

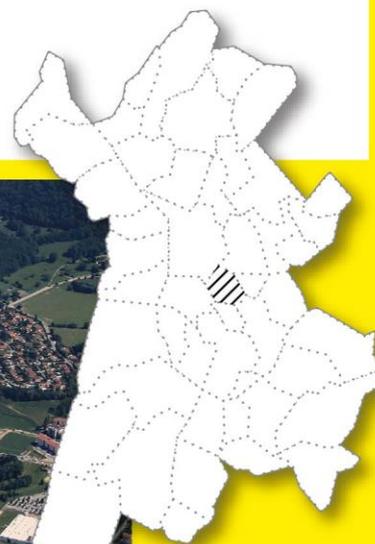


L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL D'EYBENS



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé le 20/12/2019

En vertu du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le rapport de présentation explique dans les deux pièces de son tome 4 les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Plus précisément, sur la base de l'article R151-2, il expose :

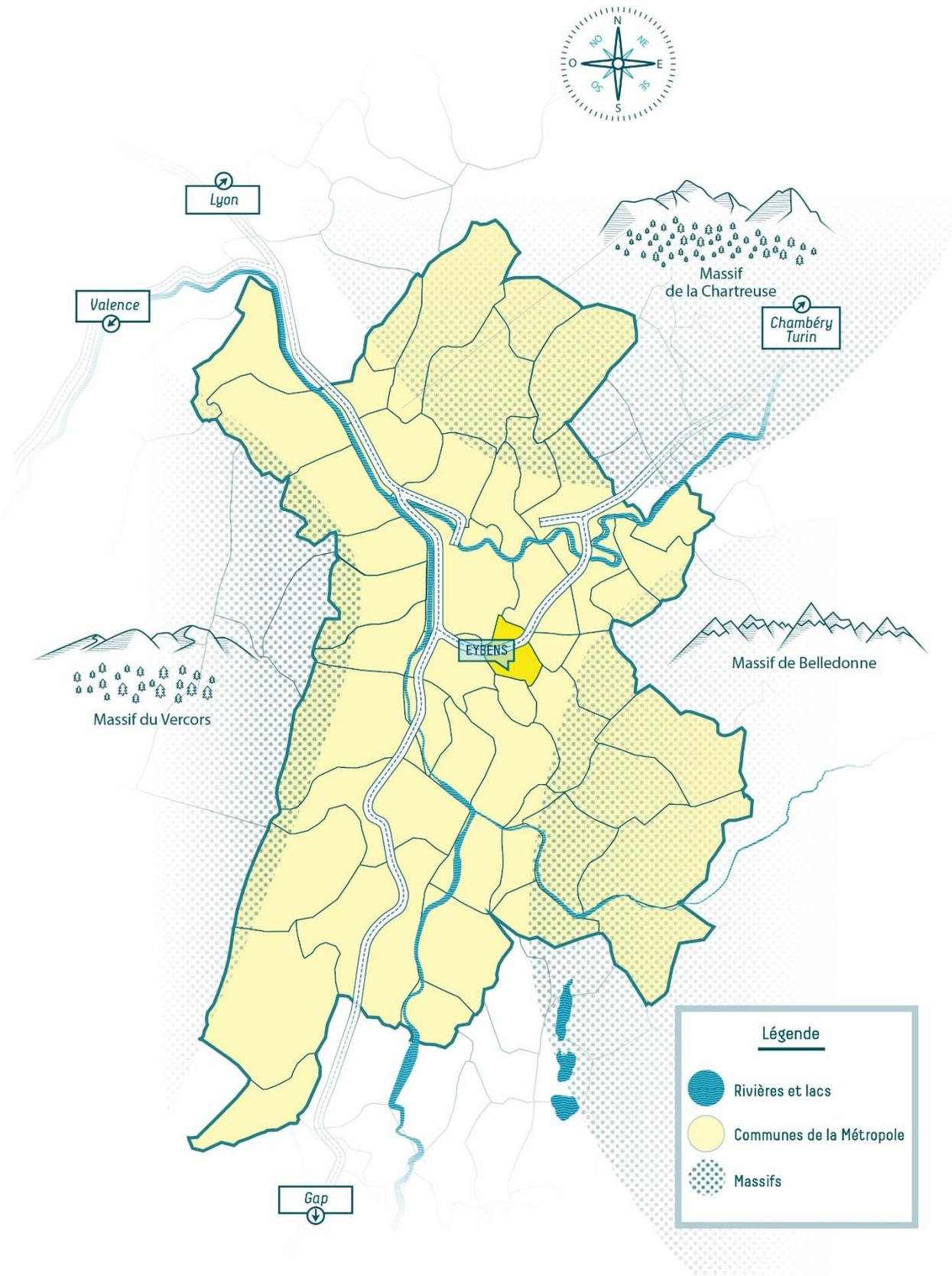
- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- Les justifications de la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- Les justifications de la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- Les justifications de l'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Les justifications de toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison des orientations du PADD, ciblée sur les enjeux principaux et spécifiques du territoire communal, et par une justification locale de la complémentarité et de la pertinence des outils mobilisés sur la commune pour mettre en œuvre ces orientations (OAP, règlement écrit et graphique).

Commune d'Eybens

Population : 10 259 Eybinois
Superficie : 453 hectares
Densité : 2 263 hab./km²
Altitude : 210 m à 401 m

Ville centre de l'agglomération grenobloise dans le SCoT GREG
Commune concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET FAIRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN UNE PRIORITE POUR LA METROPOLE	7
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	35
INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ	36
VALORISER LA PLACE DES QUARTIERS PRIORITAIRES ET DES ÉQUIPEMENTS COMME DES ATOUTS POUR IMAGINER LA MÉTROPOLE DE DEMAIN	37
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	39
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	40
METTRE L'OFFRE DE MOBILITÉ AU SERVICE DE LA MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE SES LIENS AVEC LES TERRITOIRES DE LA GRANDE RÉGION GRENOBLOISE ET CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ	42
RÉUSSIR LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DE LA MÉTROPOLE ET PRÉSERVER LA SANTÉ DE TOUS LES HABITANTS EN RÉDUISANT LEUR EXPOSITION AUX NUISANCES	44
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP ET LE REGLEMENT	46
INTRODUCTION GÉNÉRALE	47
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°19 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LES JAVAUX »	48
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°20 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LES SAULES – LE VAL »	55
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°21 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « CENTRE-BOURG D'EYBENS »	62

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET FAIRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN UNE PRIORITE POUR LA METROPOLE

La commune d'Eybens est située dans le cœur métropolitain. Elle dispose d'un réseau de centralités diversifiées qui s'articulent autour d'un axe métropolitain : l'avenue Jean Jaurès, épine dorsale de la commune reliant le centre-ville de Grenoble au plateau de Champagnier. Les différentes centralités se déclinent entre les **centralités de proximité**, majoritairement situées au nord de la rocade et quelques-unes disséminées dans les différents quartiers de la ville ; les deux **centralités pluricommunales**, autour de l'Odyssee et du Centre-Bourg ; puis la **Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe** où Eybens joue un rôle important par son potentiel de renouvellement urbain sur le site Les Saules - Le Val.

D'autre part, partant du constat d'un territoire « fracturé » par la rocade Sud, la commune d'Eybens développe deux stratégies d'aménagement :

- Diminuer l'impact des coupures urbaines, générés par les infrastructures, entre les différents quartiers de la ville
- Articuler les différents quartiers autour d'axes ou de lieux fédérateurs majeurs tel que l'axe Jean Jaurès.

Parallèlement, l'accueil de nouveaux habitants et de nouveaux emplois doit s'opérer dans le respect des **ambitions de sobriété foncière du PADD**. Pour se faire, il est pertinent de **construire en priorité dans les espaces les mieux équipés** et les plus denses en s'appuyant sur :

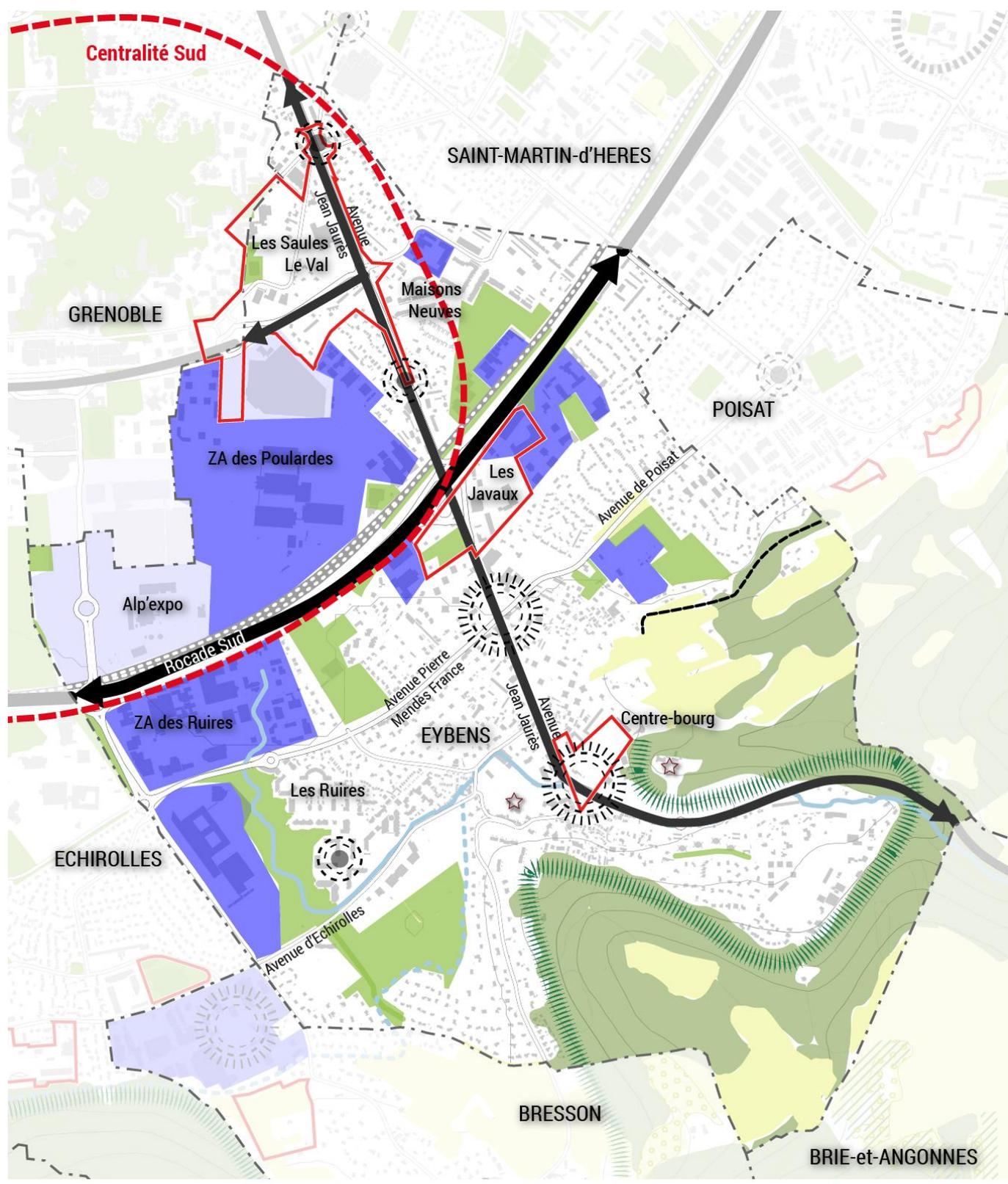
- Le **renouvellement urbain** des secteurs peu qualitatifs ou des friches urbaines implantés le long de l'avenue Jean Jaurès ;
- Une **densification soutenable** du tissu d'habitat individuel existant.

Rappel des orientations du PADD

- Favoriser l'intensification du développement urbain dans la cœur Métropolitain.
- Fonder l'aménagement urbain du cœur métropolitain sur la prise en compte de la qualité environnementale
- Faire du renouvellement urbain une priorité pour l'ensemble des territoires de la métropole
- Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires
- Favoriser le renouvellement des tissus urbains et leur intensification au voisinage des gares et arrêts en transports en commun les mieux desservis.
- Structurer le développement de la centralité métropolitaine « Sud »
- Engager la mutation urbaine de certains axes historiques de la Métropole
- Conforter et valoriser les centralités pluri communales
- Améliorer la qualité de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire

Ces orientations du PADD se déclinent à l'échelle communale de la manière suivante :

- Affirmer les **qualités urbaines de l'avenue Jean Jaurès**, « épine dorsale » de la commune
- Participer au **confortement de la centralité métropolitaine « sud »** par le renouvellement du secteur Les Saules / le Val
- Améliorer l'**entrée dans la commune depuis la rocade sud**
- Conforter le **centre bourg d'Eybens, nœud urbain entre le cœur d'agglomération et le plateau de Champagnier**



-  Secteur de projet
-  Centralité pluricommunale
-  Centralité de proximité

-  Axe à qualifier
-  Lisière à traiter



AFFIRMER LES QUALITÉS URBAINES DE L'AVENUE JEAN JAURÈS, « ÉPINE DORSALE » DE LA COMMUNE

L'avenue Jean Jaurès est en continuité de l'avenue Jean Perrot à Grenoble et devient Route de Grenoble dans la combe Grive. Elle permet de relier Grenoble au plateau de Champagnier. Dans la plaine urbaine, cet axe traverse différents tissus urbains et différentes centralités (équipement scolaire, culturel, commerces) ; dont trois ensembles qui offrent un potentiel de renouvellement urbain important : Les Saules / Le Val, les Javaux et le centre-bourg. D'autre part, l'aménagement urbain de la voirie est hétérogène et vieillissant sur l'ensemble du linéaire, laissant peu de place aux modes actifs au regard de la place allouée aux véhicules.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'aménagement urbain de l'axe Jean Jaurès avec un gabarit homogène sur sa longueur. 	<p>→ Inscription à l'atlas J d'emplacements réservés pour l'élargissement et le réaménagement de cette voirie.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Maintenir et conforter les différentes centralités urbaine commerciales (CUC) ponctuant l'axe. 	<p>→ Délimitation d'une CUC principale de 2000 m² au plan C1 des prescriptions de la mixité fonctionnelle et commerciale sur le site de LIDL.</p> <p>→ Délimitation de différentes CUC de proximité de 400 m² au plan C1 des prescriptions de la mixité fonctionnelle et commerciale sur les sites de : square des Maisons Neuves, place de Gève, l'Odysée, le centre bourg.</p> <p>→ Délimitation d'un Espace de Développement Commercial de 2000m² sur l'emplacement de la ZACOM 1 et en excluant les zones d'activités au plan C1 des prescriptions de la mixité fonctionnelle et commerciale.</p> <p>Cf. Justifications de la mixité fonctionnelle et commerciale</p>
<ul style="list-style-type: none"> Accompagner le renouvellement urbain sur 3 secteurs avec des orientations favorisant la qualité urbaine 	<p>→ 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles sont inscrites au plan G et développées dans la partie 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'OAP19, Les Javaux L'OAP20, Les Saules/Le Val L'OAP21, Centre Bourg

Déclinaisons communales

- Assurer des **diversités morphologiques du bâti** et des coupures afin d'éviter l'effet canyon.

- Favoriser une **intensification urbaine aux abords de cet axe** autour des arrêts des lignes : C4, C6, 12.

Traduction réglementaire

- Une **diversité de zonage** est inscrite de part et d'autre de l'avenue, sur l'intégralité de son linéaire :
 - UC1, de type R+5, pour le secteur en renouvellement urbain
 - UC2, de type R+4, entre l'Odyssée et la piscine
 - UD2, de type R+2, pour les quartiers pavillonnaires
 - UA2, de type R+2, pour le centre ancien
 - UV pour le parc de la Mairie
- **Inscription au Plan des Formes Urbaines (PFU) D2** pour permettre d'augmenter la hauteur sur certains linéaires en R+6 au niveau des Javaux ; jusqu'au R+7 au carrefour avec l'avenue Général de Gaule et le long de la rocade ;
- **Inscription au Plan des Formes Urbaines (PFU) D1** sur le linéaire de l'avenue Jean Jaurès avec une « discontinuité du bâti ».

Cf. justification du plan des formes urbaines.
- **Inscription de deux servitudes de localisation** dans l'atlas J pour la création de cheminements piéton et d'une voirie.
- **Des espaces communs et les espaces publics à requalifier** sont intégrés dans les différentes OAP.
- **Dans l'atlas E des périmètres d'intensification urbaine** ont été définis de part et d'autre de l'avenue. Les niveaux sont variables selon les secteurs. (*Cf. justification des périmètres d'intensification urbaine*)

PARTICIPER AU CONFORTEMENT DE LA CENTRALITÉ MÉTROPOLITAINE « SUD » PAR LE RENOUVELLEMENT DU SECTEUR LES SAULES / LE VAL

Ce secteur est important par son potentiel de renouvellement urbain en plein cœur métropolitain, sur les sites de SADA Citroën, l'ancien collège des Saules, le commerce Lidl, et l'école du Val. Ce site offre la perspective d'un aménagement urbain conséquent et s'inscrit dans la Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe, dans la continuité de la Villeneuve, qui connaît un fort renouvellement urbain dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Le site Les Saules / Le Val va être également être confronté à différents enjeux de renouvellement urbain :

- Redynamiser les polarités commerciales existantes du square des Maisons Neuves et de la place de Gève ;
- Intensifier aux abords des axes desservis par les transports en commun ;
- Aménager les limites du secteur en cohérence avec les hauteurs du bâti des quartiers voisins (habitat collectif, quartiers pavillonnaires, secteurs économiques et d'équipement) ;
- Assurer une forte continuité végétale entre le parc de la Villeneuve et du quartier des Maisons Neuves ;
- Proposer une nouvelle offre d'équipement scolaire ;
- Assurer une dynamique des rez-de-chaussée par la présence d'activités.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre le renouvellement urbain entre le square des Maisons Neuves, la rue de Paris et la rue Eugène Ravanat, en cohérence avec le tissu urbain existant autour des axes majeurs (avenue J.Jaurès/ avenue du G. de Gaulle) et de la Villeneuve. ▪ Proposer davantage d'espace vert sur le secteur, en continuité avec les parcs de la Villeneuve et le parc des Maisons Neuves. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement en UC1, des secteurs urbains mixtes à dominante d'habitat collectif (type R+5) indicé « a » en partie, pour intégrer davantage d'espace vert et de pleine terre.</i> → <i>Inscription au plan F1 du secteur dans l'ambiance paysagère « ville Parc » dans le carnet de paysage « Confluence grenobloise » de l'OAP Paysage et Biodiversité.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eviter l'installation de commerce de gros en rez-de-chaussée ou au sein des différents îlots. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement UC1a indicé « n » pour interdire le commerce de gros</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apporter de la qualité urbaine dans ce renouvellement urbain afin de renforcer l'équilibre entre les futurs îlots bâtis, les espaces verts et les espaces publics 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Inscription à l'atlas G de l'OAP sectorielle « Les Saules / Le Val » n°20 qui précise les orientations d'aménagement attendues sur ce secteur (cf. partie 2 – Justification de la complémentarité entre les OAP sectorielles et le règlement).</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préfigurer les nouveaux cheminements piétons et voiries proposés dans le cadre de la rénovation urbaine du site de Sada Citroën. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Localisation de deux servitudes de localisation à l'atlas J pour la création d'un cheminement piéton & voirie.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marquer les continuités typologiques avec les communes voisines, comme la pointe nord en limite de Grenoble. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement en UC1, du secteur à dominante d'habitat collectif en limite avec Grenoble (R+5) et Saint-Martin-d'Hères.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser une diversité de tissus urbains, en maintenant un tissu d'habitat individuel et intermédiaire aux limites du grand secteur de rénovation urbaine : autour de la rue R. Descartes jusqu'aux limites avec Saint-Martin-d'Hères ; entre le quartier Maisons Neuves et la rue du Trièves ; autour de la rue Louis Farçat. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement en UD2, des secteurs à dominante pavillonnaire afin de prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu individuel dans leur intensification et permettre une diversité de l'offre de logement dans ce secteur.</i>

Déclinaisons communales

- Permettre l'intensification urbaine ponctuellement le long de l'avenue Jean Jaurès par des hauteurs plus importantes au square des Maisons Neuves et au carrefour avec l'avenue du général de Gaulle.
- Permettre l'intensification urbaine sur l'ensemble de l'avenue général de Gaulle.

