papier mairie) - Anonyme

Thématiques : OAP N°7

Annotation : Perm mardi 24 sept obs registre1 n°22

OAP n°7 rue du Bérard : deux personnes viennent se renseigner pour le compte de la propriétaire qui souhaite vendre une partie seulement de sa propriété, pour une superficie d'environ 1200 m². Elle ne veut pas vendre la partie où se trouve sa maison. Qu'est-il possible de faire ? est-il possible de modifier l'OAP pour pouvoir vendre uniquement la partie jaune, celle réservée pour les constructions individuelles ?

Réponse de la commune

L'opération d'aménagement d'ensemble est proposée avec des règles alternatives énumérées en page 34 du règlement écrit.

Il est possible de construire sur une seule partie du terrain, à condition d'assurer la cohérence et la réalisation des objectifs définis dans l'OAP sur le reste du tènement. Une première phase ne doit pas remettre en question l'économie générale des dispositions définies dans l'OAP.

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions de l'OAP n°7, concernant le thème de la contribution, telles que définies dans le dossier d'arrêt.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune qui permet de s'abstraire de l'opération d'ensemble.

Contribution n°57 (Registre papier mairie)

Par Mme GIZZI Annie

Thématiques : Demande zonage constructible (suppression S)

Annotation : Perm mardi 24 sept obs registre2 n°24

Mme Gizzi, pour parcelle AI713, située route de Voissant, demande que cette parcelle viabilisée, mais classée en Ubs, soit constructible le plus rapidement possible en raison d'un contexte familiale (nécessité de construire une petite maison pour un des enfants).

Réponse de la commune

Le classement en zone Ubs répond aux dispositions du PADD suivantes :

- Arrêter le mitage en cours sur les coteaux en réduisant les possibilités de construction à l'emprise de l'espace préférentiel du SCoT et selon les typologies en adéquation avec les morphologies urbaines existantes.
- Stopper la constructibilité des hameaux et supprimer les extensions de l'urbanisation même celles situées en continuité des espaces urbanisés.

La constructibilité est donc maintenue sur le plateau, et les dents creuses des hameaux et des coteaux sont « gelées » à l'urbanisation – cas de la parcelle AI713 -, et les extensions du périmètre actuellement urbanisé sont inconstructibles.



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien de la parcelle susmentionnée en zone Ubs, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé d'un hameau de Coublevie.

Commentaire CE

Réponse traitée dans le thème concerné dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.2

Contribution n°58 (Registre papier mairie) - M. et Mme GUIGNON Jean-Claude

Thématiques : Demande zonage constructible

Annotation : Perm mardi 24 sept obs registre2 n°23

M. et Mme Guillon souhaitent que leur parcelle, AE 798 située à la Tivollière, superficie de 21 ares, redevienne constructible. Ce terrain est classé N au projet de révision du PLU, alors qu'il a été acheté en tant que terrain à bâtir en décembre 2003 (valeur 115 000 euros) et donné en tant que terrain à bâtir également en décembre 2003 à leurs enfants qui paient donc depuis cette date des impôts fonciers sur terrain à bâtir. Lors de la concertation en 2023, la commune (adjoint à l'urbanisme) s'est engagé oralement à maintenir ce terrain en zone constructible, sous réserve de respecter les normes environnementales. En cas de refus de reclassement en zone U, quels sont les recours possibles pour récupérer les taxes foncières payées sur terrain constructible ? il y a là une anomalie évidente. Des courriers envoyés à la mairie en 2024 (mairie et adjoint urba) sont restés sans réponse.

Réponse de la commune

La parcelle référencée AE798 se situe en dehors de l'espace actuellement urbanisé (voir plan du PADD débattu en conseil municipal du 29 avril 2022) :



Par ailleurs, ce tènement constitue avec le parc du tènement attenant une coupure paysagère et un corridor écologique définis dans le PADD et traduit réglementairement dans les règlements.

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien du tènement en zone naturelle dans le futur PLU, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé hors du périmètre actuellement urbanisé.

Commentaire CE

Le sujet des demandes de reclassement des parcelles en zone constructible est traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.3

Contribution n°59 (Registre papier mairie) - M. et Mme PERRIN

Thématiques : Bâtiments changement de destination en Uhs

Annotation : Perm mardi 24 sept obs registre2 n°25 M et Mme Perrin (propriété Bouffard) ont bien noté que leurs parcelles AK 190 à 193 sont classées Uhs, inconstructibles actuellement, mais ils demandent confirmation que les changements de destination sont bien autorisés et donc la possibilité de transformer une grange existante en maison d'habitation. Par ailleurs l'accès à ces parcelles étant de 2m50 de large, ils souhaitent savoir si cet accès est suffisant

Réponse de la commune

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

- *La sécurité incendie exige une largeur minimale de 4 mètres pour le passage des engins et des échelles. Pour les voies en impasse, une aire de retournement est nécessaire afin d'assurer les allers et retour des véhicules de secours.
Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires sur les parcelles sus-visées, telles que définies dans le dossier d'arrêt.*

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune

Contribution n°60 (Registre papier mairie) Indivisaire FOUCRIER

Thématiques : Risques, aléas parcelle AD414

Annotation : Perm mardi 24 sept obs registre 2 n°26

Hervé et Annick Foucrier propriétaires en indivision (5 indivisaires) de la parcelle AD414 (le long du Gorgeat, rive gauche) souhaitent une révision de la carte des aléas sur leur parcelle :

- la carte des aléas identifie toute la parcelle en aléa C3, la bande en limite du ruisseau est en C4
- or il est constaté lors d'épisodes d'inondation que l'inondation n'est pas uniforme sur l'intégralité de la parcelle ;
- la partie au nord-ouest, la plus basse peut rester en C3 voir même en C2b, car cette partie n'est pas plus inondée que la parcelle voisine (en C2b).
- Par contre pour la partie sud-est, plus haute, le classement adapté est BC2a, ce qui est confirmé par le document "Prévention des risques à Coublevie - Réunion publique sur les aménagements du Gorgeat" (qui identifie un secteur rouge au nord-ouest de la parcelle, bleu au centre et rien au sud-est). Voir le document.

Commentaire CE

Ce sujet est traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.7

Contribution n°61 (Web) - CEVC Comité Ecologique Voiron Chartreuse

79, rue de La Martellière

38500 Voiron

Commentaire CE

Cette contribution est traitée dans le rapport d'enquête Chapitre IV.2

Contribution n°62 (Web) –

COUTAND Benjamin

Thématiques : Règlement

Annotation :

Article UH/UHC 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS présente une erreur :

Il est écrit : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Pour les constructions principales : Les constructions doivent s'implanter :

- Sur au moins une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte, en respectant une hauteur maximale de 7 mètres, en limite séparative.

Ce 7 mètres devrait être remplacé par 3,5 mètres comme cela est détaillé dans le paragraphe "Hauteur des constructions" :

Pour les constructions qui s'implantent en limite séparative : La hauteur se limite à [...] 3,50 mètres au droit de la limite dans les autres cas. La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport ($L=H/2$).

Réponse de la commune

Il sera proposé au Conseil Municipal la correction de cette incohérence dans le règlement, par rapport à la hauteur autorisée pour les implantations en limite séparative, en zone Uh.

Commentaire CE

Je prends note de la correction retenue

Contribution n°63 (Web) - CROISSANT Lucie

639 route du Guillon
38500 Coublevie

Thématiques : Parcelle AD 414 - Emplacement réservé – Règlement Ub – Risques, aléas

Annotation :

1-Risque inondation :

- demande révision du classement en C3 et C4 de la parcelle AD414, pas inondable d'une manière homogène (même pas du tout sur une grande partie en crue centennale) ; souhaite un classement en C2a ou C2b sur la partie non inondable comme c'est le cas de la parcelle de l'autre côté de la route de la Vouise (AK743) et la suppression de la zone C4, puisque même le bassin de rétention de l'autre côté de la route est classé en zone C3 alors que comme le montre l'étude du SYMBHI, la parcelle AD414 est bien moins inondable que la zone du bassin de rétention.

2-Utilisation en maraîchage :

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

- le règlement écrit stipule pour la Zone UB (zonage de la parcelle AD 0414) « Sont interdits les destinations.....: Exploitation agricole et forestière, [...]» La parcelle AD0414 a depuis plus d'une dizaine d'années eu cet usage, activité, affectation du sol dans le même zonage Uvbv (où ces usages étaient autorisés) pour laquelle l'autorisation d'exploiter a été donnée et non contestée par la mairie en 2022 ; en conséquence demande de supprimer cette catégorie "exploitation agricole" des affectations du sol interdites, au vu des objectifs du PLU (protéger ces espaces) et de son PADD : « Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; Sauvegarder et rétablir les espaces agricoles, et favoriser l'installation de nouvelles exploitations respectueuses de l'environnement, en vue de produire et consommer localement. » Je précise que je pratique du maraîchage en agriculture biologique, diversifiée pour une consommation locale en vente directe.

Dans les objectifs (B) du PADD il est noté :

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

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

- Maintenir les terres agricoles de qualité et notamment les grands ténements, les surfaces situées à proximité des bâtiments agricoles, les surfaces irriguées, les terres peu pentues, ... »

→ la parcelle AD414 est plate, et irriguée car en dessous du Gorgeat (ruisseau remonté justement pour irrigation).

Commentaire CE

Ces deux premiers sujets sont traités dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.7 et chapitre Agriculture IV.4.5

3-ER 53 Aménagement d'un cheminement doux Le PADD inscrit aussi : « Ouvrir les espaces naturels aux loisirs, dans la mesure où les projets vont dans le sens d'un respect des qualités des sites et sans porter atteinte aux usages agricoles et forestiers de ces espaces remarquables. »

→ l'emplacement réservé pour le chemin piéton empiète sur l'activité agricole sur la parcelle AD414.

Réponse de la commune

Le cheminement envisagé, via l'emplacement réservé, respectera, dans sa réalisation, le caractère sensible et écologique du milieu, ainsi que les activités existantes sur le secteur (notamment agricole). Aucune imperméabilisation des espaces n'est envisagée, l'objectif est d'assurer une continuité piétonne public le long du Gorgeat.

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires, telles que définies dans le dossier d'arrêt. Il sera proposé au Conseil Municipal le fait de compléter le rapport de présentation quant à une explication plus fine des aménagements envisagés le long du Gorgeat.

Commentaire CE

Je prends note des explications de la commune

Contribution n°64 (Web) - Lucie CROISSANT

Doublon de : Contribution N°63 (Web)

Contribution n°65 (Web) - MFR Coublevie La Directrice Lila CHERFAOUI et la Présidente Martine CHRISTODOULOU

396 route du Guillon
38500 Coublevie

Thématiques : OAP n°5 Dalmassière

Annotation :

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

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

Réponse de la commune

Il sera proposé au Conseil Municipal l'évolution réglementaire de la zone Ue, afin de permettre la réalisation du projet de production de logements à destination des étudiants de la MFR.

La demande d'accès depuis la rue du Vieux Guillon, via la parcelle référencée AD452, se situe en zone C4 d'aléa très fort de crue torrentielle bande inconstructible le long du lit du Gorgeat), il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires, telles que définies dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Je prends note des réponses de la commune concernant l'évolution réglementaire du projet afin de permettre sa réalisation et de ne pas autoriser un accès en secteur d'aléas très fort de crue torrentielle, ce que j'approuve.

Contribution n°66 (Web) - HUGOUVIEUX Julie et Rémi

280 rue des lavandes
38500 COUBLEVIE

Thématiques : Circulation - liaisons douces

Annotation :

La carte de synthèse du PADD mentionne la nécessité de créer des liaisons douces manquantes le long de la rue des lavandes où circulation et vitesse trop importante engendrent insécurité pour les piétons et les cyclistes. Attention que certaines solutions possibles pour la création de liaisons douces n'engendrent pas une augmentation du trafic rue des lavandes, notamment la mise en place de sens unique. La rue des lavandes constitue une transversale nécessaire, mais elle ne peut constituer un axe majeur de circulation, ce qui serait de nature à accroître les nuisances pour les riverains et les risques pour la sécurité de tous les usagers. Le test d'aménagement actuel (chicanes temporaires) semble bien ralentir le trafic et jouer son rôle dans la sécurisation. Une matérialisation de l'espace prioritaire pour les piétons et vélos serait intéressante à intégrer.

Réponse de la commune

Le PLU n'apparaît pas être l'outil adapté pour répondre à cette contribution, visant des problématiques de circulation, et les tests d'aménagement actuel sur la rue des Lavandes.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse communale, voir chapitre IV.4.9 du Rapport d'enquête

Contribution n°67 (Web) - Anonyme

Thématiques : Emplacement réservé - Circulation - liaisons douces

Annotation : Pourquoi ne pas prévoir un emplacement réservé sur le côté nord du bd du Guillon (entre la rue des Peupliers et le carrefour du rond point) pour prévoir une piste cyclable digne de ce nom en cohérence avec l'OAP du Guillon ?

Réponse de la commune

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

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires, telles que définies dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Je prends note des explications apportées par la commune.

Contribution n°68 (Web) - Anonyme

Thématiques : Emplacement réservé

Annotation : L'ER N°67 prévoit la rétrocession d'une partie de la rue des Peupliers à la mairie. Il est indispensable que les propriétaires du lotissement Eden (ASL Eden) puissent continuer à sortir de leur propriété par le bd du Guillon.

Réponse de la commune

L'ER n°67 vise l'anticipation foncière pour la réalisation d'un équipement public, à proximité du stade de la Dalmassière. L'accès aux riverains utilisant la rue de Peupliers sera assurément maintenu.

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires, telles que définies dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune de nature à rassurer les habitants du lotissement Eden.

Contribution n°69 (Web) - SERS Guillaume

821 rue du Vercors
38500 COUBLEVIE

Thématiques : Avis favorable zone Ub – Emplacement réservé

Annotation : Favorable au passage de zone Uec (haute densité) en zone Ub (pavillonnaire), des parcelles suivantes AB1274, 1514, 1515, 840, 581, 582, 1573, 1574, 1673...etc. dans le projet de révision du PLU :

- c'est cohérent avec l'environnement de ce quartier et la hauteur des bâtiments actuels (max R+1) sur ces parcelles. La densification nécessaire de notre ville pourra ainsi se faire dans le respect des habitants actuels et futurs de ce quartier. C'est ainsi que la parcelle 840 pourra être construite avec des pavillons, et s'insérer harmonieusement dans son environnement.

- en accord avec l'orientation n°1 du PAAD : "Maîtriser et structurer les développements urbains". Favorable au cheminement piétons proposé en continuité du cheminement actuel, qui se termine en impasse dans le carré vert ce qui permet d'encourager les riverains à utiliser des modes de déplacement doux

- en accord avec l'orientation n°5 du PAAD : "Organiser les conditions de déplacement sur l'ensemble du territoire communal, en encourageant les modes de déplacement doux et les transports en commun". Il faudra veiller à ce que ce cheminement piéton soit pensé dans la durabilité (entretien, vieillissement) et respect des habitants, faune et flore existantes (éclairage).

Réponse de la commune

Cette contribution positive n'amène pas de remarque. Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires, sur les parcelles susmentionnées, telles que définies dans le PLU arrêté

Commentaire CE

Sujet traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.9

Contribution n°70 (Web) - BUISSIERE-PACCARD André

245 ROUTE DE ST JEAN

38500 COUBLEVIE

Thématiques : Patrimoine bâtiments paysage

Annotation : Demande que la maison située au 265 route de St Jean, et qui est très ordinaire, ne soit plus classée remarquable. C'est manifestement une erreur.

Réponse de la commune

La protection patrimonial n°36 vise la construction dont la photographie figure dans le règlement écrit, voir encadré ci-dessous.

N°PLU : PP36	N° parcelle : 000 AH 575 / 682 / 683 / 685 Coublevie – le Bérard	Demeure Saint-Jean
		Eléments d'intérêt d'aspect extérieur : volume simple, maçonneries, toiture, chaînes d'angle. Préconisations : le volume, la toiture à quatre pans à forte pente recouvert d'ardoises et ornée de deux épis de faîtage en zinc, l'ordonnement des ouvertures, les souches de cheminées en briques, les larges lucarnes horizontales, les chaînes d'angle, les encadrements en pierres de taille calcaire et les piliers ainsi que la corniche moulurée en calcaire sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.
Description : située à l'ouest du bourg et implantée perpendiculairement à l'un des axes principaux de la commune (route départementale 128), se distingue par son plan massé et sa toiture.		

Le plan de zonage cible la construction adjacente, voir extrait ci-dessous :



Il sera proposé au Conseil Municipal la modification du plan de zonage, afin qu'il soit en cohérence avec la fiche descriptive n°36, sus-mentionnée.

Commentaire CE

Je note la prise en compte de la demande par la commune

Contribution n°71 (Web) - BUISSIERE-PACCARD André

245 ROUTE DE ST JEAN
38500 COUBLEVIE

Thématiques : Parcs de la Sure - Circulation - liaisons douces

Annotation : La rue du parc de la sure qui dessert le lotissement du même nom est une rue PRIVÉE, entretenue, nettoyée et éclairée par les copropriétaires. La mairie ne peut décider sans leur accord d'y inciter toute circulation nouvelle de vélos, trottinettes ou même de simple piétons, comme le laisse prévoir certains schémas de circulation du PLU. Il existe des voies publiques pour relier les deux parcs de la commune sans que cela procure des nuisances supplémentaires aux habitants du lotissement.

Réponse de la commune

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

Il sera proposé au conseil municipal le maintien de l'article L151-38 du code de l'urbanisme qui vise la protection des chemins.

Commentaire CE

Voir le sujet traité dans le rapport d'enquête chapitre IV.4.9

Contribution n°72 (Web) - COUTAND Benjamin

Thématiques : Règlement - Agriculture

Annotation : Réglementer la hauteur des serres à 4M minimum Autoriser les activités et exploitations agricoles dans la zone Ub, comme le prévoit le PLUi de Grenoble

Commentaire CE

Voir sujet traité dans le Rapport d'enquête chapitre Agriculture IV.4.5

Contribution n°73 (Web) - SALVETAT Véronique

345 lot les parcs de la sure
38500 Coublevie

Thématiques : Parcs de la Sure - Circulation - liaisons douces, Emplacement réservé

Annotation : Habitants du lotissement du Parc de la Sure ne souhaite pas une ouverture de la voie privée à plus de trafic, risque d'augmenter le danger d'accès et de sortie du lotissement, voie calibrée uniquement réservée aux habitants.

Réponse de la commune

La voirie interne au lotissement du parc de la Sure est privée et n'a pas vocation à accueillir des circulations motorisées extérieures aux résidents.

Commentaire CE

Voir le sujet traité dans le rapport d'enquête chapitre IV.4.9

Contribution n°74 (Web) - Indivision BUISSIÈRE-PACCARD

245 ROUTE DE ST JEAN
38500 COUBLEVIE

Thématiques : OAP N°9 Pattolat

Annotation : Indivision Buissière Paccard questionnent sur les autorisations de construire accordées ou en suspens sur l'OAP n°9, sur les parcelles AK259 et 260 :

- PC non prorogé
 - extension de l'OAP sur une 3ème parcelle, alors que le nombre de logements prévus dans un périmètre plus restreint n'a pas été augmenté
 - pourcentage de logements sociaux en augmentation (de 30% dans le permis définitif précédent à 45% demain)
 - absence de phasage de cette OAP, constructions repoussées aux calendes grecques.
- Les propriétaires qui se sentent pénalisés par ces nouvelles contraintes demandent :
- le même nombre de logements sur les terrains des indivisions Bouvier et Buissière-Paccard que dans le P.C. accordé précédemment
 - des logements sociaux plafonnés à 30% et non 45%
 - d'autoriser un phasage des opérations.

Réponse de la commune

La demande de permis de construire n° 0381331920021, accordé le 30 janvier 2020, compte 52 logements dont 18 locatifs sociaux.



Le plan de zonage avec la traduction réglementaire de la carte des aléas indique des secteurs en zone inconstructible (voir extrait du plan ci-dessous). Ces contraintes réglementaires de prise en compte de l'aléa lié aux crues du Gorgeat induit la mise en œuvre d'une OAP adaptée.



L'OAP n°9 envisage la production de 60 logements sur le périmètre B ci-dessous :



	Zone PLU	Surface totale en ha	Surface constructible en ha	Nombre de logements prévus	Densité globale (lgt/ha)	Densité sur les terrains constructibles (lgt/ha)	Temporalité d'urbanisation
OAP du Pattolat	Uc	2,2 ha	1,8 ha	105 (dont 45 sur le secteur A et 60 sur le secteur B)	48	58	Non défini

Le PLU arrêté ne définit pas de temporalité d'urbanisation de l'OAP n°9.

Il sera proposé au Conseil Municipal l'évolution réglementaire de l'OAP afin de clarifier la temporalité de l'urbanisation sur les secteurs de l'OAP n°9.

L'objectif de mixité sociale défini pour ce secteur est identique à celui défini sur l'ensemble des OAP et zones urbaines du territoire. Il répond à la nécessité de rattrapage social imposée par la loi SRU et les objectifs ciblés dans le contrat de mixité sociale, signée avec les services de l'Etat.

Il sera proposé au conseil municipal le maintien des objectifs de mixité sociale, telles que définis dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Je prends note des explications de la commune pour le maintien de l'OAP n°9 telle que prévue qui s'intègre dans les objectifs de mixité prévus par le PLU et dans le contexte local de zone inondable. Et je note également que la commune prévoit de clarifier la temporalité de l'OAP n°9.

Contribution n°75 (Email) - pour M. BOVAGNET de CDMF Avocats

Thématiques : Demande zonage constructible (suppression S)

Annotation : Demande du cabinet d'avocats CDMF pour le compte de M. Bovagnet pour classement en zonage constructible des parcelles 415 et 416 à Tivollière :

- classement en Uds injustifié, jugé illégal
- parcelles situées dans une partie urbanisée
- l'urbanisation de ces parcelles s'inscrit dans les objectifs du PADD

Réponse de la commune

Le classement en zone Uds répond aux dispositions du PADD suivantes :

- Arrêter le mitage en cours sur les coteaux en réduisant les possibilités de construction à l'emprise de l'espace préférentiel du SCoT et selon les typologies en adéquation avec les morphologies urbaines existantes.
- Stopper la constructibilité des hameaux et supprimer les extensions de l'urbanisation même celles situées en continuité des espaces urbanisés.

La constructibilité est donc maintenue sur le plateau, et les dents creuses des hameaux et des coteaux sont « gelées » à l'urbanisation – cas des parcelles référencées AE415 et AE416 - , et les extensions du périmètre actuellement urbanisé sont inconstructibles.



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien de la parcelle susmentionnée en zone Uds, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé d'un hameau de Coublevie.

Commentaire CE

Réponse traitée dans le thème concerné dans le Rapport d'enquête

Contribution n°76 (Email) - Mmes DIANA et ROSSIGNOL de CDMF Avocats

Thématiques : Demande zonage constructible

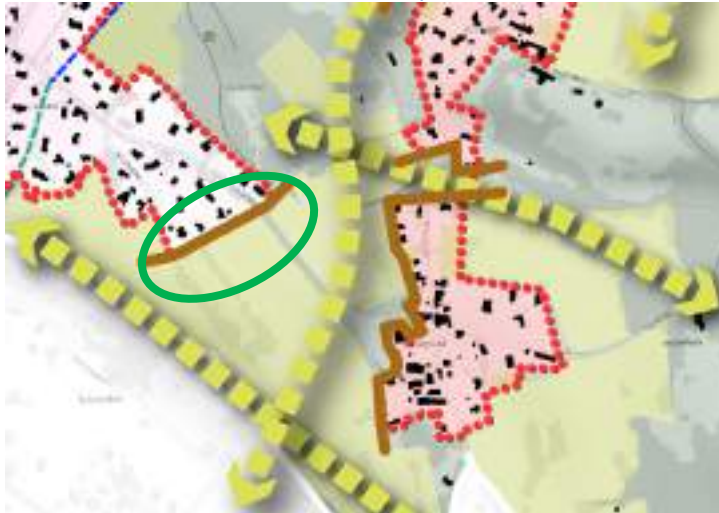
Annotation : Demande du cabinet d'avocats CMDF pour Mmes Diana et Rossignol, pour un passage en zone constructible de la parcelle AH 201, prévue en zone agricole au projet de PLU, alors qu'elle était en zone Ub au PLU précédent.

