Département de l'Isère (38)

Commune de Coublevie

Coublevie

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COUBLEVIE

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PLU arrêté le : 29 mars 2024

PLU approuvé le : 20 décembre 2024

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

SARL Alpicité
Av. de La Clapière – 01 Rés.. La Croisée des chemins
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

Préambule ***4***

Localisation des OAP ***6***

1. OAP du cœur de village **8**
Secteur A : le quartier « séniors » de la rue des Ifs 11
Secteur B : le quartier « séniors » de la route de la Buisse 17

2. OAP de la Route de Grenoble **23**

La zone nord ***27***
Secteur A : l'entrée de ville entre deux parcs urbains 27
Secteur B : le cœur industriel de la forge et d'Antésite 32
Secteur C : la rue des Charmilles 37

La zone centrale ***42***
Secteur D : la centralité commerciale et d'équipements publics 42

Le secteur Sud ***47***
Secteur E : L'impasse du Grand Plan Menu 47
Secteur F : L'ancien café Apprin 53

3. OAP du Guillon **59**

4. OAP de la Route de Saint-Jean **64**

5. OAP de la Dalmassière **69**

6. OAP du CIO **74**

7. OAP du Bérard **78**

8. OAP de la rue du 8 mai 1945 ..... **82**

9. OAP du Pattolat **86**

10. Volet mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversite **92**

11. Volet Paysage **102**

12. Volet gestion de la ressource en eau **114**

13. Volet efficacité énergétique **121**

14. Volet mobilité **127**

PREAMBULE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 intègre les orientations d'aménagement au sein du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du PADD. Ce document se voit renforcé par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier2011, et devient les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP). La loi climat et résilience du 22 août 2021 précise à nouveau les objectifs des orientations d'aménagement.

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Le code de l'urbanisme les définit :

Article L151-6 du code de l'urbanisme – modifié par la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 219 (V) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.».

Article L151-6-1 du code de l'urbanisme – création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 – art. 199 (V) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Nota : Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi »

Article L151-6-2 du code de l'urbanisme – création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 – art. 200 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Article L151-7 du code de l'urbanisme – modifié par la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 197, art. 199 (V), art. 200, art. 243 (V)

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

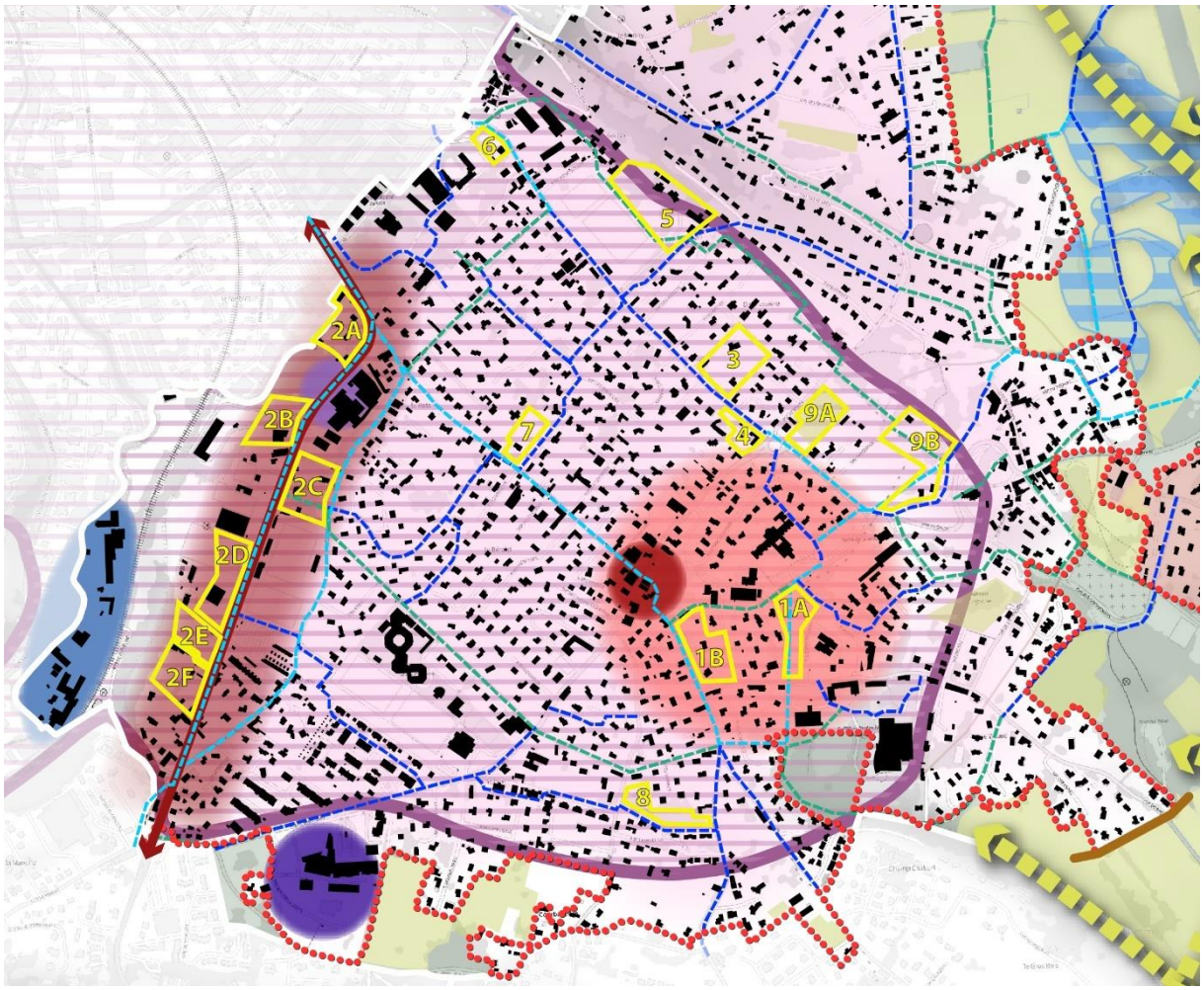
Nota : Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, l'abrogation du 3° du présent article n'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi »
Les Orientations d'aménagements et de programmation sont établies en cohérence avec les objectifs du projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
Les définitions applicables sont les mêmes que celles portées dans le règlement écrit.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisation dans un rapport de compatibilité. **Les définitions applicables sont les mêmes que celles portées dans le règlement écrit.**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coublevie prévoit des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.

LOCALISATION DES OAP

Carte de localisation précisant les périmètres concernés par les OAP



Extrait de la cartographie synthétique du PADD – Secteurs d'OAP

1. OAP DU CŒUR DE VILLAGE

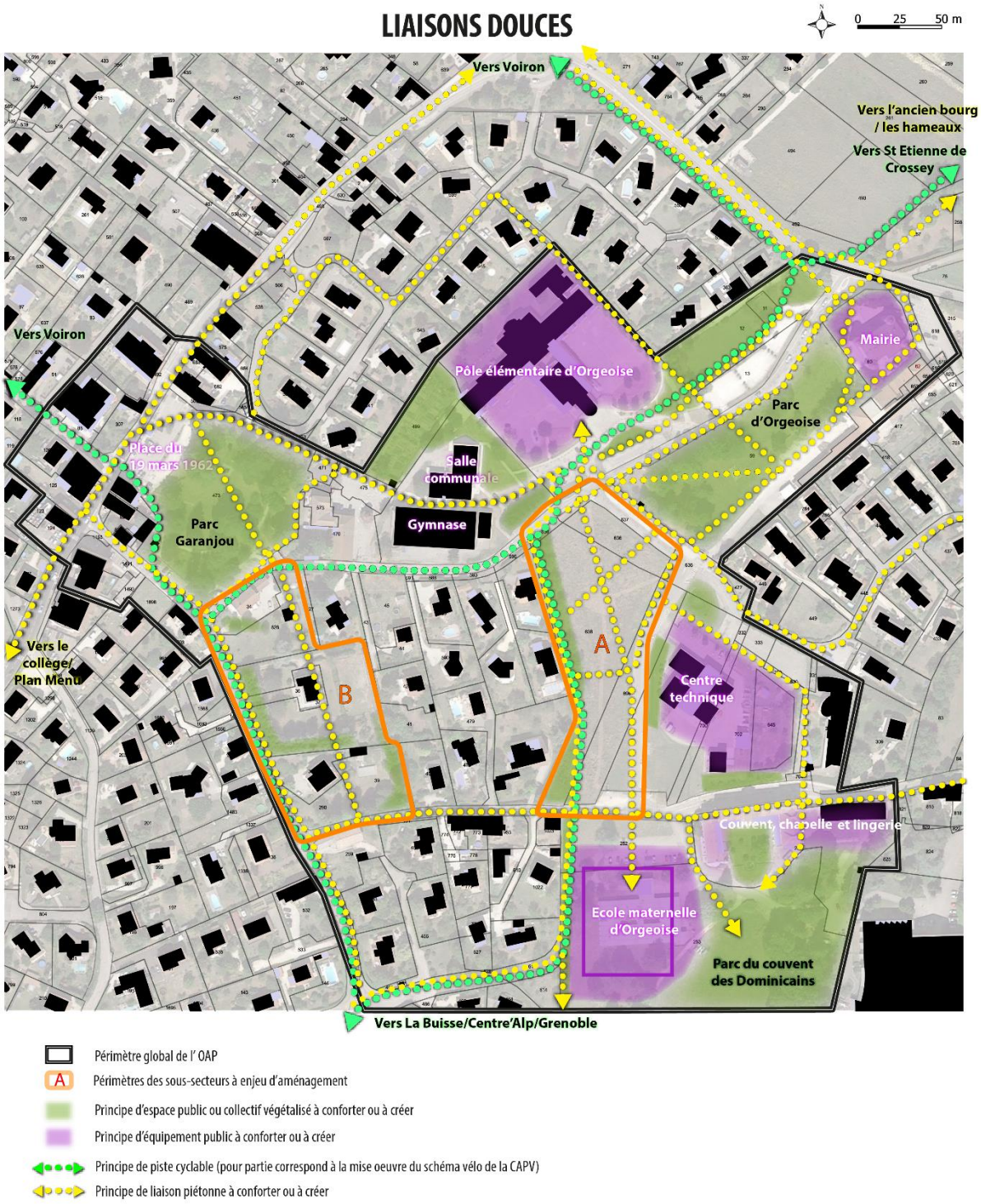
➤ OBJECTIFS GENERAUX

L'OAP « cœur de village » s'inscrit dans un projet global de structuration d'une centralité coublevitaine autour des équipements communaux les plus structurants (la mairie, l'école élémentaire, le gymnase, la salle des fêtes, la crèche, le centre technique communal), et autour des commerces existants de la place du 19 mars 1962.

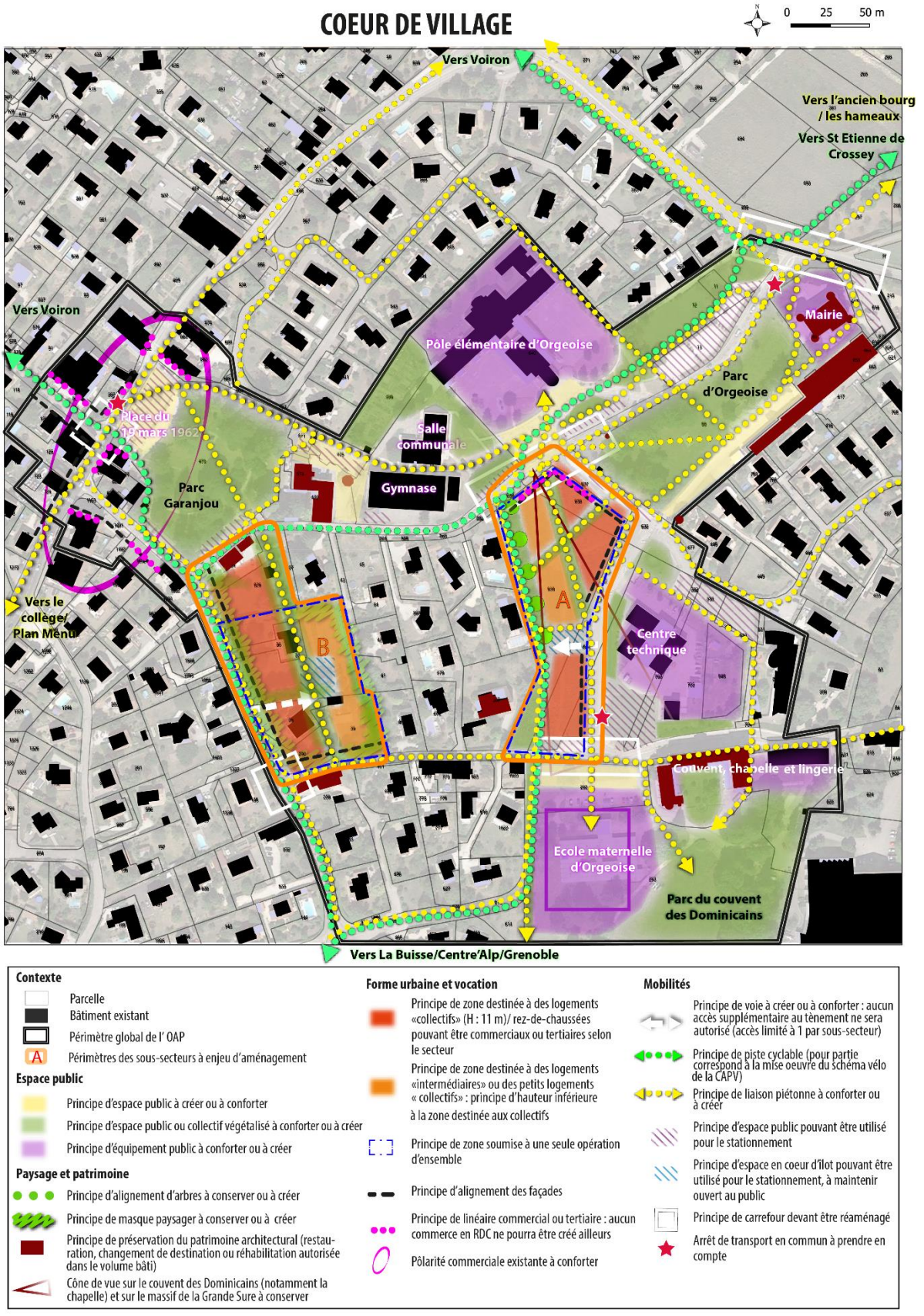
Le projet global du cœur de village consiste en :

- L'aménagement du parc du château d'Orgeoise, en parc urbain, ouvert et paysager, et la rénovation de la halle Charminelle, visant l'accueil d'évènements et d'animations. (Achevé en 2022).
- Le regroupement des élèves de classe élémentaire sur un seul pôle, celui d'Orgeoise. La création d'un pôle élémentaire à Orgeoise vise également, l'agrandissement du restaurant scolaire et son optimisation (aménagement en cours en 2024).
- La construction d'une école maternelle à l'endroit du site dit de la « médecine D » dans le parc des Dominicains (construction en cours en 2024).
- La rénovation du couvent des Dominicains et de la chapelle pour accueillir des spectacles et représentations dans la chapelle, et entre autres, une maison des associations dans le couvent (étude en cours).
- L'émergence d'un quartier résidentiel, principalement à destination des séniors, sur le tènement foncier communal situé entre la rue Tivollier, la rue des Ifs, le chemin des Dominicains, et le chemin d'Orgeoise (objet du secteur A de la présente OAP), et à plus long terme, sur le tènement foncier situé route de La Buisse (objet du secteur B de la présente OAP)
- La création d'un parcours commerçant entre la place du 19 mars 1962 et la rue des Ifs ;
- L'amélioration des dessertes et le partage des espaces publics entre piétons, cycles et voitures, de manière sécurisée et de manière à prioriser les déplacements alternatifs à la voiture (objet de l'OAP).

L'OAP « cœur de village » s'organise autour de deux secteurs, reliés par des cheminements piétons et cycles, structurant la desserte de la centralité.



➤ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter

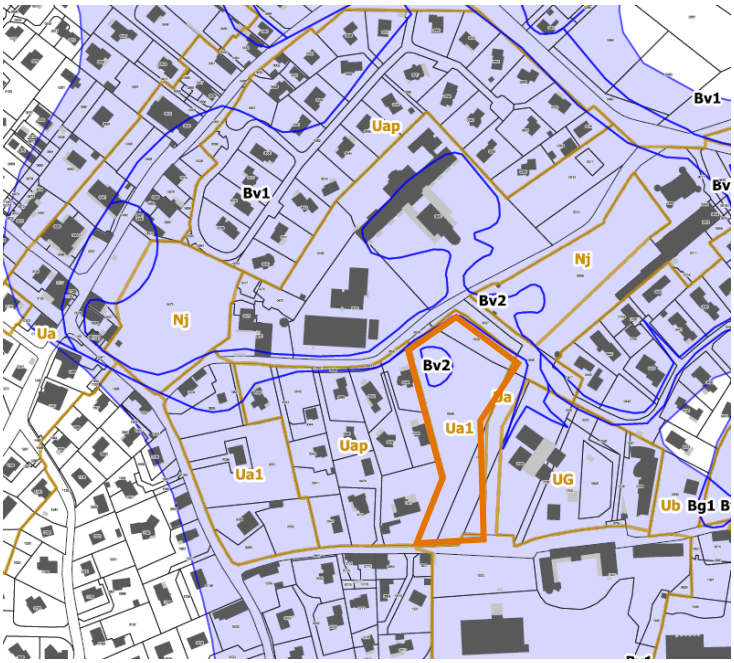


Secteur A : le quartier « séniors » de la rue des Ifs

➤ Les CONSTATS ET OBJECTIFS

Le secteur A du cœur de village est encadré par la rue des Ifs, le chemin d'Orgeoise, la rue Gilbert Tivollier, et le chemin des Dominicains, à proximité directe avec l'arrêt de bus « Médecine D » de la ligne n°2 du réseau urbain de la CAPV, et proche de celui de la mairie.

Le secteur est soumis à des contraintes d'aléa faible et moyen de ruissellement sur pied de versant (V1 et V2). Il convient de se reporter à la partie 4 du règlement écrit, afin d'appréhender les contraintes de prise en compte de l'aléa dans le projet d'aménagement (Partie 4 du règlement écrit du PLU).



LEGENDE :

LA TRADUCTION EN RISQUE DE LA CARTE DES ALEAS :

Zone constructible avec prescriptions se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Zone inconstructibe se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Secteur soumis à des risques naturels : la constructibilité peut être soumise à des prescriptions spéciales ou interdite (se reporter au PPRi de la Morge annexé au PLU)

Extrait du plan de zonage 4.2.4 – Traduction en risque de la carte des aléas

Objectifs de l'aménagement du secteur « A » :

- Proposer une offre de logements à destination des séniors
- Mailler les itinéraires cyclables et piétons du cœur de village
- Compléter l'offre commerciale du cœur de village
- Rattraper le déficit en logements sociaux à court terme tout en veillant à l'intégration urbanistique de l'opération au sein d'un tissu bâti pavillonnaire
- Proposer une offre locative sociale à proximité des équipements publics, des commerces et des services
- Proposer une offre locative sociale à proximité des arrêts de bus de la ligne 2 de la CAPV
- Assurer l'émergence de formes urbaines cohérentes et respectueuses du tissu pavillonnaire existant

➤ Le bilan de l'OAP 1A

	Zone PLU	Surface en m²	Nombre de logements prévus	Densité (lgt/ha)	Temporalité d'urbanisation
OAP	Ua1	8475 m²	50 à 80 logements	59 à 94 logts/ha	2025

➢ Les PRINCIPES D'AMENAGEMENT à respecter

L'OAP du CŒUR DE VILLAGE « A » se situe sur les parcelles **AH 638, 696, 698, 636, 639 et 637**

>> Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions

- Les constructions proposeront des formes urbaines adaptées au tissu pavillonnaire environnant, en visant un épannelage dégressif des constructions en frange du tissu pavillonnaire constitué.
- Le projet proposera l'épannelage suivant des constructions :
  - En front des trois rues encadrant le tènement : rue des Ifs, chemin d'Orgeoise et rue Gilbert Tivollier, les constructions respecteront une forme urbaine de type petit collectif, d'une hauteur limitée à 11 mètres.
  - A l'Ouest du tènement, en bordure du tissu pavillonnaire existant, la hauteur des constructions devra être réduite.
- Les bâtiments répondront à des formes constituées de volumes simples juxtaposés, de plan à dominante carré ou rectangulaire.
- Les bâtiments en front des trois rues encadrant le tènement : rue des Ifs, chemin d'Orgeoise et rue Gilbert Tivollier, seront implantés à l'alignement des emprises publiques futures.
- L'implantation des bâtiments devra assurer le maintien de la vue sur la chapelle des Dominicains et le massif de la Grande Sure, depuis le chemin d'Orgeoise.

>> Assurer la desserte du secteur et prévoir des stationnements répondant aux besoins de la zone

- L'aménagement visera la création :
  - De trottoirs longeant la rue des Ifs, le chemin d'Orgeoise, le chemin des Dominicains et la rue Gilbert Tivollier ;
  - D'un axe piéton central, positionné dans l'axe du cône de vue en direction de la chapelle du couvent des Dominicains, depuis le chemin d'Orgeoise, d'une largeur visant les 7 mètres.
  - D'un cheminement piéton longeant l'allée de noyers existante, et longeant l'axe cyclable du schéma vélo du pays voironnais.
  - D'un axe piéton perpendiculaire à l'axe central, permettant de connecter l'accès au parc du château d'Orgeoise avec la liaison douce envisagée le long de l'alignement de noyers, en bordure du tissu pavillonnaire existant, d'une largeur visant les 4 mètres.
- La localisation des liaisons piétonnes respectera le principe du schéma.
- Le nombre d'accès véhicules au tènement sera limité à un, depuis la rue Gilbert Tivollier. L'accès créé respectera le principe du schéma.
- Les stationnements, qui ne sont pas envisagés en sous-sol des bâtiments, seront mutualisés en cœur d'îlot. Le positionnement à privilégier des aires de stationnements, envisagés en surface, respectera le principe du schéma.
- Les stationnements envisagés en surface seront constitués de manière à être le plus perméable possible, composés de pavés alvéolés enherbés.

>> Adapter l'urbanisation du secteur à la prise en compte de l'aléa de ruissellement sur versant

- La disposition des constructions doit être envisagée et orientée de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- L'aspect extérieur des accès aux sous-sols enterrés devra être traité de manière similaire, et avec la même recherche de qualité, que le traitement des façades des bâtiments d'habitation. Les rampes d'entrée et de sortie des parkings en sous-sol seront intégrées dans les bâtiments, ou couvertes et masquées par les aménagements. Les accès au garages souterrain doivent se faire par les voies internes de desserte du tènement, en privilégiant la mutualisation des entrées à l'échelle du programme pour aboutir à un seul accès commun.

>> Assurer la qualité paysagère

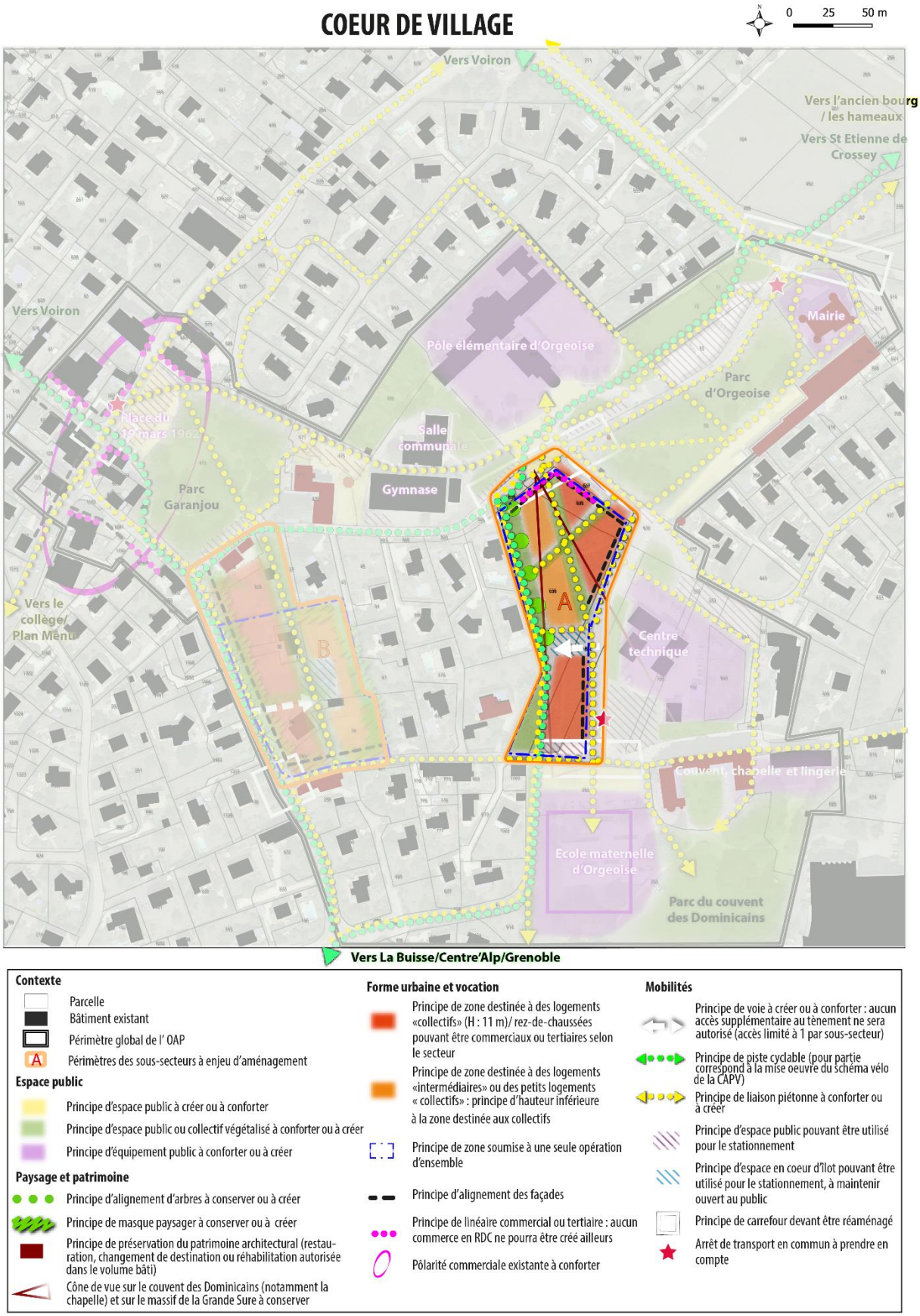
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver les plantations existantes, et notamment les arbres. A ce titre, l'alignement de noyers devra être maintenu.
- Le respect du coefficient de pleine terre, imposé par le règlement écrit, devra être traduite majoritairement par des espaces enherbés d'un seul tenant, offrant un espace vert à usage collectif pour les futurs habitants. Cet espace à usage collectif sera équipé de mobilier urbain, lui conférant un véritable usage (aire de jeux, espace de détente, espace de rencontre autour de bancs et/ou tables...). Les espaces de pleine terre ne peuvent donc pas être uniquement réduits aux espaces résiduels, hors implantation des constructions et des voies d'accès. La localisation de cet espace collectif devra assurer le respect du schéma de principe.
- L'ensemble des espaces verts, haies et boisements seront composés d'essences diversifiées, adaptées au changement climatique, offrant différentes strates de végétation. Les haies monospécifiques, celles non adaptées au contexte local et les plantes invasives sont interdites. Les essences citées dans la plaquette du CAUE "Planter des haies champêtres en Isère", référencé dans le règlement du PLU, sont recommandées.
- Les bandes inconstructibles liées au recul par rapport aux limites séparatives comporteront préférentiellement des espaces verts, haies ou boisements.

La PROGRAMMATION à respecter

- Les bâtiments résidentiels seront composés en rez-de-chaussée de surfaces commerciales, donnant sur le chemin d'Orgeoise et la rue des Ifs. Ils devront prévoir des cellules commerciales ou services de proximité permettant la vie du quartier. Aucun commerce n'étant pas surmonté d'étages résidentiels ne sera autorisé.
- Le projet envisagera la création de 50 logements minimum et de 80 logements au maximum.
- La programmation de logements sera **à destination des séniors**, et devra assurer la mise en place **de dispositifs d'habitat inclusif en locatif social et privé**.
- Les objectifs minimums de mixité sociale affichés au règlement écrit devront être respectés, et iront au-delà des minimums imposés en particulier sur ce tènement donc la collectivité a la maîtrise foncière.
- La programmation sociale respectera les proportions suivantes entre les produits :
    - 30% minimum de logements sociaux sur le nombre total de logements prévu par l'opération :
        - Dont 40% minimum de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ;

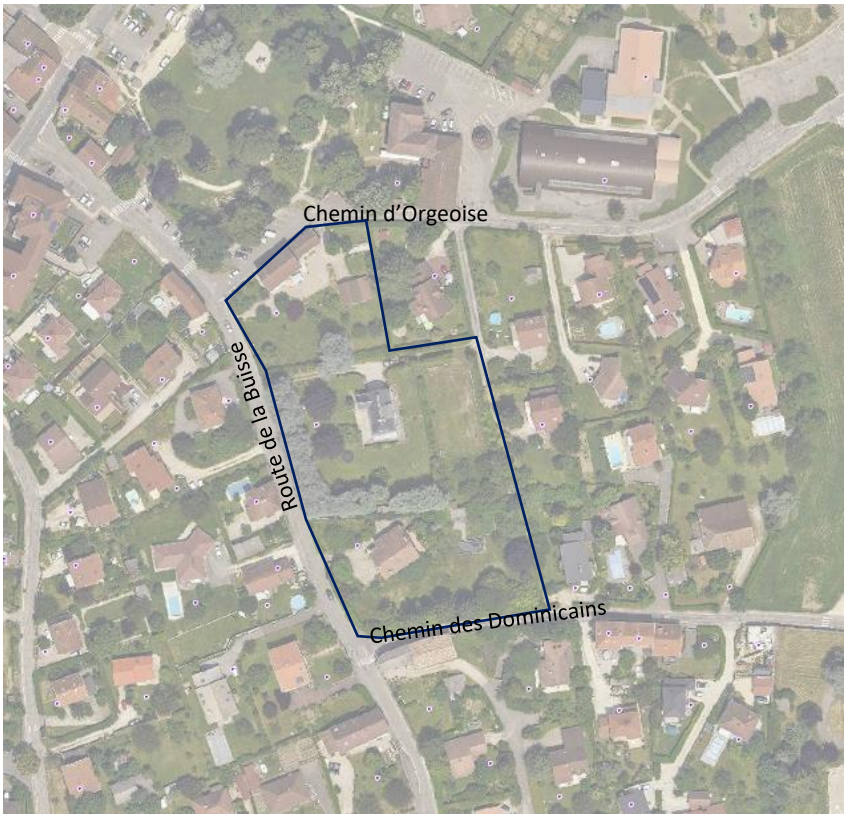
        - Dont 40% minimum de Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ;
        - Dont, au plus 20% de Prêts Locatifs Social – PLS ou de Bail Réel Solidaire - BRS
    - 15% minimum de Bail Réel Solidaire - BRS sur le nombre total de logements prévu par l'opération
- Le projet peut envisager une opération d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité du périmètre, induisant le dépôt d'une seule demande d'autorisation de construire sur l'ensemble du périmètre (permis d'aménager ou permis de construire).
- L'aménagement de la zone peut être phasé. Le phasage sera alors explicité dans la demande d'autorisation de construire (permis d'aménager ou permis de construire).

➤ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter



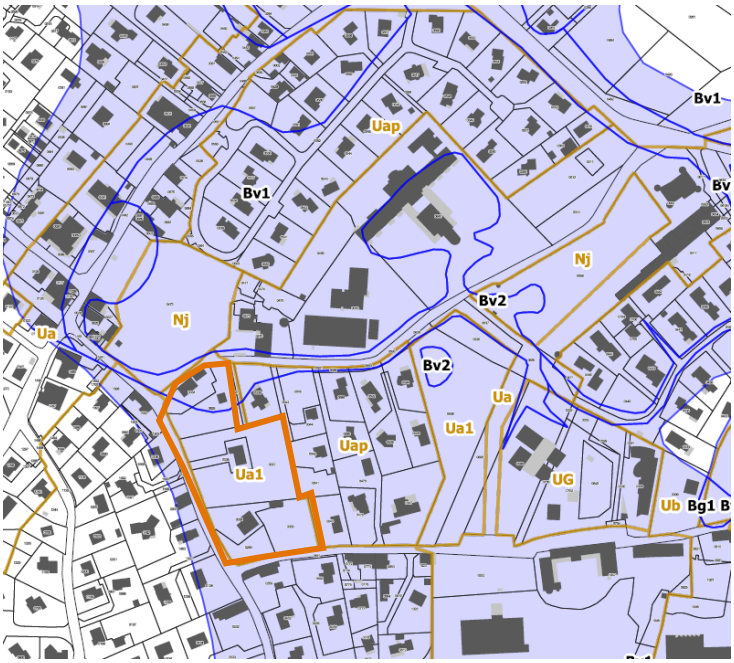
Secteur B : le quartier « séniors » de la route de la Buisse

➤ Les CONSTATS ET OBJECTIFS



Le secteur est encadré par le chemin d'Orgeoise, la route de la Buisse et le chemin des Dominicains, à proximité directe avec l'arrêt de bus « Route de la Buisse » de la ligne n°2 du réseau urbain de la CAPV, et proche de celui de la « Médecine D » ou celui de la « place du 19 mars 1962 ».

Le secteur est soumis à des contraintes d'aléa faible de ruissellement sur pied de versant (V1). Il convient de se reporter à la partie 4 du règlement écrit, afin d'appréhender les contraintes de prise en compte de l'aléa dans le projet d'aménagement (Partie 4 du règlement écrit du PLU).



LEGENDE :

LA TRADUCTION EN RISQUE DE LA CARTE DES ALEAS :

Zone constructible avec prescriptions se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Zone inconstructibe se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Secteur soumis à des risques naturels : la constructibilité peut être soumise à des prescriptions spéciales ou interdite (se reporter au PPRi de la Morge annexé au PLU)

Extrait du plan de zonage 4.2.4 – Traduction en risque de la carte des aléas

Objectifs :

- Proposer une offre de logements à destination des séniors, en anticipant les besoins à long terme
- Mailler les itinéraires piétons du cœur de village
- Rattraper le déficit en logements sociaux à long terme tout en veillant à l'intégration urbanistique de l'opération au sein d'un tissu bâti pavillonnaire
- Proposer une offre locative sociale à proximité des équipements publics, des commerces et des services
- Proposer une offre locative sociale à proximité des arrêts de bus de la ligne 2 de la CAPV
- Assurer l'émergence de formes urbaines cohérentes et respectueuses du tissu pavillonnaire existant

➤ Le bilan de l'OAP 1B

	Zone PLU	Surface en m²	Nombre de logements prévus	Densité (lgt/ha)	Temporalité d'urbanisation
OAP	Ua1	10300 m²	60 à 90 logements	58 à 87 logts/ha	2029

Les PRINCIPES D'AMENAGEMENT à respecter

L'OAP du CŒUR DE VILLAGE « B » se situe sur les parcelles **AH 38, 826, 36, 37, 38,39 et 890**.

>> Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions

- Les constructions proposeront des formes urbaines adaptées au tissu pavillonnaire environnant, en proposant un épannelage dégressif des constructions en frange du tissu pavillonnaire constitué.
- Le projet proposera l'épannelage suivant des constructions :
  - En front de la route de la Buisse, les constructions respecteront une forme urbaine de type collectif, d'une hauteur limitée à 11 mètres.
  - A l'Est du tènement, en bordure du tissu pavillonnaire existant, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.
- Les bâtiments proposeront des formes constituées de volumes simples juxtaposés, de plan carré ou rectangulaire.
- Les bâtiments en front de la route de la Buisse et du chemin des Dominicains seront implantés à l'alignement tel que spécifié sur le plan de zonage. L'objectif est de créer un front bâti cohérent et structuré depuis les espaces piétons créés route de la Buisse et chemin des Dominicains.

>> Assurer la desserte du secteur et prévoir des stationnements répondant aux besoins de la zone

- L'aménagement visera la création :
  - De trottoirs longeant la route de la Buisse et le chemin des Dominicains ;
  - D'un axe piéton central, permettant de relier le parc Garanjoud, le chemin d'Orgeoise, avec le chemin des Dominicains.
- La localisation des liaisons piétonnes respectera le principe du schéma.
- Le nombre d'accès au tènement sera limité à un, depuis la route de la Buisse. L'accès créé respectera le principe du schéma.
- Les stationnements, qui ne sont pas envisagés en sous-sol des bâtiments, seront mutualisés en cœur d'îlot. Le positionnement à privilégier des aires de stationnements, envisagés en surface, respectera le principe du schéma.
- Les stationnements envisagés en surface seront constitués de manière à être le plus perméable possible, composés de pavés alvéolés enherbés.

>> Adapter l'urbanisation du secteur à la prise en compte de l'aléa de ruissellement sur versant

- La disposition des constructions doit être envisagée et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- L'aspect extérieur des accès aux sous-sols enterrés devra être traité de manière similaire, et avec la même recherche de qualité, que le traitement des façades des bâtiments d'habitation. Les rampes d'entrée et de sortie des parkings en sous-sol seront intégrées dans les bâtiments, ou couvertes et masquées par les aménagements. Les accès au garages souterrain doivent se faire par les voies internes de desserte du tènement, en privilégiant la mutualisation des entrées à l'échelle du programme pour aboutir à un seul accès commun.

>> Assurer la qualité paysagère

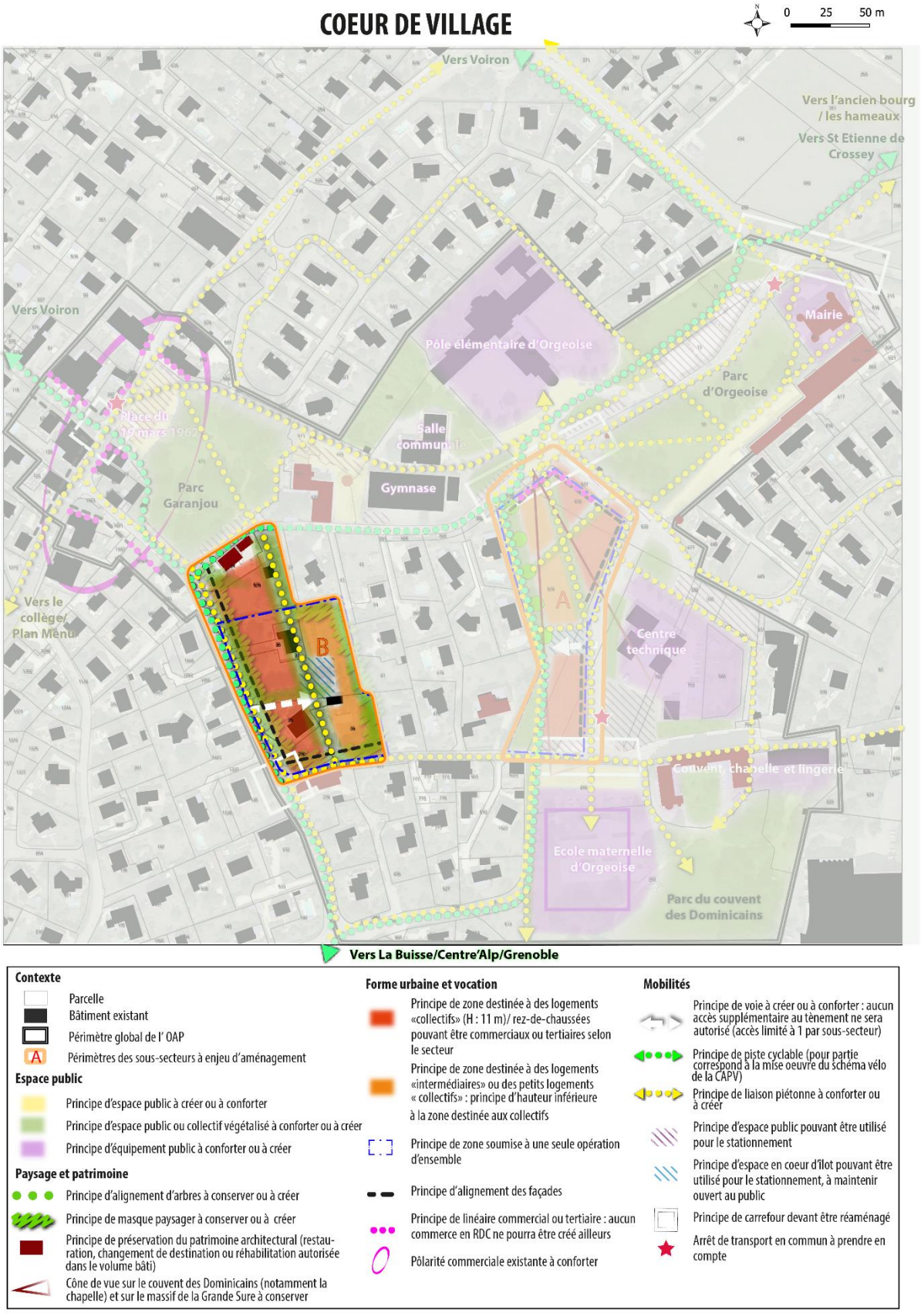
- L'écran paysager, constitué par l'alignement de cèdres à l'approbation du PLU, sera maintenu.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres. En cas d'impossibilité, les arbres et haies existantes doivent être remplacées par des plantations au moins équivalentes en privilégiant les essences adaptées au contexte local.
- Le respect du coefficient de pleine terre, imposé par le règlement, devra être traduite majoritairement par des espaces enherbés d'un seul tenant, offrant un espace vert à usage collectif pour les futurs habitants. Cet espace à usage collectif sera équipé de mobilier urbain, lui conférant un véritable usage (aire de jeux, espace de détente, espace de rencontre autour de bancs et/ou tables...). Les espaces de pleine terre ne peuvent donc pas être uniquement réduits aux espaces résiduels, hors implantation des constructions et des voies d'accès. La localisation de cet espace collectif devra assurer le respect du schéma de principe.
- L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés d'essences diversifiées, adaptées au changement climatique, offrant différentes strates de végétation. Les haies monospécifiques, celles non adaptées au contexte local et les plantes invasives sont interdites. Les essences citées dans la plaquette du CAUE "Planter des haies champêtres en Isère", référencé dans le règlement du PLU, sont recommandées.
- Les bandes inconstructibles liées au recul par rapport aux limites séparatives comporteront préférentiellement des espaces verts, haies ou boisements.