- Proposer une offre de logements diversifiées afin de rééquilibrer la part entre logements sociaux et logements en accession privée :
 - Sur le linéaire de l'avenue Jean Jaurès avec un confortement au square des Maisons Neuves,
 - A l'emplacement de SADA Citroën, Lidl et l'ancien collège des Saules, avec une proportion plus importante de logement privé,
 - À l'emplacement de l'ancienne école du Val.

- Conforter la dynamique commerciale intercommunale et permettre ainsi la mixité fonctionnelle.
- Conforter et permettre le développement des pôles commerciaux existant du square des Maisons Neuves et la place de Gève.

- Marquer la **continuité urbaine entre le secteur de renouvellement urbain et la rocade Sud**, essentiellement constitué d'habitats collectifs entre la rue Eugène Ravanat, la rue de Paris et la rocade.

Traduction réglementaire

- *Inscription aux Plans des Formes Urbaines (PFU) D1 et D2 (Cf. justification du plan des formes urbaines):*
 - *En R+7, au carrefour avec l'avenue Général de Gaulle avec une « continuité du bâti ».*
 - *En R+7 le long de l'avenue Général de Gaulle avec une « discontinuité du bâti »*
- *Délimitation à l'atlas E des périmètres d'intensification urbaine comprenant deux niveaux d'intensité F3 et F5 afin d'obliger les nouvelles opérations à atteindre une densité d'au moins 0,5 et 0,7 m² de surface de plancher par m² de surface de l'unité foncière. Cf. justification des périmètres d'intensification urbaine*

- *Inscription de 5 emplacements réservés à l'atlas J pour produire un minimum de logements locatifs sociaux le long de l'avenue Jean Jaurès.*
- *Inscription à l'atlas C2 de 3 différents secteurs de mixité sociale (SMS) en fonction de l'offre existante environnante :*
 - *Le long de l'avenue Jean Jaurès : au moins 25% de logements locatifs sociaux (dont 40% de PLAI) à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher*
 - *Secteur des Saules : au moins 25% de logements locatifs sociaux et 70% de logement en accession à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher*
 - *Secteur du Val : au moins 30% de logements locatifs sociaux (dont 40% de PLAI) à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher*

Cf justification de la mixité sociale

- *Délimitation d'une CUC principale de 2000 m² au plan C1 des prescriptions de la mixité fonctionnelle et commerciale sur le site de LIDL*
- *Délimitation de différentes CUC de proximité de 400 m² au plan C1 des prescriptions de la mixité fonctionnelle et commerciale sur les sites de : square des Maisons Neuves, place de Gève.*

Cf. Justifications de la mixité fonctionnelle et commerciale

- *Classement en UC1 des secteurs urbains mixtes à dominante d'habitat collectif (type R+5)*

Déclinaisons communales

- Conforter la vocation d'Alpexpo en tant que zone d'équipement public de rayonnement métropolitain.
- Conforter la vocation de la chaufferie de la Villeneuve, et des hangars de la SEMITAG en tant que zone d'équipement public de rayonnement pluricommunal.
- Préserver dans les secteurs d'équipement **les deux aires d'accueil des gens du voyage** situées Rue Le Corbusier

Traduction réglementaire

→ *Classement en zone d'équipement (UZ1) pour ces différents sites*

→ *Classement en zone UZ1 indicé « v » pour permettre le maintien et la rénovation des deux aires d'accueil des gens du voyage.*



AMÉLIORER L'ENTRÉE DANS LA PARTIE SUD DE LA COMMUNE DEPUIS LA ROCADÉ

L'entrée dans partie sud de la commune d'Eybens depuis la rocade est actuellement très hétérogène. Du côté est, il est marqué par un bâtiment d'activité peu visible derrière des arbres, la gendarmerie et ses logements en R+3, puis un immeuble récent en R+5 ; à l'ouest, face à la gendarmerie, une maison individuelle jouxte la bretelle d'entrée, puis au sud un tènement d'environ 1ha est disponible à la construction. L'enjeu est de porter une réflexion d'ensemble sur ce secteur, afin de requalifier cette entrée communale et en proposant une nouvelle offre entre de l'activité, des logements et des bureaux.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter l'exposition des futurs habitants aux pollutions et nuisances et ainsi préserver les futures constructions de logements de la rocade par une bande active compatible avec l'habitat, déjà existante ou en mutation, en limite sud de la rocade. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone économique UE1 (ZA des Javaux, des Condamines, de Belledonne). → Secteur situé aux abords de la rocade et d'axes urbains structurants concernés par les orientations de l'OAP Qualité de l'air et inscrit au plan B3 de prévention des pollutions.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre la mise en œuvre d'une opération de logements qualitative entre la zone d'activités des Javaux, la zone d'activité des Condamines, les logements individuels et les petits collectifs. 	<ul style="list-style-type: none"> → Inscription au plan G de l'OAP sectorielle « Javaux » n°19 qui précise les orientations d'aménagement attendues sur ce secteur (cf. partie 2 – Justification de la complémentarité entre les OAP sectorielles et le règlement).
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscrire une transition urbaine entre le sud de la rocade, la zone d'activités (ZA) des Javaux et les logements sur l'avenue Jean Jaurès par un site dédié à renforcer la présence de bureaux. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UC1, indicé « u » permettant de répondre aux besoins de bureau sur ce site.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagner la densification qualitative de part et d'autre de l'avenue Jean Jaurès, au sud des zones d'activités des Javaux et des Condamines. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UC1 des logements collectifs existants ou projetés dans l'OAP entre les Javaux et l'avenue Pierre Mendès France
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre une sur-hauteur du bâti au sud de la rocade, le long de la rocade et de l'avenue Jean Jaurès afin de limiter d'autre part la hauteur sur une partie du tènement. 	<ul style="list-style-type: none"> → Inscription aux Plans des Formes Urbaines D1 et D2 pour augmenter la hauteur le long de la rocade avec du R+7 et le long de l'avenue Jean Jaurès au niveau des Javaux pour du R+6 avec une « continuité du bâti ». Cf. justification du plan des formes urbaines
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser l'intensification au croisement de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Charles Piot et en interface avec le tissu économique ▪ Adapter le niveau d'intensification aux tissus urbains existants et à leur capacité d'évolution en lien avec la présence de risques naturels (aléa faible de ruissellement sur versant et d'inondation de bas de plaine). 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UC1, habitat collectif (type R+5) → Délimitation au plan E des périmètres d'intensification urbaine comprenant deux niveaux d'intensité F3 afin d'obliger les nouvelles opérations à atteindre une densité d'au moins 0,5 de surface de plancher par m² de surface de l'unité foncière. Cf. justification des périmètres d'intensification urbaine
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inclure l'espace culturel de l'Odysée dans le tissu environnant. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UC1

Déclinaisons communales

- Assurer une gradation progressive des hauteurs et une cohérence typo morphologique au sud de la ZA des Condamines.
- Proposer une offre de logements diversifiées afin de rééquilibrer la part entre logements sociaux et logements en accession privée sur l'ensemble du site

Traduction réglementaire

- *Les Plans des formes urbaines D1 et D2 permettent de faire varier la hauteur du bâti le long de l'avenue Jean Jaurès au niveau des Condamines pour du R+4 et une « implantation discontinue ». Cf. justification du plan des formes urbaines*
- *Inscription au plan C2 de d'un secteur de mixité sociale (SMS) le long de l'avenue Jean Jaurès et sur la rue Charles Piot, avec une continuité vers le centre-bourg : au moins 25% de logements locatifs sociaux (dont 40% de PLAI) à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher. Cf. justification de la mixité sociale*

CONFORTER LE CENTRE BOURG D'EYBENS, NŒUD URBAIN ENTRE LE CŒUR D'AGGLOMÉRATION ET LE PLATEAU DE CHAMPAGNIER

Le centre-bourg est un élément fort de la composition urbaine de la commune : il marque l'entrée dans le cœur de l'agglomération depuis le plateau de Champagnier. Il s'organise en alignement et en continuité autour du réseau viaire. Il est marqué par des espaces publics qualitatifs, et différents bâtis donnant une identité forte à ce lieu (vue sur le château d'Eybens, maison des associations, l'église, le château de la Commanderie...). Actuellement les congestions dues aux déplacements pendulaires entre le cœur d'agglomération et le plateau de Champagnier, associés à un potentiel foncier aux portes de de l'agglomération poussent à mener une réflexion d'ensemble en intégrant la requalification des espaces publics.

Déclinaisons communales

- Permettre l'intensification tout en s'articulant avec le tissu ancien et le tissu de centre bourg
- **Adapter le niveau d'intensification** aux tissus urbains existants et à leur capacité d'évolution en lien avec la présence de risques naturels (aléa faible de ruissellement sur versant et d'inondation de bas de plaine).

- Prendre en compte les **caractéristiques urbaines du tissu ancien** constituant le centre bourg et les anciens hameaux du muret.

- Accompagner le **renouvellement urbain prévu sur le stade**, entre la place des Vosges, la mairie, la maison des association et la piscine, pour un maintien d'une large majorité de la surface en espace vert, et également une revalorisation des divers espaces publics accompagnés de la construction de logements.

- Marquer la **diversité typo morphologique** et l'urbanisation plus récente sur le secteur du Muret

- Inscrire les équipements scolaires, et associatifs dans le tissu urbain environnant

- Conforter le grand parc de la mairie

Traduction réglementaire

- Classement en UC2, habitat collectif (type R+4)
- Délimitation à l'atlas E des périmètres d'intensification urbaine comprenant deux niveaux d'intensité F3 afin d'obliger les nouvelles opérations à atteindre une densité d'au moins 0,5 de surface de plancher par m² de surface de l'unité foncière. Cf. justification des périmètres d'intensification urbaine

- Classement en UA2, à vocation de confortement de la structure historique du centre-bourg.
- Classement en UA3, à vocation de confortement de la structure historique du hameau du muret.

- Inscription au plan G de l'OAP sectorielle « Centre-bourg » n°21 qui précise les orientations d'aménagement attendues sur ce secteur (cf. partie 2 – Justification de la complémentarité entre les OAP sectorielles et le règlement).

- Classement en UD2, du secteur d'habitat individuel

- Classement de l'école primaire et la piscine en UC2, habitat collectif (type R+4)
- Classement de l'école maternelle, de la maison des associations et de la mairie en UA2, à vocation de confortement de la structure historique du village.

- Classement en UV
- Inscription du parc au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- Conforter le **pôle d'équipements sportifs** (tennis, vélodrome) dans la continuité du centre-bourg, le long de la route de Grenoble
- Préserver dans les secteurs d'équipement l'**aire d'accueil des gens du voyage** située le long de la route de Grenoble
- Proposer une offre de logements diversifiées afin de rééquilibrer la part entre logements sociaux et logements en accession privée sur l'ensemble du centre-bourg.

→ *Classement en zone d'équipement (UZ1)*

→ *Classement en zone UZ1 indicé « v »*

→ *Inscription à l'atlas C2 de d'un secteur de mixité sociale (SMS) le long de l'avenue Jean Jaurès jusqu'au centre-bourg : au moins 25% de logements locatifs sociaux (dont 40% de PLAI) à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher. Cf. justification de la mixité sociale.*



AMENER UNE INTENSIFICATION URBAINE ET UNE DIVERSITÉ DES FORMES URBAINES SUR LES AXES STRUCTURANTS EST-OUEST

Au nord les avenues Général de Gaulle, la rue du Vercors ; au Sud les avenues Pierre Mendès France, d'Échirolles et de Poisat, irriguent le territoire d'Est en Ouest et mènent ainsi aux communes voisines. Ces axes se sont créés au fur et à mesure de la réalisation des quartiers d'habitat et des besoins de connexion avec les communes avoisinantes.

La commune présente ainsi un tissu pavillonnaire conséquent et dispersé dans différents secteurs de la commune, pour autant une part plus importante s'est construite au sud de la rocade. Les logements du Nord de la rocade, au plus proche du cœur d'agglomération, sont organisés en petites parcelles en lanière, caractéristiques d'un tissu plus ancien. Quant aux logements au sud de la rocade, ils sont issus de lotissements, et présentent un découpage foncier régulier de superficie plus généreuse.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser l'évolution des tissus déjà mixtes aux abords des axes structurants de transport en commun : entre la rue des Javaux, l'avenue Pierre Mendès France et l'avenue Jean Jaurès. 	<p>→ Classement en UD1, favoriser la mutation du tissu individuel (R+2)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser les réhabilitations et requalifications des logements individuels existants. ▪ Permettre une densification qualitative sur tous les quartiers d'habitat individuel et optimiser les potentialités foncière (mixité de programme, division parcellaire) sur les sites situés de : <ul style="list-style-type: none"> · En continuité de Bresson, Rue de la Maritelle et dans le quartier du Crey, · De part et d'autre de l'avenue Pierre Mendès France, · De part et d'autre de l'avenue de Poisat et de la rue Charles Piot, · Sur le secteur Est des Ruires, où les volumes sont plus petits, · Sur le secteur de la Tuilerie, avec un tissu urbain mixte entre du collectif et du pavillonnaire avec un hauteur moyenne de type R+2. 	<p>→ Classement en UD2, des différents quartiers pavillonnaires</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proposer une offre de logements diversifiées afin de rééquilibrer la part entre logements sociaux et logements en accession privée sur le tissu de logements individuel 	<p>→ Inscription à l'atlas C2 de d'un secteur de mixité sociale (SMS) dans les différents quartiers d'habitat individuel, classés en UD2 : au moins 25 % de logements locatifs sociaux à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher. Cf justification de la mixité sociale</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser les inclusions de logements plus denses insérés entre le tissu pavillonnaire et le centre-bourg comme le quartier des Arcelles. 	<p>→ Classement en UC3, habitat collectif (type R+3)</p>

Déclinaisons communales

- **Contenir l'évolution des maisons individuelles**, le long du chemin Bel air, au regard des risques.
- Contenir l'évolution des maisons individuelles au plus proche de la colline des Arcelles au regard de la taille des parcelles et du site contraint par les boisements.
- Restreindre toutes extensions des maisons dans la Combe Grive aux abords du Verderet au regard des risques (torrentiel très fort et glissement de terrain fort).

Traduction réglementaire

- *Classement en UD3, capacité d'évolution limitée du tissu d'habitat individuel*
- *Classement en UD4, tissu d'habitat n'ayant pas vocation à évoluer*

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

L'Espace de Développement Commercial (EDC)

Le périmètre de l'EDC inclut le périmètre de la ZACOM 1 défini par le SCoT de la Grande Région de Grenoble (GREG) ; de laquelle sont exclues les zones à vocation économique (ZA des Poulardes, Le MiniParc, la ZA du Vercors) et les équipements publics (Alpexpo, Centre de la Semitag).

La commune d'Eybens étant identifiée comme pôle d'appui au SCoT de la RUG, le dimensionnement maximal par établissement est fixé dans l'EDC à 2 000 m² de surface de vente.

La Centralité Urbaine Commerciale (CUC)

La commune d'Eybens possède un tissu urbain et commercial diversifié. Afin de polariser les dynamiques commerciales préexistantes et de conforter l'économie présente et de proximité, les centralités urbaines commerciales s'organisent selon deux niveaux : une CUC principale, et 5 CUC de proximité.

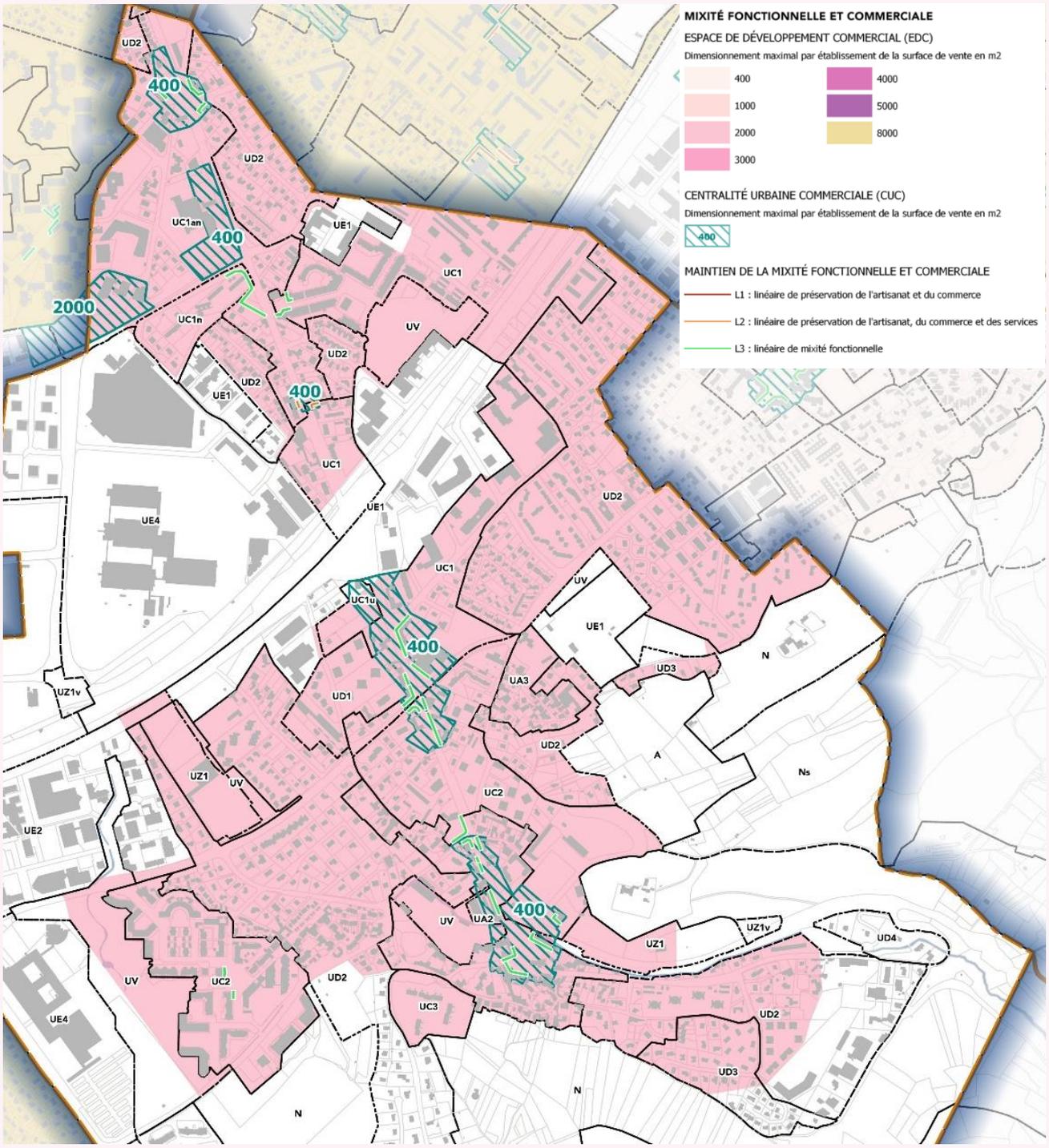
- > **La CUC principale** des Saules permet de renforcer l'offre de commerces dans ce secteur en lien avec la Centralité Sud / GrandAlpe, les enjeux de renouvellement urbain de ce quartier et en lien avec le quartier de la Villeneuve. Elle est également en cohérence avec la vocation de centralité métropolitaine mixte d'Eybens. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 2 000 m² de surface de vente et est définie sur la zone UC1a.
- > **Les 5 CUC de proximité** confortent des centralités de proximité existantes ou en projet, afin de répondre aux ambitions du PADD visant à renforcer les logiques de proximité. Elles autorisent un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente. La localisation des CUC de proximité s'explique par :
 - Des pôles commerciaux préexistants : Maisons Neuves, Gève, Odyssee, Centre-bourg ;
 - Des périmètres de projet devant intégrer le développement d'une offre de proximité : Les Saules / Le Val (CUC Les Saules),

Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

Deux niveaux de linéaires sont mobilisés sur Eybens.