Argumentaire courrier avocats :

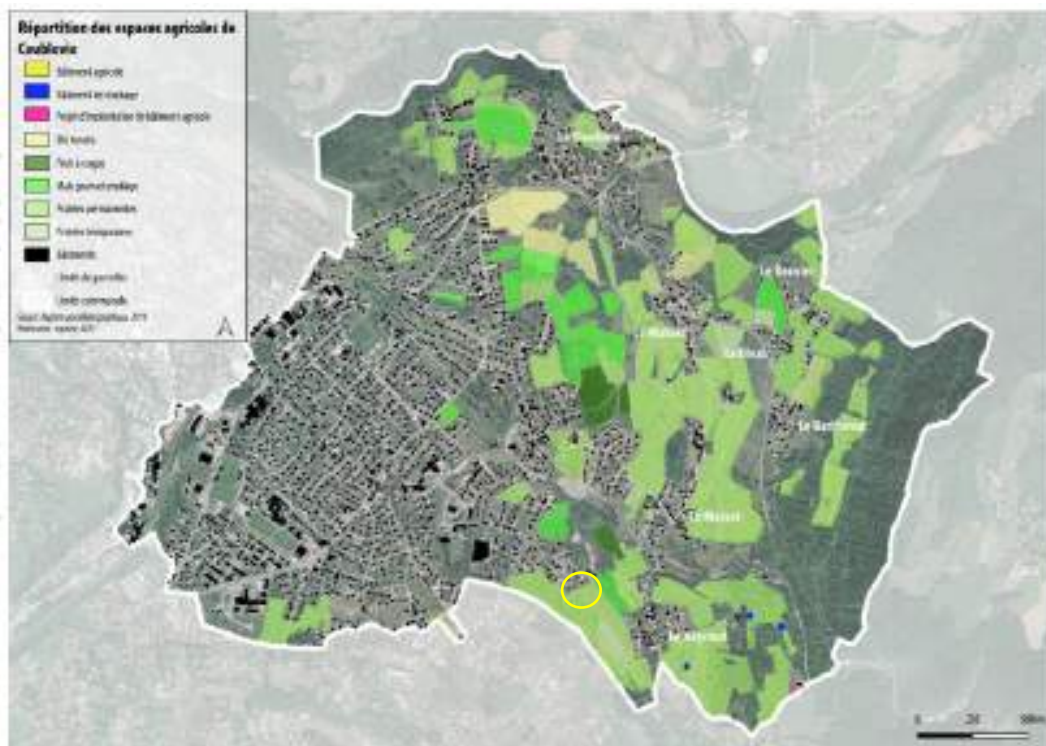
- Cette parcelle est impraticable pour toute activité agricole
 - La partie nord de la parcelle est située dans un secteur largement urbanisé
 - La portion de la parcelle AH 201 en zone agricole assure une coupure paysagère nette avec le hameau de Neyroud (objectif du PADD)
- (voir argumentaire dans courrier joint)

Réponse de la commune

La parcelle référencée AH 201 se situent en dehors de l'espace actuellement urbanisé (voir plan du PADD débattu en conseil municipal du 29 avril 2022) :



Le diagnostic agricole, présent dans le rapport de présentation, présente le caractère agricole de la parcelle susmentionnée (voir plan ci-dessous, extrait de la page 120 du rapport de présentation).



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien du tènement en zone agricole dans le futur PLU, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé hors du périmètre actuellement urbanisé.

Commentaire CE

Le sujet des demandes de reclassement des parcelles en zone constructible est traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.3

Contribution n°77 (Email)

Par CDMF Avocats pour SARRET Sylviane

Thématiques : Demande zonage constructible (Suppression S) et demande de zonage constructible

Annotation : courrier CDMF avocats pour Mme Sylviane Sarret, propriétaire des parcelles B555 et B732 qui réfute :

- le classement en zone Uds de la parcelle B732, jugé illégal,
- le classement en zone A de la parcelle 555 qui est située dans un secteur complètement urbanisé (voir argumentaire dans courrier joint)

Réponse de la commune

La parcelle référencée B555 se situe en dehors de l'espace actuellement urbanisé (voir plan du PADD débattu en conseil municipal du 29 avril 2022) :



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien du tènement en zone agricole dans le futur PLU, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé hors du périmètre actuellement urbanisé.

- *Le classement en zone Uds répond aux dispositions du PADD suivantes :*

- Arrêter le mitage en cours sur les coteaux en réduisant les possibilités de construction à l'emprise de l'espace préférentiel du SCoT et selon les typologies en adéquation avec les morphologies urbaines existantes.
- Stopper la constructibilité des hameaux et supprimer les extensions de l'urbanisation même celles situées en continuité des espaces urbanisés.

La constructibilité est donc maintenue sur le plateau, et les dents creuses des hameaux et des coteaux sont « gelées » à l'urbanisation – cas de la parcelle référencée B732 -, et les extensions du périmètre actuellement urbanisé sont inconstructibles.



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien de la parcelle susmentionnée en zone Uds, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé d'un hameau de Coublevie.

Commentaire CE

Réponses traitées dans le thème concerné dans le Rapport d'enquête chapitres IV.4.2 et IV.4.3

Contribution n°78 (Email) - FAYARD Julien

Annotation : Pas d'observation visible, ni de contribution jointe

Contribution n°79 (Email) - Didier LOUIS

Thématiques : Circulation - liaisons douces

Annotation :

Afin de réserver en priorité le « Chemin des Dominicains » aux piétons, vélos et poussettes et de retrouver son calme (centaines de voitures qui passent quotidiennement + bus), voici une suggestion de circulation : La nouvelle école va sans aucun doute encore augmenter la circulation au début du Chemin des Dominicains.

Propose de favoriser l'arrivée de tous les véhicules par la route Gilbert Tivollier (route de jonction entre les 2 groupes scolaires), bus compris et permettre à tous ces véhicules de faire une boucle.

Pour ce faire, il faudrait ouvrir l'accès entre le Chemin des Dominicains et la route des Ifs devant l'hôpital de jour (agrandissement de la rue des Ifs) qui permettrait de faire demi-tour et rejoindre les routes principales par la route longeant l'hôpital de jour. Ceci aurait le mérite de limiter la circulation qui se concentrerait autour des 2 groupes scolaires et ne perturberait pas l'arrêt du bus au milieu des 2 groupes et surtout, limiterait la dangerosité et le trafic sur le chemin des Dominicains avec des vitesses des utilisateurs de plus en plus excessive.

Réponse de la commune

Le PLU n'apparaît pas être l'outil adapté pour répondre à cette contribution, visant des problématiques de circulation. Ceci étant, l'OAP n°1 du cœur de village définit une orientation inverse à la contribution, en affirmant le caractère piéton de la rue des ifs, sur la portion qui passe devant l'hôpital de jour. Cette connexion douce vise la liaison entre le parking du CTM et la future école maternelle, via le parc des Dominicains.



Commentaire CE

Voir thème traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.9

Contribution n°80 (Email) - CHABANOL Franck

Thématiques : OAP 2E 2F, Règlement

Annotation : M. Chabanol est conseil de M et Mme Geoffroy, propriétaires des parcelles faisant l'objet de l'OAP route de Grenoble sud secteurs 2E et 2F. Sur ces 2 secteurs est établi en collaboration avec la mairie le projet d'implantation d'un ensemble de bâtiments principalement vouées aux logements et de hauteur variable. Après une analyse du PLU rédigé à ce jour, 3 points devraient être modifiés ou être éclaircis pour permettre la construction de l'ensemble. Ils concernent les hauteurs et l'implantation des bâtiments par rapport aux voies ouvertes à la circulation et par rapport aux voiries internes. Ces 3 points sont repérés A, B, C et D sur notre plan masse ci-joint : « PLAN MASSE » Voir les 6 pièces jointes.

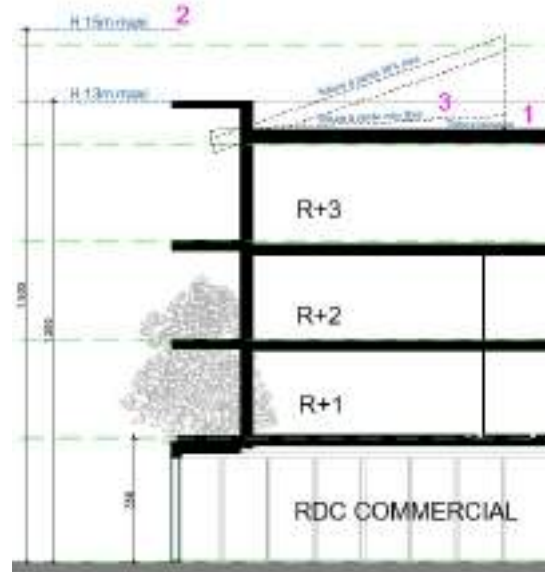
- 1- Il est prévu à l'angle nord-est de la parcelle, la construction d'un immeuble à rez-de-chaussée commercial surmonté de 3 étages de logements. Tel que rédigée actuellement, la zone Ucc dans laquelle se trouve cette construction limite la hauteur à 13m et la règle d'aspect des constructions impose quasiment la réalisation de toitures à pans avec un minimum de 36%.

Un rez-de-chaussée commercial demande une hauteur libre minimale de 3m sous dalle soit 3.5m de fini à fini entre le RDC et le 1er étage.

En l'état du règlement il n'est pas possible de construire ce bâtiment du fait de la règle d'obligation de toitures à pans car 13m de hauteur ne suffisent pas.

Nous vous demandons de permettre :

- * Soit de moins contraindre la possibilité des couvertures terrasses permettant une écriture architecturale plus contemporaine, dans ce cas 13m suffisent. Ce qui graphiquement se traduit par notre point 1
- * Soit d'augmenter la hauteur réglementaire maximum, dans le cas d'un rdc comportant une autre destination que le logement, permettant ainsi une toiture à pans avec la pente minimum demandée au PLU. Ce qui graphiquement se traduit par notre point 2
- * Soit d'autoriser des pentes de toitures plus faibles ouvrant la porte à des couvertures type bacs acier et à une écriture architecturale plus contemporaine. Ce qui graphiquement se traduit par notre point 3



Réponse de la commune

Le projet est à adapter au règlement arrêté en Conseil municipal du 29 mars 2024.

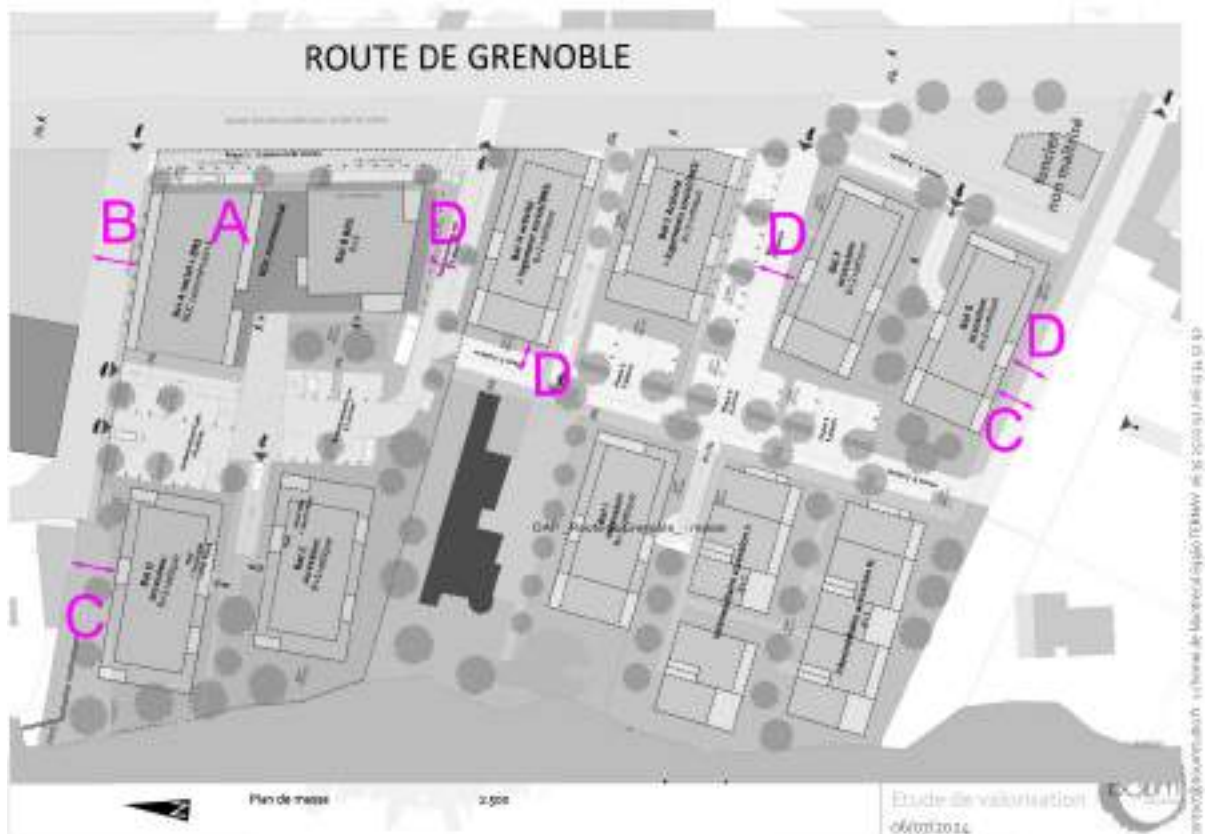
Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires, telles que définies dans le PLU arrêté.

- 2- Point de modification B : Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques. Pièce jointe : « PLAN MASSE »

En l'absence de règle graphique, une distance d'implantation doit être égale à la hauteur du bâtiment construit par rapport à l'alignement opposé. En l'état cette règle rend impossible l'implantation de notre bâtiment en R+3, au nord sur l'impasse du Grand Plan Menu, tant la distance par rapport aux alignements opposés sera grande (entre 13 et 15m).

Nous vous demandons de permettre :

- * Une implantation à l'alignement de l'impasse du grand plan menu et sans condition de hauteur.



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

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

*Le projet est à adapter au règlement arrêté en Conseil municipal du 29 mars 2024.
 Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires, telles que définies dans le PLU arrêté.*

3- Point de modification C : Sauf erreur de notre part, nous relevons une ambiguïté d'interprétation de la règle de hauteur de la zone UCc page 149 du projet de PLU due à une formulation de la règle différente du croquis.

Pièces jointes : La règle ainsi qu'un schéma indiquant les 3 interprétations possibles.

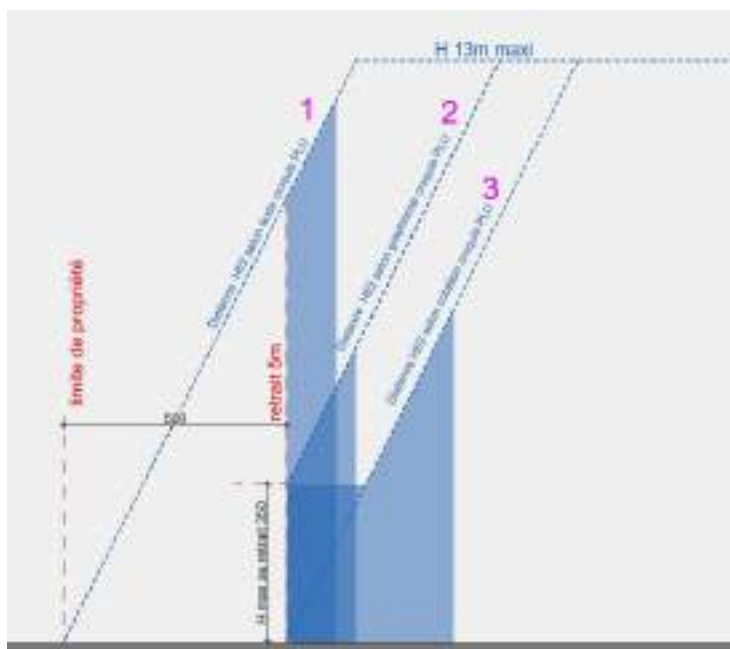
« PRECISION C : règle hauteur zone Ucc PLU page 149 »

« PRECISION C : interprétation règle hauteur »

* Telle que rédigée, la règle indique que la hauteur atteignable au-delà du retrait de 5m respectera le rapport $L=H/2$ par rapport à la « dite limite » (sous-entendu limite séparative), ce qui se matérialise graphiquement par notre point 1

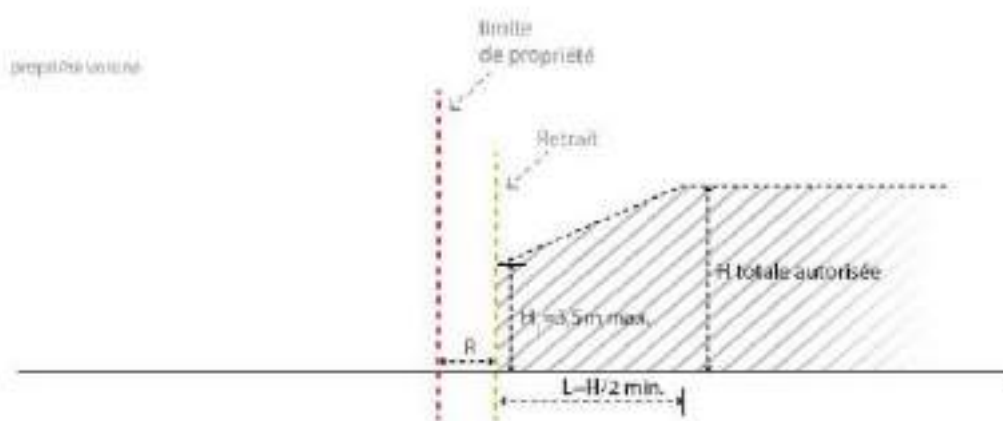
* Le schéma, tel que dessiné indique que ce rapport $L=H/2$ s'applique à partir de la hauteur de 3.50 du retrait, ce qui graphiquement est notre point 2.

* A l'inverse, le texte de cotation en dessous du croquis de la règle indique que ce rapport $L=H/2$ s'applique à partir du retrait, ce qui graphiquement se matérialise par notre point 3.



Pour les constructions qui s'implantent en retrait des limites séparatives :

La hauteur maximale au droit du retrait est fixée à 3,50 mètres. La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport $L=H/2$,



Il sera proposé la modification de l'incohérence relevée dans la contribution comme suit :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions en limites séparatives est possible :

- En cas de construction simultanée,*
- Pour s'accoler à une construction principale déjà existante en limite, dans la limite de la hauteur de la construction existante et si celle-ci ne comporte pas d'ouverture ;*

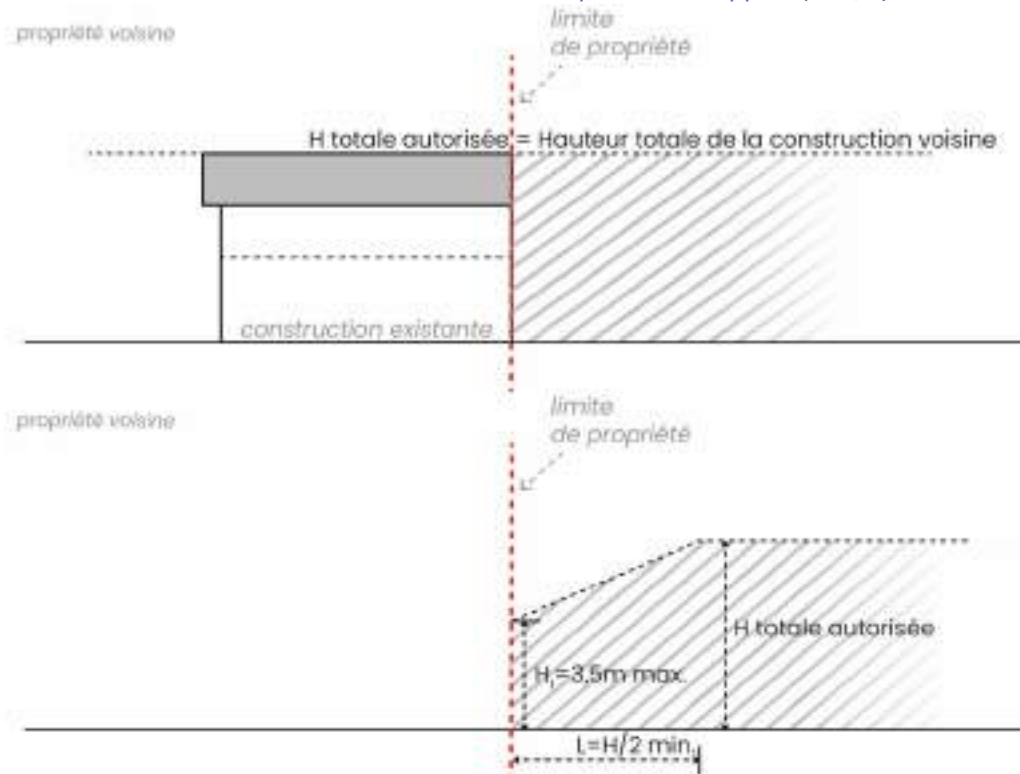
AJOUT : - A condition de respecter une hauteur de construction en limite séparative ne dépassant pas 3,50 mètres.

Hauteur des constructions

Pour les constructions qui s'implantent en limite séparative :

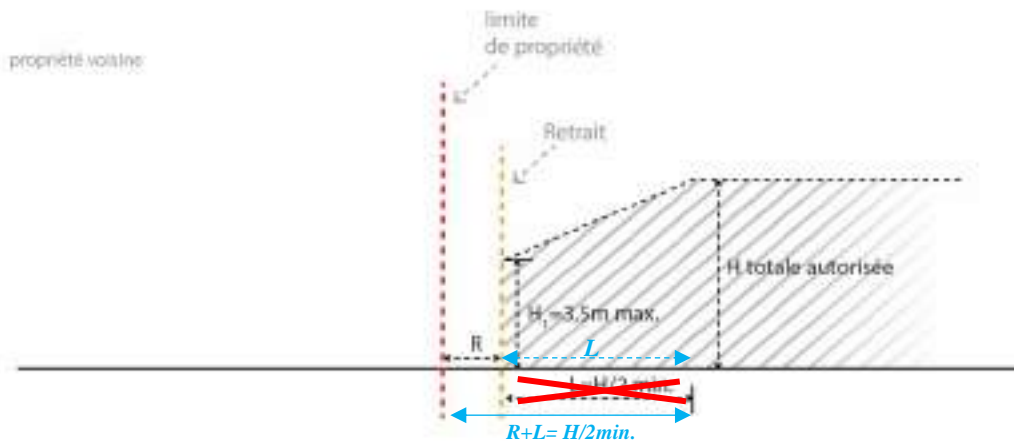
La hauteur se limite à :

- La hauteur de la construction voisine si la limite séparative est déjà construite et que la construction nouvelle vient s'y adosser,*
- 3,50 mètres au droit de la limite dans les autres cas. La construction pourra alors atteindre la hauteur maximale autorisée dans la zone au-delà d'une distance de ladite limite égale à la moitié de la hauteur de la construction respectant le rapport ($L=H/2$).*



Pour les constructions qui s'implantent en retrait des limites séparatives :

Entre 0 et 2 mètres, la hauteur maximale au droit du retrait est fixée à 3,50 mètres. Au-delà de 2 mètres, la construction pourra 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 $L=H/2$.



Pour les annexes (hors piscine) :

4 Point de précision art 4.13 opérations d'ensemble et art 5.1 Les divisions parcellaires :

Pièce jointe : « PRECISION D : art 4-13 et art 5-1 du PLU »

L'art 4.13 sur les opérations d'ensemble annule les dispositions d'exception de l'article 5.1 de divisions parcellaires qui stipule que les règles d'implantations par rapport aux voies et limites de propriétés s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

Par conséquent : quelle règle d'implantation par rapport aux voies internes créées sera applicable ?

Si l'on devait respecter la règle classique de distance aux voies de circulation par rapport à l'alignement opposé, il serait impossible d'implanter certains bâtiments de cette opération du fait de distances importantes.

Nous vous demandons de :

* Limiter cette implantation à une distance \geq à $H/3$.

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

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

Pour les constructions principales :

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

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

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

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

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

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires, telles que définies dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Je prends note des réponses de la commune proposant de rectifier les incohérences relevées, mais demandant l'adaptation du projet au respect des règles prévues.

Contribution n°81 (Email) - GAGNIERE Corinne

Thématiques : Parcelle AD414 - Risques

Annotation : Corinne Gagnière, propriétaire en indivision de la parcelle AD414 (au bord du Gorgeat), demande pourquoi un classement C3 et C4 sur cette parcelle pour le risque inondation propose que la classification de cette parcelle soit la même que la parcelle référencée AK743 du secteur du Pattolat (qui est même plus à risque) en UBc2a et que la partie nord ouest plus inondable passe éventuellement en UC2b comme la parcelle AD 70 qui la jouxte elle informe que malgré l'inconstructibilité de la parcelle et son utilisation par une agricultrice qui entretient la parcelle en faisant paître des moutons, elle ne demande pas le passage en zone A, car en attente des projets d'aménagements prévus entre le SYMBHI et la mairie.

