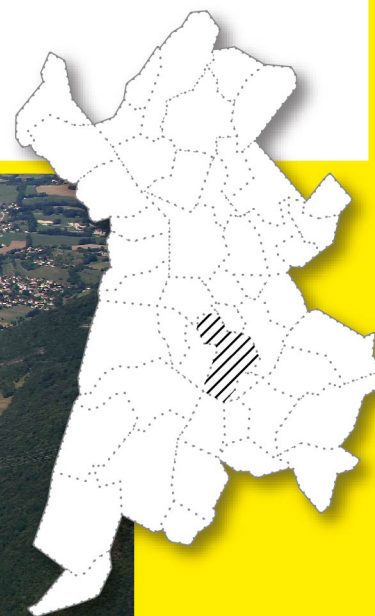




RAPPORT DE PRÉSENTATION  
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

# LIVRET COMMUNAL DE JARRIE



**PLUI**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



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.

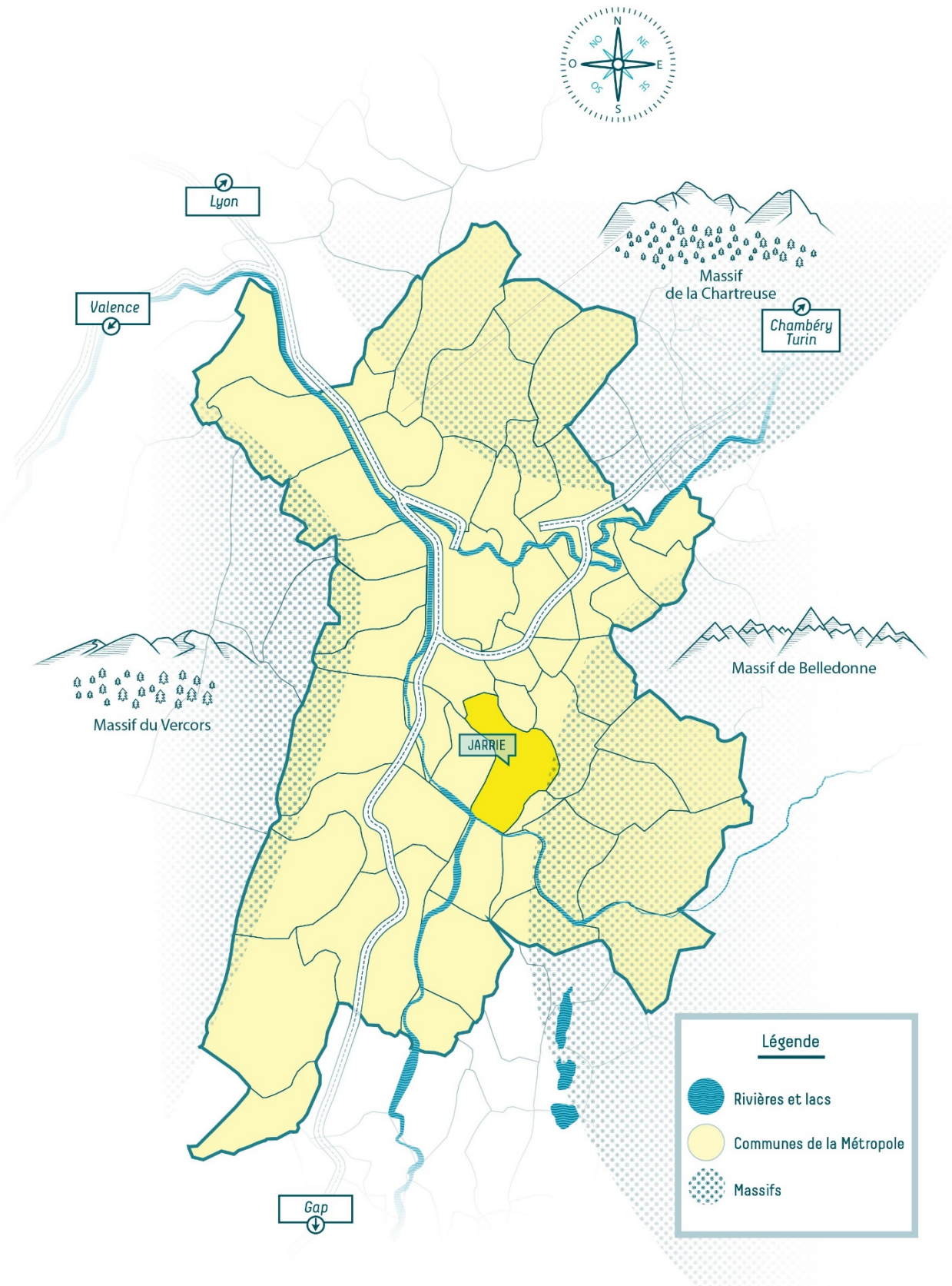
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison 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 de Jarrie