La PROGRAMMATION à respecter

- Le projet envisagera la création de 60 logements minimum et de 90 logements au maximum.
- Le projet respectera la programmation sociale minimale de 45% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 45 % de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. En fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.
- La programmation de logements sera à destination des séniors, et devra assurer la mise en place d'un ou plusieurs dispositifs suivants :
    - habitat inclusif en locatif social et privé ;
    - résidence service sénior ;
    - résidence autonomie.
- La programmation sociale respectera les proportions suivantes entre les produits :
    - 30% minimum de logements sociaux sur le nombre total de logements prévu par l'opération :
        - Dont 30% minimum de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ;
        - Dont 40% minimum de Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ;
        - Dont, au plus 30% de Prêts Locatifs Social – PLS ou de Bail Réel Solidaire - BRS
    - 15% minimum de Bail Réel Solidaire - BRS sur le nombre total de logements prévu par l'opération
    - Les produits de type Prêt social location-accession – PSLA et Prêt Locatif Intermédiaire - PLI ne sont pas admis.

- Le projet peut envisager une opération d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité du périmètre, induisant le dépôt d'une seule demande d'autorisation de construire sur l'ensemble du périmètre (permis d'aménager ou permis de construire).
- L'aménagement de la zone peut être phasé. Le phasage sera alors explicité dans la demande d'autorisation de construire (permis d'aménager ou permis de construire).
- En cas de phasage, le nombre de logements à produire à l'échelle de l'opération doit être proportionnel à l'assiette foncière du projet. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

➤ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter



2. OAP DE LA ROUTE DE GRENOBLE

OBJECTIFS GENERAUX

L'orientation d'aménagement et de programmation vise les objectifs suivants :

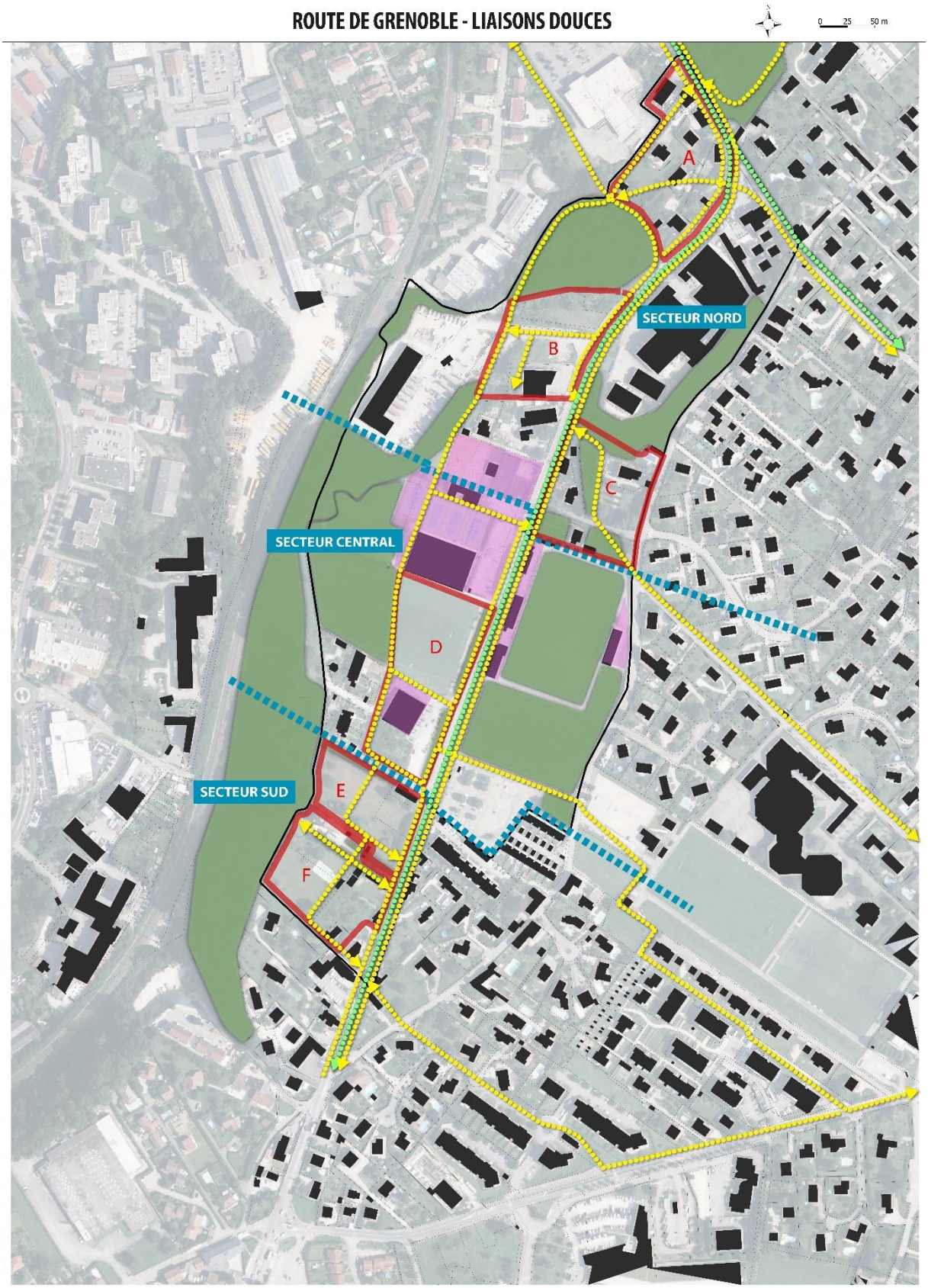
- Assurer la greffe urbaine entre l'entrée de l'agglomération voironnaise et le reste du territoire coublevitain ;
- Requalifier l'axe routier en boulevard urbain paysager, donnant une large place aux modes doux et aux transports en commun.
- Organiser le développement résidentiel du secteur, en assurant une mixité fonctionnelle des futurs quartiers (commerces, activités tertiaires)
- Maintenir et conforter la section centrale composée de commerces et d'équipements publics sportifs et de loisirs
- Préserver le pôle industriel d'Antésite en marquant son intérêt historique

Les programmations le long de la route de Grenoble s'articulent autour de l'enjeu de desserte et de traitement de l'entrée de l'agglomération. L'ambition est l'adaptation de l'artère de la RD1075, afin qu'il accueille tous les modes de déplacements, et particulièrement les modes « oubliés » à ce jour : la circulation des piétons et des cycles.
Cette route est, aujourd'hui, principalement utilisée comme voie de transit permettant de relier les communes du sud de Coublevie et Voiron, mais elle permet également d'accéder aux équipements et aux logements situés de part et d'autre.
Le schéma vélo de la CAPV programme un itinéraire stratégique le long de la RD1075. Cette ambition induit un élargissement de l'emprise actuelle de la route départementale. Cet axe sera doublé par un axe piéton, venant assurer les déplacements par tous les modes le long de la RD1075.

En complément, une desserte piétonne transversale est envisagée dans la partie Ouest depuis le Nord du secteur (en connexion avec les trottoirs voironnais), jusqu'au Sud à l'endroit du carrefour de la Manche, jusqu'à Saint-Jean-de-Moirans.
Cet axe se verra connecté à des liaisons piétonnes Est/Ouest, en direction de la centralité de Coublevie, et de tous les équipements et commerces présents sur la commune.

L'OAP « Route de Grenoble » s'organise autour de trois zones, venant structurer la densification et le renouvellement de part et d'autre de la RD1075. Les usages sont différentiés et les développements phasés, afin de maitriser le développement résidentiel en cohérence avec le reste du territoire coublevitain.

ROUTE DE GRENOBLE - LIAISONS DOUCES



La **zone Nord** comprend trois activités coublevitaines importantes : Antésite, Thievenaz et la forge de Chartreuse. Ces activités sont maintenues en place dans leur usage et fonctionnement, avec affirmation du caractère industriel de ces sites. Les bâtiments industriels d'Antésite et de la forge sont protégés pour leur caractère patrimonial venant marquer l'histoire de ce secteur.

Cette zone Nord se structure autour de trois secteurs de mutation et renouvellement urbain, cadrant le développement résidentiel, des espaces publics et des activités.

Concernant les espaces publics, le parti d'aménagement sur cette partie Nord envisage un parc urbain à l'endroit du boisement existant face à l'entreprise Antésite.

Les connexions piétonnes visent :

- À rétablir le tracé historique du train Voiron/Saint-Béron, permettant la liaison entre Voiron et le chemin de la Grande Sure (desserte du collège et liaison avec le cœur de village) ;
- La liaison avec le parc du lycée Ferdinand Buisson, desservant le lycée des Gorges et le quartier de la rue des Lavandes (Mas du Guillon, pension de famille, écocité, stade de la Dalmassière) ;
- La liaison avec la rue du Bérard, connectée directement à la place du 19 mars 1962 dans le cœur de village.

Le **secteur central** voit sa vocation d'accueil d'équipements sportives et de loisirs maintenues. Elle est confortée par la création d'un espace public structurant, composé d'une place commerciale et de logements, à proximité des commerces existants : Marie Blachère et Provenc'Halles. Le positionnement de cette place commerciale, venant conforter l'existant, assurera le rôle de point central à ce nouveau quartier de la route de Grenoble.

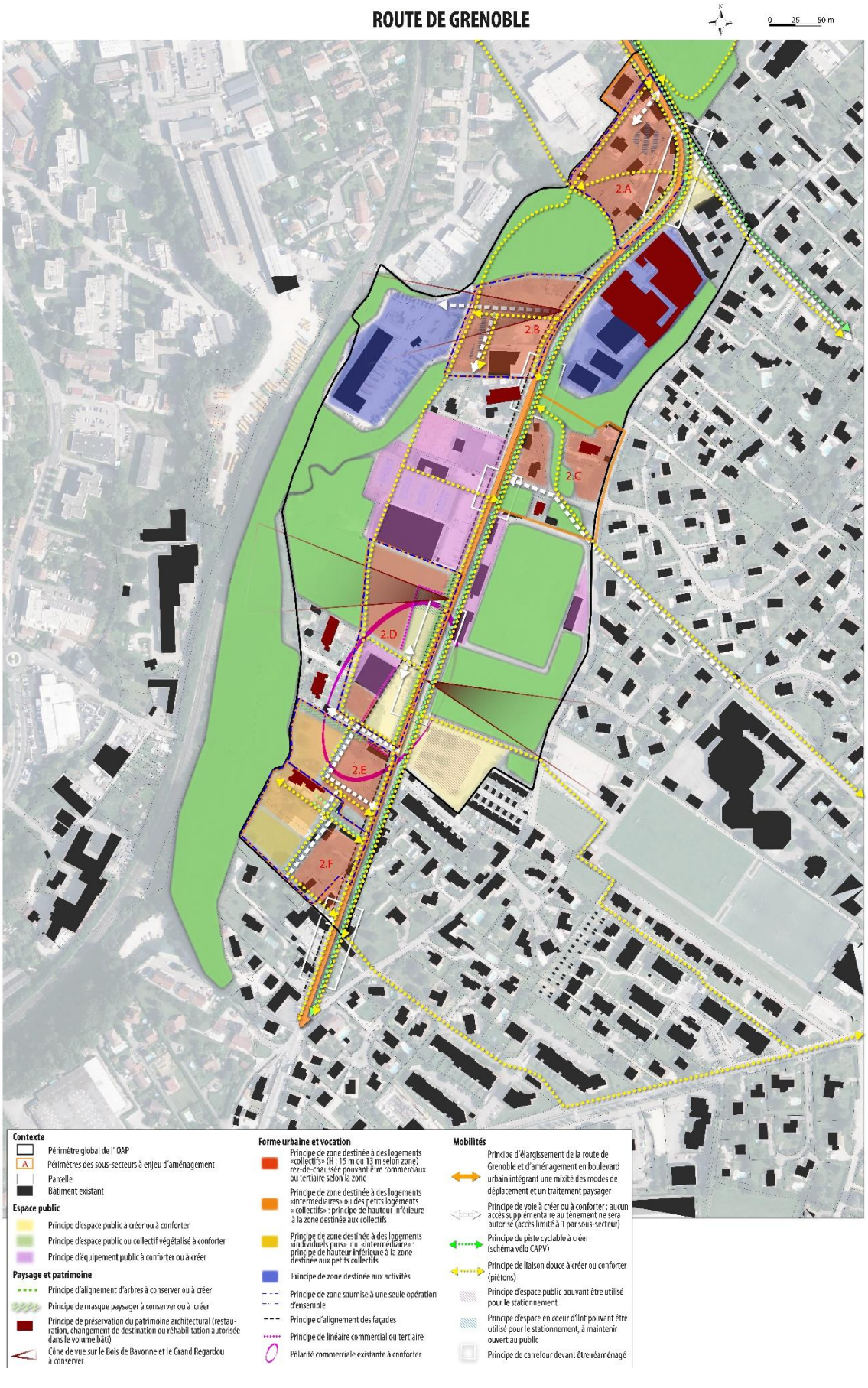
Positionnée face au parking relais adossé aux dessertes bus « Plan Menu », et à la jointure des secteurs Nord et Sud, elle a pour vocation de créer une polarité à destination des futurs coublevitains, en complément des équipements publics existants. Elle pourra, à l'avenir, être compléter par d'autres équipements publics, tels qu'une école, une crèche…

Le **secteur Sud** viendra dans son développement compléter l'offre commerciale sus développée, à proximité de Marie Blachère et Provenc'Halles, tout en proposant un développement résidentiel d'environ 150 logements, aux formes urbaines diversifiées (2 secteurs de densification).

>> Permettre un phasage des opérations

- Le schéma de principe définit **6 secteurs** distincts dont l'aménagement peut être réalisé de manière autonome.
- Chaque secteur fera l'objet **d'une opération d'aménagement d'ensemble**.
- Afin d'assurer un phasage des opérations et de permettre la répartition de la production des 360 à 420 logements dans le temps, il est attendu une urbanisation :
    - Du secteur 2D en 2028 ;
    - Du secteur 2A et 2B en 2031 ;
    - Du secteur 2E en 2033.

➤ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter



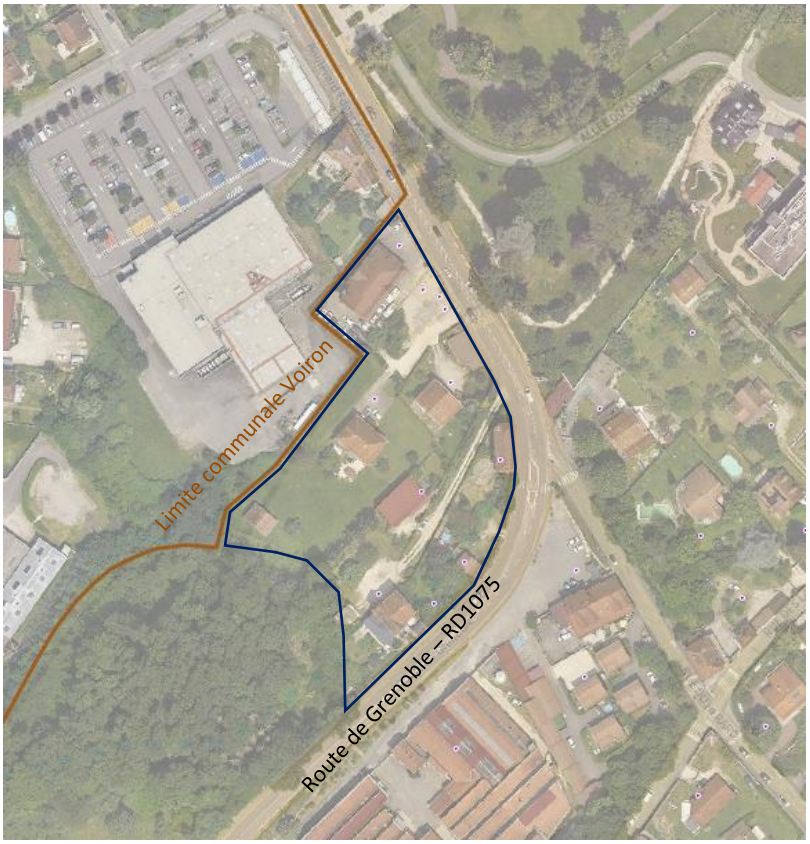
LA ZONE NORD

Secteur A : l'entrée de ville entre deux parcs urbains

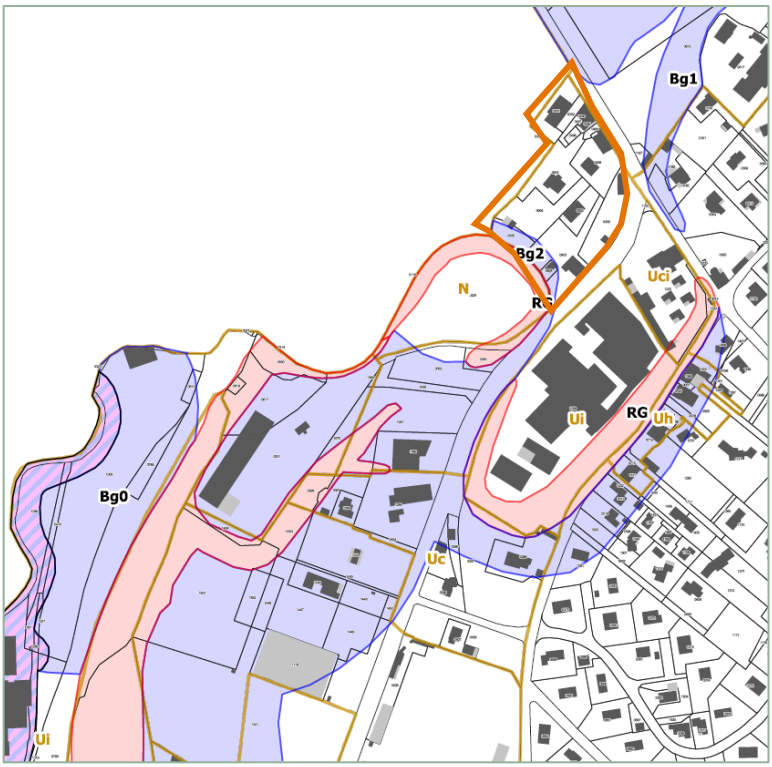
➤ Les CONSTATS ET OBJECTIFS

Le secteur A se situe entre le parc à l'arrière du lycée Ferdinand Buisson et le parc urbain à créer dans le bois existant en face d'Antésite. L'enjeu de l'urbanisation de ce secteur est double :

- Venir remembrer le foncier composite ;
- Assurer un profil urbain structuré à la frontière entre Voiron et Coublevie.



Le secteur est soumis à des contraintes d'aléa moyen de glissement de terrain (G2a). Il convient de se reporter à la Partie 4 du règlement écrit du PLU, afin d'appréhender les contraintes de prise en compte de l'aléa dans le projet d'aménagement.



LEGENDE :

LA TRADUCTION EN RISQUE DE LA CARTE DES ALEAS :

Zone constructible avec prescriptions se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Zone inconstructibe se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Secteur soumis à des risques naturels : la constructibilité peut être soumise à des prescriptions spéciales ou interdite (se reporter au PPRi de la Morge annexé au PLU)

Extrait du plan de zonage 4.2.4 – Traduction en risque de la carte des aléas

Objectifs :

- Mailler les itinéraires cyclables et piétons de l'entrée de ville
- Rattraper le déficit en logements sociaux à court terme tout en assurant leur création à proximité des équipements publics
- Proposer une offre locative sociale à proximité de la gare routière et ferroviaire de Voiron (environ 10 min à pied) et à proximité de l'arrêt de bus Edgar Kofler de la ligne W de la CAPV
- Assurer l'émergence de formes urbaines cohérentes avec le traitement de l'entrée de ville de l'agglomération
- Rendre possible et encadrer la mutation d'un secteur de bâti ancien peu qualitatif pour revaloriser l'image de l'entrée de ville du Pays Voironnais

Le bilan de l'OAP 2A

	Zone PLU	Surface en m²	Nombre de logements prévus	Densité (lgt/ha)	Temporalité d'urbanisation
OAP du	1AUCi	9600 m²	75 à 95 logements	78 à 99 logts/ha	2031

➢ Les PRINCIPES D'AMENAGEMENT à respecter

L'OAP de la route de Grenoble «2.A » se situe sur les parcelles **AB 495, 496, 497, 498, 485, 3, 4, 5, 8, 9, 902, 903 et 904**.

>> Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions

- L'implantation des constructions assurera le maintien des vues sur l'environnement boisé apporté par le parc du lycée Ferdinand Buisson et par le bois situé en face d'Antésite, envisagé en parc urbain.
- Les constructions respecteront une forme urbaine de type collectif, d'une hauteur limitée à 15 mètres.
- Les bâtiments auront des formes constituées de volumes simples juxtaposés, de plan carré ou rectangulaire.
- Les bâtiments en front de la RD1075 seront implantés sur l'alignement présent au plan de zonage.

>> Assurer la desserte du secteur et prévoir des stationnements répondant aux besoins de la zone

- L'aménagement visera la création :
  - De trottoirs longeant la RD1075 ;
  - D'un axe piéton central, reliant les deux parcs du secteur : Ferdinand Buisson et le bois en face d'Antésite.
  - D'un axe piéton transversal, permettant de connecter l'accès au bois face à Antésite avec la rue du Bérard.
- La localisation des liaisons piétonnes respectera le principe du schéma.
- Le nombre d'accès au tènement sera limité à un, depuis la RD1075. L'accès créé respectera le principe du schéma.
- Les accès au garages souterrain se feront par les voies internes de desserte du tènement, en privilégiant la mutualisation des entrées à l'échelle du programme pour aboutir à un seul accès commun.
- Les stationnements, qui ne sont pas envisagés en sous-sol des bâtiments, seront mutualisés en cœur d'îlot. Le positionnement à privilégier des aires de stationnements, envisagés en surface, respectera le principe du schéma.
- Les stationnements envisagés en surface seront constitués de manière à être le plus perméable possible, composés de pavés alvéolés enherbés.

>> Permettre le développement des mobilités douces le long de la route de Grenoble

- L'implantation des bâtiments le long de la route de Grenoble doit permettre **le réaménagement de la route de Grenoble**. Ce dernier pourra cependant être réalisé indépendamment de l'aménagement du secteur. Les constructions devront ainsi présenter un recul minimal de **9 m** par rapport à la limite du domaine public existante au moment de l'approbation du PLU.

>> Assurer la qualité paysagère

- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres viseront à conserver les plantations existantes, et notamment les arbres. Le projet assurera le remplacement des arbres et haies existants, abattus par nécessité lors de la construction des bâtiments. Les plantations nouvelles seront donc, au moins équivalentes à l'existant avant travaux, et privilégieront des essences diversifiées et adaptées au changement climatique.

- Le respect du coefficient de pleine terre, imposé par le règlement, devra être traduite majoritairement par des espaces enherbés d'un seul tenant, offrant un espace vert à usage collectif pour les futurs habitants. Cet espace à usage collectif sera équipé de mobilier urbain, lui conférant un véritable usage (aire de jeux, espace de détente, espace de rencontre autour de bancs et/ou tables...). Les espaces de pleine terre ne peuvent donc pas être uniquement réduits aux espaces résiduels, hors implantation des constructions et des voies d'accès. La localisation de cet espace collectif devra assurer le respect du schéma de principe.
- L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés d'essences diversifiées, adaptées au changement climatique, offrant différentes strates de végétation. Les haies monospécifiques, celles non adaptées au contexte local et les plantes invasives sont interdites. Les essences citées dans la plaquette du CAUE "Planter des haies champêtres en Isère", référencé dans le règlement du PLU, sont recommandées.
- Les bandes inconstructibles liées au recul par rapport aux limites séparatives comporteront préférentiellement des espaces verts, haies ou boisements.

➢ La PROGRAMMATION à respecter

- Le projet envisagera la création de 75 logements minimum et de 95 logements au maximum.
- Le projet respectera la programmation sociale minimale de 45% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 45 % de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. En fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.
- La programmation sociale (45%) respectera les proportions suivantes entre les produits :
    - 30% minimum de logements sociaux sur le nombre total de logements prévu par l'opération :
        - Dont 30% minimum de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ;
        - Dont 40% minimum de Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ;
        - Dont, au plus 30% de Prêts Locatifs Social – PLS ou de Bail Réel Solidaire - BRS
    - 15% minimum de Bail Réel Solidaire - BRS sur le nombre total de logements prévu par l'opération
- Le projet nécessite une opération d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité du périmètre, induisant le dépôt d'une seule demande d'autorisation de construire sur l'ensemble du périmètre (permis d'aménager ou permis de construire).
- L'aménagement de la zone peut être phasé. Le phasage sera alors explicité dans la demande d'autorisation de construire (permis d'aménager ou permis de construire).
- En cas de phasage, le nombre de logements à produire à l'échelle de l'opération doit être proportionnel à l'assiette foncière du projet. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

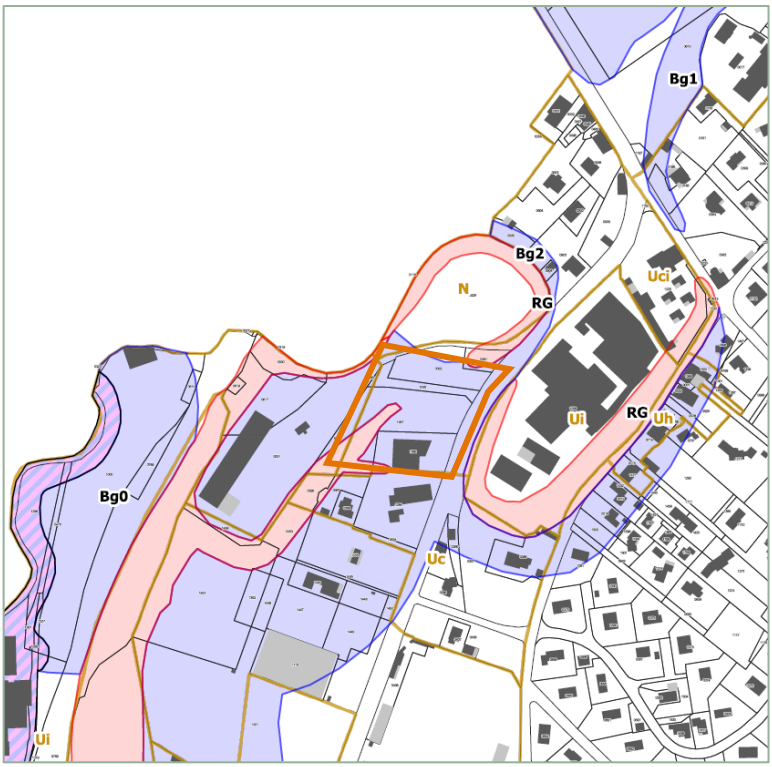
➤ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter

Secteur B : le cœur industriel de la forge et d'Antésite

➤ Les CONSTATS ET OBJECTIFS

Le secteur B se situe entre le parc urbain à créer dans le bois existant face au site Antésite, et la forge de Chartreuse.

Le secteur est soumis à des contraintes d'aléa moyen de glissement de terrain. Il convient de se reporter à la Partie 4 du règlement écrit du PLU, afin d'appréhender les contraintes de prise en compte de l'aléa dans le projet d'aménagement.



LEGENDE :

LA TRADUCTION EN RISQUE DE LA CARTE DES ALEAS :

Zone constructible avec prescriptions se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Zone inconstructibe se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Secteur soumis à des risques naturels : la constructibilité peut être soumise à des prescriptions spéciales ou interdite (se reporter au PPRi de la Morge annexé au PLU)

Extrait du plan de zonage 4.2.4 – Traduction en risque de la carte des aléas

Objectifs :

- Mailler les itinéraires cyclables et piétons de l'entrée de ville
- Rattraper le déficit en logements sociaux à court terme tout en assurant leur création à proximité des équipements publics
- Créer un front urbain cohérent et structuré, face au site d'Antésite
- Proposer une offre locative sociale à proximité de la gare routière et ferroviaire de Voiron (environ 15 min à pied) et à proximité de l'arrêt de bus Edgar Köfler de la ligne W de la CAPV

➤ Le bilan de l'OAP 2B

	Zone PLU	Surface en m²	Nombre de logements prévus	Densité (lgt/ha)	Temporalité d'urbanisation
OAP du	1AUCi	7850 m²	65 à 80 logements	78 à 102 logts/ha	2031

➢ Les PRINCIPES D'AMENAGEMENT à respecter

L'OAP de la route de Grenoble « B » se situe sur les parcelles **AB 391, 392, 1066, 1067, 1068 et 1069.**

>> Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions

- L'implantation des constructions assurera le maintien de vues, depuis la RD1075 sur l'environnement arboré apporté par le bois situé en face d'Antésite, envisagé en parc urbain.
- Les constructions respecteront une forme urbaine de type collectif, d'une hauteur limitée à 15 mètres.
- Les bâtiments auront des formes constituées de volumes simples juxtaposés, de plan carré ou rectangulaire.
- Les bâtiments en front de la RD1075 seront implantés à l'alignement présent au plan de zonage.

>> Assurer la desserte du secteur et prévoir des stationnements répondant aux besoins de la zone

- L'aménagement visera la création :
  - De trottoirs longeant la RD1075 ;
  - D'un axe piéton Nord/Sud, reliant le parc urbain prévu dans le bois face au Site Antésite et les terrains de tennis existants.
  - D'un axe piéton transversal, perpendiculaire au précédent, permettant la connexion avec le trottoir envisagé le long de la RD1075, puis le cheminement envisagé sur le secteur C.
- La mutation de ce secteur visera l'aménagement d'une traversée sécurisée des modes doux de la RD1075. Cette traversée sera connectée avec le cheminement envisagé sur le secteur C (sous-secteur, ci-après), liant le quartier au chemin de la Grande Sure, et ainsi au reste du territoire coublevitain (équipements, commerces et services).
- La localisation des liaisons piétonnes respectera le principe du schéma.
- Le nombre d'accès au tènement sera limité à un, depuis la RD1075. L'accès à maintenir est celui desservant actuellement l'entreprise Thievenaz. Ainsi, les usages économiques et résidentiels seront partagés sur cet accès unique. L'accès respectera le principe du schéma.
- Les accès au garages souterrain se feront par les voies internes de desserte du tènement, en privilégiant la mutualisation des entrées à l'échelle du programme pour aboutir à un seul accès commun.
- Les stationnements, qui ne sont pas envisagés en sous-sol des bâtiments, seront mutualisés en cœur d'îlot. Le positionnement à privilégier des aires de stationnements, envisagés en surface, respectera le principe du schéma.
- Les stationnements envisagés en surface seront constitués de manière à être le plus perméable possible, composés de pavés alvéolés enherbés.

>> Permettre le développement des mobilités douces le long de la route de Grenoble

- L'implantation des bâtiments le long de la route de Grenoble doit permettre **le réaménagement de la route de Grenoble**. Ce dernier pourra cependant être réalisé indépendamment de l'aménagement du secteur. Les constructions devront ainsi présenter un recul minimal de **9 m** par rapport à la limite du domaine public existante au moment de l'approbation du PLU.

>> Assurer la qualité paysagère

- L'implantation des constructions assurera le maintien du cône de vue sur les coteaux voironnais, tel que spécifié sur le schéma de principe.

- Le respect du coefficient de pleine terre, imposé par le règlement, devra être traduite majoritairement par des espaces enherbés d'un seul tenant, offrant un espace vert à usage collectif pour les futurs habitants. Cet espace à usage collectif sera équipé de mobilier urbain, lui conférant un véritable usage (aire de jeux, espace de détente, espace de rencontre autour de bancs et/ou tables...). Les espaces de pleine terre ne peuvent donc pas être uniquement réduits aux espaces résiduels, hors implantation des constructions et des voies d'accès. La localisation de cet espace collectif assurera le respect du schéma de principe.
- L'ensemble des espaces verts, haies et boisements seront composés d'essences diversifiées, adaptées au changement climatique, offrant différentes strates de végétation. Les haies monospécifiques, celles non adaptées au contexte local et les plantes invasives sont interdites. Les essences citées dans la plaquette du CAUE "Planter des haies champêtres en Isère", référencé dans le règlement du PLU, sont recommandées.
- Les bandes inconstructibles liées au recul par rapport aux limites séparatives comporteront préférentiellement des espaces verts, haies ou boisements.

➢ La PROGRAMMATION à respecter

- Le projet envisagera la création de 75 logements minimum et de 95 logements au maximum.
- Le projet respectera la programmation sociale minimale de 45% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 45 % de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. En fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.
- La programmation sociale respectera les proportions suivantes entre les produits :
    - 30% minimum de logements sociaux sur le nombre total de logements prévu par l'opération :
        - Dont 30% minimum de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ;
        - Dont 40% minimum de Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ;
        - Dont, au plus 30% de Prêts Locatifs Social – PLS ou de Bail Réel Solidaire - BRS
    - 15% minimum de Bail Réel Solidaire - BRS sur le nombre total de logements prévu par l'opération
    - Les produits de type Prêt social location-accession – PSLA et Prêt Locatif Intermédiaire - PLI ne sont pas admis.
- Le projet nécessite une opération d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité du périmètre, induisant le dépôt d'une seule demande d'autorisation de construire sur l'ensemble du périmètre (permis d'aménager ou permis de construire).
- L'aménagement de la zone peut être phasé. Le phasage sera alors explicité dans la demande d'autorisation de construire (permis d'aménager ou permis de construire).
- En cas de phasage, le nombre de logements à produire à l'échelle de l'opération doit être proportionnel à l'assiette foncière du projet. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

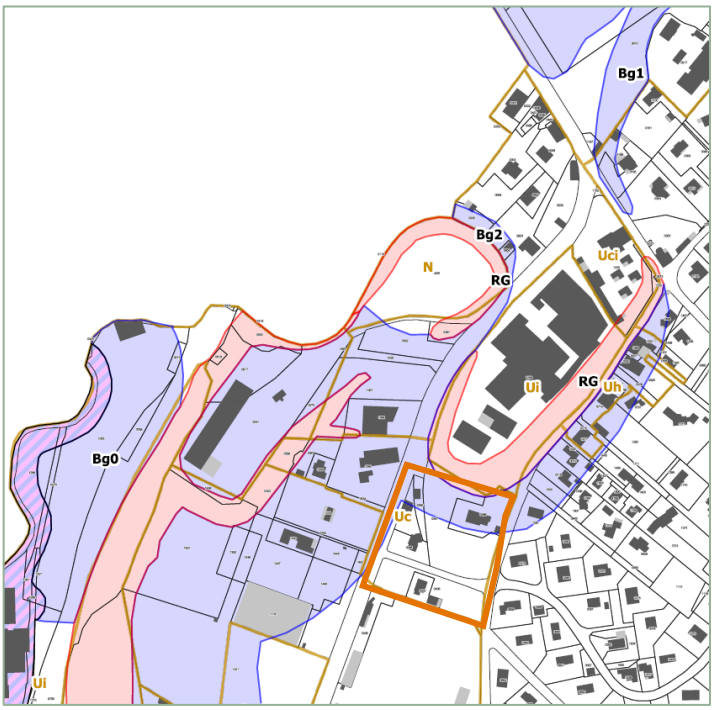
➤ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter

Secteur C : la rue des Charmilles

➤ Les CONSTATS ET OBJECTIFS

Le secteur C est cadré par la rue du Vercors, la RD1075 et la rue des Charmilles.

Le secteur est soumis à des contraintes d'aléa faible de glissement de terrain. Il convient de se reporter à la Partie 4 du règlement écrit du PLU, afin d'appréhender les contraintes de prise en compte de l'aléa dans le projet d'aménagement.



LEGENDE :

LA TRADUCTION EN RISQUE DE LA CARTE DES ALEAS :

Zone constructible avec prescriptions se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Zone inconstructibe se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Secteur soumis à des risques naturels : la constructibilité peut être soumise à des prescriptions spéciales ou interdite (se reporter au PPRi de la Morge annexé au PLU)

Extrait du plan de zonage 4.2.4 – Traduction en risque de la carte des aléas

Objectifs :

- Mailler les itinéraires cyclables et piétons de cette zone Nord avec le chemin de la Grande Sure et le reste du territoire coublevitain
- Proposer un maillage piéton sur la trajectoire de l'ancienne ligne train entre Voiron et Saint-Béron.
- Créer un front urbain cohérent et structuré le long de la RD1075
- Proposer une offre locative sociale à proximité de la gare routière et ferroviaire de Voiron (environ 15 min à pied) et à proximité de l'arrêt de bus Edgar Kofler de la ligne W de la CAPV

➤ Le bilan de l'OAP 2C

	Zone PLU	Surface en m²	Nombre de logements prévus	Densité (lgt/ha)	Temporalité d'urbanisation
OAP du	UC	9600m2, dont 6600 m² avec potentiel de d'urbanisation	35 à 40 logements	53 à 61 logts/ha	Non défini

➢ Les PRINCIPES D'AMENAGEMENT à respecter

L'OAP de la route de Grenoble « C » se situe sur les parcelles **AB 386, 387, 388, 389, 390, 406 et 407.**

>> Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions

- L'implantation des constructions assurera le maintien de vues, depuis la RD1075 sur l'environnement arboré existant.
- Les constructions respecteront une forme urbaine de type collectif, d'une hauteur limitée à 13 mètres.
- La hauteur et l'implantation des constructions respectera la qualité patrimoniale de la propriété bâtie existante et protégée par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. L'implantation du bâtiment respectera une distance de 20 mètres par rapport à la façade Sud de la propriété bâtie sur la parcelle n°AB386.
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples juxtaposés, de plan carré ou rectangulaire.
- Les bâtiments en front de la RD1075 seront implantés à l'alignement présent au plan de zonage.

>> Assurer la desserte du secteur et prévoir des stationnements répondant aux besoins de la zone

- L'aménagement visera la création :
  - De trottoirs longeant la RD1075 ;
  - D'un axe piéton Nord/Sud, reliant le chemin de la Grande Sure avec le trottoir le long de la RD1075.
- La mutation de ce secteur visera l'aménagement d'une traversée sécurisée des modes doux de la RD1075. Cette traversée sera connectée avec le cheminement envisagé sur le secteur B, liant le quartier au cheminement piéton envisagé à l'ouest de la RD1075, en cœur d'îlots.
- La localisation des liaisons piétonnes respectera le principe du schéma.
- Les accès au garage souterrain se feront par les voies internes de desserte du tènement, en privilégiant la mutualisation des entrées à l'échelle du programme pour aboutir à un seul accès commun.
- Les stationnements, qui ne sont pas envisagés en sous-sol des bâtiments, seront mutualisés en cœur d'îlot. Le positionnement à privilégier des aires de stationnements, envisagés en surface, respectera le principe du schéma.
- Les stationnements envisagés en surface seront constitués de manière à être le plus perméable possible, composés de pavés alvéolés enherbés.