Commentaire CE

Ce sujet est traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.7

Contribution n°82 (Web) - FOUCRIER Christophe

53 chemin des Combes
73670 Entremont Le Vieux

Thématiques : Parcelle AD414 - Risques

Annotation : Questionnement quant à la classification C3 et C4 de la parcelle AD 414 au vue des études du SYMBHI et la carte des aléas du PLU. Parcelle classée inconstructible par la carte des risques, actuellement utilisée par une agricultrice. Mais ne souhaite pas spécialement un zonage A

Commentaire CE

Ce sujet est traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.7

Contribution n°83 (Registre papier mairie)

Par GOUY Josette et JULLIARD Sabine

Thématiques : Patrimoine bâtiments paysage

Annotation : Perm sam 28 sept obs Reg2 n°27

Mmes Gouy et Julliard renouvellent la demande pour sortir leur parcelle AK 109 (voisine de la Chartreuse de Beauregard) du secteur hachuré "sauvegarde des paysages" : Illogique que la parcelle AK 116 ne soit pas classée dans le secteur paysager à sauvegarder alors que la construction qui y est implantée est identifiée comme un élément patrimonial à préserver.

Commentaire CE

Voir réponse précédente sur le même sujet, contribution n°48.

Contribution n°84 (Registre papier mairie) - Propriété FAGOT

Thématiques : Emplacement réservé N°26

Annotation : Perm sam 28 sept obs reg2 n°28

M. Fagot demande pour sa parcelle AH 645 touchée par l'ER n°26 destiné à un espace public et équipement public sans précision, quelles est la destination et l'équipement public prévus.

Réponse de la commune

L'OAP cœur de village explicite la structuration urbaine ambitionnée dans la centralité coublevitaine.



L'emplacement réservé n°26 situé sur la parcelle référencée AH645 visera la complétude de la structuration du cœur de village, soit pour l'extension des équipements existants à proximité, soit pour la réalisation de nouveaux équipements nécessaires pour adapter le niveau d'équipements à l'accroissement démographique.

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires sur les parcelles sus-visées, telles que définies dans le dossier d'arrêt.

Commentaire CE

La réponse de la commune n'est pas plus précise que dans le dossier de PLU. Il est nécessaire de préciser l'objet de l'emplacement réservé. Car en cas de non-réalisation de l'objet de l'ER, le propriétaire peut demander la rétrocession de l'emprise acquise par la commune. Voir thème traité chapitre IV.4.8 dans le Rapport d'enquête.

Contribution n°85 (Registre papier mairie) - Mme SUZZA

Thématiques : Biodiversité, environnement - Circulation - liaisons douces – ER N°52 – OAP N°3

Annotation : Perm Sam 28 sept obs Reg2 n°29

Mme Suzza, 217 rue des Saules, souhaite savoir :

- si l'ER pour cheminement piétons (ER 52) ne va pas empiéter sur sa parcelle qui est déjà petite et proche de la route
- quel sera le type de constructions prévues dans l'OAP devant chez elle (OAP n°3), hauteur, densité avec crainte d'avoir un immeuble juste devant sa maison
- ce que va devenir le terrain en friche au bord du Gorgeat où les mauvaises herbes se répandent (renouée du japon) ; le projet de maraichage est une bonne idée pour l'entretien du terrain

Réponse de la commune

- *L'emplacement réservé n°52 ne concerne pas la parcelle référencée AD77, tel qu'illustré sur l'extrait du plan de zonage arrêté, ci-dessous :*



- *L'OAP n°3 cadre le développement d'une dent creuse importante au cœur d'espaces pavillonnaires, en programmant une opération de 40 logements. Le règlement de la zone UB est modifié (par rapport au PLU en vigueur actuellement), afin d'assurer des formes urbaines respectueuses des morphologies du bâti existant.*
- *La parcelle AD414 est classée en zone UB dans le PLU arrêté, et demeure inconstructible au sens de la traduction réglementaire de la carte des aléas.*

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires sur les parcelles sus-visées, telles que définies dans le dossier d'arrêt.

Commentaire CE

- Concernant le chemin piétons dans le lotissement des Saules voir le thème traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.9.
- Concernant l'OAP n°3, la commune ne donne pas de précisions à la demande de Mme Suzza. Voir sujet dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.10.
- Pour la parcelle de maraichage voir le thème chapitre IV.4.7 du Rapport d'enquête

Contribution n°86 (Registre papier mairie) - Mmes DIANA et ROSSIGNOL

Thématiques : Demande zonage constructible

Annotation : Perm sam 28 sept obs reg2 n°30

Souhaite que la parcelle AH 201 redevienne constructible en Ubp,

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions principales :

Les constructions doivent s'implanter :

- Sur au moins une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte, en respectant une hauteur maximale de 7 mètres, en limite séparative
- En cas en retrait des limites séparatives, la distance (D) comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, sans pouvoir être inférieure à 2,00 mètres ($D = H/2 \geq 2,00$ mètres).

Pour les annexes :

Les annexes peuvent s'implanter entre 0 et 2 mètres par rapport aux limites séparatives à condition d'avoir une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

Au-delà de 2 mètres de la limite séparative, les annexes doivent respecter un recul égal à ($D = H/2 \geq 2,00$ mètres).

Pour les piscines :

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3,00 mètres des limites séparatives.

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires sur les parcelles sus-visées, telles que définies dans le dossier d'arrêt.

Commentaire CE

Je note les informations fournies qui sont celles de l'OAP 1B et du règlement, mais la commune n'apporte pas de précisions, comme demandé, sur les hauteurs autorisées dans la zone jaune-orangé, qui ne sont pas précisées dans l'OAP. On sait juste que ce sera moins haut que 11 m. Je demande à la commune de donner plus de précisions, et propose de limiter les hauteurs des bâtiments proches des zones pavillonnaires à 7 m.

Contribution n°88 (Registre papier mairie) - M. MOUREY

Thématiques : Circulation - liaisons douces, Emplacement réservé

Annotation : Perm sam 28 sept obs reg2 n°33

M. Mourey pour l'ASL l'Eden souhaite savoir si l'accès de la rue des Peupliers vers la Rte du Guillon sera toujours conservé avec le projet d'ER n°67

Réponse de la commune

L'accès aux riverains utilisant la rue des Peupliers sera assurément maintenu.

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires, telles que définies dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune de nature à rassurer M. Mourey.

Contribution n°89 (Registre papier mairie) - M. VERDEBOUT

Thématiques : Biodiversité, environnement, Circulation - liaisons douces, OAP N°9

Annotation : Perm sam 28 sept obs registre2 n°34

M. Verdebout :

- 1-interroge sur la pertinence de construire dans l'OAP 9, là où poussent les maïs qui est une zone très inondable
- 2-n'est pas forcément opposé au cheminement piéton le long du Gorgeat, à condition de ne pas perturber faune et flore locale mais l'installer de préférence sur la Rive Gauche
- 3-est favorable au projet de maraîchage sur la parcelle inconstructible RG du Gorgeat
- 4-attire l'attention sur la sécurité de la route de Vouise : nombreux accès de lotissements, vitesse des véhicules, vélo bloquant la circulation en raison du terre-plein central, trottoirs étroits et inondables : les riverains souhaitent des aménagements de sécurité, en concertation avec eux.

Réponse de la commune

- 1- *L'OAP n°9 correspond à des secteurs situés à proximité du cœur de village, donc des équipements et services publics coubleviteins, qui sont, par ailleurs, desservis par la ligne 2 du Pays voironnais (directement relié à la gare de Voiron). Ces secteurs répondent donc aux exigences de densification demandées par le schéma de secteur du Pays voironnais, et le SCoT de la région grenobloise.*
- 2- *Le cheminement envisagé, via l'emplacement réservé, respectera, dans sa réalisation, le caractère sensible et écologique du milieu, ainsi que les activités existantes sur le secteur (notamment agricole). Aucune imperméabilisation des espaces n'est envisagée, l'objectif est d'assurer une continuité piétonne public le long du Gorgeat.
Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires, telles que définies dans le dossier d'arrêt. Il sera proposé au Conseil Municipal le fait de compléter le rapport de présentation quant à une explication plus fine des aménagements envisagés le long du Gorgeat.*
- 3- *Cette contribution n'appelle aucune remarque.*
- 4- *Le PLU n'apparaît pas être l'outil adapté pour répondre à cette contribution, visant des problématiques de circulation.*

Commentaire CE

- 1-Le choix de construire sur le plateau a été fait par la commune dans cette révision du PLU pour les raisons exposées. Le règlement en secteur inondable prévoit les adaptations nécessaires
- 2 et 3-Voir la réponse dans le thème traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.8
- 4-Voir sujet traité dans le rapport d'enquête chapitre IV.4.9

Contribution n°90 (Registre papier mairie - M. BREST

Thématiques : Circulation - liaisons douces, Risques

Annotation : Perm sam 28 sept obs registre2 n°37

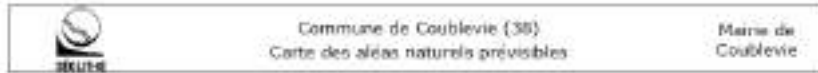
M. Brest, habitant le lotissement du Gorgeat aborde 3 sujets :

- 1-sécurité Rte de Vouise : a participé aux échanges avec Monsieur Verdebout sur la sécurité et partage ses observations ; mais insiste sur la sécurité du trottoir qui s'est affaissé : risques pour les piétons, plaques d'égouts et bordure de trottoir font saillie, les fondations des murs des propriétés riveraines sont apparentes d'où risque de chute pour les usagers ;
- 2-convention bassin Hacquin au nom du lotissement du Gorgeat : demande de supprimer la convention qui impose l'entretien du bassin de rétention (sur la propriété de M. Hacquin) créé par la commune pour gérer les problèmes de crue de la commune ;
- 3-aléas G (glissement de terrain) sur le lotissement : le secteur identifié en glissement de terrain G1 semble plus pentu avec rupture de pente que le secteur identifié G2

Réponse de la commune

Le PLU n'apparaît pas être l'outil adapté pour répondre à cette contribution, visant des problématiques de circulation.

- 1- Le PLU n'apparaît pas être l'outil adapté pour répondre à cette contribution, visant des problématiques de conventionnement pour la gestion d'un bassin de rétention.
- 2- La traduction de la carte des aléas, élaboré par le bureau d'études Géolithe à la demande du RTM (SERVICE RESTAURATION DES TERRAINS EN MONTAGNE) pour le compte de la commune de Coublevie, exprime la justification suivante relativement à ce tènement :



4.14 SECTEUR DE CHAMP PEYONNIERE ET DES VERCHIERES

4.14.1 Glissement de terrain

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

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

4.14.2 Ruissellements

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

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

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

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires, telles que définies dans le PLU arrêté

Commentaire CE

Je prends note des réponses de la commune, les 2 premiers sujets sont hors sujets par rapport au PLU, mais ils ont été transmis à la commune qui pourra les traiter à son niveau.

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

Contribution n°91 (Registre papier mairie) - Mme BELMONT Armande

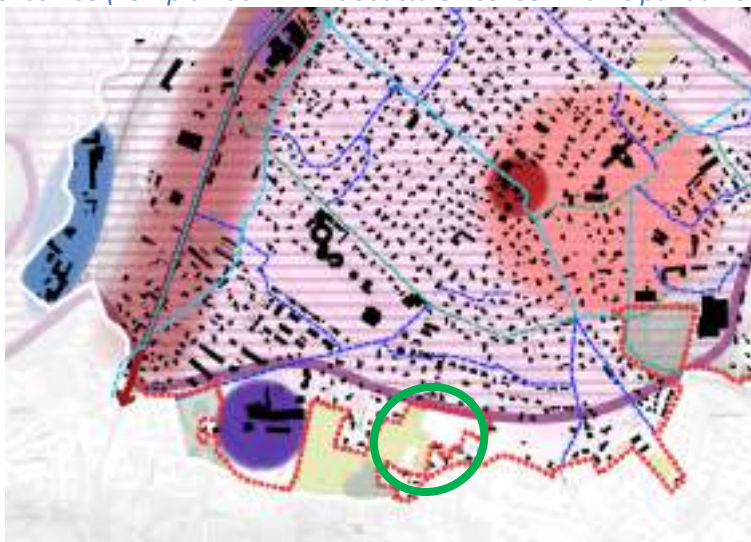
Thématiques : Demande zonage constructible

Annotation : Obs sur registre2 n°36

Mme Belmont, rue du 8 mai 45, Courbassière, demande passage en zone constructible pour ses parcelles AB 1378 et 1380 (3820 m²), en zone AU au PLU actuel, en zone A dans le projet de révision ; des permis de construire ont été délivrés en bordure de son terrain.

Réponse de la commune

La parcelle référencée AB1378 et AB1380 se situent en dehors de l'espace actuellement urbanisé (voir plan du PADD débattu en conseil municipal du 29 avril 2022) :



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien du tènement en zone agricole dans le futur PLU au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé hors du périmètre actuellement urbanisé.

Commentaire CE

Le sujet des demandes de reclassement des parcelles en zone constructible est traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.3

Contribution n°92 (Registre papier mairie) - GROUPE PATRIMOINE

Thématiques : Circulation - liaisons douces

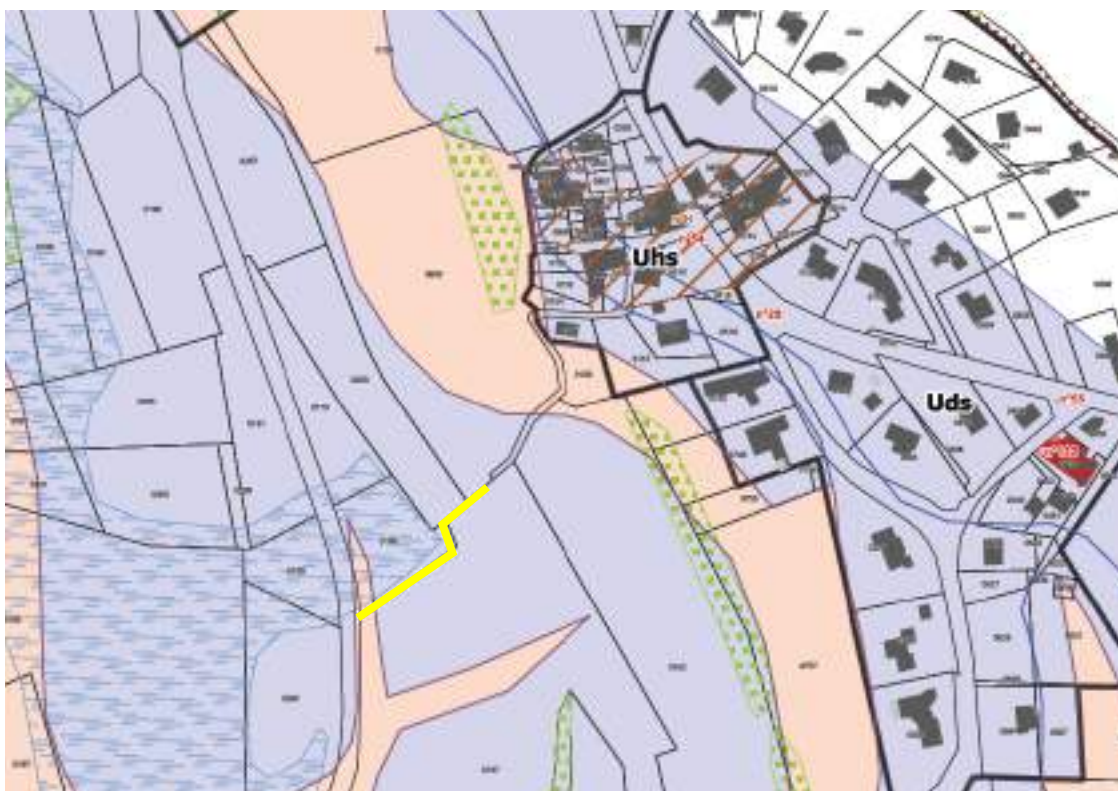
Annotation : Obs sur registre2 n°37

Le Groupe patrimoine demande le maintien d'un cheminement piétons : en continuité du chemin rural CR n°38, souhaite la connexion avec la RD 128, parcours qui était emprunté autrefois par les enfants du Mollards pour se rendre à l'école;

Réponse de la commune

Il sera envisagé l'ajout d'un emplacement réservé tel que proposé dans la contribution ci-avant, dans le principe du plan ci-après :





Commentaire CE

Je prends note de la réponse favorable de la commune

Contribution n°93 (Registre papier mairie) - M. BIBOUD Laurent

Thématiques : Circulation - liaisons douces, OPA N°3, Risques, Parcelle AD414

Annotation : Perm sam 28 sept obs Reg2 n°31

M. Biboud, habitant lotissement des Saules fait 3 observations :

- débordement récurrent du Gorgeat : il demande une action rapide sur les Verchères comme prévu depuis plusieurs mandats ; à quelle échéance les travaux sont-ils prévus ?
- chemin piétons (en lien avec OAP n°3) : il s'oppose à l'utilisation de la voie privée du lotissement des Saules
- insalubrité du terrain non constructible en rive gauche du Gorgeat entraînant la prolifération des rats et des plantes invasives : il soutient le projet de maraîchage biologique amorcé en 2022 proposant commerce de proximité.

Réponse de la commune

-Le PLU n'apparaît pas être l'outil adapté pour répondre à cette contribution, visant des problématiques de crues du Gorgeat. Ceci étant, le Symbhi débute la phase opérationnelle de réalisation des aménagements visant la protection face aux crues du Gorgeat. Le début des travaux est théoriquement ambitionné durant l'année 2026.

- Il sera proposé au Conseil Municipal l'amendement de l'OAP n°3, notamment sur le principe de connexion piétonne, visant la liaison entre la rue du Guillon et la rue des Saules. L'emplacement réservé n°52 sera, ainsi, supprimé.

- Cette contribution n'appelle aucune remarque.

Commentaire CE

Concernant les crues du Gorgeat, voir le thème traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.4.

Concernant le chemin piétons dans le lotissement des Saules voir le thème traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.9.

Pour la parcelle de maraichage voir le thème chapitre IV.4.7

Contribution n°94 (Web) - Anonyme

Thématiques : Circulation - liaisons douces, Emplacement réservé

Annotation :

Opposition au projet de piste cyclable piétonne dans le secteur du Guillon et de la rue des Saules et de l'aire de pique nique envisagée, qui entrainera inexorablement des nuisances sonores pour les riverains concernés, des déchets qui finiront dans le ruisseau . Lorsque l'on veut se mettre au vert on va en montagne ou en campagne pas au milieu d'habitations comme le bas du village de Coublevie.

Réponse de la commune

- L'ER n° 53 est bien envisagé en rive gauche du Gorgeat.

- L'ER n°54 envisage la mise en place d'un parc public dont l'aménagement respectera le caractère sensible et écologique du milieu. Aucune imperméabilisation des espaces n'est envisagée, l'objectif est d'assurer une continuité piétonne public le long du Gorgeat. Cet aménagement sera envisagé conjointement aux objectifs de renaturation liée aux aménagements hydrauliques du Gorgeat.

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des emprises des ER n°53 et n°54, telles que définies dans le dossier d'arrêt.

- Il sera proposé au Conseil Municipal l'amendement de l'OAP n°3, notamment sur le principe de connexion piétonne, visant la liaison entre la rue du Guillon et la rue des Saules.

L'emplacement réservé n°52 sera, ainsi, supprimé.

Commentaire CE

Concernant le chemin piétons dans le lotissement des Saules voir le thème traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.9.

Contribution n°95 (Web) - MIGNOT Aurélie

147 rue des saules

38500 Coublevie

Thématiques : Circulation - liaisons douces

Annotation :

Très défavorable au projet qui consiste à faire passer une rue piétonne dans la rue des Saules celle-ci étant privée.

Réponse de la commue

Il sera proposé au Conseil Municipal l'amendement de l'OAP n°3, notamment sur le principe de connexion piétonne, visant la liaison entre la rue du Guillon et la rue des Saules. L'emplacement réservé n°52 sera, ainsi, supprimé.

Commentaire CE

Concernant le chemin piétons dans le lotissement des Saules voir le thème traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.9.

Contribution n°96 (Email) - M. et Mme FAYARD par Katell THOUEMENT

Thématiques : Circulation - liaisons douces, chemin rural

Annotation :

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

Réponse de la commune

- *Concernant la cartographie du PADD :*
Le tracé sera amendé afin de correspondre aux autres pièces du dossier, et surtout au tracé des voies et chemins validés après enquête publique.
- *Le PLU assure la protection du chemin des Chanettes pour les circulations douces entre la route de Vouise et le secteur de la Croix Bayard, justifiant l'utilisation de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.*
- *Le PLU n'apparaît pas être l'outil adapté pour répondre à cette contribution, visant des problématiques de reconnaissance d' « un statut dérogatoire en leur qualité de riverain ».*
- *Le plan de zonage délimite les parcelles citées dans la contribution de manière lisible :*



Les parcelles AI734 et AI54 sont maintenues en zone agricole dans le PLU arrêté, ce qui correspond à la traduction du parti d'aménagement énoncé dans le PADD :

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien du tènement en zone agricole dans le futur PLU au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé hors du périmètre actuellement urbanisé.



Commentaire CE

Normalement les chemins ruraux sont entretenus par les riverains, donc cette problématique n'est pas forcément du ressort du PLU.

Toutefois si la commune souhaite inclure ce chemin comme cheminement doux dans son schéma de maillage doux par l'intermédiaire du PLU, il faudra peut-être qu'elle s'occupe de son entretien et donc assurer d'une largeur correcte ce qui favorisera l'accès de M. et Mme Fayard à l'heure parcelle.

Dans une réponse du Ministère de l'Intérieur en 2023 : Les communes n'ont pas l'obligation d'entretenir les chemins ruraux. Contrairement aux voies communales dont l'entretien est une dépense obligatoire de la commune (article L. 2321-2 du code général des collectivités territoriales), aucune disposition législative ou réglementaire n'impose à la commune une telle charge pour les chemins ruraux. Toutefois, lorsque la commune effectue des travaux destinés à assurer ou à améliorer la viabilité du chemin rural et accepte ainsi d'en assumer l'entretien, sa responsabilité peut être mise en cause par les usagers pour défaut d'entretien normal (CE, 26 septembre 2012, n° 347068). En principe, une seule intervention de la commune n'est pas suffisante pour caractériser son acceptation à entretenir un chemin rural. Le Conseil d'Etat considère en effet que « la commune n'est tenue à l'obligation d'entretien que pour les travaux qu'elle a accepté en fait de continuer à exécuter pour conserver à l'ouvrage la destination pour laquelle il a été conçu »

Contribution n°97 (Email) - M. et Mme FAYARD par Katell THOUEMENT

Doublon de : Contribution N°96 (Email)

Contribution n°98 (Courrier) - Mme BARROIS

Thématiques : Avis favorable Ub parcelle 840, Circulation - liaisons douces

Annotation : Avis favorable passage de la parcelle 840 en Ub, et pour la liaison piétons prévue qui évitera un passage sauvage au milieu de la parcelle et par-dessus le grillage.

Commentaire CE

Sujet traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.9

Contribution n°99 (Courrier) - M. CHAMPOMMIER

Doublon de : Contribution N°34 (Email)

Contribution n°100 (Courrier) - Mme BERTHELET

Doublon de : Contribution N°9 (Registre papier)

Contribution n°101 (Web) - VERDEBOUT Jean-Jacques

151 rue des Erables
38500 Coublevie

Thématiques : Circulation - liaisons douces, Biodiversité environnement,

Annotation :

- Devant le développement rapide de la commune, il est important de préserver, voire "sanctuariser" les parcelles qui restent naturelles dans le centre bourg, du Pilet à la route de Grenoble. Ainsi le Pattolat et les rives du Gorgeat ne doivent pas subir de transformations qui auraient pour conséquences une réduction de la faune (oiseaux, batraciens, insectes,...) et de la flore, par l'artificialisation des sols, le piétinement et le passage de personnes et animaux de compagnie.
- Un cheminement piétonnier reste bien sûr possible le long du Pattolat et sur la rive gauche du Gorgeat, à quelque distance de celui-ci.
- Route de Vouise, augmentation de la circulation (nombreux lotissements) et des risques de sinistres pour les véhicules, mais aussi et surtout pour les piétons et cyclistes. La signalisation au sol, effacée depuis deux ans, ne ralentit pas les véhicules, et des aménagements plus efficaces doivent être recherchés, surtout si une voie douce vient à la traverser vers le gué du Gorgeat.

