

Plan Local d'Urbanisme



**PLU APPROUVE le 18.11.2013
modification n°1 le 27.04.15**

MODIFICATION n°2
vu pour être annexé à la délibération du

**PIECE n°2 :
RAPPORT DE PRESENTATION MIS A JOUR**



Géraldine Pin
Agence Karine Ruelland
Urban Studio / Trans-Faire

SOMMAIRE

JUSTIFICATION DES RÈGLES ET DES O.A.P. PAR ZONE	2
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	21
TABLEAU RECAPITULATIF DE SURFACES DES ZONES.....	24

JUSTIFICATION DES RÈGLES ET DES O.A.P. PAR ZONE

A. Rappel : Les articles du règlement

Les lois S.R.U en 2000, Urbanisme et Habitat en 2003 et Grenelle en 2010 ont fait évoluer les documents d'urbanisme locaux, notamment dans la composition du corps de règles applicables à chacune des zones.

[La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové \(Alur\) modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols \(COS\) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme \(PLU\).](#)

Treize articles pouvant être réglementés :

Le règlement compte seize articles qui peuvent être réglementés pour chacune des zones définies.

Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoirement réglementés. (art. R.123.9 du Code de l'Urbanisme) :

Les articles qui définissent **la nature de l'occupation des sols** :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

Les articles **relatifs au terrain** :

- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones

relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée, [SUPPRIME PAR LA LOI ALUR](#)

Les articles **relatifs au projet** :

- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;

Les articles **relatifs aux équipements d'accompagnement** :

- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

Les articles **définissant les possibilités maximales d'occupation du sol** :

- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ; [SUPPRIME PAR LA LOI ALUR / Il convient désormais d'utiliser la combinaison des règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives, pour déterminer les possibilités d'utilisation du sol.](#)

La loi promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant "engagement national pour l'environnement" dite Grenelle 2, a ajouté deux nouveaux articles :

15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de **performances énergétiques et environnementales**

16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et **réseaux de communications électroniques**

Neuf catégories définies par le code de l'urbanisme

Les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon les usages des constructions ou

installation distinguées en 9 catégories :

les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (art. R.123.9 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, seules ces catégories de constructions définies par le code de l'urbanisme peuvent être réglementées. Afin de faciliter la compréhension par tous, un lexique est joint au règlement de P.L.U qui précise le sens donné à chacune de ces catégories.

B. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Localisation des Orientations d'Aménagement et de de Programmation sur Coublevie.

Le détail de chacune des OAP est présenté dans le corps des zones dans lesquels elles se trouvent.

En zone UE pour les OAP du Pattolat, de la route de Grenoble, et Vallon Sud Morge.

En zone AU pour l'Echaillon et la Courbassière

OAP n°1 : l'Ecoquartier

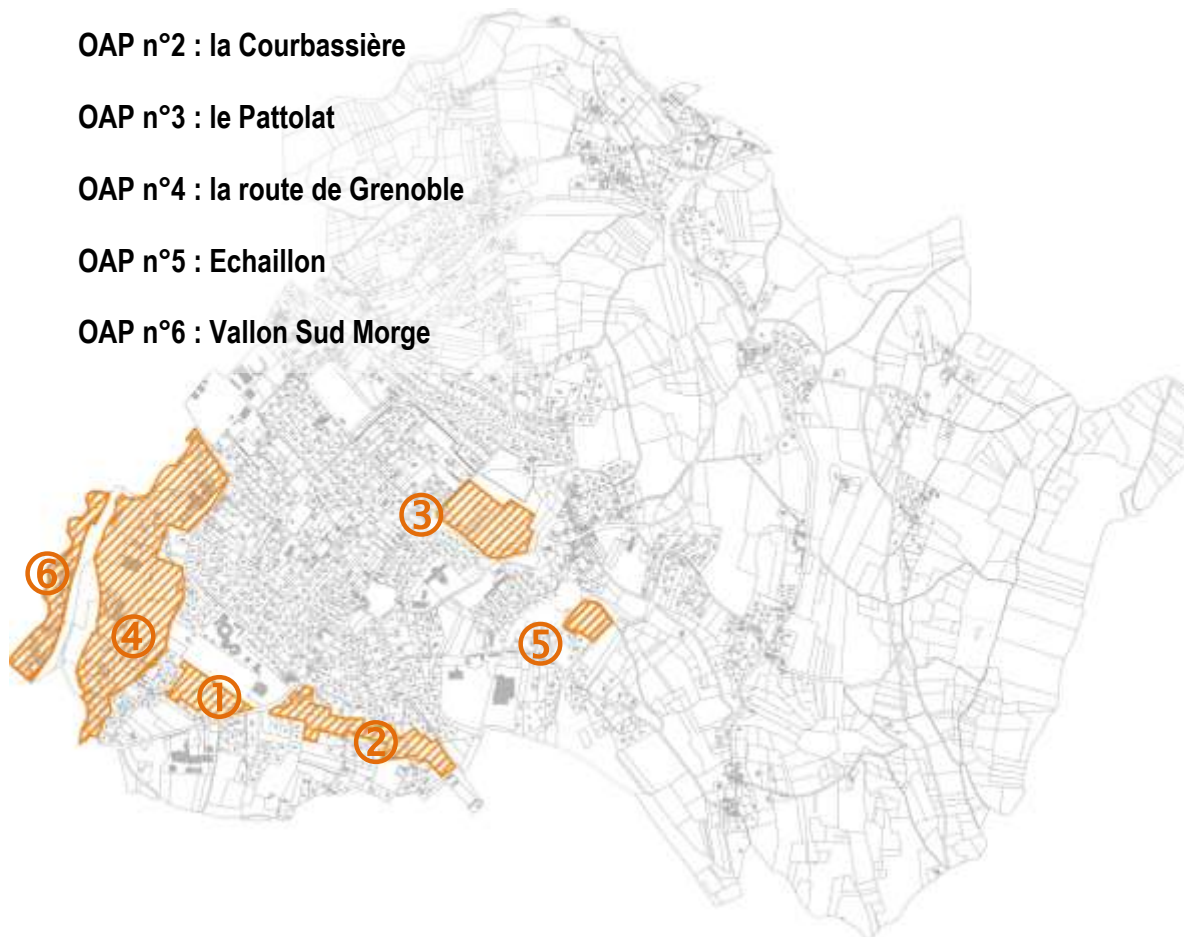
OAP n°2 : la Courbassière

OAP n°3 : le Pattolat

OAP n°4 : la route de Grenoble

OAP n°5 : Echaillon

OAP n°6 : Vallon Sud Morge



C. La zone UA

Caractéristique de la zone

La zone UA est la zone du centre-ville de Coublevie, au lieu-dit, le Bérard. Il s'agit d'une zone urbaine mixte qui accueille les principaux équipements de la commune, des immeubles collectifs qui petit à petit confortent le tissu urbain et des maisons individuelles, des activités artisanales et tertiaires, des commerces et services...