>> Permettre le développement des mobilités douces le long de la route de Grenoble

- L'implantation des bâtiments le long de la route de Grenoble doit permettre **le réaménagement de la route de Grenoble**. Ce dernier pourra cependant être réalisé indépendamment de l'aménagement du secteur. Les constructions devront ainsi présenter un recul minimal de 7 **m** par rapport à la limite du domaine public existante au moment de l'approbation du PLU.

>> Assurer la qualité paysagère

- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres viseront à conserver les plantations existantes, et notamment les arbres. Le projet assurera le remplacement des arbres et haies existants, abattus par nécessité lors de la construction des bâtiments. Les plantations nouvelles seront donc, au moins équivalentes à l'existant avant travaux, et privilégieront des essences diversifiées et adaptées au changement climatique.

- Le respect du coefficient de pleine terre, imposé par le règlement, devra être traduite majoritairement par des espaces enherbés d'un seul tenant, offrant un espace vert à usage collectif pour les futurs habitants. Cet espace à usage collectif sera équipé de mobilier urbain, lui conférant un véritable usage (aire de jeux, espace de détente, espace de rencontre autour de bancs et/ou tables...). Les espaces de pleine terre ne peuvent donc pas être uniquement réduits aux espaces résiduels, hors implantation des constructions et des voies d'accès. La localisation de cet espace collectif devra assurer le respect du schéma de principe.
- L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés d'essences diversifiées, adaptées au changement climatique, offrant différentes strates de végétation. Les haies monospécifiques, celles non adaptées au contexte local et les plantes invasives sont interdites. Les essences citées dans la plaquette du CAUE "Planter des haies champêtres en Isère", référencé dans le règlement du PLU, sont recommandées.
- Les bandes inconstructibles liées au recul par rapport aux limites séparatives comporteront préférentiellement des espaces verts, haies ou boisements.

➢ La PROGRAMMATION à respecter

- Le projet envisagera la création de 35 logements minimum et de 40 logements au maximum.
- La programmation sociale respectera les proportions suivantes entre les produits :
    - 30% minimum de logements sociaux sur le nombre total de logements prévu par l'opération :
        - Dont 30% minimum de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ;
        - Dont 40% minimum de Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ;
        - Dont, au plus 30% de Prêts Locatifs Social – PLS ou de Bail Réel Solidaire - BRS
    - 15% minimum de Bail Réel Solidaire - BRS sur le nombre total de logements prévu par l'opération.

- L'aménagement de la zone peut être phasé. Le phasage sera alors explicité dans la demande d'autorisation de construire (permis d'aménager ou permis de construire).
- En cas de phasage, le nombre de logements à produire à l'échelle de l'opération doit être proportionnel à l'assiette foncière du projet. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

➤ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter

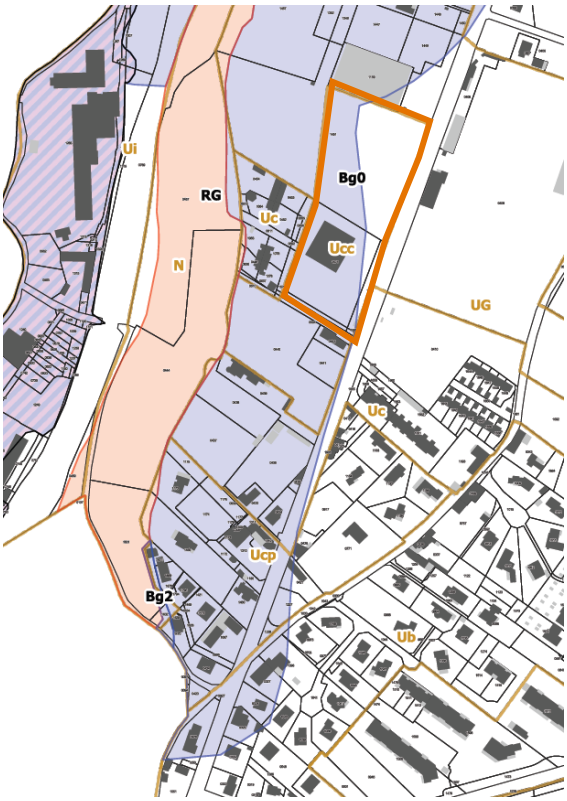
LA ZONE CENTRALE

Secteur D : la centralité commerciale et d'équipements publics

➤ Les CONSTATS ET OBJECTIFS

Le secteur D correspond à une partie du terrain d'entrainement utilisée présentement par le club de rugby de Voiron, et à la centralité commerciale existante composée actuellement des enseignes Marie Blachère et Provenc'Halles.

Le secteur est soumis à des contraintes d'aléa de glissement de terrain. Il convient de se reporter à la Partie 4 du règlement écrit du PLU, afin d'appréhender les contraintes de prise en compte de l'aléa dans le projet d'aménagement.



LEGENDE :

LA TRADUCTION EN RISQUE DE LA CARTE DES ALEAS :

Zone constructible avec prescriptions se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Zone inconstructibe se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Secteur soumis à des risques naturels : la constructibilité peut être soumise à des prescriptions spéciales ou interdite (se reporter au PPRi de la Morge annexé au PLU)

Extrait du plan de zonage 4.2.4 – Traduction en risque de la carte des aléas

Objectifs :

- Proposer une centralité commerciale et de services pour le quartier de la route de Grenoble, en mutation
- Mailler les itinéraires cyclables et piétons de cette zone centrale avec, notamment, la voie verte existante qui relie le parking relais avec la route de Saint-Jean, puis la route de la Buisse.
- Proposer une offre locative sociale à proximité des arrêts de bus ((ligne W de la CAPV et les lignes départementales) et à proximité du parking relais de la CAPV.

➤ Le bilan de l'OAP 2D

	Zone PLU	Surface en m²	Nombre de logement prévus	Densité (lgt/ha)	Temporalité d'urbanisation
OAP du	1AUccd	8500 m²	60 logements	70 logts/ha	2028

➢ Les PRINCIPES D'AMENAGEMENT à respecter

L'OAP de la route de Grenoble « D » se situe sur les parcelles **AB 1451 et AB 1571.**

>> Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions

- Le projet visera la création d'une place publique, cadrée par des rez-de-chaussée commerciaux, surmontés d'une offre résidentielle.
- L'implantation des constructions assurera le maintien du cône de vue vers le Bois de Bavonne et le Grand Regardou, tel que spécifié sur le schéma de principe.
- Le projet proposera la construction de logements collectifs visant des volumes d'une hauteur maximale de 13 mètres.
- Les bâtiments proposeront des formes constituées de volumes simples juxtaposés, de plan à dominante carré ou rectangulaire.

>> Assurer la desserte du secteur et prévoir des stationnements répondant aux besoins de la zone

- L'aménagement visera la création :
  - De trottoirs longeant la RD1075 ;
  - D'un axe piéton Est/Ouest, reliant le cheminement piéton envisagé à l'ouest de la RD1075, en cœur d'îlots, avec le trottoir le long de la RD1075.
- La mutation de ce secteur visera l'aménagement d'une traversée sécurisée des modes doux de la RD1075. Cette traversée sera connectée avec le parking relais et la voie verte existante traversant tout le territoire Coublevitain.
- La localisation des liaisons piétonnes respectera le principe du schéma.
- Les accès au garages souterrain se feront par les voies internes de desserte du tènement, en privilégiant la mutualisation des entrées à l'échelle du programme pour aboutir à un seul accès commun.
- Les stationnements envisagés en surface seront constitués de manière à être le plus perméable possible, composés de pavés alvéolés enherbés.

>> Assurer la qualité paysagère

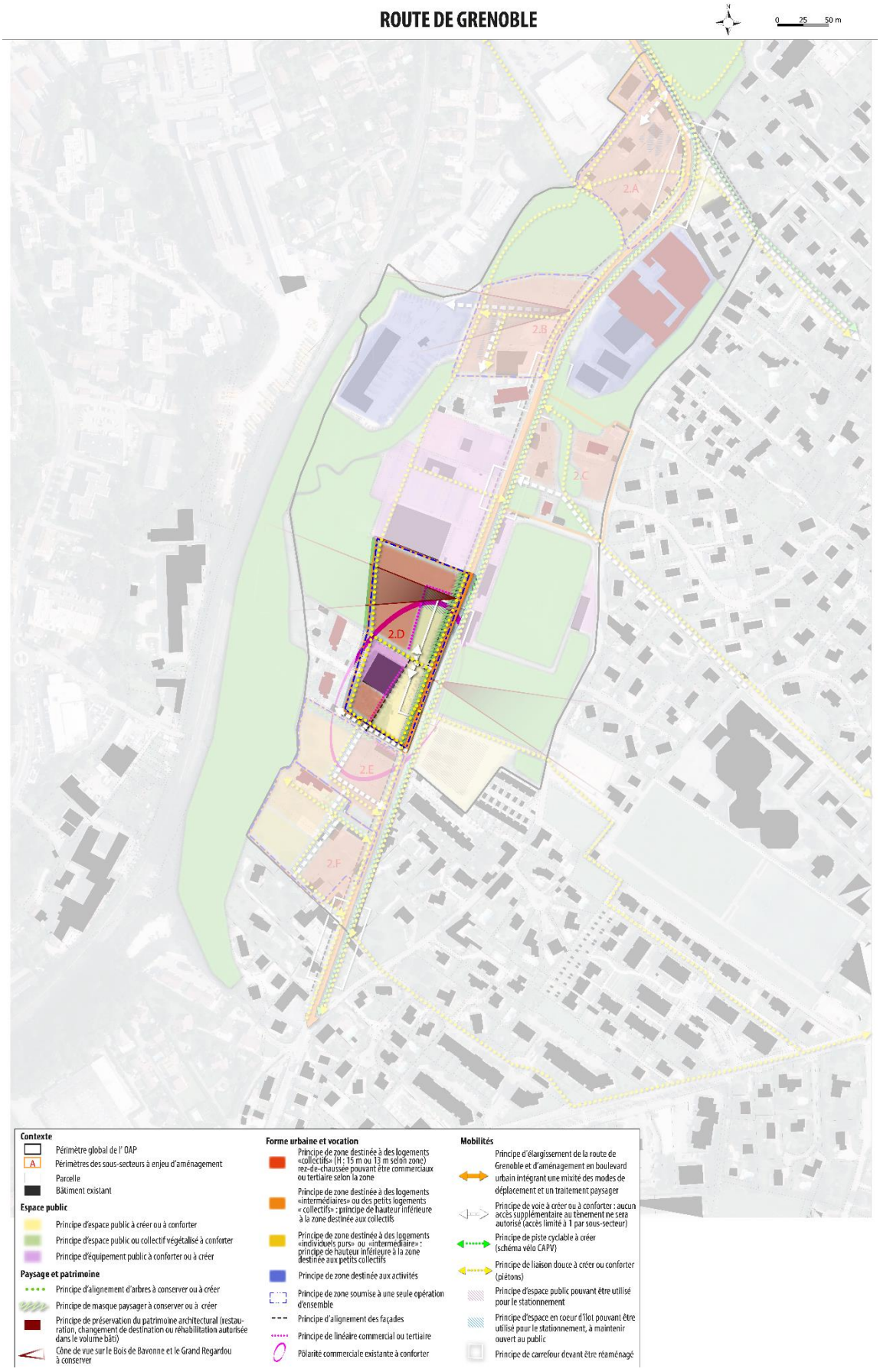
- Le projet assurera la réalisation d'un écran végétal, composé d'arbres de haute tige, le long de la RD1075. L'alignement d'arbres existants sera à préserver et améliorer.
- La place publique offrira un environnement arboré.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres viseront à conserver les plantations existantes, et notamment les arbres. Le projet assurera le remplacement des arbres et haies existants, abattus par nécessité lors de la construction des bâtiments. Les plantations nouvelles seront donc, au moins équivalentes à l'existant avant travaux, et privilégieront des essences diversifiées et adaptées au changement climatique.
- Le respect du coefficient de pleine terre, imposé par le règlement, devra être traduite majoritairement par des espaces enherbés d'un seul tenant, offrant un espace vert à usage collectif pour les futurs habitants. Cet espace à usage collectif sera équipé de mobilier urbain, lui conférant un véritable usage (aire de jeux, espace de détente, espace de rencontre autour de bancs et/ou tables...). Les espaces de pleine terre ne peuvent donc pas être uniquement réduits aux espaces résiduels, hors implantation des constructions et des voies d'accès. La localisation de cet espace collectif devra assurer le respect du schéma de principe.
- L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés d'essences diversifiées, adaptées au changement climatique, offrant différentes strates de végétation. Les haies monospécifiques, celles non adaptées au contexte local et les plantes invasives sont interdites. Les essences citées dans la plaquette du CAUE "Planter des haies champêtres en Isère", référencé dans le règlement du PLU, sont recommandées.

- Les bandes inconstructibles liées au recul par rapport aux limites séparatives comporteront préférentiellement des espaces verts, haies ou boisements.

➤ La PROGRAMMATION à respecter

- Les bâtiments résidentiels seront composés en rez-de-chaussée de surfaces commerciales, donnant sur la place publique. Aucun commerce n'étant pas surmonté d'étages résidentiels ne sera autorisé.
- **Des linéaires commerciaux et de services** sont définis le long des façades des logements collectifs situés autour de la place centrale (voir schéma de principe) ;
- **Aucun commerce** ne pourra être envisagé **en dehors de ces linéaires commerciaux** ;
- Le projet envisagera la création de 60 logements.
- La programmation sociale respectera les proportions suivantes entre les produits :
    - 30% minimum de logements sociaux sur le nombre total de logements prévu par l'opération :
        - Dont 40% minimum de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ;
        - Dont 40% minimum de Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ;
        - Dont, au plus 20% de Prêts Locatifs Social – PLS ou de Bail Réel Solidaire - BRS
    - 15% minimum de Bail Réel Solidaire - BRS sur le nombre total de logements prévu par l'opération
- Le projet nécessite une opération d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité du périmètre, induisant le dépôt d'une seule demande d'autorisation de construire sur l'ensemble du périmètre (permis d'aménager ou permis de construire).
- L'aménagement de la zone peut être phasé. Le phasage sera alors explicité dans la demande d'autorisation de construire (permis d'aménager ou permis de construire).
- En cas de phasage, le nombre de logements à produire à l'échelle de l'opération doit être proportionnel à l'assiette foncière du projet. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

➤ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter



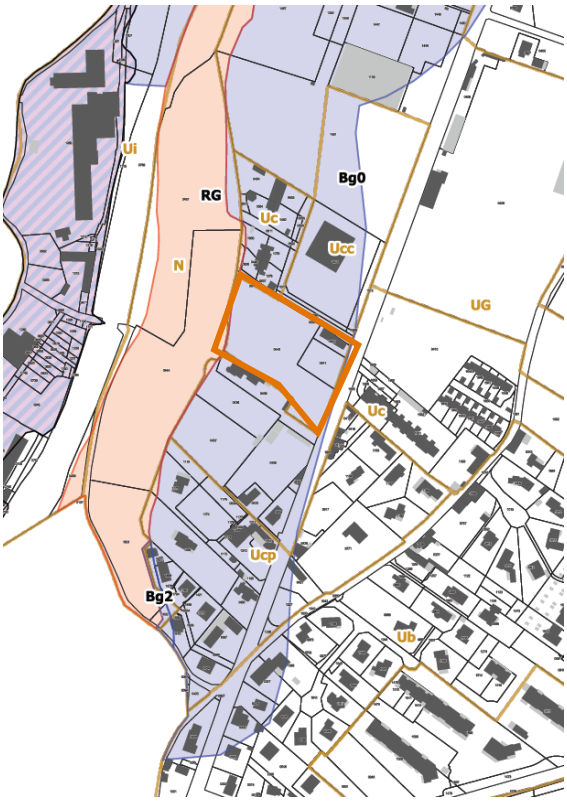
LE SECTEUR SUD

Secteur E : L'impasse du Grand Plan Menu

➤ Les CONSTATS ET OBJECTIFS

Le secteur F est facilement accessible aussi bien en transports en commun qu'en voiture, le périmètre du secteur F est principalement constitué d'espaces libres (jardins ou friches) pouvant être optimisés. La proximité du collège Plan Menu incite également à s'interroger sur le potentiel de développement du secteur et amène la commune à proposer un réaménagement global pour favoriser l'usage des mobilités douces.

Le secteur est soumis à des contraintes d'aléa de glissement de terrain. Il convient de se reporter à la Partie 4 du règlement écrit du PLU, afin d'appréhender les contraintes de prise en compte de l'aléa dans le projet d'aménagement.



LEGENDE :

LA TRADUCTION EN RISQUE DE LA CARTE DES ALEAS :

Zone constructible avec prescriptions se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Zone inconstructibe se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Secteur soumis à des risques naturels : la constructibilité peut être soumise à des prescriptions spéciales ou interdite (se reporter au PPRi de la Morge annexé au PLU)

Extrait du plan de zonage 4.2.4 – Traduction en risque de la carte des aléas

Objectifs :

- Renforcer la polarité commerciale existante autour de Marie-Blachère et Provenc'halles ;
- Valoriser et hiérarchiser les espaces publics et favoriser les modes actifs au sein du périmètre
- Proposer une offre de logements permettant d'optimiser les espaces libres à proximité immédiate des grands axes de déplacement ;
- Maîtriser la densité des nouvelles constructions afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, de développer le caractère urbain de la route de Grenoble et d'assurer la transition avec les quartiers d'habitat pavillonnaire au sud du secteur ;
- Organiser la desserte interne de la zone en limitant le nombre de carrefours à réaménager de manière à impacter le moins possible la fluidité de la circulation sur la route de Grenoble ;
- Concevoir un phasage de manière à faciliter la réalisation du projet tout en imposant une cohérence d'ensemble.

➤ Le bilan de l'OAP 2E

	Zone PLU	Surface en m²	Nombre de logements prévus	Densité (lgt/ha)	Temporalité d'urbanisation
Secteur E de la route de Grenoble Sud	1AUcc	6200 m²	50 à 55 logements	80 à 89 logts/ha	Non défini

➢ Les PRINCIPES D'AMENAGEMENT à respecter

L'OAP de la route de Grenoble « E » se situe sur les parcelles **AB 440, 441 ,442.**

>> Proposer des formes urbaines adaptées au contexte

- L'OAP définit un principe de **gradient de densité** permettant d'affirmer un caractère plus urbain sur la route de Grenoble et de limiter les densités en retrait de celle-ci.
- Ainsi, les abords immédiats de la route de Grenoble seront destinés à la construction de **logements « collectifs »** (en rouge sur le schéma de principe). Ils présenteront **de préférence des hauteurs limitées à 13 mètres, si l'atteinte des objectifs de densité l'impose** (respecter les hauteurs indiquées sur le schéma de principe).
  À l'arrière de ces logements « collectifs », les hauteurs seront plus faibles. Des typologies de **petits logements « collectifs » ou de logements « intermédiaires »** (en orange sur le schéma de principe) pouvant monter jusqu'à 11 mètres ou jusqu'à 9 mètres au faitage.

>> Permettre le développement des mobilités douces le long de la route de Grenoble

- L'implantation des bâtiments le long de la route de Grenoble doit permettre **le réaménagement de la route de Grenoble**. Ce dernier pourra cependant être réalisé indépendamment de l'aménagement du secteur. Les constructions devront ainsi présenter un recul minimal de **9 m** par rapport à la limite du domaine public existante au moment de l'approbation du PLU.
- **Un espace public** devra être créé au niveau de la polarité commerciale située au nord. Il sera accompagné d'un tampon paysager.

>> Organiser la desserte interne du nouveau quartier

- Afin de limiter les ralentissements sur la route de Grenoble, les **accès viaires** à la zone de l'OAP devra se limiter à **un carrefour** repéré sur le schéma de principe. L'aménagement du secteur est conditionné par le réaménagement du carrefour permettant son accessibilité.
- **Des voies de desserte internes** devront ensuite être créées dans chaque secteur. Celles-ci devront à minima respecter les principes définis sur le schéma de principe. L'accès se fera depuis l'impasse de Grand Plan Menu, et visera la création d'un bouclage en sens unique en direction du Sud du tènement.
- La position exacte de chaque voie pourra cependant **être adaptée** aux besoins dans le respect des principes généraux définis ci-dessus.
- Les voies nouvellement créées devront respecter les prescriptions définies dans le règlement écrit afin de permettre l'accès et le retournement des véhicules de secours ;
- Le stationnement des véhicules se fera en sous-sol pour les bâtiments d'habitation. Un espace de stationnement en surface est aussi défini sur le schéma de principe. Celui-ci devra être traité comme **un espace public devant être végétalisé** et permettre la cohabitation avec d'autres usages. D'autres stationnements (longitudinaux, en épis, ou transversaux) pourront librement être envisagés le long des voies.
- Les espaces de stationnements seront de préférence traités avec **des matériaux poreux** à l'exception de ceux situés le long de la route de Grenoble ;
- **Les mobilités douces** seront également développées à l'intérieur de la zone en respectant à minima les principes définis dans le schéma de principe et notamment :
  - La création **d'une liaison douce structurante nord-sud** constituant une alternative plus apaisée à la route de Grenoble pour le déplacement des cyclistes et des piétons ;

- La création **d'un maillage piéton perpendiculaire à la route de Grenoble** limitant les distances à parcourir (les passages publics ou collectifs sous les bâtiments sont autorisés). La position des cheminements définie dans le schéma de principe est donnée à titre indicatif.

>> Réaménager la polarité de commerces et de services

- **Des linéaires commerciaux et de services** est défini le long des façades des logements collectifs situés autour de la place centrale (voir schéma de principe) ;
- **Aucun commerce** ne pourra être envisagé **en dehors de ces linéaires commerciaux** ;
- Aucun commerce n'étant pas surmonté d'étages résidentiels ou tertiaires ne sera autorisé.

>> Assurer la qualité paysagère de l'aménagement

- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver les plantations existantes, et notamment les arbres.
- Le respect du coefficient de pleine terre, imposé par le règlement, devra être traduite majoritairement par des espaces enherbés d'un seul tenant, offrant un espace vert à usage collectif pour les futurs habitants. Cet espace à usage collectif sera équipé de mobilier urbain, lui conférant un véritable usage (aire de jeux, espace de détente, espace de rencontre autour de bancs et/ou tables...). Les espaces de pleine terre ne peuvent donc pas être uniquement réduits aux espaces résiduels, hors implantation des constructions et des voies d'accès. La localisation de cet espace collectif devra assurer le respect du schéma de principe.
- L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés d'essences diversifiées, adaptées au changement climatique, offrant différentes strates de végétation. Les haies monospécifiques, celles non adaptées au contexte local et les plantes invasives sont interdites. Les essences citées dans la plaquette du CAUE "Planter des haies champêtres en Isère", référencé dans le règlement du PLU, sont recommandées.
- Les bandes inconstructibles liées au recul par rapport aux limites séparatives devront comporter des espaces verts, haies ou boisements.

➢ La PROGRAMMATION à respecter

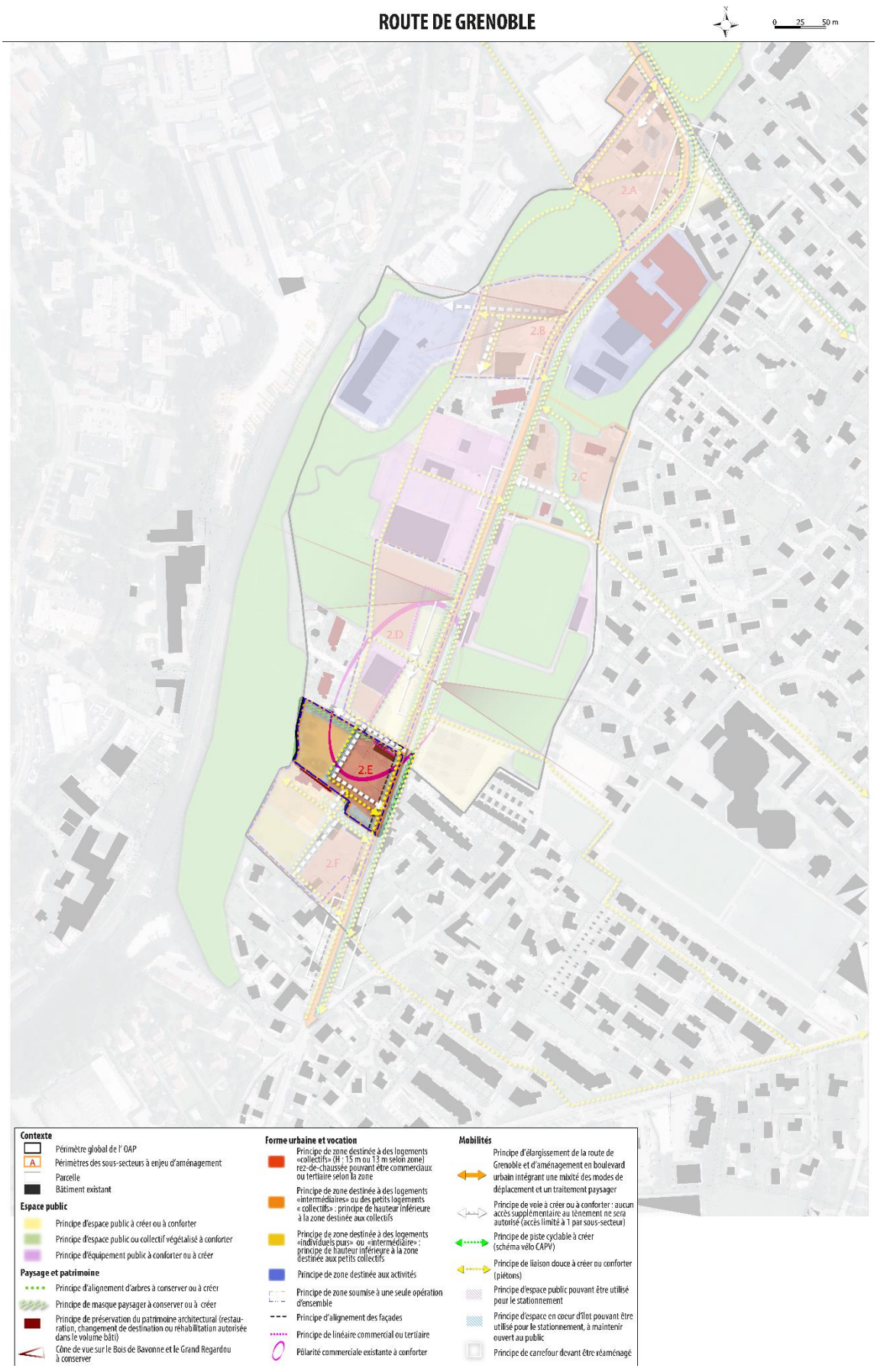
>> Assurer une densité adaptée dans chaque opération

- Afin d'assurer une densité minimale sur chaque secteur, de limiter la consommation d'espaces et de favoriser la mixité sociale, le nombre minimal de logements à construire est de 50 logements et le nombre maximale de 55 logements.

- Le projet respectera la programmation sociale minimale de 45% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 45 % de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. En fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.
- La programmation sociale respectera les proportions suivantes entre les produits :
    - 30% minimum de logements sociaux sur le nombre total de logements prévu par l'opération :
        - Dont 30% minimum de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ;
        - Dont 40% minimum de Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ;

        - Dont, au plus 30% de Prêts Locatifs Social – PLS ou de Bail Réel Solidaire - BRS
    - 15% minimum de Bail Réel Solidaire - BRS sur le nombre total de logements prévu par l'opération
- Le projet peut envisager une opération d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité du périmètre, induisant le dépôt d'une seule demande d'autorisation de construire sur l'ensemble du périmètre (permis d'aménager ou permis de construire).
- L'aménagement de la zone peut être phasé. Le phasage sera alors explicité dans la demande d'autorisation de construire (permis d'aménager ou permis de construire).
- En cas de phasage, le nombre de logements à produire à l'échelle de l'opération doit être proportionnel à l'assiette foncière du projet. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

➤ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter

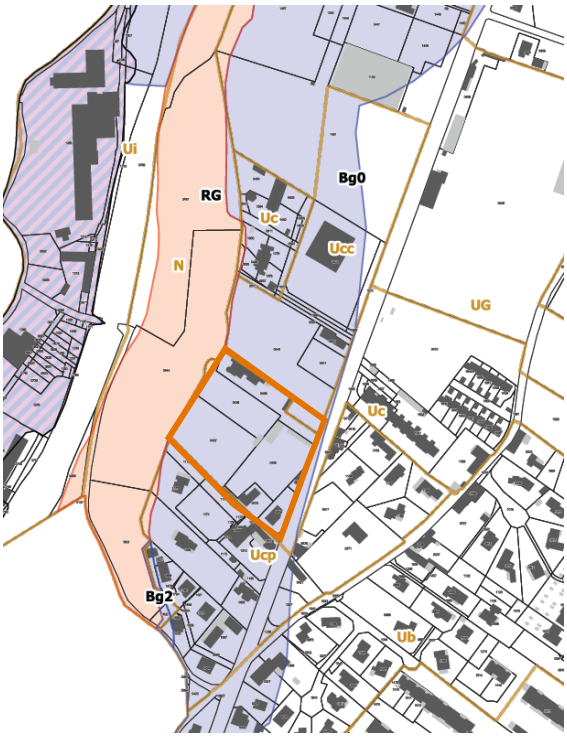


Secteur F : L'ancien café Apprin

➤ Les CONSTATS ET OBJECTIFS

Le secteur F est facilement accessible aussi bien en transports en commun qu'en voiture, le secteur est principalement constitué d'espaces libres (jardins ou friches) pouvant être optimisés. La proximité du collège Plan Menu incite également à s'interroger sur le potentiel de développement du secteur et amène la commune à proposer un réaménagement global pour favoriser l'usage des mobilités douces.

Le secteur est soumis à des contraintes d'aléa de glissement de terrain. Il convient de se reporter à la Partie 4 du règlement écrit du PLU, afin d'appréhender les contraintes de prise en compte de l'aléa dans le projet d'aménagement (Partie 4 du règlement écrit du PLU).



LEGENDE :

LA TRADUCTION EN RISQUE DE LA CARTE DES ALEAS :

Zone constructible avec prescriptions se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Zone inconstructibe se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Secteur soumis à des risques naturels : la constructibilité peut être soumise à des prescriptions spéciales ou interdite (se reporter au PPRi de la Morge annexé au PLU)

Extrait du plan de zonage 4.2.4 – Traduction en risque de la carte des aléas

Objectifs :

- Valoriser et hiérarchiser les espaces publics et favoriser les modes actifs au sein du périmètre
- Proposer une offre de logements permettant d'optimiser les espaces libres à proximité immédiate des grands axes de déplacement ;
- Maîtriser la densité des nouvelles constructions afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, de développer le caractère urbain de la route de Grenoble et d'assurer la transition avec les quartiers d'habitat pavillonnaire au sud du secteur ;
- Valoriser le patrimoine architectural et paysager présent sur le site ;
- Organiser la desserte interne de la zone en limitant le nombre de carrefours à réaménager de manière à impacter le moins possible la fluidité de la circulation sur la route de Grenoble ;
- Concevoir un phasage de manière à faciliter la réalisation du projet tout en imposant une cohérence d'ensemble.

➢ Le bilan de l'OAP 2F

	Zone PLU	Surface en m²	Nombre de logements prévus	Densité (lgt/ha)	Temporalité d'urbanisation
Secteur F de la route de Grenoble Sud	1AUc et Uc	9300 m²	85 à 90 logements	91 à 97 logts/ha	2033

➢ Les PRINCIPES D'AMENAGEMENT à respecter

L'OAP de la route de Grenoble « F » se situe sur les parcelles **AB 433, 435, 436, 437, 438, 439.**

>> Proposer des formes urbaines adaptées au contexte

- L'OAP définit un principe de **gradient de densité** permettant d'affirmer un caractère plus urbain sur la route de Grenoble et de limiter les densités en retrait de celle-ci.
- Ainsi, les abords immédiats de la route de Grenoble seront destinés à la construction de **logements « collectifs »** (en rouge sur le schéma de principe). Ils présenteront **de préférence des hauteurs limitées à 13 mètres**. À l'arrière de ces logements « collectifs », les hauteurs seront plus faibles. Des typologies de **logements « individuels purs », ou « intermédiaires »** sont autorisées.

>> Permettre le développement des mobilités douces le long de la route de Grenoble

- L'implantation des bâtiments le long de la route de Grenoble doit permettre **le réaménagement de la route de Grenoble**. Ce dernier pourra cependant être réalisé indépendamment de l'aménagement du secteur. Les constructions devront ainsi présenter un recul minimal de **9 m** par rapport à la limite du domaine public existante au moment de l'approbation du PLU.

>> Organiser la desserte interne du nouveau quartier

- Afin de limiter les ralentissements sur la route de Grenoble, les **accès viaires** à la zone de l'OAP devra se limiter à **un carrefour** repéré sur le schéma de principe. L'aménagement du secteur est conditionné par le réaménagement du carrefour permettant son accessibilité.
- **Une voie de desserte interne** devra ensuite être créée. Celle-ci devra à minima respecter les principes définis sur le schéma de principe et notamment la continuité avec la voie interne prévue sur le secteur E. Cette voie visera la création d'un bouclage en sens unique en direction du nouveau carrefour situé au Sud du tènement.
- La position exacte de chaque voie pourra cependant **être adaptée** aux besoins dans le respect des principes généraux définis ci-dessus.
- Les voies nouvellement créées devront respecter les prescriptions définies dans le règlement écrit afin de permettre l'accès et le retournement des véhicules de secours ;
- Le stationnement des véhicules se fera de préférence en sous-sol pour les bâtiments d'habitation. Un espace de stationnement en surface est aussi défini sur le schéma de principe. Celui-ci devra être traité comme **un espace public devant être végétalisé** et permettre la cohabitation avec d'autres usages. D'autres stationnements (longitudinaux, en épis, ou transversaux) pourront librement être envisagés le long des voies.
- Les stationnements envisagés en surface seront constitués de manière à être le plus perméable possible, composés de pavés alvéolés enherbés.
- **Les mobilités douces** seront également développées à l'intérieur de la zone en respectant à minima les principes définis dans le schéma de principe et notamment :
    - La création **d'une liaison douce structurante nord-sud** constituant une alternative plus apaisée à la route de Grenoble pour le déplacement des cyclistes et des piétons ;
    - La création **d'un maillage piéton perpendiculaire à la route de Grenoble** limitant les distances à parcourir (les passages publics ou collectifs sous les bâtiments sont autorisés). La position des cheminements définie dans le schéma de principe est donnée à titre indicatif.

>> Préserver le patrimoine paysager et architectural

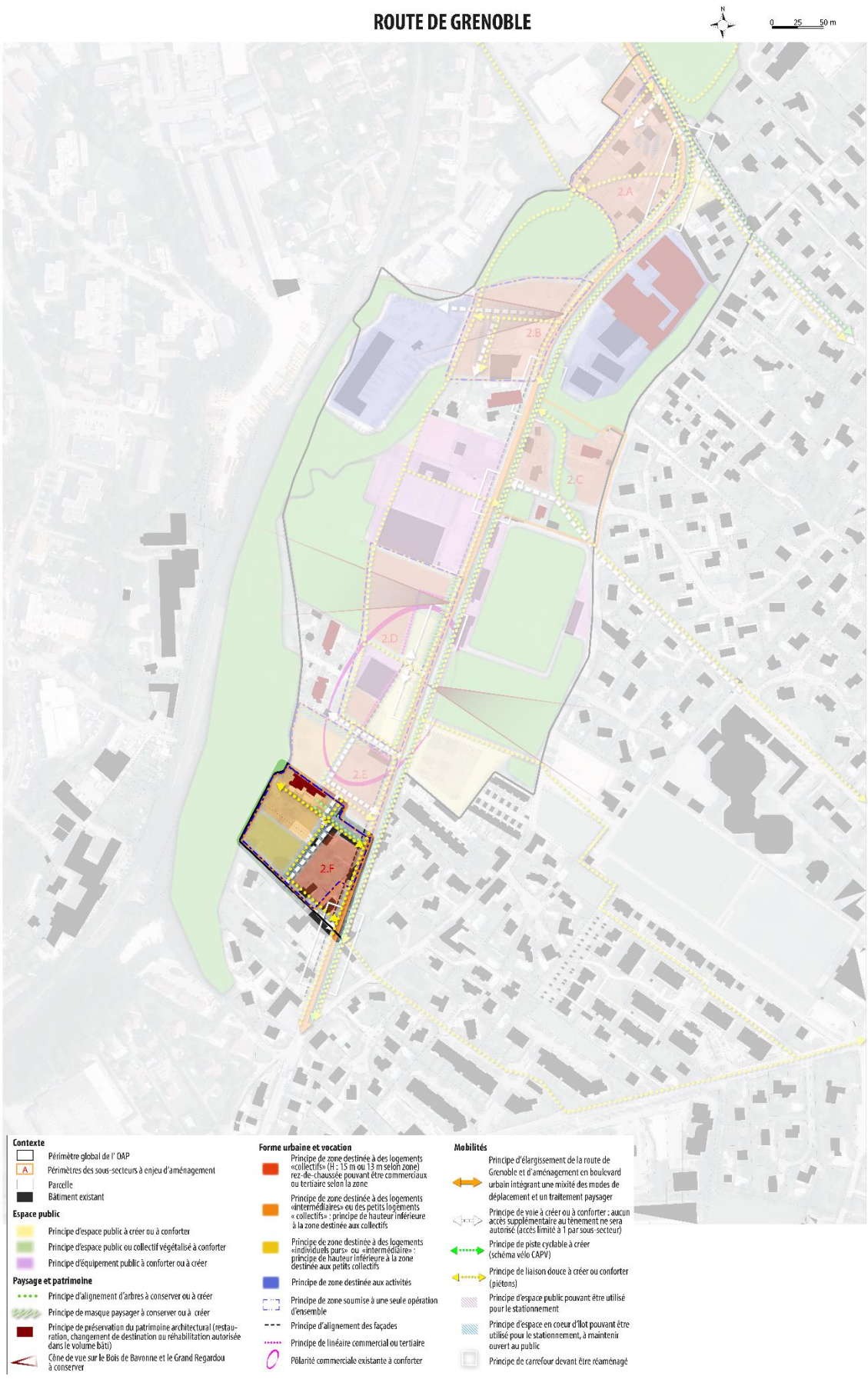
- **Préserver le château** : les restaurations, les changements de destinations et les réhabilitations sont autorisés dans le volume bâti existant ;
- Préserver **l'alignement d'arbres** en direction du Château ;
- Conserver un espace végétalisé public autour du Château afin de placer les constructions en retrait
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver les plantations existantes, et notamment les arbres. Le projet assurera le remplacement des arbres et haies existants, abattus par nécessité lors de la construction des bâtiments. Les plantations nouvelles seront donc, au moins équivalentes à l'existant avant travaux, et privilégieront des essences diversifiées et adaptées au changement climatique.
- L'aménagement du secteur respectera le coefficient de pleine terre imposé par le règlement. Cette disposition devra être traduite majoritairement par des espaces enherbés d'un seul tenant, offrant un espace vert à usage collectif pour les futurs habitants. Cet espace à usage collectif sera équipé de mobilier urbain, lui conférant un véritable usage (aire de jeux, espace de détente, espace de rencontre autour de bancs et/ou tables...). Les espaces de pleine terre ne peuvent donc pas être uniquement réduits aux espaces résiduels, hors implantation des constructions et des voies d'accès. La localisation de cet espace collectif devra assurer le respect du schéma de principe.
- L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés d'essences diversifiées, adaptées au changement climatique, offrant différentes strates de végétation. Les haies monospécifiques, celles non adaptées au contexte local et les plantes invasives sont interdites. Les essences citées dans la plaquette du CAUE "Planter des haies champêtres en Isère", référencé dans le règlement du PLU, sont recommandées.
- Les bandes inconstructibles liées au recul par rapport aux limites séparatives devront comporter des espaces verts, haies ou boisements.

➢ La PROGRAMMATION à respecter

- Aucune programmation commerciale n'est admise sur ce secteur.
- Afin d'assurer une densité minimale, de limiter la consommation d'espaces et de favoriser la mixité sociale, le nombre minimal de logements à construire est de 85 logements et le nombre maximale de 90 logements.
- Le projet respectera la programmation sociale minimale de 45% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 45 % de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. En fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.
- La programmation sociale respectera les proportions suivantes entre les produits :
    - 30% minimum de logements sociaux sur le nombre total de logements prévu par l'opération :
        - Dont 30% minimum de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ;
        - Dont 40% minimum de Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ;
        - Dont, au plus 30% de Prêts Locatifs Social – PLS ou de Bail Réel Solidaire - BRS
    - 15% minimum de Bail Réel Solidaire - BRS sur le nombre total de logements prévu par l'opération
- Le projet nécessite une opération d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité du périmètre, induisant le dépôt d'une seule demande d'autorisation de construire sur l'ensemble du périmètre (permis d'aménager ou permis de construire).