Réponse de la commune

- *Le cheminement envisagé, via l'emplacement réservé, respectera, dans sa réalisation, le caractère sensible et écologique du milieu, ainsi que les activités existantes sur le secteur (notamment agricole). Aucune imperméabilisation des espaces n'est envisagée, l'objectif est d'assurer une continuité piétonne public le long du Gorgeat. Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires, telles que définies dans le dossier d'arrêt. Il sera proposé au Conseil Municipal le fait de compléter le rapport de présentation quant à une explication plus fine des aménagements envisagés le long du Gorgeat.*
- *Le PLU n'apparaît pas être l'outil adapté pour répondre à cette contribution, visant des problématiques de circulation.*

Commentaire CE

Voir thèmes traités dans le Rapport d'enquête chapitres IV.4.6, IV.4.8 et IV.4.9

Contribution n°102 (Web) - Anonyme

Thématiques : Circulation - liaisons douces

Annotation :

Les chemins à protéger sont une bonne idée pour maintenir les circulations piétonnes, à travers les lotissements privés. Il est étonnant que sur le plan il s'arrête à la rue des Peupliers, alors qu'il mériterait d'être poursuivi jusqu'à la rue des Pervenches, pour rejoindre la route de Voissant.

Réponse de la commune

Il sera proposé au Conseil Municipal la modification du plan de zonage visant sa modification dans le sens de cette contribution.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse favorable de la commune

Contribution n°103 (Web) - Anonyme

Thématiques : Règlement

Annotation :

Un porteur de projet pour la création d'un gîte ou de chambres d'hôtes constate que les hébergements touristiques sont interdits dans presque tous les secteurs de Coublevie : incompréhension face à ce choix alors que Coublevie est un village attrayant où le tourisme lié à la proximité de la Chartreuse est important.

Réponse de la commune

Il sera proposé au Conseil Municipal de reconsidérer l'autorisation de cette destination dans le règlement du PLU.

Commentaire CE

Cette observation est tout à fait pertinente, d'autant qu'un des objectifs du PADD est « Favoriser l'implantation et le développement des activités économiques, agricole, touristique et commerciale locale ». Je note la proposition de la commune de reconsidérer l'autorisation de cette destination dans le règlement de PLU et demande de l'intégrer.

Contribution n°104 (Web) - Anonyme

Thématiques : Règlement

Annotation :

Pour la vie à Coublevie, il est très important d'augmenter le nombre de commerces au centre. La place du 19 mars en compte plusieurs, mais le commerce inoccupé est dommage ; il faudrait inciter à sa réhabilitation et profiter de la proximité du parc Garanjour pour l'étendre et/ou créer une terrasse à l'abri de la circulation. Ce qu'il manque, c'est un restaurant ou un café, à proximité de ce parc, ce serait idéal.

Réponse de la commune

Il sera proposé au Conseil Municipal d'étudier en détail tous les tènements à proximité du parc Garanjour, afin d'assurer l'implantation de nouveaux commerces.

Concernant le type de commerce, le PLU n'est pas l'outil adapté, car les outils à disposition ne permettent pas d'en réglementer la typologie.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune. Le PLU permet de réglementer la taille des commerces mais pas leur catégorie.

Contribution n°105 (Web) - Anonyme

Thématiques : Circulation - liaisons douces

Annotation :

Des aménagements sont prévus sur le chemin des Dominicains pour accéder à la nouvelle école. Il est très dommage que les trottoirs prévus s'arrêtent après le couvent et ne continuent pas sur le haut du chemin des Dominicains. Sur cette partie, le passage des piétons n'est pas sécurisé et très dangereux.

Réponse de la commune

Il sera proposé au Conseil Municipal d'anticiper les continuités piétonnes sur la partie Est du chemin des Dominicains, en ajoutant des emplacements réservés, le cas échéant.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse adaptée de la commune au problème de sécurité.

Contribution n°106 (Email) - BENAUT Hélène et Michel

Thématiques : OAP N°6, Patrimoine bâtiments paysage

Annotation :

M. et Mme Bénaut présentent 3 observations pour des projets situés à proximité de leur habitation principale au Guillon.

1-Pour projet d'OAP n°6 : Le projet prévoit 60 logts étudiants ; dans le périmètre de l'OAP se trouvent la maison du CIO (repérée comme élément patrimonial à conserver), un arbre remarquable (platane en bon état sanitaire de plus de 100 ans) et un parking public, très utilisé en journée comme le soir et le we (étudiants des 2 lycées, usagers du gymnase Lafaille, cours de sport, compétitions...)

Mais ce projet ne prévoit ni la conservation du platane remarquable (un tilleul est mentionné ce qui est une erreur manifeste), ni une solution de report pour la vingtaine de places du parking, rapidement saturé (comme celui du bas à Voiron) ce qui impose l'utilisation des places gratuites le long de la rue du Guillon comme parking relais (pour prendre le train).

> demande

- que soit affiché clairement la nécessité de conserver l'arbre remarquable et de prendre toute mesure en cours de chantier pour le préserver (construction en dehors du houppier, protection du réseau racinaire...)
- de trouver une solution de report pour les places de parking public.

Réponse de la commune

Il sera proposé au Conseil Municipal la modification de l'OAP n°6, dite CIO, afin de spécifier la bonne essence de l'arbre existant à préserver, et ses conditions de préservation en cours de chantier.

Il sera proposé au Conseil Municipal la modification de l'OAP n°6, dite CIO, afin de spécifier la nécessité de report des places de parking public.

Commentaire CE

Je prends note de la modification apportée quant à l'essence de l'arbre et les précaution à prendre pour le protéger. Cependant s'agissant des places de stationnement, il ne suffit pas de dire qu'il est nécessaire de reporter les places de parking pour qu'apparaisse le lieu du report. Il s'agit d'une mesure ERC à définir clairement.

2-Pour l'ancien centre d'exploitation du CD38 au Guillon (parcelle AD 337 inoccupée depuis le départ du centre d'exploitation) et le Pays Voironnais (parcelles AD 338, 301 et 302) : ces terrains actuellement en zone UI, prévus en zone UC (logements de forte densité) dans le projet de PLU, représentant plusieurs milliers de m², sont en grande partie inoccupés et représentent un enjeu stratégique pour la commune et la Communauté de communes.

Pourquoi un secteur si important, en pleine mutation ne fait pas l'objet d'une OAP ?

Toutes les parcelles de grande taille sur la commune semblent avoir fait l'objet d'une OAP dans le cadre de la révision du PLU à l'exception de celle-là.

Certes les parcelles sont en grande partie inconstructibles actuellement en raison du risque inondation mais qui pourrait être levé en partie après réalisation de travaux (bassins de rétention). Comment, alors, encadrer la programmation de ces parcelles qui peuvent accueillir des centaines de logements et conditionneront la capacité des équipements publics ? Des promoteurs privés ont déjà contacté les propriétaires ce qui prouve la pression sur ce secteur et le risque d'une opération de promotion privée ne répondant pas aux enjeux de la collectivité.

>Pour garantir un projet adapté et de qualité à terme sur ces parcelles, demande que :

- Soit le secteur fasse l'objet d'une OAP permettant d'encadrer le programme et de préciser les attentes en termes de qualités architecturales, paysagères et environnementales,
- Soit le secteur fasse l'objet d'une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement-global pour permettre à la collectivité de garder la maîtrise d'un terrain aussi stratégique.

Réponse de la commune

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

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires sur ce tènements, telles que définies dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Si la commune prévoit un jour une OAP sur cet ensemble classé Uc, elle aurait intérêt à bloquer tout projet individuel et par exemple classer ce secteur en AU pour l'instant ou mettre un périmètre d'attente pour éviter des projets isolés sur les parties constructibles. De plus les travaux prévus pour réduction des crues risquent de modifier l'aléas sur ces terrains

3-De plus, l'ancien bâtiment de la boulangerie, bâtisse du XIX^{ème} siècle ou début XX^{ème} située sur la parcelle AD 301, fait partie du patrimoine de Coublevie (article dans l'encart patrimonial du journal de la commune), demande : • qu'elle soit repérée comme élément patrimonial à conserver au titre de l'article L-151-19. Elle participe à l'ensemble de maisons anciennes repérées situées de part et d'autre de la rue du Guillon au droit du resserrement, ensemble qui caractérise, avec le CIO l'entrée de la commune.

Réponse de la commune

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

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires sur ce tènement, telles que définies dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Le bâtiment n'est pas totalement dépourvu d'intérêt. On peut noter, en plus de l'avancée de toiture, les appuis de fenêtre ouvragés, les tours de portes et fenêtres, la terrasse en pointe et arcades. Autant d'éléments décrits ailleurs qui ont pu conduire à un repérage de l'un ou l'autre des 176 bâtiments ou éléments déjà identifiés au titre de l'article L151-19.



Contribution n°107 (Email) - VERMESCH Violaine

Thématiques : Agriculture, Règlement

Annotation :

P305 et p328 (règlement du PLU) les serres ne seront autorisées en ZA, ZN et ZNI que si elles sont à proximité d'un bâtiment agricole et si elles sont démontables. Démontable ? Cela signifie-t-il que les serres doivent être installées sans utiliser de béton ? sans point d'ancrage ? ou cela interdit-il complètement l'utilisation des tunnels maraîchers ?

Par ailleurs, le PADD souhaitait favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs. Imposer un bâtiment agricole afin de pouvoir installer une serre va à l'encontre de l'installation de nouveaux agriculteurs, qui ont besoin de commencer par installer leur outil de travail (serres) avant de pouvoir financer leur bâtiment agricole. Avec ce PLU, l'installation de maraîchers/pépiniéristes sur la commune est rendue impossible. Ceci me semble aller totalement à rebours du PADD, de la transition écologique, et du souhait général de la population.

Par ailleurs, la plupart des tunnels ont une hauteur de 4 mètres. La restriction de la hauteur à 3,5m est donc un vrai handicap pour de futurs agriculteurs en production végétale.

Commentaire CE

Voir sujet traité dans le Rapport d'enquête chapitre Agriculture IV.4.5

Contribution n°108 (Registre papier mairie) - M. GLANDU Michel

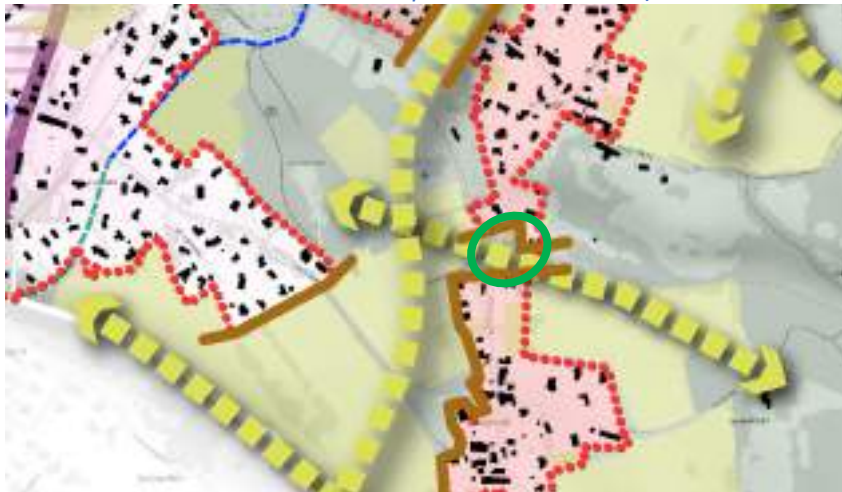
Thématiques : Demande zonage constructible

Annotation : Perm mercr 2 oct Obs reg2 n°38

M. Glandu Michel, 807 chemin du Neyroud, demande le passage en zone constructible de sa parcelle 133 (prévue en zone A) pour la construction d'une maison pour la famille.

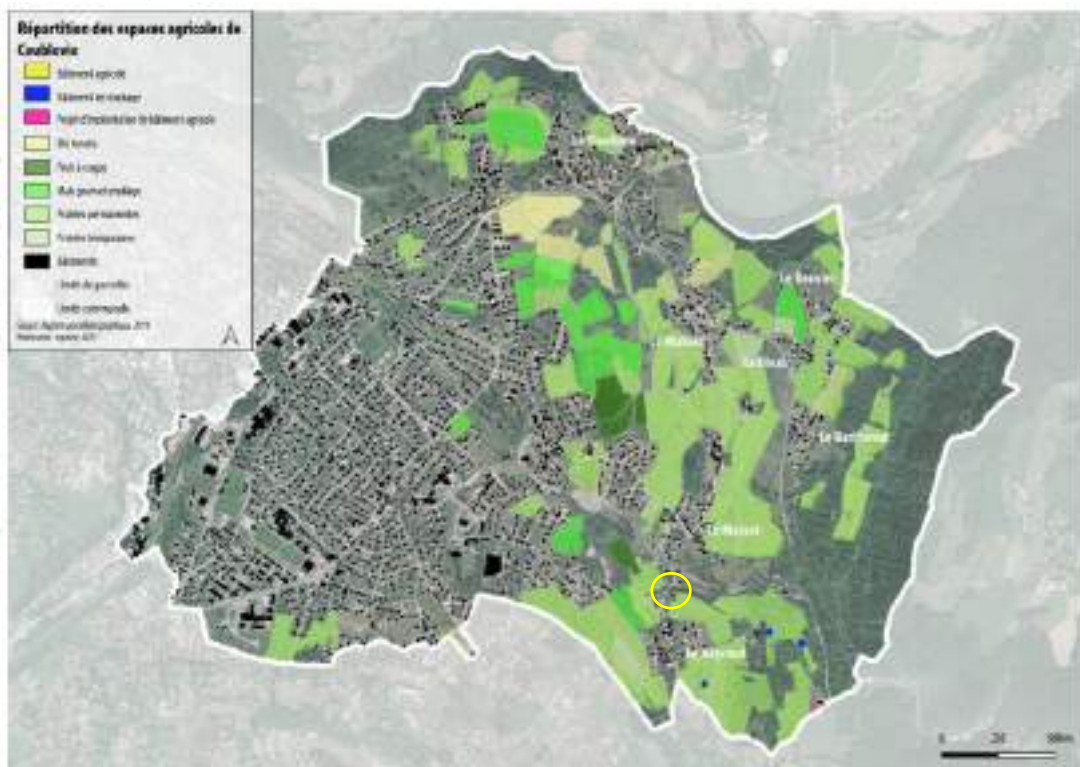
Réponse de la commune

La parcelle référencée AK133 se situe en dehors de l'espace actuellement urbanisé (voir plan du PADD débattu en conseil municipal du 29 avril 2022) :



Ce tènement se situe au cœur de la continuité écologique et la coupure paysagère demeurant au Nord du hameau du Neyroud.

Le diagnostic agricole, présent dans le rapport de présentation, présente le caractère agricole de la parcelle susmentionnée (voir plan ci-dessous, extrait de la page 120 du rapport de présentation).



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien du tènement en zone agricole dans le futur PLU, et l'utilisation de la prescription de protection du corridor écologique, via l'article L151-23

du code de l'urbanisme, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé hors du périmètre actuellement urbanisé.

Commentaire CE

Le sujet des demandes de reclassement des parcelles en zone constructible est traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.3

Contribution n°109 (Registre papier mairie) - M. FAORO

Thématiques : OAP N°8

Annotation : Perm mercr 2 oct reg2 N°39

Monsieur Faro, 289 rue du 8 mai 45, propriétaire des parcelles 1158 et 1160, maison implantée au nord de la propriété, le sud de la propriété est inclus dans OAP n°8, souhaite vendre une partie de son terrain (surface inconnue à ce jour) : il demande s'il est possible de le faire dans le cadre de l'OAP et quelles sont les contraintes et si impossibilité de vendre est-il possible de sortir de l'OAP ?

Réponse de la commune

L'OAP n'a pas vocation à réglementer les mouvements fonciers.

L'opération d'aménagement d'ensemble est proposée avec des règles alternatives énumérées en page 34 du règlement écrit.

Il est possible de construire sur une seule partie du terrain, à condition d'assurer la cohérence et la réalisation des objectifs définis dans l'OAP sur le reste du tènement. Une première phase ne doit pas remettre en question l'économie générale des dispositions définies dans l'OAP.

Commentaire CE

La réponse ne paraît pas complètement adaptée, puisque l'OAP n°8 n'est pas identifiée sur le règlement graphique comme devant faire l'objet d'une opération d'ensemble, donc il n'y a pas de règles alternatives à regarder. M. Faro a donc la possibilité de vendre une partie de son terrain.

Contribution n°110 (Registre papier mairie) - M. VINCENT

Thématiques : Règlement zone Ucp

Annotation : Perm mercr 2 oct reg2 N°40

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

Réponse de la commune

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

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires sur ce tènements, telles que définies dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

La demande n'est pas de changer de zonage pour passer de Ucp en Ua, mais de prévoir en Ucp la possibilité d'une implantation en limite ce qui paraît difficile à instaurer sur toutes les zones Ucp.

Peut-être est-il possible de prévoir un rdc ouvert avec stationnement sous le bâtiment.

Sinon je propose un rapprochement avec la commune pour trouver une solution ; éventuellement de déplacer l'activité si celle-ci ne peut se développer là où elle est située actuellement.



Contribution n°111 (Web) - Anonyme

Thématiques : Règlement

Annotation : En conflit avec les voisins, le PLU actuel ne permet pas de régulariser des travaux sur maison, à cause de la définition de l'emprise au sol et d'un problème d'implantation du bâtiment (avis donné par le service urbanisme). Espère que le futur Plu et les nouvelles règles permettront de faire évoluer la situation. Compte tenu des enjeux environnementaux actuels, il semble important que l'existant puisse évoluer pour éviter d'avoir à construire toujours plus.

Réponse de la commune

Le règlement écrit précise les dispositions suivantes pouvant répondre à cette contribution :

Implantation des constructions

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Commentaire CE

En l'absence de précision sur le secteur concerné, je ne peux pas faire d'observation. Je note juste l'information donnée par la commune

Contribution n°112 (Registre papier mairie) - Anonyme

Doublon de : Contribution N°106 (Email)

Contribution n°113 (Registre papier mairie) - Anonyme

Thématiques : Dossier, Emplacement réservé N°68

Annotation : Perm mercr 2 oct obs Registre2 n°42

Renseignement demandé sur zonage Ub difficulté pour voir la limite du zonage entre zones Ua1 et Ub route de la Buisse, et pour identifier l'ER n°68 le long des parcelles AB 1696 et 1700.

Réponse de la commune

Sur la base de la réponse à la contribution n°136, sur le même sujet, il sera proposé au conseil municipal l'amendement de cette incohérence réglementaire, relevée dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Voir à la contribution N°136

Contribution n°114 (Registre papier mairie) - Association PIC VERT

Thématiques : Dossier, Biodiversité-environnement, Règlement

Commentaire CE

Cette contribution est traitée dans le Rapport d'enquête chapitre IV.2

Contribution n°115 (Registre papier mairie) - M. HAMADALY

Thématiques : Circulation - liaisons douces, Risques

Annotation : Perm mercr 2 oct observation registre2 n°44

M. Hamadaly demande qu'il n'y ait pas de servitude sur la rue des Saules et dépose plusieurs observations concernant ce secteur :

- il s'étonne du projet d'installer une aire de pique-nique le long du ruisseau jouxtant la rue
- c'est un accès privé qui dessert uniquement une zone résidentielle
- il est indispensable de demander l'avis des riverains avant tout aménagement
- il demande un entretien du ruisseau avant tout aménagement, notamment pour les eaux pluviales
- il rappelle la responsabilité des propriétaires et leurs obligations en matière d'évacuation des eaux pluviales
- il informe que "la responsabilité des communes peut être engagée en cas de défaut de conception des voiries, entraînant un ruissellement sur les parcelles riveraines"

Réponse de la commune

- L'ER n°54 envisage la mise en place d'un parc public dont l'aménagement respectera le caractère sensible et écologique du milieu. Aucune imperméabilisation des espaces n'est envisagée, l'objectif est d'assurer une continuité piétonne le long du Gorgeat. Cet aménagement sera envisagé conjointement aux objectifs de renaturation liée aux aménagements hydrauliques du Gorgeat.

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien de l'emprise de l'ER n°54, telles que définies dans le dossier d'arrêt.

-Il sera proposé au Conseil Municipal l'amendement de l'OAP n°3, notamment sur le principe de connexion piétonne, visant la liaison entre la rue du Guillon et la rue des Saules. L'emplacement réservé n°52 sera, ainsi, supprimé.

-Cette contribution n'amène aucune remarque.

-Le PLU n'apparaît pas être l'outil adapté pour répondre à cette contribution, visant des problématiques d'entretien du Gorgeat.

-Le PLU n'apparaît pas être l'outil adapté pour répondre à cette contribution, visant la responsabilité des propriétaires quant à la gestion des eaux pluviales.

-Cette contribution n'amène aucune remarque.

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires sur ce tènement, telles que définies dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Voir dans le Rapport d'enquête les chapitres se rapportant aux thèmes abordés : inondations chapitre IV.4.4, liaison piétonne et aire de pique-nique (dont la localisation n'est pas vraiment identifiée) chapitres IV.4.8 et IV.4.9

Contribution n°116 (Registre papier mairie) - M. CAZENAVETTE

Thématiques : OAP N°7, Règlement

Annotation : Perm merc 2 oct obs Registre 2 n°45

Monsieur Cazenavette, habitant 302 rue du Bérard, en limite de l'OAP n°7 souhaite des précisions sur le type de logement prévu car incohérence dans le descriptif :

L'OAP prévoit p.84 des formes urbaines adaptées à un tissu pavillonnaire et le zonage Ub (de l'OAP) est décrit comme une zone pavillonnaire du Plateau.

Mais le schéma de principe de l'OAP prévoit au bord de la rue du Bérard des logements intermédiaires ou petits logements collectifs et à l'arrière devant la propriété de M. Cazenavette, des logements individuels purs ou intermédiaires.

1-Que recouvrent ces appellations ? le propriétaire ne souhaite pas avoir une barre de maisons ou des constructions denses qui obstruent le paysage.

2- Pourquoi l'échéance est prévue en 2025 ?

Réponse de la commune

- 1- Le tènement de l'OAP n°7 de la rue du Bérard constitue une dent creuse d'importance. L'objectif de l'OAP est de proposer des orientations d'aménagement visant à cadrer l'urbanisation future de ce tènement. Les orientations visent un épandage des constructions, afin de respecter la proximité du tissu pavillonnaire environnant.
- 2- Le tènement de l'OAP n°7 est classé en zone Ub, donc immédiatement constructible.

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires sur ce tènement, concernant les thèmes de la contribution, telles que définies dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

1-La hauteur indiquée sur le schéma de principe est de 9 m sur toute l'OAP. L'épandage consiste à prévoir du petit collectif ou logements intermédiaires en front de rue, et des maisons individuelles ou logements intermédiaires à l'arrière de l'OAP. Je demande que la commune précise dans le dossier ce qu'elle entend par logements intermédiaires.

Il convient aussi de préciser que l'OAP n°7 est soumise à opération d'ensemble.

2-La commune ne répond sur la raison de l'échéancier en 2025, il y a d'autres OAP en zone Ub, donc constructibles immédiatement, et qui n'ont pas d'échéancier.

Contribution n°117 (Registre papier mairie) - Mme VIAL

Thématiques : Demande zonage constructible (Suppression S)

Annotation : Perm mercr 2 oct obs Registre2 n°46

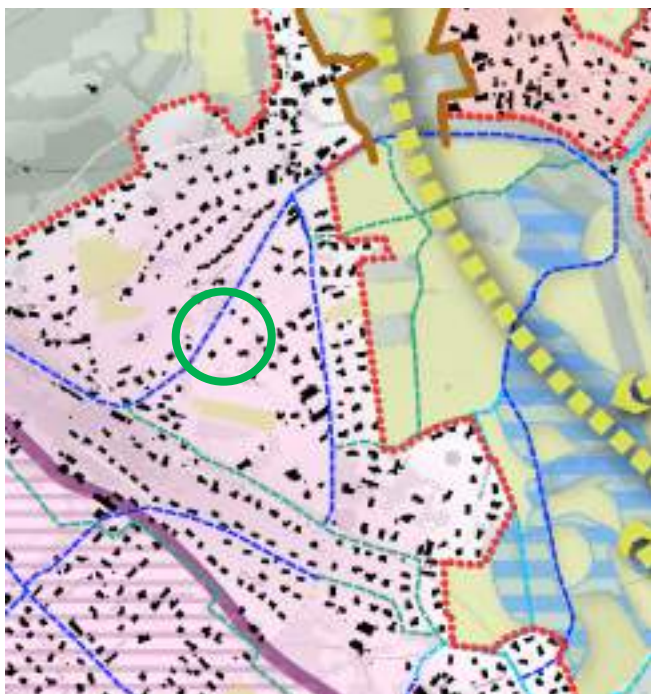
Mme Vial, 690 rte de Chartreuse, demande pour les parcelles AI 26 et 31, classées Uds au projet de PLU, à quelle échéance ces parcelles pourront redevenir constructibles.