La centralité de la commune doit y être réaffirmée, et l'évolution du tissu urbain existant doit progressivement conforter ce lieu de vie fédérateur :

- Une certaine densité urbaine est encouragée,
- Une mixité urbaine est privilégiée
- La mixité urbaine et sociale est recherchée

Pour conforter la mixité urbaine et sociale au plus près des espaces de centralité et de la desserte en transports en commun, dans la zone UA, la réalisation d'un programme de plus de 5 logements, est conditionné par l'affectation d'un pourcentage de ce programme à des catégories de logements locatifs définit (art. L. 123-2 b).

Des risques faibles entraînent localement des prescriptions spéciales pour les autorisations à

construire : La dénomination de la zone UA est alors complétée par un indice « i » en raison d'un risque d'inondation de pied de versant / marécage, soit UA_i.

Délimitation de la zone

Le périmètre de la zone UA s'étend en traversée du Bérard de part et d'autres de l'axe structurant de ce nouveau centre : la RD 128, du Collège jusqu'au Pattolat.

Son périmètre inclus les principaux équipements (mairie, école) jusqu' en limite de l'ancien couvent des dominicains. Il s'agit d'une zone au tissu hétérogène. Néanmoins, on traversant ces espaces, on perçoit l'émergence d'un centre qui demande d'être affirmé pour répondre aux besoins centralité d'une population en croissance.

Quelques constructions en alignement, des constructions anciennes, structurent cet axe. Le parc Garanjoud et la place du 19 mars 1962 sont l'espace public fédérateur autour duquel s'organise une trame commerciale de proximité (boulangerie, pharmacie, banque...). Sur la rue de Bérard, la zone UA s'étend jusqu'à des secteurs où des mutations du bâti sont possibles et où la forme urbaine qui en résulterait devra tendre vers une confortation de l'affirmation du centre.

Les règles dans cette zone vont :

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

Justification des règles applicables

La nature de l'occupation des sols

Les règles du PLU visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans la zone la plus dense de la commune conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains qui encourage la mixité urbaine.

L'article UA1 liste les occupations du sol interdites. Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la qualité de vie en milieu urbain, c'est-à-dire les activités incompatibles avec l'habitat (qui génèrent bruits, odeurs, trafic soutenu) ou sans rapport avec la volonté de conforter la centralité urbaine et fonctionnelle. Pour préserver la topographie originelle, les murs de soutènements et affouillements sont interdits.

Les usages et occupations du sol non listés en UA1 sont autorisés. Le projet communal encourage les activités qui sont vecteurs d'une animation urbaine et d'attractivité locale. Les activités commerciales sont donc autorisées mais doivent donc être intégrées à une opération d'urbanisme combinant plusieurs usages afin d'éviter l'implantation d'un commerce isolé sans rapport avec la forme urbaine du tissu urbain.

Le centre de Coublevie est bien situé pour la mixité sociale à proximité des écoles, commerces et des autres équipements. En application de l'article L123-1-5 16°, le PLU prévoit qu'une partie des programmes de logement sera réservée la production de logements sociaux. Cette mesure permet d'intégrer la mixité sociale au sein des opérations supérieures à 400m² de surface de plancher, et de créer 30% du programme en logements sociaux, dont 25% doivent être des PLAI

comme le prévoit le Programme Local de l'Habitat du Pays voironnais adopté en décembre 2012.

Dans les secteurs impactés par des risques naturels, les occupations du sol autorisées dans la zone doivent respecter les prescriptions spéciales :

Dans le cas d'aléas faibles, il n'y a pas de risques pour la vie des personnes ni pour la pérennité des biens. Des mesures spécifiques permettent de protéger des aléas. Ces secteurs sont donc constructibles sous conditions détaillées dans le règlement du PLU :

Dans le cas des inondations de pied de versant, aléa qui concerne la zone UA, les prescriptions sont l'application d'un RESI (Rapport d'Emprise au Sol en Zone Inondable), et la surélévation du niveau habitable.

Le RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voiries, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval. La surélévation du niveau habitable permet de limiter les dégradations des biens lors d'inondation.

Les règles relatives au terrain

Les accès, voirie et desserte des réseaux sont définis par les articles UA3 et UA4. Les conditions d'accès exigées résultent d'une garantie d'un bon fonctionnement urbain : apporter la moindre gêne à la circulation routière et faciliter la gestion urbaine.

Pour des questions de salubrité publique et de gestion des ressources, toutes les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales et eaux usées existants.

Les règles relatives à la construction projetée

Les règles définissant les caractéristiques du projet visent à maîtriser la qualité du paysage urbain et à imposer la densité urbaine dans l'espace préférentiel de développement urbain repéré par le SCOT 2030 de la région urbaine de Grenoble. Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ont une finalité « urbanistique ». Elles constituent l'une des composantes du règlement qui contribuent à modeler la forme urbaine. L'implantation des constructions, à l'alignement ou en retrait de celui-ci, va en effet directement « impacter » l'apparence du tissu urbain.

Dans la zone UA, la volonté est de préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du nouveau centre-ville de la commune et de prolonger cette typo morphologie sur une partie des rues du Bérard et du Guillon, comme le prévoit le PADD. L'implantation en alignement et au moins sur l'une des limites séparatives est donc imposée afin de créer un front bâti. Néanmoins pour garantir un éclairage naturel satisfaisant entre les bâtiments bordant la rue, la hauteur de la construction au droit de l'alignement est limité à la largeur de la voie c'est-à-dire à la distance qui sépare les deux constructions.

La distance imposée par rapport aux limites des propriétés voisines a la même finalité de préserver l'ensoleillement. Néanmoins, l'implantation d'au moins une partie de la construction sur la limite séparative avec une hauteur limitée à 3.5m (soit 1 étage et éventuellement une toiture) vise à limiter les impacts pour les voisins tout en permettant une optimisation de la constructibilité.

Pour assurer la densité dans ces espaces centraux, des emprises au sol minimales sont fixées à 40% de la parcelle et limitée à 60% maximum de la parcelle. Les règles de hauteur minimale fixées à 7m visent à imposer une intensification du tissu urbain en autorisant des hauteurs maximales similaires au bâti voisin (jusqu'à 13m).

Les règles définissant l'aspect extérieur des constructions visent à encourager des projets d'architecture contemporaine dans le respect du site et du contexte topographique et présenter des volumes simples. Pour les implantations commerciales en rez-de-chaussée des constructions, leurs vitrines doivent respecter l'architecture du bâtiment sans déborder en saillie sur l'espace public ou être plus haute que le premier étage, afin de respecter le paysage de rue.

Les règles relatives aux « équipements d'accompagnement » du projet

L'article 12 précise le nombre de stationnement imposé pour l'habitat. Il n'est pas fixé de règles pour le commerce afin d'encourager le développement du tissu commercial. Les autres modes d'occupation du sol devront prévoir des stationnements sur la parcelle en fonction de leurs besoins. Ces mesures sont suffisamment souples pour favoriser la mixité urbaine tout en évitant que le stationnement n'encombre la voie publique.