- > Les linéaires « commerces, artisanat et services » (L2)
 - Le linéaire « commerces, artisanat et services » (L2) est mobilisé dans les centralités urbaines de proximité dans l'objectif de conforter les CUC de proximité en limitant le changement de destination des cellules commerciales en rez-de-chaussée à des activités de commerce de détail et d'artisanat mais aussi de services avec accueil d'une clientèle, de restauration et d'équipements publics.
- > Le tracé des linéaires L2 est défini par :
 - Les alignements de rez-de-chaussée commerciaux existants qu'il s'agit de préserver : L'avenue Jean Jaurès, au niveau de la place de Gève ;
 - L'anticipation de nouveaux projets dotés de rez-de-chaussée commerciaux qu'il s'agit de garantir : Avenue des Maquis de l'Oisans, au niveau de l'actuel terrain de sport.
- > Les linéaires de mixité fonctionnelle (L3)
 - Le linéaire de mixité fonctionnelle (L3) est mobilisé dans l'objectif de garantir l'animation des rez-de-chaussée par l'accueil de toutes destinations autorisée par le règlement de la zone, sauf le logement et le stationnement.
- > Le tracé des linéaires L3 est défini par :
 - Les alignements de rez-de-chaussée commerciaux existants qu'il s'agit de préserver : Square des Maisons Neuves, entrée dans le quartier des Maisons Neuves, Avenue Jean Jaurès au niveau de l'Odyssee, puis entre la station-service Esso et la place de Verdun, au cœur des Ruires ;
 - L'anticipation de nouveaux projets dotés de rez-de-chaussée commerciaux qu'il s'agit de garantir : carrefour sud avenue Jean Jaurès/Général de Gaule.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Le plan des hauteurs

Il favorise une transition graduée entre constructions nouvelles et constructions existantes avec des adaptations de hauteurs pour les constructions nouvelles :

- > Pour marquer les entrées de quartier et pour tenir compte du gabarit de voirie sur lequel les constructions viennent s'adosser (supérieur à 22 mètres) des hauteurs plus importantes sont fixées :
 - Aux quatre angles du carrefour de l'avenue Jean Jaurès avec l'avenue Général de Gaulle, il est fixé une hauteur de 26 mètres (type R+7),
 - Au sud de la rocade Sud ainsi que le long de son diffuseur de sortie sur les secteurs économiques, il est fixé une hauteur de 26m (type R+7),
 - Le long de l'avenue Jean Jaurès au niveau de site des Javaux, la hauteur maximum est de 23 mètres (type R+6).
- > Pour tenir compte du gabarit important de la voirie sur lequel les constructions viennent s'adosser (supérieur à 22 mètres) des hauteurs plus importantes sont fixées :
 - Le long de l'avenue Général de Gaulle, la hauteur maximum est de 26 mètres (type R+7)
- > **Pour tenir compte de l'environnement bâti existant**, quand les constructions existantes présentent une hauteur inférieure à celle autorisée dans la zone où est défini le PFU:
 - La hauteur maximale est fixée à 14 mètres (type R+3), au sud du site du val, pour assurer une bande de transition avec le quartier d'habitat individuel au sud autour de la rue Louis Farçat ;
 - La hauteur maximale est fixée à 17 mètres (type R+4), entre la gendarmerie et la rue Frédéric Chopin, pour assurer une cohérence avec le clos Besson et une transition entre la zone économique et le quartier d'habitat individuel au sud de la rue Charles Piot.

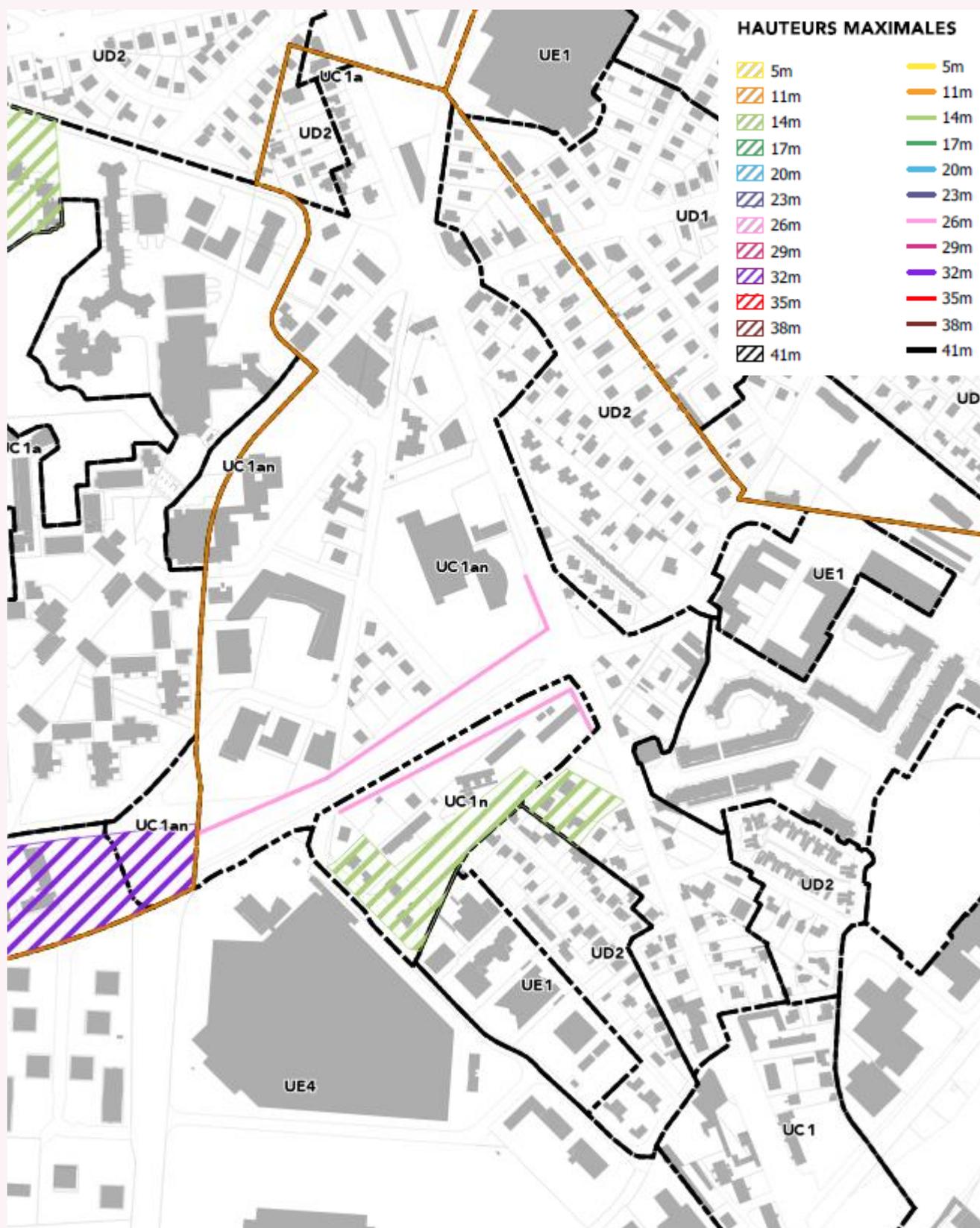
Le plan des implantations et des emprises

Les dispositions du plan des implantations ont été mobilisées :

- > **Pour favoriser la création d'un front urbain avec une « continuité obligatoire »**. L'implantation des constructions nouvelles à l'alignement permet de marquer les entrées dans les quartiers et d'optimiser l'usage des tènements fonciers en vue :
 - De préserver des espaces végétalisés à l'arrière des constructions notamment au carrefour Jean Jaurès / Général de Gaulle ;
 - D'accueillir des activités commerciales et de services en rez-de-chaussée au square des Maisons Neuves et le long des Javaux. Ces dispositions sont complétées par des linéaires relatifs à la mixte commerciale et fonctionnelle.
- > **Pour matérialiser des linéaires de « discontinuité obligatoire » des constructions** afin de préserver des percées visuelles et éviter l'effet canyon sur les grands axes :
 - L'avenue Jean Jaurès (section au nord de la rocade),
 - L'avenue Général de Gaulle.
- > **Pour matérialiser des linéaires de « discontinuité obligatoire » des constructions** afin d'assurer une transition morphologique avec les quartiers d'habitat individuel :
 - Au sud du site du Val, et au nord des maisons implantées autour de la rue Louis Farçat,
 - Le long de la rue Charles Piot entre la gendarmerie et la rue Frédéric Chopin.

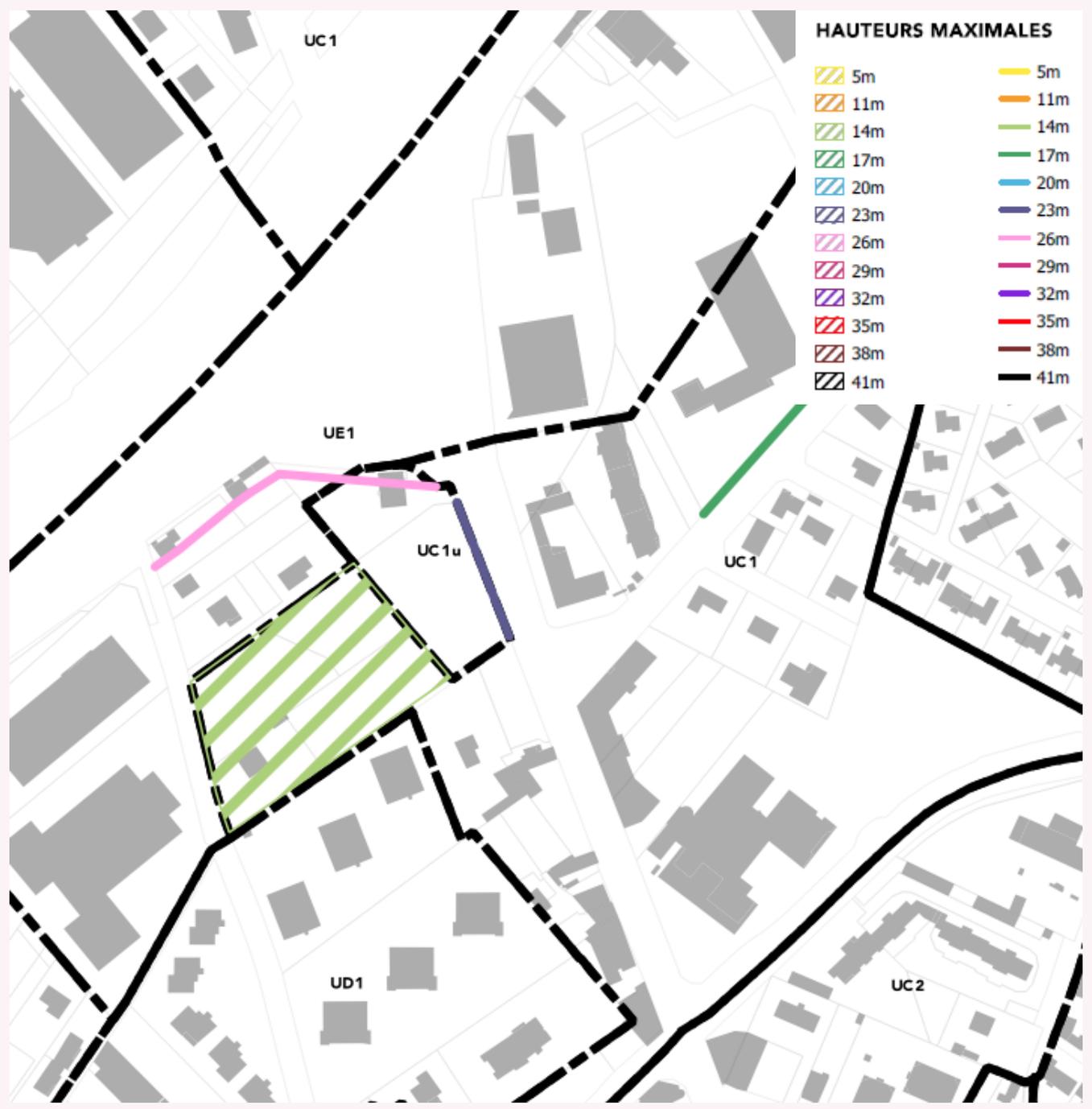
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Le plan des hauteurs – secteur Nord



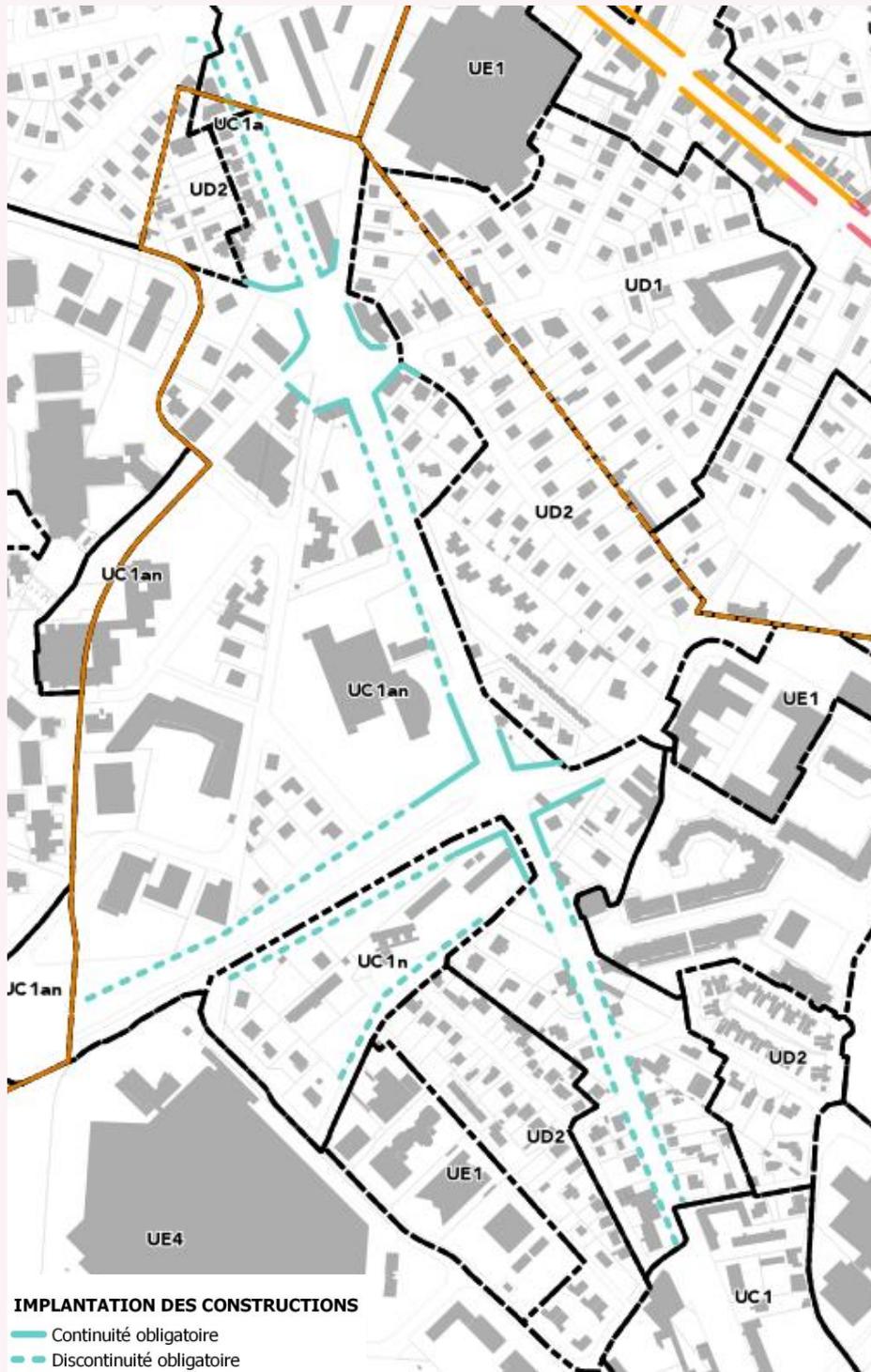
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Le plan des hauteurs – secteur Sud



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

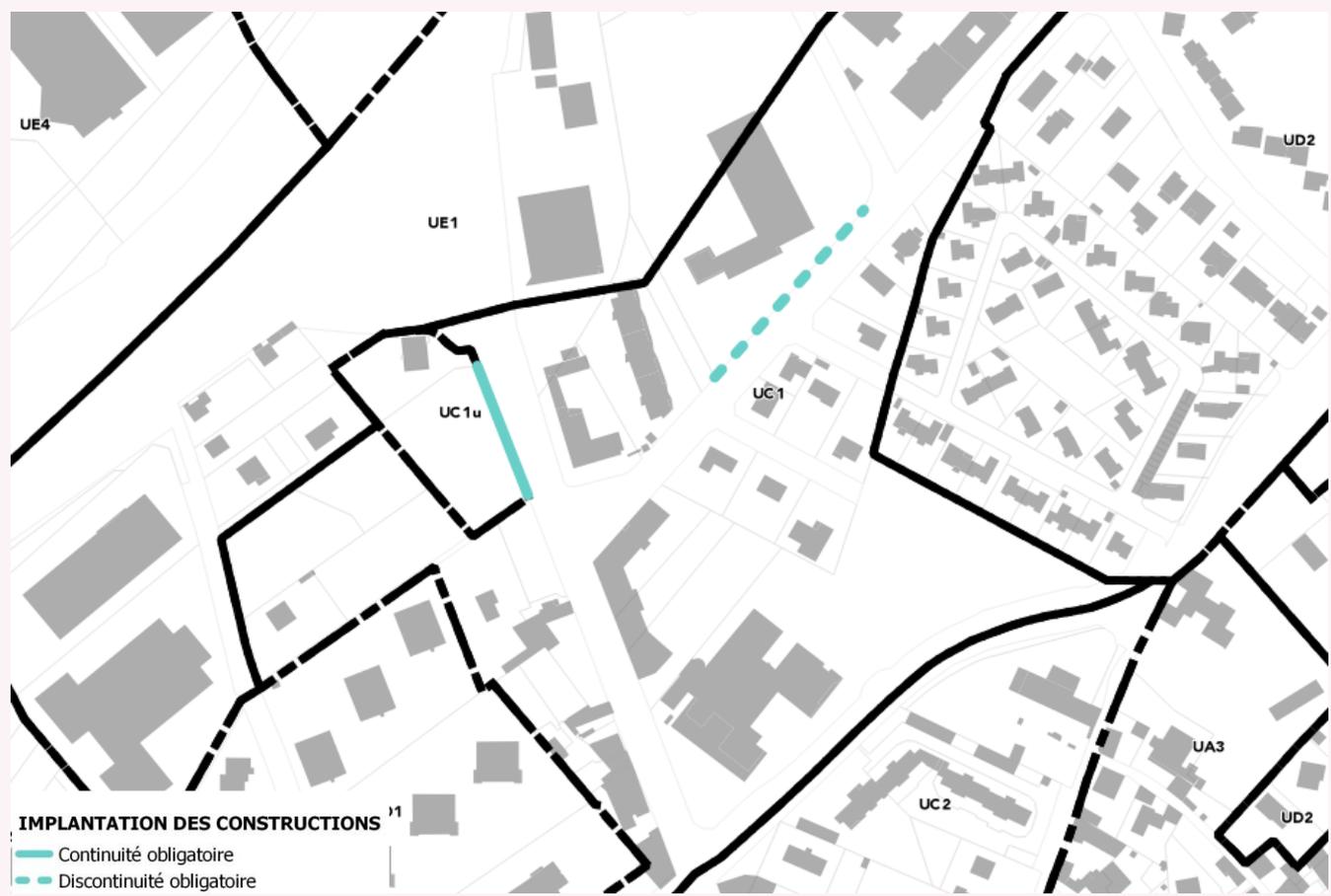
Le plan des implantations et des emprises





JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Le plan des implantations et des emprises



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PERIMETRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Le fuseau d'intensification a été défini autour des arrêts des principales lignes de transports en commun. Pour la commune d'Eybens, il s'agit des lignes de bus Chrono 4 et 6 et Proximo 11, 12 et 13.