Réponse de la commune

Le classement en zone Uds répond aux dispositions du PADD suivantes :

- # Arrêter le mitage en cours sur les coteaux en réduisant les possibilités de construction à l'emprise de l'espace préférentiel du SCoT et selon les typologies en adéquation avec les morphologies urbaines existantes.
- # Stopper la constructibilité des hameaux et supprimer les extensions de l'urbanisation même celles situées en continuité des espaces urbanisés.

La constructibilité est donc maintenue sur le plateau, et les dents creuses des hameaux et des coteaux sont « gelées » à l'urbanisation – cas des parcelles AI26 et AI30 -, et les extensions du périmètre actuellement urbanisé sont inconstructibles.



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien, par souci de cohérence d'analyse du périmètre actuellement urbanisé, du maintien de la parcelle susmentionnée en zone Uds, telle que définie dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Réponse traitée dans le thème concerné dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.2

Contribution n°118 (Registre papier mairie) - Mme GAILLARD Fabienne

Thématiques : Biodiversité-environnement, Circulation - liaisons douces, Règlement

Annotation : Perm mercre 2 oct obs registre2 n°47

Mme Fabienne Gaillard, 176 lotissement les Parcs de la Sûre demande :

- que la salle communale d'Orgeoise (salles Vercors et Chartreuse) reste salle communale pour les activités associatives, non conçues pour devenir salles des fêtes pour bals, mariages ou activités sonores tardives ou nocturnes.
- que le secteur derrière la salle d'Orgeoise (terrain de pétanque et parking accès secours) soit fermé aux voitures et non éclairé par des éclairages communaux automatiques (conformément à la Trame noire).

Réponse de la commune

Le PLU n'apparaît pas être l'outil adapté pour répondre à ces contributions, visant l'organisation des salles communales et espaces publics.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune et considère également que cette problématique est hors sujet.

Contribution n°119 (Registre papier mairie) - ASL PARC DE LA SURE

Thématiques : - Circulation - liaisons douces, OAP1

Annotation : Perm mercr 2 oct - Contribution Reg2 et 3 n°48

Association Syndicale Libre ASL lotissement Les Parcs de la Sure, représentée par sa Présidente Mme Fabienne Gaillard fait plusieurs observations :

1-sur la carte du maillage routier communal, signale une erreur dans l'identification de la voie privée du lotissement en tant que chemin voie publique (route communale)

2-sur la même carte, le chemin piétons reliant l'école d'Orgeoise à la voie privée du lotissement est présenté comme un chemin privé (route privée sur la carte) alors qu'il s'agit d'un chemin communal surtout son linéaires y compris la parcelle AH568

3-cette partie de chemin sur la parcelle n'est pas éclairée

4-le projet OAP1 prévoit un cheminement modes actifs sur la voie privée du lotissement et aucune initiative de discussion n'a été prise par le conseil municipal pour évoquer ce projet dans le lotissement privé avec les 28 propriétaires ou leurs représentants élus de l'ASL.

5-Risque d'insécurité cet espace non conçu pour partager la circulation des colotis avec un large public en modes actifs (piétons dont scolaires, cyclistes, EPDM...) ; la commune ne doit pas imposer ni transférer aux colotis une telle responsabilité de sécurité publique.

Réponse de la commune

1-2 Les erreurs de domanialité seront corrigées.

3- Cette contribution n'appelle pas de remarque

4- 5- La voirie interne au lotissement du parc de la Sure est privée et n'a pas vocation à accueillir des circulations motorisées extérieures aux résidents. Concernant les circulations piétonnes, conformément aux engagements pris en présence de Maître Hermann, en 1996, elles sont autorisées entre le cheminement (aménagé par la municipalité) existant entre les lots 11, 12 et 13, vers le chemin d'Orgeoise, avec le parc Garanjoud et la rue Saint-Jean.

Il sera proposé au conseil municipal le maintien de l'article L151-38 du code de l'urbanisme qui vise la protection des chemins.

Commentaire CE

Je note les réponses de la commune dans la prise en compte des demandes.

Quant au cheminement, voir le sujet traité dans le rapport d'enquête chapitre IV.4.9

Contribution n°120 (Registre papier mairie) - M. MICCOLLI Louis

Thématiques : OAP N°1B

Annotation : Perm mercr 2 oct obs Reg3 n°49

Monsieur Miccoli Louis, 99 route de la Buisse, dont la propriété est incluse dans l'OAP n°1B, possède sur cette propriété une maison de maître qu'il souhaite garder pour lui ou ses enfants et ne souhaite pas que la commune préempte (si le prix proposé par la commune est inférieur au prix proposé par le vendeur).

Réponse de la commune

Le droit de préemption urbain est établi en zone urbaine. Le PLU protège au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme le bâtiment existant sur la parcelle référencée AH34.

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires sur ce tènement, telles que définies dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune visant notamment à informer le propriétaire.

Contribution n°121 (Registre papier mairie) - M. et Mme BELLION JOURDAN

Thématiques : Circulation - liaisons douces, Emplacement réservé 52, OAP N°3 - Alignement

Annotation : Perm mer 2 oct observation reg3 n°52

M. et Mme Bellion-Jourdan 236 rte du Guillon (maison à l'angle de la route du Guillon et rue des saules) :

1- inquiétude sur la notion floue d'alignement des façades mentionnée dans l'OAP n°3 du Guillon et que signifie le trait rouge sur le plan de zonage, le long de la route du Guillon qui indique 6m ; est-il prévu un élargissement de voie ?

2- inquiétude sur le cheminement piétons prévu dans l'OAP, ER 52 puis passage rue des Saules, quel types de modes de transport seraient autorisés (piétons, vélos, trottinettes, Mobylettes...) ? et pour aller où ?

Réponse de la commune

- 1- *Le trait rouge sur le plan de zonage correspond à l'alignement demandé des constructions futures. Cet outil n'induit pas d'acquisition foncière de la bande entre l'espace public existant et la limite de l'alignement.*
- 2- *Il sera proposé au Conseil Municipal l'amendement de l'OAP n°3, notamment sur le principe de connexion piétonne, visant la liaison entre la rue du Guillon et la rue des Saules. L'emplacement réservé n°52 sera, ainsi, supprimé.*

Commentaire CE

1-Je prends note des réponses de la commune

2-Voir sujet traité dans le Rapport d'enquête Chapitre IV.4.9

Contribution n°122 (Registre papier mairie) - M. FAVET

Thématiques : Demande zonage constructible et Suppression S

Annotation : Perm mer 2 oct obs reg 3 n°53

MM. Pierre Favet et pour le compte de son frère Jean Favet (sous tutelle ADMR 38)

1-Pour les parcelles 23 et 24, 1415 Rte de la Tivollière, souhaite savoir pourquoi le terrain n'est pas constructible sur toute sa surface et demande que la partie constructible puisse être agrandie.

2-Pour terrain situé 710 route du Massot appartenant à Pierre Favet et Jean Favet, les propriétaires souhaitent augmenter la surface constructible sur les parcelles B8, B9 et B11 surtout qu'il y a un transformateur installé il y a une dizaine d'années.

3-pour parcelle AE399 au Bois Joli, classée en "S" donc gelée à la construction : les propriétaires demandent à quelle échéance cette parcelle redeviendra constructible ; une lettre a été envoyée à Madame le maire à ce sujet pour demander la constructibilité du terrain pour pouvoir le vendre et régler des problèmes de dette familial (frère sous tutelle ADMR 38)

Réponse de la commune

1-le tènement foncier constitués des parcelles référencées AD23 et AD24 est soumis à un aléa moyen de glissement de terrain, induisant une partie du tènement en secteur inconstructible.

2- Les parcelles référencées B8, B9 et en partie B11 se situent en dehors de l'espace actuellement urbanisé (voir plan du PADD débattu en conseil municipal du 29 avril 2022) :



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien du tènement en zone agricole dans le futur PLU, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé hors du périmètre actuellement urbanisé.

Commentaire CE

1-Je note la réponse communale, une partie des parcelles en risque glissement de terrain
2 et 3-Voir réponses dans les thèmes traités dans le Rapport d'enquête

Contribution n°123 (Registre papier mairie) - M. TRUPIA, M. LAFAY, M. ORSAT

Thématiques : OAP N°9

Annotation : Perm mercr 2 oct obs Reh3 n°50

MM. Trupia, Lafay, Orsat, (constructeurs et architectes) de l'OAP du Pattolat demandent de changer le phasage de l'OAP de manière à construire en priorité sur les parcelles 260, 259 et 258, où le projet est prêt et la 2ème phase se fera sur les terrains de Monsieur Corte qui a son propre accès.

Réponse de la commune

Il sera proposé au Conseil Municipal d'affiner la temporalité d'urbanisation et le phasage pour l'OAP n°9 du Pattolat.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse favorable de la commune

Contribution n°124 (Registre papier mairie) - M. BURLET

Thématiques : Demande zonage constructible, Suppression S

Annotation : Perm merc 2 oct Observation Reg3 n°51

M. Burlet, 44 route de la Croix Bayard en partie sur parcelle AI95 et AI132 parcelles concernées par l'indice "S", les propriétaires souhaitent savoir à quelle échéance les terrains redeviendront constructibles.

Réponse de la commune

Le classement en zone Uds répond aux dispositions du PADD suivantes :

- Arrêter le mitage en cours sur les coteaux en réduisant les possibilités de construction à l'emprise de l'espace préférentiel du SCoT et selon les typologies en adéquation avec les morphologies urbaines existantes.
- Stopper la constructibilité des hameaux et supprimer les extensions de l'urbanisation même celles situées en continuité des espaces urbanisés.

La constructibilité est donc maintenue sur le plateau, et les dents creuses des hameaux et des coteaux sont « gelées » à l'urbanisation – cas du tènement sus-mentionné à la Croix-Bayard -, et les extensions du périmètre actuellement urbanisé sont inconstructibles.



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien de la parcelle susmentionnée en zone Uds, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé d'un hameau de Coublevie.

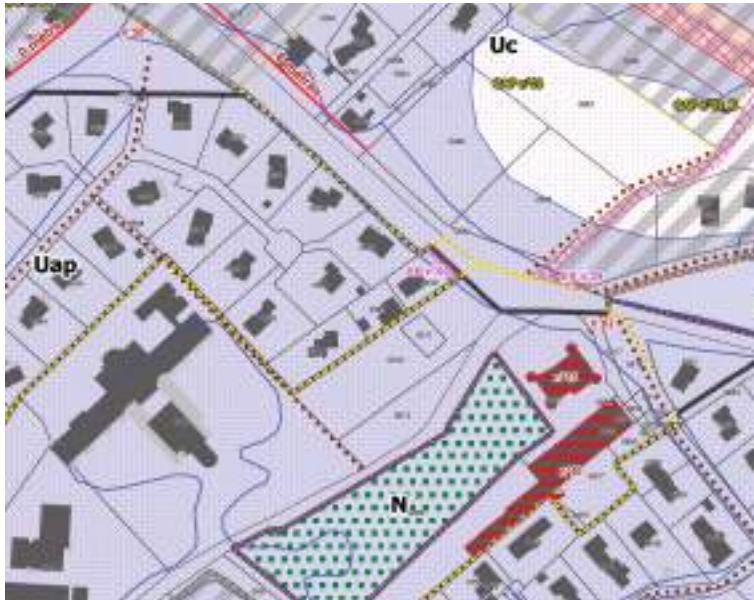
Commentaire CE

Voir réponse dans le thème traité dans le Rapport d'enquête Chapitre IV.4.2

Contribution n°125 (Web) - Anonyme

Thématiques : Circulation - liaisons douces, ER N°60

Annotation : J'habite dans ce quartier et l'emplacement réservé n°60, qui prévoit l'élargissement de la route me semble une erreur. A cet endroit la circulation est déjà dangereuse et les automobilistes vont vite et accélèrent. Elargir la voirie induirait encore plus de vitesse, ce qui ne semble pas adapté.



Réponse de la commune

Le schéma vélo du Pays voironnais empruntera l'axe de la route du bourg à l'endroit de l'emplacement réservé n°60. Les études d'aménagement n'aboutissent pas à un besoin d'acquisition foncière sur ce tènement.

Il sera proposé au Conseil Municipal la suppression de l'emplacement réservé n°60, tel que défini dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Je note la suppression de l'ER n°60 qui ne semble pas nécessaire, voire même susceptible d'augmenter les risques.

Contribution n°126 (Web) - Association LE PIC VERT - NOBLET Jean-François -
100 rue du Parc de la Sure
38500 COUBLEVIE

Thématiques : Biodiversité, environnement

Commentaire CE

Cette contribution est traitée dans le Rapport d'enquête chapitre IV.2

Contribution n°127 (Web) - Anonyme

Thématiques : Circulation - liaisons douces Parc de la Sure

Annotation : Concernant la circulation des piétons dans le lotissement privé des Parcs de la Sure : Une voie étroite permet la circulation des véhicules particuliers pour desservir 28 habitations. Le trottoir du lotissement bordant cette voie est chanfreiné pour permettre aux résidents et à leurs invités de stationner leurs véhicules sur le trottoir devant chez eux. La circulation de piétons est possible avec une faible fréquentation mais n'est pas compatible avec un itinéraire communal formalisé. Cette route privée n'a pas été prévue pour cette utilisation.

Réponse de la commune

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

Il sera proposé au conseil municipal le maintien de l'article L151-38 du code de l'urbanisme qui vise la protection des chemins.

Commentaire CE

Voir le sujet traité dans le rapport d'enquête chapitre IV.4.9

Contribution n°128 (Web) - COUVREUR Emmanuel

8 lot beau rivoire

38960 Saint Etienne de Crossey

Thématiques : Agriculture, Risques

Annotation : Contribution d'Emmanuel Couvreur, bénévole référent de la commission Agriculture de l'association le Pic Vert, bénévole de l'association Terre de Liens, membre de la commission eau de FNE France Nature Environnement.

Compte tenu des intentions du PADD dont :

- Sauvegarder et rétablir les espaces agricoles, favoriser l'installation de nouvelles exploitations respectueuses de l'environnement, en vue de produire et consommer localement.
- Prévoir l'installation de nouveaux bâtiments agricoles pour conforter la dynamique communale.
- Autoriser la diversification de l'activité agricole dans le respect du cadre réglementaire en vigueur.
- Maintenir les terres agricoles de qualité et notamment les grands ténements, les surfaces situées à proximité des bâtiments agricoles, les surfaces irriguées, les terres peu pentues, ...
- Veiller au maintien des accès agricoles.

Compte tenu des décisions du conseil communautaire de la CAPV : feuille de route, charte alimentaire et agricole, PCAET et le PAiT, notamment les actions :

- Augmenter l'autonomie alimentaire
- Agir contre la précarité alimentaire
- Favoriser les circuits courts et l'installation de nouveaux agriculteurs
- Lutter contre le changement climatique et préserver la ressource en eau

Compte tenu des projets d'aménagement envisagés (bassins de rétention) par le Symbhi dans le secteur remarquable des ruisseaux en amont des Verchères.

Malgré le potentiel des surfaces agricole de la commune, les objectifs de la révision PLU ne vont pas dans le sens des intentions du PADD et de la CAPV ci-dessus. Les contributions formulées dans le registre par les porteurs de projet agricoles (notamment en maraîchage) montrent les difficultés auxquelles ils sont confrontés par la réglementation du PLU (interdiction de cultiver en zone UB, restrictions fortes sur l'implantation de tunnels maraîchers,...).

Cela va à l'encontre des enjeux actuels sociaux, sanitaires et environnementaux.

Je formule un souhait adressé aux élus de Coublevie pour être en cohérence avec leurs intentions : dans la continuité de l'élaboration du PLU, la mise en place d'une concertation avec les exploitants

agricoles, les propriétaires de foncier agricole, les porteurs de projets agricoles, les services du Symbhi, les associations environnementales, les collectifs de citoyens engagés dans la lutte contre l'accaparement des terres (Terre de Liens, Gfa de Chartreuse) et le service agriculture de la CAPV pour revoir l'utilisation du potentiel des surfaces agricoles de la commune en particulier sur celles acquises par la commune dans le cadre des travaux envisagés pour lutter contre les risques d'inondations.

Commentaire CE

Voir sujet traité dans le Rapport d'enquête chapitre Agriculture IV.4.5

Contribution n°129 (Web) - BURLET Bernard

443 CHE DE LA COTE BAYARD

38500 COUBLEVIE

Thématiques : Demande zonage constructible (Suppression S)

Annotation : Un petit terrain de 650 m², au 43 chemin de La Cote Bayard, mitoyen d'un terrain avec maison vendu à un entrepreneur ayant une entreprise artisanale de maçonnerie, serait susceptible d'être vendu à cet entrepreneur afin d'y construire un petit entrepôt pour y stocker du petit matériel sur environ 100 m². Ce terrain faisant partie des terrains constructibles mais gelés à la construction, ce projet serait-il envisageable pour cet entrepreneur s'il se portait acquéreur du terrain ? Pourrait-il exister des dérogations pour un cas comme celui-ci ?

Réponse de la commune

Le classement en zone Uds répond aux dispositions du PADD suivantes :

- > Arrêter le mitage en cours sur les coteaux en réduisant les possibilités de construction à l'emprise de l'espace préférentiel du SCoT et selon les typologies en adéquation avec les morphologies urbaines existantes.
- > Stopper la constructibilité des hameaux et supprimer les extensions de l'urbanisation même celles situées en continuité des espaces urbanisés.

La constructibilité est donc maintenue sur le plateau, et les dents creuses des hameaux et des coteaux sont « gelées » à l'urbanisation – cas du tènement sus-mentionné à la Croix-Bayard -, et les extensions du périmètre actuellement urbanisé sont inconstructibles.



Les destinations interdites en zone Uds sont les suivantes dans le PLU arrêté :

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

Les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- Exploitation agricole et forestière,
- Habitation (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3)
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3)
- Hôtels (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3),
- Autres hébergements touristiques (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3),
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3),
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3),
- Commerces de gros,
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3),
- Cinéma,
- Salles d'art et spectacles (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3),
- Équipements sportifs,
- Lieux de culte ;
- Autres équipements recevant du public (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3),
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureaux (sauf extensions, annexes, piscines et changement de destination autorisés à l'article Uds 1.3),
- Cuisine dédiée à la vente en ligne,
- Centre de congrès et d'exposition.

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien de la parcelle susmentionnée en zone Uds, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé d'un hameau de Coublevie.

Commentaire CE

Voir réponse dans le thème traité dans le Rapport d'enquête Chapitre IV.4.2. Il n'est pas possible de faire une exception dans des zonages, ce qui reviendrait à faire des mini-zonages en fonction des demandes. Donc la parcelle restera en Uds.

Toutes les constructions, quasiment, sont actuellement interdites (voir tableau ci-dessus), l'entrepreneur maçon a la possibilité de faire une extension et/ou annexe (voir le règlement Uds) sur son terrain.

Contribution n°130 (Web) - VERDEBOUT Cécile

151 rue des Erables
38500 Coublevie

Thématiques : Biodiversité, environnement, Emplacement réservé

Annotation : Riveraine du Gorgeat, je comprends fort bien le souhait de la municipalité de valoriser ce lieu pour que tous les coubleviteins en profitent. Toutefois, c'est un des seuls espaces naturel si près de la ville. Inquiétude que cet endroit ne devienne trop fréquenté, perturbant (voire détruisant) la petite faune présente. Et que le sol soit largement artificialisé, pour le cheminement, et pour des questions d'entretien. Il est indispensable de préserver, le plus possible, la nature et de la proposer en l'état, aux promeneurs potentiels.

Réponse de la commune

- L'ER n°54 envisage la mise en place d'un parc public dont l'aménagement respectera le caractère sensible et écologique du milieu. Aucune imperméabilisation des espaces n'est envisagée, l'objectif est d'assurer une continuité piétonne le long du Gorgeat. Cet aménagement sera envisagé conjointement aux objectifs de renaturation liée aux aménagements hydrauliques du Gorgeat.

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien de l'emprise de l'ER n°54, telles que définies dans le dossier d'arrêt.

Commentaire CE

Voir le sujet traité dans le Rapport d'enquête chapitres IV.4.6 et IV.4.8

Contribution n°131 (Web) - OLISLAEGERS Patrick

363 chemin d'Orgeoise
38500 Coublevie

Doublon de : Contribution N°166

Contribution n°132 (Web) - Anonyme

Thématiques : Règlement, logements sociaux

Annotation :

Coublevie est en retard dans la production de logements sociaux ; ce nouveau PLU doit rattraper le retard (explication en réunion publique) ; production importante à programmer mais la règle qui impose 30% de logements sociaux à partir de 2 logements créés sera contournée pour créer un unique logement à chaque opération. Le risque est de ne pas atteindre les objectifs et que la commune paye encore des amendes ; c'est une fuite en avant et la règle ne garantit pas de résultat.

Réponse de la commune

Les règles de mixité sociale définies dans le PLU arrêtées seront complétées, afin de garantir la production pour les opérations comportant deux logements.

Il sera proposé au conseil municipal d'amender la règle dans le sens de la contribution.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse favorable de la commune

Contribution n°133 (Web) - FAURE-BONDAT

17 rue du Morambeau
71670 Le BREUIL

Thématiques : Demande zonage constructible

Annotation :

Propriétaire des parcelles référencées AB 1376 et AB 1377 sises au lieu dit " Courbassière" souvent sollicités par divers promoteurs immobiliers pour réalisation de programmes résidentiels. Terrains actuellement en zone AU et nous souhaiterions les voir évoluer afin de les rendre constructibles, cernés de nombreux pavillons résidentiels récents. Que pensez-vous faire de cette zone à moyen terme ? (5 ans)

Réponse de la commune

La parcelle référencée AB1376 et AB1377 se situent en dehors de l'espace actuellement urbanisé (voir plan du PADD débattu en conseil municipal du 29 avril 2022) :



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien du tènement en zone agricole dans le futur PLU, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé hors du périmètre actuellement urbanisé.

Commentaire CE

Le sujet des demandes de reclassement des parcelles en zone constructible est traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.3

Contribution n°134 (Web) - Anonyme

Thématiques : Alignements, marges de recul

Annotation :

Rue du Bérard : un recul de 9 mètres est prévu sur le plan de zonage, ce qui est déjà très large. Et si je comprends la règle générale en page 32 du règlement écrit, il doit être ajouté 5 mètres de recul au 9 mètres indiqués sur le plan. Ce recul n'est pas justifié et interdit les projets sur la parcelle de mon client, et probablement sur le reste de la rue du Bérard.

Réponse de la commune

Il sera proposé au conseil municipal l'amendement de cette disposition générale.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse favorable de la commune

Contribution n°135 (Web) - Anonyme

Thématiques : Règlement

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

Réponse de la commune

Il sera proposé au conseil municipal la possibilité de réglementer la hauteur des antennes relais ou constructions similaires.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse favorable de la commune

Contribution n°136 (Web) - MATHIEUX/FERLET/DRUFFIN/FOURNY

Thématiques : Règlement

Annotation : Sur le document du futur PLU, la parcelle AB 1696 située au bord de la route de la Buisse apparaît en zone Ub : secteur pavillonnaire du plateau, dans laquelle le règlement précise : « destinations et sous destinations interdites : artisanat et commerce de détail ». Cette parcelle est issue de la parcelle AB1493 dont la partition a donné 4 lots à bâtir en vue de réaliser sur chacun une maison individuelle. La parcelle AB 1696 est le 4ème lot de la parcelle AB 1493. Cependant, sur le document projeté lors de la consultation publique « Coeur de village » du 24 juin 2024, ce terrain apparaît comme "potentiel de développement commercial". Pouvez-vous nous confirmer que cette parcelle ne peut pas être destinée à accueillir un commerce ?

La parcelle AB 1696 est bien classée sur cette carte en zone Ub, comme confirmé lors de votre permanence le 2 octobre 2024.

Comme le confirme le jugement numéro 1900023 du tribunal administratif de Grenoble du 30 janvier 2020 (en possession de la mairie), cette parcelle a pour destination la construction d'une maison individuelle.

Par un arrêté du 18 mars 2016, le maire de Coublevie ne s'est pas opposé à la déclaration préalable 038 133 16 20011 déposée par la SA Société d'Habitation des Alpes Pluralis afin de détacher, de la parcelle cadastrée AB.1493, 4 lots à bâtir en vue de réaliser sur chacun des lots une maison individuelle. La nature de ces travaux tendant à l'implantation exclusive sur chacun des lots d'une maison individuelle a été approuvée par l'article 1er de cet arrêté. La parcelle AB 1696 est le 4ème lot de la parcelle AB 1493.