Pour l'habitat, la norme imposée (hors réalisation de logements sociaux) est de 1.5 places par logements. Cette disposition permet de trouver un compromis entre une exigence trop élevée qui irait à l'encontre de la volonté de conforter les modes doux et les réalités des modes de vie actuels à Coublevie (où les déplacements en voiture sont encore fréquents).

L'article 13 prévoit un maintien d'une partie de la surface en espace végétalisé (15% de l'unité foncière) pour garantir des espaces verts et non imperméabilisés dans le tissu urbain. Pour des raisons de qualité urbaine, les aires de stationnements à créer devront être paysagées.

D. La zone UB

Caractéristique de la zone

La zone UB correspond au tissu pavillonnaire de Coublevie situé sur le plateau. Située au plus près des lieux de vie et de centralité (Bérard, route de Grenoble), desservie par les transports urbains, cette zone de mixité urbaine, à vocation dominante d'habitat, accueille également des équipements et services nécessaires à la vie locale et à l'accueil de populations nouvelles, dans un souci de mixité urbaine et sociale.

Elle correspond à l'habitat qui a fait l'attractivité de la commune (la maison isolée) au fil de XXème siècle.

La zone UB est concernée par des servitudes au titre de l'article L123-2 b : il s'agit du secteur identifié S5 sur le règlement graphique du PLU.

La zone UB comprend un secteur identifié UBp qui correspond aux secteurs de la commune les plus en pente, où les constructions sont autorisées jusqu'à l'alignement.

La zone UB est concernée localement par des risques identifiés dans l'étude des risques naturels jointe au présent PLU:

Des risques moyens et forts entraînent une inconstructibilité de la zone et/ou un maintien du bâti

à l'existant (en rouge sur le document graphique du PLU):

- Les secteurs indicés UBvb sont les zones concernées par des risques de ruissellement en zone non bâties
- Les secteurs indicés UBVa sont les zones concernées par des risques de ruissellement dans des fossés

Des risques faibles ou moyens entraînent des prescriptions spéciales pour les autorisations à construire (en bleu sur le document graphique du PLU) :

- Les secteurs indicés UBMi sont les zones concernées par des aléas moyens d'inondation de pied de versant
- Les secteurs indicés UBi sont les secteurs concernés par des aléas faibles d'inondation de pied de versant
- Les secteurs indicés UBva sont les zones concernées par des aléas faibles de ruissellement et crues torrentielles
- Les secteurs indicés UBvb sont les zones concernées par des aléas faibles de ruissellement
- Les secteurs indicés UBGa sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain
- Les secteurs indicés UBGb sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain en amont des aléas moyens ou forts de glissement.

Justification de la délimitation de la zone

Cette zone comprend les secteurs urbanisés sous forme pavillonnaire de Coublevie depuis les années 1960. Cette zone couvre une large partie du plateau, du Guillon à la Courbassière, autour du Bérard. L'ensemble de ces secteurs est classé en zone UB où la volonté est de conforter cette forme urbaine dans les rares terrains encore disponibles.

Au nord, la limite de la zone UB est la rue des Voutes et la RD520, limite qui matérialise les zones centrales de Coublevie des secteurs d'extension périphériques qui filent jusqu'aux hameaux.

Justification des règles applicables

La nature de l'occupation des sols

La zone UB correspond au tissu pavillonnaire des extensions urbaines de la seconde moitié du XXème siècle. Elle est aujourd'hui essentiellement à vocation d'habitat, néanmoins, dans le respect des principes de mixité urbaine de la loi SRU, les autres usages compatibles avec l'habitat n'y sont pas interdits.

L'article UB1 liste les occupations du sol interdites. Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la qualité de vie en milieu urbain, c'est-à-dire les activités incompatibles avec l'habitat (qui génèrent bruits, odeurs, trafic soutenu) ou sans rapport avec la volonté de conforter la centralité urbaine et fonctionnelle. Il est, en outre, interdit les exhaussements et affouillements trop importants afin de minimiser les impacts des constructions sur les terrains naturels. La volonté est d'insister sur une implantation de la construction respectueuse du terrain naturel.

Les usages et occupations du sol non listés en UB1 sous autorisés, l'article UB2 ne précise que les occupations et utilisations soumises à conditions. Le projet communal encourage les activités qui sont vecteurs d'une animation urbaine et d'attractivité locale.

Cette zone pavillonnaire à proximité des écoles,

commerces et des autres équipements peut tout à fait accueillir ponctuellement, dans les emprises disponibles résiduelles, des opérations groupant plusieurs logements. En application de l'article L123-1-5 16°, le PLU prévoit qu'une partie des programmes de logement sera alors réservée la production de logements sociaux. Cette mesure permet d'intégrer la mixité sociale au sein des opérations supérieures à 400m² de surface de plancher, et de créer 30% du programme en logements sociaux, dont 25% doivent être des PLAi comme le prévoit le Programme Local de l'Habitat. Cette mesure permet de créer une offre sociale bien répartie à l'échelle communale, au coup par coup des opérations urbaines.

Dans les secteurs impactés par des risques naturels, les occupations du sol autorisées dans la zone sont contraintes par des prescriptions spéciales ou interdites.

Dans les secteurs où un aléa fort ou moyen a été identifié, la zone est inconstructible pour ne pas mettre en péril la vie des personnes ou la pérennité des biens.

Seul l'aléa moyen d'inondation de pied de versant, qui suppose une immersion lente et donc un phénomène ne mettant pas en péril la vie des personnes est constructible sous condition.

Dans le cas des risques faibles, il n'y a pas de risques pour la vie des personnes ni pour la pérennité des biens. Des mesures spécifiques permettent de protéger des aléas. Ces secteurs sont donc constructibles sous conditions détaillées dans le règlement du PLU. Dans le cas des inondations de pied de versant, les prescriptions sont l'application d'un RESI (Rapport d'Emprise au Sol en Zone Inondable), et la surélévation du niveau habitable.

Le RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voiries, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval. La surélévation du niveau habitable permet de limiter les dégradations des biens lors d'inondation.

Dans le cas d'aléas de ruissellement/crués torrentielles, les constructions autorisées doivent respecter de conditions d'aménagement des accès en fonction du sens du risque. Cela permettra de limiter les dégradations matérielles dans le cas d'écoulement potentiels de charges solides lors de crués torrentielles.

La surélévation des ouvertures des façades exposées dans les secteurs concernés par des ruissellement/crués torrentielles est de 0.5m de manière générale. Elle est abaissée à 0.3 dans une zone de dispersion du ruissellement, comme il a été observé historiquement, mais où la hauteur d'eau claire est moins importante.

Les règles relatives au terrain

Les conditions d'équipements d'un terrain constructible sont définies par les articles UB3 et UB4. Les conditions d'accès présentées garantissent la moindre gêne à la circulation routière.