- L'aménagement de la zone peut être phasé. Le phasage sera alors explicité dans la demande d'autorisation de construire (permis d'aménager ou permis de construire).
- En cas de phasage, le nombre de logements à produire à l'échelle de l'opération doit être proportionnel à l'assiette foncière du projet. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

➤ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter

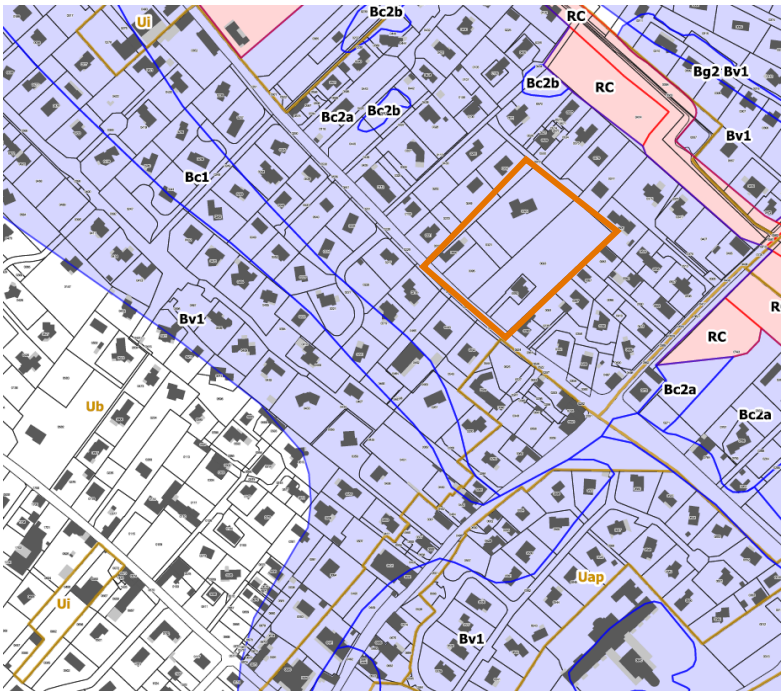


3. OAP DU GUILLON

➤ Les CONSTATS ET OBJECTIFS

Le secteur est situé sur la route du Guillon, à proximité directe avec l'arrêt de bus « les Noyers » de la ligne n°2 du réseau urbain de la CAPV.

Le secteur est soumis à des contraintes d'aléa moyen de crue des rivières étant positionné, entre la route du Guillon et le Gorgeat. Il convient de se reporter à la Partie 4 du règlement écrit du PLU, afin d'appréhender les contraintes de prise en compte de l'aléa dans le projet d'aménagement.



LEGENDE :

LA TRADUCTION EN RISQUE DE LA CARTE DES ALEAS :

Zone constructible avec prescriptions se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Zone inconstructibe se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Secteur soumis à des risques naturels : la constructibilité peut être soumise à des prescriptions spéciales ou interdite (se reporter au PPRi de la Morge annexé au PLU)

Extrait du plan de zonage 4.2.4 – Traduction en risque de la carte des aléas

Objectifs :

- Rattraper le déficit en logements sociaux à court terme tout en veillant à l'intégration urbanistique de l'opération au sein d'un tissu bâti pavillonnaire
- Proposer une offre locative sociale à proximité des arrêts de bus de la ligne 2 de la CAPV
- Eviter des divisions foncières non maîtrisées
- Assurer l'émergence de formes urbaines cohérentes et respectueuses du tissu pavillonnaire existant
- Prolonger des voies en impasse par des liaisons douces

➤ Le bilan de l'OAP 3

	Zone PLU	Surface en m²	Nombre de logements prévus	Densité (lgt/ha)	Temporalité d'urbanisation
OAP du	Ub	10300 m², dont 8000 m² urbanisable	40 logements	50 logts/ha	Non défini

➢ Les PRINCIPES D'AMENAGEMENT à respecter

L'OAP du GUILLON se situe sur les parcelles **AD 92, 93, 95, 96, 322 et 323**.

>> Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions

- les constructions proposeront des formes urbaines adaptées à un tissu bâti pavillonnaire
- le projet proposera un épannelage des constructions :
  - En front de la route du Guillon, les constructions respecteront une forme urbaine de type petit collectif, d'une hauteur limitée à 9 mètres.
  - A l'arrière du tènement, les constructions respecteront une forme urbaine de type petit collectif, logements intermédiaires ou maisons individuelles.
- Les bâtiments auront des formes constituées de volumes simples juxtaposés de plan à dominante carré ou rectangulaire.
- Les bâtiments en front de la route du Guillon respecteront un recul identique au positionnement des maisons existantes à l'Ouest et à l'Est, respectivement sur les parcelles AD96 et AD90, tel qu'imposé sur le plan de zonage.

>> Assurer la desserte du secteur et prévoir des stationnements répondant aux besoins de la zone

- Le nombre d'accès sur la route du Guillon est limité au nombre d'accès existant à l'approbation du PLU. L'accès aux constructions nouvelles respectera le principe du schéma.
- Les voies nouvellement créées respecteront les prescriptions définies dans le règlement écrit afin de permettre l'accès et le retournement des véhicules de secours.
- Les rampes d'entrée et de sortie des parkings en sous-sol seront intégrées dans les bâtiments, ou couvertes et masquées par les aménagements. Les accès au garages souterrain se feront par les voies internes de desserte du tènement, en privilégiant la mutualisation des entrées à l'échelle du programme pour aboutir à un seul accès commun.
- Les stationnements qui ne sont pas envisagés en sous-sol des bâtiments seront mutualisés en cœur d'îlot. Le positionnement le long de la route du Guillon est à éviter.
- Les stationnements envisagés en surface seront constitués de manière à être le plus perméable possible, composés de pavés alvéolés enherbés.

>> Adapter l'urbanisation du secteur à la prise en compte de l'aléa moyen de crue des rivières

- Le projet sera conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- Le niveau induit par la réhausse du bâtiment, sera traité par un revêtement de façades permettant l'animation de la rue (apposition de matériaux de type bardage bois, revêtement pierre apparente…)
- L'aspect extérieur des accès aux sous-sols enterrés sera traité de manière similaire - et avec la même recherche de qualité - que le traitement des façades des bâtiments d'habitation, et ne devra pas être visible depuis l'espace public.

>> Assurer la qualité paysagère

- L'aménagement du secteur comportera des espaces libres mutualisés, composés d'une large proportion d'espaces verts / jardins, dans le respect du schéma de principe.
- L'ensemble des espaces verts, haies et boisements seront composés d'essences diversifiées, offrant différentes strates de végétation. Les haies monospécifiques et les plantes invasives sont interdites.
- Les bandes inconstructibles liées au recul de 5 mètres des limites séparatives comporteront préférentiellement des espaces verts, haies ou boisements

- La bande inconstructible liée au recul des constructions par rapport à l'alignement (plan de zonage) comporteront des espaces verts, haies ou boisements.
- La construction existante sur la parcelle AD96, et son parc arboré sur la parcelle AD95 sont à préserver. Cet ensemble propose à la fois un front bâti intéressant et une aération paysagère, le long de la route du Guillon.
- Le bâtiment à construire en front de la route du Guillon, à l'alignement imposé par le plan de zonage, proposera préférentiellement un pignon.

➢ La PROGRAMMATION à respecter

Le projet envisagera la création de 40 logements maximum, avec une programmation minimale de 45% de logements sociaux.

- Le projet respectera la programmation sociale minimale de 45% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 45 % de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. En fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.
- La programmation sociale respectera les proportions suivantes entre les produits :
    - 30% minimum de logements sociaux sur le nombre total de logements prévu par l'opération :
        - Dont 30% minimum de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ;
        - Dont 40% minimum de Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ;
        - Dont, au plus 30% de Prêts Locatifs Social – PLS ou de Bail Réel Solidaire - BRS
    - 15% minimum de Bail Réel Solidaire - BRS sur le nombre total de logements prévu par l'opération

➤ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter

Contexte

- Périmètre global de l' OAP
- Bâtiment existant

Forme urbaine et vocation

- Principe de zone destinée à des logements «intermédiaires» ou des petits logements « collectifs» (H : 9 m)
- Principe de zone destinée à des logements «individuels purs» ou «intermédiaire» (H : 9 m)
- Principe d'alignement des façades

Espace collectif

- Principe d'espace public ou collectif végétalisé à conforter

Paysage et patrimoine

- Principe de masque paysager à conserver ou à créer
- Principe de préservation du patrimoine architectural (restauration, changement de destination ou réhabilitation autorisée dans le volume bâti)

Mobilités

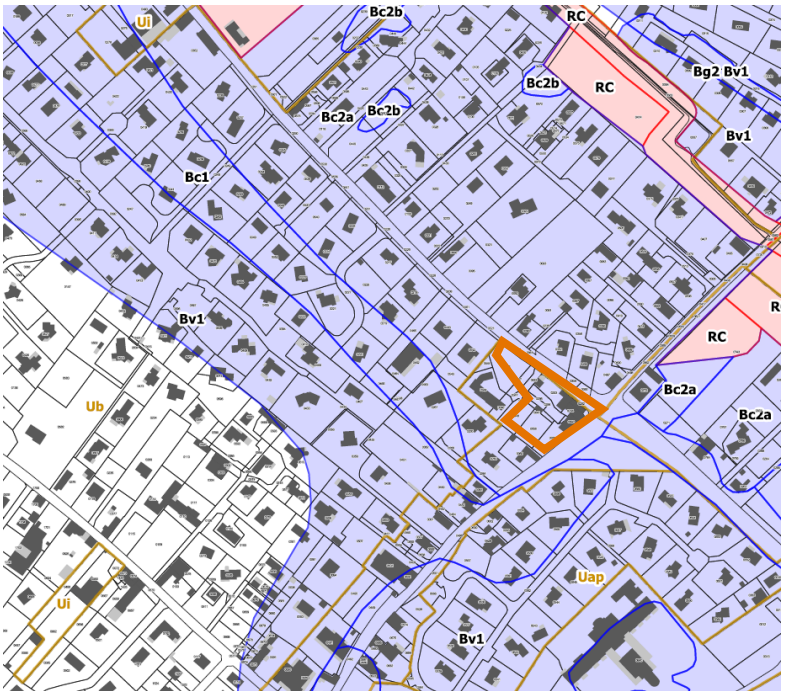
- Principe de voie à créer ou à conforter : aucun accès supplémentaire au tènement ne sera autorisé (accès limité à 1 par secteur)
- Principe de piste cyclable à créer (schéma vélo CAPV)
- Principe de liaison douce à créer ou conforter (piétons)
- Principe d'espace en coeur d'îlot pouvant être utilisé pour le stationnement, à maintenir ouvert au public

4. OAP DE LA ROUTE DE SAINT-JEAN

➤ Les CONSTATS ET OBJECTIFS

Le secteur est situé à l'angle de la route du Guillon et de la route de Saint-Jean, à proximité directe avec l'arrêt de bus « les Noyers » de la ligne n°2 du réseau urbain de la CAPV.

Le secteur est soumis à des contraintes d'aléa moyen de crue des rivières étant positionné, entre la route du Guillon et le Gorgeat. Il convient de se reporter à la Partie 4 du règlement écrit du PLU, afin d'appréhender les contraintes de prise en compte de l'aléa dans le projet d'aménagement.



LEGENDE :

LA TRADUCTION EN RISQUE DE LA CARTE DES ALEAS :

Zone constructible avec prescriptions se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Zone inconstructibe se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Secteur soumis à des risques naturels : la constructibilité peut être soumise à des prescriptions spéciales ou interdite (se reporter au PPRi de la Morge annexé au PLU)

Extrait du plan de zonage 4.2.4 – Traduction en risque de la carte des aléas

Objectifs :

- Améliorer le profil urbain au croisement de plusieurs voies structurantes du territoire : la route du bourg, la route du Guillon et la route de Vouise
- Proposer une offre résidentielle à proximité des arrêts de bus de la ligne 2 de la CAPV

➤ Le bilan de l'OAP 4

	Zone PLU	Surface en m²	Nombre de logements prévus	Densité (lgt/ha)	Temporalité d'urbanisation
OAP du	Ua	4000 m²	25 à 40 logements	60 à 100 logts/ha	Non défini

➢ Les PRINCIPES D'AMENAGEMENT à respecter

L'OAP du GUILLON « B » se situe sur les parcelles **AC 525, 526, 527, 348, 349, 297, 58, 641, 298, 293, 292, 294, 640, 291 et 639**.

>> Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions

- Le projet constituera un front de rue à l'alignement des deux voies route du Guillon et route de Saint-Jean. L'angle de ces rues devra être bâti.
- Le projet proposera la construction de logements collectifs d'une hauteur limitée à 11 mètres.
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples juxtaposés

>> Assurer la desserte du secteur et prévoir des stationnements répondant aux besoins de la zone

- L'aménagement visera la création d'une liaison douce transversale permettant de connecter la route du Guillon avec la route de Saint-Jean.
- Le nombre d'accès sur la route du Guillon est limité à l'accès existant desservant le petit collectif existant à l'arrière du tènement, dans le respect du principe exprimé par le schéma.
- Les voies nouvellement créées respecteront les prescriptions définies dans le règlement écrit afin de permettre l'accès et le retournement des véhicules de secours ;
- Aucun accès route de Saint-Jean n'est permis.
- Les rampes d'entrée et de sortie des parkings en sous-sol seront intégrées dans les bâtiments, ou couvertes et masquées par les aménagements. Les accès au garages souterrain se feront par les voies internes de desserte du tènement, en privilégiant la mutualisation des entrées à l'échelle du programme pour aboutir à un seul accès commun.
- Les stationnements qui ne sont pas envisagés en sous-sol des bâtiments seront mutualisés en cœur d'îlot. Le positionnement le long des voies est à éviter.
- Les stationnements envisagés en surface seront constitués de manière à être le plus perméable possible, composés de pavés alvéolés enherbés.

>> Adapter l'urbanisation du secteur à la prise en compte de l'aléa moyen de crue des rivières

- Le projet sera conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- Le niveau induit par la réhausse du bâtiment, sera traité par un revêtement de façades permettant l'animation de la rue (apposition de matériaux de type bardage bois, revêtement pierre apparente…)
- L'aspect extérieur des accès aux sous-sols enterrés devra être traité de manière similaire - et avec la même recherche de qualité - que le traitement des façades des bâtiments d'habitation, et ne devra pas être visible depuis l'espace public.

>> Assurer la qualité paysagère

- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres viseront à conserver les plantations existantes, et notamment les arbres. Le projet assurera le remplacement des arbres et haies existants, abattus par nécessité lors de la construction des bâtiments. Les plantations nouvelles seront donc, au moins équivalentes à l'existant avant travaux, et privilégieront des essences diversifiées et adaptées au changement climatique.
- Le respect du coefficient de pleine terre, imposé par le règlement, devra être traduite majoritairement par des espaces enherbés d'un seul tenant, offrant un espace vert à usage collectif pour les futurs habitants. Cet espace à usage collectif sera équipé de mobilier urbain, lui conférant un véritable usage (aire de jeux, espace de détente, espace de rencontre autour de bancs et/ou tables...). Les espaces de pleine terre ne peuvent donc pas être uniquement

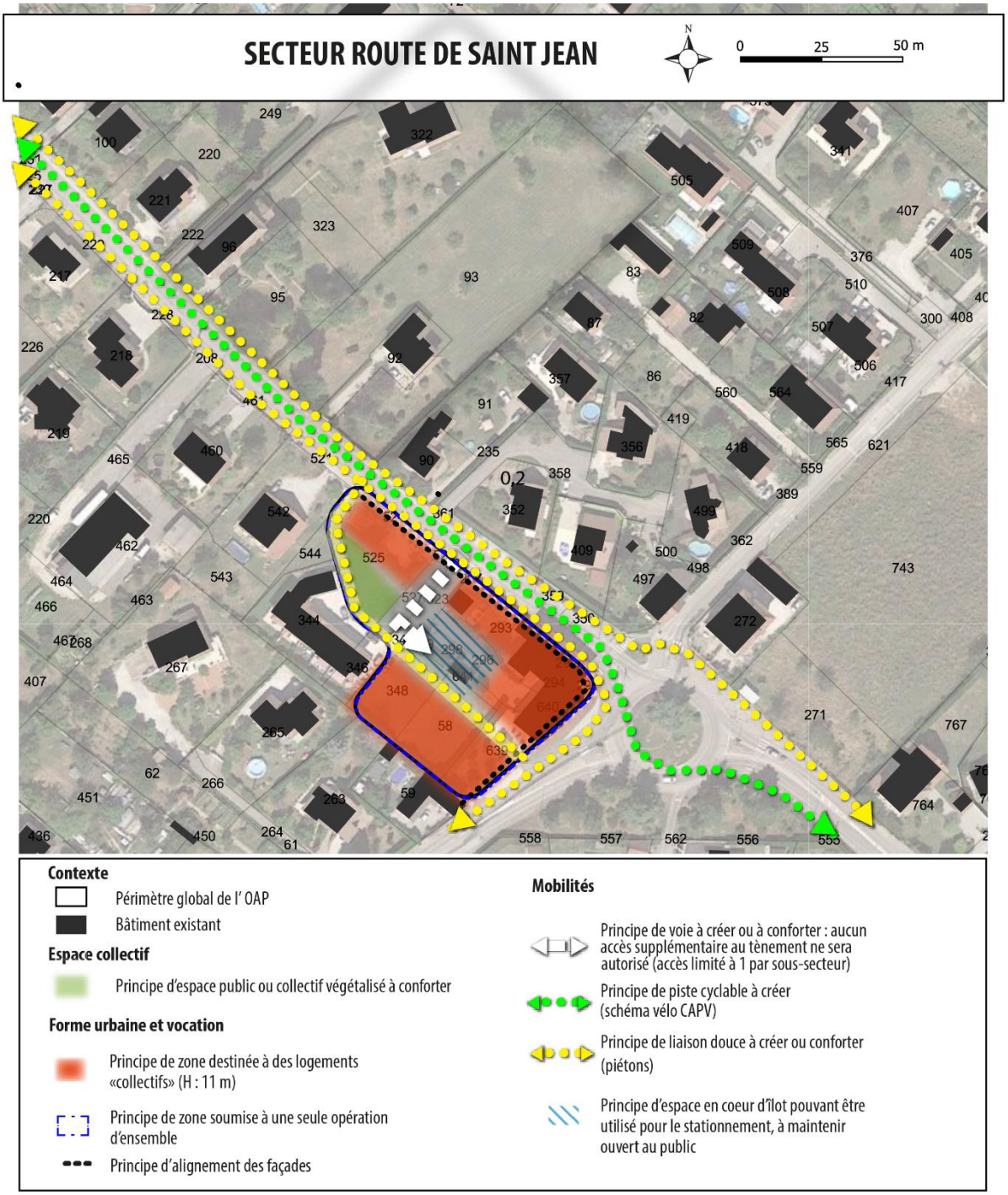
réduits aux espaces résiduels, hors implantation des constructions et des voies d'accès. La localisation de cet espace collectif devra assurer le respect du schéma de principe.

- L'ensemble des espaces verts, haies et boisements seront composés d'essences diversifiées, adaptées au changement climatique, offrant différentes strates de végétation. Les haies monospécifiques, celles non adaptées au contexte local et les plantes invasives sont interdites. Les essences citées dans la plaquette du CAUE "Planter des haies champêtres en Isère", référencé dans le règlement du PLU, sont recommandées.
- Les bandes inconstructibles liées au recul par rapport aux limites séparatives comporteront préférentiellement des espaces verts, haies ou boisements.

➢ La PROGRAMMATION à respecter

- Le projet envisagera la création de 25 logements minimum à 40 logements maximum.
- Le projet respectera la programmation sociale minimale de 45% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 45 % de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. En fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.
- La programmation sociale respectera les proportions suivantes entre les produits :
    - 30% minimum de logements sociaux sur le nombre total de logements prévu par l'opération :
        - Dont 30% minimum de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ;
        - Dont 40% minimum de Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ;
        - Dont, au plus 30% de Prêts Locatifs Social – PLS ou de Bail Réel Solidaire - BRS
    - 15% minimum de Bail Réel Solidaire - BRS sur le nombre total de logements prévu par l'opération
- Le projet visera la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité du périmètre, induisant le dépôt d'une seule demande d'autorisation de construire sur l'ensemble du périmètre (permis d'aménager ou permis de construire).
- L'aménagement de la zone peut être phasé. Le phasage sera alors explicité dans la demande d'autorisation de construire (permis d'aménager ou permis de construire).
- En cas de phasage, le nombre de logements à produire à l'échelle de l'opération doit être proportionnel à l'assiette foncière du projet. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

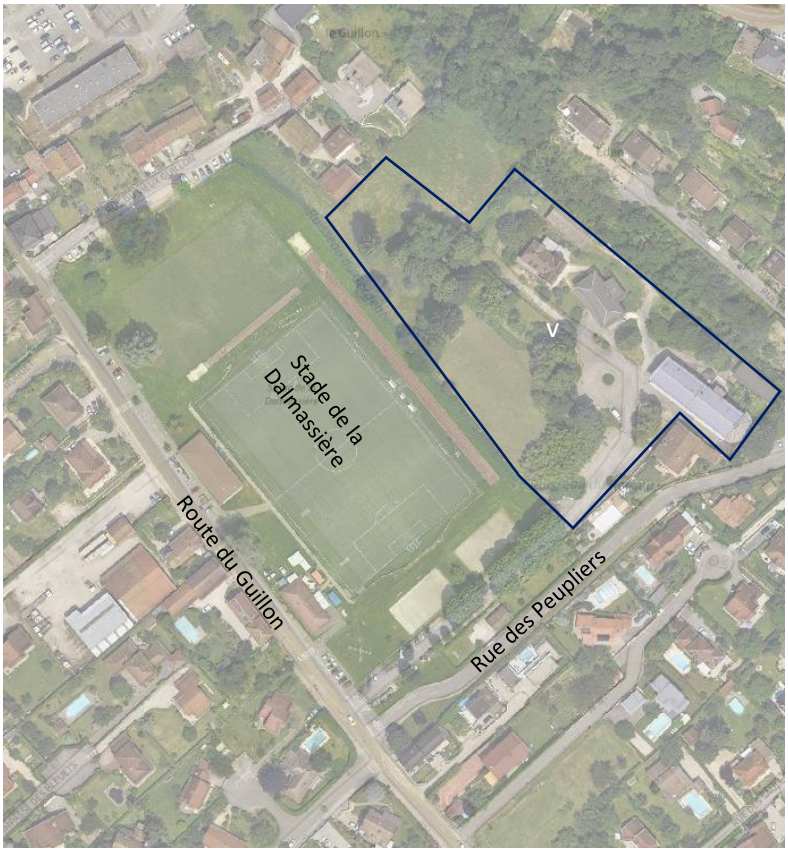
➤ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter



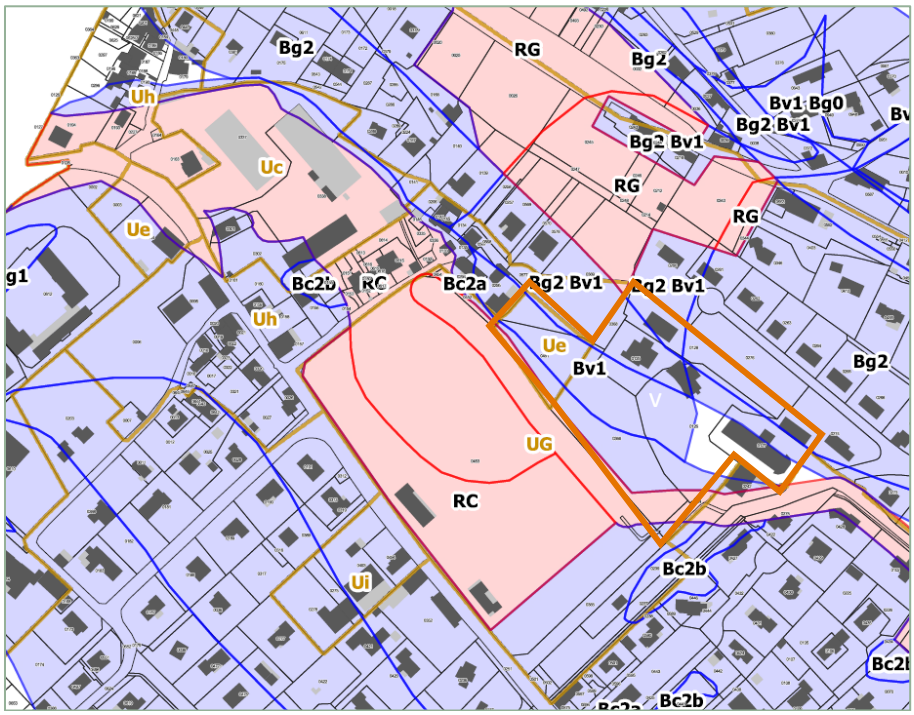
5. OAP DE LA DALMASSIERE

➤ Les CONSTATS ET OBJECTIFS

Le secteur est situé en retrait de la route du Guillon, à l'arrière du stade de la Dalmassière. Il est à proximité directe de l'arrêt de bus « MFR-La Dalmassière » de la ligne n°2 du réseau urbain de la CAPV.



Le secteur est soumis à des contraintes d'aléas moyen de crue des rivières, de ruissellement sur pied de versant d'aléa faible et de glissement de terrain d'aléa moyen. Il convient de se reporter à la Partie 4 du règlement écrit du PLU, afin d'appréhender les contraintes de prise en compte de l'aléa dans le projet d'aménagement.



LEGENDE :

LA TRADUCTION EN RISQUE DE LA CARTE DES ALEAS :

Zone constructible avec prescriptions se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Zone inconstructibe se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Secteur soumis à des risques naturels : la constructibilité peut être soumise à des prescriptions spéciales ou interdite (se reporter au PPRi de la Morge annexé au PLU)

Extrait du plan de zonage 4.2.4 – Traduction en risque de la carte des aléas

Objectifs :

- Proposer une offre résidentielle à destination des étudiants, en lien avec les besoins de la Maison Familiale Rurale (MFR)
- Assurer l'intégration paysagère du projet dans le contexte très arboré du site existant

➤ Le bilan de l'OAP 5

	Zone PLU	Surface en m²	Nombre de logements prévus	Densité (lgt/ha)	Temporalité d'urbanisation
OAP du	Ue et Ug	3730 m² en zone Ue	30 logements	80 logts/ha	Non défini

➢ Les PRINCIPES D'AMENAGEMENT à respecter

L'OAP de la Dalmassière se situe sur les parcelles **AD 125, 126, 127, 128, 364, 366, 368, 369,451**.

>> Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions

- Le projet respectera l'environnement boisé existant, et assurera le remplacement de tous les arbres de haute tige abattu par nécessité pour la réalisation du projet.
- Le projet proposera la construction de logements collectifs d'une hauteur limitée à 13 mètres
- Les bâtiments auront des formes constituées de volumes simples juxtaposés
- L'implantation des constructions devra respectée la contrainte de prise en compte de l'aléa crue des rivières, notamment sur le sens d'écoulement des eaux
- L'implantation des constructions devra respectée la pente du terrain, afin de limiter, au plus, les besoins en déblais/remblais, et en adaptant la morphologie des constructions à la pente.

>> Assurer la desserte du secteur et prévoir des stationnements répondant aux besoins de la zone

- L'aménagement assurera le maintien et/ou n'entravera pas la possibilité de création d'une liaison douce reliant la voie d'accès à la MFR aux berges du Gorgeat.
- Le nombre d'accès sur la route du Guillon est limité à l'accès existant desservant la MFR actuellement.
- Les voies nouvellement créées devront respecter les prescriptions définies dans le règlement écrit afin de permettre l'accès et le retournement des véhicules de secours.
- Les rampes d'entrée et de sortie des parkings en sous-sol seront intégrées dans les bâtiments, ou couvertes et masquées par les aménagements. Les accès au garages souterrain doivent se faire par les voies internes de desserte du tènement, en privilégiant la mutualisation des entrées à l'échelle du programme pour aboutir à un seul accès commun.
- Les stationnements, qui ne sont pas envisagés en sous-sol des bâtiments, seront mutualisés en cœur d'îlot. Le positionnement à privilégier des aires de stationnements, envisagés en surface, respectera le principe du schéma.
- Les stationnements envisagés en surface seront constitués de manière à être le plus perméable possible, composés de pavés alvéolés enherbés.

>> Assurer la qualité paysagère

- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres viseront à conserver les plantations existantes, et notamment les arbres.
- Le projet assurera le remplacement des arbres et haies existants, abattus par nécessité lors de la construction des bâtiments. Les plantations nouvelles seront donc, au moins équivalentes à l'existant avant travaux, et privilégieront des essences diversifiées et adaptées au changement climatique.
- Le respect du coefficient de pleine terre, imposé par le règlement, devra être traduite majoritairement par des espaces enherbés d'un seul tenant, offrant un espace vert à usage collectif pour les futurs habitants. Cet espace à usage collectif sera équipé de mobilier urbain, lui conférant un véritable usage (aire de jeux, espace de détente, espace de rencontre autour de bancs et/ou tables...). Les espaces de pleine terre ne peuvent donc pas être uniquement réduits aux espaces résiduels, hors implantation des constructions et des voies d'accès. La localisation de cet espace collectif devra assurer le respect du schéma de principe.
- L'ensemble des espaces verts, haies et boisements seront composés d'essences diversifiées, adaptées au changement climatique, offrant différentes strates de végétation. Les haies monospécifiques, celles non adaptées au contexte local et les plantes invasives sont interdites.

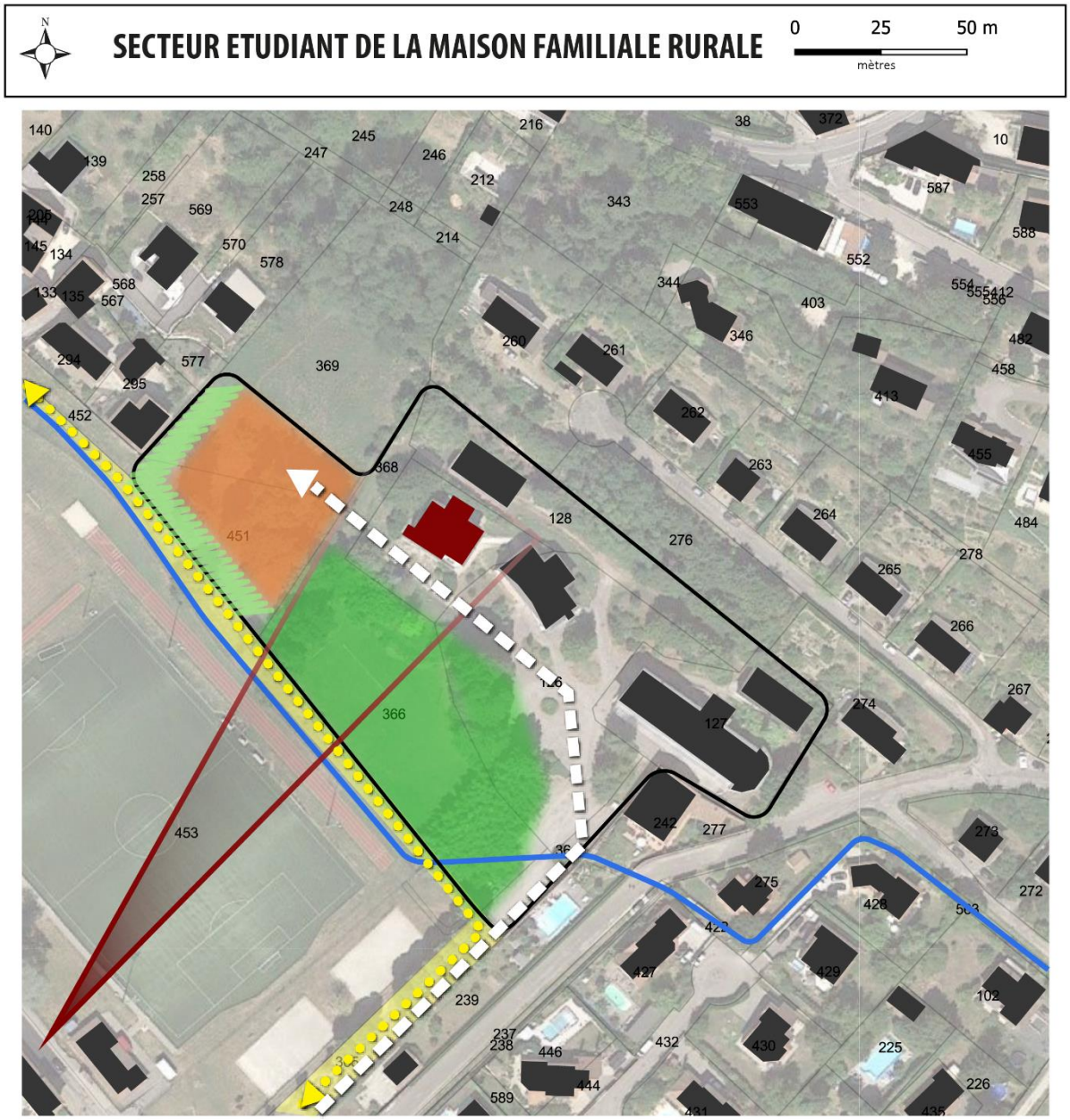
Les essences citées dans la plaquette du CAUE "Planter des haies champêtres en Isère", référencé dans le règlement du PLU, sont recommandées.

- Les bandes inconstructibles liées au recul de 5 mètres des limites séparatives comporteront des espaces verts, haies ou boisements.
- La vue du site depuis la route du Guillon sera maintenue dans son aspect arboré actuel. Les aménagements et constructions nouvelles ne devront pas entraver ou dégrader la vue, depuis la route du Guillon, sur la maison de maître existante sur le site.

➢ La PROGRAMMATION à respecter

- Le projet envisagera la création de 30 logements maximum à destination d'hébergement des jeunes. Aucun logement, n'ayant pas la vocation d'hébergement jeune, ne sera autorisé.
- La programmation sociale respectera la proportion de 100% de logements locatifs sociaux.
- Le projet visera la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité du périmètre, induisant le dépôt d'une seule demande d'autorisation de construire sur l'ensemble du périmètre (permis d'aménager ou permis de construire).
- L'aménagement de la zone peut être phasé. Le phasage sera alors explicité dans la demande d'autorisation de construire (permis d'aménager ou permis de construire).

➤ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter

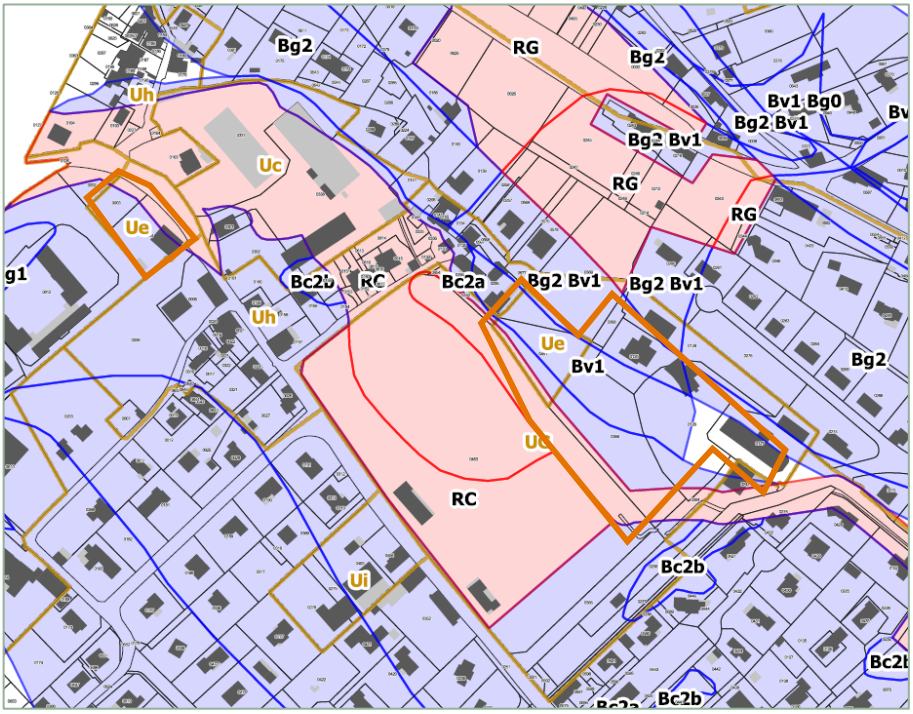


6. OAP DU CIO

➤ Les CONSTATS ET OBJECTIFS

Le secteur est situé en retrait de la route du Guillon, face au site d'Antiésite. Il est à proximité directe de l'arrêt de bus « Lafaille » de la ligne n°2 du réseau urbain de la CAPV.

Le secteur est soumis à des contraintes d'aléas moyen et fort de crue des rivières. Il convient de se reporter à la Partie 4 du règlement écrit du PLU, afin d'appréhender les contraintes de prise en compte de l'aléa dans le projet d'aménagement.



LEGENDE :

LA TRADUCTION EN RISQUE DE LA CARTE DES ALEAS :

- Zone constructible avec prescriptions se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas
- Zone inconstructibe se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas
- Secteur soumis à des risques naturels : la constructibilité peut être soumise à des prescriptions spéciales ou interdite (se reporter au PPRi de la Morge annexé au PLU)

Extrait du plan de zonage 4.2.4 – Traduction en risque de la carte des aléas

Objectifs :

- Proposer une offre résidentielle à destination des étudiants, en lien avec les besoins du lycée des Gorges et du lycée Ferdinand Buisson
- Assurer l'intégration paysagère du projet dans le contexte patrimonial du site existant

➤ Le bilan de l'OAP 6

	Zone PLU	Surface en m²	Nombre de logements prévus	Densité (lgt/ha)	Temporalité d'urbanisation
OAP du	Ue	2000 m²	60 logements	300 logts/ha	2025

➢ Les PRINCIPES D'AMENAGEMENT à respecter

L'OAP Du CIO se situe sur les parcelles **AC 3 et 4.**

>> Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions

- Le projet proposera la construction de logements collectifs d'une hauteur limitée à 13 mètres
- Les bâtiments proposeront des formes constituées de volumes simples juxtaposés
- L'implantation des constructions respectera la contrainte de prise en compte de l'aléa crue des rivières, notamment sur le sens d'écoulement des eaux

>> Assurer la desserte du secteur et prévoir des stationnements répondant aux besoins de la zone

- Le nombre d'accès sur la route du Guillon est limité à l'accès existant desservant le CIO actuellement.
- Les rampes d'entrée et de sortie des parkings en sous-sol seront intégrées dans les bâtiments, ou couvertes et masquées par les aménagements. Les accès au garages souterrain se feront préférentiellement par les voies internes de desserte du tènement, en privilégiant la mutualisation des entrées à l'échelle du programme pour aboutir à un seul accès commun.
- Les stationnements, qui ne sont pas envisagés en sous-sol des bâtiments, seront mutualisés en cœur d'îlot. Le positionnement à privilégier des aires de stationnements, envisagés en surface, respectera le principe du schéma.
- Les stationnements envisagés en surface seront constitués de manière à être le plus perméable possible, composés de pavés alvéolés enherbés.
- Les 20 places stationnements existantes sur la parcelle référencée AC3 devront être remplacées en nombre équivalent sur un tènement à proximité.

