



NOM DU SITE : ECO QUARTIER LE CARRE VERT

LOCALISATION : COMMUNE DE COUBLEVIE

DESCRIPTIF DU PROJET

Le Carré Vert, éco quartier de 1,2ha se situe au Sud-Ouest de la commune de Coublevie, en zone UEc au PLU.



Plan de zonages



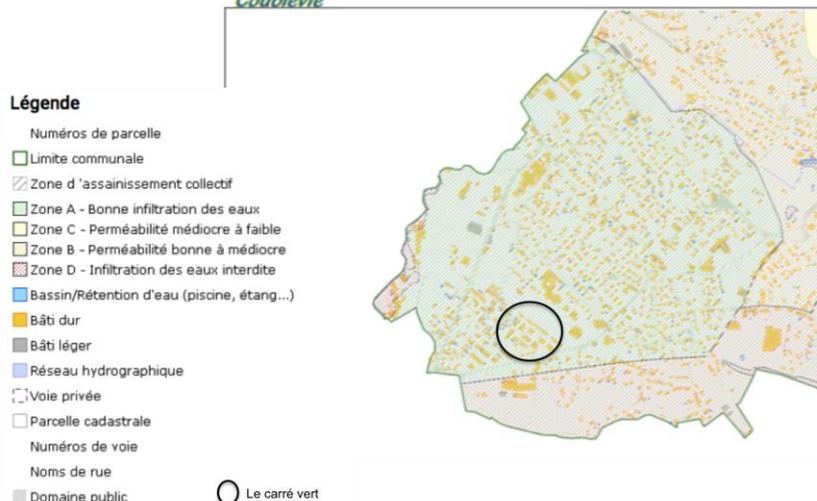
Il s'agit d'un projet exemplaire en termes de cadre de vie et de qualité de vie qui a vu le jour sur un terrain municipal non occupé. L'opération comporte 98 lots répartis en en trois sous ensemble :

- 30 % de logements sociaux sont réalisés et gérés par SDH conformément à la loi SRU et aux orientations du PLU de Coublevie, avec places de parking en enrobée
- 50% des logements sont commercialisés avec un coût d'achat plafonné par le cahier des charges fixé par la commune pour le programme (20% à 2 200€/m² et 25 % inférieur à 2 800 €/ m²)
- Enfin 20% sont en accession privée classique.

Hormis le secteur de logement social, l'ensemble du programme est caractérisé par une zone piétonnisée et végétalisée avec parking souterrain. Des jardins familiaux complètent les parties végétalisées, accessible à l'achat par les résidents pour un montant de 2 500 € le lot.



Assainissement et eaux pluviales



L'éco quartier a la spécificité d'être une zone ouverte (non clôturée), traversé par la voie verte de 1,2km reliant le centre du village à la route départementale D128. Issue de l'agenda 21, cet axe de mobilité douce (piéton et cycle) permet à l'ensemble des habitants de Coublevie d'avoir une jonction sécurisée pour tout public.

Pour compléter les aspects environnementaux, il est à noter la présence d'une chaudière collective à bois ainsi que d'un magasin de producteurs locaux.

Plan Masse

Photographies présentant les réalisations infiltrantes



Atelier Benoit Architectes

Gestion des eaux pluviales sur la commune et sur l'éco quartier

Le PLU de la commune (révision en janvier 2013, avec 4 modifications entre 2017 et 2019) comporte un schéma des eaux pluviales qui s'inscrit dans une démarche volontariste, sur la base d'une pluie trentennale, avec une gestion à la parcelle dès que possible.

De nombreux puits perdus sont présents sur tout le territoire (entre 500 et 700) favorisant l'infiltration. De plus, la présence de cuve de rétention avec débit de fuite est obligatoire pour toute nouvelle construction lorsque l'infiltration n'est pas possible à la parcelle.



Atelier Benoit Architectes

Le site de l'éco quartier Le Carré vert, situé sur une ancienne moraine glaciaire, a un sol très infiltrant.

Le parti pris a été une gestion en technique alternative à l'échelle du projet. De plus la forte végétalisation présente sur le site facilite l'infiltration, et compense l'action des 3 noues enterrées et des puits perdus.

A QUELS ENJEUX REpond CET OUVRAGE ?

Cette opération répond aux objectifs de développement de la commune, ainsi qu'aux 6 enjeux de l'Agenda 21 communal approuvé en 2012 (avec pour horizon 2035). Il s'agit d'avoir un développement harmonieux de la collectivité alliant l'économie local, les aspects sociétaux (mixité sociale, citoyenneté locale, ...) et les aspects environnementaux (qualité et cadre de vie, maintien de la biodiversité et des ressources).

Pour exemple :

- le quartier a pour ambition d'être exemplaire dans sa gestion des eaux pluviales et montre qu'il est possible d'infiltrer sur site lorsque le sol le permet,
- la construction de logements sociaux à hauteur de 30% de l'opération est en adéquation avec l'objectif de rattrapage de la commune en lien avec la réglementation de la loi SRU.