Pour des questions de salubrité publique et de gestion des ressources, toutes les constructions doivent être raccordées au réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées s'ils existent. A fortiori pour les secteurs concernés par les risques de glissement de terrain sur lesquels toute infiltration aggraverait le risque.

Sur les secteurs non concernés par des aléas de glissement de terrains, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle pour limiter les impacts sur les parcelles voisines en fonction des prescriptions définies dans l'étude relative au traitement des eaux pluviales spécifiques à Coulevie. Ces prescriptions ont pour but de réduire les nuisances des eaux de ruissellement sur les parcelles avalées en fonction de la nature des milieux récepteurs.

Pour des raisons de paysage urbain, les réseaux électriques seront enterrés sur les parcelles privatives, jusqu'à la limite du domaine public.

Les règles relatives à la construction projetée

Les règles définissant les caractéristiques du projet visent à maîtriser la qualité du paysage urbain et la densité. Dans la zone UB, les habitations se sont implantées principalement en retrait de la limite de l'emprise publique. Le PLU permet de maintenir ce principe d'implantation en imposant un recul de 5m. Néanmoins, dans les secteurs identifiés « p », soit les secteurs UBp, UBp_{GA}, et UBp_{VA}, une implantation jusqu'à l'alignement est autorisée pour faciliter l'accès à la construction principale ou la réalisation d'ouvrages de superstructure (notamment pour le stationnement des véhicules) . Cette règle permet d'ajuster l'implantation de la construction en fonction de la pente spécifique à chaque terrain, ce qui peut permettre de réduire le coût des travaux de ces constructions implantées dans les pentes.

Un retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est imposé pour garantir des marges recul entre voisins. La distance imposée résulte de la hauteur de la construction afin de préserver l'ensoleillement et l'intimité entre voisins. Permettre l'extension des constructions existantes, le recul de la construction par rapport aux voisins peut atteindre jusqu'à 2 m. Dans ce cas, la hauteur est limitée à 1 niveau (plus toiture éventuellement) pour préserver l'intimité des jardins voisins.

Enfin, la hauteur maximale autorisée en UB vise à conforter le tissu urbain originel en autorisant des hauteurs similaires au bâti existant de typologie pavillonnaire, ou maison de ville, c'est-à-dire 7 m à l'acrotère ou à l'égout de toiture (soit un bâtiment de R+ 1 + combles ou R+1 en toiture terrasse maximum).

Les règles définissant l'aspect extérieur des constructions visent à encourager des projets d'architecture contemporaine dans le respect du contexte environnant. Pour limiter les impacts sur les profils de terrains, très prégnants dans le paysage surtout sur les terrains en pente visibles dans le grand paysage, les projets doivent s'adapter au contexte topographique et présenter des volumes simples.

Les règles relatives aux « équipements » d'accompagnement du projet

L'article 12 précise le nombre de stationnement imposé pour l'habitat. Il n'est pas fixé de règles pour les autres usages et occupations du sol afin d'encourager le développement la mixité urbaine. Pour l'habitat, la norme imposée (hors réalisation de logements sociaux) est de 2 places par logements minimum. Ce nombre de place résulte des modes de vie existant à Coulevie, commune résidentielle où les ménages comptent souvent 2 voitures. De plus, dans le tissu pavillonnaire, il n'y a peu de possibilité de stationnement public. Les opérations

groupées doivent prévoir quelques places de stationnement pour satisfaire à la demande ponctuelle des visiteurs, pour que les voitures en stationnement de ces derniers ne perturbent pas la circulation.

L'article 13 prévoit un maintien d'une partie de la surface en espace végétalisé (50% de l'unité foncière) pour maintenir le tissu aéré de ce type d'urbanisation et limiter l'imperméabilisation des sols. Pour des raisons de qualité urbaine, les aires de stationnements communes à créer devront être paysagées.

E. La zone UD

Caractéristique de la zone

La zone UD correspond aux extensions pavillonnaires dans les coteaux et autours des hameaux anciens.

Il s'agit d'une zone de mixité fonctionnelle, mais à dominante résidentielle.

Des risques moyens ou forts entraînent des prescriptions spéciales pour les autorisations à construire (en rouge sur le document graphique du PLU) :

- Les secteurs indicés UDG sont les secteurs concernés par des aléas forts et moyens de glissement de terrain
- Les secteurs indicés UDVa sont les secteurs concernés par des aléas forts de ruissellement /fossés

Des risques faibles ou moyens entraînent des prescriptions spéciales pour les autorisations à construire (en bleu sur le document graphique du PLU) :

- Les secteurs indicés UDGa sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain
- Les secteurs indicés UDGb sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain en amont des aléas moyens ou forts de glissement
- Les secteurs indicés UDi sont les secteurs concernés par des aléas faibles d'inondations de pied de versant

Justification de la délimitation de la zone

Il s'agit des zones d'extension urbaine des hameaux et des coteaux dans les secteurs en relief de Coublevie, urbanisés au cours de la deuxième moitié du XXème siècle : le Neyroud, Le Massot, la Trinconnière, le Molard, le Divat, le Bouvier, Croix Bayard, la Tivollière, le Camet, le Barrioz, le Pilet, Voissant. Il s'agit essentiellement de secteurs déjà bâtis. Les limites actuelles de l'urbanisation sont préservées.

Justification des règles applicables

La nature de l'occupation des sols

La zone UD correspond à un tissu pavillonnaire éloigné des espaces centraux, des transports en commun et peu dense. Elle est essentiellement à vocation d'habitat, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

confortent ce type d'occupation. Les activités incompatibles avec l'habitat sont interdites. Dans les secteurs impactés par des risques naturels, les occupations du sol autorisées dans la zone sont soumises à des prescriptions spéciales. Sauf dans les secteurs, d'emprises très limitées, ou des aléas moyens et forts interdisent tous projet nouveau.

Dans les secteurs d'aléas faibles de glissement de terrain, il n'y a pas de risque pour la vie des personnes ni pour la pérennité des biens. Des mesures spécifiques permettent de protéger les constructions de ces aléas. Ces secteurs sont donc constructibles sous conditions détaillées dans le règlement du PLU : elles concernent la gestion de l'infiltration des eaux pluviales et usées de manière à ne pas aggraver les risques sur el site de l'opération et en aval.

Les secteurs concernés par des aléas faibles d'inondation de pied de versant sont donc constructibles sous conditions détaillées dans le règlement du PLU. Dans le cas des inondations de pied de versant, les prescriptions sont l'application d'un RESI (Rapport d'Emprise au Sol en Zone Inondable), et la surélévation du niveau habitable. Le RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voiries, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les

secteurs en aval. La surélévation du niveau habitable permet de limiter les dégradations des biens lors d'inondation.

Dans les secteurs où des aléas forts ont été identifiés, les projets sont limités au maintien à l'existant ou très strictement limités de manière à ne pas mettre en péril des constructions nouvelles maintenant que le risque est connu.