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

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

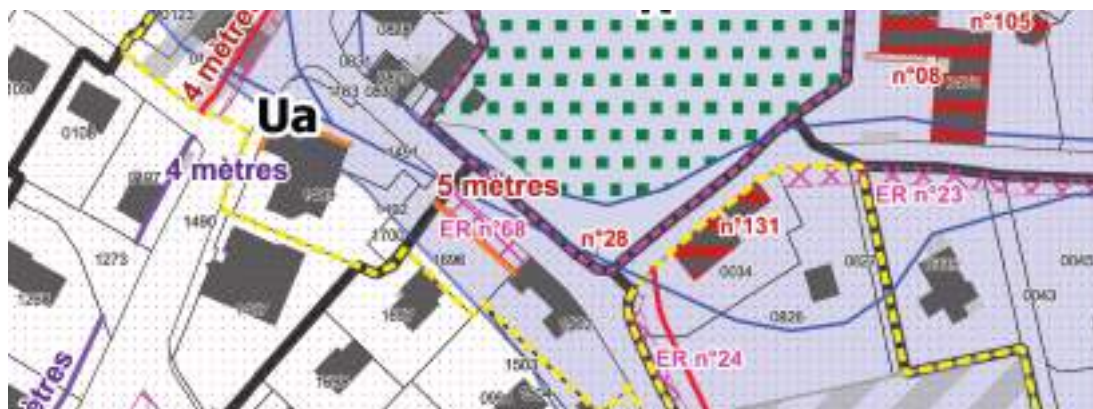
Sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- | | |
|--|---------------------------------------|
| - Exploitation agricole et forestière, | - Équipements sportifs, |
| - Artisanat et commerce de détail, | - Lieux de culte, |
| - Restauration, | - Industrie, |
| - Commerces de gros, | - Entrepôt, |
| - Autres hébergements touristiques, | - Cuisine dédiée à la vente en ligne, |
| - Cinéma, | - Centre de congrès et d'exposition. |

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

Réponse de la commune

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



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

Commentaire CE

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

Contribution n°137 (Email) - Milena SARIC-SUBASIC

Thématiques : OAP N°7

Annotation :

Milena Saric-Subasic, conseillère immobilier dépose une contribution au nom de Mme Gavot Amélie et sa fille, propriétaires de l'ensemble du terrain concerné par l'OAP n°7 du Bérard (parcelles AC 582 et AC 583).

Notre cliente, Mme Gavot, souhaite vendre une partie de son terrain (partie jaune sur le plan de l'OAP) pour la construction d'une maison individuelle. Selon l'OAP, cette partie est destinée à des "logements individuels purs ou intermédiaires", mais la zone est soumise à une seule opération d'ensemble (vu lors d'une permanence avec CE). La propriétaire se trouve donc actuellement bloquée et ne peut pas vendre une partie de son terrain comme elle le souhaite. Sa fille ne peut pas disposer non plus de son terrain (parcelle AC 583) même si elle n'a pas un projet de vente pour l'instant. Mme Gavot souhaite rester vivre dans sa maison et n'a absolument pas le projet de vente de l'ensemble du terrain. Mme Gavot a deux filles et cinq petits-enfants. Sa fille reprendra sa maison pour y vivre par la suite.

La demande de la part de la propriétaire est que cette partie de son terrain (en jaune sur le plan de l'OAP) soit exclue d'une opération d'ensemble et qu'elle puisse la vendre selon ses besoins actuels.

Réponse de la commune

L'opération d'aménagement d'ensemble est proposée avec des règles alternatives énumérées en page 34 du règlement écrit.

Il est possible de construire sur une seule partie du terrain, à condition d'assurer la cohérence et la réalisation des objectifs définis dans l'OAP sur le reste du tènement. Une première phase ne doit pas remettre en question l'économie générale des dispositions définies dans l'OAP.

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions de l'OAP n°7, concernant le thème de la contribution, telles que définies dans le dossier d'arrêt.

Commentaire CE

Cette contribution concerne le même projet que la contribution n°56 et je note la réponse de la commune qui propose une alternative à la demande avec un phasage de l'opération.

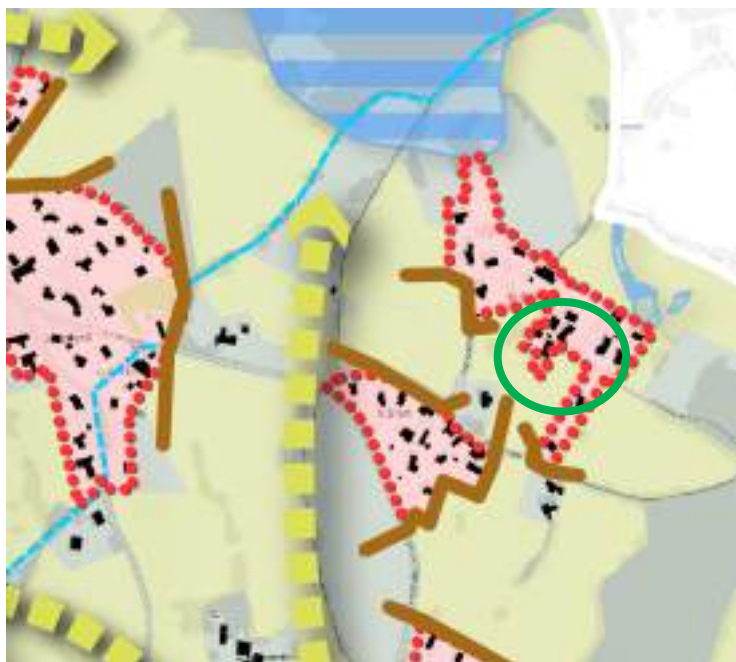
Contribution n°138 (Email) - M. DAVID de CDMF-AVOCATS

Thématiques : Demande zonage constructible

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

Réponse de la commune

Le parcelles références B519 se situent en dehors de l'espace actuellement urbanisé (voir plan du PADD débattu en conseil municipal du 29 avril 2022) :



Sur ce tènement, un permis de construire a été déposé en mairie le 23 juin 2022, pour lequel la municipalité a apposé un sursis à statuer en date du 09 août 2022.

Le délai de validité du sursis étant de 2 ans, et la ré-instruction du dossier ayant été sollicitée le 09 octobre 2024, le dossier de permis de construire est en cours d'instruction au service urbanisme.

Commentaire CE

Je prends note que cette demande n'aura plus lieu d'être puisque le nouveau permis de construire en cours sera instruit au regard du PLU actuel.

Si nécessaire, voir le sujet des demandes de reclassement des parcelles en zone constructible traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.3

Contribution n°139 (Web) - Anonyme

Thématiques : Dossier, OAP

Annotation : Le document 3 du PLU sur les OAP mériterait d'être simplifié. Plusieurs paragraphes sont des copiés/collés que l'on retrouve dans chaque zone d'aménagement, par exemple sur les réseaux ou les stationnements. Quelles sont leurs utilités s'il s'agit de dire la même chose pour chaque zone ? Sinon, lorsque le contenu est adapté au quartier étudié, je trouve que les orientations sont utiles. Autrement les cartographies sont peu précises ; il est difficile de s'imaginer le nouveau quartier.

Réponse de la commune

Il sera proposé au Conseil municipal une rédaction des OAP amendée et améliorée dans le sens de cette contribution, le cas échéant.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune pour améliorer la lecture du dossier OAP qui rejoint les observations déjà faites sur le dossier dans le Rapport d'enquête.

Contribution n°140 (Email) - M. DAVID de CDMF-AVOCATS

Doublon de : Contribution N°138 (Email)

Contribution n°141 (Web)

Par DAMONVILLE/HARCHOUX/BRICHET-BILLET/SANCHEZ
rue du 8 mai 1945
38500 COUBLEVIE

Thématiques : Demande changement zonage

Annotation : Demandent le reclassement des parcelles (AB1378-AB1380- AB1376-AB1377) situées rue du 8 mai 1945 en zone agricole, parcelles d'une superficie de plus de 9500m², idéales pour des activités agricoles, exploitées depuis plusieurs années par une exploitation de La BUISSE. Face à la difficulté pour lui de trouver des champs exploitables cela lui permet de faire paître une partie de son troupeau. Dans la continuité de ce champ nous trouvons des noyers (parcelle AB1258 de 13000m²) qui sont exploités par un agriculteur local à passer aussi en zone agricole.

Le reclassement de ces parcelles en zone agricole permettrait de répondre aux objectifs du PADD :

- Préservation de l'environnement :

- o La conversion de cette parcelle en zone agricole permettra de préserver les espaces verts et de maintenir la biodiversité locale.

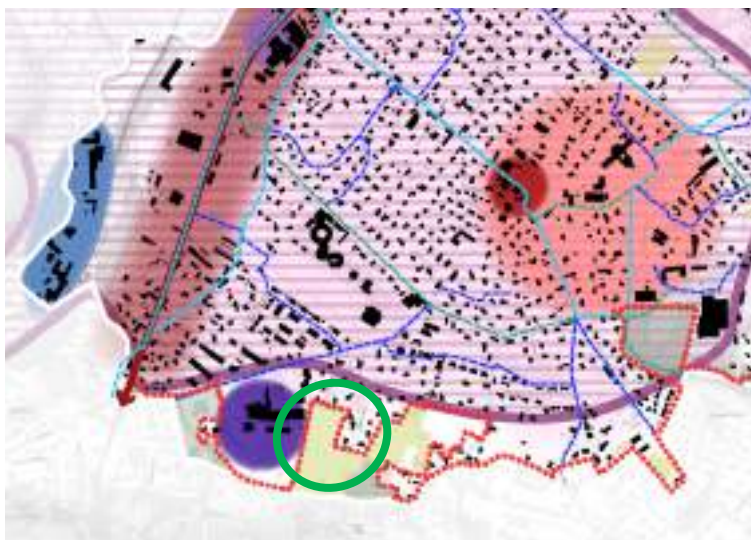
- o Les pratiques agricoles durables peuvent contribuer à la réduction des émissions de CO₂ et à la lutte contre le changement climatique.

- Conforter les continuités écologiques :

Historiquement ce champ ainsi que celui qui court jusqu'au centre technique du Pays Voironnais (parcelles AB292, AB291, AB651) faisait partie d'un corridor écologique permettant ainsi à la faune de circuler jusqu'à la plaine. Aujourd'hui bien que le corridor écologique soit diminué, ce champ permet à la faune de circuler jusqu'à la plaine via la Buisse (via le bois). De plus reclasser ces parcelles en zone agricole contribuerait directement à l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols de la loi climat et résilience en évitant l'urbanisation et en préservant les sols naturels. MM et Mmes Damonville (AB1627), Harchoux (AB1628), Brichet-Billet (AB1630), Sanchez (AB1621)

Réponse de la commune

Les parcelles susmentionnées se situent en dehors de l'espace actuellement urbanisé (voir plan du PADD débattu en conseil municipal du 29 avril 2022) :



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien du tènement en zone agricole dans le futur PLU, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé hors du périmètre actuellement urbanisé.

Commentaire CE

Les parcelles sont déjà en zone agricole dans le projet de PLU et à juste titre par rapport aux objectifs du PLU.

Contribution n°142 (Web) – pour Mme Anne-Marie MATTACOLA de Me Catherine GOARANT

10 Bd Agutte Sembat
38000 GRENOBLE

Thématiques : Demande zonage constructible

Annotation : Requête déposée par avocats Catherine Goarant pour le compte de Mme Mattacola, demandant le classement en zone U de la parcelle AE 288 qui n'a pas de vocation agricole (zone A prévue au projet de PLU)

Réponse de la commune

Sur le tènement foncier cité, un permis d'aménager au nom d'Eco-concept Habitat a été refusé en date du 08/02/2021 pour des raisons de non-conformité au PLU en vigueur.

La révision générale du PLU a été délibérée en septembre 2020 et le premier débat du PADD a eu lieu lors du Conseil Municipal du 22 janvier 2021. Toutes les mesures de concertation ont été prises (voir bilan de concertation).

Un second permis d'aménager au nom d'Eco-concept Habitat a été refusé en date du 29/10/2021 pour des raisons de non-conformité au PLU en vigueur.

Le second débat du PADD a eu lieu en Conseil Municipal du 29 avril 2022. Toutes les mesures de concertation ont été prises (voir bilan de concertation).

Sur ce tènement, une déclaration préalable de division a été déposée en mairie le 11 mai 2022, pour laquelle la municipalité a apposé un sursis à statuer en date du 15 mai 2022.

Le délai de validité du sursis étant de 2 ans, la ré-instruction du dossier aurait pu être sollicité par les demandeurs à partir du 15 mai 2024 (2 mois).

Aucune demande n'est parvenue en mairie. Le délai des deux mois est expiré.

Puis, dans le cadre de la concertation de la révision générale du PLU, M. et Mme Mattacola ont été reçus le 14/06/2022, à 15h, en mairie. Le compte rendu est reporté ci-dessous (extrait du bilan de concertation).

15h30 : RDV 4 :

Parcelles concernées : AE288

Ils questionnent la lecture à avoir du PADD sur sa propriété au Bois Joli.

Il est expliqué que le parcellaire en dehors des pointillés rouges, qui délimite l'analyse du périmètre actuellement urbanisé, profitera d'un retour en zone agricole ou naturelle.



Adresse postale: Hôtel de Ville B.P.2 - 38 500 COUBLEVIE
Service accueil 04 76 67 15 39 – accueil@coublevie.fr - Site Internet www.couplevie.fr

Mme exprime le fait que la succession a été réalisée sur le fait d'un terrain constructible avec les frais en conséquence, courant de l'année 2020. Sur ce point, le PLU ne peut intervenir, et la révision générale a été validée en septembre 2021.

Les échanges questionnent les différents refus apposés aux demandes d'autorisation de construire PA et DP de division sur ce tènement. Les refus portaient sur des éléments d'accès, de gestion des eaux pluviales et de conformité au PLU en vigueur. La question de l'accès est discutée et la municipalité exprime qu'un nouvel accès chemin de la Tivollière ou chemin du bois joli ne peut être envisagé pour des questions de sécurité sur ces voies. C'est pourquoi, des discussions avaient eu lieu sur le tènement bâti, vendu par Mme, à des acheteurs et qu'une solution plus sécurisée avait été trouvée.

Il est, par ailleurs, exprimé qu'une lecture du périmètre actuellement urbanisé différente de celle validée dans le PADD débattu peut être travaillée et justifiée par les pétitionnaires, afin d'être exprimée au travers des différents canaux de concertation de la procédure de révision, notamment lors de l'enquête publique.

La parcelle référencée AE288 se situe en dehors de l'espace actuellement urbanisé (voir plan du PADD débattu en conseil municipal du 29 avril 2022) :



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien du tènement en zone agricole dans le futur PLU, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé hors du périmètre actuellement urbanisé.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune qui apporte des précisions sur les raisons de refus des différents permis et de la réclamation déposée lors de la concertation. Le sujet des demandes de reclassement des parcelles en zone constructible est traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.3

Contribution n°143 (Web) - Anonyme

Thématiques : Circulation - liaisons douces

Annotation : Merci pour cet excellent travail ! Note une petite incohérence sur le volet mobilité et sur le règlement graphique : la rue des Pervenches et l'allée des Alpes apparaissent bien dans le volet mobilité comme cheminement à conserver ouvert, mais n'apparaissent pas dans le règlement graphique au titre des chemins à protéger. Peut-être un oubli de votre part ? Ces 2 chemins sont importants pour la circulation des enfants.

Réponse de la Commune

Il sera proposé au Conseil Municipal la modification du plan de zonage visant sa modification dans le sens de cette contribution.

Commentaire CE

Je note la réponse de la commune d'intégrer les 2 chemins dans le règlement graphique.

Contribution n°144 (Web) - BOUVIER Bernard Association "ADTC - Se déplacer autrement"

130 Impasse Jacques Prévert
38500 Coublevie

Thématiques : Circulation - liaisons douces

Commentaire CE

Cette contribution est traitée dans le Rapport d'enquête Chapitre IV.3

Contribution n°145 (Web) - Anonyme

Thématiques : Patrimoine bâtiments paysage

Annotation :

Il n'est pas répertorié de patrimoine à protéger au hameau du Barthelon, alors que des habitations mériteraient de l'être. Il y a une grange en pierre apparente visible depuis la route départementale qui a un intérêt architecturale. Le recensement peut être complété sur ce hameau et peut être sur d'autres.

Réponse de la commune

Cette contribution, ainsi que les précédentes relatives à cette thématique, induiront un travail de complément quant au patrimoine à protéger.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune.

Contribution n°146 (Web) - Anonyme

Thématiques : Règlement

Annotation : Une nouvelle mode incite l'installation de panneau solaire en façade pour les particuliers. Risque pour l'aspect de nos quartiers de laisser cette mode s'installer. Le PLU peut-il les interdire ? ce serait nécessaire.

Réponse de la commune

Il sera proposé au conseil municipal l'amendement du règlement écrit, visant à répondre à cette contribution.

Commentaire CE

Il peut être utile d'établir quelques règles pour l'installation des panneaux solaires en plus du toit (au sol, en façade)

Contribution n°147 (Web) - Sébastien BALLY

114 Chemin du Vallon
38500 38500 COUBLEVIE

Thématiques : Agriculture, Biodiversité, environnement, Risques

Annotation : M. Sébastien Bally propose une prise en compte plus globale du cycle de l'eau et des pratiques vertueuses pour diminuer l'impact des événements climatiques de plus en plus extrêmes et diminuer l'impact de la réalisation des ouvrages hydrauliques néanmoins indispensables (coût, consommation de surfaces agricoles, impact carbone non négligeable) pour protéger la population :
-Agir sur les pratiques agricoles du bassin versant (sens de labour voire absence de travail du sol, couvert végétal, plantations de haies, de vergers, agriculture biologique respectueuse des sols...) diminuerait la vitesse d'écoulement de l'eau et favoriserait l'infiltration.

-Cette infiltration de l'eau à la parcelle aurait aussi pour conséquence de diminuer la pollution des cours d'eau en aval.

-Au niveau de la gestion des eaux pluviales, la commune se doit aussi d'être exemplaire en limitant au maximum les surfaces imperméables des espaces publics, notamment en favorisant les revêtements poreux et en proscrivant le béton, l'enrobé sur les circulations piétonnes.

Réponse de la commune

Le PLU n'apparaît pas être l'outil adapté pour répondre à ces contributions, visant la modification des pratiques agricoles.

Le PLU n'apparaît pas être l'outil adapté pour répondre à ces contributions, visant le revêtement des espaces publics.

Commentaire CE

Le PLU ne peut-être pas réglementer le sens des labours. Néanmoins, la commune a un rôle à jouer pour accompagner les bonnes pratiques agricoles. Elle peut aussi être exemplaire dans l'application des règles du PLU, par exemple pour le revêtement des espaces publics en utilisant des matériaux poreux innovants ou en multipliant les surfaces non imperméabilisées.

Contribution n°148 (Web) - Annick FOUCRIER

245 chemin de la roue

73610 DULLIN

Thématiques : Règlement, parcelle AD414, agriculture

Annotation : Annick Foucrier indivisaire sur la parcelle AD414, soutient le projet de maraichage sur cette parcelle en demandant modification de la règle dans zone Ub pour permettre les installations agricoles sous condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, ce qui rejoindrait un des points de son PADD : favoriser l'implantation et le développement des activités économiques, agricole, touristique et commerciale locale.

Commentaire CE

Ce sujet est traité dans le Rapport d'enquête chapitres IV.4.5 et IV.4.7

Contribution n°149 (Web) - PONCET Hubert

161 rue des érables

38500 COUBLEVIE

Thématiques : Risques, ER (zone de loisirs)

Annotation : M. Poncet aborde 2 sujets :

1-La partie enfouie du ruisseau Le Gorgeat (à la traversée du lycée technique et du supermarché Auchan) ne peut absorber les pluies qui tombent sur les coteaux. Il est à craindre qu'aucun aménagement dans le cours supérieur du Gorgeat ne puisse régler ce problème récurrent. Pour préserver de toute inondation les habitations situées en aval de la traversée de la route de Vouise par le Gorgeat, il est essentiel de conserver une zone libre de toute activité humaine pour créer une sorte de "bassin de rétention". Cette précaution ne semble pas être prise par le PLU.

2- L'aménagement d'une zone de loisir le long du cours canalisé du Gorgeat n'est pas judicieux car il est très mal localisé par rapport aux autres équipements communaux et ajouterait une verrue à

l'entretien douteux compte tenu des impératifs d'économie imposés aux collectivités territoriales. Cette enclave de loisirs serait de nature à prendre rapidement des allures de décharge incontrôlée.

Réponse de la commune

- 1- *Le PLU n'apparaît pas être l'outil adapté pour répondre à ces contributions, relevant d'aménagement hydraulique*
- 2- *Cette contribution n'appelle pas de remarque.*

Commentaire CE

La commune ne peut pas dire que « conserver une zone libre de toute activité humaine pour créer une sorte de "bassin de rétention" » n'est pas du domaine du PLU, puisque que c'est le PLU qui réglemente l'occupation du sol ou qui prévoit des ER pour des aménagements hydrauliques. Pas de réponse non plus sur la zone de loisirs le long du cours canalisé du Gorgeat. Je note que la commune ne souhaite pas répondre à cette contribution.

Contribution n°150 (Web) - Anonyme

Thématiques : Agriculture, Règlement

Annotation : Quelle possibilité d'installation de nouveaux maraichers sur Coublevie si une serre ne peut être installée qu'à proximité d'un bâtiment agricole ? (quelqu'un qui se lance n'a pas tout de suite les moyens de faire construire un bâtiment agricole mais a besoin d'une serre)

Commentaire CE

Voir sujet traité dans le Rapport d'enquête chapitre Agriculture IV.4.5

Contribution n°151 (Web) - Anonyme

Thématiques : Demande changement zonage, OAP, Règlement, Stationnement

Annotation : Observations sur 3 sujets :

1-Densité trop faible pour certaines OAP : Plusieurs secteurs (OAP) sont ciblés pour la réalisation de logements. Pour la plupart sur du foncier privé. Les densités demandées (parfois trop faibles) sur ces secteurs ne permettront pas aux opérateurs privés d'acheter les fonciers et de voir ainsi les zones muter en résidence de logements.

2-Box interdit pour le stationnement : le règlement interdit de boxer les places de stationnements (pour les constructions neuves). Cette interdiction ne peut pas être pérenne car les gestions futures des copropriétés seront privées et pourront décider d'elles-mêmes de boxer ou non leurs stationnements. Il paraît donc plus simple de l'autoriser dès le départ.

3-Le garage de Coublevie, 213 rue du Bérard, reste classé dans un secteur qui n'autorise pas l'habitat (Ui). Il est pourtant entouré d'habitations. Ce garage est a priori en train de cesser son activité. Ne pas permettre de muter ce foncier en logements risque de laisser une friche en milieu d'un secteur résidentiel très qualitatif et par conséquent, engendrer des nuisances tel que le squat ou autres dégradations.

Réponses de la commune

1-La définition des densités inscrites dans les OAP vise à répondre au seuil demandé par le schéma de secteur du Pays voironnais et le SCoT de l'aire urbaine grenobloise.

2-L'interdiction de boxer les stationnements en sous-sol a pour objectif d'éviter la transformation de ces aires de stationnements en espace de stockage. La résultante est que le stationnement des résidents est ensuite reporté sur les espaces publics, qui sont souvent peu ou pas adaptés. Une solution serait d'imposer aux opérateurs la mise en œuvre d'espace de stockage (type cellier) dans chaque logement.

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

Il sera proposé au conseil municipal le maintien des dispositions réglementaires relativement au sujet de ces contributions, telles que définies dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Je prends note des informations apportées par la commune.

Contribution n°152 (Web) - MORELLI Guillaume

Thématiques : Agriculture, Circulation - liaisons douces, Règlement

Annotation :

M. Morelli fait part de sa déception et son inquiétude pour le vélo et l'agriculture à la lecture du nouveau PLU :

1-Il souligne que la promotion du vélo lui semble insuffisante. Pour un cycliste, il est décevant de voir regroupés sous le même terme des aménagements bien différents : une bande cyclable et une vraie piste cyclable. L'une incite les gens à prendre leur voiture, l'autre le vélo. Cette non distinction autorisera des aménagements au rabais.

Réponse de la commune

Cette contribution n'appelle aucune remarque.

Commentaire CE

Cette observation rejoint la contribution d'ATC Se déplacer autrement. Il est important de spécifier les termes employés pour les espaces de circulation cyclistes. La piste cyclable est un espace sécurisé, alors que la sécurité de la bande cyclable va dépendre de la matérialisation au sol et de la largeur de la voie sur laquelle elle est créée. Je recommande à la commune de faire attention à la terminologie et à bien identifier ce qui est prévu dans le PLU.