Population : **3 749** Jarrois  
Superficie : **1 344** hectares  
Densité : **279** hab./km<sup>2</sup>  
Altitude : **259 m** à **733 m**

**Pôle d'appui** du Sud grenoblois dans le SCoT GREG  
Commune concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU



# SOMMAIRE

<b>TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN</b>	<b>6</b>
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	7
RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE	16
CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ	22
RENFORCER L'ATTRATIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	24
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	25
AFFIRMER LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE « GRENOBLE, UNE MÉTROPOLE AU CŒUR DES ALPES » PAR UNE OFFRE ADAPTÉE	26
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	27
INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ	33
<b>JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT 36</b>	
INTRODUCTION GÉNÉRALE	37
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 28 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « CŒUR DES CHABERTS OUEST »	38
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 29 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET DE « PRÉ BRENIER »	43
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 30 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « CŒUR DES CHABERTS EST »	48
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 31 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « MAUPERTUIS »	53
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 32 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « GAROUDIÈRE »	59

# 1

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

## CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Sur le territoire de Jarrie, la stratégie de développement de la commune doit permettre de conforter la structuration du territoire en trois secteurs (Haute-Jarrie, Les Chaberts et Basse-Jarrie) en s'appuyant sur les coupures urbaines.

### La vie de la commune s'organise à partir de plusieurs entités qui jouent un rôle complémentaire :

- **Basse-Jarrie**, qui a gardé son aspect de petite cité née de la croissance industrielle où sont implantées la gare et la plate-forme chimique dont le PPRT encadre les possibilités d'évolution du secteur ;
- **Les Chaberts**, anciens hameaux agricoles qui ont conservé leur caractère villageois et un rapport aux espaces agricoles environnants ;
- **Haute-Jarrie**, sur le plateau, au développement plus récent s'articulant entre un centre dense et un tissu pavillonnaire en « étoile » ;
- **Les espaces de coupures paysagères** représentées notamment par le Clos Jouvin, le domaine de Bon Repos et le Manoir des Rollands.

L'enjeu est d'organiser le développement de la commune en poursuivant un objectif de confortement des trois secteurs permettant de fermer durablement l'enveloppe urbaine. Il s'agit également de répondre aux besoins en matière de logements tout en optimisant l'espace urbanisé actuel et en s'intégrant avec le bâti et les espaces existants. L'enjeu est également de préserver durablement les activités de commerces et de services existantes sur la commune.

### L'objectif est de poursuivre ces orientations dans un contexte spécifique :

- Un potentiel de densification présent sur les secteurs centraux des hameaux des Chaberts et de Haute Jarrie ;
- L'impossibilité de mobiliser le secteur de Basse-Jarrie en raison des contraintes liées à l'application du PPRT2 ;
- Le faible potentiel de certains secteurs pavillonnaires en raison de leurs caractéristiques urbaines et architecturales ;
- Une attention particulière à apporter aux secteurs de coteaux en raison de la présence d'aléas naturels et de problématiques d'accessibilité.

### Rappel des orientations du PADD

- Conforter, structurer et valoriser les centralités
- Modérer la consommation foncière pour l'ensemble des vocations du territoire métropolitain
- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- 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
- Faciliter la mise en œuvre d'aménagements résilients

### Les objectifs à l'échelle communale sont spatialisés de la manière suivante :

- Fermer durablement l'enveloppe urbaine du secteur de Haute-Jarrie
- Conforter le secteur des Chaberts
- Encadrer les possibilité d'évolution sur le secteur contraint de Basse-Jarrie
- Maîtriser le développement des tissus pavillonnaires dans une logique de densification qualitative et maîtrisée



Sources : Fond relief AURIG traitement BD-Alt © IGN, BD-Topo © IGN, Spot-thema 2010, AURIG  
Réalisation : Agence d'urbanisme de la région grenobloise - Mai 2015