ÉTAT D'AVANCEMENT

Etudes préliminaires réalisées 2013

Livraison du programme en 2017

GOVERNANCE

Qui met en œuvre ?	Maître d'ouvrage : commune Maître d'œuvre : commune Assistant à maîtrise d'ouvrage : Edifim en partie privé et SDH en partie publique Projet d'architecte : atelier Benoît Michel
Qui gère ?	Gestion communale des ouvrages pluviaux (puits perdus) Gestion privée (copropriété) pour les espaces vert communs
Qui est propriétaire in fine ?	Copropriété pour la partie privée Bailleur social (SDH) pour les logements sociaux
Quelle interaction entre les différents acteurs public/privé ?	Interaction dans l'entretien des ouvrages et des espaces communs Eaux pluviales des parcelles se déversent dans le réseau d'assainissement géré par l'intercommunalité du Pays Voironnais

INDICATEURS DE REUSSITE DU PROJET

LA CONCILIATION DES ENJEUX DE CHAQUE ACTEURS DE LA GESTION DE L'EAU ET DE L'URBANISME

Police de l'eau : prescriptions sur la qualité des rejets, la gestion des pluies fréquentes et exceptionnelles	Dossier Loi sur l'eau (opération supérieure à 1 hectare)
Assainissement : maintien de la capacité des réseaux pour les pluies fréquentes et facilité d'entretien des ouvrages de raccordement	Assainissement raccordé au réseau préexistant en aval du site Calcul de la gestion des eaux pluviales pour une pluie centennale
Promoteur/aménageur : limiter l'emprise des ouvrages afin de réduire le coût du foncier et optimiser la revente ultérieure	Noues enterrées qui n'empiètent pas sur le bâti Impact foncier limité des puits perdus
Collectivités et PLU(i) : concevoir des ouvrages qui permettent la mutualisation des fonctions ou usages, dans un souci d'optimisation de l'espace et d'intégration paysagère et urbaine. Intégration des eaux pluviales dans le document d'urbanisme	Mixité fonctionnelle prégnante dans le quartier avec la voie verte, le commerce et l'habitat Pas de création d'îlot de chaleur urbain du fait de la forte présence du végétal (jardins familiaux et espaces verts)

	<p>Bonne intégration de la gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme avec un règlement pluvial attaché au PLU</p> <p>Pas de dénaturation de l'environnement paysager avec une qualité architecturale et des bâtiments en R+3 au maximum</p> <p>Ouverture du quartier complète dans la ville, pas de grillage fermant le quartier : circulation fluide intra-urbaine</p>
Entretien des ouvrages : garantir la possibilité d'un entretien aisé	<p>Puits perdus facilement accessibles donc garants d'un entretien aisé</p> <p>Noues enterrées (peu d'entretien)</p>

L'INTEGRATION DES ENJEUX POUR CONTRIBUER A LA MULTIFONCTIONNALITE DE L'OUVRAGE

Biodiversité : principe de la « nature en ville » avec la mise en place d'une trame végétale de qualité	<p>Principe de la nature en ville avec jardins partagés, forte végétalisation, et voie verte bordant le quartier</p> <p>Variété d'essences et d'aménagements paysagers présents sur le site</p> <p>Parkings souterrains permettant la réduction de l'utilisation d'enrobé en aérien</p> <p>Présence de jardins familiaux partagés disponibles à l'achat sur le site</p>
Paysage : amélioration du cadre de vie pour les habitants	Très bonne intégration paysagère des ilots avec utilisation de matériaux qualitatifs pour les voies piétonnes et les bâtiments, et d'essences végétales variées. Mixité des usages, espaces ouverts permettant de conserver les vues.
Changement climatique : réduction des effets de la minéralisation sur les îlots de chaleur urbain	<p>Pas de création d'îlot de chaleur urbain car forte végétalisation et modération de l'enrobée pour les zones de parking (zone souterraine pour la majeure partie).</p> <p>Toits végétalisés sur certains bâtiments</p> <p>Chaudière à bois limitant l'empreinte Carbonne de chaque logement</p>
Aspect Sanitaire : adaptation des ouvrages afin d'éviter les proliférations de nuisibles, les chutes, ...	<p>Pas de problèmes sanitaires : puits perdus entretenus et noues enterrées</p> <p>Pas ou peu de risque de développement des populations de moustiques ou nuisibles.</p>

CONCLUSION

<p>Points Positifs</p> <p>Un quartier qualitatif intégré, ouvert sur la commune de Coublevie, avec voie verte et absence de clôture.</p> <p>Une bonne infiltration des eaux pluviales sur un site favorisé par un sol compatible, et avec l'apport de techniques alternatives</p> <p>Prise en compte du bien-être et cadre de vie de l'habitant en adéquation avec l'Agenda 21 de Coublevie.</p>	<p>Axes d'amélioration</p> <p>Vigilance sur l'entretien des puits perdus</p> 
---	---