Les règles relatives au terrain

Les conditions d'équipements d'un terrain constructible sont définies par les articles UD3 et UD4. Les conditions d'accès présentées garantissent la moindre gêne à la circulation routière.

Pour des questions de salubrité publique et de gestion des ressources, toutes les constructions doivent être raccordées au réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées s'ils existent. La gestion des eaux pluviales doit être organisée en fonction de l'étude relative au traitement des eaux pluviales spécifiques sur la commune.

Pour des raisons de paysage urbain, les réseaux électriques seront enterrés sur les parcelles privatives, jusqu'à la limite du domaine public.

Les règles relatives à la construction projetée

Les règles définissant les caractéristiques du projet visent à maîtriser la qualité du paysage urbain et la densité. Dans la zone UD, les habitations se sont implantées principalement en retrait de la limite de l'emprise publique. Le PLU permet de maintenir ce principe d'implantation pour préserver un caractère paysager des voies résidentielles, sans imposer une limite stricte. Néanmoins, les terrains sont majoritairement en pente. Une implantation jusqu'à l'alignement est donc autorisée pour faciliter l'accès à la construction principale ou la réalisation d'ouvrages de superstructure (notamment pour le stationnement des véhicules). Cette règle permet d'ajuster l'implantation de la construction en fonction de la pente spécifique à chaque terrain, ce qui peut permettre de réduire le cout des travaux de ces constructions implantées dans les pentes.

Un retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est imposé pour garantir des marges de recul entre voisins. La distance imposée résulte de la hauteur de la construction afin de préserver l'ensoleillement et l'intimité entre voisins. Pour permettre l'extension des constructions existantes, le recul de la construction par

rapport aux voisins peut atteindre jusqu'à 4m. Dans ce cas, la hauteur est limitée à 1 niveau (plus toiture éventuellement) pour préserver l'intimité des jardins voisins.

Enfin, la hauteur maximale autorisée en UD se rapproche des hauteurs similaires au bâti existant de typologie pavillonnaire c'est-à-dire 7 m à l'acrotère ou à l'égout de toiture (soit un bâtiment de R+ 1 + combles ou R+1 en toiture terrasse maximum)

Les règles définissant l'aspect extérieur des constructions visent à encourager des projets d'architecture contemporaine dans le respect du contexte environnant. Pour limiter les impacts sur les profils de terrains, très prégnants dans le paysage surtout sur les terrains en pente visibles dans le grand paysage, les projets doivent s'adapter au contexte topographique et présenter des volumes simples. Les clôtures, dans le cas où le projet sera clos, devront s'harmoniser avec l'existant.

Les règles relatives aux « équipements » d'accompagnement du projet

L'article 12 précise le nombre de stationnement imposé pour l'habitat. La norme imposée est de 2 places par logements minimum. Ce nombre de place résulte des modes de vie existant à Coublevie, commune résidentielle où les ménages

comptent souvent 2 voitures au minimum. De plus, dans ce tissu pavillonnaire lâche, il n'y a peu de possibilité de stationnement public.

L'article 13 prévoit un maintien d'une partie de la surface en espace végétalisé (70% de l'unité foncière) pour maintenir le tissu aéré de ce type d'urbanisation et limiter l'imperméabilisation des sols.

Les règles pour l'égalité de la communication numérique

Le règlement fixe aussi les conditions pour permettre le raccord ultérieur de toutes les constructions à la fibre optique en cours d'installation dans le pays voironnais.

F. La zone UE

Caractéristique de la zone

La zone UE couvre des secteurs de la commune encore libres à l'intérieur des espaces urbanisés. Ce sont des secteurs de l'espace préférentiel de développement urbain.

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

La zone UE est concernée par des servitudes au titre de l'article L123-2 b : il s'agit de secteurs identifiés S1, S2 et S4 sur le règlement graphique du PLU.

Cette zone est également concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation repérées sur le règlement graphique du PLU.

Trois secteurs composent la zone UE, des secteurs UEa (route de Grenoble et vallon sud Morge), UEb (Pattolat) et UEc (écoquartier) en fonction des densités maximales autorisées et des projets définis dans les OAP sur ces secteurs.

Le secteur est localement concerné par des risques d'inondation (repéré en bleu dans le règlement graphique) : les secteurs indicés UEb, sont les secteurs concernés par des aléas faibles d'inondation de pied de versant.

Le secteur est également concerné localement par des aléas forts de ruissellement (repérés en rouge dans le règlement graphique), le secteur UEb_{va}, qui rendent la zone inconstructible.

La zone UEa est ponctuellement concernée par des secteurs inclus dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la Morge).

Justification des règles applicables

La délimitation de la zone

La zone UEa correspond aux secteurs de projet et de renouvellement urbain en limite de Voiron. Ces deux secteurs, route de Grenoble et Vallon Sud Morge, sont desservis par les axes d'entrée d'agglomération que sont la RD592 et la RD1075. Seuls les secteurs ayant de réelles potentialités de renouvellement ou extension urbaine sont classés en UE. Les zones construites en entrée sud sont intégrées en zone UB en raison de leur caractéristiques pavillonnaires existantes.

La zone UEb correspond au secteur dit du Pattolat à proximité du Bérard. Ce site est idéalement situé pour une extension et une confortation du centre de Coublevie. Limité au Nord par le Georgat et le parc boisé d'une vaste propriété, il est desservi par le Sud et l'Ouest par la route du Bourg et route de Vouise.

La zone UEc correspond à l'entrée sud de la commune. Elle intègre l'opération en cours de construction en face du centre technique du Pays Voironnais et l'emprise foncière maîtrisée par la commune, ainsi que les constructions entre ces opérations et celles qui pourraient faire l'objet d'un renouvellement.

En zone UEc, Coublevie porte le projet de la création d'un éco quartier au minima sur l'emprise que la commune maîtrise.

La nature de l'occupation des sols

La zone UE correspond à des secteurs encore libres dans le tissu urbain ou de renouvellement, sur le plateau c'est-à-dire à proximité des espaces centraux et desservis par les transports en commun structurants du Pays Voironnais.

L'article UE1 liste les occupations du sol interdites. Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la qualité de vie en milieu urbain, c'est-à-dire les activités incompatibles avec l'habitat (qui génèrent bruits, odeurs, trafic soutenu) ou sans rapport avec la volonté de conforter la centralité urbaine et fonctionnelle. Il est en outre interdit les excavations et affouillements trop importantes afin de minimiser les impacts des constructions sur les terrains naturels.

Dans le respect des principes de mixité urbaine de la loi SRU, les autres usages compatibles avec l'habitat n'y sont pas interdits. Les usages et occupations du sol non listés en UE1 sont autorisés ; l'article UE2 ne précise que les occupations et utilisations soumises à conditions. Le projet communal encourage les activités qui sont vecteurs d'une animation urbaine et d'attractivité locale. Les activités commerciales et artisanales sont donc autorisées mais doivent donc être intégrées à une opération d'urbanisme combinant plusieurs usages afin d'éviter l'implantation d'un commerce isolé sans rapport avec la forme urbaine du tissu urbain.