Plusieurs secteurs ont été retirés du périmètre d'intensification urbaine. Il s'agit :

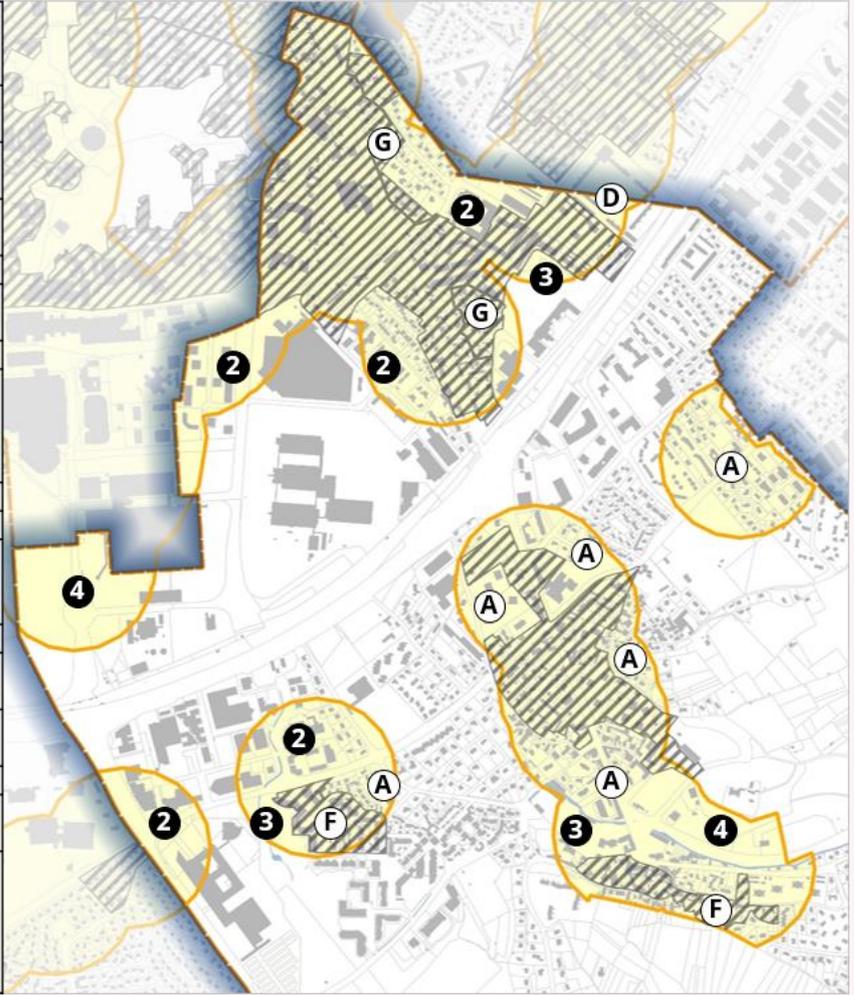
- > Des secteurs soumis aux mouvements de terrain moyen et fort en raison du règlement limitant la densification urbaine, à savoir : en amont de la piscine, rue Anselme Bonneton.
- > Des secteurs soumis aux risques d'inondation moyen et fort du Verderet en raison du règlement limitant la densification urbaine, à savoir : entre les tennis, avenue des Maquis de l'Oisans et la maison des associations.
- > Des secteurs soumis aux risques d'inondation faibles du Verderet en raison du règlement limitant la densification urbaine, à savoir : les logements individuels classés en UD2 de part et d'autre de l'avenue de Poisat et de part et d'autre de la rue Pierre Mendès France, les logements individuels et petits collectifs en UD1 sur le secteur des Javaux, le centre bourg et son tissu ancien classé en UA2.
- > Des zones d'équipements collectifs classés en UZ, des zones économiques UE et de parcs urbains classés en UV, à savoir : le secteur d'Alpexpo, la ZA des Poulardes, la ZA des Ruies I et II, le parc de la mairie.

Sur Eybens, deux règles de densification sont définies dans le fuseaux d'intensification, en cohérence avec le statut de « commune de cœur d'agglomération métropolitaine » d'Eybens défini au SCoT :

- > Les tènements classés en F5 sont classés en zone UC1 ou UC1a et permettent d'atteindre au moins l'équivalent d'une densité de 0,7 m² par m² de surface de plancher ;
- > Les tènements classés en F3 au Nord de la rocade sont classés en zones UD2 et permettent d'atteindre au moins l'équivalent d'une densité de 0,5 m² par m² de surface de plancher ;
- > Les tènements classés en F3 au Sud de la rocade sont classés en zones UC1, UC2, UA2 et UD2. Cette diversité de zonage classée en F3 correspond à la modulation vers une classification plus faible des zone UC1 et UC2 dû au risque faible d'inondation. Quant aux zones UA2 et UD2 du centre bourg et de ses abords, elles sont concernées par un périmètre unique en F3. Concernant le secteur en UA2, la modulation en F3 est établie au regard de la compacité du tissu urbain. Dans ces différents cas cela permet d'atteindre au moins l'équivalent d'une densité de 0,5 m² par m² de surface de plancher.

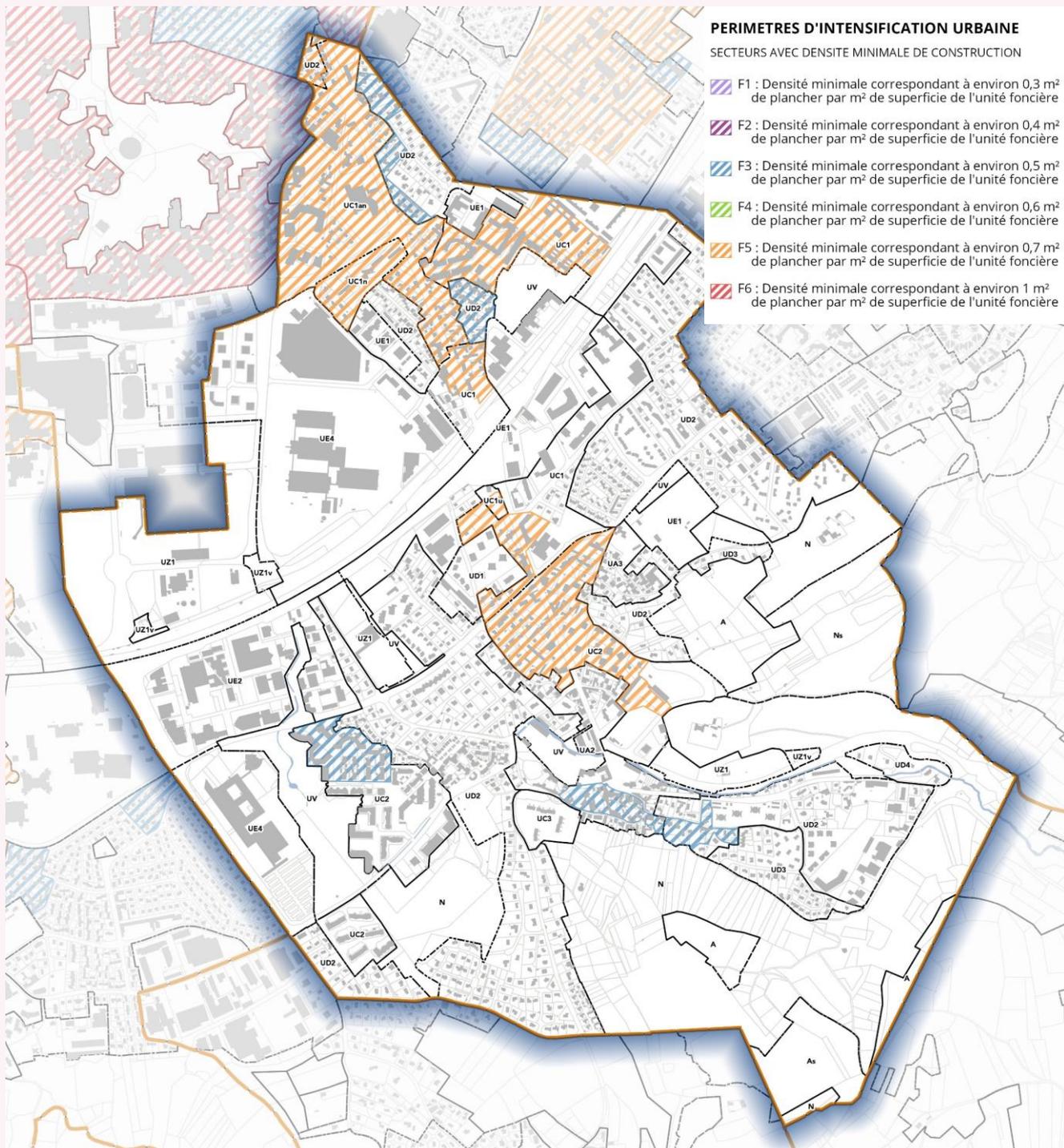
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PERIMETRES D'INTENSIFICATION URBAINE

0	Secteurs isolés géographiquement des arrêts de transports en commun (rupture physique ou topographique)
Secteurs situés en dehors des zones urbaines mixtes	
1	Espaces classés en zone agricole ou naturelle
2	Espaces économiques dédiés classés en zones UE
3	Parcs urbains classés en zone UV
4	Grands secteurs d'équipements collectifs classés en zones UZ
Circonstances locales particulières	
A	Risques naturels ou technologiques nécessitant de limiter l'artificialisation des sols et/ou le nombre de personnes potentiellement exposées
B	Préservation de la biodiversité
C	Préservation des paysages
D	Protection des populations face aux risques sanitaires et aux fortes nuisances
Circonstances locales particulières	
E	Instauration de servitudes d'utilité publique
F	Existence de risques naturels ou technologiques faibles
G	Prise en compte du tissu bâti existant
H	Présence de zones protégées ou affectées à des usages spécifiques
I	Choix de composition urbaine et architecturale (donnant lieu à une compensation par une augmentation de la densité exigée sur un autre secteur proche adjacent)



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PERIMETRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Extrait de l'atlas des périmètres d'intensification urbaine (document graphique E)



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE A LA MIXITÉ SOCIALE

Potentiel de programmation de logements locatifs sociaux dans le PLUi

- > Situation de la commune au 1^{er} janvier 2017

Taux de logements locatifs sociaux (LLS) : 22,03 %

- > Objectifs de production de logements locatifs sociaux

15 logements sociaux manquants par an à rattraper soit au moins 103 logements locatifs sociaux* sur la période 2019-2025

* Hors prise en compte du rattrapage dû à la construction résidences principales : 280 **logements locatifs sociaux supplémentaires** seraient nécessaires pour tenir compte de l'évolution du nombre de résidences principales (objectif construction de logements tous confondus : de l'ordre de 1100 RP sur 12 ans).

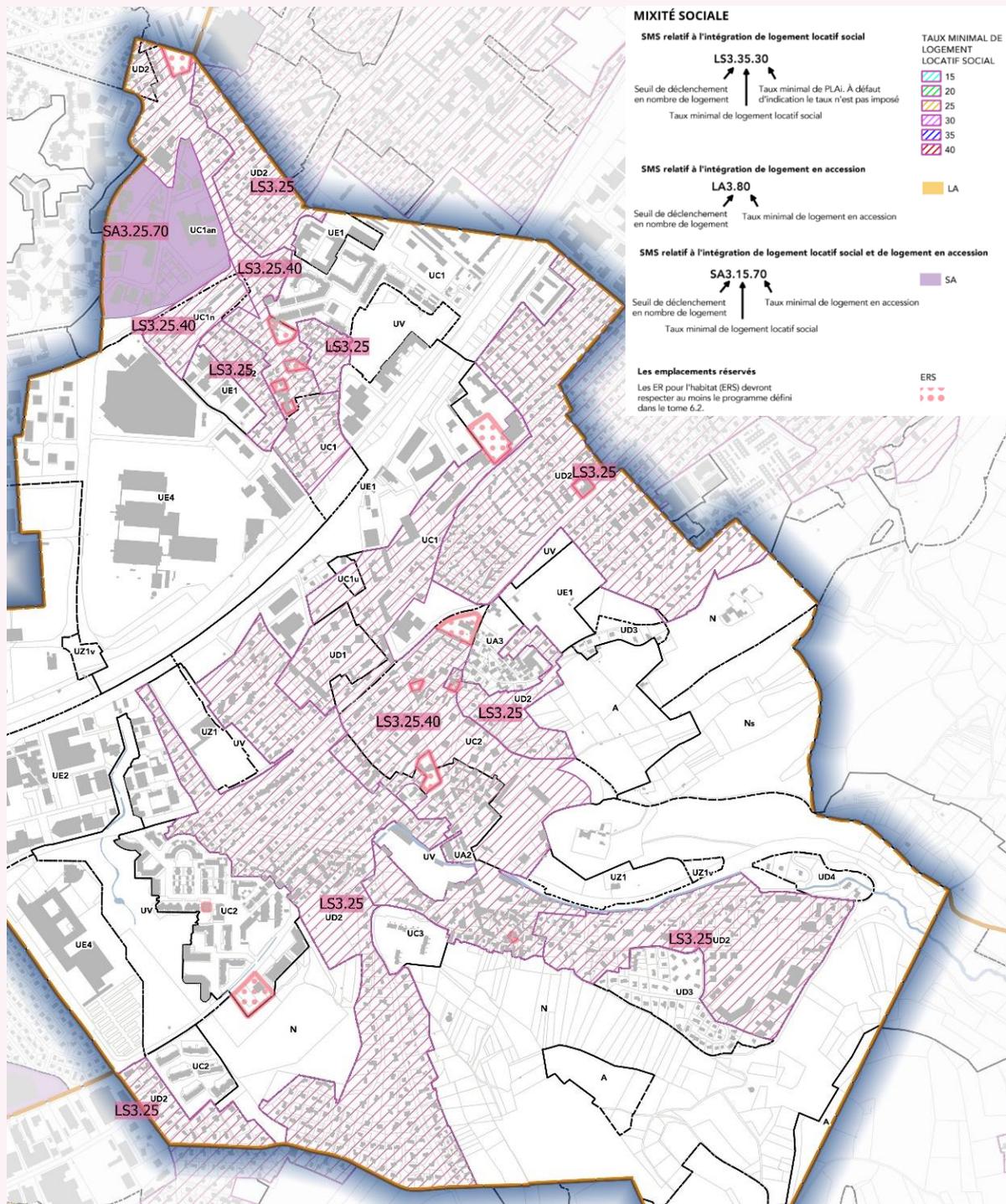
- > Nombre de logements locatifs sociaux programmés et potentiels au regard du PLUi

Nombre de logements locatifs sociaux programmés dans les emplacements réservés (ER)	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels à court et moyen terme dans les secteurs de projets <i>(en secteur de mixité sociale)</i>
Eybens Nord – 5 ER : 82 LLS Eybens Sud – 10 ER : 168 LLS > au moins 250 LLS	Centre bourg (OAP) : de l'ordre de 20 LLS Les Saules - le Val (partie Sud) : de l'ordre de 50 à 55 LLS Les Javaux : 30 à 35 LLS à l'ouest et 20 à 25 LLS à l'Est > de l'ordre de 130 à 140 LLS
Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans le diffus <i>(zones urbaines mixtes couvertes par un secteur de mixité sociale)</i>	Logements privés conventionnés
Avec un taux de renouvellement urbain des fonciers situés en UD2 de 15%, le potentiel de production de logements locatifs s'élèverait entre 30 à 40 LLS	Objectif du PLH x 12 ans soit 2 x 12 ans > de l'ordre de 24 LLS

Nombre total de logements locatifs sociaux programmés et potentiels entre 2019 et 2030 : Entre 434 et 454 LLS

L'hypothèse de taux de renouvellement urbain des fonciers situés en zone urbaine mixte UD2 est de 15% compte tenu de la capacité de mutation identifiée : grands tènements fonciers susceptibles de muter dans la durée du PLUi.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE



LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Rappel sur les dispositions du SCoT de la GReG et exposé des choix de délimitation de l'espace préférentiel de développement

Le SCoT de la Grande Région de Grenoble a défini, pour l'ensemble de son territoire, les espaces potentiels de développement à long terme, à l'intérieur desquels pourra se faire le développement urbain des communes (les secteurs qui ne sont pas compris dans l'espace potentiel de développement sont les espaces agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme). L'interface est constituée de "**limites de principes**" ou de "**limites stratégiques**" que le PLUi doit préciser, matérialiser sur le terrain et qualifier (cheminements, haies, murets...).

Au sein de l'espace potentiel de développement, l'**espace préférentiel de développement** correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire qui accueilleront à l'avenir la majeure partie du développement urbain.

Pour **les communes du cœur de l'agglomération grenobloise**, comme Eybens, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel a été défini sur une majorité des secteurs urbanisés d'Eybens à l'exception près des secteurs les plus éloignés du cœur d'agglomération, et correspond principalement aux zones à la quasi-totalité des zones urbaines au sein desquelles s'inscrit l'essentiel des capacités d'accueil de l'offre nouvelle en logements.