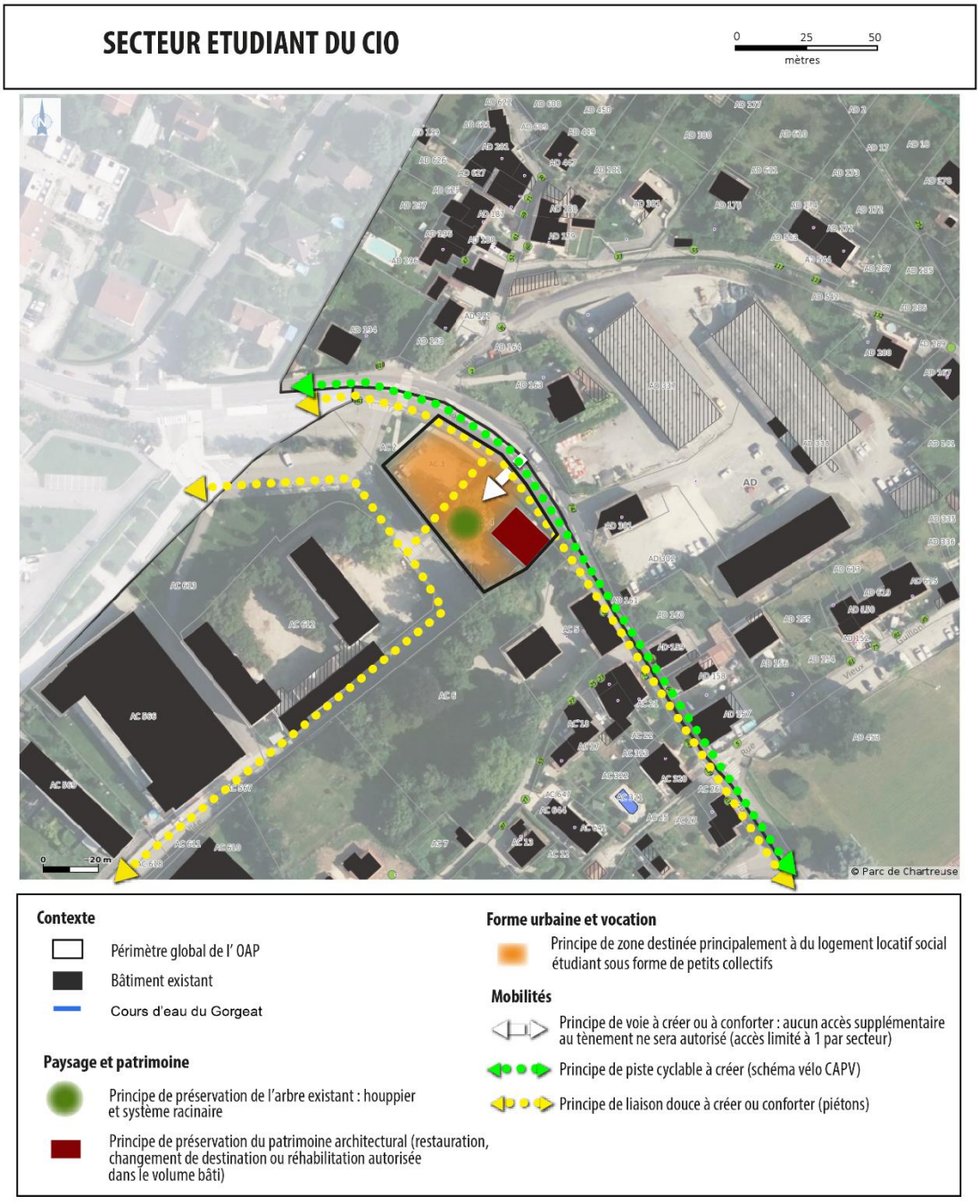
>> Assurer la qualité paysagère

- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres viseront à conserver les plantations existantes, et notamment les arbres. A ce titre, le platane existant devra être maintenu. Ce maintien induit que le projet visera la préservation de son houppier et de son système racinaire, notamment en cours de chantier.
- Le projet assurera le remplacement des arbres et haies existants, abattus par nécessité lors de la construction des bâtiments. Les plantations nouvelles seront donc, au moins équivalentes à l'existant avant travaux, et privilégieront des essences diversifiées et adaptées au changement climatique.
- Le respect du coefficient de pleine terre, imposé par le règlement, devra être traduite majoritairement par des espaces enherbés d'un seul tenant, offrant un espace vert à usage collectif pour les futurs habitants. Cet espace à usage collectif sera équipé de mobilier urbain, lui conférant un véritable usage (aire de jeux, espace de détente, espace de rencontre autour de bancs et/ou tables...). Les espaces de pleine terre ne peuvent donc pas être uniquement réduits aux espaces résiduels, hors implantation des constructions et des voies d'accès. La localisation de cet espace collectif devra assurer le respect du schéma de principe.
- L'ensemble des espaces verts, haies et boisements seront composés d'essences diversifiées, adaptées au changement climatique, offrant différentes strates de végétation. Les haies monospécifiques, celles non adaptées au contexte local et les plantes invasives sont interdites. Les essences citées dans la plaquette du CAUE "Planter des haies champêtres en Isère", référencé dans le règlement du PLU, sont recommandées.
- Les bandes inconstructibles liées au recul par rapport aux limites séparatives comporteront essentiellement des espaces verts, haies ou boisements.

➢ La PROGRAMMATION à respecter

- Le projet envisagera la création de 60 logements maximum à destination d'hébergement des étudiants. Aucun logement, n'ayant pas la vocation d'hébergement étudiant, ne sera autorisé.
- La programmation sociale respectera la proportion de 100% de logements locatifs sociaux.
- Le projet visera la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité du périmètre, induisant le dépôt d'une seule demande d'autorisation de construire sur l'ensemble du périmètre (permis d'aménager ou permis de construire).
- L'aménagement de la zone peut être phasé. Le phasage sera alors explicité dans la demande d'autorisation de construire (permis d'aménager ou permis de construire).

➢ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter



7. OAP DU BERARD

Les CONSTATS ET OBJECTIFS

Le secteur est situé au 321 rue du Bérard.

Objectifs :

- Eviter des divisions foncières non maîtrisées
- Prolonger des voies en impasse par des liaisons douces
- Assurer l'émergence de formes urbaines cohérentes et respectueuses du tissu pavillonnaire existant

➤ Le bilan de l'OAP 7

	Zone PLU	Surface en m²	Nombre de logements prévus	Densité (lgt/ha)	Temporalité d'urbanisation
OAP du	Ub	5180 m²	15 logements	29 logts/ha	Non défini

➤ Les PRINCIPES D'AMENAGEMENT à respecter

L'OAP du BERARD se situe sur les parcelles **AC 582 et 583**.

>> Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions

- les constructions devront proposer des formes urbaines adaptées à un tissu bâti pavillonnaire
- le projet proposera un épannelage des constructions :
  - En front de la rue du Bérard, les constructions respecteront une forme urbaine de type petit collectif ou de logements intermédiaires, d'une hauteur limitée à 9 mètres.
  - A l'arrière du tènement, les constructions respecteront une forme urbaine de type maisons individuelles ou logements intermédiaires.
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples juxtaposés, de plan à dominante carré ou rectangulaire.
- Les bâtiments en front de la rue du Bérard respecteront un recul identique au positionnement des maisons existantes à l'Ouest et à l'Est, respectivement sur les parcelles AC199 et AC119.

>> Assurer la desserte du secteur et prévoir des stationnements répondant aux besoins de la zone

- L'aménagement visera le maintien de la liaison douce existante, ouverte à la circulation publique, qui relie la rue du Bérard à la rue des Myosotis.
- Le nombre d'accès sur la rue du Bérard est limité au nombre d'accès existant à l'approbation du PLU. L'accès aux constructions nouvelles respectera le principe du schéma.
- Les voies nouvellement créées respecteront les prescriptions définies dans le règlement écrit afin de permettre l'accès et le retournement des véhicules de secours ;
- Les rampes d'entrée et de sortie des parkings en sous-sol seront intégrées dans les bâtiments, ou couvertes et masquées par les aménagements. Les accès au garages souterrain se feront par les voies internes de desserte du tènement, en privilégiant la mutualisation des entrées à l'échelle du programme pour aboutir à un seul accès commun.
- Les stationnements qui ne sont pas envisagés en sous-sol des bâtiments seront mutualisés en cœur d'îlot. Le positionnement le long de la rue du Bérard est à éviter.
- Les stationnements envisagés en surface seront constitués de manière à être le plus perméable possible, composés de pavés alvéolés enherbés.

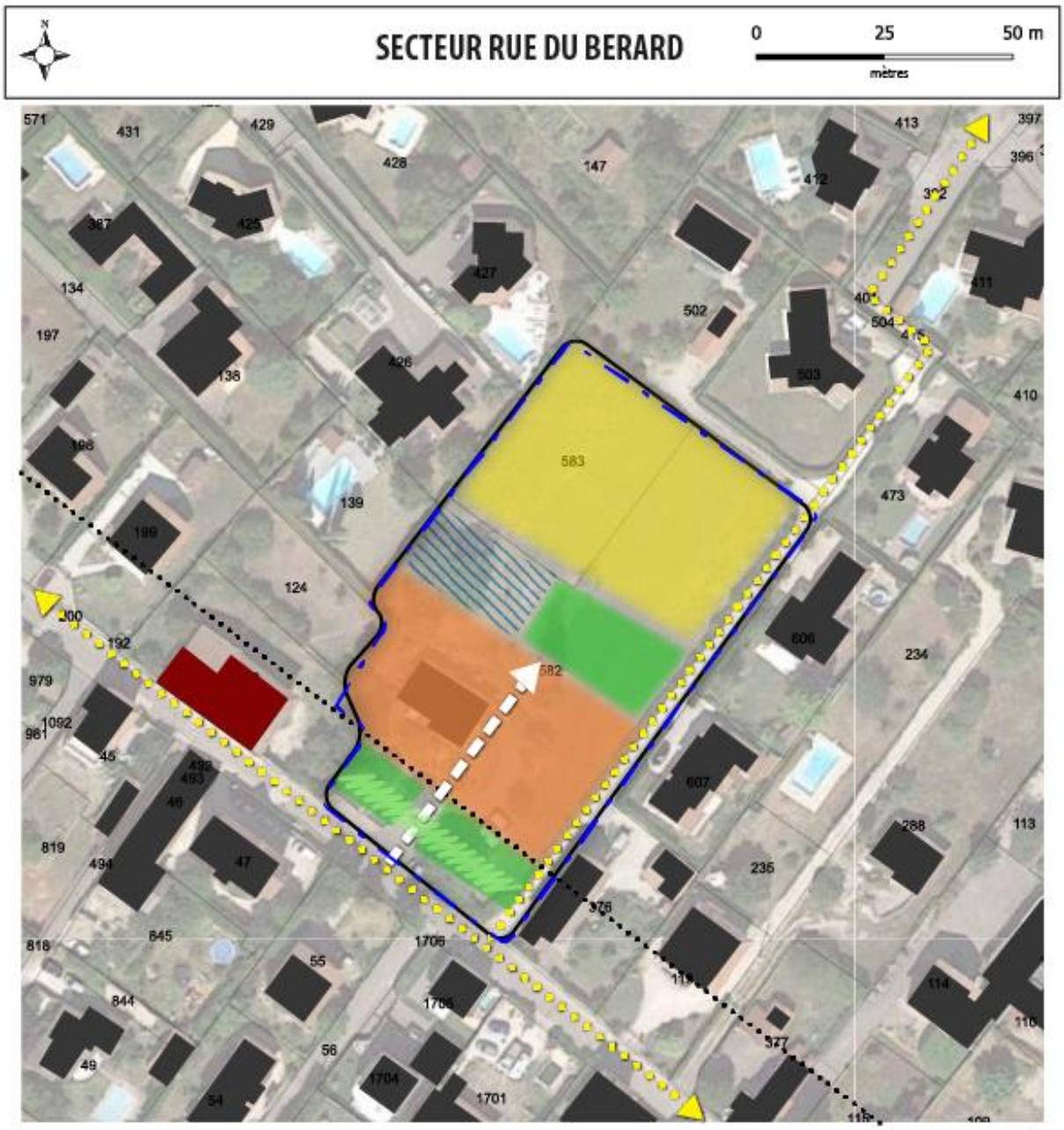
>> Assurer la qualité paysagère

- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres viseront à conserver les plantations existantes, et notamment les arbres.
- Le projet assurera le remplacement des arbres et haies existants, abattus par nécessité lors de la construction des bâtiments. Les plantations nouvelles seront donc, au moins équivalentes à l'existant avant travaux, et privilégieront des essences diversifiées et adaptées au changement climatique.
- Le respect du coefficient de pleine terre, imposé par le règlement, devra être traduite majoritairement par des espaces enherbés d'un seul tenant, offrant un espace vert à usage collectif pour les futurs habitants. Cet espace à usage collectif sera équipé de mobilier urbain, lui conférant un véritable usage (aire de jeux, espace de détente, espace de rencontre autour de bancs et/ou tables...). Les espaces de pleine terre ne peuvent donc pas être uniquement réduits aux espaces résiduels, hors implantation des constructions et des voies d'accès. La localisation de cet espace collectif devra assurer le respect du schéma de principe.
- L'ensemble des espaces verts, haies et boisements seront composés d'essences diversifiées, adaptées au changement climatique, offrant différentes strates de végétation. Les haies monospécifiques, celles non adaptées au contexte local et les plantes invasives sont interdites. Les essences citées dans la plaquette du CAUE "Planter des haies champêtres en Isère", référencé dans le règlement du PLU, sont recommandées.
- Les bandes inconstructibles liées au recul de 5 mètres des limites séparatives comporteront des espaces verts, haies ou boisements
- Le bâtiment en front de la rue du Bérard présentera préférentiellement un pignon.

➢ La PROGRAMMATION à respecter

- Le projet envisagera la création de 15 logements maximum.
- Le projet respectera la programmation sociale minimale de 30% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 30 % de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. En fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.
- La programmation sociale respectera les proportions suivantes entre les produits :
    - 30% minimum de logements sociaux sur le nombre total de logements prévu par l'opération :
        - Dont 30% minimum de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ;
        - Dont 40% minimum de Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ;
        - Dont, au plus 30% de Prêts Locatifs Social – PLS ou de Bail Réel Solidaire - BRS
- Le projet visera la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité du périmètre, induisant le dépôt d'une seule demande d'autorisation de construire sur l'ensemble du périmètre (permis d'aménager ou permis de construire).
- L'aménagement de la zone peut être phasé. Le phasage sera alors explicité dans la demande d'autorisation de construire (permis d'aménager ou permis de construire).
- En cas de phasage, le nombre de logements à produire à l'échelle de l'opération doit être proportionnel à l'assiette foncière du projet. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

➤ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter



8. OAP DE LA RUE DU 8 MAI 1945

➢ Les CONSTATS ET OBJECTIFS

Le secteur est situé entre la rue du 8 mai 1945.

Objectifs :

- Eviter des divisions foncières non maîtrisées
- Prolonger des voies en impasse par des liaisons douces
- Assurer l'émergence de formes urbaines cohérentes et respectueuses du tissu pavillonnaire existant

➢ Le bilan de l'OAP 8

	Zone PLU	Surface en m²	Nombre de logements prévus	Densité (lgt/ha)	Temporalité d'urbanisation
OAP du	Ub	5180 m²	15 logements	29 logts/ha	Non défini

➢ Les PRINCIPES D'AMENAGEMENT à respecter

L'OAP de la rue du 8 mai 1945 se situe sur les parcelles **AB 1160, 162 et 163**.

>> Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions

- Les constructions proposeront des formes urbaines adaptées à un tissu bâti pavillonnaire. Les formes urbaines existantes dans l'impasse des Bigareaux, à proximité, présentent une volumétrie et un traitement des façades qualitatifs, qui seraient à reproduire sur le secteur de l'OAP.

Photographie des formes urbaines sur l'impasse des Bigareaux

- Le projet proposera la construction de logements intermédiaires ou de logements individuels d'une hauteur limitée à 9 mètres. La hauteur des bâtiments respectera celle de la construction traditionnelle existante sur la parcelle référencée AB163.
- Les bâtiments auront préférentiellement des formes constituées de volumes simples juxtaposés. Les volumes chercheront à retrouver celui de la construction existante sur la parcelle référencée AB163, correspondant à l'architecture traditionnelle.
- Les bâtiments en front de la rue du 8 mai 1945 respecteront un recul identique au positionnement des maisons existantes au Nord et au Sud, respectivement sur les parcelles AB1168 et AB1826.

>> Assurer la desserte du secteur et prévoir des stationnements répondant aux besoins de la zone

- Le nombre d'accès sur la rue du 8 mai 1945 est limité à un unique accès. Le nombre d'accès sur la route de la Buisse est limité au nombre d'accès existant à l'approbation du PLU. L'accès aux constructions nouvelles respectera le principe du schéma.

- Les voies nouvellement créées devront respecter les prescriptions définies dans le règlement écrit afin de permettre l'accès et le retournement des véhicules de secours ;
- Les stationnements qui ne sont pas envisagés en sous-sol des bâtiments seront mutualisés en cœur d'îlot. Le positionnement le long de la route de la Buisse ou de la rue du 8 mai 1945 est à éviter.
- Les stationnements envisagés en surface seront constitués de manière à être le plus perméable possible, composés de pavés alvéolés enherbés.
- L'aménagement visera la création de liaisons piétonnes internes au tènement, qui seront connectées avec la voie verte existante au Sud.

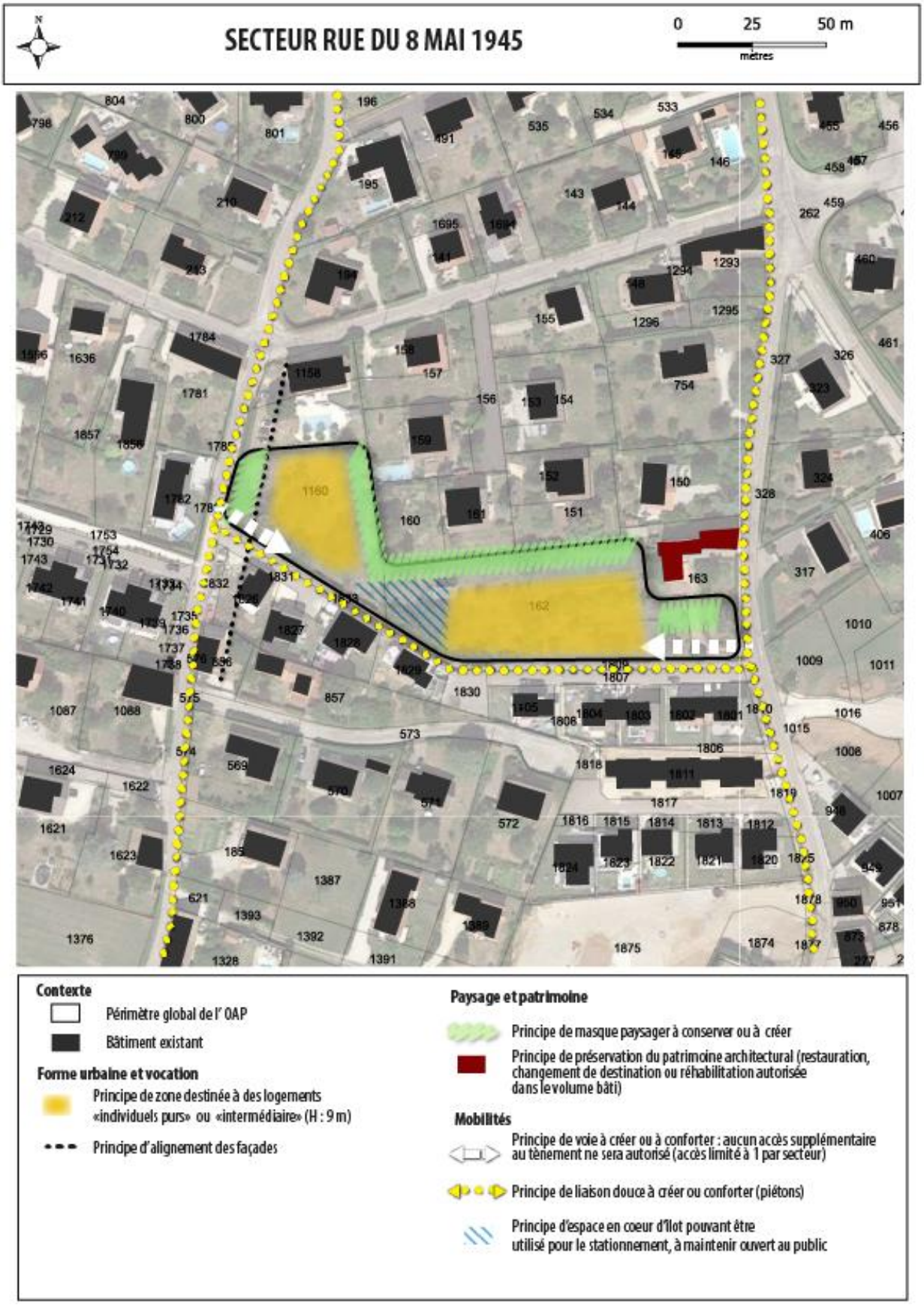
>> Assurer la qualité paysagère

- Tous les arbres de haute tige existants, avant l'aménagement de la zone, seront recensés, puis remplacés dans l'aménagement envisagé. Le verger existant à l'approbation du PLU induira une étude paysagère adaptée, visant le plus possible le maintien des arbres existants.
- Le respect du coefficient de pleine terre, imposé par le règlement, devra être traduite majoritairement par des espaces enherbés d'un seul tenant, offrant un espace vert à usage collectif pour les futurs habitants. Cet espace à usage collectif sera équipé de mobilier urbain, lui conférant un véritable usage (aire de jeux, espace de détente, espace de rencontre autour de bancs et/ou tables...). Les espaces de pleine terre ne peuvent donc pas être uniquement réduits aux espaces résiduels, hors implantation des constructions et des voies d'accès. La localisation de cet espace collectif devra assurer le respect du schéma de principe.
- L'ensemble des espaces verts, haies et boisements seront composés d'essences diversifiées, adaptées au changement climatique, offrant différentes strates de végétation. Les haies monospécifiques, celles non adaptées au contexte local et les plantes invasives sont interdites. Les essences citées dans la plaquette du CAUE "Planter des haies champêtres en Isère", référencé dans le règlement du PLU, sont recommandées.
- Les bandes inconstructibles liées au recul de 5 mètres des limites séparatives comporteront préférentiellement des espaces verts, haies ou boisements.

➢ La PROGRAMMATION à respecter

- Le projet envisagera la création de 10 logements maximum, avec une programmation minimale de 30% de logements sociaux.
- Le projet respectera la programmation sociale minimale de 30% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 30 % de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. En fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.
- La programmation sociale respectera les proportions suivantes entre les produits :
  - 30% minimum de logements sociaux sur le nombre total de logements prévu par l'opération :
    - Dont 30% minimum de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ;
    - Dont 40% minimum de Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ;
    - Dont, au plus 30% de Prêts Locatifs Social – PLS ou de Bail Réel Solidaire – BRS
- L'aménagement de la zone peut être phasé. Le phasage sera alors explicité dans la demande d'autorisation de construire (permis d'aménager ou permis de construire).
- En cas de phasage, le nombre de logements à produire à l'échelle de l'opération doit être proportionnel à l'assiette foncière du projet. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

➤ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter



9. OAP DU PATTOLAT

➤ Les CONSTATS ET OBJECTIFS

Le secteur est situé à proximité du centre de village de Coublevie. Le site est ciblé par le SCoT comme espace préférentiel de développement en raison de sa position stratégique au regard de son accessibilité et de la proximité des équipements. Le secteur a donc vocation à accueillir une urbanisation de qualité avec une densité minimale respectant les ambitions du SCoT.

Le terrain est en grande partie occupé par des activités agricoles. Cependant, l'aménagement est contraint par la présence d'habitations s'organisant autour d'une impasse. Ces habitations partagent le terrain en deux parties distinctes et peuvent difficilement être intégrées dans une réflexion d'ensemble au regard des coups d'acquisition des terrains. Deux secteurs autonomes se dégagent ainsi de chaque côté du lotissement existant.

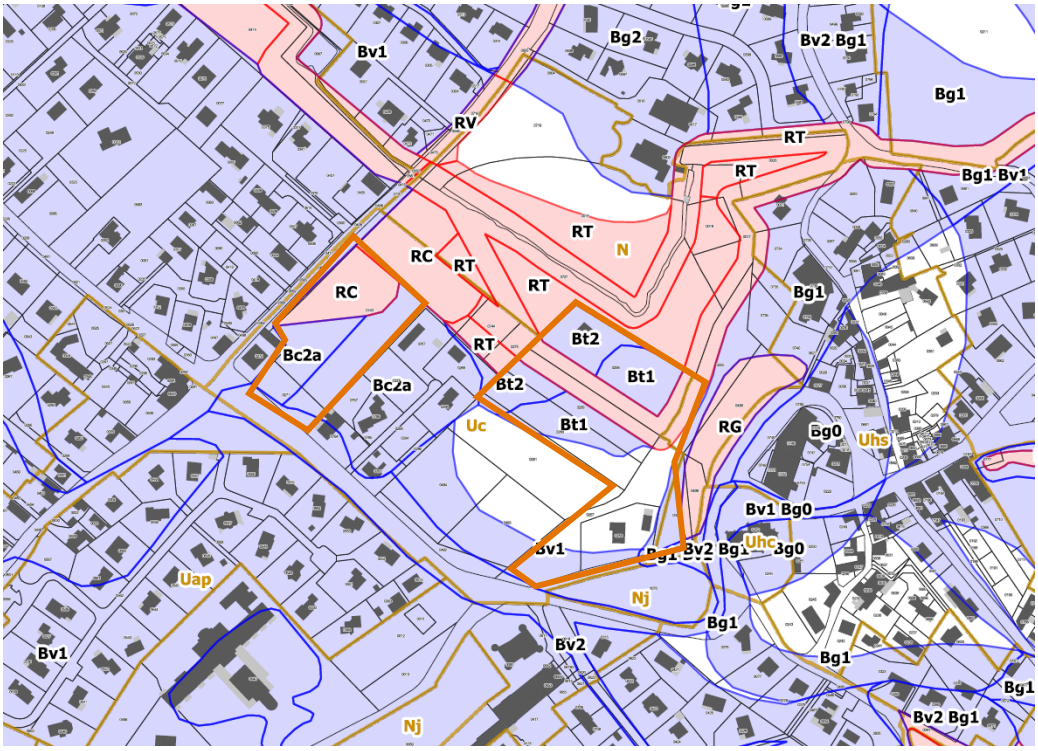
Le site a déjà fait l'objet de plusieurs permis de construire. L'une des opérations prévues est en cours de construction. Les deux autres permis devront tenir compte de la nouvelle connaissance de l'aléa

fort de crue rapide des rivières et d'un aléa moyen et très fort de crue des torrents et ruisseaux torrentiels.

Le site est aussi concerné par le passage d'un itinéraire cyclable projeté par la CAPV dans le cadre de son schéma vélo.

Compte tenu de la proximité des équipements et des nombreux enjeux d'accessibilité, d'insertion paysagère et des aléas, la commune souhaite donner un cadre à l'urbanisation du site.

Le secteur est soumis à des contraintes d'aléa fort et moyen de crue rapide des rivières et d'un aléa moyen et très fort de crue des torrents et ruisseaux torrentiels étant positionné à proximité du Gorgeat, et de ruissellement sur pied de versant d'aléa faible. Il convient de se reporter à la Partie 4 du règlement écrit du PLU, afin d'appréhender les contraintes de prise en compte de l'aléa dans le projet d'aménagement (Partie 4 du règlement écrit du PLU).



LEGENDE :

LA TRADUCTION EN RISQUE DE LA CARTE DES ALEAS :

Zone constructible avec prescriptions se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Zone inconstructibe se référer à la partie n°4 du règlement écrit (pièce 04.1 du PLU) relative au règlement de la carte des aléas

Secteur soumis à des risques naturels : la constructibilité peut être soumise à des prescriptions spéciales ou interdite (se reporter au PPRi de la Morge annexé au PLU)

Extrait du plan de zonage 4.2.4 – Traduction en risque de la carte des aléas

Objectifs :

- **Densifier** les espaces libres à proximité du centre historique et **proposer une offre de logements** adaptée aux besoins de la commune ;
- **Maîtriser l'intégration paysagère** des nouvelles constructions ;
- **Prendre en compte les risques** dans la conception du projet ;
- **Organiser la desserte interne** des constructions ;
- **Valoriser les déplacements des piétons et des cyclistes** à l'intérieur de la zone en portant une attention particulière aux itinéraires cyclables prévus dans le schéma vélo de la CAPV.

➤ Le bilan de l'OAP 9A et 9B

	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

➤ Les PRINCIPES D'AMENAGEMENT à respecter

>> Proposer des formes urbaines adaptées au contexte

- L'OAP définit **une hauteur maximale** des constructions limitée à 13 mètres sur la majeure partie du terrain afin de permettre la création de logements « collectifs ».
- La hauteur est limitée **au R+1** au nord du Gorgeat afin d'assurer la transition avec les espaces densément boisés situés au nord du périmètre. Cet espace devra être occupé par des logements « intermédiaires » ou des petits logements « collectifs ».
- Les espaces touchés par des zones inconstructibles dans la carte des aléas devront être **végétalisés**. Ils pourront intégrer **des dispositifs de rétention, d'infiltration ou d'écoulement des eaux. La création d'infrastructures** permettant l'accès au site (en voiture, à pied ou en vélo) y est **autorisée** sous réserve de respecter les prescriptions associées à la carte des aléas.
- Afin de favoriser une bonne intégration paysagère, les bâtiments présenteront **une simplicité de volumes.**
- De manière générale, les volumes et l'aspect des constructions devront s'inscrire **en cohérence avec le projet de logements collectifs situé à proximité.**
- L'implantation de bâtiments pourra être définie de manière à **favoriser les orientations et les vues sur les espaces libres**, en particulier les espaces végétalisés touchés par les risques qui constituent des opportunités pour la qualité des logements.
- Les bâtiments devront présenter **des décrochés** pour limiter la monotonie des façades.
- Les bâtiments présenteront **des terrasses**.
- Les logements collectifs présenteront **des attiques**. Il s'agit d'un étage présentant un retrait minimal de 1 m par rapport à la façade principale. Il donne une utilité aux combles et peut présenter par endroits une hauteur sous plafond moins importante que pour les étages inférieurs.
- Les balcons et terrasses, s'il y en a, présenteront **un aspect contemporain.**
- **Un contraste de couleur ou de matériaux** sera recherché pour les attiques, les décrochés de façades et les balcons. Ce contraste permet d'accentuer la dissociation des volumes et de limiter la monotonie de la construction.
- Les attiques seront traités **en bardage métallique**.
- Les balcons seront traités avec un **barreaudage vertical**.

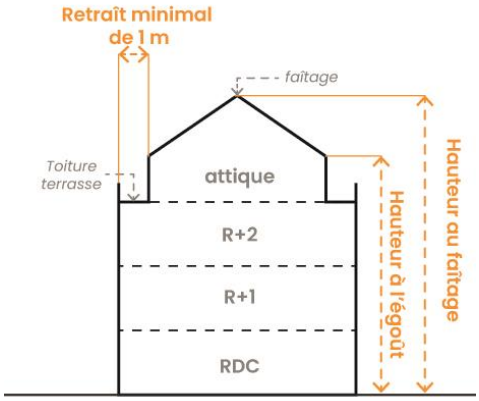


Illustration d'un attique

>> Permettre un phasage des opérations

- Le schéma de principe définit **2 secteurs** distincts dont l'aménagement peut être réalisé de manière autonome.
- Chaque secteur pourra faire l'objet **d'une opération d'aménagement d'ensemble**.
- Aucun ordre n'est imposé.

>> Permettre le développement des mobilités douces

- Le périmètre de l'OAP est concerné par le passage de plusieurs itinéraires cyclables structurants définis dans le schéma vélo de la CAPV. Ainsi, deux mesures doivent être mises en œuvre :
  - La route du Bourg devra être réaménagée **et intégrera une liaison cyclable** dans les deux sens de circulations. Le dispositif mis en œuvre pour atteindre cet objectif reste libre. L'aménagement du secteur 1 et du secteur 2 pourra être indépendant de la réalisation de ces travaux ;
  - L'aménagement du secteur 2 devra intégrer la création **d'une piste cyclable d'une largeur minimale de 3 m.**
- Le carrefour d'intersection entre la route du Bourg, le chemin d'Orgeoise et le chemin du lotissement d'Orgeoise **devra être réaménagé**. Ce réaménagement permettra de faciliter la traversée des piétons et devra sécuriser les traversées des cyclistes au point de rencontre des deux itinéraires cyclables.
- Afin de favoriser les déplacements doux au sein du projet et de faciliter les relations avec les quartiers environnants, **un cheminement doux est-ouest devra être créé**. Il reliera la nouvelle liaison cyclable et la route de Vouise. Il permettra également de desservir les logements situés au nord du Gorgeat.
- **Le cheminement doux existant** en direction du centre historique devra également être conservé afin de favoriser les déplacements piétons.

>> Adapter l'urbanisation du secteur à la prise en compte de l'aléa de ruissellement sur versant, de crue torrentielle et de crue rapide des rivières

- L'aménagement du secteur B sera envisagé de manière cohérente avec les aménagements hydrauliques envisagés par le Symbhi, autour du bras secondaire du Gorgeat, qui traverse le tènement.
- La disposition des constructions doit être envisagée et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- L'aspect extérieur des accès aux sous-sols enterrés devra être traité de manière similaire, et avec la même recherche de qualité, que le traitement des façades des bâtiments d'habitation. Les rampes d'entrée et de sortie des parkings en sous-sol seront intégrées dans les bâtiments, ou couvertes et masquées par les aménagements. Les accès au garages souterrain doivent se faire par les voies internes de desserte du tènement, en privilégiant la mutualisation des entrées à l'échelle du programme pour aboutir à un seul accès commun.
-

>> Organiser la desserte routière du nouveau quartier

- L'accès au secteur 1 devra se faire **par la route de Vouise**. Le carrefour pourra être réaménagé selon les nécessités en matière de trafic. La position de l'accès devra être choisie de manière à impacter le moins possible la zone inconstructible définie dans la carte des aléas.
- **2 accès routiers** pourront être créés pour entrer dans le secteur 2 :
  - Le premier pourra être créé sur la voie qui desservira le quartier en cours de construction ;

- Le réaménagement du carrefour d'intersection entre la route du Bourg, le chemin d'Orgeoise et le chemin du lotissement d'Orgeoise devra intégrer l'accès au secteur 2.

- La desserte interne de chaque secteur **pourra se faire librement**. Plusieurs dispositifs peuvent librement être mis en œuvre :
  - **De nouvelles voies de desserte** sans obligation de bouclage et pouvant intégrer quelques places de stationnement ;
  - **Des poches de stationnement enterrées** ou au rez-de-chaussée des bâtiments sont à privilégier afin de limiter les surfaces imperméabilisées ;
  - La zone destinée à des logements intermédiaires ou des petits logements « collectifs » sera de préférence **accessible à pied depuis une poche de stationnement** située au sud du Gorgeat (enterré ou non) ;
  - *Quel que soit le dispositif choisi, il devra respecter les prescriptions associées à la carte des aléas.*

>> Préserver le patrimoine paysager et architectural

- **Les espaces libres devront être prioritairement non imperméabilisés** (sauf contraintes techniques dûment justifiées) et composés majoritairement d'espaces verts.
- **Le point de vue existant** sur l'Église de Coublevie devra être conservé et valorisé.

➢ La PROGRAMMATION à respecter

>> Assurer une densité adaptée dans chaque opération

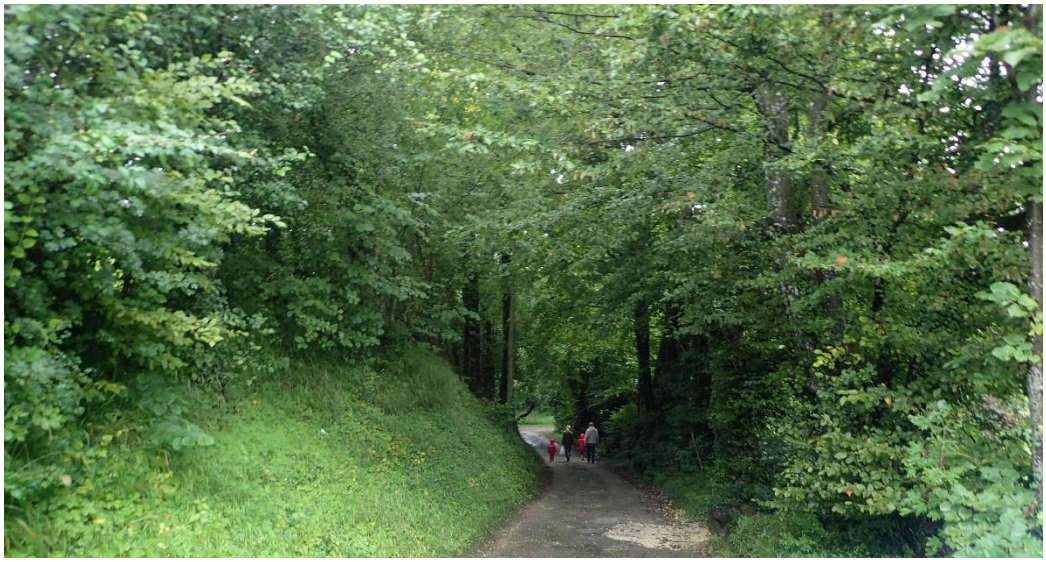
- Afin d'assurer une densité minimale sur chaque secteur, de limiter la consommation d'espaces et de favoriser la mixité sociale, **le nombre minimal de logements à construire et les proportions minimales de logements sociaux** sont définis sur chaque secteur :
  - **Secteur 1 :** l'opération devra comporter au minimum **45 logements,**
  - **Secteur 2 :** l'opération devra comporter au minimum **60 logements.**

- Le projet respectera la programmation sociale minimale de 45% de logements sociaux, et la surface de plancher affectée aux logements sociaux devra correspondre à au moins 45 % de la surface de plancher totale à destination d'habitation de l'opération. En fin de calcul l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.
- La programmation sociale respectera les proportions suivantes entre les produits :
  - 30% minimum de logements sociaux sur le nombre total de logements prévu par l'opération :
    - Dont 30% minimum de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration – PLAI ;
    - Dont 40% minimum de Prêts Locatifs à Usage Social – PLUS – ;
    - Dont, au plus 30% de Prêts Locatifs Social – PLS ou de Bail Réel Solidaire - BRS
  - 15% minimum de Bail Réel Solidaire - BRS sur le nombre total de logements prévu par l'opération
- Les projets dans les sous-secteurs viseront la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité du périmètre, induisant le dépôt d'une seule demande d'autorisation de construire sur l'ensemble du périmètre (permis d'aménager ou permis de construire).
- L'aménagement des zones peut être phasé. Le phasage sera alors explicité dans la demande d'autorisation de construire (permis d'aménager ou permis de construire).

- En cas de phasage, le nombre de logements à produire à l'échelle de chaque doit être proportionnel à l'assiette foncière du projet. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

➤ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter

10. VOLET MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE



➤ Les CONSTATS ET OBJECTIFS

Les enjeux liés aux fonctionnalités écologiques sont importants au niveau du territoire communal. Ces enjeux sont regroupés au sein de la Trame verte, bleue et noire (nocturne) communale. Le réseau de réservoirs de biodiversité, espace où la biodiversité est la plus riche et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle biologique et se disperser, et de corridors écologiques, voies de déplacement de la faune et de la flore, forment les continuités écologiques.

L'objectif de cette OAP vise à préserver et à renforcer l'intérêt écologique des zones identifiées pour leurs enjeux de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, en complément des prescriptions mises en place dans le règlement écrit sur la protection des zones humides, et la préservation des corridors écologiques, des haies et alignements d'arbres, des boisements classés et des principes des documents graphiques (notamment la zone N).

Ainsi, l'ensemble des constructions, aménagements et travaux divers devront respecter le schéma de principe ci-dessous. Ceux-ci ne devront pas entraîner une dégradation de la fonction ni de la structure des milieux associés à un rôle fonctionnel, ni entraîner de perturbations aux déplacements des espèces.