## FERMER DURABLEMENT L'ENVELOPPE URBAINE DU HAMEAU DE HAUTE-JARRIE

Haute-Jarrie représente l'un des principaux pôles de vie de la commune. Il se structure autour d'équipements et de services diversifiés : équipements sportifs, commerces et services de proximité, écoles, etc. À terme, il s'agit de renforcer l'effort de développement sur ce secteur spécifique identifié par le SCoT de la RUG comme l'Espace Potentiel de Développement (EPD). L'enjeu est de densifier cette centralité en mobilisant les réserves foncières disponibles et les potentiels de densification au sein du tissu existant.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>Conforter la centralité communale de <b>Haute-Jarrie</b></li> </ul>	<p>→ Le hameau de Haute-Jarrie est majoritairement classé en zones UA2, UD1 et UD2 permettant une mobilisation des capacités de densification existante.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Fermer durablement l'enveloppe urbaine de <b>Haute-Jarrie au nord-ouest du hameau</b></li> </ul>	<p>→ Le secteur stratégique au nord du hameau de Haute-Jarrie fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP32 « Secteur de Garoudière ».</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagner la densification qualitative des tènements disponibles sur les secteurs du <b>Plâtre et du Mollard</b></li> </ul>	<p>→ Mise en place de 2 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) sur les secteurs du Plâtre et du Mollard :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PAPA7 route du Mollard ;</li> <li>PAPA8 route du Plâtre.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtriser le développement du secteur du stade du Plâtre à proximité immédiate de la Réserve Naturelle Régionale (RNR) de l'Étang de Haute-Jarrie</li> </ul>	<p>→ Le secteur du stade du Plâtre est classé en zone UD4. Il se situe dans le périmètre de bon fonctionnement de la RNR de l'Étang de Haute-Jarrie. Par ailleurs, le secteur est concerné par des risques naturels liés à l'aléa crue rapide des rivières. L'objectif est à la fois de garantir le fonctionnement de la zone humide et de prendre en compte la gestion du risque naturel en présence.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagner l'animation de la vie locale et permettre l'implantation des commerces au sein de la <b>centralité communale de Haute-Jarrie</b></li> </ul>	<p>→ L'Espace de Développement Commercial (EDC) et la Centralité Urbaine Commerciale (CUC) sont définis en articulation avec le périmètre de la ZACom et l'EPD du SCoT de la GREG sur le secteur de Haute-Jarrie.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Consolider l'armature commerciale de Haute-Jarrie sur le <b>secteur de l'Enclos</b> pour revitaliser les commerces existants</li> <li>Permettre le développement d'une offre commerciale nouvelle sur le <b>secteur du Louvarou</b></li> </ul>	<p>→ Pour garantir la pérennité des commerces actuels et le développement de nouveaux, plusieurs linéaires de préservation de la diversité commerciale sont inscrits sur le secteur de l'Enclos et du Louvarou à Haute-Jarrie. Les changements de destinations vers l'habitat ne sont pas autorisés en RDC.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>En lien avec les orientations du SCoT, préciser le dimensionnement maximal autorisé par établissement commercial, afin que la commune de <b>Jarrie puisse disposer d'une offre adaptée aux besoins de la clientèle de son aire d'influence</b></li> </ul>	<p>→ Le dimensionnement est limité à 400 m<sup>2</sup> de surface de vente par établissement commercial pour l'activité commerciale de détail et de proximité sur la Centralité Urbaine Commerciale et les activités commerciales de non-proximité sur l'Espace de Développement commercial de Haute-Jarrie.</p>

## Déclinaisons communales

- Répondre aux besoins de la population par une offre en équipements publics et en services adaptés **sur le secteur du Louvarou**
- Maintenir une offre de loisirs dédiée aux équipements sportifs et de plein-air **sur le secteur du stade du Plâtre**

## Traduction réglementaire

- *Le secteur du Louvarou qui regroupe la majorité des équipements d'intérêts collectifs à proximité des secteurs d'habitat est classé en zone UD2.*
- *Le stade de rugby du Plâtre est classé en zone UZ1.*

## CONFORTER LE SECTEUR DES CHABERTS

Le hameau des Chaberts représente les anciens hameaux agricoles de la commune qui ont conservé leur caractère villageois et un rapport particulier à la nature environnante. L'enjeu est de densifier cette centralité en mobilisant les réserves foncières disponibles et les potentiels de densification au sein du tissu existant.