Ces choix sont motivés par les objectifs suivants :

- > Affirmer les qualités urbaines de l'avenue Jean Jaurès,
- > Participer au confortement de la centralité métropolitaine « sud » par le renouvellement du secteur Les Saules / le val
- > Améliorer l'entrée dans la commune depuis la rocade sud
- > Conforter le centre bourg d'Eybens, nœud urbain entre le cœur d'agglomération et le plateau de Champagnier

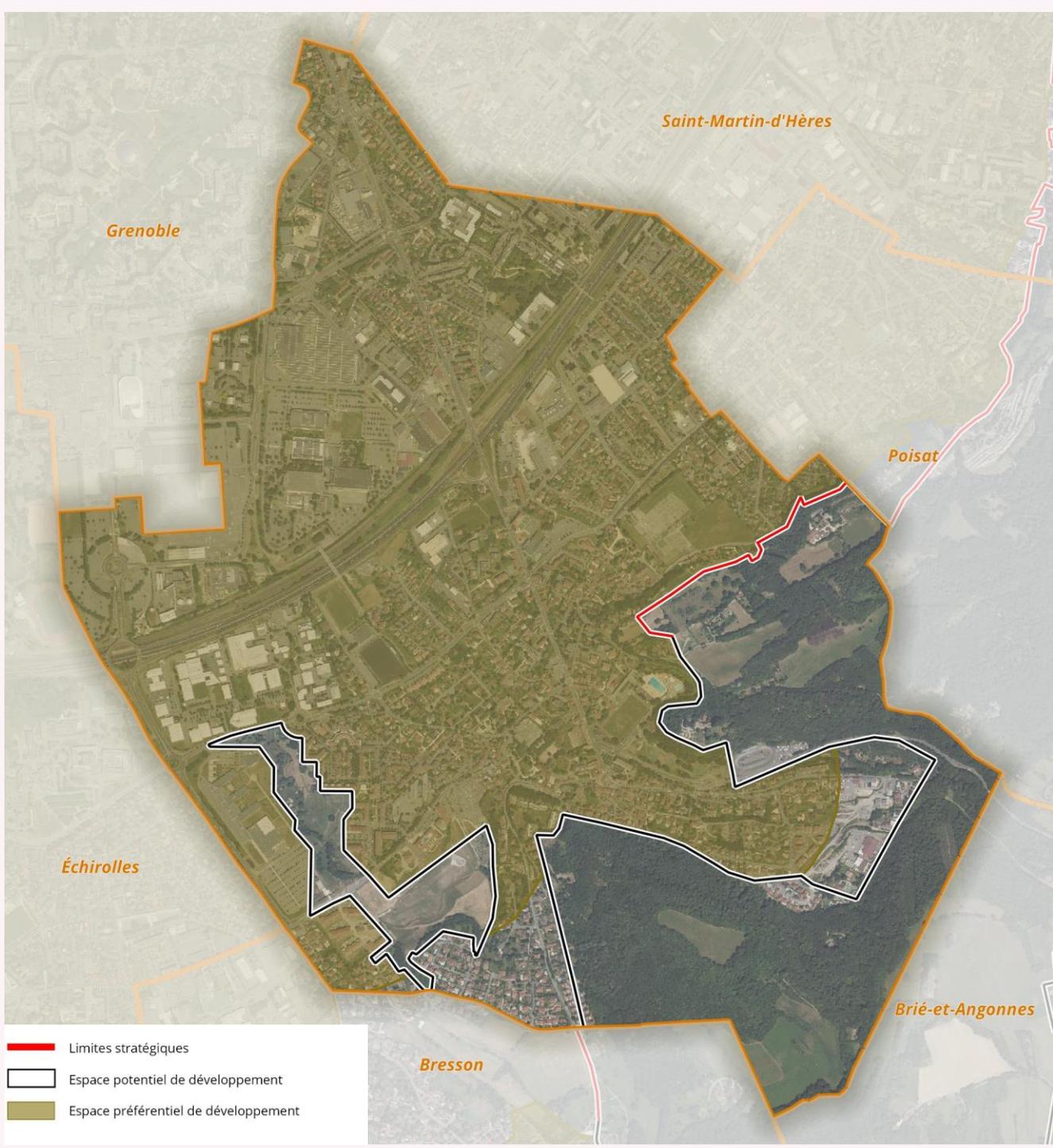
L'espace préférentiel de développement d'Eybens permet:

- > La réhabilitation, la mutation et l'extension des constructions existantes
- > Une densification possible du bâti par de nouvelles constructions
- > L'implantation de nouvelles constructions dans des dents creuses et en continuité du centre-ville
- > Une mixité fonctionnelle, dans une logique de confortement du centre-bourg

Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de 2/3 de l'offre nouvelle en logements d'Eybens est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les prescriptions du SCoT pour les communes du cœur de l'agglomération grenobloise.

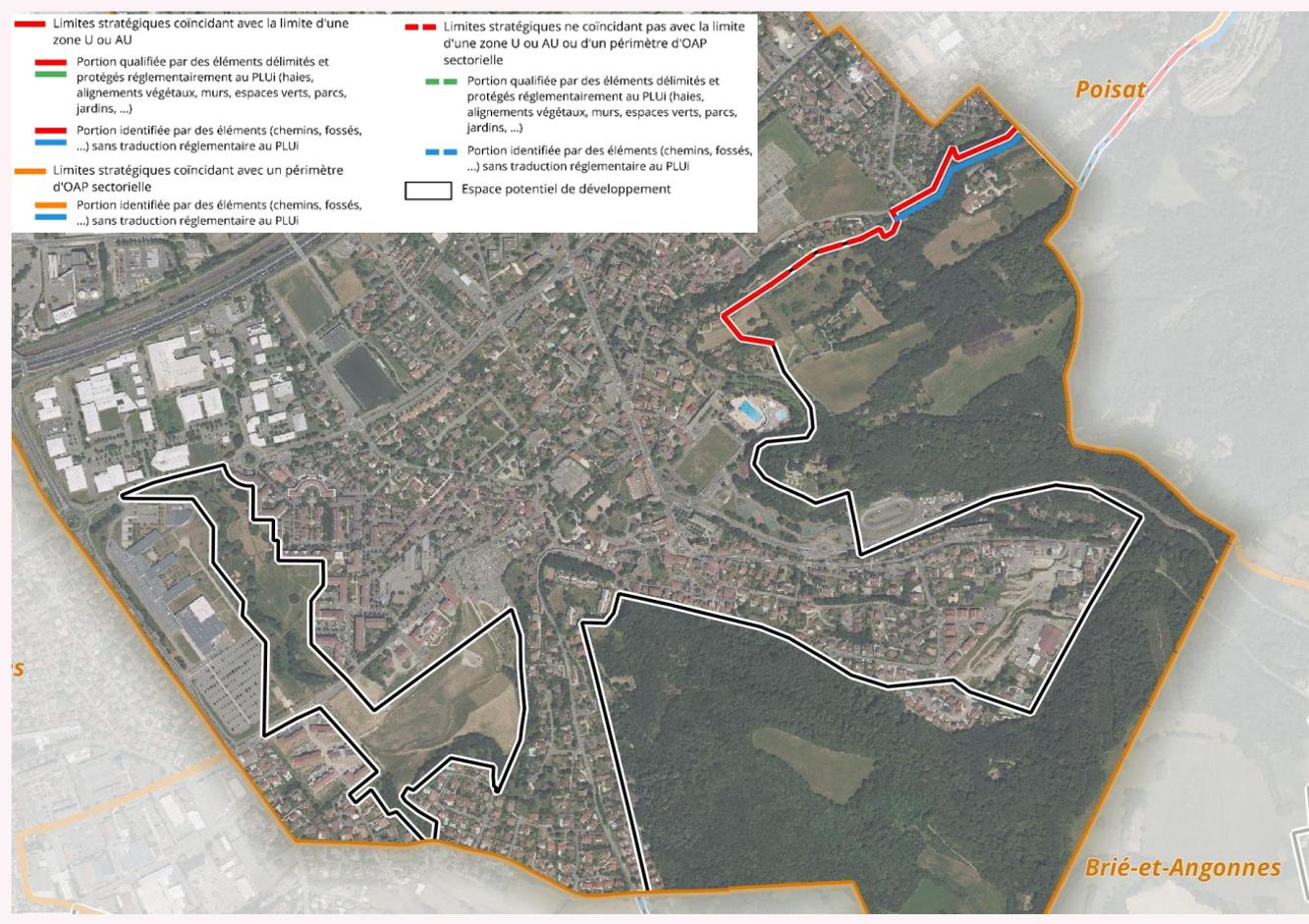
Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement



DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCoT DE LA GRÉG

Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune d'Eybens, les limites stratégiques du SCoT de la Grande Région de Grenoble coïncident dans la plupart des cas la limite des zones urbaines (UD2 / UD3). Ponctuellement, les limites stratégiques du SCoT ne coïncident pas encore avec la limite des zones urbaines.



FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI DANS UN TISSU URBAIN EN RENOUVELLEMENT

La commune d'Eybens dispose d'un important patrimoine bâti : des châteaux, des édifices aujourd'hui publics ou protégés mais également un grand nombre de maisons anciennes dispersées dans les noyaux anciens des hameaux et de bâti artisanal ou industriel, témoins de l'histoire de la commune.

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les entités paysagères
- Remettre en scène la présence de l'eau dans le territoire
- Définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non-urbanisés
- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines d'ensembles urbains présentant des spécificités particulières : le centre-bourg et le tissu ancien du Muret. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UA2 du secteur centre-bourg → Classement en zone UA3 du secteur du Muret
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les éléments de patrimoine bâti marqueurs de l'histoire urbaine et culturelle d'Eybens : le château d'Eybens et son parc, le château de la commanderie et son parc, l'église d'Eybens, le château Bel-Air, la maison des associations, villa Pouchot, la ferme Bouvet, le hameau du Muret, la piscine, la Bélinère. 	<ul style="list-style-type: none"> → Inscription des éléments patrimoniaux à protéger et mettre en valeur au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les qualités paysagères spécifiques de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> → Inscription au plan F1 dans les ambiances paysagères « ville-parc », « plaine urbaine », « piémont urbain », « versant boisé », « pente agricole » dans le carnet de paysage « Confluence grenobloise » de l'OAP Paysage et Biodiversité.

INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ

UNE COMMUNE À L'INTERFACE ENTRE UN ENVIRONNEMENT RURAL ET URBAIN

Le paysage communal est marqué au Sud par les versants boisés des Arcelles et des Javaux. Ce caractère végétal se diffuse dans la moitié Sud avec la traversée du Verderet qui serpente entre les coteaux puis dans les différents parcs, de la mairie et des Ruires. Ce dernier se prolonge par un espace naturel au sud de l'avenue d'Échirolles, constitué d'un bassin de rétention et des prairies où s'implantent diverses activités pastorales. Ces éléments constituent une mosaïque de milieux écologiques qui tend à être maillée par une trame verte afin d'accroître la nature au porte de l'urbain. Elle conforte ainsi la diversité des paysages entre le cœur métropolitain très urbain vers un environnement plus rural.

Rappel des orientations du PADD

- Protéger les espaces boisés et les massifs forestiers pour leur multifonctionnalité
- Préserver et conforter la trame verte et bleue de la Métropole
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Développer les continuités naturelles dans les secteurs urbanisés
- Améliorer et accroître les espaces cultivés en ville

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer le caractère naturel de l'ensemble constitués des prairies et d'un bassin de rétention, à l'Est du « Pré au Cret ». Cet ensemble regroupe des espaces de pâturage, des jardins familiaux et un projet de ferme urbaine. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone naturelle (N) du secteur sud de l'avenue d'Échirolles.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver la présence de parcs majeurs dans la commune tels que la parc des Ruires et le parc de la mairie ; tous deux accueillant le ruisseau du Verderet à ciel ouvert 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone de parc urbain (UV) → Inscription des parc au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer la continuité du Verderet à ciel ouvert et ainsi sa mise en valeur par la présence de parc 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UV du parc des Ruires et de la continuité paysagère entre la zone d'activités et le parc de la mairie
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer la part du végétal dans le secteur des Saules afin d'être dans la continuité de la ville parc présente sur le quartier de la Villeneuve et de Maisons Neuves 	<ul style="list-style-type: none"> → Ajout de l'indice « a » à UC1 des Saules
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en évidence le parc de plus de 3ha de Maisons Neuves 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone de parc urbain (UV)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser le cheminement piéton associé à un espace vert conséquent à l'est du pôle sportif et menant vers le pont piéton traversant la rocade Sud 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone (UV) du secteur compris entre le pôle sportif et le quartier pavillonnaire de la rue des grands champs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marquer les limites entre l'urbain et les espaces naturels ou agricoles comme la limite stratégique du SCoT 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone naturelle (N) et en zone agricole (A) de la colline du Muret

VALORISER LA PLACE DES QUARTIERS PRIORITAIRES ET DES ÉQUIPEMENTS COMME DES ATOUS POUR IMAGINER LA MÉTROPOLE DE DEMAIN

VALORISER LES QUARTIERS DES RUIRES ET DE MAISONS NEUVES

Deux grands ensembles constituent des entités repérables de part et d'autre de la rocade Sud : les ZAC des Maisons Neuves au Nord de la rocade et les Ruires au Sud. Les deux sont associés à des parcs de qualité. Le quartier des Maisons Neuves a été construit dans les années 80 et celui des Ruires dans les années 90.

Rappel des orientations du PADD

- Faire des quartiers prioritaires des lieux attractifs et d'innovation pour la Métropole de demain
- Renforcer les liens avec le reste du territoire métropolitain
- Valoriser la diversité et renforcer la mixité

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser la densité et permettre la rénovation de l'ensemble de Maisons Neuves, ainsi que des résidences Mimosas et Accacia, en continuité avec le tissu dense des abords de l'avenue Jean Jaurès ▪ Marquer l'intensité du tissu urbain aux abords de la rocade et permettre la rénovation de cet ensemble constitué entre la rue Victor Hugo, la rue de Stendhal et la rue Rabelais 	<p>→ Classement en UC1, de ces différents quartiers d'habitat collectif (type R+5)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser la densité et permettre la rénovation de l'ensemble des Ruires en prenant en compte la diversité morphologique du bâti (entre du R+2+c et du R+4) et en continuité avec le tissu pavillonnaire ▪ Permettre une continuité de la densité au sud de l'avenue d'Échirolles, pour inclure l'EHPAD, et le gisement foncier à l'ouest de celui-ci. De même, inclure le quartier du Pré au Crêt. 	<p>→ Classement en UC2, de la partie la plus dense du quartier des Ruires (type R+4) et de la continuité urbaine au sud de l'avenue d'Échirolles</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir la dynamique d'occupation des rez-de-chaussée générée par la présence de services et de commerces 	<p>→ Délimitation à l'atlas des prescriptions de la mixité fonctionnelle et commerciale, de linéaires de niveau L3 permettant les commerces et services et interdisant les logements en rez-de-chaussée. Cf Justification de la mixité fonctionnelle et commerciale</p>

Déclinaisons communales

- Favoriser une intensification urbaine aux abords de l'avenue Jean Jaurès autour des arrêts des lignes C4 et 12 et aux abords de la rue Pierre Mendès France autour des arrêts de la ligne C7, pour conforter la densité de ces quartiers avec une densité minimale. Néanmoins, la présence de risque au Sud de la rocade permet de moduler à la baisse cette densité minimale.

Traduction réglementaire

- Des périmètres d'intensification urbaine ont été définis (Cf Justification du fuseau d'intensification) :
- A un niveau F5 dans le quartier des Maisons Neuves,
 - Une baisse du fuseau dans le quartier des Ruires est appliquée (F3) au regard des risques.

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

CONFORTER LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE EYBINOIS

Les zones industrielles ou artisanales couvrent un tiers du territoire urbain communal. Ce foncier se situe essentiellement de part et d'autre de la rocade Sud avec : HP, la compagnie de chauffage, les zones d'activités des Ruires, des Javaux, des Condamines, Belledonne, et le site de Schneider. D'autres sites économiques complètent cette offre : les zones d'activités de Cure Bourse et Vercors et le site EDF. La zone d'activité des Ruires est un exemple d'aménagement paysager qualitatif, à proximité d'arrêt de transport en commun fréquent (ligne C7) à diffuser sur les autres secteurs économiques.

Rappel des orientations du PADD

- Assurer une offre équilibrée et suffisante de capacités d'accueil pour l'implantation et le développement des entreprises
- Conforter la présence de l'économie dans le tissu urbain
- Privilégier l'implantation des pôles tertiaires dans les secteurs urbains bénéficiant d'une bonne accessibilité aux transports en commun structurants
- Préserver dans les tissus urbains les espaces économiques diffus à vocation artisanale et compatible avec l'habitat

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marquer et renforcer la présence économique en front urbain sur la rocade sud et ainsi mettre à distance les logements de cet axe. 	<ul style="list-style-type: none"> → Continuité du classement en UE, en particulier entre les zones d'activités des Javaux, des Condamines, de Belledonne ainsi que sur la ZA des Poulardes et des Ruires. → Secteur situé aux abords de la rocade et d'axes urbains structurants concernés par les orientations de l'OAP Qualité de l'air et inscrit au plan B3 de prévention des pollutions.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver la diversité économique aux abords de la rocade avec une alternance entre activités productives et artisanales compatibles avec l'habitat sur les sites des Javaux, des Condamines et de Belledonne et activités industrielles non compatibles avec l'habitat sur le site des Ruires. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UE1 des ZA des Javaux, des Condamines, et de Belledonne → Classement en UE2 de la ZA des Ruires
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter la vocation d'activités productives et artisanales du secteur de la ZA des Poulardes à l'Est de la rue de l'industrie, insérée entre les grands tènements industriels et le tissu d'habitat individuel. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UE1 de cet ensemble bien délimité
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le foncier des petits secteurs d'activités productives et artisanales insérés dans un tissu d'habitat individuel. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UE1 pour le site de Vercors et EDF
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les grands tènements tertiaires à vocation technologique non compatibles avec l'habitat au cœur de l'agglomération afin de permettre leur renouvellement et leur densification, tel que le Mini Parc et HP dans la ZA des Poulardes ainsi que Schneider dans la ZA des Ruires II. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UE4 des sites de Mini Parc, HP dans la ZA des Poulardes et Schneider (les Ruires II)

CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

UNE ÉCONOMIE AGRICOLE QUI TEND À SE DÉVELOPPER

Si l'activité agricole a connu un important déclin entre 1970 et 2000, quelques secteurs agricoles ont été maintenus au niveau des coteaux. La commune tend à développer cette activité en augmentant la part des zones agricoles et par la création d'une ferme urbaine entre l'avenue d'Échirolles et le bassin de rétention.

Rappel des orientations du PADD

- Protéger les espaces agricoles de coteaux et préserver leur multifonctionnalité
- Créer des conditions favorables au maintien des petites exploitations et au développement de nouvelles formes d'agriculture à forte valeur ajoutée : agriculture bio, maraîchage, culture spécialisée ...

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir et favoriser le développement de l'agriculture sur les espaces ouverts dédiés à cette activité 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone agricole (A) de l'espace sommital de la colline de l'Arcelle → Elargissement du classement en zone agricole (A) en limite urbaine entre le chemin Bel air et la piscine municipale → Continuité de la zone agricole entre les communes d'Eybens et de Brié-et-Angonnes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marquer la continuité agricole sur les espaces ouverts et/ou dédiés à l'agriculture, et ainsi protéger cet espace sommital du Flandru de toute construction. 	<ul style="list-style-type: none"> → Continuité du classement en zone agricole stricte (As) sur la colline des Flandrus entre les communes d'Eybens et Bresson
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en évidence les jardins familiaux avenue de Poisat, comme un espace vert au cœur d'un ensemble urbain 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone de parc urbain (UV) → Inscription des jardins au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre l'installation d'une activité agricole entre l'avenue d'Échirolles et le bassin de rétention en tenant compte des caractéristiques naturelles du site 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone naturelle (N) de l'ensemble du secteur pour permettre l'accueil d'une activité de maraîchage.

VALORISER LES PIÉMONTS DE BELLEDONNE AUX PORTES DU CŒUR D'AGGLOMÉRATION

Les collines de Montavie et des Quatre Seigneurs, sur lesquelles se situe la totalité des espaces naturels de la commune se trouve au-delà de 300 mètres d'altitude. Elles sont séparées par la combe de Grive creusée par le ruisseau du Verderet ; cette combe permet d'accéder au plateau de Champagnier par la RD5 dite « route Napoléon ». Autrefois recouvertes de vignes et de pâturages, ces collines offrent aujourd'hui peu d'espaces ouverts. Au sein des boisements se détachent le château et quelques habitations, et ce sont les activités de plein air et de loisir qui y sont maintenant prédominantes (sentiers de promenade).