➤ Les SCHEMAS DE PRINCIPE à respecter

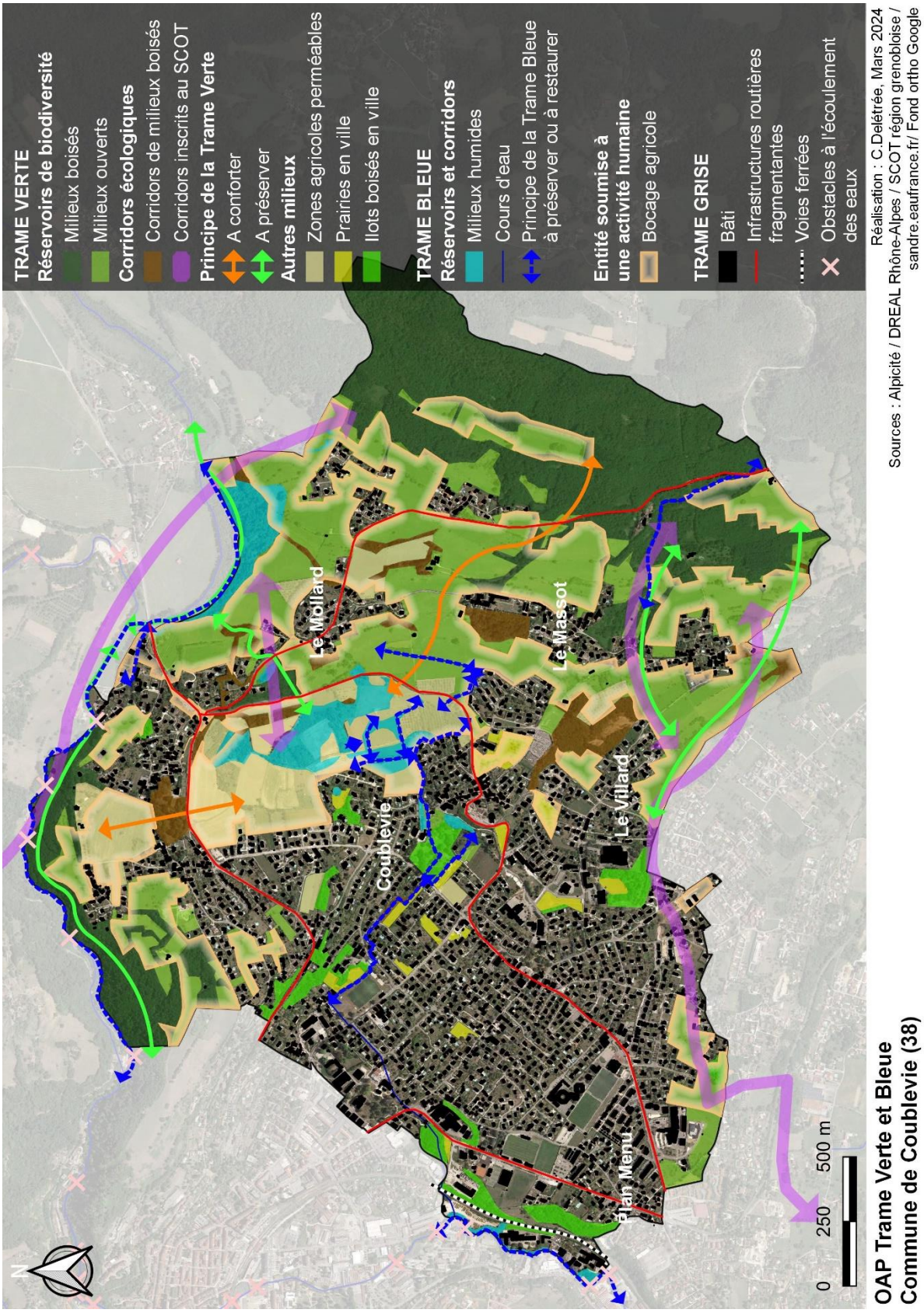


Schéma d'aménagement de l'OAP Thématique « Trame verte et bleue »

TRAME VERTE

Concernant le principe de corridors de la Trame Verte, une partie de la commune est identifiée comme réservoir de biodiversité et est préservée par le zonage du PLU. La moitié Est de la commune est quant à elle un secteur important pour les échanges fonctionnels.

Concernant les corridors au sein de la zone bocagère, le système en mosaïque de prairies, parcelles en cultures, haies bocagères et îlots forestiers doit être maintenu dans un état favorable aux déplacements des espèces, en particulier pour les chiroptères, l'avifaune et la faune terrestre. Il s'agit ainsi de conserver une trame bocagère diversifiée favorable pour de nombreuses espèces.

Prescriptions

- Au sein des espaces de réservoirs et de corridors, et de manière générale, les habitats naturels doivent être maintenus dans un état favorable au développement et aux déplacements des espèces Les éléments naturels préexistants (petits boisements de feuillus ou boisements mixtes, haies bocagères, arbres isolés, arbres têtards) favorisant les déplacements dans les milieux ouvert notamment sur un axe nord-sud ou est-ouest et permettant le franchissement notamment des infrastructures routières doivent être conservés. Les coupures vertes existant entre les secteurs urbanisés doivent être conservées.
- Les nouveaux projets d'aménagement ne devront pas créer de rupture dans les continuités végétales ni de fragmentation d'habitats particulièrement au sein des zones de corridors identifiés par le SCOT ou le PLU. Ils pourront s'appuyer sur la trame paysagère existante pour conforter ces continuités en aménageant des espaces verts offrant différentes strates de végétation, connectée directement ou indirectement à la continuité et formant une zone tampon.

Recommandations

- L'élagage, la coupe d'arbres ou d'arbustes ou la taille et l'entretien de haies ne sont pas proscrits mais ces travaux ne doivent pas avoir d'impact sur le système écologique. De tels travaux devront néanmoins si possible être conduits à l'automne, et ne devront pas entraîner la destruction de gîtes favorables aux chiroptères ou aux oiseaux, c'est-à-dire en particulier les arbres creux, arbres à cavités, arbres à écorces décollées, arbres de circonférence remarquable ou les arbres têtards. L'entretien des arbres têtards existants est à faire perdurer et de nouveaux arbres peuvent être taillés en têtards. Ces travaux ne doivent pas non plus entraîner de rupture importante dans la continuité arborée ou arbustive (Ne pas créer de rupture de plus de 10% de la longueur de la haie et pas plus de 5 mètres linéaires).
- La restauration et l'implantation de haies d'essences locales et diversifiées, offrant différentes strates de végétation, est conseillée et doit être soutenue et encouragée pour conforter et restaurer le bocage agricole. Les haies protègent le sol de l'érosion, améliorent la gestion de la ressource hydrique, permettent de protéger les cultures du vent qui favorisent de meilleurs rendements, fournissent une protection contre le soleil et la pluie pour les bêtes, favorisent la biodiversité dont la présence de pollinisateurs et d'auxiliaires contre les ravageurs…

Exemple de linéaire arboré qui mériterait d'être conforté

- La végétation spontanée se développant sur les espaces libres sera maintenue.

- L'utilisation pastorale et agricole compatible avec le maintien de l'équilibre de cette mosaïque doit être soutenue et encouragée (fauchage raisonné et pâturage extensif). L'aménagement de bâtis agricoles doit être autant que possible accompagné par des structures arborées.

Coublevie est fortement urbanisée notamment en partie ouest du territoire communal. Les déplacements dans ce secteur sont assez compromis mais néanmoins des îlots de végétation favorables à la biodiversité en ville subsistent.

Recommandations

- Le maintien des îlots de végétation favorisant la biodiversité en ville doit être encouragé.

- La mise en valeur des parcs urbains doit être poursuivie : développer des aménagements végétaux adaptés et favorables à la biodiversité comme la réalisation de haies diversifiées en bordure de prairies ou de parcs boisés, limiter l'imperméabilisation des sols à proximité et privilégier des revêtements perméables, favoriser l'accès par mobilité douce…

- L'intégration d'espaces favorables à la biodiversité dans les nouveaux projets doit être soutenu : coupures végétales diversifiées, nichoirs à chauves-souris (prioritairement), nichoirs à oiseaux, végétalisation des trottoirs, …

Trame Bleue

Concernant le principe de corridor de la Trame Bleue et des milieux rivulaires associés, le rôle de corridor et d'hébergement d'espèces doit être préservé, voire renforcé (pour les espèces aquatiques, terrestres et aériennes). Les services écosystémiques rendus tels que le maintien des berges, la régulation des crues et l'épuration de l'eau doivent également être maintenus.

Prescriptions

- Les éléments naturels préexistants tels que les arbres, bandes enherbées, fourrés, berges naturelles entourant les cours d'eau dont le Gorgeat et la Morge et les zones humides, seront maintenus. D'une façon générale, afin de conserver les services écologiques rendus (zones tampons, rétention de l'eau, filtration et qualité des eaux, patrimoine naturel, …), les ripisylves et autres boisements humides ainsi que les zones humides, dont notamment celles situées sur la plaine agricole, ne doivent être impactées par aucun aménagement sauf si ce dernier a vocation à améliorer la préservation ou la mise en valeur de l'espace ou est lié à la gestion des risques naturels (par exemple : travaux de gestion et d'entretien des berges pour prévenir le risque inondation ou la sécurité des ouvrages routiers). Les impacts, directs et indirects des différents aménagements à proximité, seront évités.

- Les ripisylves de la Morge et du Gorgeat seront préservées, voire restaurées. D'une façon générale, les ripisylves bordant ces deux cours d'eau ne doivent pas être impactées par aucun aménagement. Les projets à proximité directe pourront être enrichis par des aménagements végétaux indigènes et tant que possible d'origine locale, et exemptes d'espèces végétales invasives, connectés directement ou indirectement aux ripisylves et formant une zone tampon. Ce principe sera suivi pour les autres ripisylves, notamment concernant les petits rus intermittents.

- La perméabilité des sols doit être maintenue voir restaurée quand cela est possible en bordure des cours d'eau et autres zones humides : éviter la compaction / déstructuration du sol, désimperméabiliser et revégétaliser les secteurs aménagés inutilisés, réfléchir au remplacement des revêtements imperméables par des matériaux perméables….

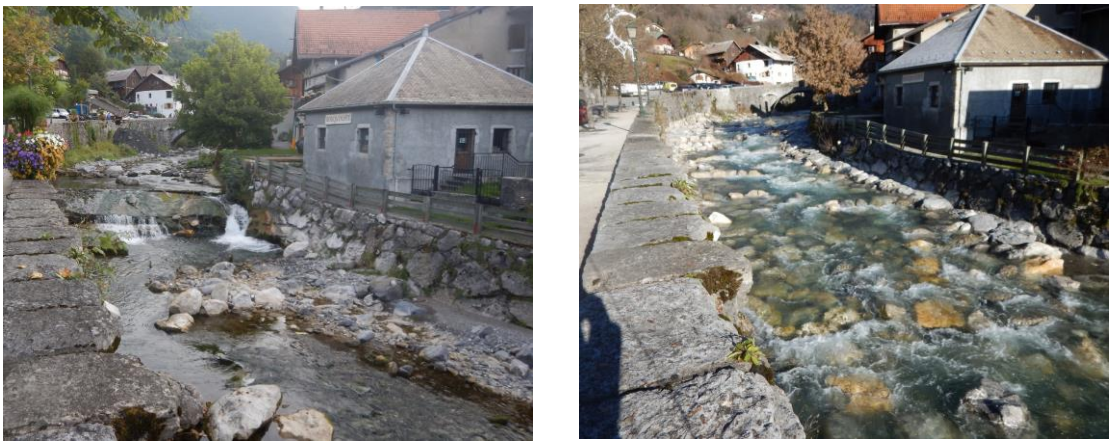
- Les projets de drainage ou d'assèchement devront faire l'objet d'études écologiques ciblés.
- Les zones humides seront protégées selon les principes édictés dans le règlement écrit. Pour tout aménagement envisagé en périphérie des zones identifiées, une étude complémentaire sur la fonctionnalité de la zone est souhaitable, en particulier par rapport au système d'alimentation en eau
-

Recommandations

- Les travaux de renaturation des cours d'eau et des berges tel que le reméandrage, la création de noue, … comme les propositions d'aménagement du Gorgeat par le SYMBHI, doivent être encouragés afin de prévenir les risques inondations.

- La Morge est concernée par des seuils créant une rupture dans la continuité aquatique de ces cours d'eau. La mise en œuvre de projets permettant de réduire, supprimer ou permettre le contournement de ces seuils par la faune aquatique est conseillée (exemple : passe à poisson).

L'accompagnement à l'abandon est également possible. Dans un premier temps, un diagnostic doit permettre de recenser et d'identifier les ouvrages, d'évaluer leur fonction et leur nécessité, de proposer des solutions pertinentes pour rétablir la fonctionnalité du cours d'eau.



Exemple de suppression de seuil en rivière
Source : ofb.fr

Pour information : Introduite en 2000 par la directive cadre sur l'eau, la notion de continuité écologique d'un cours d'eau se définit par la libre circulation des organismes vivants et leur accès aux zones indispensables à leur cycle de vie, le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que le bon fonctionnement des réservoirs de biodiversité. Selon l'article R.214-109 du Code de l'Environnement, un ouvrage constitue un obstacle à la continuité écologique, s'il possède l'une des caractéristiques suivantes :

- *Il ne permet pas la libre circulation des espèces biologiques ;*
- *Il empêche le bon déroulement du transport naturel des sédiments ;*
- *Il interrompt les connexions latérales avec les réservoirs biologiques ;*
- *Il affecte substantiellement l'hydrologie des réservoirs biologiques.*

➤ Les SCHEMAS DE PRINCIPE à respecter

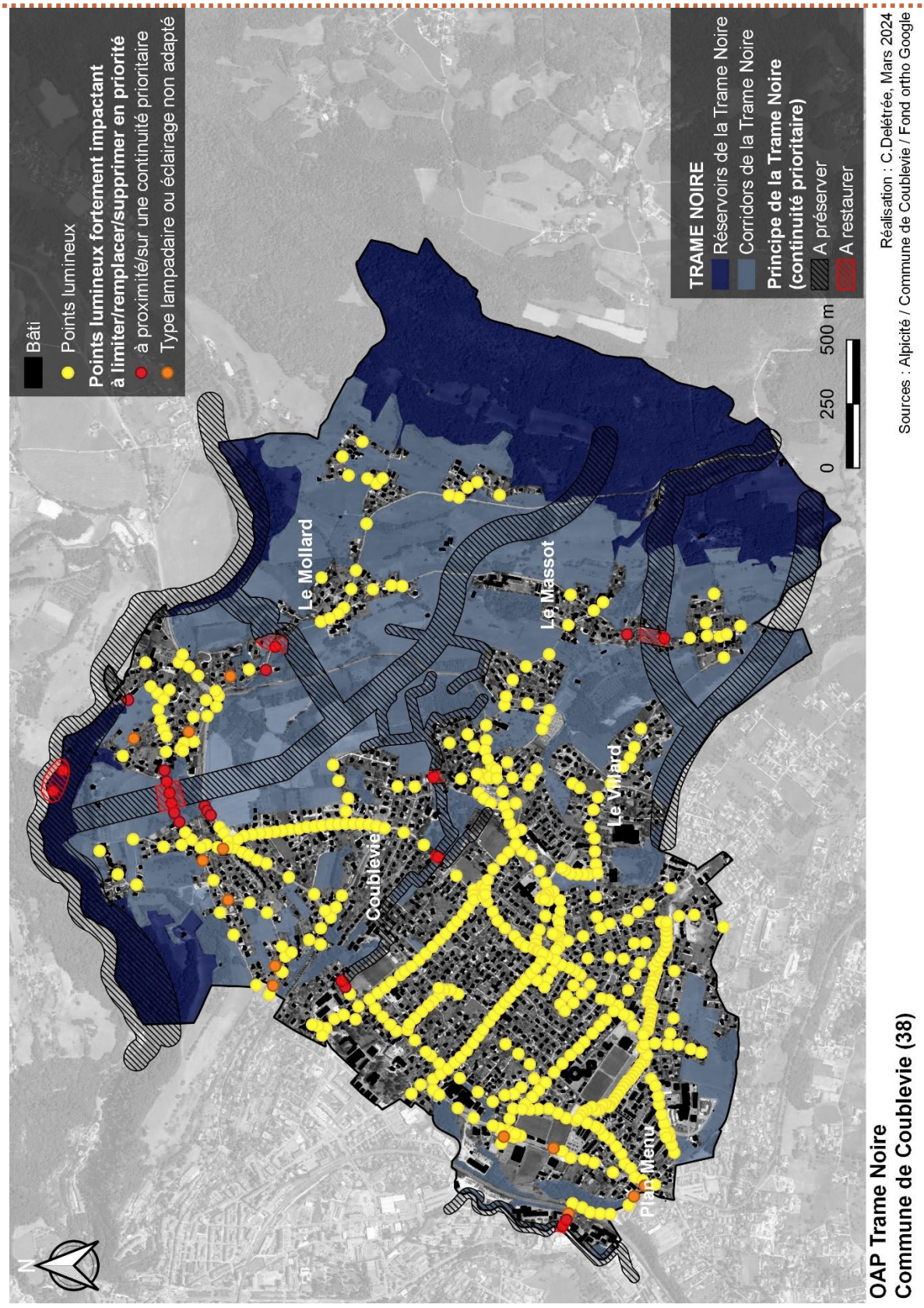


Schéma d'aménagement de l'OAP Thématique « Trame noire »

Trame Noire

Concernant les principes de corridors de la Trame noire, les effets directs et indirects de l'éclairage public ou privé, entraînant une altération de la fonctionnalité écologique de ces continuités, doivent être pris en compte.

Prescriptions

- Conformément au règlement, tous les appareils d'éclairage extérieurs, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière au-dessus de l'horizontal et vers le ciel. L'éclairage direct des cours d'eau et autres surfaces en eau est proscrit (Prescription de l'arrêté ministériel du 27/12/18 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses : Art. 4 V : Interdiction d'éclairage direct des cours d'eau et surfaces en eau et des parties terrestres et maritimes du Domaine Public Maritime).

- L'arrêté ministérielle du 27/12/18 mentionne également des dispositions spécifiques s'appliquant sur les espaces protégés comme les réserves naturelles, les parcs nationaux, **les parcs naturels régionaux** et les parcs marins. Ainsi, au sein du **Parc naturel régional de Chartreuse**, en application de l'article L. 583-2 du code de l'environnement, le préfet peut, après consultation des communes classées en Parc naturel régional et après avis de la commission départementale visée à l'article R. 583-6 du même code, arrêter des prescriptions plus strictes. Il convient de respecter les prescriptions du préfet sur l'éclairage à tenir au sein du Parc

Recommandations

- Afin de renforcer l'effet de ces obligations réglementaires, la taille des mâts est à limiter, par exemple à 5 mètres maximum en cas de remplacement d'un point existant (sans augmenter le nombre de points lumineux).

- L'adaptation de l'éclairage aux fonctionnalités des espaces (horloge, temporisation, détection de présence, choix de ne pas éclairer, abandon de l'éclairage non fonctionnel et esthétique) est conseillée. Ainsi, la mise en valeur de bâtiment et espaces verts par un éclairage est aussi à éviter. De même, l'éclairage dans les zones identifiées en tant que continuités écologiques sera limité au maximum voire supprimé.

- L'utilisation d'un éclairage en couleur chaude ou ambré est une nécessité. Cet éclairage doit ainsi posséder un spectre de couleur étroit et sans émissions dans l'ultra-violet et dans la lumière visible bleue, pour réduire l'attractivité auprès des insectes volant de nuit (LED émettant dans le jaune/orange à défaut un « blanc chaud », soit 2 400 Kelvin ou moins, source : Sordello R., Paquier F. et Daloz A. 2021. Trame noire, méthodologie d'élaboration et outils pour sa mise en œuvre. Office français de la biodiversité. Collection Comprendre pour agir. 112 pages). La puissance des points lumineux sera limitée pour réduire l'effet de halo.

- En cas d'aménagement de nouveaux secteurs (Zones concernées par les principes d'aménagements des OAP sectorielles notamment), l'optimisation de la disposition des éclairages et de leur espacement sera recherchée afin d'éviter les alignements denses de sources lumineuses. Il sera veillé à ne pas positionner de luminaire en marge des nouvelles

zones urbaines afin de ne pas éclairer les milieux naturels voisins mais privilégier un positionnement en cœur de zone urbaine entre les bâtiments. Les nouveaux dispositifs veilleront également à respecter les prescriptions et recommandations citées ci-dessus.

- Une veille visant à informer les riverains sur les effets de la pollution lumineuse et les recommandations à mettre en place concernant l'éclairage privé extérieur est conseillée.

Principe de préservation en faveur de la biodiversité

De manière générale et sur l'ensemble de la commune, différents principes sont recommandés pour agir en faveur de la biodiversité :

- En cas d'installation de clôtures, les clôtures végétalisées et les clôtures permettant le passage de la petite faune terrestre seront privilégiées. Ainsi, ces clôtures laisseront des passages d'au moins 10 cm par 10 cm, pour les mammifères de la taille d'un Hérisson, jusqu'à des ouvertures de 30 cm de côtés, pour des animaux de plus grandes tailles tels que Renard et Blaireau (https://cbiodiv.org/).
-
- Les espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) doivent également faire l'objet d'une attention particulière. La commune est concernée par un nombre assez important d'espèces comme l'Ambroisie à feuilles d'Armoise (Ambrosia artemisiifolia) qui se développe souvent dans les terrains nouvellement remaniés et les secteurs agricoles. Des actions de prévention sont conseillées à savoir :
- Le recours aux essences d'arbres et aux espèces végétales locales (semences ou plants),
- Le nettoyage des engins de chantier et de fauchage pour limiter le risque de dissémination d'un terrain d'opération à un autre,
- Une gestion adaptée des déchets verts et leur traitement approprié,
- La sensibilisation de tous les publics, dont les employés communaux, à la problématique des EVEE et à la reconnaissance des principales espèces susceptibles d'être rencontrées sur le territoire communal,
- Une veille réalisée sur la commune pour détecter de nouveaux secteurs voyant l'apparition d'EVEE,
- Enfin, tant que nécessaire, des actions concrètes d'éradication de ces espèces, notamment sur les nouveaux secteurs « envahis ».

Pour tous les projets d'aménagement public ou privé sur l'ensemble du territoire de Coublevie, des mesures simples pour réduire les effets sur les milieux naturels, la faune et la flore peuvent être suivis et mise en place par les porteurs de projets. Ainsi nous préconisons :

- De réaliser les travaux de débroussaillage et enlèvement des déchets verts, coupe d'arbre, démolition de bâti, démarrage de travaux de terrassement/ construction, en dehors des périodes de reproduction et d'hivernage de la faune. Une fois les travaux démarrer pendant la période propice, ils peuvent continuer sur le reste de l'année.

	Sept.		Oct.		Nov.		Déc.		Janv.		…
Débroussaillage											
Enlèvement des déchets verts											
Coupe d'arbre											
Démolition de bâti											
Démarrage travaux de terrassement / construction											
Poursuite travaux de terrassement / construction											

Légende : Périodes où les travaux sont autorisés

- De préserver les arbres âgés ou de taille importante présentant des fissures ou cavités pouvant servir de gîte à la faune.
- En cas de coupe d'arbre nécessaire, laisser l'arbre sur place au moins 48 à 72h afin de laisser la faune (oiseaux ou chiroptères cavernicoles) la possibilité de s'échapper avant de débiter et d'évacuer les morceaux.
- En cas d'entretien, de taille et d'élagage des arbres et haies, les déchets de coupe peuvent être utilisé pour la réalisation de tas de branches dans ou à proximité des haies bocagères, ce sont des aménagements simples à réaliser et pouvant servir d'abris pour la petite faune (micromammifère, reptiles, amphibiens, insectes).
- D'imperméabiliser les sols au minimum voire de réfléchir à l'utilisation de matériaux perméables.
- De remanier les sols le moins possible et de maintenir si possible, les espèces végétales naturellement présentent sur les parcelles (sauf en cas d'espèces envahissantes) en évitant le traitement des espaces verts par l'ensemencement de gazon par exemple.
- De réduire les emprises de chantier au strict minimum.

De nombreuses espèces patrimoniales ou protégées peuvent être rencontrées en zone urbaine, ainsi même en mettant en place les mesures d'évitement et de réduction ci-dessus, il est tout à fait possible de rencontrer l'une d'elles dans le cadre de travaux publics ou privés. En cas de découverte ou de suspicion de présence d'une espèce protégée ou patrimoniale, il sera fait appel à une personne habilitée de l'Office Français de la Biodiversité (OFB) afin d'obtenir des conseils pour la poursuite des travaux.

Une veille est à réaliser sur la commune pour détecter l'apparition de décharges vertes sauvages, allant de pair avec la sensibilisation des populations aux bonnes pratiques.

11. VOLET PAYSAGE

➤ Les CONSTATS ET OBJECTIFS

La commune de Coublevie cumule de nombreux enjeux paysagers, mêlant préservation du patrimoine historique, amélioration des parties les plus récentes et intégration paysagère des nouvelles constructions.

La commune présente en effet des hameaux historiques remarquables en hauteur. Ceux-ci sont relativement épargnés par l'urbanisation et présentent par conséquent un enjeu de préservation de leur silhouette et des paysages agricoles environnants. L'implantation des hameaux en surplomb sur les paysages permet également de dégager des points de vue qu'il convient de préserver.

Parallèlement, la commune a connu un développement important sur sa partie ouest en relation avec la commune de Voiron, faisant disparaître quasi-entièrement l'activité agricole de ce secteur.

Cette urbanisation massive est à l'origine d'un paysage principalement routier laissant peu de place aux mobilités douces et affectant la qualité des espaces publics. Il est marqué par des surfaces importantes dédiées aux voiries et à l'habitat individuel, affectant ainsi la perméabilité des sols.

Récemment, les parties basses de la commune sont aussi touchées par une urbanisation récente particulièrement dense (habitat collectif, maisons en bandes) dont les interfaces avec les quartiers d'habitat peu dense et la co-visibilité avec le patrimoine bâti ne sont pas toujours maîtrisées.

Objectifs :

- Préserver les qualités paysagères de la commune et son patrimoine bâti ;
- Améliorer la perception des espaces présentant le moins de qualité ;
- Maîtriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions afin de ne pas reproduire les erreurs de la fin du XXème siècle.

➤ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter

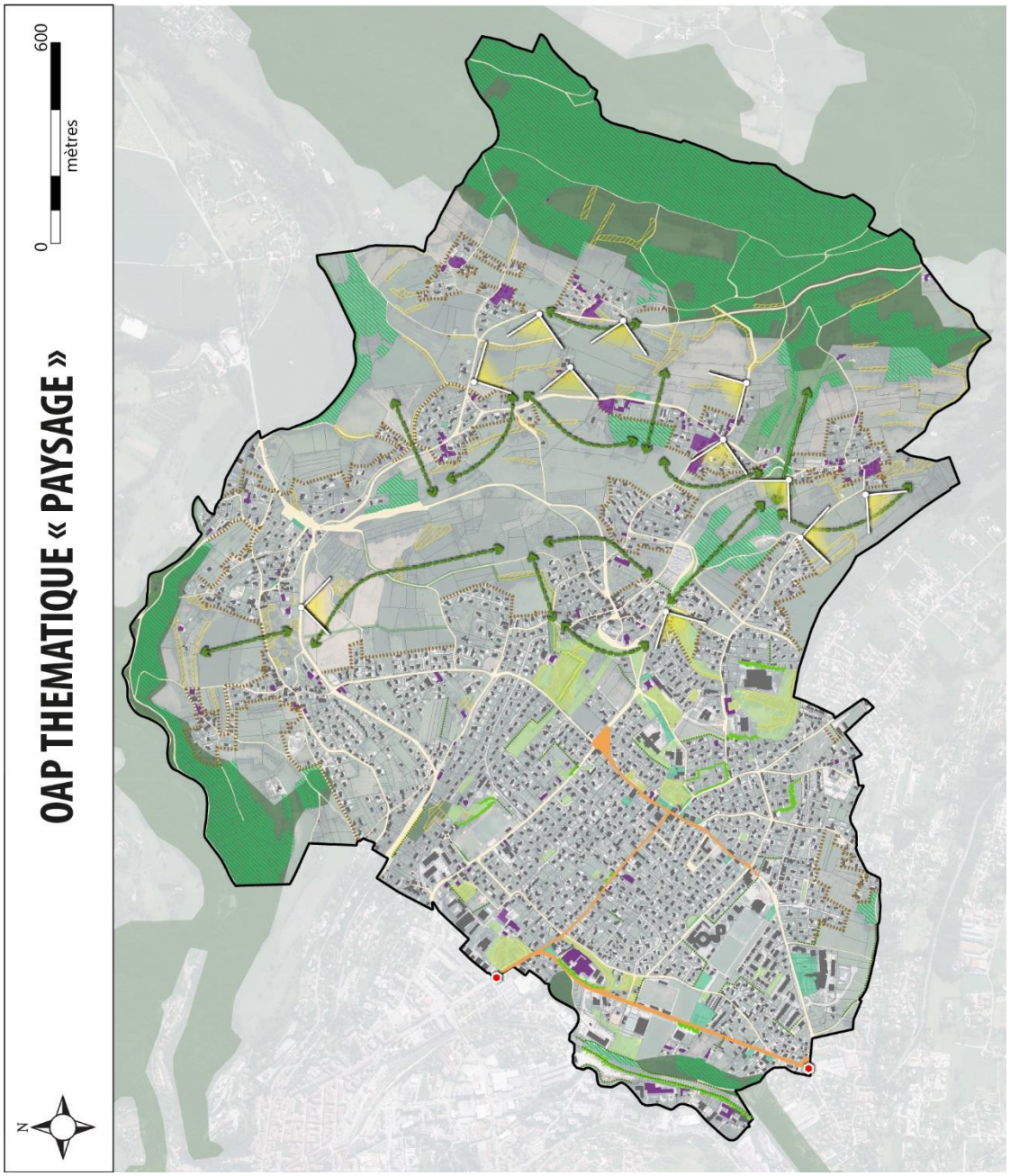


Schéma de principes de l'OAP thématique « paysage »

Généralités

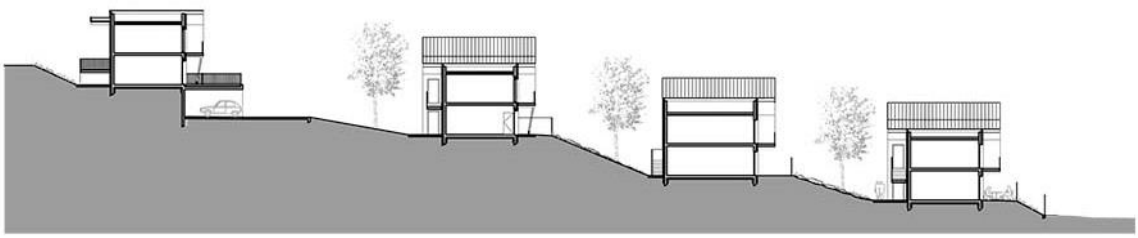
Recommandations

- **De manière générale, tous les projets devront prendre en compte les caractéristiques paysagères du lieu, en particulier :**
  - La topographie
  - La présence du végétal
  - L'environnement architectural, naturel ou agricole
  - La trame viaire et les espaces publics
  - La perception des aménagements depuis l'espace public
  - Les points de vue
  - Le patrimoine architectural
- Ainsi, les projets devront s'inscrire **dans la continuité de ces caractéristiques paysagères, les préserver, les mettre en valeur ou en faire des atouts majeurs** en les positionnant au cœur du projet. Les contrastes par rapport à l'état initial ou à l'environnement sont envisageables mais **les dispositifs permettant d'assurer une transition douce** doivent faire l'objet d'une réflexion particulière.

La topographie

Recommandations

- **Limiter les constructions** sur les secteurs les plus en pente.
- **Limiter les terrassements** et trouver des typologies s'inspirant de la pente pour faciliter les accès et créer des modes de vies spécifiques.
- Privilégier une implantation des bâtiments **parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau**.
- **Limiter la hauteur** des murs de soutènement.



Exemple de typologies s'inspirant de la pente : l'Etang-la-Ville (Atelier PO&PO)
Source : www.caue-observatoire.fr

La présence du végétal

Prescriptions

- Les arbres, haies et buissons les plus développés et les plus caractéristiques du paysage local seront **conservés.**

Recommandations

- En cas de préservation d'un arbre, **le système racinaire et le volume de terre sous le houppier doivent être préservés**. Cette mesure répond à un enjeu écologique (assurer le maintien en bonne santé des arbres, faciliter l'infiltration des eaux dans le sol grâce aux racines) mais elle incite aussi à choisir l'espèce végétale en fonction de la taille de l'espace dans lequel il va se développer et ainsi d'assurer **un équilibre des proportions**. En cas de jeunes arbres, il est nécessaire de prendre en considération la taille du houppier **à l'âge adulte**.
- Tout projet veillera à conserver, à conforter ou à prolonger **les continuités paysagères existantes** (en particulier les haies et boisements).

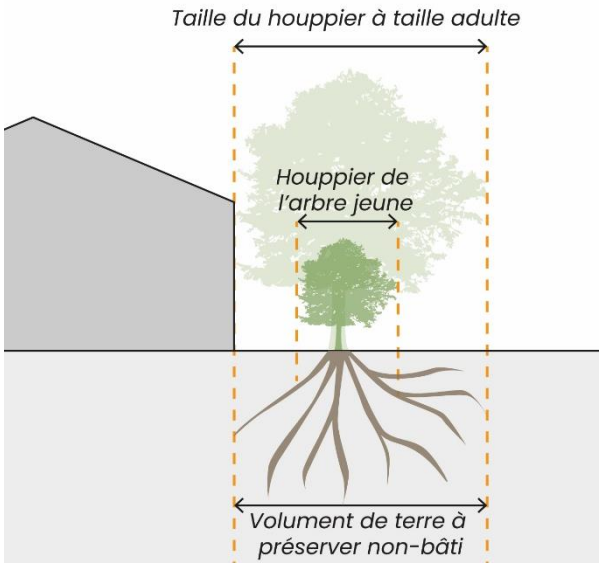


Illustration des zones à protéger autour d'un arbre

Exemple d'arbre remarquable pouvant être protégé sur la route de Vouise

Exemples de constructions préservant la trame végétale existante

Ecole à Belley (Delers & associés architectes)

Le Courtil Sylvestre (Garo Boixel architectes)

ZAC Clos du Moulin ((DRODELOT,ARLAB,ASA GIMBERT, DESORMEAUX, IN SITU)

Source : www.caue-observatoire.fr

Recommandations

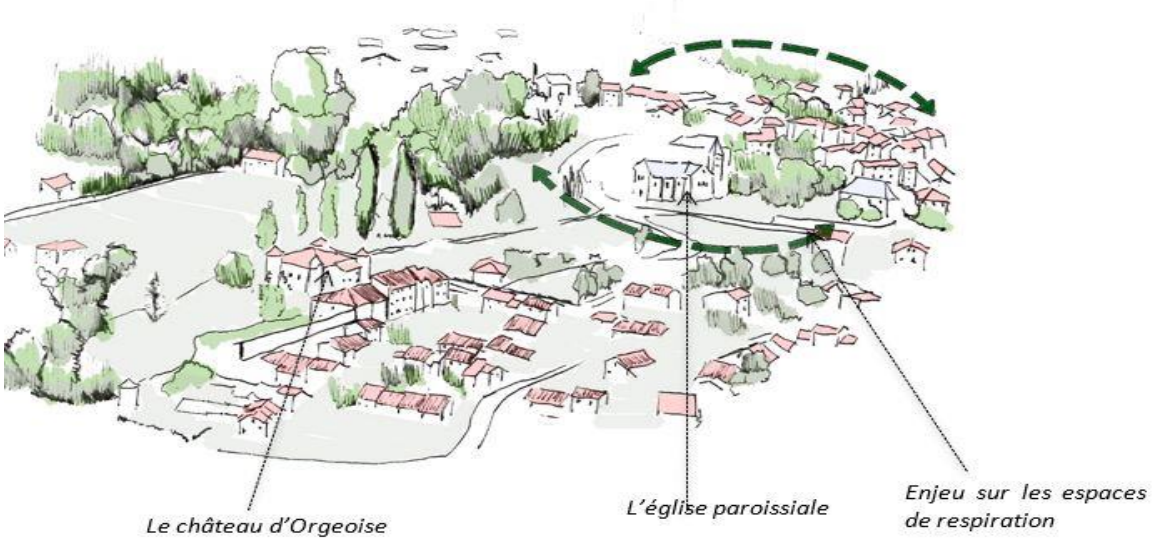
- Même dépourvus de végétations remarquables, certains espaces libres permettent de **créer** des ouvertures de vues, de valoriser la silhouette des hameaux historiques, de séquencer les parcours et ces lieux sont souvent très appréciés par les habitants en tant **qu'espaces de respiration**. Ces espaces seront préservés.
- Certains espaces verts permettent également de gérer la **transition entre des secteurs de natures différentes** (zones urbaines de densités différentes, limites entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles). Ces **tampons paysagers** seront conservés dans les nouveaux projets.
- Les aménagements devront privilégier **la construction sur des sols déjà artificialisés** lorsque ceux-ci existent avant d'artificialiser de nouvelles surfaces.
- **Une composition multi-strate sera privilégiée** (arborée, arbustive, herbacée) de manière à diversifier les espaces et à favoriser une végétation dense.

➤ Les espaces végétalisés à préserver en priorité sont définis dans le schéma de principe. Il s'agit notamment :

- Des principaux espaces boisés
- Des espaces boisés classés
- De certains parcs et jardins dont la qualité est remarquable
- Des corridors écologiques
- Des espaces de respiration
- Des espaces protégés par les prescriptions paysagères du PLU
- Des tampons paysagers

Exemple d'espace de respiration à proximité de la Trinconnière

Exemple d'espace de respiration autour du chef-lieu de Coublevie



Les espaces de respiration autour du chef-lieu de Coublevie

Exemple de haies composées d'espèces diversifiées, Condécourt
Source : condecourt.fr

L'environnement architectural, naturel ou agricole

Recommandations

- Les projets s'inscriront **dans la continuité des formes urbaines et des typologies bâties environnantes** (habitat individuel, mitoyen, intermédiaire ou collectif).
- Lorsque les nouvelles constructions sont implantées **en limite de zone agricole ou naturelle**, le projet tirera parti de cette implantation stratégique en :
  - Mettant en scène **des points de vue sur les espaces naturels et agricoles** depuis les logements ;
  - Développant de préférence **des espaces publics ou des espaces collectifs** au droit de la zone agricole et naturelle dans les opérations d'aménagement d'ensemble ;
  - Conservant **les chemins agricoles ou les pistes forestières**.
- En transition des secteurs urbanisés et non-urbanisés, **les franges entre les espaces urbains et les espaces agricoles seront requalifiées** à l'occasion de la mutation des parcelles concernées.
- En cas de contraste entre des secteurs urbanisés de densités différentes, ou en cas de zones de stationnements à dissimuler, **des tampons paysagers** pourront être créés de manière à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui, pour des raisons techniques, accèdent à une hauteur spécifiquement autorisée par le règlement (jusqu'à 30 mètres) devront s'intégrer soit dans le paysage agricole ou naturel (ceci induisant la création d'un camouflage de type arboré permettant de masquer l'équipement), soit dans le tissu urbain lorsqu'il se trouve en zone urbaine ou à urbaniser.

  ➤ **Les tampons paysagers** qui doivent être maintenus ou créés et les **franges à requalifier** en priorité sont définies dans le schéma de principe.

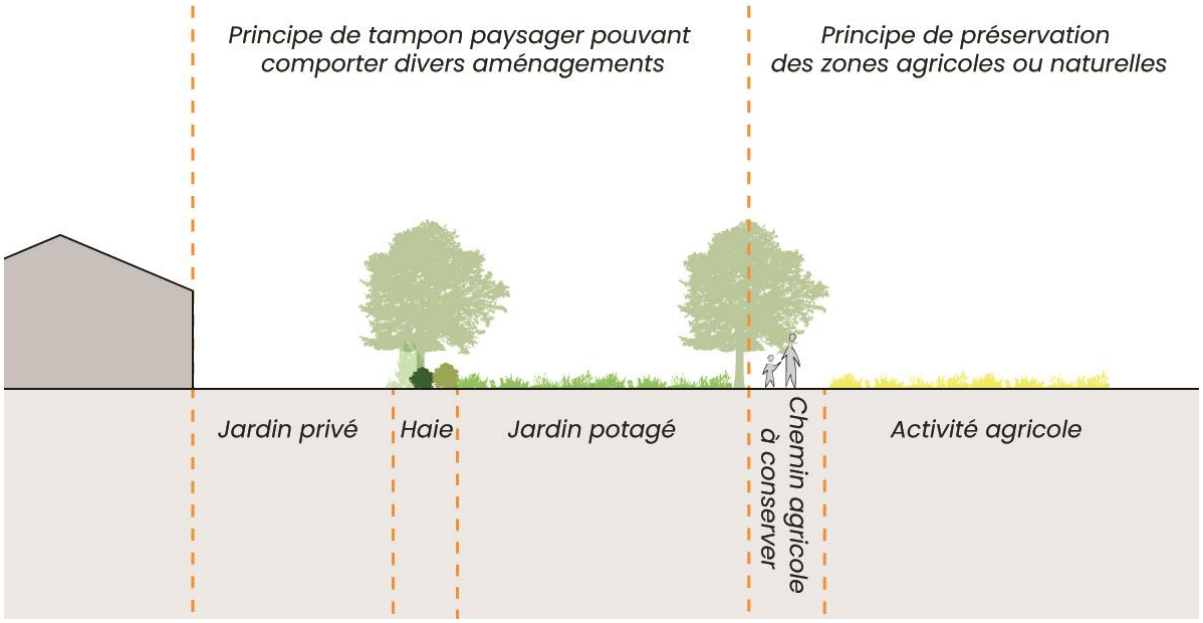


Illustration des principes de gestion de la lisière entre espace urbanisé et non-urbanisé

La trame viaire et les espaces publics

Recommandations

- Les projets seront dimensionnés **en cohérence avec la dimension des voies et leur accessibilité** (les voies étroites seront entourées de bâtiments moins hauts et moins denses tandis que les plus larges permettront une densification plus importante et des hauteurs plus élevées).
- La commune comprend quelques espaces publics de qualité à dominante minérale qu'il convient de **préserver ou valoriser** lorsque des projets se font à proximité.
- Certains **espaces publics seront requalifiés** à l'occasion d'opérations d'aménagements d'ensemble de manière à adapter la voirie à son usage réel ou souhaité et à améliorer la perception des infrastructures viaires :
    - On pense notamment à **la route de Grenoble** qui sera élargie et requalifiée. L'opération doit intégrer de larges trottoirs, des pistes ou bandes cyclables, des stationnements, et des arrêts de bus. Une bande végétalisée et/ou des alignements d'arbres pourront également être créés de manière à valoriser les perspectives, donner un caractère plus urbain à la route, créer de l'ombre et valoriser la perception de la route depuis les nouveaux logements.
    - D'autres voies pourront être réaménagées dans le même esprit (valorisation des cheminements doux, alignements d'arbres) :
        - Rue du Berard
        - Route Saint-Jean
        - Route de la Buisse
        - Chemin de la Grande Sure
        - Rue des Lavandes
        - Route du bourg
        - Chemin d'Orgeoise
        - Chemin des Dominicains
- **Les entrées de ville seront requalifiées** de manière à valoriser les mobilités douces, à améliorer le fonctionnement des carrefours structurants, à mieux adapter la voirie aux usages qui entourent la voie et par la même occasion à améliorer la perception des infrastructures viaires.