2-Une autre promesse de la municipalité était l'installation d'agriculteurs afin de promouvoir des circuits courts. Or, il sera difficile de démarrer une exploitation agricole, par exemple en installant une serre de 4-5m de haut en partant de rien (nouvelle exploitation). Autre cas: l'agriculture en zone constructible. Impossibilité pour un habitant du plateau (zone plate et historiquement fertile) d'installer un serre professionnelle ! C'est économiquement peu probable vu la valeur des terrains, mais il est décevant que le PLU interdise une telle activité.

Commentaire CE

Voir sujet traité dans le Rapport d'enquête chapitre Agriculture IV.4.5

Contribution n°153 (Web) - ASL LES PARCS DE LA SÛRE

176 Lot les Parcs de la Sûre
FR38500 Coublevie

Thématiques : Circulation - liaisons douces, Parc de la Sûre

Annotation : Atteinte au caractère privé du lotissement des Parcs de la Sûre, sans dialogue initié par la commune, sans accord des colotis :

L'OAP mobilités identifie un large linéaire de la voie privée du lotissement comme cheminement doux à conserver ouvert

Opposition contre l'utilisation de la voirie du lotissement comme liaison en cheminement doux

Réponse de la commune

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

Il sera proposé au conseil municipal le maintien de l'article L151-38 du code de l'urbanisme qui vise la protection des chemins.

Commentaire CE

Voir le sujet traité dans le rapport d'enquête chapitre IV.4.9

Contribution n°154 (Web) - ASL du lotissement des PARCS DE LA SÛRE (Mme GAILLARD présidente du bureau)

176 Lot les Parcs de la Sûre
FR38500 Coublevie

Thématiques : Parc de la Sûre, Circulation - liaisons douces

Annotation : Caractère public d'un chemin communal recensé par erreur comme privé : La parcelle AH0568 est propriété de la commune et non pas propriété privée de l'ASL du lotissement. C'est la commune qui a la responsabilité de sa sécurité (éclairage, uni du revêtement...), de sa salubrité (déjections, gravillons...) et de son entretien (fauchage, tailles...)

Réponse de la commune

La parcelle AH568 est de propriété communale.

Cette contribution n'appelle pas de remarque.

Commentaire CE

S'il s'agit d'un chemin communal recensé par erreur comme privé dans les documents du PLU (parcelle AH0568 propriété de la commune), il conviendrait de le rectifier.

Contribution n°155 (Web) - ASL du lotissement des PARCS DE LA SÛRE

176 Lot les Parcs de la Sûre

FR38500 Coublevie

Thématiques : Parc de la Sure, Circulation - liaisons douces

Annotation : Le PLU prévoit de développer des chemins pour les modes doux sur la commune, sans précision sur les aménagements à prévoir pour en maintenir la propreté. Cependant, les chemins traversant les parcs communaux du centre-bourg sont devenus interdits aux chiens, depuis l'été 2024. Cette décision (non concertée) reporte naturellement les promeneurs de chiens sur les voies privées à proximité, dont celle de notre lotissement. L'association de notre lotissement souhaite vivement que le sujet de la propreté des chemins modes doux vis-à-vis des déjections canines soit pris en considération dans le cadre du développement urbain et du PLU : caninettes, panneaux de rappel à la loi (et nettoyage et verbalisation à défaut).

Réponse de la commune

Le PLU n'apparaît pas être l'outil adapté pour répondre à ces contributions, relevant des déjections canines.

Commentaire CE

Je confirme que cette observation est hors sujet.

Contribution n°156 (Web) - ASL du lotissement des PARCS DE LA SURE

176 Lot les Parcs de la Sûre

FR38500 Coublevie

Thématiques : Circulation - liaisons douces, Parc de la Sure

Annotation : Une parcelle réservée pour des places de stationnement sur la route de Saint-Jean, à proximité de l'entrée de notre lotissement, était inscrite dans le PLU précédent, mais j'ai constaté avec la commissaire enquêteur sa disparition dans le projet de PLU. Or les places de parking privées de notre lotissement sont de plus en plus utilisées par des personnes extérieures, notamment pour se rendre au marché. Notre ASL se réserve le droit de fermer physiquement l'accès à ses places privées, si leur utilisation illégitime devient trop fréquente, ceci à défaut de stationnements organisés par la Commune et prévus au PLU.

Réponse de la commune

Le PLU n'apparaît pas être l'outil adapté pour répondre à ces contributions, relevant de la gestion de places de parking privées.

Commentaire CE

Des stationnements publics sont prévus dans la commune indépendamment des places de stationnement privées.

Contribution n°157 (Web) - ASL du lotissement des PARCS DE LA SURE

176 Lot les Parcs de la Sûre

FR38500 Coublevie

Thématiques : Circulation - liaisons douces, Parc de la Sure

Annotation : L'association n'est pas en capacité de garantir la sécurité routière sur cet espace privé (chaussée étroite, virage marqué au niveau du parc, 2 intersections sans visibilité, un trottoir chanfreiné) ; elle supporte la responsabilité de l'entretien des éclairages, des regards d'eaux pluviales, des grands arbres des espaces verts. Quid de notre responsabilité civile en cas d'accident, sur un cheminement qui serait, demain, officiellement jalonné pour les modes doux par la mairie ? La Commune ne doit pas imposer ni transférer une telle responsabilité de sécurité publique aux habitants surpris, choqués et inquiets de lire un tel projet dans le PLU, en l'absence de toute information ou dialogue préalable initié par la mairie avec le lotissement. Cette considération motive la demande de notre association de voir supprimée du PLU toute mention d'un cheminement public projeté au sein de notre lotissement privé.

Réponse de la commune

La voirie interne au lotissement du parc de la Sure est privée et n'a pas vocation à accueillir des circulations motorisées extérieures aux résidents. Concernant les circulations piétonnes, conformément aux engagements pris en présence de Maître Hermann, en 1996, elles sont autorisées entre le cheminement (aménagé par la municipalité) existant entre les lots 11, 12 et 13, vers le chemin d'Orgeoise, avec le parc Garanjoud et la rue Saint-Jean. Il sera proposé au conseil municipal le maintien de l'article L151-38 du code de l'urbanisme qui vise la protection des chemins.

Commentaire CE

Voir le sujet traité dans le rapport d'enquête chapitre IV.4.9

Contribution n°158 (Web) - ASL du lotissement des PARCS DE LA SURE

176 Lot les Parcs de la Sûre
FR38500 Coublevie

Thématiques : Zonage d'assainissement, Parc de la Sure

Annotation : L'école d'Orgeoise est cartographiée en zone d'assainissement collectif mais sans précision sur l'état actuel des aménagements permettant l'évacuation de ses Eaux Usées.

Quel est le mode d'évacuation depuis la construction de l'école ?

Et depuis son agrandissement par des bâtiments « algéco » ?

L'école est-elle déjà branchée au réseau collectif ? Si oui, à quel niveau ?

Notre lotissement est riverain de l'école. L'association précise que le dimensionnement du réseau du lotissement et sa capacité à absorber les eaux usées ont été conçus (en 1994) pour les 28 allotis.

Ainsi, tout branchement futur sur les collecteurs du lotissement ne serait potentiellement pas tenable, ou devrait être précédé d'une étude adaptée.

Réponse de la commune

Le zonage d'assainissement définit les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif géré par le Pays vironnais. Les branchements sont étudiés au cas par cas par le service de la CAPV.

Commentaire CE

Voir le sujet traité dans le Rapport d'enquête chapitre VIII Avis sur le zonage d'assainissement.

Contribution n°159 (Web) - FOUCRIER Hervé

209 Route Blanche
39220 LES ROUSSES

Thématiques : Agriculture, Biodiversité, environnement, Règlement, Parcelle AD414

Annotation :

M. Hervé Foucrier rappelle et soutien la demande de Lucie Croissant pour son installation en maraichage bio sur sa parcelle AD 414. Cette parcelle longtemps envahie par la végétation a fait l'objet d'un bail avec une maraîchère débordante d'énergie qui souhaite s'installer sur cet espace. Cela fait sens, surtout que cette parcelle a un passé agricole. Cependant elle fait face à de nombreuses difficultés administratives liées au nouveau règlement du PLU notamment l'installation d'une activité agricole en zone urbaine. Aujourd'hui où l'on incite à produire local, consommer local et de saison, préserver la biodiversité, quel est le sens de cette interdiction d'installation ? Il semble tout à fait possible de concilier une activité maraîchère à taille humaine dans cette zone urbaine. Les riverains rencontrés autour du terrain semblaient, il y a un an, très enthousiastes à cette idée. D'autres communes ont déjà réussi ce pari. Aussi, les élus pourraient réexaminer leur position, cela ferait sens avec leurs objectifs de favoriser l'implantation et le développement des activités économiques, agricole, et commerciale locale ainsi que de renforcer la cohésion sociale.

Réponse de la commune

Destination de la zone UB :

Le PLU n'interdit pas l'exploitation agricole d'un sol, ceci étant il régit la constructibilité de bâtiments à destination agricole (entre autres toutes les destinations au sens du code de l'urbanisme). La construction d'annexes à l'habitation visant et facilitant la production potagère est autorisée par le règlement de la zone UB.

Il sera proposé au conseil municipal le maintien des dispositions réglementaires du règlement de la zone UB, telles que définies dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Ce sujet est traité dans le Rapport d'enquête chapitres IV.4.7 et Agriculture IV.4.5

Contribution n°160 (Email) - LOUIS Didier

Thématiques : Circulation - liaisons douces

Annotation : En complément de la contribution N°79

L'arrêt du passage du bus Chemin des Dominicains (du 07/10 au 27/12) suite aux travaux d'enfouissement de l'ensemble des fils aériens sera une excellente occasion de faire un retour d'expérience des utilisateurs et en quoi la suppression de l'arrêt vers les écoles les a gênés.

Réponse de la commune

Cette contribution n'appelle aucune remarque.

Commentaire CE

L'observation n'est pas dénuée d'intérêt, la commune pourrait faire une enquête auprès des utilisateurs

Contribution n°161 (Email) - RICHARD/FAYARD de CDMF-AVOCATS

Thématiques : Règlement, Risques

Annotation :

Courrier de CDMF avocats pour le compte de M. et Mme Richard, habitant 972 rte de Vouise, parcelle AI720, classée dans le PLU actuel zone UDi « zones urbaines à prescriptions spéciales » visée par un risque fVa « faible risque de ruissellement ».

Alors que projet de révision du PLU ne prévoit pas de modifier le risque de ruissellement affectant cette parcelle (classement en zone Bv1 « Aléa faible V1 de ruissellement de versant, en zone urbanisée et hors zone urbanisée »), il prévoit de restreindre les droits à construire :

- le nouveau règlement ne permet pas implantation des piscines et annexes en limite de voies ouvertes à la circulation (PLU actuel, possible si hauteur est inférieure à la moitié de la largeur de la voie) et leur impose recul de 5m des limites séparatives (contre 2m actuellement).
- règles différentes pour les déblais et remblais, notamment sur les hauteurs des affouillements en limite de propriété.

En tout état de cause, rien ne justifie que des règles plus strictes soient opposables alors que la nature de l'aléa demeure le même.

Réponse de la commune

Le classement en zone Uds répond aux dispositions du PADD suivantes :

- > Arrêter le mitage en cours sur les coteaux en réduisant les possibilités de construction à l'emprise de l'espace préférentiel du SCoT et selon les typologies en adéquation avec les morphologies urbaines existantes.
- > Stopper la constructibilité des hameaux et supprimer les extensions de l'urbanisation même celles situées en continuité des espaces urbanisés.

La constructibilité est donc maintenue sur le plateau, et les dents creuses des hameaux et des coteaux sont « gelées » à l'urbanisation – cas de la parcelle référencée AI720 -, et les extensions du périmètre actuellement urbanisé sont inconstructibles.



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien de la parcelle susmentionnée en zone Uds, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé d'un hameau de Coublevie.

Concernant les dispositions règlementaires liées à la présence d'un risque de ruissellement sur pied de versant de niveau faible, le règlement correspondant est issu du règlement PPRN type, d'octobre 2016, de la DDT de l'Isère.

Commentaire CE

Je prends note de la réponse de la commune de maintenir la parcelle en Uds. Par ailleurs ce n'est pas parce que l'aléa reste identique à celui préexistant lors de l'élaboration du précédent PLU qu'il n'est pas possible de modifier les règles lors de la révision d'un PLU dès lors que le projet de PLU a changé et que les objectifs du PADD ont évolué. C'est bien pour cela que le PLU fait l'objet d'une révision et pas d'une modification.

Concernant le zonage indicé « S », voir le chapitre IV.4.2 sur ce sujet dans le Rapport d'enquête.

Contribution n°162 (Email) - Corinne VILLERS

Thématiques : Agriculture, Biodiversité, environnement, Règlement

Annotation :

Il est important de prendre en compte, dans le cadre de la révision du PLU, le développement d'une agriculture urbaine (maraichage, ...), notamment à proximité des habitations pour favoriser les circuits courts et répondre aux objectifs des villes en transition dans le cadre du changement climatique. En cela, je rejoins la contribution plus détaillée de Lucie Croissant.

Commentaire CE

Ce sujet est traité dans le Rapport d'enquête chapitres IV.4.7 et Agriculture IV.4.5

Contribution n°163 (Email déposé hors délai vendredi 4 octobre 17h51) - COTTE Olivier

Thématiques : Demande zonage constructible (Suppression S)

Annotation : M. Cotte conteste le déclassement (en Uds) de sa parcelle AE 971, située Rte de la Tivolière aux motifs que :

- cette parcelle a été achetée au prix du terrain constructible
- un projet de vente pour parcelle à bâtir a été engagé en 2021, sans aboutir
- que le propriétaire n'a jamais été informé par la mairie du risque de déclassement de sa parcelle
- qu'un sursis à statuer ne pourrait être opposé au dernier PC déposé en juillet 2024, il ne serait pas justifié car la demande n'est pas de nature à compromettre l'exécution du futur PLU
- cette parcelle est constructible au PLU actuel (en UD) et cela depuis 2000 selon les divers POS et PLU

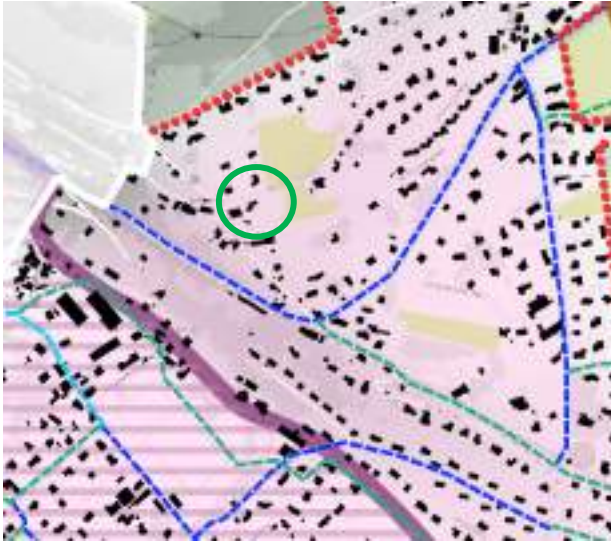
Commentaire CE : cette contribution est complémentaire de la contribution N°46 déposée sur le registre papier et développe quelques argumentaires supplémentaires, elle est prise en compte en lien avec la contribution N°46.

Le classement en zone Uds répond aux dispositions du PADD suivantes :

- Arrêter le mitage en cours sur les coteaux en réduisant les possibilités de construction à l'emprise de l'espace préférentiel du SCoT et selon les typologies en adéquation avec les morphologies urbaines existantes.
- Stopper la constructibilité des hameaux et supprimer les extensions de l'urbanisation même celles situées en continuité des espaces urbanisés.

Réponse de la commune

La constructibilité est donc maintenue sur le plateau, et les dents creuses des hameaux et des coteaux sont « gelées » à l'urbanisation – cas de la parcelle référencée AE971 - , et les extensions du périmètre actuellement urbanisé sont inconstructibles.



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien de la parcelle susmentionnée en zone Uds, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé d'un hameau de Coublevie.

Commentaire CE

Cette contribution est arrivée hors délai, le propriétaire a souhaité faire parvenir des documents complémentaires à sa contribution précédente n°46. Elle a donc été intégrée dans la liste des contributions. La réponse reste la même.
Voir réponse dans le thème traité dans le Rapport d'enquête

Contribution n°164 (Registre papier mairie) - M. DESIES Bruno

Thématiques : OAP N°1B, Règlement

Annotation : Perm vend 4 oct obs registre3 n°54

M. Bruno Desies, concernant la propriété 125 rte de la Buisse (comprise dans le périmètre de l'OAP n°1B) :

- 1-s'oppose au fractionnement des grandes propriétés, cela débouche sur de l'habitat densifié inesthétique, au détriment de beaux espaces plantés ;
- 2-informe que, dans la mesure où la propriété serait mise en vente de façon contrainte, l'acte de vente comprendrait l'interdiction de couper les arbres, de démolir la maison (possibilité seulement de transformation qui n'altère pas le caractère général de la maison) et le fractionnement du terrain ;
- 3-explique, qu'au cas où la commune préempte, en cas de vente, le prix ne devra pas être inférieur au compromis de vente.

Réponse de la commune

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

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions règlementaires sur les parcelles constituant l'OAP n°1 secteur B, relativement aux thèmes de la contribution, telles que définies dans le PLU arrêté.

2- Cette construction n'appelle aucune remarque.

3- Cette construction n'appelle aucune remarque.

Commentaire CE

Je prends note des réponses de la commune qui justifie la mise en place de l'OAP sur ce secteur, je complète les réponses en précisant qu'il me semble que l'habitat densifié n'est pas forcément inesthétique ni dénué d'espaces plantés, que le projet d'OAP ne prévoit pas d'expropriation et donc pas de vente contrainte. Le reste est hors sujet.

Contribution n°165 (Registre papier mairie) - M. BOULANGER

Thématiques : Demande zonage constructible (Suppression S)

Annotation : Perm vend 4 oct obs registre3 n°55

M. Boulanger habite 611 rte de Vouise ; sa propriété est constituée de 2 parcelles (AI232 et 233), classée Uds ; il demande :

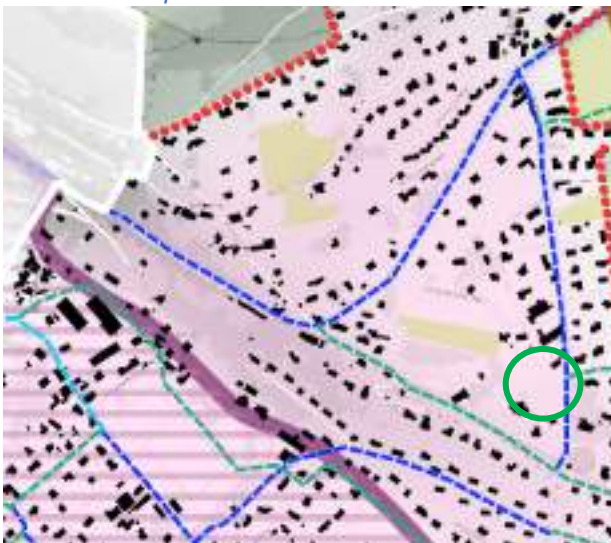
- s'il peut séparer sa propriété en 2
- à quelle échéance son terrain redeviendra constructible

Réponse de la commune

Le classement en zone Uds répond aux dispositions du PADD suivantes :

- > Arrêter le mitage en cours sur les coteaux en réduisant les possibilités de construction à l'emprise de l'espace préférentiel du SCoT et selon les typologies en adéquation avec les morphologies urbaines existantes.
- > Stopper la constructibilité des hameaux et supprimer les extensions de l'urbanisation même celles situées en continuité des espaces urbanisés.

La constructibilité est donc maintenue sur le plateau, et les dents creuses des hameaux et des coteaux sont « gelées » à l'urbanisation – cas des parcelles référencées AI232 et AI233 - , et les extensions du périmètre actuellement urbanisé sont inconstructibles.



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien de la parcelle susmentionnée en zone Uds, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé d'un hameau de Coublevie.

Commentaire CE

Voir réponse dans le thème traité dans le Rapport d'enquête

Contribution n°166 (Registre Papier mairie) - Mme et M. OLISLAEGERS

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

Annotation : Perm vendr 4 oct obs Reg3 n°56

M. et Mme Olislaegers déposent un courrier développant observations et solutions concernant l'OAP n°1B, ce courrier étant long il est joint à ce PV :

1- Expriment leur inquiétude face aux impacts importants liés à l'implantation de barres d'immeubles et des nombreuses places de parking bétonnées prévues dans l'OAP n°1B "quartier séniors", qui vont jouxter leur propriété (parcelles AH42 et 41), limite de propriété à 8m de la terrasse de la maison

- craignent la disparition de la vue sur la nature, de la quiétude des lieux qu'ils apprécient
- risque de désagréments importants : pièces de vie du 1er étage face à l'ensemble des bâtiments (1ère barre d'immeubles de 9m de hauteur et 2ème barre de 11m de hauteur) et vue plongeante des futurs résidents sur leur maison, situation difficilement supportable et très inconfortable, perte de lumière, d'intimité, ressenti oppressant d'étouffement
- risque de nuisances sonores (climatisation, frigo, compresseur...) des magasins prévus en rez-de-chaussée

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

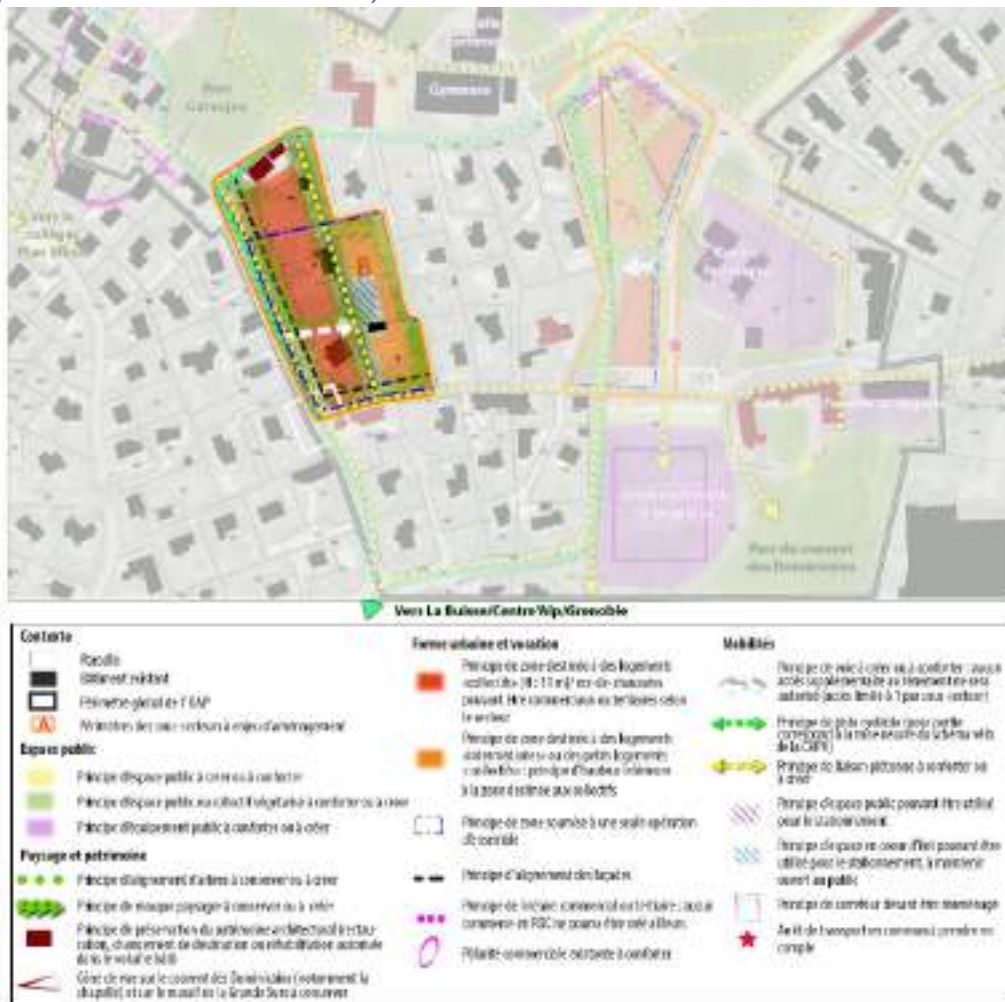
- une implantation des bâtiments au-delà des 5m prévus à partir de la limite de leur propriété, pour éviter un vis-à-vis frontal et rapproché (aussi loin que la maison voisine sur parcelles AH36 et 37)
- la conservation de l'ilot de verdure existant, en ajoutant de grands arbres, sur la partie qui jouxte la clôture de leur propriété, et s'étendant jusque devant les parcelles voisines AH44 et 45 ainsi que AH339 et AH827
- hauteur maxi de 7m pour des bâtiments qui s'implanteraient en vis-à-vis, comme en zone UB du PLU actuel et garder tout le projet dans les caractéristiques de ce zonage UB actuel
- d'intégrer dans le règlement du PLU une clause qui garantit que toute installation en zone urbaine ne produise pas de gêne sonore ou olfactive pour les voisins et riverains (par exemple enterrer en sous-sol les climatiseurs les compresseurs)
- implantation des commerces plutôt route de la Buisse que ch d'Orgeoise plus étroit et donc moins pratique pour piétons et voitures
- un tampon végétal important (6m de haut, 3m de large) devant la propriété, prolongé jusque devant les parcelles AH827 et AH339

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

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

Réponses de la commune

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



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires sur les parcelles constituant l'OAP n°1 secteur B, relativement aux thèmes évoqués dans la contribution, telles que définies dans le PLU arrêté.