Ces secteurs recevront l'essentiel des développements urbains de Coublevie au cours de la prochaine décennie. Pour garantir la réalisation de logements sociaux et diversifier le parc de logements, des servitudes de logements imposent des programmes diversifiés. Ces servitudes concernent les parcelles où des opérations seront réalisées à court ou moyen terme. Pour favoriser la production de logements sociaux, le PLU impose également en application de l'article L123-1-5 16°, qu'une partie des programmes de logement des opérations de plus de 5 logements soit réservée à la production de logements sociaux. Cette mesure permet d'intégrer la mixité sociale au sein des opérations supérieures à 400m² de surface de plancher, et de créer 30% du programme en logements sociaux, dont 25% doivent être des PLAi comme le prévoit le Programme Local de l'Habitat. Cette mesure permet de créer une offre sociale bien répartie à l'échelle communale, au coup par coup des opérations urbaines.

Dans les secteurs impactés par des risques naturels, les occupations du sol autorisées dans la zone sont contraintes par des prescriptions spéciales ou interdites.

Dans les secteurs où un aléa fort ou moyen a été identifié, la zone est inconstructible pour ne pas mettre en péril la vie des personnes ou la pérennité des biens. C'est le cas en UEb_{va} classé en rouge sur le règlement graphique. Toute construction y est interdite.

Seul l'aléa moyen d'inondation de pied de versant, qui suppose une immersion lente et donc un phénomène ne mettant pas en péril la vie des personnes est constructible sous condition.

Dans le cas des risques faibles, il n'y a pas de risques pour la vie des personnes ni pour la pérennité des biens. Des mesures spécifiques permettent de protéger des aléas. Ces secteurs sont donc constructibles sous conditions détaillées dans le règlement du PLU. Dans le cas des inondations de pied de versant, les prescriptions sont l'application d'un RESI (Rapport d'Emprise au Sol en Zone Inondable), et la surélévation du niveau habitable.

Le RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voiries, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval. La surélévation du niveau habitable permet de limiter les dégradations des biens lors d'inondation.

Les règles relatives au terrain

Les conditions d'équipements d'un terrain constructible sont définies par les articles UE3 et UE4. Les conditions d'accès présentées garantissent la moindre gêne à la circulation routière.

Pour des questions de salubrité publique et de gestion des ressources, toutes les constructions doivent être raccordées au réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées. Pour le traitement des eaux pluviales, les aménageurs doivent intégrer les préconisations spécifiques au micro-bassin versant détaillés dans l'étude jointe au PLU.

Pour des raisons de paysage urbain, les réseaux électriques seront enterrés sur les parcelles privatives, jusqu'à la limite du domaine public.

Les règles relatives à la construction projetée

Les règles définissant les caractéristiques du projet visent à maîtriser la qualité du paysage urbain et à imposer la densité urbaine dans l'espace préférentiel de développement urbain repéré par le SCOT 2030 de la région urbaine de Grenoble. Dans la zone UE, toutes couvertes par une OAP, les constructions sont situées soit en retrait tel que prévue dans les orientations et reportés sur le règlement graphique, ou à l'alignement. Au Pattolat par exemple, la commune a acquis les parcelles bordant la zone route de Vouise et Route du Bourg par le biais du plan d'alignement mis en place dans le POS.

Un retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est imposé pour garantir des marges recul entre ces opérations nouvelles et les constructions déjà existantes. La distance imposée résulte de la hauteur de la construction afin de préserver l'ensoleillement et l'intimité entre voisins. Pour permettre l'extension des constructions existantes, le recul de la construction par rapport aux voisins peut atteindre jusqu'à 2 m. Dans ce cas, la hauteur est limitée à 1 niveau (plus toiture éventuellement) pour préserver l'intimité des jardins voisins.

Enfin, la hauteur maximale autorisée en UE vise à optimiser le tissu urbain dans ces secteurs d'espaces préférentiels. Afin de limiter la perception de hauteur et mieux intégrer les bâtiments nouveaux avec leur environnement plutôt pavillonnaire, la commune souhaite limiter la hauteur des constructions à l'acrotère, et laisser aux promoteurs la possibilité de réaliser un attique (limitée à un niveau). La hauteur à l'acrotère sera limitée à 9 m (R+2) avec possibilité d'un niveau en attique.



Exemple d'une construction avec attique : le niveau supplémentaire en retrait diminue l'impression de hauteur depuis la rue et offre de belles terrasses.

Les règles définissant l'aspect extérieur des constructions visent à encourager des projets d'architecture contemporaine dans le respect du contexte environnant. Pour limiter les impacts sur les profils de terrains, très prégnants dans le paysage surtout sur les terrains en pente visibles dans le grand paysage, les projets doivent s'adapter au contexte topographique et présenter des volumes simples.

*Les règles relatives aux
« équipements » d'accompagnement du
projet*

L'article 12 précise le nombre de stationnement imposé pour l'habitat. Il n'est pas fixé de règles pour les autres usages et occupations du sol afin d'encourager le développement la mixité urbaine. Pour l'habitat, la norme imposée (hors réalisation de logements sociaux) est de 2 places par logements minimum. Ce nombre de place résulte des modes de vie existant à Coublevie, commune résidentielle où les ménages comptent souvent 2 voitures. Les opérations groupées doivent prévoir quelques places de stationnement pour satisfaire à la demande ponctuelle des visiteurs, pour que les voitures en stationnement de ces derniers ne perturbent pas la circulation.

L'article 13 prévoit un maintien d'une partie de la surface en espace végétalisé (35% de l'unité foncière) pour maintenir un tissu aéré dans ces secteurs de densité urbaine et limiter l'imperméabilisation des sols. Pour des raisons de qualité urbaine, les aires de stationnements communes à créer devront être paysagées.

G. Les zones à urbaniser

1. Caractéristique de la zone AU

La zone AU correspond à des secteurs non construits et pas suffisamment équipés (voirie et/ou réseau) pour recevoir une urbanisation répondant à approche de développement durable (gestion économe du foncier, diversité de typologie de logements...) et permettant une densité souhaitée par les documents supracommunaux. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU nécessitera une révision du PLU.

Justification de la délimitation de la zone

Il s'agit de zones aujourd'hui en prairie. Il s'agit donc d'un secteur à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation après réalisation des équipements de viabilisation des zones. Leur classement en zone AU se justifie par leur caractère enclavé au sein des zones urbaines. Ces secteurs seront en toute logique les secteurs qui seront développés dans une prochaine révision du PLU puisqu'ils sont à l'intérieur de la tâche urbaine

2. Caractéristique des zones AU indicées : AUa, AUc et AUd

Les zones AU correspondent à des secteurs non construits où un projet de développement urbain

pourra être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure des réalisations prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

Les zones AUa et AUd de la Courbassière.