➤ **Les espaces publics à conserver ou à requalifier et les entrées de villes à requalifier** en priorité sont définis dans le schéma de principe.

Exemples d'espaces publics pouvant être requalifiés à Coublevie

Carrefour d'entrée Sud

Route Saint-Jean

Route de Grenoble

Exemples d'espaces publics pouvant inspirer les aménagements urbains de Coublevie

Place de la commune de Cesny-Bois-Halbout (Atelier Strates en Strates)
Source : www.caue91.asso.fr

Mas d'Agenais (Michele & Miquel, BET Icomme)
Source : www.caue47.com

Traversée du centre-bourg de Saint-Loup les Vignes (Cambium 17 paysage & urbanisme)
Source : www.caue-observatoire.fr

Place de Puilly-en-Auxois (JDM paysagistes)
Source : www.caue-observatoire.fr

La perception des aménagements depuis l'espace public

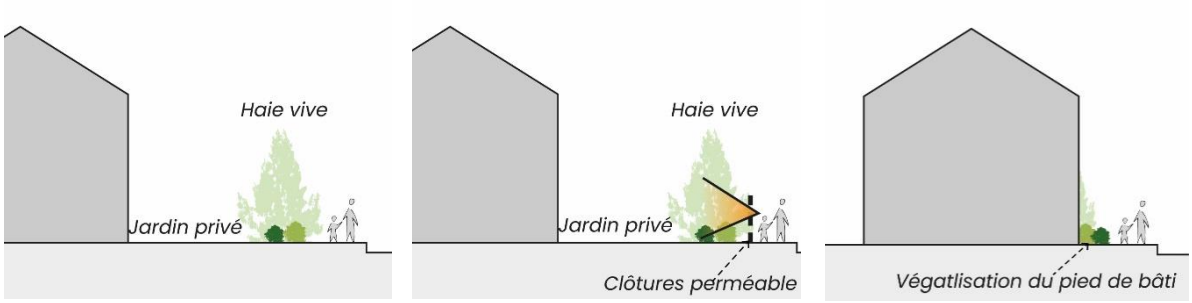
Recommandations

- **En cas de retrait des bâtiments** par rapport aux espaces publics :
  - **L'espace libre en front de rue sera végétalisé** de manière à mettre à distance les habitations, de limiter l'impact des bâtiments, et d'améliorer le cadre de vie.
  - **La clôture sera même de préférence remplacée par une haie vive** donnant un caractère de parc à l'espace public et favorisant la promenade.
  - **La visibilité de la végétation** au travers de la clôture sera recherchée.
  - **Les clôtures opaques et continues devront être évitées.** Les matériaux tels que le **PVC** et les **imitations de matériaux seront aussi évités**.

- **En cas d'alignement du bâti** sur les emprises publiques :
  - **Une végétalisation du pied de bâti** sera recherchée afin d'animer le linéaire.
- **Quel que soit le retrait de la façade** :
  - **Les rez-de-chaussée fermés ou aveugles seront évités** de manière à favoriser une façade active.
  - **Les décrochés, les jeux de matériaux, la variété des dispositifs d'ouverture et le traitement soigné des dispositifs fonctionnels** (brise-soleil, avancées de toitures, descente d'eau) sont autant d'éléments qui permettent de rythmer et d'animer les façades.

- Les formes et la teinte des toitures **doivent être adaptées à celles des constructions situées aux alentours**.

Illustration des types de clôtures à privilégier (non-exhaustif)



Exemples de types de clôtures pouvant être envisagés

Clôture végétale, guide pour les clôtures et les talus du CAUE 76
Source : docplayer.fr

Ambiance obtenue avec une clôture perméable ZAC Clos du Moulin (DRODELOT,ARLAB,ASA GIMBERT, DESORMEAUX, IN SITU)
Source : www.caue-observatoire.fr

Prescriptions

- Les accès aux garages et aux places de stationnements se feront **le plus près possible de la voirie** de manière à limiter l'impact paysager des accès. De manière générale, les **stationnements en sous-sol** seront privilégiés et la surface des voiries sera **limitée au strict nécessaire**.
- **Les stationnements créés ou réaménagés seront obligatoirement végétalisés**, qu'ils soient publics ou privés. Le schéma de principe définit **les poches de stationnements qui doivent être végétalisées** à l'occasion de futurs travaux. Dans les espaces repérés sur le schéma de principe, le remplacement des stationnements par des constructions ou la couverture des stationnements par des panneaux photovoltaïques sans végétalisation **sont aussi autorisés**.

Les points de vue

Recommandations

- Les nouveaux bâtiments devront être conçus de manière à ce **qu'un maximum de logements bénéficie d'une vue lointaine** lorsque c'est possible.
- **Des cœurs d'îlots végétalisés** seront ménagés autant que possible de manière à limiter les vis-à-vis entre les constructions. Ces cœurs d'îlots pourront être mis en valeur depuis l'espace public en créant **des percées visuelles** qui permettent de rythmer le parcours urbain.
- **Les points de vue lointains et les points de vue sur les bâtiments d'intérêt patrimonial** doivent être conservés.

➤ **Les principaux points de vue à conserver** sont définis dans le schéma de principe.

Point de vue depuis le Massot

Panorama et la croix du chemin du Massot

Pré permettant de dégager la vue sur l'Église et la silhouette de Coublevie

12. VOLET GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

➢ Les CONSTATS ET OBJECTIFS

La commune de Coublevie présente sur son territoire des zones humides et de nombreux cours d'eau. Ce réseau hydrographique présente des enjeux écologiques présentés dans le volet « Trame Verte, Bleue et Noire ». Par ailleurs, il est aussi à l'origine de nombreux risques qui impactent les secteurs urbanisés de la commune et imposent une adaptation des futures constructions. L'objectif est ici de mettre en sécurité les usagers mais aussi d'éviter l'accroissement des risques liés à l'imperméabilisation ou aux obstacles que ces nouveaux aménagements pourraient créer. Le respect du PPRI ainsi que la prise en compte des aléas et des prescriptions associées sont une première approche pour faire face aux enjeux du cycle de l'eau. En complément, ce volet présentera différents dispositifs qui permettent de réduire l'accroissement des risques en milieu urbain.

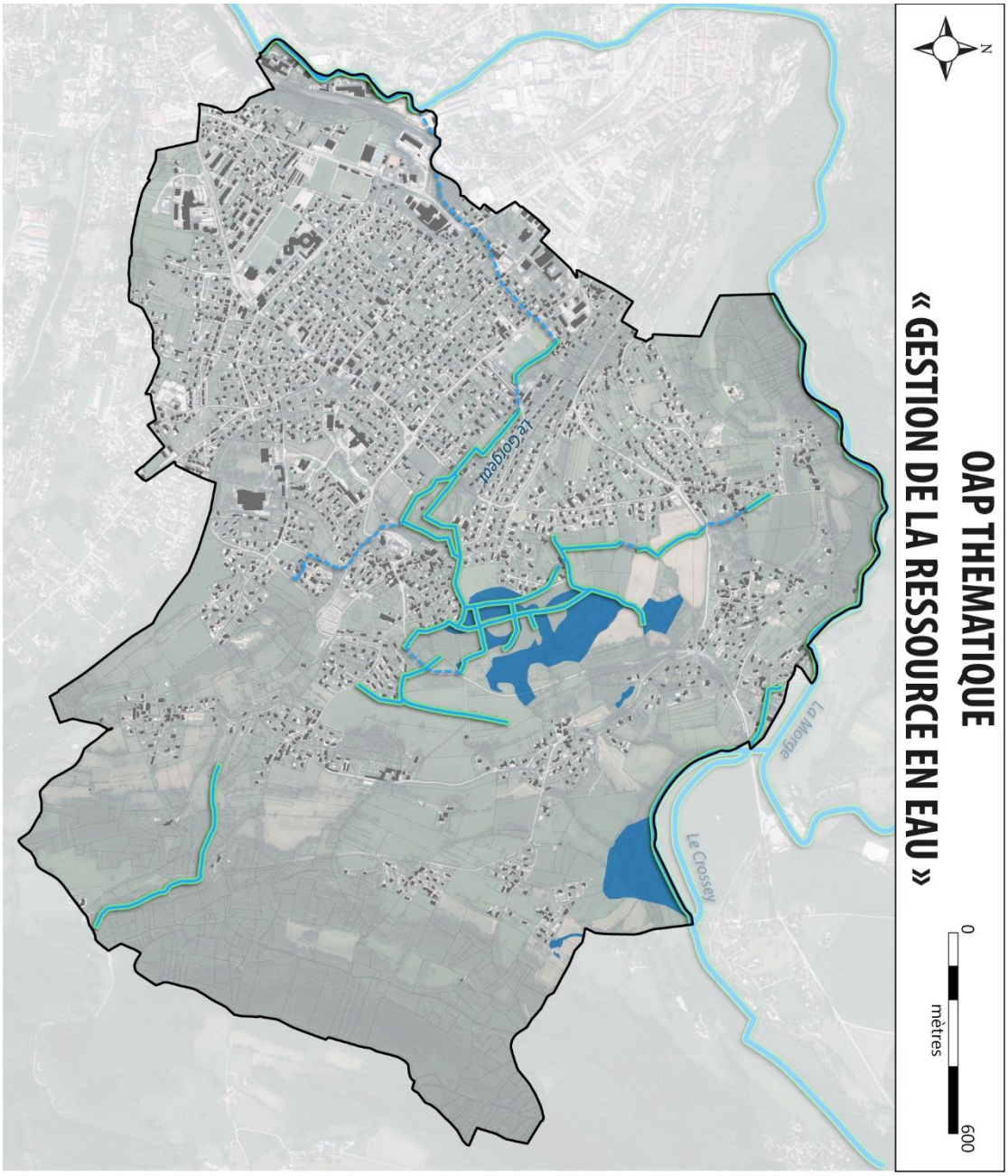
Le développement urbain et l'augmentation de la population peuvent également amener à une surcharge des réseaux d'eaux pluviales en cas de forte pluie. Les dispositifs présentés dans ce volet permettent de favoriser une infiltration des eaux dans le sol et ainsi d'éviter une sollicitation trop importante des réseaux communaux.

Le développement urbain risque également d'augmenter la pression sur les réseaux d'eau potable alors que la ressource se raréfie. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales risquent également d'être plus sollicités. Afin de réduire la sollicitation de ces réseaux, la diminution des consommations et des rejets sont des enjeux importants. Ce volet présente des dispositifs permettant d'atteindre ces objectifs.

Objectifs :

- Préserver et conforter les zones humides, les cours d'eau ainsi que leurs ripisylves en donnant des orientations sur la végétalisation, les dispositifs de franchissement et l'implantation des constructions et des aménagements ;
- Réduire les consommations d'eau potable en favorisant la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Réduire l'imperméabilisation des sols en favorisant la mise en place d'ouvrages et de revêtements spécifiques.

➤ Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter



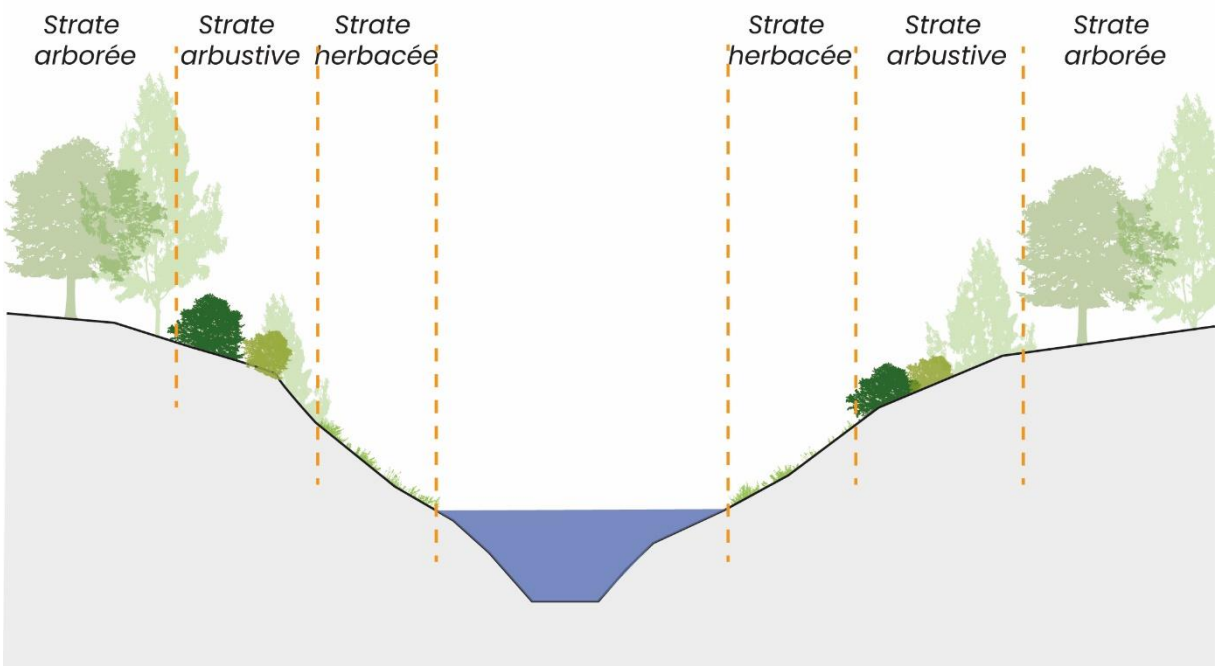
Sources : Cadastre CNIGE, BD-ORTHO 2021

➢ Les mesures de protection et de confortement du réseau hydraulique existant

Recommandations

- Les cours d'eau, zones humides, fossés ou toutes formes de présence d'eau **seront préservés** lors de la conception des projets. Ces espaces constituent également des opportunités pour **améliorer le cadre de vie, favoriser le développement de la biodiversité et lutter contre les îlots de chaleur**. Ils peuvent ainsi être placés au centre de certains projets.

- Les berges des cours d'eau seront **préservées, voire confortées ou restaurées** de manière à favoriser le déplacement des espèces animales. **Le reméandrage** des cours d'eau canalisés sera encouragé afin de se rapprocher le plus possible de l'écoulement de l'eau originel. Cela pourra être réalisé dans un objectif de **limitation de la vitesse d'écoulement de l'eau, de réduction du risque d'inondation, d'amélioration du paysage, et de diversification de la biodiversité**. **La végétalisation des berges** est fortement recommandée pour les cours d'eau ne possédant pas de ripisylves. **La végétalisation des abords d'un cours d'eau existant ou à créer** doit se faire en favorisant des espèces de gabarits différents et jouant des rôles spécifiques dans la stabilisation des berges :
    - **La strate herbacée** au plus près des berges ralentit l'écoulement de l'eau ;
    - **La strate arbustive** située plus haut sur le talus assure la transparence hydraulique en cas de crue ;
    - **La strate arborée** implantée au-dessus du talus participe à la stabilisation des berges.

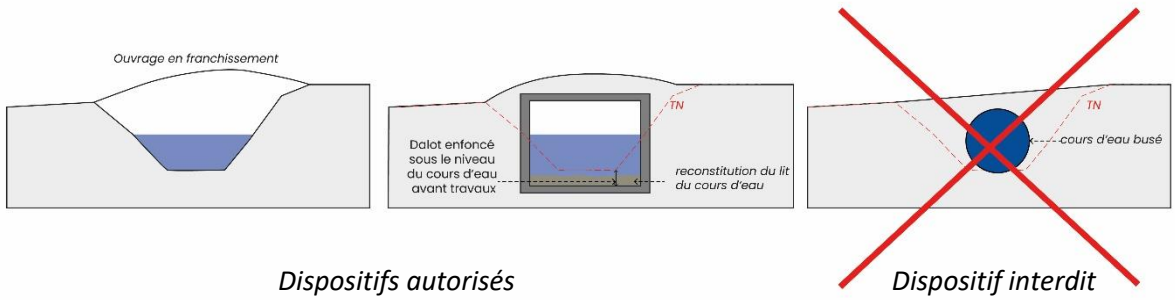


Les trois strates végétales des ripisylves

- Les interventions sur les berges d'un cours d'eau sont autorisées mais l'impact sur les ripisylves et sur l'écoulement des eaux **doit être limité**. Plusieurs dispositifs peuvent être envisagés pour atteindre cet objectif :
    - En cas de recouvrement du cours d'eau :

- Privilégier un aménagement qui **respecte la section du cours d'eau** (cf. illustration ci-dessous)
- **Les dalots** sont autorisés à condition d'être **enfoncés** sous le niveau du cours d'eau avant travaux afin de permettre au lit du cours d'eau de se reconstituer.
- Le recouvrement des cours d'eau n'est autorisé que pour **les infrastructures de déplacement** (routes, cheminements doux). **La largeur** de ses infrastructures sera **aussi limitée au strict nécessaire** afin de réduire le plus possible l'impact.

Exemples de dispositifs de recouvrement des cours d'eau

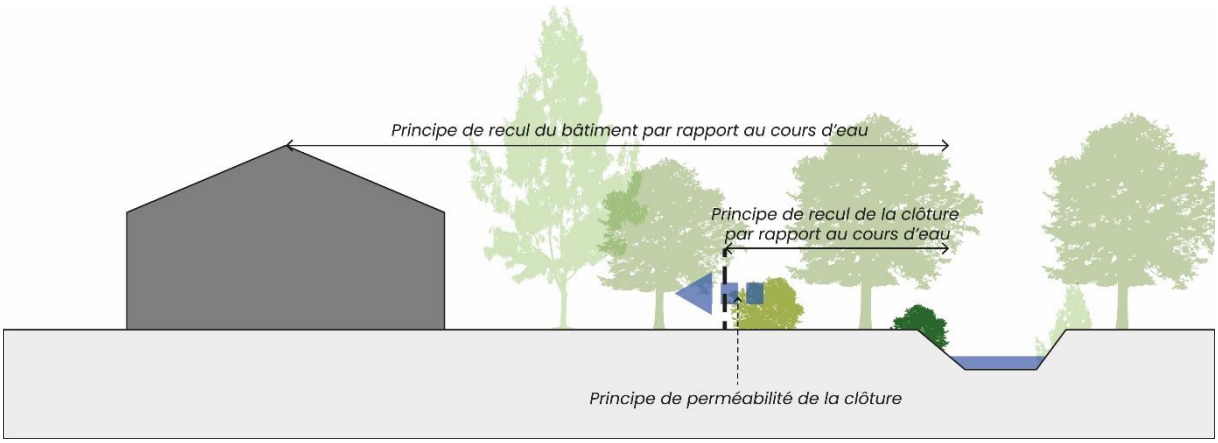


Dispositifs autorisés *Dispositif interdit*

- Pour les interventions sur des berges sans recouvrement : restaurer les ripisylves impactées par les travaux. La renaturation des berges devra privilégier une végétation multistrates comme décrite plus haut pour la végétalisation des cours d'eau.

Prescriptions

- Les constructions présenteront **un retrait** par rapport aux cours d'eau.



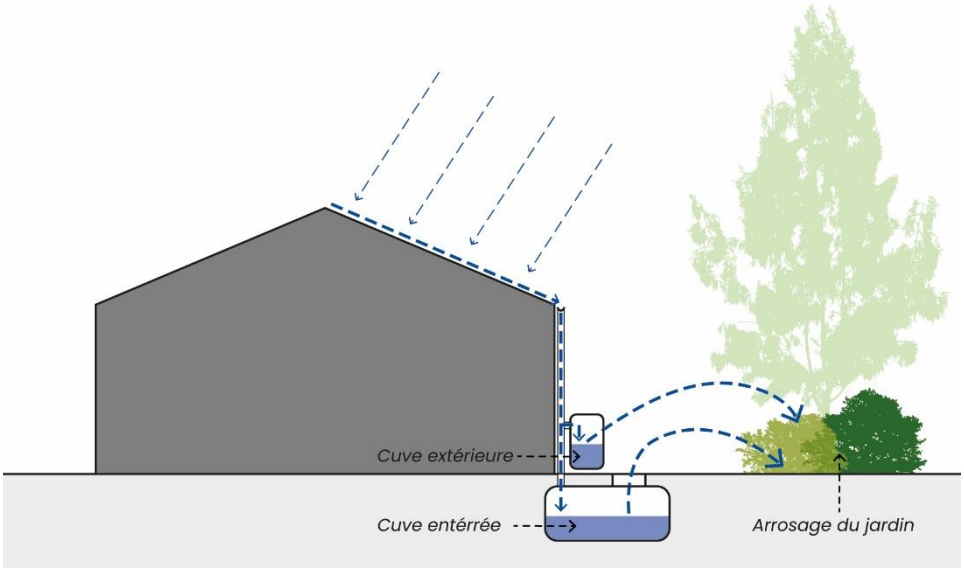
Principes d'implantation des constructions et des clôtures par rapport aux cours d'eau

- Les clôtures devront être conçues de manière à **ne pas entraver l'écoulement des eaux** et à **préserver les continuités écologiques**. Elles seront donc de préférence implantées **en retrait** par rapport aux zones humides et aux cours d'eau ou présen-ter **des matériaux perméables** (murs pleins interdits).
- Les cours d'eau et zones humides à préserver et à valoriser en priorité sont définis dans le schéma de principe.

➢ Les dispositifs spécifiques pour une réduction des consommations et une valorisation des déchets

Recommandations

- Afin de limiter les consommations d'eau, l'eau de pluie devra être valorisée par **des dispositifs de récupération et de stockage**. Ces dispositifs devront respecter l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Ainsi, l'eau de pluie est récupérée à l'aval des toitures inaccessibles. Les dispositifs de stockage doivent être dotés **d'une grille antimoustiques**. Ils peuvent prendre la forme d'une **cuve hors-sol ou enterrée**. L'eau ainsi récoltée peut notamment être utilisée pour les usages suivants : lavage d'un véhicule, arrosage, alimentation de la chasse d'eau des toilettes, lavage du sol, lavage du linge à la condition qu'un traitement adapté de l'eau soit mis en place. D'autres usages sont aussi autorisés sous réserve que la toiture ne contienne pas d'amiante ou de plomb et que l'eau fasse l'objet d'un traitement.



Principe de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage du jardin

- La réutilisation des eaux grises est possible uniquement après traitement et seulement pour les usages domestiques suivants conformément aux orientations de l'Agence Nationale de Sécurité Sanitaire (ANSES) :
  - L'alimentation des chasses d'eau des toilettes ;
  - L'arrosage des espaces verts, à l'exclusion des potagers et des usages agricoles ;
  - Le lavage des sols extérieurs sans génération d'aérosols (ne pas utiliser des nettoyeurs à haute pression). L'ajout de produits d'entretien dans les eaux grises traitées est déconseillé.

- Les nouveaux projets devront en priorité être conçus pour favoriser l'infiltration, et le cas échéant la rétention des eaux pluviales dans le sol, exception faite pour les zones concernées par des risques spécifiques ou des règlementations particulières. Ainsi, plusieurs dispositifs peuvent être mis en œuvre :
  - **Conserver des surfaces libres** de tout aménagement en respectant les **coefficients d'emprise au sol** imposés dans le règlement écrit.

- Sauf en cas d'usages nécessitant le maintien d'un espace ouvert accessible, **les espaces de pleine terre devront être végétalisés** en mobilisant **les trois strates végétales** décrites plus tôt pour les ripisylves des cours d'eau.
- L'usage de **matériaux poreux** pour les revêtements de sols est aussi fortement recommandé.
  - Ainsi, certains cheminements doux situés en retrait des axes de circulation principaux peuvent être réalisés avec **des matériaux perméables ou semi-perméables**. **Le sable stabilisé** peut par exemple par endroits remplacer l'enrobé ou le béton. Les espaces dédiés à certaines activités de plein air (terrasses, esplanades et certaines places) peuvent aussi être traités avec le même type de matériau si l'activité ne provoque pas une érosion trop rapide du revêtement.
  - **Les espaces de stationnement**, qui ne sont pas toujours touchés par des trafics importants, peuvent également utiliser des matériaux alternatifs à l'enrobé pour infiltrer les eaux. L**es sables stabilisés, mélanges terre-pierres, les graviers, les pavés enherbés ou les dalles-alvéolaires** sont des exemples **de matériaux semi-perméables** pouvant être utilisés en tant que revêtement

Exemples de matériaux perméables (non exhaustif)

Graviers, Minerve (AAT, CARAYON, LABARTHE)
Source : www.caue-observatoire.fr

Pavé enherbé, Locquirec, Parz Ar Villiec (Osnesyme Paysage)
Source : www.caue-finistere.fr

Sable stabilisé, Le Drennec, centre-bourg (Atelier de l'Île)
Source : www.caue-finistere.fr

Revêtements mixtes, Chantepie (Enet Dolowy)
Source : www.caue-finistere.fr

pour les aires de stationnement. **Les dalles en polymère** devront cependant **être évitées** en raison de leur mauvais vieillissement.

- **Autour des arbres et espaces verts**, éviter les bordures hautes et rester au niveau du sol pour que les eaux pluviales des emprises publiques puissent s'y infiltrer.

- **En cas d'artificialisation des sols**, **l'écoulement des eaux** doit être soigneusement réfléchi de manière à **rediriger l'eau en priorité vers des surfaces perméables** (matériaux cités précédemment, pieds d'arbres, espace de pleine terre) ou le cas échéant vers un émissaire capable de les recevoir.
- Si les surfaces de pleine terre ne sont pas suffisantes pour assurer la gestion des eaux de pluie, d'autres dispositifs peuvent être mis en œuvre pour **stocker et infiltrer les eaux** :
  - **Des bassins de rétention et/ou d'infiltration** peuvent être mis en œuvre pour **stocker temporairement l'eau** de manière à répartir l'infiltration ou l'évacuation de l'eau sur un temps plus long. Dans certains cas, cet espace peut être traité comme **un espace public ou collectif** creusé dans le sol qui pourrait être condamné en cas de forte pluie (**espace de stockage multifonctionnel**).
  - Des noues d'infiltration peuvent également être réalisées. Elles se présentent sous la forme d'un fossé dont l'usage est surtout l'infiltration de l'eau. **L'engazonnement et la végétalisation** sont conseillés. Elles facilitent l'infiltration et permettent parfois le **traitement de la pollution.** La noue peut aussi servir **d'agrément** le long d'un espace public.
  - **Les tranchées d'infiltration** sont des ouvrages linéaires creusés dans le sol qui **infiltrent les eaux** grâce à **des matériaux poreux**. L'avantage de ce dispositif est qu'il peut être **placé en dessous de surfaces perméables** (comme des voiries) et servir à **l'infiltration des eaux** issues de cette surface. Des dispositifs de **rétentions** sont aussi envisageables. Il s'agit alors d'une **tranchée de rétention**.

Exemples de dispositifs pouvant être envisagés

Parc urbain et écologique inondable des coteaux de la Mue, Rots (Atelier Strates en Strates)
Source : www.caue-observatoire.fr

Noue paysagère à Allouville-Bellefosse (ACT architecture)
Source : www.caue-observatoire.fr

13. VOLET EFFICACITE ENERGETIQUE

➢ Les CONSTATS ET OBJECTIFS

La loi de transition énergétique pour la croissance verte fixe des objectifs ambitieux en matière de développement durable. Elle impose notamment, sur le long terme, **une réduction drastique des émissions de gaz à effet de serre, des consommations énergétiques et une réduction importante de la part des énergies fossiles**. La commune de Coublevie souhaite participer activement à l'atteinte de ces objectifs.

Les consommations énergétiques des bâtiments, la diminution des îlots de chaleur urbains, la prise en compte de l'ensemble des énergies consommées au cours du cycle de vie du bâtiment (extraction, fabrication, transport, mise en œuvre, exploitation et fin de vie) ainsi que le développement des énergies renouvelables sont autant de défis à relever dont certains dispositifs sont décrits dans ce volet.

Objectifs :

- Réduire les consommations énergétiques en favorisant une conception durable qui tienne compte des exigences contradictoires du confort d'été et du confort d'hiver (formes, orientations, dispositifs architecturaux) ;
- Réduire l'énergie grise des bâtiments ;
- Développer les énergies renouvelables.

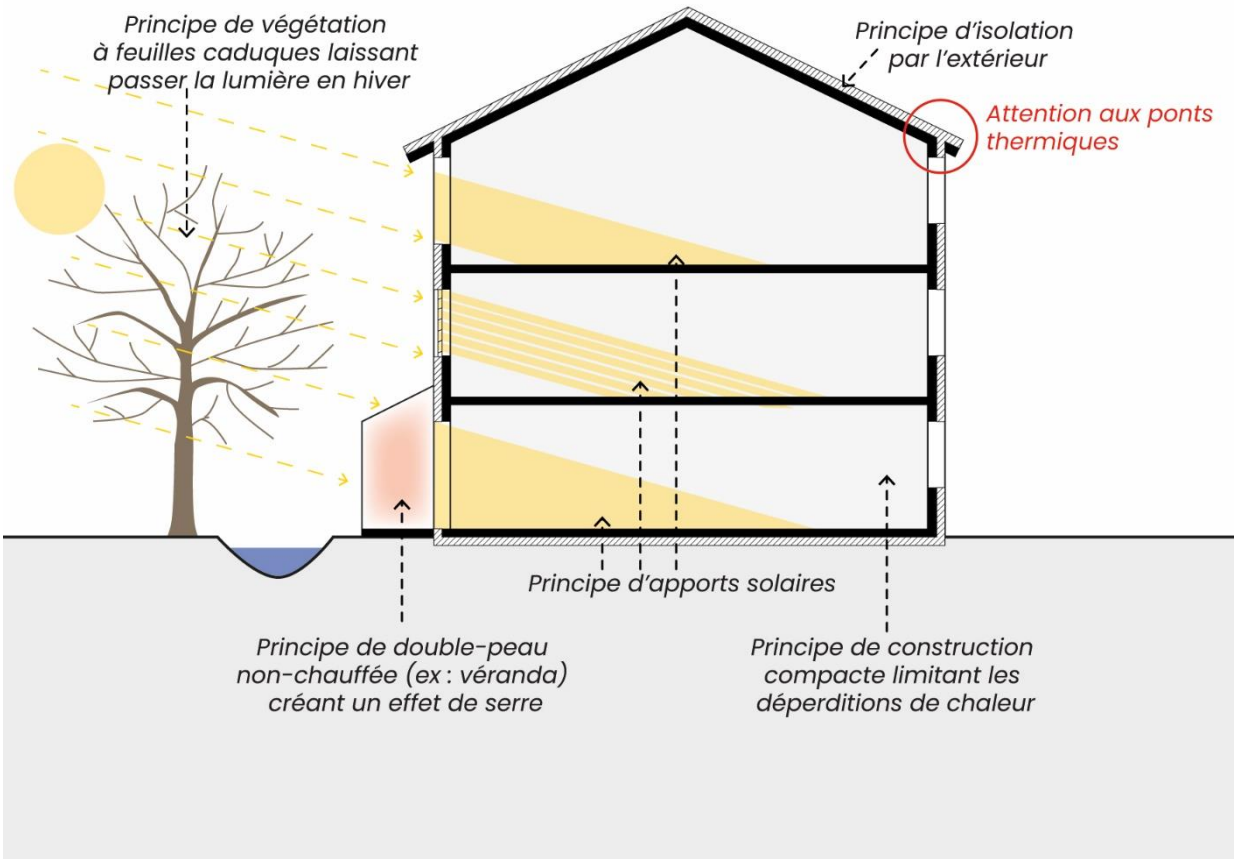
➢ Réduire les consommations énergétiques : généralités

Recommandations

- À l'échelle de la ville**, la réduction des distances de parcours et la valorisation des modes actifs** sont les premières mesures que la commune peut prendre pour réduire les consommations d'énergies fossiles et les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures sont détaillées dans **le volet « mobilités ».** Le respect de la trame noire développée dans **le volet « Trame Verte, Bleue et Noire »** permet également de réduire les consommations énergétiques liées à l'éclairage public.

- Pour favoriser la sobriété énergétique des bâtiments, les constructions principales et le cas échéant les annexes devront respecter **une implantation** qui tiendra compte de **la topographie du site, de l'orientation, de l'ensoleillement, des vents dominants**, etc. Une attention particulière sera portée au fait de **ne pas créer de masques solaires** (en hiver) entre les nouvelles constructions et sur les constructions existantes. Toutes les pièces nécessitant un éclairage de longue durée **devront être éclairées**. La forme des ouvertures pourra être différenciée selon l'usage spécifique de chaque espace.
- Les bâtiments devront être conçus de manière à prendre en compte **les exigences contradictoires du confort d'été et du confort d'hiver**.

➤ Réduire les consommations énergétiques en hiver



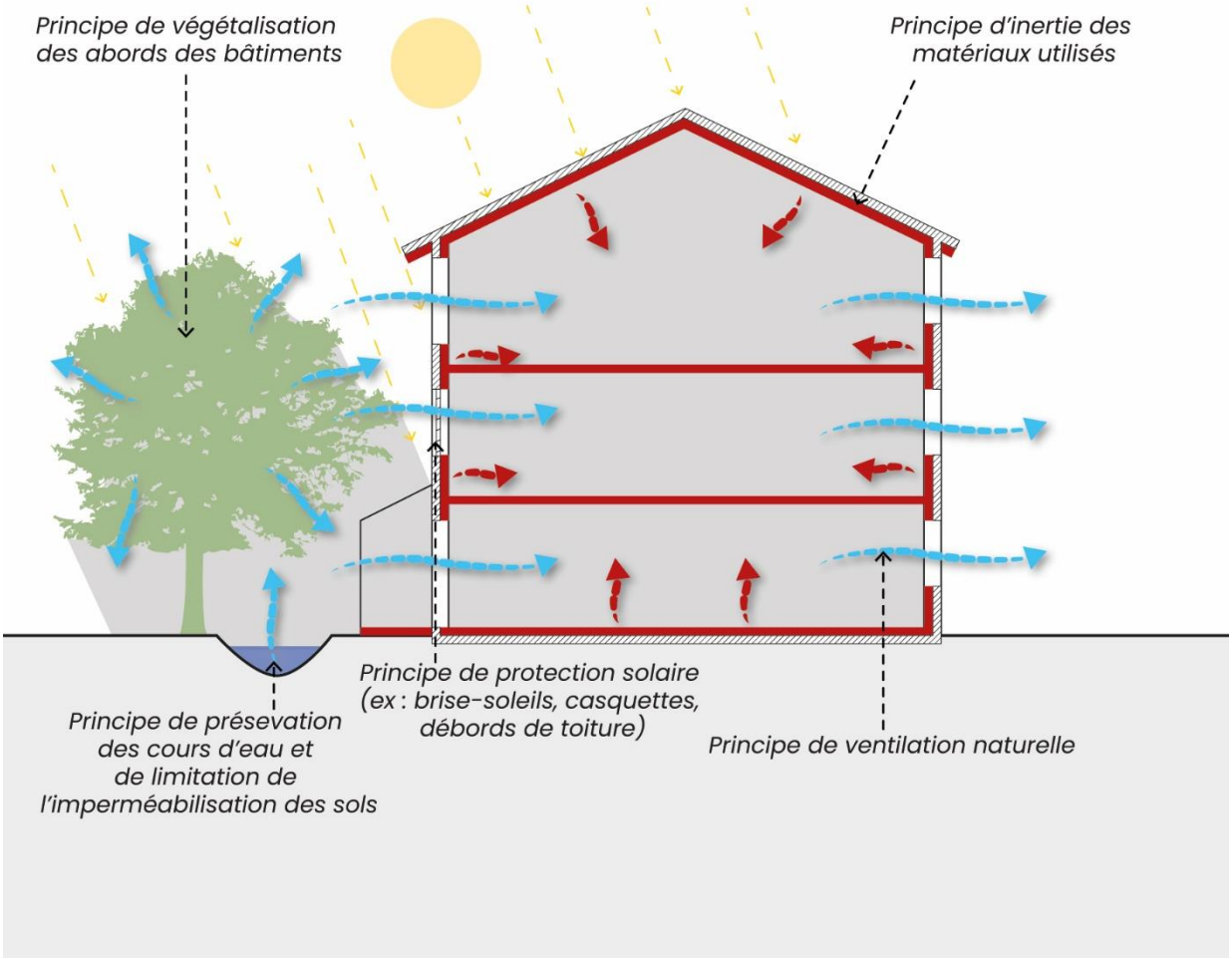
Principes de réduction des consommations énergétiques en hiver

Recommandations

- En hiver, les apports solaires devront être favorisés en privilégiant **des ouvertures situées au Sud** et en favorisant l'isolation des bâtiments afin de **maintenir la chaleur à l'intérieur du bâtiment**. Les dispositifs suivants permettent de limiter l'usage du chauffage en hiver :
  - La mise en place de **vérandas, de serres, de jardins d'hiver** ou de tout autre dispositif formant **une double peau non chauffée** est conseillée. Celle-ci permet de favoriser un **effet de serre** et maintien la chaleur le long de la façade. En été, ces espaces doivent **pouvoir être ouverts** afin d'évacuer la chaleur qui risque de s'accumuler.

- Les constructions s'attacheront également à avoir **des formes compactes** permettant de limiter les déperditions de chaleur l'hiver.
- De manière générale, plus **l'isolation est épaisse**, plus les déperditions de chaleur seront faibles. Les **isolations thermiques par l'extérieur** seront privilégiées afin de **limiter les ponts thermiques**.
- **Tout autre dispositif** permettant de réduire les consommations énergétiques peut être envisagé.

➢ Réduire les consommations énergétiques en été



Principes de réduction des consommations énergétiques en été

▪

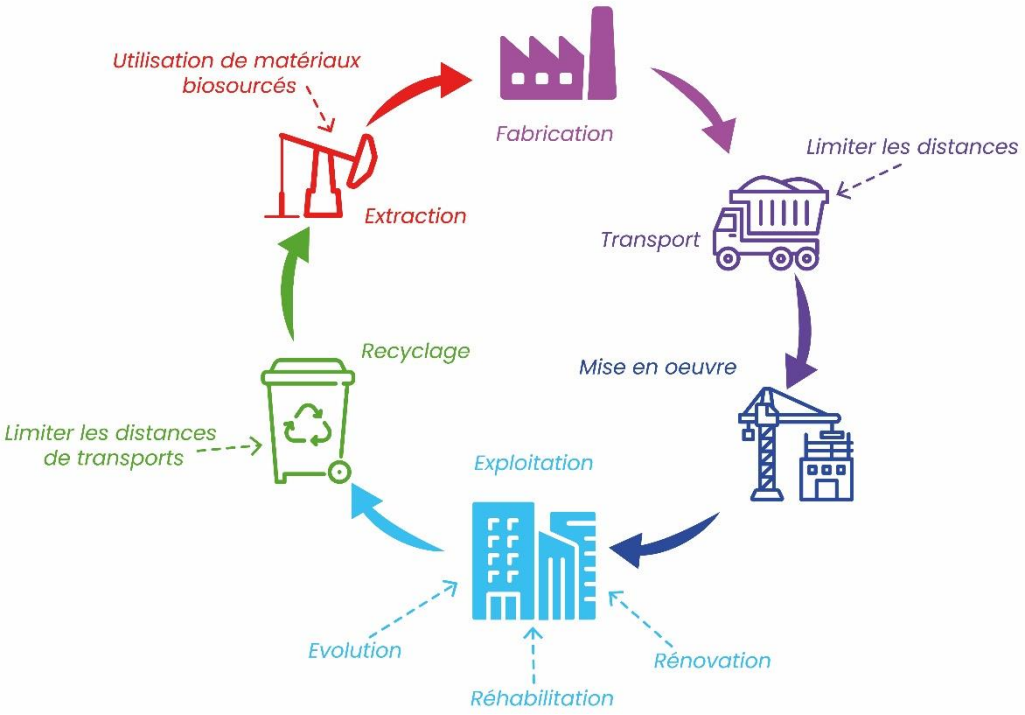
Recommandations

- En été, la logique est de se **protéger au maximum des apports solaires**, **de limiter les apports de chaleur venant de l'extérieur en journée** et **de permettre une ventilation efficace la nuit** lorsque l'air extérieur est frais. Plusieurs dispositifs peuvent être mis en œuvre :
  - **Les matériaux lourds** comme la pierre, le béton, la terre cuite ou crue sont des matériaux présentant **une forte inertie**. Ces matériaux permettent **d'emmagasiner la chaleur pendant la journée** et maintiennent ainsi les espaces intérieurs au frais. La

nuit, la chaleur est restituée à l'air. Ces matériaux peuvent être utilisés en enveloppe (mur et toitures) mais aussi au sol.