Commentaire CE

Je prends note des réponses de la commune quant à la justification d'instaurer des OAP sur le centre de Coublevie et la densité imposée sur des terrains où il est encore possible de construire à proximité du centre et des transports. Cette OAP est un projet d'utilité collective et sociale qui prévoit, comme l'OAP 1A, des logements à destination des séniors. Alors, certes, ce projet s'insérant dans un espace déjà

bâti, va bousculer probablement les riverains du projet, mais le projet intègre cet aspect de manière à minimiser les désagréments .

La hauteur maxi prévue des bâtiments est fixée, comme dans toute la zone Ua1, à 11m. Mais les informations contenues dans le dossier de l'OAP n'apportent pas de précisions sur les hauteurs autorisées dans la zone jaune-orangé qui jouxte la zone pavillonnaire. On sait juste que ce sera moins haut que 11 m alors que c'est justement ce point qui pose question. Je demande à la commune de donner plus de précisions et de limiter dans ce secteur ouest, proche de la zone pavillonnaire, la hauteur à 7 mètres comme c'est le cas dans le PLU actuel.

Je note aussi que l'OAP prévoit un masque paysager sur tout le pourtour et notamment le long de la zone pavillonnaire de manière à conserver une vue sur un paysage végétal.

Je note la réponse concernant le cheminement doux traversant l'OAP et ne peux que confirmer l'intérêt de ce cheminement qui soustrait les piétons au passage des voitures route de la Buisse.

Contribution n°167 (Registre papier mairie) - M. MICHALLA

Thématiques : Demande zonage constructible, Emplacement réservé

Annotation : Perm vend 4 oct obs registre3 n°57

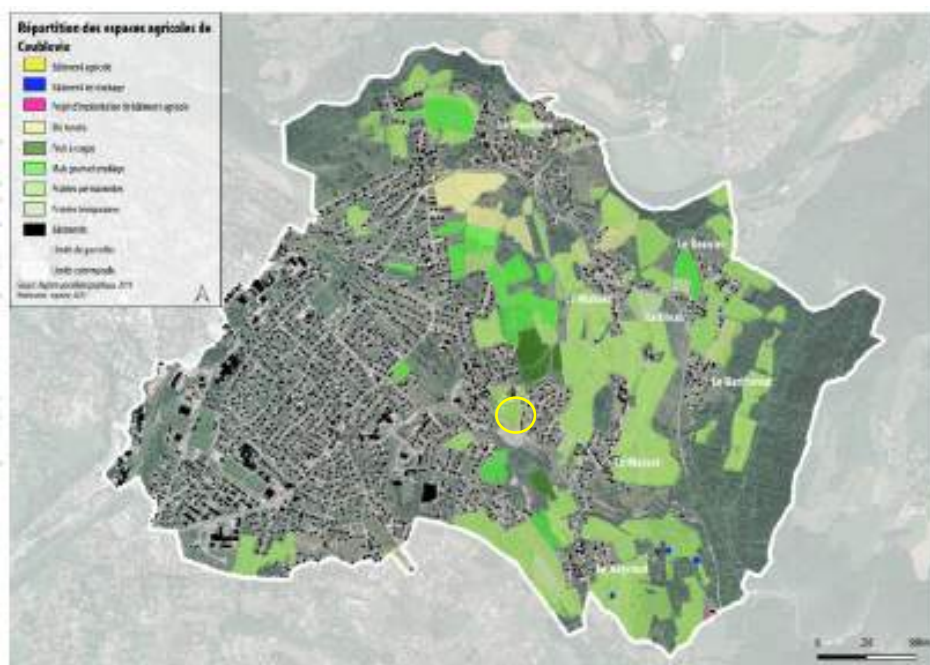
Propriétaire de la parcelle située route de Neyroud face au cimetière (770), M. Michalla demande
- un reclassement en zone constructible d'une bande le long de la zone Uds voisine, comme c'était le cas dans le précédent PLU,
- la suppression de l'ER n°45 destiné à un aménagement pour gestion des eaux pluviales, et la remise en zone constructible de la parcelle concernée (AK 625). Un permis avait été déposé sur cette parcelle en 2003 et accordé.

Réponse de la commune

La parcelle référencée AK770 se situent en dehors de l'espace actuellement urbanisé (voir plan du PADD débattu en conseil municipal du 29 avril 2022) :



Le diagnostic agricole, présent dans le rapport de présentation, présente le caractère agricole de la parcelle susmentionnée (voir plan ci-dessous, extrait de la page 120 du rapport de présentation).



Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien du tènement en zone agricole dans le futur PLU, au regard du parti d'aménagement défini dans le PADD et des caractéristiques du tènement, situé hors du périmètre actuellement urbanisé.

Commentaire CE

Le sujet des demandes de reclassement des parcelles en zone constructible est traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.3

Concernant l'ER 45, la commune explique qu'il s'agit d'une réservation en vue de réaliser un bassin pour récupérer les eaux pluviales en provenance du Massot qui ruissellent sur la chaussée. Des études sont en cours et la commune se rapprochera du propriétaire.

Contribution n°168 (Registre papier mairie) - Mme et M. MATTACOLA

Thématiques : Demande zonage constructible

Annotation : Perm vend 4 oct obs registre3 n°58

M. et Mme Mattacola réitèrent leur demande de classement de leur parcelle en constructible et déposent un courrier du 21 juin 2023 envoyé à la mairie (adressé au commissaire enquêteur en prévision de l'enquête) demandant le reclassement de leur parcelle en zone constructible et développant des arguments sur les dépenses effectuées liées au classement précédent en U, sur les différents projets de construction déposés et, malgré le classement en U, toujours refusés (contrairement aux parcelles voisines), sur l'absence d'information de la commune qui a fini par classer cette parcelle en A au projet de révision du PLU.

Commentaire CE

La réponse de la commune à cette contribution se trouve à la contribution n°142 faite par le cabinet d'avocat Catherine Goarant.

Le sujet des demandes de reclassement des parcelles en zone constructible est traité dans le Rapport d'enquête chapitre IV.4.3

Contribution n°169 (Registre papier mairie) - Mme BELLION JOURDAN

Thématiques : Circulation - liaisons douces

Annotation : Perm vend 4 oct obs registre3 n°59

Mme Bellion-Jourdan, 236 rte du Guillon, signale la difficulté pour circuler à pied sur trottoirs étroits, et donc demande d'améliorer la sécurité, le long du CD 129, entre le Rond-point et la pharmacie.

Réponse de la commune

Le PLU n'apparaît pas être l'outil adapté pour répondre à ces contributions, visant la circulation et la sécurité.

Commentaire CE

Le PLU ne permet pas effectivement de régler les problèmes de circulation, cependant il prévoit de favoriser les déplacements piétons et d'apaiser et sécuriser les points de circulation difficile, notamment pour les piétons. La commune pourrait apporter une réponse.

Contribution n°170 (Email déposé hors délai vendredi 4 octobre à 19h45) - Karine COLOMB

Thématiques : Agriculture, Biodiversité, environnement, Règlement

Annotation :

D'après le projet de PLU de Coublevie il est écrit qu'il sera possible de monter une serre :

- si on est en zone A, N ou NI (pourquoi ?)
- si elle est démontable (sans précision)
- si elle mesure moins de 3,50m (en général, la hauteur standard est de 4m, pour bien ventiler et éviter les maladies du feuillage)
- si elle est à proximité d'un bâtiment agricole (personne n'a les moyens de faire construire un bâtiment avant d'avoir des serres).

Impossibilité donc de toute installation de maraîcher/pépiniériste sur Coublevie dans la prochaine décennie. Dommage pour une commune anciennement rurale comme Coublevie et, ce qui est paradoxal, prônait les circuits courts et l'écologie.

Commentaire CE :

Cette observation arrivée hors délai n'apporte pas d'éléments nouveaux, elle s'intègre dans les nombreuses contributions déjà déposées sur le sujet du Règlement concernant les serres, elle a été prise en compte dans la thématique, voir sujet traité dans le Rapport d'enquête chapitre Agriculture IV.4.5

III. OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

En complément des observations faites par le public pendant l'enquête, voici quelques questions et observations soulevés à la lecture du dossier ou lors de mes entretiens avec le public :

III.1 PADD

A - Les développements urbains

- Il est prévu de réduire la consommation foncière de 100% : il faudrait peut-être mentionner à quoi se rapporte ce pourcentage, sinon il n'est pas compréhensible.

Réponse de la commune

L'objectif du PADD évoquant ce pourcentage est le suivant :

→ Réduire la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine de 100 % en concentrant le développement urbain au sein de l'espace préférentiel du SCoT de la Grande Région de Grenoble.

Ce pourcentage cible la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine. Le parti d'aménagement validé, et traduit dans le PLU, induit le déclasserment des zones U ou AU en extension du périmètre actuellement urbanisé. Aucune extension du périmètre actuellement urbanisé n'est envisagé par le PLU arrêté. La consommation foncière en extension est réduite de 100%.

- Une action est-elle prévue pour les logements vacants ?

Réponse de la commune

La part des logements vacants dans le parc de logements de la commune reste faible (5,2% en 2020 – correspond à 124 logements), qui se traduit par une tension sur le marché de l'immobilier. Aucune action n'est envisagée dans le cadre du PLU ; la tension du marché immobilier sur Coublevie participe à la résorption de la vacance.

F- Développement des activités touristiques

- Offre touristique : pourquoi dans les zones « S » ne pourrait-il pas être autorisé l'hébergement touristique, transformation de grange en gîte par exemple ?

Réponse de la commune

Il sera proposé au Conseil Municipal de reconsidérer l'autorisation de cette destination dans le règlement du PLU.

III.2 Les zonages « S »

- Puisque les parcelles en « S » ne sont pas comptabilisées dans les surfaces, pourquoi ne pas avoir gardé les surfaces U ou AU de l'ancien PLU en U « S ».

Réponse de la commune

Le potentiel urbanisable en dents creuses est très important, et un certain nombre de secteurs dont le classement passera de AU ou U à A ou N dans le futur PLU pourront recouvrir un usage agricole. Et/ou les tenements, qui ont déjà un usage agricole pourront le voir pérenniser.

- A contrario, si la volonté est de réduire au plus juste les secteurs urbanisés des coteaux, pourquoi ne pas avoir tiré les traits au plus près des habitations en excluant encore d'autres parcelles ou fond de parcelles qui permettent encore bon nombre de constructions considérées dans mais en limite de zones urbanisées (voir carte p 302 et 303 du rapport de présentation) ? Cette question rejoint celle de CECV. Les contours des hameaux n'ont pas l'air tous traités d'une façon identique ?

Réponse de la commune

La méthodologie appliquée pour la définition du périmètre actuellement urbanisé est la suivante : Les parties urbanisées (PU) – aussi appelées enveloppe urbaine, définies par l'ensemble des espaces urbanisés (espaces bâtis, friches, espaces artificialisés tels que les voies, équipements...). Elles peuvent comprendre des enclaves non bâties à l'intérieur des espaces urbanisés.

En termes de méthodologie, l'identification de l'enveloppe urbaine se base sur les espaces ayant un caractère urbain affirmé. Les caractéristiques des sols ont également été prises en compte dans la définition de l'enveloppe urbaine. Ainsi, les parcelles situées en limite des parties urbanisées et dont la

partie extérieure possède une superficie significative qui n'est pas artificialisée ont été découpées afin de gagner en précision.

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

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

- A quelle échéance est-il prévu de rouvrir à l'urbanisation les hameaux et coteaux en « S » ? cela se fera-t-il par modification ou par révision ?

Réponse de la commune

L'échéance n'est pas connue. La modification du SCoT de la Région Urbaine Grenobloise, en cours, doit traiter la question de la traduction de réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricole, puis la révision générale du Scot, qui sera engagée à cette suite (approbation avant février 2027), visera la traduction de la Loi ZAN.

Dans la hiérarchie des normes, ces évolutions du SCoT induiront une traduction des dispositions dans le PLU.

Ceci étant, ces évolutions n'induiront peut-être pas une évolution de la capacité d'artificialisation des sols pour la commune de Coublevie. Il est possible que les contraintes issues du SCoT soient plus restrictives.

- Quelle est l'estimation des surfaces encore constructibles dans les secteurs classés « S » ?

Réponse de la commune

En page 548 du rapport de présentation, un tableau récapitulatif vise l'explication sollicitée :

Au total, les surfaces totales mobilisables s'élèvent à 16,47 ha, répartis de la manière suivante :

Potentiel en dents creuses		
Zones urbaines	Libres	8,24 ha
	Couvertes par OAP	8,23 ha
	Sous-total mobilisable à l'échelle du PLU	16,47 ha
	Strictes (gelées à l'échelle du PLU)	15,77 ha
	Non mobilisables (protection paysagère)	1,12 ha
	Sous-total gelé à l'échelle du PLU	16,89 ha

L'ensemble du potentiel des dents creuses s'élève à 33,36 hectares, mais seuls 16,47 hectares seront réellement mobilisables dans le cadre de la révision générale du PLU. En effet, près de 17 hectares ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions au regard du parti d'aménagement défini par les élus.

Réponse de la commune

Ces surfaces correspondent aux dents creuses disponibles en zone urbaines dites « strictes ».

III.3 OAP

- Le fait d'inclure des parcelles construites dans les OAP ne risque-t-il pas de bloquer ces OAP ? principalement dans les OAP où il est demandé une opération d'ensemble et là où les

propriétaires ne souhaitent pas vendre et demandent à être exclu des périmètres des OAP (OAP1, OAP7, OAP9 notamment).

Réponse de la commune

Ce phénomène de rétention foncière est commune au long court de la vie des documents d'urbanisme. Selon le rythme d'urbanisation, que connaîtra Coublevie, sous l'égide de ce nouveau PLU, la municipalité pourrait engager une politique d'acquisition foncière.

Si le rythme est suffisamment soutenu, de part l'évolution du marché, cette rétention assurera le phasage de la production de logements.

- Certains schémas de principe (OAP 1 notamment) n'indiquent pas les hauteurs de bâtiments, il faut les chercher dans le texte, le rajouter sur les schémas peut être plus simple.

Réponse de la commune

Cette proposition induira la modification demandée dans le dossier d'approbation.

- Pourquoi reprendre à chaque OAP la carte de synthèse du PADD ? il vaudrait mieux la mettre une seule fois mais dans un format, plus grand, plus lisible, en positionnant toutes les OAP dessus.

Réponse de la commune

Cette proposition induira la modification demandée dans le dossier d'approbation.

OAP N°1 du cœur de village

- Pourquoi de tels écarts dans le nombre de logements prévus de 50 à 80 pour OAP1A et de 60 à 90 pour OAP 1B ?

Réponse de la commune

La définition des minimaux correspond à la densité minimale inscrite dans les dispositions du schéma de secteur du Pays vironnais et du schéma de cohérence territoriale.

La définition des maximaux correspond à des densités adaptées à la morphologie des tissus constitués environnants.

OAP N°2 Route de Grenoble

- Toutes les OAP 2 le long de la route de Grenoble ne devraient-elles pas mentionner, pour les principes à respecter « permettre le développement des mobilités douces » un recul de 9 m par rapport à la limite du domaine public ? Cette prescription est indiquée pour l'OAP 2 E, mais on ne la retrouve pas dans toutes les OAP de la route de Grenoble qui sont pourtant toutes en bordure de la route.

Réponse de la commune

Cette remarque induira une mise en cohérence entre l'OAP n°2 et le plan de zonage. Par exemple, le recul et l'alignement sont également demandés dans les secteurs d'OAP 2a et 2.b.

- OAP 2C pourquoi les parcelles N°AB 406 et 407 ne sont pas mentionnées dans la liste (p 40 doc OAP) et leur superficie non comptabilisées dans le tableau bilan ?

Réponse de la commune

Le potentiel constructible de ces parcelles est réduit, du fait de la protection paysagère du parc occupant une grande partie du tènement :



- OAP 2C, il est prévu un cheminement piéton qui traverse l'OAP de part et d'autre du chemin d'accès, mais seul un ER n°17 est prévu sur parcelle 387 et pas d'ER sur la parcelle 406 de l'autre côté du chemin. Par ailleurs l'OAP n'indique pas non plus l'ER sur parcelle 406 pour un aménagement de gestion d'eaux pluviales.

Réponse de la commune

Il sera proposé au conseil municipal le changement des emplacements réservés n°16 et 17, en servitude de prélocalisation, afin d'envisager cette liaison de manière cohérente avec le projet de construction. La destination de l'ER n°16 visant un dispositif de gestion des eaux pluviales sera amendée ; il s'agit d'une erreur.

OAP N°3 Route du Guillon

- Sur le schéma de principe, la destination du secteur vert foncé, parcelle 95, n'apparaît pas dans la légende.

Réponse de la commune

Cette proposition induira la modification demandée dans le dossier d'approbation.

- Dans cet OAP, pourquoi n'y a-t-il pas d'obligation de faire un projet d'ensemble sur au moins les parcelles non construites ?

Réponse de la commune

Les trois tènements fonciers constituant le périmètre de l'OAP n°3 sont tous bâtis ; l'opération d'ensemble n'apparaît pas être une nécessité pour aboutir à la structuration de cette dent creuse.

- Là aussi pourquoi intégrer les maisons existantes ? les propriétaires demandent à sortir de l'OAP.

Réponse de la commune

La parcelle référencée AD96 fait partie d'un ensemble de propriété constituant une dent creuse d'importance. La protection de la construction et du jardin attenant, assurent une respiration dans le potentiel de densification existant aux abords. Par ailleurs, le contenu de l'OAP s'appuie sur la

morphologie bâtie de cette construction, son implantation par rapport à la rue du Guillon (présentant un pignon), afin d'induire les formes urbaines potentielles à venir.

OAP N°4 Route St Jean

- il est indiqué « l'angle des rues Route du Guillon et Route St Jean devra être construit », mais ne l'est-il pas déjà ?

Réponse de la commune

Cette orientation vise le cas d'une opération de démolition de l'existant pour reconstruction d'un quartier renouvelé. Toutes les propositions d'opérateurs présentées sur ce tènement envisageaient une opération de démolition/reconstruction.

- Peut-il y avoir des sous-sols enterrés (p 69) dans les secteurs en aléa moyen de crue de rivière ? alors que le règlement des risques impose une surélévation d'1,40 m par rapport au TN pour les parkings en sous-sol.

Réponse de la commune

Les sous-sols enterrés sont possibles, sous réserve de respecter une surélévation de la rampe d'accès à 1,4m par rapport au TN.

- Le nombre de logements prévus se situe entre 25 et 40 : c'est une marge importante, comme pour les OAP 1. Si la commune a identifié un certain type de logements à construire, il faudrait peut-être réduire la marge pour imposer tel type de logements.

Réponse de la commune

La définition des minimaux correspond à la densité minimale inscrite dans les dispositions du schéma de secteur du Pays vironnais et du schéma de cohérence territorial.

La définition des maximaux correspond à des densités adaptées à la morphologie des tissus constitués environnants.

OAP N°8 Rue du 8 mai 1945

- Une incohérence s'est glissée entre les p 89 et 91 sur le nombre de logements envisagés : 10 ou 15. Le bilan présenté pour l'OAP 8 est le même que celui de l'OAP 7 ?

Réponse de la commune

Cette erreur sera rectifiée. Le nombre arrêté et justifié dans le rapport de présentation est 15 logements.

Cette erreur sera rectifiée.

OAP N°10 Mise en valeur des continuités écologiques et biodiversité

- Comment les prescriptions sont-elles mises en œuvre ? par exemple pour la préservation des ripisylves des EBC prévus sont-ils ?

Réponse de la commune

Les ripisylves de la Morge sont protégés via l'article L123-23 du code de l'urbanisme, et les grands ensembles boisés attenants sont en Espace boisé classé.

Concernant celle de lié au Gorgeat, l'inconstructibilité liée à la traduction de la carte des aléas induit leur protection.

- Le schéma p 102 « Schéma de principe à respecter » identifie des parcelles « prairie en ville » mais celle-ci sont couvertes par une OAP (notamment OAP Pattolat et OAP cœur de village...) et seront donc construites. A l'inverse le verger de Couble'fruit n'y semble pas répertorié. Le schéma est peut-être à revoir.

Réponse de la commune

Les incohérences liées à cette cartographie seront révisées.

OAP N°12 gestion de la ressource en eau

- Cette OAP sur le cycle de l'eau assure la protection des zones humides et des cours d'eau. Comment est justifié le bassin de rétention en zone humide, alors que l'inventaire des zones humides a été actualisé dans le cadre de l'État Initial de l'Environnement. Ainsi, le zonage les identifie et le règlement écrit édicte des prescriptions permettant d'assurer leur protection et valorisation. Les zones humides, sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Réponse de la commune

Sur les périmètres d'emplacement réservé n°38 et 39, le caractère de zone humide sera étudié en détail lors des phases opérationnelles envisagées par le Symbhi. Un recensement précis des zones humides pour une délimitation fine de leur périmètre sera établi.

Il sera proposé au Conseil Municipal le maintien des dispositions réglementaires, telles que définies dans le dossier d'arrêt.

III.4 Emplacements réservés

- Pourquoi certains ER ne sont-ils pas plus précis quant à leur destination, notamment « équipements publics » ou « espaces publics » ?

Réponse de la commune

Certains emplacements réservés visent la complétude de la structuration des équipements publics existants, soit pour l'extension des équipements existants à proximité, soit pour la réalisation de nouveaux équipements nécessaires pour adapter le niveau d'équipements à l'accroissement démographique.

- Pourquoi positionner les bassins d'écroulement avec des ER alors que les études hydrauliques ne sont pas terminées et que l'Enquête Publique pour les travaux hydrauliques du SYMBHI est prévue en 2025/26 ?

Réponse de la commune

L'outil emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière et de réservation pour un objet d'utilité publique. Les études abouties, à ce jour, induisent la définition des emplacements réservés n°38 et 39 pour le compte du Symbhi.

III.5 Patrimoine bâtiments et paysage

- Pourquoi manque t'il des numéros dans les éléments du patrimoine à protéger : le N°122 et ceux entre 111 et 119 dans le règlement partie 3 ?

Réponse de la commune

Ces erreurs seront rectifiées.

- A signaler : deux N°08 sur le plan, l'un rue du Bérard, l'autre chemin d'Orgeoise ; dans les éléments du règlement écrit, le N°8 correspond au bâtiment du chemin d'Orgeoise.

Réponse de la commune

Cette erreur sera rectifiée.

- Pour aider à la compréhension et à la correspondance Règlements écrit et graphique, il serait intéressant de noter sur le règlement graphique que la liste des bâtiments et secteurs identifiés au titre du patrimoine se trouve dans le règlement écrit.

Cette proposition sera prise en compte dans le dossier d'approbation.

III.6 Règlement

- Article 3.5 pourquoi le paragraphe sur les eaux pluviales ne met-il pas plus l'accent sur la nécessité d'un traitement des eaux pluviales par infiltration à la parcelle ?

Réponse de la commune

Cette proposition sera prise en compte dans le dossier d'approbation.

- Article 3.10 Les clôtures sont-elles soumises à simple déclaration ou à autorisation ?

Réponse de la commune

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable de travaux, qui correspond à une demande d'autorisation de construire.

Les terminologies employées dans l'article 3.10 du règlement écrit seront harmonisées.

- Quelle est la différence entre marge de recul et alignement (art L151-17 du CU) et leur impact concret d'une part pour les constructions actuelles d'autre part pour les constructions à venir ?

Réponse de la commune

La marge de recul impose le recul des constructions, à minima, au-delà de la limite inscrite dans le règlement graphique.

L'alignement impose l'implantation des constructions sur la limite inscrite dans le règlement graphique.

Commentaire CE

Je prends note des réponses de la commune qui apporte des explications.

Fait à Méaudre le 14 novembre 2024

Françoise Roudier

Commissaire-enquêtrice