Le secteur AUd sera ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble. Les permis de construire ne pourront pas être délivrés aussi longtemps que la collectivité n'aura pas réalisé les équipements publics prévus dans la zone et détaillés dans les OAP (pièce n° 4 du PLU). Quand ces travaux seront réalisés, la zone AUd devient constructible sans autre formalités. Le secteur AUa sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires (création d'une voirie de desserte et réalisation des réseaux).

Le secteur AUa sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires (création d'une voirie verte et réalisation des réseaux).

Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, Pièce n°4 du PLU.

La zone AUc du Bois du Roux,

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble. Ce secteur est concerné par des risques naturels d'inondation de pied de versant, identifié dans le secteur AUci.

Justification de la délimitation de la zone

Le périmètre de la zone AUa de la Courbassière reprend une partie du périmètre de l'ancienne emprise réservée par le Conseil Général qui y prévoyait une déviation. La partie la plus à l'ouest est délimitée dans la zone AUd, avec un secteur AUd' où une densité minimale est imposée car il est situé dans l'espace préférentiel du SCOT.

Ces zones s'étendent de la RD128 jusqu'à la route de la Buisse.

La création d'une voie verte et la viabilisation de la zone s'imposent pour ouvrir à l'urbanisation ces terrains, ce qui justifie son classement en zone AU.

La zone AUc est un secteur d'extension urbaine en limite du bourg et du Bérard, avec de forts enjeux paysagers. La réalisation d'une opération d'ensemble permettra un aménagement cohérent.

Justification des règles applicables

La nature de l'occupation des sols

Ces secteurs d'extension urbaine sont à vocation d'habitat principalement. Ces tènements sont idéalement situés pour favoriser la mixité sociale de Coublevie à proximité de la centralité du bourg, des commerces et des autres équipements. En application de l'article L123 -1 -5 16°, le PLU prévoit qu'une partie du programme de logement sera réservée la production de logements sociaux. Cette mesure permet d'intégrer la mixité sociale au sein des quartiers à créer.

Cette diversité du programme de logements n'est pas imposée en AUb car l'opération est plus modeste et sur un site contraint par des enjeux paysagers et des risques naturels.

Dans les secteurs impactés par des risques naturels, ces occupations du sol autorisées dans la zone sont soumises à des prescriptions spéciales. Dans le cas des risques faibles, il n'y a pas de risques pour la vie des personnes ni pour la pérennité des biens. Des mesures spécifiques permettent de protéger des aléas. Ces secteurs sont donc constructibles sous conditions détaillées dans le règlement du PLU. Dans le cas de glissement de terrain, les prescriptions concernent l'infiltration des eaux usées et des eaux pluviales des constructions nouvelles. Les mesures visent à imposer les mesures qui permettent de garantir que ces rejets

n'aggraveront pas les risques.

Dans le cas d'inondation de pied de versant, la prescription concerne la surélévation du niveau habitable. Le RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voiries, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval. La surélévation du niveau habitable permet de limiter les dégradations des biens lors d'inondation.

Dans le cas d'aléas de ruissellement/crues torrentielles, les constructions autorisées doivent respecter des conditions d'aménagement des accès en fonction du sens du risque. Cela permettra de limiter les dégradations matérielles dans le cas d'écoulement potentiels de charges solides lors de crues torrentielles.

Les règles relatives au terrain

Les conditions d'accès présentées (art.AU4) garantissent la moindre gêne à la circulation routière, notamment en imposant de réaliser des voies de desserte interne.

Les règles relatives à la construction projetée

Les autres règles définissant les caractéristiques du projet visent à maîtriser la qualité du paysage urbain. Les constructions pourront s'implanter à l'alignement de la voie verte à créer dans les zones AUa et AUd, ou en recul selon les hauteurs des constructions : cette règle permettra de structurer l'espace public et d'optimiser le foncier sur les parcelles.

En revanche, le recul des constructions imposé sur la rue de l'Echaillon permet de maintenir une bande paysagère, qui est aujourd'hui occupée par une haie champêtre. Cette disposition permettra de maintenir les constructions à l'écart du talus existant en bordure du chemin de l'Echaillon et de préserver le site naturel. Par rapport aux limites des parcelles voisines, un recul de 2 m minimum est imposé pour limiter les impacts des constructions pour les voisins. Le recul est lié à la hauteur de la construction.

Enfin, les règles de hauteur visent à permettre de développer un tissu urbain de type habitat intermédiaire ou maisons de ville dense, c'est-à-dire 9 m (bâtiment de R+ 1 + combles max). Cette hauteur a été déterminée en fonction de la volonté d'assurer une certaine densité, mais de maintenir une hauteur harmonieuse avec le tissu pavillonnaire avoisinant.

Les règles définissant l'aspect extérieur des constructions visent à encourager des projets aux volumes simples dans le respect du contexte environnant. Les clôtures, dans le cas où le projet sera clos, devront s'harmoniser

entre elles et avec le voisinage.

Dans le secteur AUd', des règles minimales de hauteur de bâti et d'emprise au sol sont instaurées pour imposer la densité minimale prévue par le SCOT.

Les règles relatives aux « équipements » d'accompagnement du projet

L'article 12 précise le nombre de stationnement imposé pour l'habitat : la norme imposée (hors réalisation de logements sociaux) est de 2 places par logement, dont l'une sera couverte de manière à inciter l'organisation des stationnements dans les constructions. Les opérations groupées doivent prévoir quelques places de stationnement pour satisfaire à la demande ponctuelle des visiteurs, pour que les voitures en stationnement de ces derniers ne perturbent pas les espaces publics. Enfin, des aires pour le stationnement des vélos sont imposées pour inciter à ce type de mode de déplacement.

L'article 13 prévoit un maintien d'une partie de la surface en espace végétalisé :

-20% de l'unité foncière dans les secteurs AUa , AUc et AUd , réduit à 15% dans le secteur où une densité minimum est imposée par le SCOT.

L'ensemble des espaces libres devront être

conçues de manière à limiter l'imperméabilisation des sols pour faciliter la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Pour des raisons de qualité urbaine, les aires de stationnements communes à créer devront être paysagées ainsi que la marge de recul imposée par l'article AU6.

H. O.A.P n°5 Chemin de l'Echaillon

Le contexte

L'OAP de l'Echaillon se situe à l'est du chemin de l'Echaillon sur le secteur du Bois du Roux.

Il est situé à la jonction entre plateau urbanisé (et à optimiser) et reliefs aux caractères plus ruraux.

Ce site paysager fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation afin de cadrer son insertion paysagère et sa programmation à proximité du bourg et du centre du village.

Le site de l'OAP n°4 Echaillon,



le secteur du Bois du Roux

Enjeux et objectifs

-Gérer l'insertion paysagère dans le site notamment par l'implantation de desserte des constructions parallèles aux courbes de niveau.