Rappel des orientations du PADD

- Protéger les espaces boisés et les massifs forestiers pour leur multifonctionnalité

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marquer la continuité et l'unité des boisements sur la colline du Murier à préserver en l'état en interdisant toute construction ou l'extension des constructions existantes 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement en zone naturelle stricte (Ns) du secteur situé au Sud de la Maison des Collines jusqu'à la rue Paul Mistral</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le patrimoine d'un paysage rural tel que : <ul style="list-style-type: none"> • La Maison des collines ; celle-ci n'a plus vocation agricole mais participe à maintenir un paysage naturel entretenu. • Le site de Bel Air, une prairie en relation directe avec les boisements en amont. Cette dernière est traversée par des lignes à hautes tensions qui disposent en outre de servitudes afin de permettre l'intervention et l'entretien de celles-ci par le gestionnaire. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement en zone naturelle (N), de l'ensemble du parc avec le bâtiment au cœur du site</i> → <i>Classement en zone naturelle (N) du site de Bel Air</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les forêts des versants boisés du plateau de Champagnier entre la combe Grive et les Arcelles. 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement en zone naturelle (N)</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir le château d'Eybens dans un environnement naturel 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement en zone naturelle (N) du bâti et de son parc</i> → <i>Inscription du parc au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.</i>

METTRE L'OFFRE DE MOBILITÉ AU SERVICE DE LA MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE SES LIENS AVEC LES TERRITOIRES DE LA GRANDE RÉGION GRENOBLOISE ET CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ

FAVORISER LA MAÎTRISE DES DÉPLACEMENTS

Bénéficiant d'une bonne desserte en transport en commun au nord de la rocade et d'un réseau piéton/cycles en développement, la commune d'Eybens s'est inscrite depuis de nombreuses années dans une politique de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Le Plan des Déplacement Urbain 2030 s'appuie sur ces ambitions avec un **développement de l'usage des transports en commun et des modes actifs** pour permettre une réduction de l'usage de la voiture, comme la création d'une chrono vélo le long de l'avenue Jean Jaurès, la création d'une halte ferroviaire, ou encore le réaménagement des franchissements piétons au-dessus de la rocade. Associé au développement des modes actifs, il est projeté d'apporter **une requalification urbaine de la rocade** ainsi que la mise en place d'une **politique de stationnement** et de covoiturage en cohérence avec la desserte en transports en commun.

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer le maillage du réseau structurant de transport collectif dans le cœur métropolitain
- Faciliter l'accès au cœur de la Métropole en transport en commun
- Traduire l'ambition d'un fort développement de l'usage du vélo dans les déplacements du quotidien
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines
- Optimiser l'offre de stationnement automobile

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaménager l'avenue Jean Jaurès sur tout son linéaire afin d'agrandir le site propre dédié au transport en commun et favoriser ainsi la performance des lignes de bus, notamment les lignes chrono ▪ Renforcer les itinéraires sécurisés au sein du cœur métropolitain pour faciliter l'usage du vélo, comme la mise en place du tracé du Chrono vélo, et développer la marche à pied | <p>→ <i>Inscription au plan J de 18 emplacements réservés pour l'élargissement et le réaménagement de cette voirie.</i></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser la création d'un site propre dédié au transport en commun sur la rue du Vercors et améliorer ainsi performance des lignes de bus, notamment les lignes chrono | <p>→ <i>Inscription à l'atlas J des emplacements réservés ERTC pour la création d'une ligne de transport en commun structurante sur cette voirie.</i></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soutenir tout processus permettant l'optimisation de la Rocade Sud et de ses échangeurs sans en accroître les capacités et en veillant à son intégration urbaine. | <p>→ <i>Prise en compte des orientations d'aménagement définies dans l'OAP Air le long de la rocade inscrit au plan B3 de prévention des pollutions.</i></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser l'implantation d'une halte ferroviaire au plus proche des activités et associée aux itinéraires de modes actifs et de transport en commun. | <p>→ <i>Inscription à l'atlas J des servitudes de localisation pour la création d'une gare et d'une servitude de localisation pour la création d'un cheminement piéton-cycle entre le site d'HP et la rocade</i></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Faciliter la traversée des grands tènements et coupures urbaines pour les vélos et les piétons | <p>→ <i>Inscription d'orientations d'aménagement spécifiques concernant la réalisation de cheminements dédiés aux modes actifs dans les OAP sectorielles.</i></p> <p>→ <i>Inscription au à l'atlas de deux servitudes de localisation pour la création de cheminements piétons et d'une voirie sur le tènement de SADA Citroën.</i></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en adéquation l'offre de stationnement avec l'offre de transport en commun | <p>→ <i>Inscription de règles de stationnement à l'atlas H de prescriptions relatives au stationnement. Mise en place de 3 zones de stationnement ;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>S2 : dans la proximité avec le tramway</i> · <i>S3 : dans la proximité des lignes de transports en communs structurants et des axes Chronovélo</i> · <i>S4 : pour le reste du cœur urbain, plus éloigné des transports en communs et des axes Chronovélo</i> |

RÉUSSIR LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DE LA MÉTROPOLE ET PRÉSERVER LA SANTÉ DE TOUS LES HABITANTS EN RÉDUISANT LEUR EXPOSITION AUX NUISANCES

RÉDUIRE L'IMPACT DE LA ROCADE SUD SUR LES TISSUS URBAINS VOISINS

La rocade sud, voie rapide de 4 voies, traverse les communes d'Échirolles, Eybens, Saint-Martin-d'Hères, Gières pour rejoindre l'A41 au niveau de l'espace agricole de Meylan. Ces différentes communes partagent la volonté de voir réduire l'effet de coupure des tissus urbains avec une évolution de l'axe vers un boulevard métropolitain.

Rappel des orientations du PADD

- Réduire l'exposition de la population aux pollutions atmosphériques
- Veiller à la qualité de l'air autour des voies rapides apaisées

Déclinaisons communales

- Réduire les nuisances sonores et la pollution de l'air vis-à-vis des futures constructions de logements avec une bande active déjà existante ou en mutation.
- Inscrire une **transition urbaine** par une présence renforcée de bureaux entre le sud de la rocade, la zone d'activités (ZA) des Javaux et les logements sur l'avenue Jean Jaurès.

Traduction réglementaire

- Classement en zone d'équipement UZ1 (Alpexpo) et en zone d'activités économiques (ZA des Poulardes, ZA des Javaux, des Condamines, de Belledonne).
- Prise en compte des orientations d'aménagement définies dans l'OAP Air et inscrites au plan B3 « Prévention des pollutions ».
- Classement en UC1u des secteurs situés en sortie Sud Est de la rocade et le long de l'avenue Jean Jaurès

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	19,6
Zones naturelles	94,6
Zones urbaines	340,1
Zones à urbaniser indicées	0,0
Zones à urbaniser strictes	0,0

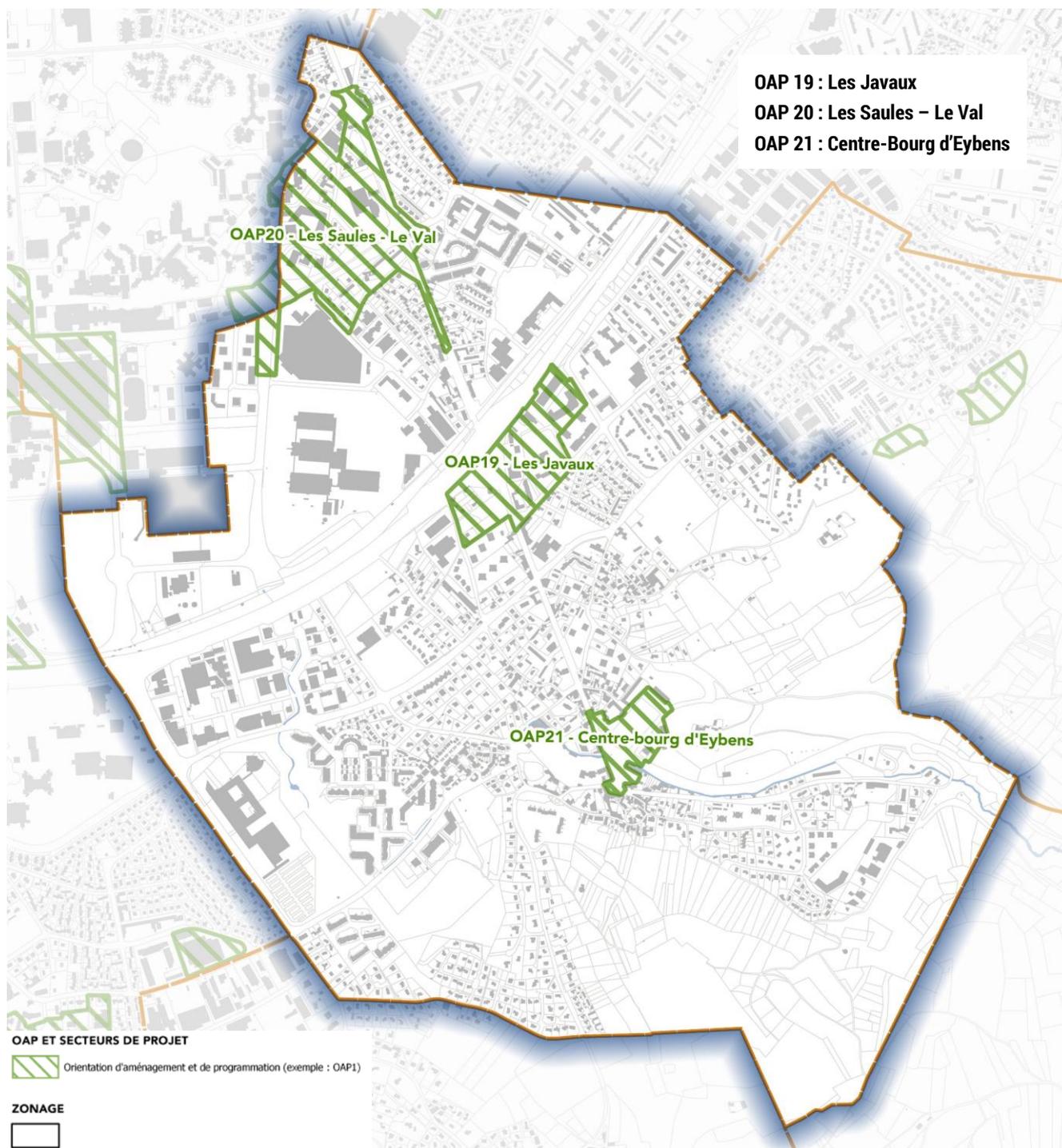


2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

La commune d'Eybens dispose de trois secteurs de projets intégrés à son espace préférentiel de développement: Les Saules/ Le Val, Les Javaux et le Centre-bourg. Ces trois sites s'inscrivent le long de l'avenue Jean Jaurès. Ainsi ils favorisent tous les trois sa requalification en terme d'espaces publics et de façades urbaines. Trois champs doivent être pris en considération pour assurer la qualité des opérations : l'accompagnement qualitatif d'une certaine densité, l'intégration paysagère des projets et enfin la création de conditions favorable à l'usage des mobilités douces.



RAPPEL DU SCHEMA DE L'OAP19 SUR LE SECTEUR « LES JAVAUX »



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

FOND DE PLAN

- BATI
- PARCELLAIRE
- LIMITE COMMUNALE
- VOIRIE EXISTANTE

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

- ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN

FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE FONCTIONNELLE

- SECTEUR D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- SECTEUR A DOMINANTE ECONOMIQUE
- FRONT BATI STRUCTURANT PARTICIPANT À L'ANIMATION DE L'ESPACE PUBLIC
- IMPLANTATION DISCONTINUE DES CONSTRUCTIONS A PRIVILÉGIER D'ÉQUIPEMENT SCOLAIRE

RENFORCER LE RÔLE FÉDÉRATEUR ET LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

- HAIE ARBORÉE ET ARBUSTIVE AVEC UNE IMPLANTATION DE TYPE NATURELLE
- AMÉNAGEMENT DE LISIÈRE DE BÂTI VÉGÉTALISÉ ET DE PARC INTERNE AUX COPROPRIÉTÉS À AMÉNAGER
- ALIGNEMENT D'ARBRES À CRÉER

ESPACE PUBLIC ASSOCIÉ À UNE AIRE DE STATIONNEMENT À CRÉER

RENFORCER LA QUALITÉ DU MAILLAGE VIAIRE

- CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER
- VOIE SECONDAIRE/ DE DESSERTE ASSOCIÉE À DES CONTINUITÉS PIÉTON/CYCLES À CRÉER OU À REQUALIFIER
- AXE STRUCTURANT À REQUALIFIER EN AVENUE URBAINE APAISÉES POUR LES MODES ACTIFS
- CARREFOUR A REQUALIFIER POUR UNE SECURISATION ET SIMPLIFICATION

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville
- Permettre l'évolution de la rocade sud de ses franchissements et de ses abords
- Réduire l'exposition de la population aux pollutions atmosphériques
- Garantir l'offre de foncier économique (...) par l'optimisation foncière et la densification des sites existants et par le renouvellement économique des sites en fin de cycle
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale

L'aménagement du secteur permet de clarifier la répartition des activités économiques et de l'habitat afin de garantir le foncier économique, diminuer l'exposition de la population aux nuisances, et améliorer la qualité urbaine et paysagère en particulier en situation d'entrée de ville et sur les abords de la rocade. Les orientations suivantes de l'OAP traduisent celles du PADD :

- Marquer qualitativement les abords de la rocade par une façade économique
- Marquer une distinction entre les activités et les logements
- Assurer une desserte efficiente des secteurs aménagés
- Favoriser la bonne cohabitation des logements avec les activités

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Ce secteur d'environ 9ha permet d'englober d'une part les abords de l'échangeur de rocade n°5 constitués par des secteurs économiques à conforter ou renouveler et d'autre part les secteurs d'habitat structurés par l'axe historique Jean Jaurès et qui peuvent être densifiés. Il permet de restructurer l'entrée de ville sur le plan des vocations, des espaces publics et du paysage urbain. Le secteur doit également renforcer les fonctions commerciales d'Eybens et contribuer aux objectifs de mixité sociale.

> **Il est nécessaire de prévoir une conception d'ensemble pour coordonner les aménagements et constructions dans l'entrée de ville d'Eybens du secteur Les Javaux et assurer une bonne intégration paysagère et fonctionnelle des projets.**

Règlement (écrit et graphique)

- Zonage UE1 des secteurs économiques existants à conforter ou renouveler
- Zonage UC1 des secteurs urbains à densifier
- Zonage UC1u des secteurs urbains à densifier dans lesquels des programmes de bureaux plus importants peuvent être autorisés
- Centralité urbaine Commerciale défini au à l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale permettant l'installations de commerces de proximité et de non proximité d'une surface de vente maximum de 400 m² par établissement
- Périmètre d'intensification urbaine de niveau F5 défini à l'atlas E
- Secteur de Mixité Sociale prescrivant la réalisation d'au moins 25% de logement locatifs sociaux dont 40% de PLAI dès la réalisation de 3 logements.

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Marquer qualitativement les abords de la rocade par une façade économique

Les abords de la rocade ainsi que ces voies de sorties et d'entrées sont accompagnées d'une végétation assez hétérogène par sa qualité, les hauteurs et la variété des arbres et arbustes sans pour autant générer un paysage qualitatif. Ainsi la végétation de ces voies nécessiterait à être renforcée afin d'atténuer l'aspect très routier de cette entrée. Au sein du secteur de projet et à ses abords, les constructions présentent une forte hétérogénéité entre des activités, des commerces de proximité, des logements collectifs et des logements individuels. Le réaménagement de l'ensemble du site permettra de dissocier les différentes activités des logements, afin de concentrer chacune d'elles en cohérence avec le tissu urbain voisin. Ainsi il est souhaité un renforcement des activités le long de la rocade et renforcement des logements au sud du secteur.

- > Il est nécessaire de repenser le paysage urbain offert par le front d'activités économiques sur la rocade.
- > L'OAP expose les dispositions visant à « Marquer qualitativement les abords de la rocade par une façade économique ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Par une cohérence des volumes bâtis et de leurs traitements de façade. Plusieurs types de volumes peuvent s'alterner pour rythmer le linéaire bâti visible depuis la rocade. Une cohérence des matériaux et des couleurs sera favorisée. Ces ensembles bâtis permettront de composer un écran sonore vis-à-vis des logements implantés plus au sud. → Par un aménagement végétal structurant : cette façade urbaine sera accompagnée de différentes strates végétales avec un aspect naturel des plantations (haie arborée accompagnée d'une haie arbustive variée) → Par des espaces collectifs non visibles depuis la rocade permettront d'accueillir les stationnements, les espaces de dépôts, etc. Ils seront rythmés par de la végétation en pied de bâti ou le long d'aménagement piéton.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique le secteur à dominante d'activités économiques, les principes d'implantation des haies et éléments végétaux en front urbain,.
Règlement (écrit et graphique)		<p>En complément, le règlement prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Le classement en zone UE1 des secteurs économiques à conforter ou renouveler

Marquer une distinction entre les activités et les logements

Au sein du secteur de projet et à ses abords, les constructions présentent une forte hétérogénéité entre des activités, des commerces de non proximité, des logements collectifs et des logements individuels. La partie ouest de l'avenue Jean Jaurès est composée de maisons individuelles. Une d'entre elles est implantée au plus proche de la sortie de la rocade. En dehors du site de projet de projet à l'ouest des Javaux, deux grands hangars sont dédiés à des activités et du commerce de non proximité ; quant au sud-ouest le tissu urbain est composé de petits collectif insérés dans un parc résidentiel. La partie est de l'avenue Jean Jaurès est composée d'un ensemble d'activités, d'entreprise, d'ateliers d'artisans, d'équipements(boulodrome), de la gendarmerie avec ces logements. Certaines de ces activités vont libérer du foncier en limite avec la rue Charles Piot permettant ainsi de proposer de nouveaux aménagements. En dehors du site de projet à l'est, le tissu urbain est essentiellement résidentiel avec une part des logements collectifs et des lotissements d'habitats individuels. Le réaménagement de l'ensemble du site permettra de dissocier les différentes activités des logements, afin de concentrer chacune d'elles en cohérence avec le tissu urbain voisin. Ainsi il est souhaité un renforcement des activités le long de la rocade et renforcement des logements au sud du secteur.

- > Il est nécessaire de prévoir des dispositions pour améliorer la lisibilité et la structure des espaces et différencier habitat et activités.
- > L'OAP expose les principes permettant de « Marquer une distinction entre les activités et les logements ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Par une haie arborée et arbustive conséquente indiquant une limite franche entre les zones économiques et mixtes. → Par l'aménagement d'espace végétalisés en cœur d'ilot ou entre les différents volumes bâtis destinés au logement. → Par l'aménagement de placettes en pied d'immeuble, dont une partie sera uniquement piétonne.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP représente les alignements d'arbres à créer pour séparer les secteurs à vocation d'activités économiques et ceux à vocation d'habitat, les aménagements de lisière de bâti végétalisé et de parc interne aux copropriétés à aménager, les espaces publics associé à une aire de stationnement à créer
Règlement (écrit et graphique)		<p>En complément, le règlement de zonage prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Le classement en zone UC1 des secteurs d'habitat y compris des gisements fonciers économiques à faire muter en habitat → La classement en zone UC1u d'un secteur pouvant accueillir des programmes plus importants de bureaux

Assurer une desserte efficiente des secteurs aménagés

Le site est limité au nord par la rocade Sud avec ses voies de sortie et d'entrée, ainsi que le pont permettant de le relier à la partie nord d'Eybens. De fait, ces différents tronçons de voie confèrent au site un aspect très routier. Le site est inscrit dans un fuseau d'intensification urbaine de SCoT, en raison de sa desserte par la ligne à haut niveau de service C4. Le site de projet se doit d'être connecté aux arrêts de transports en communs par un maillage d'itinéraires piétons confortables et sécurisés. L'avenue Jean Jaurès ainsi que les différentes rues (rue des Javaux, rue Charles Piot, rue Lamartine, rue Frédéric Chopin) présentent des aménagements vieillissants où se côtoient des flux liés aux zones économiques et des quartiers résidentiels. Les pistes cyclables sont tracées le long de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Charles Piot. Un cheminement piéton limite le tènement entre l'avenue Jean Jaurès et la rue des Javaux. Les abords de l'avenue Jean Jaurès sont marqués à l'ouest par l'espace enherbé et la vue dégagée offert par le terrain non bâti des Javaux avec en limite sud des arbres de hautes tiges. Quant à l'est, l'avenue est bordée de 4 arbres d'alignements. Ainsi dans le cadre de l'aménagement de ce site, il serait souhaitable de proposer un alignement d'arbres du côté ouest.