## Déclinaisons communales

- Conforter le hameau des **Chaberts**
- Fermer durablement l'enveloppe urbaine du **hameau des Chaberts et de la Combe**
- Accompagner l'animation de la vie locale et permettre l'implantation des commerces et des services **sur le secteur de Maupertuis**
- Répondre aux besoins de la population par une offre en équipements publics et en services adaptés **sur le secteur de l'école des Chaberts**
- Répondre aux besoins de la population par une offre adaptée en équipements publics et en services **sur le secteur du Clos Jouvin à proximité des secteurs d'habitat.**

## Traduction réglementaire

- *Le hameau des Chaberts est majoritairement classé en zones UA3, en lien avec le tissu du secteur qui se caractérise par des spécificités architecturales et morphologiques qui privilégient le rapport à la rue et un environnement immédiat agricole.*
- *Plusieurs espaces sont identifiés en tant que potentiels de densification urbaine. Ils font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Quatre secteurs stratégiques sont retenus en tant que secteurs d'OAP sur le secteur des Chaberts :*
  - *L'OAP31 secteur de Maupertuis ;*
  - *L'OAP28 secteur Cœur des Chaberts Ouest ;*
  - *L'OAP30 secteur Cœur des Chaberts Est ;*
  - *L'OAP29 secteur de Pré-Brenier.*
- *La Centralité Urbaine Commerciale (CUC) est définie en articulation avec le périmètre de la ZACOM et l'EPD du SCoT de la GREG sur le secteur de Maupertuis aux Chaberts.*
- *Le cœur de bourg du hameau des Chaberts est classé en zone UA3, permettant d'accueillir les équipements scolaires au cœur des zones d'habitat.*
- *Le secteur du Clos Jouvin regroupe la majorité des équipements d'intérêts collectifs au sein d'un parc. Dans l'objectif de conforter l'accueil des équipements au sein d'un parc, le secteur du Clos Jouvin est classé en secteur UV.*

## ENCADRER LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION SUR LE SECTEUR CONTRAINT DE BASSE-JARRIE

Bordé par la N85 et traversé par la RD12, le secteur de Basse-Jarrie représente une centralité importante de la commune avec la présence des activités, des commerces et de la gare, présentant des densités assez élevées. Ce secteur a conservé son aspect de petite cité née de la croissance industrielle, avec l'implantation de la gare SNCF et la plateforme-chimique. Le secteur est par ailleurs soumis aux fortes contraintes du PPRT. La perspective d'une meilleure maîtrise des risques technologiques induite par l'élaboration du PPRT 2 a permis de repenser le développement urbain de la commune. Sur le secteur de Basse-Jarrie, l'enjeu est de composer avec les contraintes liées aux risques technologiques.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte les risques technologiques liées à la <b>plateforme chimique de Basse-Jarrie</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le sud de Jarrie est occupé par la plateforme chimique de Jarrie. Il s'agit d'activités industrielles incompatibles avec l'habitat. L'ensemble du secteur est classé en zone UE2.</i></li> <li>→ <i>Le Plan des risques anthropiques n° B2 permet d'intégrer les risques technologiques au règlement graphique.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte la présence des canalisations de transport de matières dangereuses de Basse-Jarrie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le sud du territoire de Jarrie est concerné par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Aucun projet d'habitat, d'espace ou d'équipements publics n'est prévu à proximité des zones d'effets. L'ensemble du secteur concerné est classé en zone UE2.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orienter le confortement de Basse-Jarrie en fonction de la présence des risques naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le classement en zones inconstructibles A, As et N sur les secteurs concernés par des risques naturels rend toute urbanisation interdite au regard de l'exposition à des risques naturels très forts.</i></li> </ul>

## MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DES TISSUS PAVILLONNAIRES DANS UNE LOGIQUE DE DENSIFICATION QUALITATIVE ET MAÎTRISÉE

Les tissus pavillonnaires représentent une composante majoritaire des tissus urbains de Jarrie. Ces tissus se sont développés avec des densités faibles et en périphérie des centralités communales. Ils disposent d'un potentiel de densification qualitative et de diversification de l'offre de logements intéressant, au sein des Espaces Potentiels de Développement Les coteaux de Jarrie font l'objet de nombreux aléas naturels (glissements de terrain, chutes de pierres et de blocs, crues torrentielles...) qui les rendent peu propices au développement de nouveaux secteurs d'urbanisation. Seules des opérations ponctuelles, à l'intérieur des hameaux ou sur leur périphérie immédiate, pourront être envisagées.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires (secteur de l'Aragna, secteur Pré Allerme, secteur de La Combe, secteur Montée de la Creuse)</li> </ul>	<p>→ Les tissus pavillonnaires périphériques sont majoritairement classés en zone UD3.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maîtriser la densification et prendre en compte les contraintes de pente des secteurs de coteaux, <b>notamment sur le secteur des Vernets</b></li> </ul>	<p>→ Les coteaux situés à l'Est de la route de l'Hormet sont classés en zone UD3.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ménager les <b>espaces de transition</b> autour des hameaux existants</li> </ul>	<p>→ Qualification des « limites intangibles » à l'urbanisation du SCoT entre les espaces agricoles et les secteurs urbanisés et/ou urbanisables de la commune par un classement en zone A.</p> <p>→ Ces limites sont également matérialisées par des reculs sein des secteurs d'OAP afin d'atténuer l'impact paysager que peuvent avoir les constructions en franges de hameau, en particulier lors des nouvelles opérations d'aménagement.</p>