- Préserver la biodiversité par le maintien de la continuité de la trame paysagère (taillis, accotements arbustifs,

zones boisées...)

- Proposer une offre de logements essentiellement en habitat individuel densifié

Justification des choix retenus pour l'aménagement de l'Echaillon

Sur le Bois du Roux, la qualité des développements repose sur l'intégration des constructions dans le site et le respect de la topographie. Les OAP ont été établies pour prendre en compte le site et l'environnement.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'objet de ce classement est d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Cette restriction apportée à l'utilisation du sol garantit la disponibilité en temps utile et aux endroits adéquats, des espaces nécessaires aux équipements collectifs en particulier dans les zones susceptibles d'être bâties. Il s'agit des voies et ouvrages publics, installation d'intérêt général...

Chaque emplacement réservé est repéré sur le plan par un numéro.

Ces emplacements réservés délimitent des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique). Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement auprès de la collectivité bénéficiaire.

Gestion des eaux pluviales

Les réserves pour réaliser les ouvrages et travaux propres à éradiquer les débordements sur les secteurs construits et constructibles et limiter les inondations dans la zone urbaine

Emplacement Réservé n°1

Bassin de rétention des eaux pluviales, chemin de l'Echaillon.

Emplacement réservé n°6

Bassin rétention des eaux pluviales, Verchères.
Le ruisseau de Gorgeat présente plusieurs zones de

débordement en raison de la capacité hydraulique limitée de son lit mineur et de la présence de plusieurs ouvrages hydrauliques insuffisants. Afin de lutter contre ces débordements à l'échelle du bassin versant, il est envisagé de créer un bassin d'écrêtement afin de stocker temporairement l'eau et diminuer ainsi le débit restitué à l'aval vers les zones sensibles.

Travaux d'espaces publics

Emplacement Réservé n°2

Élargissement de voirie/ route de St Jean.

Il s'agit d'un projet d'aménagement de voirie pour élargir la chaussée au droit du carrefour route de St Jean/chemin de la Grande Sure. L'objectif est d'améliorer les conditions de circulation sur la RD128 aux heures de pointe.

Emplacement Réservé n°15

Élargissement de voirie/ route du bourg

Il s'agit d'un projet d'aménagement de voirie pour aligner les emprises publiques sur l'ensemble de la voie du rond-point du Guillon à la mairie.

Création de stationnement

Les réserves ci-après, au bénéfice de la commune servent à maîtriser le foncier pour l'aménagement d'espaces de stationnements ponctuels et répartis sur le territoire. L'objectif étant de maîtriser le stationnement sauvage qui encombre la chaussée.

Emplacement Réservé n°4

Rue des Lavandes.

Il s'agit d'une emprise pour la création d'aires de stationnement dans ces zones urbaines.

Emplacement Réservé n°5

Cote du Guillon.

Il s'agit d'une emprise pour la création d'aires de stationnement dans le tissu ancien.

Emplacement Réservé n°11 et 12

Ces deux emplacements dans le centre du Bérard permettront d'améliorer les conditions de stationnements dans le centre.

Voie verte et mode doux

Emplacement Réservé n°3

Il s'agit de l'emplacement réservé pour la mise en œuvre de la voie verte vers le parking de rabattement dans son

tronçon route de St Jean / rue du Vercors.

Emplacement Réserve n°8

Dans le parc de l'hôpital, privé, cet emplacement permettra de réaliser une liaison piétonne vers les zones rurales de l'est.

Emplacement Réserve n°9

Cette liaison piétonne permettra de relier la RD128 et l'arrêt de bus projeté par la CAPV au droit du centre technique intercommunal.

Emplacement Réserve n°10

Cette liaison permettra de créer des liaisons piétonnes dans le parc du lycée et réduire les distances vers la gare de Voiron.

Emplacement Réserve n°13

Cette liaison piétonne permettra de relier la Croix Bayard, le Pillet et la Route de Vouise vers le centre en évitant les flux routiers.

Emplacement Réserve n°14

Il s'agit de réserver une emprise pour créer un trottoir confortable sur ce tronçon de la RD128 en face du collège.

Emplacement Réserve n°16

Création d'une voie verte structurante
Il s'agit de réserver une emprise pour créer une voie paysagée pour piétons et cycle, de 5m de large.

TABLEAU RECAPITULATIF DE SURFACES DES ZONES

TABLEAU DE SURFACE DES ZONES
DU PLU APPROUVE

zones urbaines			AU indicées		
UA		20,59	AUa		3,27
dont	UAi	0,2267	dont AUa'		0,57
UB		144,15	AUb		1,52
dont	zone rouge		dont zone bleue		
	UB _{Va}	2,43	AUb _{Va}		0,97
	UB _{Vb}	0,70	AUb _{Ga}		0,29
	zone bleue		AUc		1,32
	UB _{Ga}	9,29	dont zone bleue		
	UB _{Gb}	0,44	AUc _{Va}		0,05
	UB _{Mi}	0,68	AU strictes		7,9
	UB _{Va}	4,83	total zone A		207,5
	UB _{Vb}	3,33	zone A		181,33
	Ub _i	2,51	zone Az		23,29
UD		85,77	zone Aco		2,85
dont	zone rouge		total zone N		135,2
	UD _G	0,31	zone N		11,00
	UD _{Va}	0,58	Zone Nco		9,75
	zone bleue		zone Nh		2,85
	UD _i	14,36	dont zone bleue		
	UD _{Ga}	6,89	Nh _{Ga}		0,05
	UD _{Gb}	0,45	Nh _{Gb}		0,29
UHb		5,12	Nj		6,35
dont	zone bleue		NI		6,30
	UHb _{Ga}	0,44	Nf		98,93
UH		17,76	TOTAL COMMUNE		704
dont	zone rouge				
	UH _{Va}	0,38			
	zone bleue				
	UH _{Ga_Va}	0,17			
	UH _{Ga}	0,26			
	UH _i	0,22			
	UH _{Va}	0,29			
UI		9,08			
dont	zone bleue				
	UI _{Va}	0,33			
UG		5,91			
UEa		23,60			
UEb		5,09			
dont	zone bleue				
	UEb _i	2,17			
	zone rouge				
	UEb _{Va}	0,22			
UEc		4,56			
total zone U		321,6			

TABLEAU DE SURFACE DES ZONES
DU PLU /MODIFICATION n°2

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

Le PLU de Coublevie compte plus de 320 ha en zone urbaine soit 45.6% de son territoire, mais préserve les zones agricoles et naturelles des coteaux.

L'enveloppe urbaine reste dans ses limites. Il n'y a pas d'ouvertures à l'urbanisation des zones naturelles ou agricoles hors de l'enveloppe urbaine

- La modification du PLU n°2 modifie le tableau de surface des zones en raison de l'évolution de zonage sur le secteur de la Courbassière et de l'Echailon