- > **Il est nécessaire de prévoir des dispositions pour améliorer la qualité paysagère de l'axe Jean Jaurès et son fonctionnement par une meilleure hiérarchisation et structuration.**
- > **L'OAP expose les principes permettant d'« Assurer une desserte efficiente des secteurs aménagés ».**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Par un aménagement qualitatif de l'avenue Jean Jaurès autant pour les véhicules que les modes actifs (piétons, cycles).</i> → <i>Par des dessertes distinctes pour les logements et pour les activités depuis la rue des Javaux.</i> → <i>Par une desserte permettant un « bouclage » entre les rues Charles Piot, Frédéric Chopin et Lamartine, favorisant ainsi une circulation aisée des véhicules volumineux. La rue Frédéric Chopin sera privilégiée pour les logements.</i> → <i>Par un aménagement pour les modes actifs sur les voies secondaires.</i> → <i>Par un aménagement spécifique aux modes actifs en dehors de voies de circulation.</i> → <i>Par des aménagements paysagers des voiries (alignement d'arbres, végétation arbustive, ...)</i> → <i>Par l'aménagement de stationnements associés aux aménagement piétons.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma de l'OAP indique l'axe structurant à requalifier, les voies secondaires associées à des continuités piétonnes ou cyclables à créer ou requalifier, les continuités piétonnes à créer, les carrefours à requalifier, les haies d'arbres à créer</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>En complément le règlement prévoit une délimitation à l'atlas J des emplacements réservés : des Er pour création ou l'élargissement d'espaces publics pour l'Avenue Jean Jaurès</i>

Favoriser la bonne cohabitation des logements avec les activités

Comme indiqué ci-dessus, les espaces d'activités économiques existants et d'habitat sont imbriqués et nécessitent en premier lieu d'être distingués. Puis, les espaces publics doivent être restructurés. Enfin, il convient d'assurer la bonne cohabitation entre activités et logements par leur agencement et leurs principes de desserte.

- > Il est nécessaire de permettre des dispositions permettant d'agencer les logements de façon compatible avec la proximité des activités économiques et de la rocade.
- > L'OAP expose les principes permettant de « Favoriser la bonne cohabitation des logements avec les activités ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Par une implantation des logements vers des espaces publics (placette, parc, ...) et assurant ainsi le maintien d'ouvertures visuelles vers les tissus déjà constitués. → Par des typologies d'habitat permettant une diversité de formes urbaines (ilots ouverts, fermés ou semi-fermés...) et d'espaces associés (jardins collectifs et/ou partagés). → Par une qualité architecturale et paysagère des secteurs d'activités (cf Marquer qualitativement les abords de la rocade).
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique les principes de placettes, d'aires de stationnement et d'alignements des constructions sur les axes principaux dévolus au logement, les principes de percées visuelles et d'aménagement de parcs, les haies d'arbres à créer ou à valoriser pour délimiter les vocations d'espaces.
Règlement (écrit et graphique)		<p><i>En complément, le règlement écrit et graphique prévoit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> → Des règles de hauteurs et d'implantation alternatives définies aux plans D1 et D2 des formes urbaines afin de positionner l'alignement et la hauteur des bâtiments pour contribuer à structurer et renforcer et hiérarchiser les axes et assurer un épannelage tenant compte de la proximité des espaces économiques et de la rocade.

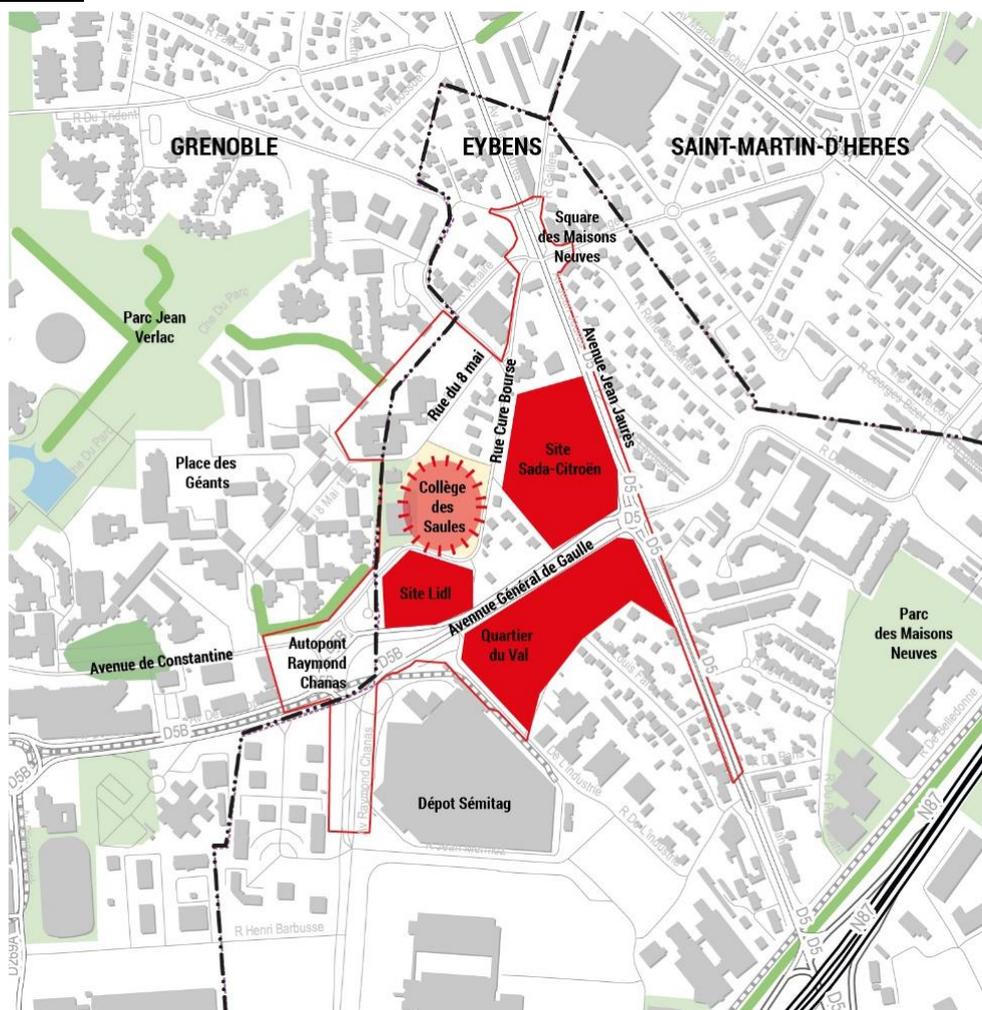
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°20 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LES SAULES – LE VAL »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le territoire de l'OAP est situé :

- À l'Est de la « Centralité Sud » / GrandAlpe du territoire de Grenoble-Alpes Métropole,
- Principalement au nord de la commune d'Eybens et en interface avec le quartier grenoblois des Géants de la Villeneuve de Grenoble
- Sur l'axe métropolitain constitué de l'avenue Jean Perrot à Grenoble, puis de l'avenue Jean Jaurès à Eybens. Cet axe est également support de deux autres OAP communales (Les Javaux et le centre Bourg)
- Un secteur stratégique en raison de mutations foncières à moyen terme et du besoin de construction d'une nouvelle polarité de quartier entre des secteurs très hétéroclites et indépendants (secteur des Géants de la Villeneuve de Grenoble, zone d'activités de Cure-Bourse et autres tènements économiques majeurs (HP, SEMITAG), avenue Jean Perrot/ Jean Jaurès...)

Localisation du site



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Principales orientations du PADD déclinées dans l'OAP « Les Saules- Le Val »

- Favoriser l'intensification du développement urbain dans la cœur Métropolitain.
- Fonder l'aménagement urbain du cœur métropolitain sur la prise en compte de la qualité environnementale
- Faire du renouvellement urbain une priorité pour l'ensemble des territoires de la métropole
- Favoriser le renouvellement des tissus urbains et leur intensification au voisinage des gares et arrêts en transports en commun les mieux desservis.
- Structurer le développement de la centralité métropolitaine « Sud »
- Engager la mutation urbaine de certains axes historiques de la Métropole
- Conforter et valoriser les centralités pluri communales
- Améliorer la qualité de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire

L'OAP « Les Saules – Le Val » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Restructurer l'entrée Est de la Centralité Sud / GrandAlpe
- Assurer une meilleure cohésion urbaine en renforçant les liens entre les quartiers
- Renforcer la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle

RAPPEL DU SCHEMA DE L'OAP20 SUR LE SECTEUR « LES SAULES – LE VAL »



ORIENTATIONS

- | | | |
|---|--|--|
| <p>--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP</p> <p>FOND DE PLAN</p> <p>■ BATI</p> <p>□ PARCELLAIRE</p> <p>--- LIMITE COMMUNALE</p> <p>ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS</p> <p>⊕ ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT</p> <p>● ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN</p> <p>FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE FONCTIONNELLE</p> <p>■ SECTEUR D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> | <p>— FRONT BÂTI STRUCTURANT PARTICIPANT À L'ANIMATION DE L'ESPACE PUBLIC</p> <p>--- IMPLANTATION DISCONTINUE DES CONSTRUCTIONS À PRIVILÉGIER</p> <p>RENFORCER LE RÔLE FÉDÉRATEUR ET LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS</p> <p>● PARC EXISTANT À VALORISER</p> <p>■ VILLE PARC À DIFFUSER</p> <p>— MISE À JOUR DU VERDERET</p> <p>● ALIGNEMENT D'ARBRES À CRÉER</p> <p>— MAIL ET OUVERTURE PAYSAGÈRE À CRÉER POUR RELIER AUX PARCS URBAINS MAJEURS ACCESSIBLES AUX MODES ACTIFS</p> | <p>■ ESPACE PUBLIC URBAIN À REQUALIFIER OU À CRÉER</p> <p>RENFORCER LA QUALITÉ DU MAILLAGE VIAIRE</p> <p>● CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER</p> <p>— VOIE SECONDAIRE/ DE DESSERTE ASSOCIÉE À DES CONTINUITÉS PIÉTON/CYCLES À CRÉER OU À REQUALIFIER</p> <p>— AXE STRUCTURANT À REQUALIFIER EN AVENUE URBAINE APAISÉES POUR LES MODES ACTIFS</p> <p>□ CARREFOUR À REQUALIFIER EN ESPACE PUBLIC APAISÉ ET SÉCURISÉ</p> |
|---|--|--|

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Les sites des Saules et du Val sont actuellement composés et entourés d'une diversité de formes urbaines, entre les grands ensembles de la Villeneuve et les quartiers résidentiels de maisons individuelles. Ils sont également structurés par deux axes majeurs qui marquent de fortes coupures urbaines dues à leurs caractéristiques routières et rendent difficile la connexion entre les quartiers :

- L'avenue du Général de Gaulle, en continuité avec l'avenue de l'Europe et ainsi du quartier de la Villeneuve ;
- L'avenue Jean Jaurès qui est historiquement la route Napoléon.

D'autre part, le secteur bénéficie de plusieurs capacités de renouvellement urbain, notamment sur le site de Sada Citroën, sur les l'ancien collège des Saules, sur l'école du Val, et sur le tènement de Lidl. Le renouvellement de ce dernier site permettra d'accroître l'importance de ce pôle commercial.

Le site est intégré dans la Centralité Métropolitaine Sud / GrandAlpe et la requalification de ce secteur vise à :

- Renforcer le pôle commercial à travers sa requalification ;
- Créer un projet urbain pour l'ensemble du secteur ;
- Articuler les différents quartiers par la requalification des espaces publics ;
- Restructurer le maillage viaire pour rendre les axes plus urbains au profit des modes actifs ;
- Renforcer et connecter les espaces végétalisés majeurs.

> **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour donner des éléments de composition urbaine permettant un aménagement et un renouvellement urbain de qualité notamment concernant l'organisation des espaces publics et des îlots.**

Règlement (écrit et graphique)

- **Classement en zone UC1a d'une majorité du secteur permettant une intensification du tissu urbain tout en intégrant un taux de végétalisation plus important.**
- **Classement des franges urbaines en UE4 sur la ZA des Poulardes et la ZA Constantine.**
- **Délimitation de deux périmètres d'intensifications urbaines à l'atlas E :**
 - **Sur le périmètre de la commune d'Eybens, le périmètre d'intensification urbaine oblige à une densité minimale d'au moins 0,7 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière du projet (F5).**
 - **Sur la partie grenobloise, le périmètre d'intensification urbaine oblige à une densité minimale d'au moins 1 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière du projet (F6).**

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Restructurer l'entrée Est de la Centralité Sud / GrandAlpe

Le secteur des Saules – Le Val marque la limite Est de la Centralité Sud / GrandAlpe avec l'avenue Jean Jaurès. On accède au sein de celle-ci par l'avenue du Général de Gaulle. Ces deux avenues présentent actuellement un aménagement vieillissant et très routier. Elles sont néanmoins le support de transports alternatifs performants (TC, cycles...), caractéristiques, peu valorisés par le traitement de ces abords. D'autre part ce secteur présente différentes polarités économiques et commerciales qui pourraient être mise en valeur afin de conforter cette dynamique métropolitaine.

- > Il est de nécessaire d'accompagner le réaménagement des voiries avec un projet mêlant des qualités urbaines, architecturales et paysagères des constructions et des espaces publics.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « Restructurer l'entrée Est de la Centralité Sud »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En réduisant l'aspect routier des voies limitrophes au quartier (avenue Jean Jaurès et avenue Général de Gaulle) en anticipant les reconfigurations de voirie liées au développement des autres mobilités (circulations piétonnes, axes chrono-vélo, ligne C4 et C6, futur BHNS...). → En développant les qualités paysagères du site large dans l'esprit de parcs habités (transparences végétales des voiries vers l'intérieur des îlots actuels et à venir, préservations des vues depuis le quartier sur le grand paysage par des hauteurs différenciées des bâtiments...). → En créant une identité de quartier autour des équipements publics majeurs (écoles...), de polarités économiques et commerciales à constituer ou confirmer autour d'espaces publics structurants. → En constituant des fronts urbains sur des principes de compacité, de rez-de-chaussée actifs et de l'ordonnancement du bâti en lien avec un « paysagement » des avenues (arbres d'alignement, platebandes, trouées végétales...). → Le site est concerné par l'OAP air.
	Graphique	<p>Sur le schéma de l'OAP figurent les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> → L'équipement public existant au cœur du site. → Les axes structurants à requalifier en avenues urbaines apaisées pour les modes actifs ainsi que les voies secondaires associées à des continuités piétons/cycles à créer ou à requalifier. → Les espaces publics à requalifier ou à créer. → Les parcs existants et la notion de ville-parc à diffuser, associé à la mise à jour du Verderet, à la création d'alignement d'arbres et aux mails et ouverture paysagère accessibles aux modes actifs. → Les fronts bâtis structurants et participants à l'animation de l'espace public.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Inscription au Plan des Formes Urbaines (PFU) au square des Maison Neuve avec une hauteur maximale de 23 mètres et une implantation continue sur les façades formant le square des Maisons Neuves. → Inscription au Plan des Formes Urbaines (PFU) sur l'avenue du Général de Gaulle et au carrefour sur l'avenue Jean Jaurès d'une hauteur maximale de 26 mètres et d'une implantation continue aux angles et discontinue le long des avenues. → Inscription au Plan des Formes Urbaines (PFU) d'une hauteur maximale de 14 mètres et d'une implantation discontinue sur la rue du 19 mars 1962, afin de faciliter l'insertion des futures constructions dans leur contexte urbain existant.

Assurer une meilleure cohésion urbaine en renforçant les liens entre les quartiers

Au-delà des axes structurants, le secteur manque de liaisons secondaires ou de liaisons dédiées aux modes actifs lisibles qui permettent de s'ouvrir vers les quartiers environnant. Si elles existent, elles sont peu mises en évidence dans le maillage global ou elles sont associées à des infrastructures peu adéquates à l'échelle du site, tel l'autopont qui traverse l'avenue du Général de Gaulle. D'autre part, les espaces publics existants et la végétation des grands parcs limitrophes sont très peu visibles et peu qualitatifs sur ce secteur essentiellement minéral.

- > Il est nécessaire de conforter cette centralité et assurer un maillage viaire incluant des transparences visuelles et des continuités végétales afin de renforcer la cohésion entre les quartiers.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « Assurer une meilleure cohésion urbaine en renforçant les liens entre les quartiers ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Par la suppression de l'autopont d'accès à la rue Raymond Chanas et la création d'une liaison douce (piétons-cycles) Nord-Sud permettant la structuration d'une centralité de quartier à la charnière entre le nord et le sud de l'avenue Général de Gaulle, accompagnée d'ouvertures visuelles sur le secteur des Géants. → Par un maillage paysagé piétons/cycles nord-est/sud-ouest (place des Maisons Neuves – rue Voltaire/ chemin des Alisiers – place des Géants) sans VL et TC. → Par un maillage paysagé piétons/cycles nord-ouest/sud-est (parc de Jean Verlhac – rue Albert Camus – quartier du Val - parc des Maisons Neuves). → Par des transparences viaires et/ou visuelles est/ouest entre la rue Cure Bourse et l'avenue Jean Jaurès. → Par des transparences viaires et/ou visuelles nord/sud entre le secteur des Saules et le secteur du Val. → Par le réaménagement du carrefour entre l'avenue Jean Jaurès et l'avenue du Général de Gaulle afin de lui donner un caractère plus urbain. → Par le réaménagement de la rue du Vercors, permettant une mixité et une qualité d'usage entre les piétons, les cycles, les véhicules, les bus à haut niveau de service (BHNS) et des espaces laissés à la végétation. <p>L'OAP paysage et biodiversité contribue à la qualité urbaine du secteur par le développement des principes de la ville-parc</p>
	Graphique	<p>Sur le schéma de l'OAP figurent les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> → La requalification ou la création d'axes structurants à requalifier en avenues urbaines apaisées pour les modes actifs ainsi que les voies secondaires associées à des continuités piétons/cycles et les continuités piétonnes/cycles indépendantes de voiries pour véhicules → La création d'alignement d'arbres, de mails et ouverture paysagère pour relier les parcs urbains majeurs accessibles aux modes actifs. → La requalification des carrefours en espace public apaisé et sécurisé ou la création d'espaces publics.
Règlement (écrit et graphique)	<ul style="list-style-type: none"> → Plusieurs emplacements réservés sont positionnés le long de l'avenue Jean Jaurès, destinés à l'élargissement de voie et au réaménagement de la voirie. → Deux servitudes de localisation sont positionnées sur le tènement de Sada Citroën pour permettre la création de cheminements piéton. 	

Renforcer la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle

L'ensemble constitue un secteur très hétéroclite. Le secteur est constitué au nord-ouest du quartier 2 de la Villeneuve de Grenoble auquel s'accroche le collège des Saules, tandis que des activités économiques et commerciales structurent ponctuellement les deux avenues (tels que Lidl – Sada/Citroën – Piccard, place des Maisons Neuves...). Un habitat individuel mixé à un bâti artisanal sépare ces deux principales entités.