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

### L'Espace de Développement Commercial (EDC)

Le périmètre de l'EDC est défini sur la polarité de Haute-Jarrie et de Basse-Jarrie. Il inclut le périmètre de la ZACOM 1 définies par le SCoT de la région urbaine grenobloise.

Jarrie étant identifié comme pôle d'appui au SCoT de la RUG, le dimensionnement maximal par établissement est fixé dans l'EDC à 400 m<sup>2</sup> de surface de vente maximale.

### La Centralité Urbaine Commerciale (CUC)

La commune de Jarrie présente un tissu commercial localisé sur les secteurs de Haute-Jarrie et Basse-Jarrie. L'enjeu est également de développer un tissu mixte sur le hameau des Chaberts, en lien avec l'OAP n°1 sur le secteur de Maupertuis.

### Afin de conforter les dynamiques commerciales existantes et de favoriser l'implantation des commerces de proximité, les centralités urbaines commerciales s'organisent sur trois secteurs :

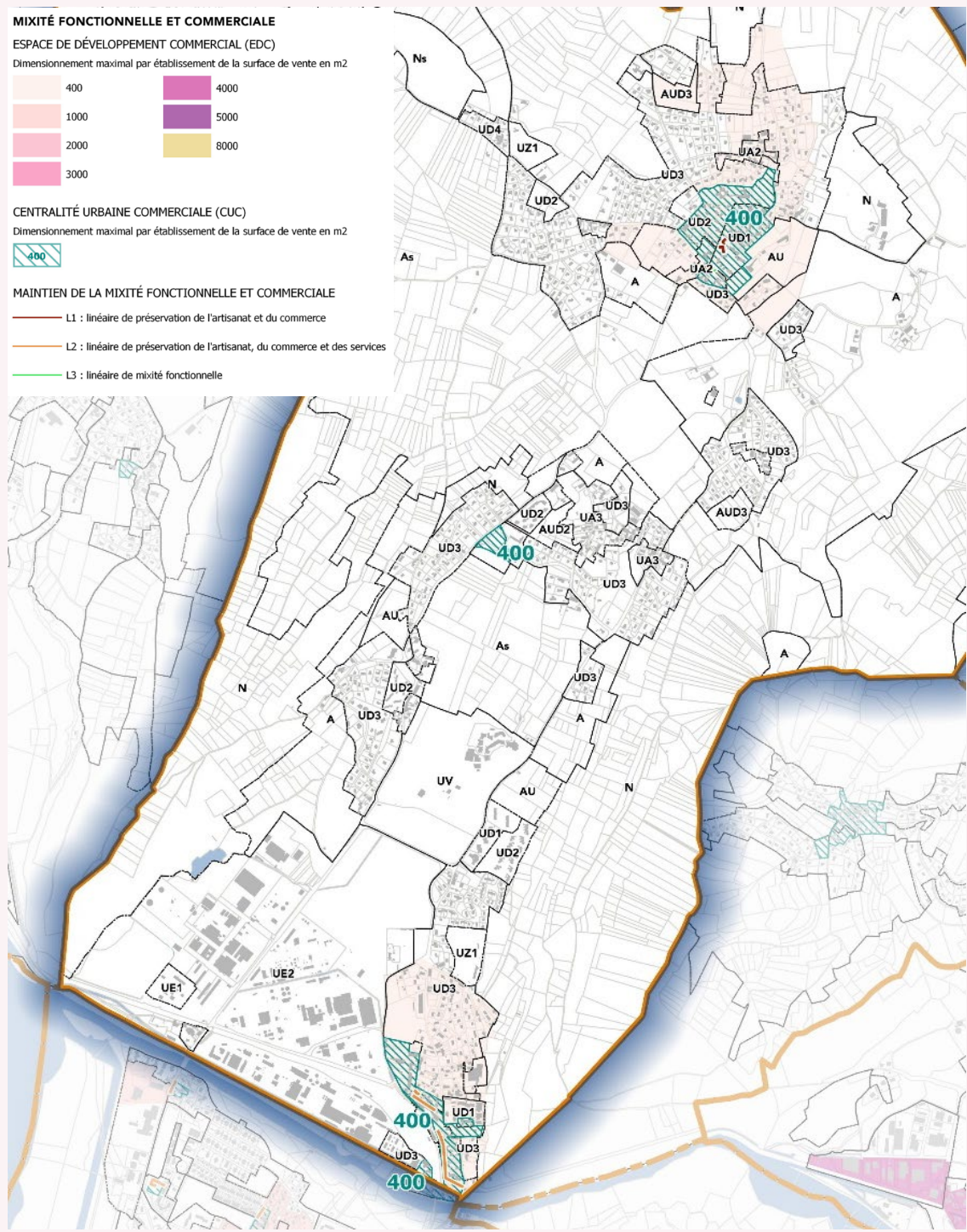
- > Haute-Jarrie : le périmètre de la CUC est identique à celui de l'EDC
- > Basse-Jarrie : le périmètre de la CUC est délimité en rapport avec les polarités commerciales existantes.
- > Le périmètre de la CUC intègre également les tènements accueillant le bâtiment de l'Entracte et des écoles implantées sur le secteur afin de garantir les possibilités d'implantation du commerce sur l'ensemble secteur dans le futur.
- > Les Chaberts : le périmètre de la CUC est délimité en lien avec le périmètre de l'OAP n°1 « Secteur de Maupertuis ».

### Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

Deux niveaux de linéaires sont mobilisés sur la commune de Jarrie :

- > Les linéaires « commerces, artisanat et services » (L2)
  - Le linéaire « commerces, artisanat et services » (L2) est mobilisé sur le secteur de l'Enclos-nord (commerces et services existants à pérenniser).
- > Les linéaires de mixité fonctionnelle (L3)
  - Le linéaire de mixité fonctionnelle (L3) est mobilisé sur le secteur sud de l'Enclos et du Louvarou.
  - Le linéaire de mixité fonctionnelle (L3) est mobilisé sur le secteur de Basse-Jarrie.

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT (PAPA) AU TITRE DE L'ARTICLE L 151.41.5° DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L 151-41.5 du Code de l'Urbanisme, le PLUi peut instituer dans les zones urbaines et à urbaniser « des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Jarrie a souhaité mobiliser cet outil sur deux secteurs :

- > Le PAPA7 correspond au secteur route du Plâtre sur une surface de 12 000 m<sup>2</sup>, classé en zone urbaine et propriété privée.
- > Le PAPA8 correspond au secteur route du Mollard sur une surface de 9000 m<sup>2</sup>, classé en zone urbaine et propriété privée.

Ces deux tènements sont entièrement équipés et idéalement situés sur le hameau de Haute-Jarrie (secteur de la commune très prisé). Leurs dimensions permettent d'envisager des opérations d'ensemble de petites tailles qui doivent encore faire l'objet d'études de faisabilité et de négociation auprès des propriétaires fonciers afin de les intégrer au projet de développement de la commune (confortement des hameaux en mobilisant prioritairement le foncier déjà équipé). L'objectif principal poursuivi est celui de permettre l'élaboration d'un projet d'ensemble négocié entre la commune, les propriétaires et d'éventuels porteurs de projet.

Chaque projet devra permettre de répondre à différents enjeux :

- > Éviter les divisions parcellaires et le mitage ;
- > Participer à la production de logements et notamment de logements sociaux afin de répondre aux obligations de la loi SRU ;
- > Réfléchir à l'acceptabilité de la densification et de la diversification des formes urbaines dans un tissu majoritairement pavillonnaire ;
- > Veiller à l'insertion urbaine et paysagère de chaque projet.

## RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

### POURSUIVRE LES OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE ET ÉQUILIBRER L'OFFRE D'HABITAT À L'ÉCHELLE DE JARRIE

Au vu du marché immobilier actuel, l'offre d'habitat sur la commune de Jarrie reste insuffisante pour les jeunes ménages, les familles et les seniors. Consciente de ce besoin, la commune souhaite renforcer la diversité résidentielle et favoriser une mixité sociale en promouvant la production d'habitat diversifié. Ceci en veillant à conserver un équilibre à l'échelle de la commune entre les petits logements (T2), les logements de taille intermédiaire (T3) et les grands logements (T4 ou plus). Assurer une certaine diversité dans la typologie des logements produits s'accorde avec une volonté de développer des formes urbaines variées, adaptées au contexte autour d'espaces publics de qualité.

