



Coublevie le 17/07/2018

ARRETE N° 38/2018
Prescrivant la modification n°3 du PLU de la commune de Coublevie

2 URBANISME

2 1 Document d'urbanisme

Le Maire de la commune de Coublevie,

Vu le code des Collectivités territoriales,

VU l'ordonnance du 05/01/2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU l'ordonnance 2015-1174 du 23/09/2015 relative à la partie législative du livre I du code de l'urbanisme et du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

VU le code de l'urbanisme,

VU le plan Local d'Urbanisme de la commune de Coublevie approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 novembre 2013, modifié le 27 avril 2015 et le 10 décembre 2015 par délibération du Conseil Municipal de Coublevie.

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

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

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

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

Loin d'avoir vu se réaliser tous les programmes prévus par les OAP, la commune souhaite néanmoins, modifier certaines dispositions du règlement à la marge, sans remettre en cause ni les OAP, ni le PADD. La présente modification est une adaptation du règlement écrit et graphique pour prendre en compte les projets en cours (notamment en matière de gestion des eaux pluviales par exemple), prendre en compte plus finement le contexte local préexistant dans les secteurs préférentiels identifiés dans le PLU

L'objectif de la modification est également de préciser, compléter, adapter le règlement pour renforcer encore la maîtrise des développements urbains sans remettre en question les objectifs d'optimisation du secteur urbanisé dans l'enveloppe urbaine, ni le programme global des logements prévus sur la commune dans le PLU. (voir détails énoncés article 2)

CONSIDERANT qu'en application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ;

CONSIDERANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

CONSIDERANT que le dossier de modification comprendra le projet de modification, l'exposé et la justification de ses motifs ainsi que les avis émis par les personnes publiques associées

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L153-41 du même code, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

CONSIDERANT que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au préfet ainsi qu'aux personnes publique associées (visées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête

ARRETE

Article 1 :

Une procédure de modification du PLU est engagée en application des dispositions des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme

Article 2 :

Le projet de modification portera sur :

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

3

implantation des annexes...) - Autoriser l'implantation à l'alignement des seules constructions et installations techniques dans les zones où le retrait est obligatoire (UI, UB...)

- ▶ La rectification d'une erreur matérielle : décalage du périmètre des monuments historiques.
- ▶ L'homogénéisation des programmes de mixité sociale dans les secteurs d'emplacements réservés pour logements sociaux.

Article 3 :

Le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

Le projet de modification du PLU sera dans le cadre de la concertation :

. mis à disposition du public sur le site internet de la commune avec possibilité d'envoi d'observations sur le mail « mairie.coublevie@coublevie.fr » jusqu'au 8 septembre 2018.

et à la mairie de Coublevie jusqu'au 8 septembre 2018 les lundi mardi jeudi vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h30, le mercredi de 8h à 12h et le samedi de 9h à 11h avec possibilité d'inscription de remarques sur un cahier mis à disposition.

Aucune photocopie ne sera délivrée en mairie.

Article 4 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée de l'organe délibérant.

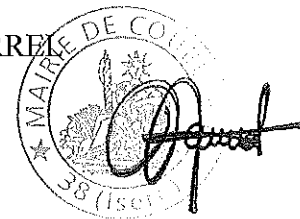
Article 5 :

Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois- mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Coublevie le 17 juillet 2018

Le Maire,

Dominique PARRELL



Copie du présent arrêté à Monsieur le préfet de l'Isère