Du point de vue commercial, le pôle de la place des Géants est en perte de vitesse, le pôle de la place des Maisons Neuves se maintient et une moyenne surface (Lidl) propose de renouveler son bâtiment en lien avec l'évolution de leur concept de vente.

- > Il est nécessaire de diversifier l'offre de logements et l'offre fonctionnelle.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « Renforcer la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Par le confortement et/ou la création de centralités de proximité (commerces, équipements...) autour de l'îlot Lidl et autour de la place des Maisons Neuves en lien avec des espaces publics reconfigurés. → Par des typologies d'habitat permettant une meilleure mixité sociale (habitat intermédiaire, maisons sur le toit...) de formes urbaines (îlots ouverts, fermés ou semi-fermés...) et d'espaces associés (jardins collectifs et/ou partagés).
	Graphique	<p>Sur le schéma de l'OAP figurent les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Les secteurs d'implantation des constructions associés aux implantations discontinues des constructions et aux fronts bâtis structurants et participants à l'animation de l'espace public.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1 de deux Centralités Urbaines Commerciales (CUC) et classification selon leur rayonnement : <ul style="list-style-type: none"> • Le site actuel de Lidl comme la centralité urbaine commerciale principale d'Eybens autorisant un maximum de 2000 m² de surface de vente ; • Le square des Maisons neuves comme centralités urbaines commerciales de proximité autorisant un maximum de 400 m² de surface de vente ; • Une part de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue du Général de Gaulle comme centralité urbaine commerciale de proximité autorisant un maximum de 400 m² de surface de vente ; • Le carrefour entre l'avenue Jean Jaurès et la rue de Paris comme centralité urbaine commerciale de proximité autorisant un maximum de 400 m² de surface de vente. → Identification à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1, de linéaires commerciaux L3 permettant de favoriser l'implantation de nouveaux commerces au square des Maisons neuves, à l'angle sud-ouest au carrefour de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue du Général de Gaulle → Délimitation d'un secteur de mixité sociale inversé sur les Saules et Sada Citroën imposant 70% de logements en accession et 25% de logements locatifs sociaux dans toute opération de plus de 3 logements. → Délimitation d'un secteur de mixité sociale sur le Val, l'avenue Jean Jaurès et ses abords imposant 25% de logements locatifs sociaux et 40% de logements PLAI dans toute opération de plus de 3 logements.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°21 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « CENTRE-BOURG D'EYBENS »

CONTEXTE ET ENJEUX

Ce secteur de 3 ha, situé à l'entrée Sud d'Eybens à l'Est de l'avenue Jean Jaurès est aujourd'hui composé du stade Charles Piot, du croisement entre l'avenue du Maquis de l'Oisans et de la place du 11 novembre 1918. Il est composé uniquement de tènements publics. Les enjeux identifiés pour ce secteur d'entrée de ville, porte de l'agglomération grenobloise depuis la route Napoléon, sont :

- De construire l'entrée de ville Sud au droit de la coulée verte où la descente du plateau rejoint l'avenue Jean Jaurès afin de transformer sa vocation d'axe routier en véritable entrée de ville ;
- D'étendre et structurer le centre-bourg en permettant l'implantation d'une opération de logements et commerces située en tête de l'axe Jean Jaurès tout en valorisant la structure paysagère de la commune ;
- De développer un nouveau quartier et permettre l'accueil de nouvelles constructions le long de la rue du Château.

Le projet s'attache également à ménager une place importante pour les piétons et l'ambition du projet est de faire émerger un maillage de liaisons douces permettant de relier et mettre en scène tous les équipements structurants du quartier. Le confortement et la restructuration du centre-bourg sera aussi l'occasion de contribuer à atteindre les objectifs de mixité sociale.

Localisation du site



RAPPEL DU SCHEMA DE L'OAP21 SUR LE SECTEUR « CENTRE-BOURG D'EYBENS »



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

FOND DE PLAN

- BATI
- PARCELLAIRE
- LIMITE COMMUNALE

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

- ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- PATRIMOINE BÂTI À VALORISER

FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE FONCTIONNELLE

- SECTEUR D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- LINÉAIRE COMMERCIAL À CRÉER

RENFORCER LE RÔLE FÉDÉRATEUR ET LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

- PARC EXISTANT À VALORISER
- PARC À CRÉER
- MISE À JOUR DU VERDERET
- ALIGNEMENT D'ARBRES À CRÉER
- MAIL ET OUVERTURE PAYSAGÈRE À CRÉER POUR RELIER AUX PARCS URBAINS MAJEURS ACCESSIBLES AUX MODES ACTIFS
- ESPACE PUBLIC URBAIN À REQUALIFIER OU À CRÉER
- AIRE DE STATIONNEMENT PAYSAGÈRE À QUALIFIER
- PERMÉABILITÉ VISUELLE À MAINTENIR

RENFORCER LA QUALITÉ DU MAILLAGE VIAIRE

- CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À MAINTENIR
- CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À RÉAMÉNERGER
- VOIE SECONDAIRE/ DE DESSERTE ASSOCIÉE À DES CONTINUITÉS PIÉTON/CYCLES À CRÉER OU À REQUALIFIER
- AXE STRUCTURANT À REQUALIFIER EN AVENUE URBAINE APAISÉES POUR LES MODES ACTIFS
- CARREFOUR À REQUALIFIER EN ESPACE PUBLIC APAISÉ ET SECURISÉ
- AMÉNAGEMENT DE STATIONNEMENT LINÉAIRE POUR PARKING RELAI COVOITURAG

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville
- Conforter le commerce et structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Conforter et valoriser les centralités pluri-communales notamment faciliter les déplacements à pied ou à vélo au sein de ces centralités
- Renforcer la place du piéton dans les aménagements d'espaces publics
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle

Le centre-bourg d'Eybens en tant que centralité pluri-communale est sujet à des enjeux de confortement et de densification, de qualification paysagère et d'entrée de ville, de maillage public apaisé, et de mixité des formes et des fonctions. Les orientations de l'OAP Centre-Bourg qui en découlent sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes de la densification, des mobilités piétonnes et cyclables, de la présence de la nature en ville :

- Transformer l'entrée de ville Sud par une présence forte des espaces publics et du végétal
- Affirmer le caractère urbain de l'axe Jean Jaurès et marquer les différentes connexions aux liaisons douces
- Création d'un nouveau quartier de haute qualité environnementale en cœur de bourg
- Favoriser la mixité en centre bourg

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le site de projet correspond au centre bourg d'Eybens. Il est délimité au sud par l'urbanisation du centre ancien et au nord-est par un secteur d'équipements publics de plein air qui permettra à la commune d'accueillir de nouvelles constructions pour renforcer sa centralité. Les deux secteurs sont articulés autour d'espaces publics existants qu'il s'agit d'améliorer et de compléter, d'équipements ou d'éléments de patrimoine, tous organisés autour de la place de Verdun, place centrale dans la commune. D'autre part, ce centre-bourg est placé en porte d'entrée de l'agglomération avec des flux importants et des espaces d'intermodalités dont le traitement est à améliorer pour faciliter les déplacements piétons. Le projet est également l'occasion d'accueillir des constructions qui renforcent la dimension végétale et environnementale de la commune, tout en contribuant aux objectifs de mixité sociale.

- > **Il est nécessaire de prévoir une conception d'ensemble pour coordonner les aménagements et constructions dans le centre bourg d'Eybens et leur assurer une bonne intégration paysagère et fonctionnelle.**

Règlement (écrit et graphique)

- Zonage UA2 de la partie ancienne du centre bourg permettant de conforter les tissus existants
- Zonage UC2 des tissus collectifs et des espaces aptes à recevoir une densification
- Secteur de Mixité Sociale prescrivant la réalisation d'au moins 25% de logement locatifs sociaux dont 40% de PLAI dès la réalisation de 3 logements.

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Transformer l'entrée de ville Sud par une présence forte des espaces publics et du végétal

Le site est actuellement un terrain de sport offrant un site très ouvert entre les différents équipements et les boisements denses de la Frange Verte. Ainsi les vues vers le Vercors, la Chartreuse et les collines de la Frange Verte sont à maintenir. En limite avec la Frange Verte, l'évolution du site doit ainsi préserver une relative ouverture et végétalisation afin de maintenir une continuité végétale entre le parc de la mairie et les boisements. Un ensemble d'arbres structure les différents espaces publics (devant la maison des associations, en limite du stade, devant la piscine dans le parc de mairie, ...). Cette végétation sera à maintenir.

- > Il est nécessaire de repenser la structure du tissu pour permettre un accès facilité aux espaces de nature et au paysage.
- > L'OAP expose les dispositions visant à « Transformer l'entrée de ville Sud par une présence forte des espaces publics et du végétal ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Par une continuité forte du végétal entre les différents espaces publics, tel qu'entre les parcs de la mairie et la piscine. → Par l'aménagement d'un espace vert, de type « pré communal », d'un seul tenant, à vocations multiples, sur l'actuel terrain de sport, et d'une surface correspondant à une grande majorité du tènement initial. → Par la préservation de la coulée verte le long du Verderet. → Par un renforcement de la végétation aux abords des différentes voies de circulation et des stationnements. → Par une composition des nouveaux volumes bâtis maintenant des ouvertures visuelles entre le « pré communal » et le château d'Eybens et les coteaux boisés. → Par une continuité d'espaces publics : → Entre la place de Verdun, l'église et le parking au nord de l'église. → Entre la maison des associations et l'avenue Jean Jaurès. → Entre le « pré communal » et la piscine.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique le parc, les alignements d'arbres, le mail et l'ouverture paysagère à créer, les perméabilités visuelles et les continuités piétonnes et cyclables à maintenir.
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement ne prévoit pas de mesures spécifiques.

Affirmer le caractère urbain de l'axe Jean Jaurès et marquer les différentes connexions aux liaisons douces

Le centre-bourg d'Eybens est aux portes du cœur de l'agglomération et à la croisée de différents flux de circulation. Traversé par la route reliant le cœur de l'agglomération et le plateau de Champagnier, il est de fait contraint par les congestions des trajets quotidiens ; d'autant que le carrefour existant n'est pas adapté à cette forte circulation automobile et aux croisements avec les cheminements piéton / cycle. Ce site est également traversé par la route menant à Bresson et une autre menant au quartier récent construit entre le centre ancien et la Frange Verte se rejoignant au niveau de la place Verdun. Desservi par la ligne à haut niveau de service C4, le projet doit être connecté aux arrêts de transports en communs, aires de covoiturage par un maillage d'itinéraires piétons confortables et sécurisés. Les stationnements existant sont à améliorer afin de mieux répondre à l'intermodalité (voiture+C4) et au covoiturage, tout en les intégrant au mieux dans un aménagement qualitatif d'espaces publics.

- > Il est nécessaire de prévoir des dispositions pour améliorer la structure et les qualités des espaces publics et des cheminements en vue de favoriser les déplacements à pied et l'intermodalité.
- > L'OAP expose les principes permettant de « Affirmer le caractère urbain de l'axe Jean Jaurès et marquer les différentes connexions aux liaisons douces ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Par une reconfiguration du gabarit de l'avenue Jean Jaurès au profit des modes actifs et des transports en commun. → Par un marquage de la continuité piétonne entre la maison des associations et l'autre côté de l'avenue Jean Jaurès → Par un réaménagement du carrefour Jaurès / Maquis de l'Oisans avec une simplification des voies et facilitant la traversée des piétons → Par une circulation apaisée sur l'avenue de la République avec un aménagement de type voie partagée. → Par la requalification de la rue Jean Macé avec une sécurisation des cheminement piéton/cycle. → Par un aménagement spécifique le long de la rue du Château pour du stationnement à vocation de parking relai. Ils seront associés à un alignement d'arbres et/ou une végétation arbustive.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP identifie l'axe structurant à requalifier, les continuités piétonnes/cycles à réaménager, l'aménagement de stationnements linéaire pur parking relais de covoiturage, le carrefour à requalifier, les espaces publics urbains à requalifier ou créer et aires de stationnement paysagère à qualifier
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, l'atlas J des emplacements réservés identifie les espaces nécessaires à la création et à la requalification des espaces publics

Création d'un nouveau quartier de haute qualité environnementale en cœur de bourg

Le centre-bourg d'Eybens profite d'une localisation stratégique identifiée comme polarité intercommunale de par ses équipements et ses axes structurants. Inscrit entre la mairie, l'église, la place du centre bourg, la maison des associations, la piscine municipale, et encore d'autres équipements sportifs, le bâti ancien constituant le cœur urbain structure l'espace public attenant. Les nouvelles constructions pourront ainsi reprendre cette configuration. Le centre bourg est constitué d'un ensemble de commerces du quotidien implantées au pied des petits immeubles. Ainsi les nouvelles constructions pourront également proposer un socle actif en cohérence avec l'existant. Ce site est traversé par la ruisseau du Verderet. C'est à la fois un élément de paysage fort à valoriser et un élément qui engendre des contraintes d'inondation. Ce risque est à prendre en compte dans les futurs aménagements. Le terrain de sport est en contrebas de la route existante. Cette différence de niveau sera à intégrer dans les futures constructions.

- > **Il est nécessaire de prévoir des dispositions pour garantir la bonne insertion urbaine et paysagère des constructions dans le centre bourg.**
- > **L'OAP expose les principes permettant de « Création d'un nouveau quartier de haute qualité environnementale en cœur de bourg ».**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Par la construction d'un front urbain entre le carrefour Jaurès/ Maquis de l'Oisans le nouveau parc, avec un rez-de-chaussée à vocation commerciale. Néanmoins, ce site étant contraint par le risque torrentiel, un recul paysagé sera préservé. De même pour s'adapter à ce risque le volume bâti à l'angle de l'avenue du maquis de l'Oisans et de la rue du Château sera constitué par un arrondi. D'autre part, en raison du dénivelé existant entre le stade et la rue du Château, des parkings pourront être encastrés en rez-de-chaussée, coté parc, sans pour autant dénaturer le traitement paysager.</i> → <i>Par la valorisation de la proximité aux différents équipements (école, maison des associations, piscine, mairie) et commerces existants.</i> → <i>Par des constructions intégrant les principes de haute qualité environnementale.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma de l'OAP indique les secteurs d'implantations des constructions, les perméabilités visuelles à maintenir, les principes de localisation des linéaires commerciaux à créer,</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<p><i>En complément, le règlement prévoit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> → <i>Le classement en zone UC2 au nord et en zone UA2 au sud à l'interface avec la place de Verdun. Cela permet une densification graduée du centre bourg.</i> → <i>La délimitation à l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) permettant l'installation de commerces de proximité et de non proximité d'une surface de vente maximum de 400m² par établissement, ainsi que des linéaires commerciaux de type 3.</i> → <i>L'inscription au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique des éléments de patrimoine qui encadrent le secteur de projet (la mairie, la maison des associations, l'église Saint-Christophe, la place de Verdun.</i>



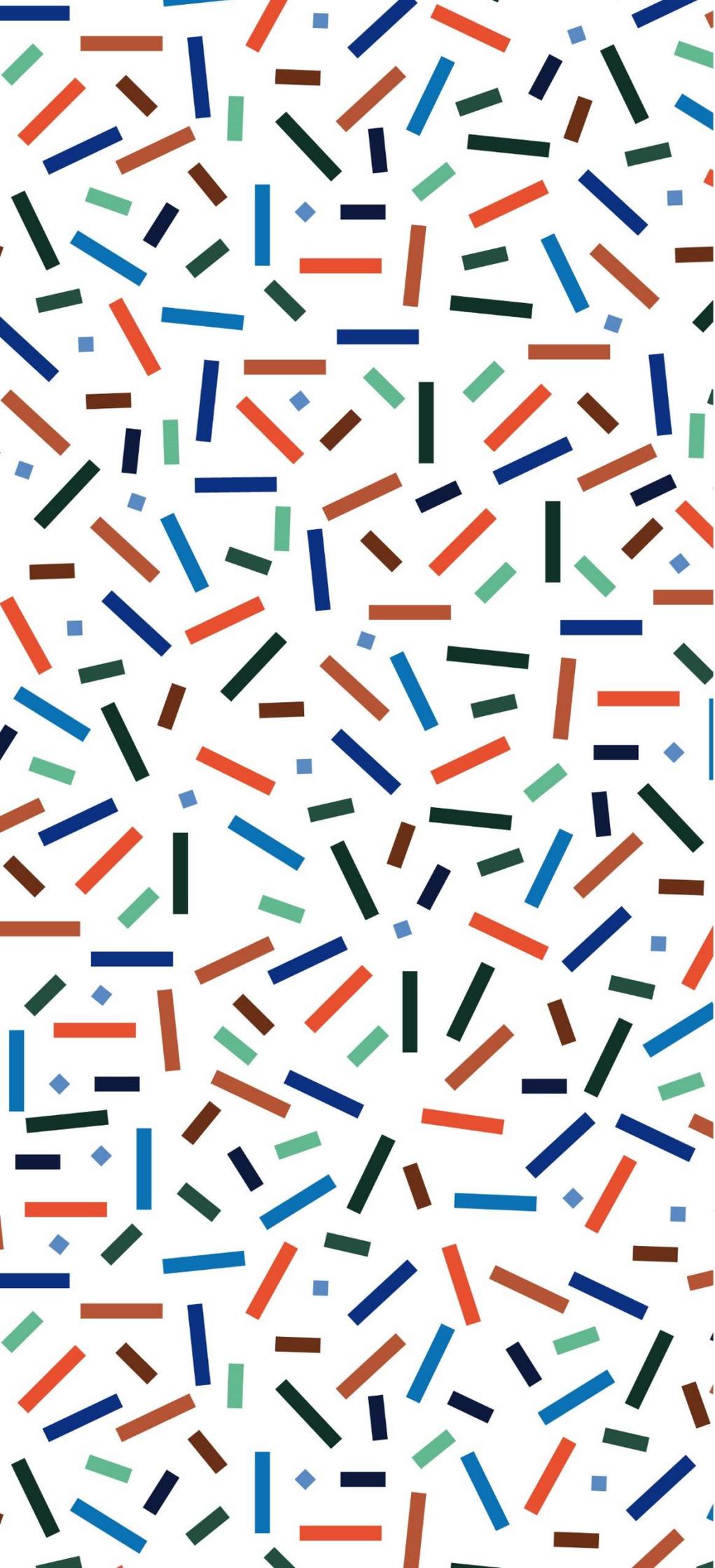
Favoriser la mixité en centre bourg

La commune a actuellement un taux de logements sociaux de 22,3% ; et de fait qu'elle soit astreinte au titre de la loi SRU, elle doit produire 15 logements par an afin d'obtenir 25% de logements sociaux. Grâce à sa localisation stratégique au sein d'une polarité intercommunale et à la disponibilité foncière cela permet de proposer une nouvelle offre de logements diversifiés.

- > Il est nécessaire de permettre des dispositions permettant d'atteindre les objectifs de mixité sociale.
- > L'OAP expose les principes permettant de « Favoriser la mixité en centre bourg ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Par la présence d'un secteur de mixité sociale indiquant un taux de logements sociaux à mettre en place dans les futures opérations. → Par l'intégration d'un programme de logements seniors au sein des futures opérations.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP ne comprend pas de dispositions relatives à la mixité sociale
Règlement (écrit et graphique)		<p>En complément, le règlement écrit et graphique de la zone UA2 définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Un secteur de mixité sociale délimité à l'atlas C2 de la mixité sociale et prévoyant 25% de logements locatifs sociaux dès la réalisation de 3 logements





L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE
Le Forum
3 rue Malakoff
38 031 Grenoble cedex 01

lametro.fr

Identité : www.studioplay.fr