En application de la législation nationale SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains) et la loi Duflot, Jarrie est tenue de répondre à certaines exigences en matière de mixité sociale de l'habitat. Le parc de résidences principales devra ainsi compter, à l'horizon 2025, un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux.

#### Rappel des orientations du PADD

- Mettre en œuvre conjointement la politique de réhabilitation des logements existants et le développement d'une offre nouvelle en logement
- Mieux répartir des logements locatifs sociaux produits à l'échelle de la Métropole
- Diversifier l'offre de logements de la Métropole

#### Déclinaisons communales

- Imposer des parts réservées à l'habitat social dans le diffus sur l'ensemble de la commune de Jarrie
- Délimiter des secteurs où devront être implantés des **logements locatifs sociaux de façon équilibrée**

#### Traduction réglementaire

- *Le PLUi prévoit un secteur de mixité sociale au Plan de la mixité sociale C2 sur l'ensemble des zones UA, UD et AU de la commune de Jarrie obligeant la construction d'au moins 30% de logements locatifs sociaux (dont 30% de PLAI) dès 3 logements ou 210 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Le PLUi prévoit **8 servitudes de mixité sociale (emplacements réservés)**. La répartition des nouveaux logements sociaux recherche un certain équilibre sur **le territoire communal de Jarrie** et prend en compte les contraintes liées au PPRT 2. La programmation de nouveaux logements sociaux prend aussi en compte les niveaux d'accessibilité et de proximité des services publics.*



## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

### Potentiel de programmation de logements locatifs sociaux dans le PLUi

- > Situation de la commune au 1<sup>er</sup> janvier 2017

Taux de logements locatifs sociaux (LLS) : 15,36 %

- > Objectifs de production de logements locatifs sociaux

17 logements sociaux manquants par an à rattraper soit au moins 120 logements locatifs sociaux\* sur la période 2019-2025

\* Hors prise en compte du rattrapage dû à la construction résidences principales : environ 90 logements locatifs sociaux supplémentaires seraient nécessaires pour tenir compte de l'évolution du nombre de résidences principales (objectif construction de logements tous confondus : 360 sur 12 ans).

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

Nombre de logements locatifs sociaux <b>programmés</b> 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>
Secteur Malraux (9 LLS), secteur Charbonnaux (12 LLS), secteur Pérouse (15 LLS), secteur Maupertuis (12 LLS), secteur Boyer (8 LLS), secteur Plâtre (3 LLS), secteur Louvarou (6 LLS)  <b>= au moins 65 LLS</b>	OAP n°1 Secteur de Maupertuis : entre 10 et 15 LLS OAP n°2 Secteur de Chaberts - Ouest : entre 5 et 10 LLS OAP n°3 Secteur de Chaberts - Est : entre 1 et 5 LLS OAP n°4 Secteur Pré-Bernier : entre 1 et 6 LLS OAP n°5 Secteur Garoudière : entre 5 et 10 LLS  <b>= entre 22 et 46 LLS</b>