- En complément, **des dispositifs de ventilation naturelle** sont indispensables pour permettre **d'évacuer la chaleur accumulée** quand l'air se rafraîchit la nuit. Les mouvements d'air favorisent également l'évaporation de la transpiration et **rafraîchissent le corps**. La solution la plus simple pour permettre la ventilation naturelle est de privilégier **les doubles orientations et plus particulièrement des typologies traversantes**. **D'autres dispositifs** peuvent librement être envisagés. Les systèmes de **thermocirculation** (façade ventilée avec une évacuation de l'air chaud en hauteur), plus complexes permettent également d'atteindre cet objectif.
- **La circulation de l'air dans la ville** doit aussi être recherchée. **Les interruptions dans les fronts bâtis** permettent d'aérer les rues et les cœurs d'îlots et limitent les îlots de chaleur urbains.
- **Les brise-soleils, les débords de toitures, les casquettes** sont autant de dispositifs qui limitent les apports solaires. Ces dispositifs seront très appréciés dans les bâtiments, car selon leur forme, ils permettent aussi de laisser la lumière pénétrer à l'intérieur du bâtiment en hiver, lorsque le soleil est plus bas dans le ciel.
- De la même manière, **la végétalisation des espaces entourant les bâtiments** sera privilégiée en suivant les orientations définies dans **le volet « paysage »**. La végétation constitue en effet **un climatiseur naturel** et ménage des espaces ombragés. Elle diminue les îlots de chaleur urbains. Les **arbres à feuilles caduques** seront privilégiés, car ceux-ci permettent de laisser passer la lumière en hiver, lorsqu'elle est utile au réchauffement des bâtiments.
- La prise en compte des orientations du **volet « gestion de la ressource en eau »** permet aussi de créer des microclimats frais.

➢ Réduire l'énergie grise des constructions



Cycle de vie du bâtiment

Recommandations

- Le **réemploi et le recyclage** des matériaux seront favorisés :
  - En privilégiant **des matériaux pouvant être recyclés ou réemployés** dans les nouvelles constructions. Ces matériaux sont généralement le bois ou tout autre matériau préfabriqué (béton, acier, brique alvéolaire ou monomur) ;
  - En privilégiant **le réemploi de matériaux présents dans les constructions vacantes**. Les distances de transport des matériaux réutilisés seront de préférence limitées au strict minimum.
- Les bâtiments seront de préférence conçus de manière à **permettre leur évolution au cours du temps** (densification, changements de modes de vie ou d'usages).
  - L'usage de **structures à ossature légère** à l'intérieur des bâtiments facilite par exemple le réagencement de l'intérieur du bâtiment et évite les démolitions-reconstructions énergivores.
  - **Une hauteur plus importante des rez-de-chaussée, sans façade porteuse,** peut faciliter l'évolution de ces espaces.
  - Dimensionner les structures **de manière à permettre une éventuelle extension en hauteur**.
  - **Tout autre dispositif est envisageable**.
- **La rénovation énergétique des bâtiments** existants sera favorisée lors de la réhabilitation de bâtiments.
- **L'utilisation de matériaux biosourcés** sera privilégiée pour l'isolation (bois, liège, paille, chanvre, ouate de cellulose, textile, laine de mouton).
- **L'utilisation de matériaux locaux** permet de limiter les distances de transports de marchandises.

➢ Développer les énergies renouvelables

Recommandations

- Les bâtiments devront respecter à minima les obligations de la **RE 2020**. Cependant, **une conception passive, voire positive (BEPOS)** sera recherchée.
- Pour atteindre ces objectifs, **l'usage et la production d'énergie renouvelable** sont fortement recommandés. Les dispositifs suivants peuvent par exemple être envisagés :
    - **Les panneaux photovoltaïques** pourront être envisagés en toiture (en respectant la pente du toit) ou au sol. L'implantation des panneaux solaires devra être conçue de manière à ce qu'**aucun masque solaire** n'entrave trop longtemps le rendement des panneaux (bâtiments, arbres à l'âge adulte).
    - **Les espaces déjà imperméabilisés** seront privilégiés pour le développement des énergies renouvelables. **La couverture des parkings par des panneaux photovoltaïques** sera favorisée.
- L'usage d'énergies renouvelables sera privilégié pour **le chauffage**. Des exemples de dispositifs pouvant être envisagés sont détaillés ci-dessous :
    - **Le chauffage solaire thermique** peut être envisagé.
    - **Le chauffage par combustion de matière organique** (biomasse) devra être privilégié par rapport au gaz, au fioul ou à l'électricité. À l'échelle du quartier, la mise en place d**'un réseau de chaleur** sera recherchée de manière à mutualiser et à baisser les coûts.
    - **La géothermie** permet de puiser la chaleur en profondeur et de la faire remonter à la surface grâce à des boucles d'eau.
    - **Des systèmes de récupération de la chaleur des eaux usées et des eaux grises** pourront être envisagés.
- À l'échelle d'un quartier, **la mixité fonctionnelle** peut être très bénéfique dans l'optique de faciliter la gestion de l'énergie. En effet, habitations, industries, enseignements, commerces, etc.) ne sollicitent pas l'énergie au même moment. La mixité permet ainsi de **répartir les consommations dans le temps** et ainsi de **limiter les pics de consommations**. L'association de certaines activités peut aussi permettre de **réutiliser les déchets** des uns pour produire l'énergie des autres (autoconsommation collective). C'est le cas par exemple de certaines industries produisant beaucoup de chaleur qui peut être utilisée pour alimenter **un réseau de chaleur**. Ces dispositifs sont cependant complexes à mettre en œuvre et **ne sont pas imposés**.

14. VOLET MOBILITE

➤ CONSTATS ET OBJECTIFS

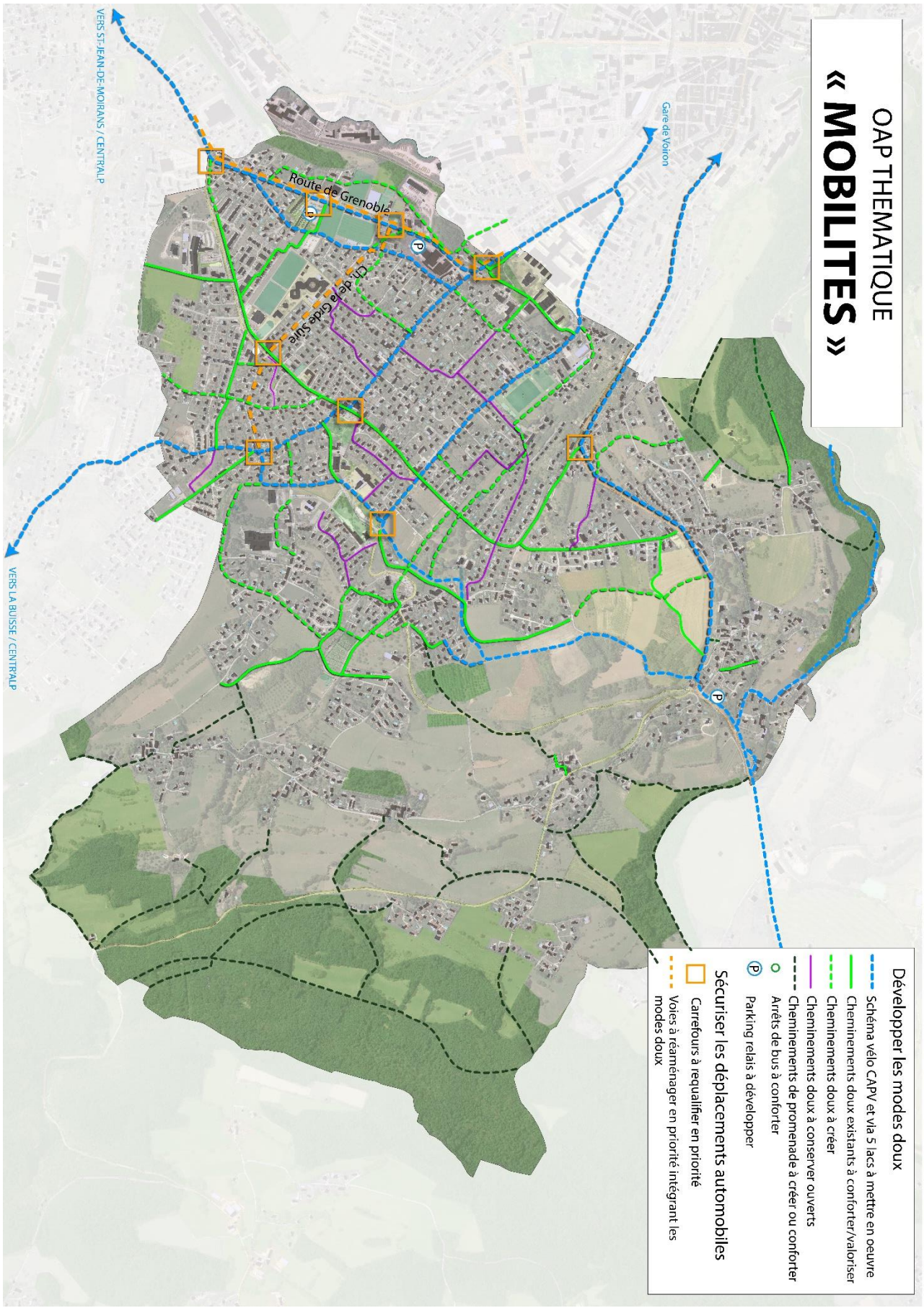
La thématique des mobilités est un enjeu important pour la commune de Coublevie. Cette OAP visent à rendre plus lisibles les circulations au sein d'un tissu qui s'est développé sans réflexion d'ensemble. Elles visent également à maintenir et à valoriser les liaisons douces existantes au sein de ce tissu, à retrouver des connexions lorsqu'elles viennent à manquer, et à apaiser les déplacements et améliorer la sécurité des personnes, en particulier dans le cœur de village qui concentre les équipements publics là où les rues présentent un dimensionnement réduit, et ainsi favoriser le lien social. Elles proposent des orientations pour optimiser les besoins de stationnement. A son échelle, ces orientations participent à la diminution de polluants et la lutter contre les émissions de gaz à effet de serre (GES).

Objectifs :

- Maintenir les liaisons douces existantes, en particulier sur les voies relevant du domaine privé (voies de lotissements pour la plupart), en garantissant la pérennité de leur ouverture aux piétons et aux cycles.
- Valoriser les liaisons douces existantes par un fléchage et une signalétique adaptée.
- Créer de nouvelles liaisons douces, notamment sur les axes ne disposant pas d'espaces pour les piétons (cœur de village en particulier) et entre les secteurs d'aménagement et le maillage viaire existant.
- Améliorer la sécurité globale des personnes.
- Veiller à la bonne cohabitation des mobilités dans le cœur de village, route de Grenoble et le long des principaux axes de traversée du bourg.
- Inciter à la pratique des mobilités douces pour réduire l'usage de la voiture, lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et favoriser le lien social. La pratique des mobilités alternatives à la voiture devra permettre à terme de maîtriser les flux de circulation automobile et l'occupation du domaine public pour le stationnement des véhicules.
- Rendre plus claires et plus lisibles les circulations automobiles.

- Eviter le report des automobilistes sur des itinéraires de « shunt » visant à emprunter des axes aux gabarits peu adaptés à supporter un trafic important (pour éviter les axes et itinéraires principaux qui peuvent parfois être saturés, ou pour emprunter un itinéraire plus direct).
- Sécuriser les carrefours stratégiques.
- Etudier un plan de circulation qui soit le plus adapté possible, qui permette les aménagements piétons, cyclistes et le stationnement, tout en tenant compte du maillage actuel et en évitant au maximum le report des automobilistes sur des axes résidentiels.
- Optimiser les besoins de stationnement sur les secteurs résidentiels où la place de la voiture n'a pas été prévue lors de l'aménagement des voies, et aux abords des principaux équipements de la commune.

Le SCHEMA DE PRINCIPE à respecter



➤ Développer les mobilités douces

L'un des volets essentiels des mobilités sur Coublevie vise à encourager le développement des mobilités douces : piétons, cycles, et autres mobilités alternatives à l'automobile. La mise en œuvre progressive des 3 itinéraires du schéma cycle du Pays voironnais à travers Coublevie permettra de créer des pistes cyclables en site propre pour garantir des déplacements à vélo fonctionnels, rapides et sécurisés, en particulier pour les déplacements domicile/travail. Ce maillage reliera les 2 principales polarités prévues dans le PADD pour structurer l'aménagement du territoire coublevitain : le cœur de village et la route de Grenoble.
En parallèle à ces itinéraires cyclables qui, à terme, vont traverser la trame bâtie et le territoire communal, d'autres itinéraires internes à la commune sont à sécuriser pour les piétons et cyclistes, notamment pour relier les secteurs résidentiels aux principales aménités de la commune telles que le cœur de village, le collège, les équipements scolaires et les équipements sportifs.

Conforter les liaisons douces existantes
En termes de structuration, le principe de continuité des itinéraires est un enjeu majeur pour le développement des pratiques de la marche et du vélo au quotidien. Les itinéraires modes doux existants (cheminements piétons, pistes cyclables et itinéraires de randonnée) sont donc à conserver et à valoriser.

Prescriptions
- Les cheminements à conserver ouverts, identifiés sur le schéma de l'OAP « Mobilité », devront être préservés en tant que cheminements dédiés aux mobilités douces. Ils ne devront pas être clôturés, ni faire l'objet de dispositifs bloquant la circulation des piétons ou des cycles (barrière ou enrochements sur toute la largeur du chemin) afin de garantir la continuité de ces liaisons, au moins pour les modes doux. Cette prescription s'applique à la fois pour les cheminements publics et pour les cheminements privés.
- Les installations, opérations d'aménagement ou de constructions réalisés aux abords des cheminements doux à conserver ouvert, et aux abords des cheminements doux à conforter/valoriser, identifiés sur le schéma de l'OAP « Mobilité », ne devront pas compromettre la continuité de ces rues et chemins, et ne pourront pas empiéter sur les cheminements identifiés. La largeur des chemins devra être conservée à minima telle qu'elle est au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

Recommandations
- Les cheminements à conserver ouverts, identifiés sur le schéma de l'OAP « Mobilité » viseront à faire l'objet de conventionnement pour garantir les conditions d'ouverture aux piétons et aux cycles.
- Afin d'encourager à l'usage des modes doux pour se déplacer dans la commune, une signalétique adaptée des chemins existants et en projets est à aménager.

Développer de nouvelles liaisons douces et mettre en œuvre le schéma cycle du Pays Voironnais et le projet Via 5 lacs
Prescriptions
- Les nouvelles installations, opérations d'aménagement ou de construction devront prendre en compte l'optimisation de l'ensemble des modes de déplacements, notamment en cherchant à créer le maillage depuis l'opération vers les liaisons douces et pistes cyclables existantes ou en projet, vers les arrêts de bus et vers les centralités du territoire.
- Sur les principes de tracés du schéma vélo et de cheminements doux existants ou à créer repérés sur le schéma de l'OAP « Mobilité », les nouvelles installations, opérations

d'aménagement ou de constructions ne devront pas remettre en cause les liaisons envisagées, voire devront y participer. Les aménagements cyclables doivent envisagés une emprise se basant sur la logique suivante : pour une piste bidirectionnelle la largeur attendue est de 3 mètres circulables minimum (donc hors accotements).

Recommandations

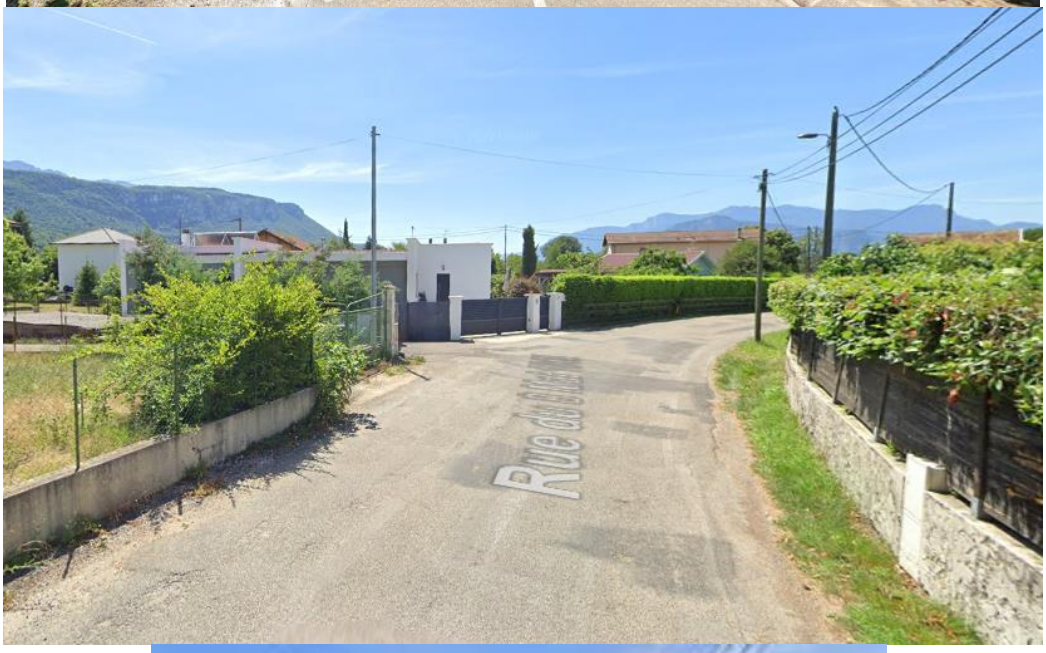
- En lien avec le Pays voironnais, faciliter l'aménagement des 3 itinéraires du schéma vélo intercommunal :
- Itinéraire de la gare de Voiron à Centr'Alp en passant par la rue du Guillon et la rue du Bérard, le cœur de village, la route de la Buisse
- Itinéraire de la gare de Voiron à Centr'Alp en passant par la route de Grenoble et Saint-Jean de Moirans
- Itinéraire de Voiron à Saint-Etienne de Crossey en passant par les Verchères et la Croix Bayard
- Des itinéraires piétons sont à créer prioritairement sur la Commue pour sécuriser les modes doux le long des principaux axes routiers, en s'appuyant soit sur les emprises existantes, soit sur des emprises à élargir le long de la chaussée, soit sur des itinéraires alternatifs dissociés, notamment lorsque le bâti est implanté à l'alignement de la chaussée sans laisser suffisamment d'espace pour aménager un trottoir.
- Le long de la route de Saint Jean aux abords du collège, dont les trottoirs n'ont été aménagés que d'un côté de la route départementale, et restent très étroits, voire inexistants côté sud de la voirie.

- Le long du chemin de la Grande sure, dont les trottoirs ont une largeur inférieure à 1 m.

- Le long de la route de Grenoble, polarité amenée à se développer et dont l'ambition est de transformer cette route départementale en véritable boulevard urbain, bordé de trottoirs de part et d'autre de la voirie, et planté d'arbres.

- Au sein de la centralité du cœur de village, notamment le long du chemin des Dominicains, chemin d'Orgeoise, et rue des Ifs, secteur aux rues anciennes et étroites, dont les bas-côtés n'ont jamais été aménagés, nécessitant un élargissement de certaines emprises pour permettre à l'ensemble des usagers de se déplacer de manière sécurisée, notamment pour se rendre aux pôles scolaires.

- Le long de la rue du Muguet, de la rue des Lavandes, de la rue du 8 Mai et de la rue des Charmilles, qui ne possèdent aucun bas-côté sécurisé à ce jour.



- Des liaisons douces sont à créer en dehors des axes routiers, afin de créer des itinéraires spécifiquement voués aux déplacements piétons, randonnée, promenade, en lien avec les milieux naturels du territoire. En parallèle aux itinéraires plus fonctionnels, ces liaisons douces sont des lieux de détente, de rencontre, et de valorisation des milieux et des paysages de Coublevie.
- Le long du cours d'eau du Gorgeat et du bras mort du Gorgeat, en lien avec la valorisation de la trame verte et bleue en milieu urbain et périurbain.

- Au sein du parc du couvent des Dominicains
- Entre le chemin du Bois Joli et la route de Chartreuse
- A l'Ouest de la route de Grenoble, liaison douce qui connectera les futurs quartiers de la polarité en offrant des points de vue sur Voiron et la Vouise
- Entre le hameau du Massot et le chemin du Bret

- Entre la route de Saint-Julien et le chemin de Beauregard afin de mieux connecter le hameau du Barthelon
- Entre le hameau du Camet et la Tour Barral dans les gorges de la Morge

Réalisation des voies douces

Prescriptions

- Les aménagements cyclables et les aménagements piétons ambitionnés doivent répondre à des caractéristiques physiques minimales suivantes :
  - Les bandes cyclables visent une largeur minimale de 1,50m (hors marquage) et la séparation du trafic sera marquée ;
  - Les trottoirs visent une largeur minimale de 1,40 m ;

Recommandations

- La typologie des aménagements cyclables visera à s'appuyer sur les études, charte et guide suivants :
  - Les études et connaissances/recommandations techniques du Cerema ;
  - Le « Guide des aménagements cyclables » - Ed. Paris en selle ;
  - La Charte des aménagements cyclables du Pays Voirionnais.

- Au regard de cette documentation technique, une vigilance particulière visera :
  - Dans les zones limitées à 50 km/h : selon les données de trafic, l'aménagement cyclable doit s'orienter vers une piste cyclable ou une bande cyclable ;
  - En cas de feux tricolores spécifiques aux cycles, l'implantation essayera d'être décalée par rapport aux flux voitures (Sas vélo, cédez le passage aux feux (panneaux M12), phasage des feux décalé pour les vélos, par exemple) ;
  - Envisager les stationnements des cycles dans la zone de recul des passages piétons.

Améliorer le stationnement cyclable

Prescriptions

- Le stationnement cyclable fera l'objet d'une attention particulière lors de l'appréciation des projets de constructions d'habitat collectif. Les aménagements devront participer à l'attractivité croissante de ce mode de déplacements. Les porteurs de projets seront invités à :
  - Créer un espace clos composé d'au moins une place par logement. Ces espaces clos devront privilégier la division des locaux pour assurer une occupation plus sécurisée, plutôt que de systématiser les locaux de surface importante, moins sécurisés.
  - Créer le stationnement vélo à un emplacement facile d'accès, en limitant à 3 le nombre de portes à franchir pour y accéder.
  - Prévoir des espaces de circulations adaptés, d'une largeur d'au moins 1,20 mètre, et le dégagement suffisant devant les portes d'accès, avec les distances minimums détaillées sur les schémas de principes suivants issus du guide ministériel du stationnement des vélos.

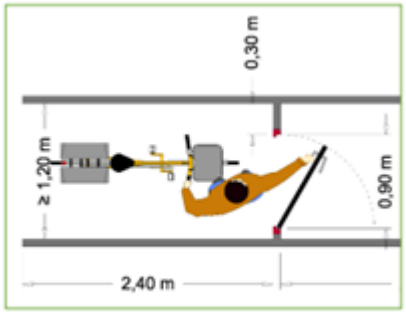


Figure 1 : Passage de porte en accès frontal, en poussant

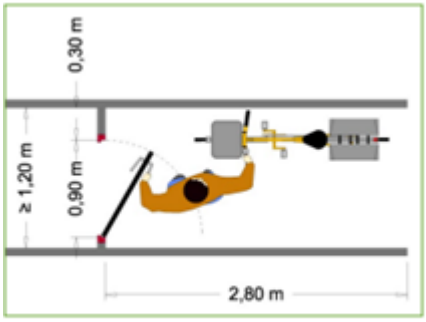


Figure 2 : Passage de porte en accès frontal, en tirant

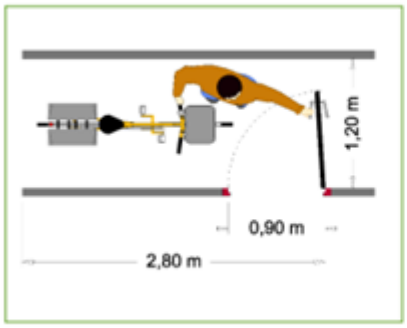


Figure 3 : Passage de porte en accès latéral, en tirant

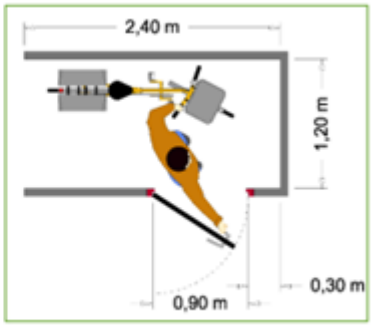


Figure 4 : Passage de porte en accès latéral, en poussant

- Prévoir des aménagements pour les cycles et accessoires dépassant les dimensions classiques en largeur et longueur (remorque, triporteur, etc), notamment des emplacements sécurisés. Il est demandé de prévoir au moins un dispositif de ce genre pour 10 emplacements de cycles classiques.

➤ Améliorer l'organisation des déplacements automobiles

L'objectif de l'OAP thématique portant sur les mobilités vise à sécuriser et rendre plus lisibles les déplacements automobiles, à la fois pour les trajets de traversée de la commune pour se rendre notamment vers la ville centre du Pays Voironnais (traversée par la route du Guillon, rue du Bérard, route de Grenoble par exemple), comme pour les déplacements internes depuis les quartiers résidentiels vers les polarités et équipements de Coublevie (déplacements vers le collège, vers les écoles, vers les équipements sportifs et aires de jeux par exemple). Certains carrefours nécessitent une réflexion pour améliorer leur visibilité et garantir la sécurité, et un plan de circulation globale permettrait de rendre plus lisibles les déplacements pour les automobilistes. Plusieurs aménagements provisoires ont déjà été expérimentés sur les rues principales, sur la base de la campagne de comptage des flux et observation des vitesses pratiquées par les automobilistes, menée en 2021 sur la commune. La connexion des secteurs d'aménagement à la trame viaire existante, en veillant à des accroches cohérentes et sécurisées au réseau existant, est également un enjeu pour des aménagements réussis. Le gabarit des voies nouvelles à créer doit être adapté pour que le réseau viaire soit bien maillé.

Engager une réflexion pour améliorer le plan de circulation automobile

La commune de Coublevie est concernée par des flux de transit importants sur un réseau routier au gabarit étroit et inadapté, traversant des zones d'habitat dont il convient d'assurer la sécurité. L'amélioration des circulations sur le cœur de village et sur le plateau implique une étude spécifique avec une réflexion sur le plan général des circulations.

Recommandations

- Etudier un plan de circulation sur le Plateau, tenant compte des flux de circulation et en concertation avec les riverains. Les mises à sens unique envisagés permettront de libérer des emprises sur les voies étroites pour des aménagements voués à sécuriser tous les modes de déplacement et pour des aménagements paysagers le long des chaussées.

Sécuriser les carrefours

Prescriptions

- Les nouvelles installations, opérations d'aménagement ou de construction devront prendre en compte l'enjeu d'aménagement de certains carrefours stratégiques sur la Commune. Pour ceux identifiés sur le schéma de l'OAP « Mobilité », les nouvelles installations, opérations d'aménagement ou de constructions situés aux abords ne devront pas remettre en cause les possibilités de sécurisation et d'élargissement de ces carrefours.

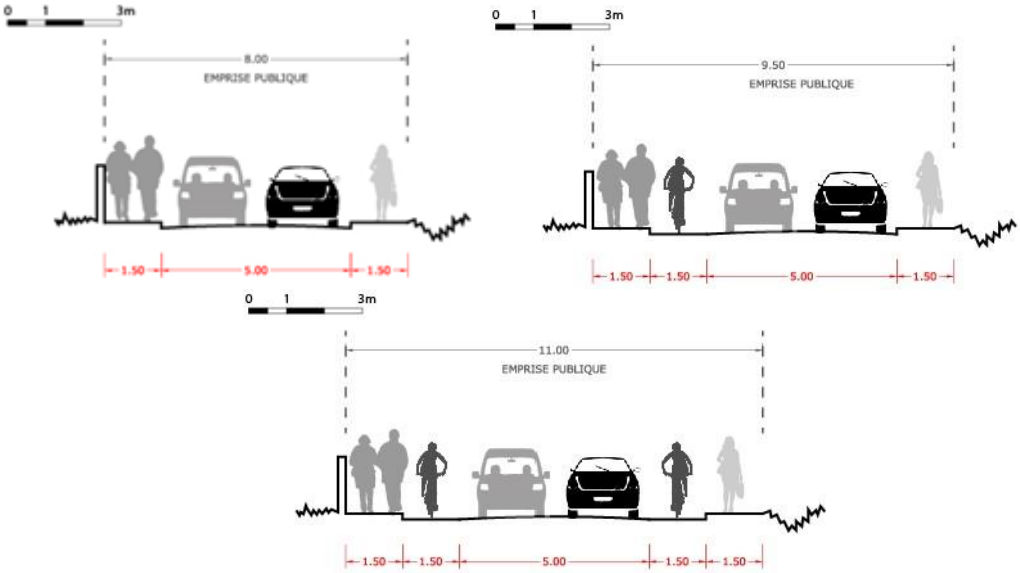
Recommandations

- Le schéma de l'OAP « Mobilité » identifie plusieurs carrefours ciblés comme étant à sécuriser en priorité. Leur aménagement est recommandé pour la sécurité de l'ensemble des modes de déplacement. Les installations, opérations d'aménagement et de construction devront tenir compte de cette orientation.
- Carrefour entre la route du Bourg et le chemin d'Orgeoise (étude réalisée)
- Carrefour entre la route de Saint-Jean et la rue du Bérard
- Carrefour entre la route de la Buisse, le chemin de la Grande Sure, et l'itinéraire du schéma vélo du Pays Voironnais
- Carrefour entre le chemin de la Grande Sure et la route de Saint-Jean
- Carrefour entre la route de Grenoble et la rue du Bérard (à ajouter sur le plan)
- Carrefour entre la route de Grenoble et la rue des Charmilles (à ajouter sur le plan)
- Carrefour entre la route de Grenoble et le parking relais de Plan Menu
- Carrefour entre la route de Grenoble et la route de Saint-Jean

Prévoir le maillage viaire des nouvelles opérations au réseau existant

Prescriptions

- Les nouvelles voies et accès à créer au sein des nouvelles opérations devront tenir compte du principe général de hiérarchisation du réseau viaire. Il s'agira de distinguer le réseau structurant et le réseau de desserte de l'opération, qui devra permettre une circulation apaisée. Le gabarit et l'aménagement de la voirie devront donc être étudiés en fonction de la destination et de l'importance du secteur à aménager, et du nombre d'usagers à desservir. Il conviendra également de veiller à ne pas sur-dimensionner la voie au regard du principe de hiérarchisation du réseau, de façon à rendre lisible le maillage routier.
- Les nouvelles voies et accès à créer au sein des nouvelles opérations devront ainsi prévoir une largeur minimale de 5,00 m de bande de roulement pour les voies à double sens, et de 3,50 m pour les voies à sens unique, et prévoir systématiquement des trottoirs de part et d'autre des voies à créer, d'une largeur minimale de 1,50 m. En cas de bande cyclable, elles auront une largeur minimale de 1,50 m. Exemples de profils de voirie selon l'emprise publique (non exhaustif, et non opposable) :



- Dans les nouvelles opérations, les voies en impasse seront évitées, sauf contraintes techniques avérées. Dans ce cas, elles seront prolongées par une liaison douce qui permettra de mailler la voie en impasse au réseau de voies ou de cheminements existants. En tout état de cause, les impasses devront être aménagées dans leur extrémité pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Sécuriser les nouveaux accès sur les voiries existantes

Le tissu bâti de Coublevie se compose de nombreux accès individuels donnant directement sur des axes structurant le territoire. Cette morphologie urbaine implique un enjeu de sécurisation de chacun des accès, de façon à assurer une bonne visibilité et la sécurité de tous les usagers : pour les riverains entrant et sortant de leur propriété, pour les véhicules et vélos circulant sur la chaussée, et pour les piétons sur les bas-côtés.

Prescriptions

- Dans le cadre d'opérations groupées, un accès unique sur la voirie existante est imposé (en dehors des bouclages viaires qui rendent alors possible 2 accès sur une même voie).
- En cas de nouvel accès, il est demandé de respecter un triangle de visibilité, c'est à dire un périmètre exempt de tout obstacle visuel susceptible de nuire à la visibilité mutuelle des usagers lors de leur circulation. Cette prescription concerne les axes suivants, présentant un enjeu particulier de sécurité au regard soit de leur trafic soit d'une visibilité réduite sur des voiries étroites :
    - Route de Grenoble (RD 1075)
    - Route de Chartreuse (RD 520)
    - Route de Saint-Jean / route du Bourg (RD 128)
    - Route de Saint-Julien (RD 128)
    - Rue du Guillon
    - Rue du Bérard
    - Route de Vouise
    - Chemin d'Orgeoise
    - Chemin des Dominicains
    - Chemin de la Grande Sure
    - Rue du Vercors
    - Rue des Lavandes
    - Rue du Muguet
    - Rue du 8 Mai 1945
    - Route de La Buisse

- Chemin du Gros Bois
- Chemin du Bret
- Chemin du Vallon
- Chemin de Beauregard
- Route du Massot
- Route de la Tivollière

Le long de ces voies, en cas de création de nouveaux accès, les dimensions du triangle de visibilité devront respecter un retrait d'au moins 3 mètres du bord de la chaussée par rapport à la voie existante, pour une distance minimum de visibilité d'au moins 20 mètres de part et d'autre de l'accès envisagé, conformément aux avis du service gestionnaire de la voirie et au guide du Certu sur les carrefours urbains en cas d'accès situé en agglomération pour une vitesse réglementée à 30 km/h. Le respect de ce cône de visibilité implique ainsi :

- Soit un recul du portail à 3 mètres comptés depuis la limite d'emprise publique,
- Soit une clôture garantissant la bonne visibilité sur 20 mètres de part et d'autre de l'accès : muret ou matériau opaque inférieur à 1,20 mètre, grille ou grillage permettant de voir à travers, etc.

Recommandations

- Dans le cadre d'un permis pour une maison individuelle, les nouveaux accès chercheront à être mutualisés avec des accès existants, en particulier lorsque les accès des propriétés limitrophes sont mitoyens de la propriété faisant l'objet d'un projet.
- Il est recommandé un retrait des portails systématiquement à au moins 3 mètres de façon à permettre le stationnement de véhicules (livraisons, visiteurs, stationnement minute pendant l'ouverture et la fermeture du portail…) afin d'éviter tout stationnement gênant sur les axes mentionnés ci-avant.
- Le positionnement de l'accès par rapport aux autres aménagements routiers, notamment les carrefours, devra être réfléchi pour garantir la plus grande sécurité.

Repenser un stationnement automobile plus qualitatif

Prescriptions

- A l'occasion d'opérations d'aménagement d'ensemble, le porteur de projet devra prévoir le regroupement du stationnement au sein d'un espace dédié en cœur d'îlot de l'opération, et non en bordure des voiries existantes avant l'aménagement d'ensemble, afin de masquer les aires de stationnement depuis l'espace public.
- Pour les opérations de plus de 5 logements, les parcs de stationnement devront être perméables et végétalisés : parking à dalles non jointes et enherbées ou dalles alvéolées plantées.

Recommandations

- Le stationnement en sous-sol est à privilégier, sauf prescriptions contraire de la carte des aléas.

- Dans le cas de stationnement enterré ou semi-enterré, l'aspect extérieur des accès aux sous-sols devra être traité de manière similaire et avec la même recherche de qualité que le traitement des façades des bâtiments d'habitation. Les rampes d'entrée et de sortie des parkings en sous-sol seront intégrées dans les bâtiments, ou couvertes et masquées par les aménagements. Les accès aux garages souterrains doivent se faire par les voies internes de desserte du tènement, en privilégiant la mutualisation des entrées à l'échelle du programme pour aboutir à un seul accès commun.

➤ Développer l'accès au transport en commun et aux mobilités alternatives à l'automobile

Maintenir à minima le niveau de desserte actuel en transport en commun et encourager son usage

En lien avec le service transport du Pays voironnais, l'offre de transports en commun sera maintenue, voire confortée grâce aux lignes de bus urbaines et interurbaines structurant l'intercommunalité et traversant Coublevie (ligne 1, ligne 2 et ligne 4, ligne W et X01). Les extensions, réorganisations ou augmentation de la cadence de ces lignes sont donc à privilégier sur les deux polarités prévues au PADD : le cœur de village et la polarité de la route de Grenoble.

Prescriptions

- Les projets d'aménagement et de construction le long de ces itinéraires de transport en commun ne devront pas compromettre l'aménagement des abords des arrêts de bus existants, identifiés sur le schéma de l'OAP « Mobilité », et devront nécessairement anticiper l'aménagement des liaisons douces conduisant vers ces arrêts de bus.

Conforter les parkings relais et aires de covoiturage

Le parking relais de Plan Menu est implanté en bordure de la RD 1075. Il facilite les liaisons en transport en commun et le covoiturage, entre le Pays voironnais et l'agglomération grenobloise. Il est desservi par la ligne X01 Voiron-Grenoble-Lumbin cadencée toutes les 5 minutes aux heures de pointe. Il comprend aujourd'hui 100 places de stationnement gratuites, des cheminements piétons sécurisés à ses abords, et une consigne pour vélo. Son taux de remplissage arrive aujourd'hui à saturation. En lien avec le service transport du Pays voironnais et avec le SMMAG, le syndicat Mixte des Mobilités de l'Air Grenobloise, des solutions sont recherchées pour conforter son usage et anticiper éventuellement son agrandissement.

Le parking relais de Croix Bayard compte 20 places et est desservi par la ligne de car régionale T41 Voiron / Chambéry avec une dizaine de cars journaliers. Le parking est fréquenté, sans être saturé à ce jour.

Recommandations

- Le renforcement du rôle d'interconnexion de ces lieux d'intermodalité passe par l'optimisation de leur fonctionnement. Les projets devront donc permettre l'aménagement, voire son agrandissement ou la délocalisation du parking de Plan Menu vers un autre secteur situé le long de la RD1075, dans un rayon de 500 m. Qu'il soit maintenu sur place ou déplacé, les aménagements devront permettre de faciliter l'accès à ce lieu, son usage et les connexions entre les différents modes de transport. Les principes suivants, valant préconisations pour l'aménagement de ce lieu intermodal, s'appliquent :
- Lisibilité du site : dégagement visuel, signalétique, effet d'invite par l'aménagement des espaces publics…
- Capacités de stationnement suffisantes, pour tous les modes : automobile, deux-roues motorisées et non motorisées
- Confort d'utilisation par des aménagements ou du mobilier urbain adapté : abribus protégeant du vent et de la pluie, bancs, éclairage public aux heures d'utilisation, revêtement des sols…

- Lisibilité, sécurisation et confort des itinéraires doux vers ce site multimodal : entre le parking relais et la polarité de la route de Grenoble, depuis les futures pistes cyclables du Pays voironnais qui mailleront le territoire, depuis le cœur de village de Coublevie par des liaisons douces adaptées…

Développer les bornes de recharges des véhicules électriques et l'auto-partage

Le développement du véhicule décarboné (véhicules rechargeables, électriques ou hybrides) est une priorité importante dans le cadre de la politique de réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'utilisation de ces véhicules est fortement dépendante de l'offre d'infrastructures de recharge, que ce soit sur la voie publique, dans la sphère privée ou au travail.

Prescriptions

- Les nouvelles opérations induisant l'aménagement de plus de 4 places de stationnement devront prévoir au moins une place par tranche de 4 places de stationnement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables.
- Les bornes de recharges de véhicules électriques devront être facilement accessibles. Elles devront prévoir une recharge normale d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer la nuit ou au cours d'une journée de travail. Une recharge normale appelle une puissance maximale de 4kW par point de charge.

Recommandations

- Dès la conception des opérations d'aménagement ou de construction, il est recommandé de prévoir la mise à disposition de véhicules d'auto partage.