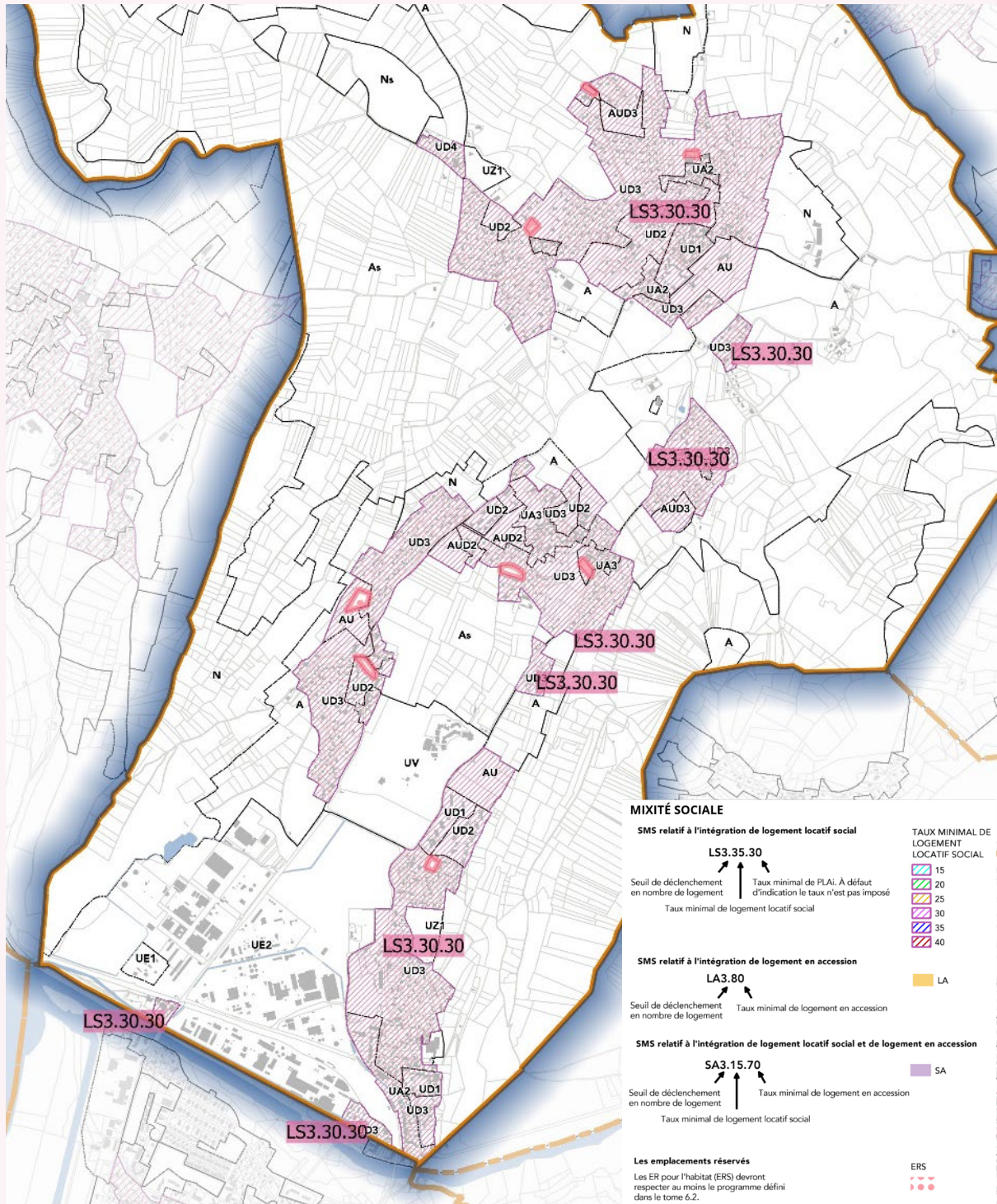
Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans les zones à urbaniser strictes et dans les secteurs mutables à plus long terme <i>(en secteur de mixité sociale - SMS)</i>	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans le diffus <i>(zones urbaines mixtes couvertes par un secteur de mixité sociale)</i>	Logements privés conventionnés et logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration
Sur la base de 18 lgt/ha :  Secteur Côte Plaine (5,2 ha) soit entre 25 et 30 LLS Secteur Côté Rousse (3,6 ha) soit entre 15 et 20 LLS Secteur Charbonnaux (2,6 ha) soit entre 10 et 15 LLS  <b>= entre 50 et 65 LLS</b>	Avec une hypothèse de 10% de renouvellement urbain en zones urbaines mixtes sur le secteur de Haute Jarrie et Chaberts, et 5% sur le secteur de Charbonnaux, le potentiel de production de logements locatifs sociaux est de l'ordre de <b>50 à 70 logements</b> :  Haute-Jarrie : entre 30 et 40 LLS, Chaberts : entre 10 et 15 LLS, Charbonnaux : entre 10 et 15 LLS, Basse-Jarrie non-mobilisable en raison de l'application du PPRT.	5 logements par an x 12 ans = environ 60 LLS

Nombre total de logements locatifs sociaux programmés et potentiels entre 2019 et 2030 : Entre 247 et 306 LLS

L'hypothèse de taux de renouvellement urbain des zones urbaines mixtes sur les secteurs de Haute Jarrie et les Chaberts est de 10% compte tenu de la capacité de densification de ces secteurs : présence de fonciers libres et grandes propriétés divisibles. Pour le secteur de Charbonnaux, le potentiel d'évolution est plus limité. Le taux de renouvellement urbain est donc fixé à 5%.



## 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 pôles d'appui comme Jarrie, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel a été défini autour des deux cœurs de hameaux de Haute-Jarrie et des Chaberts et correspond principalement aux zones UA2, UA3, UD1, UD2 et UD3, et aux zones AU en continuité des hameaux au sein desquelles s'inscrit l'essentiel des capacités d'accueil de l'offre nouvelle en logements (le secteur de Basse-Jarrie étant contraint par le PPRT).

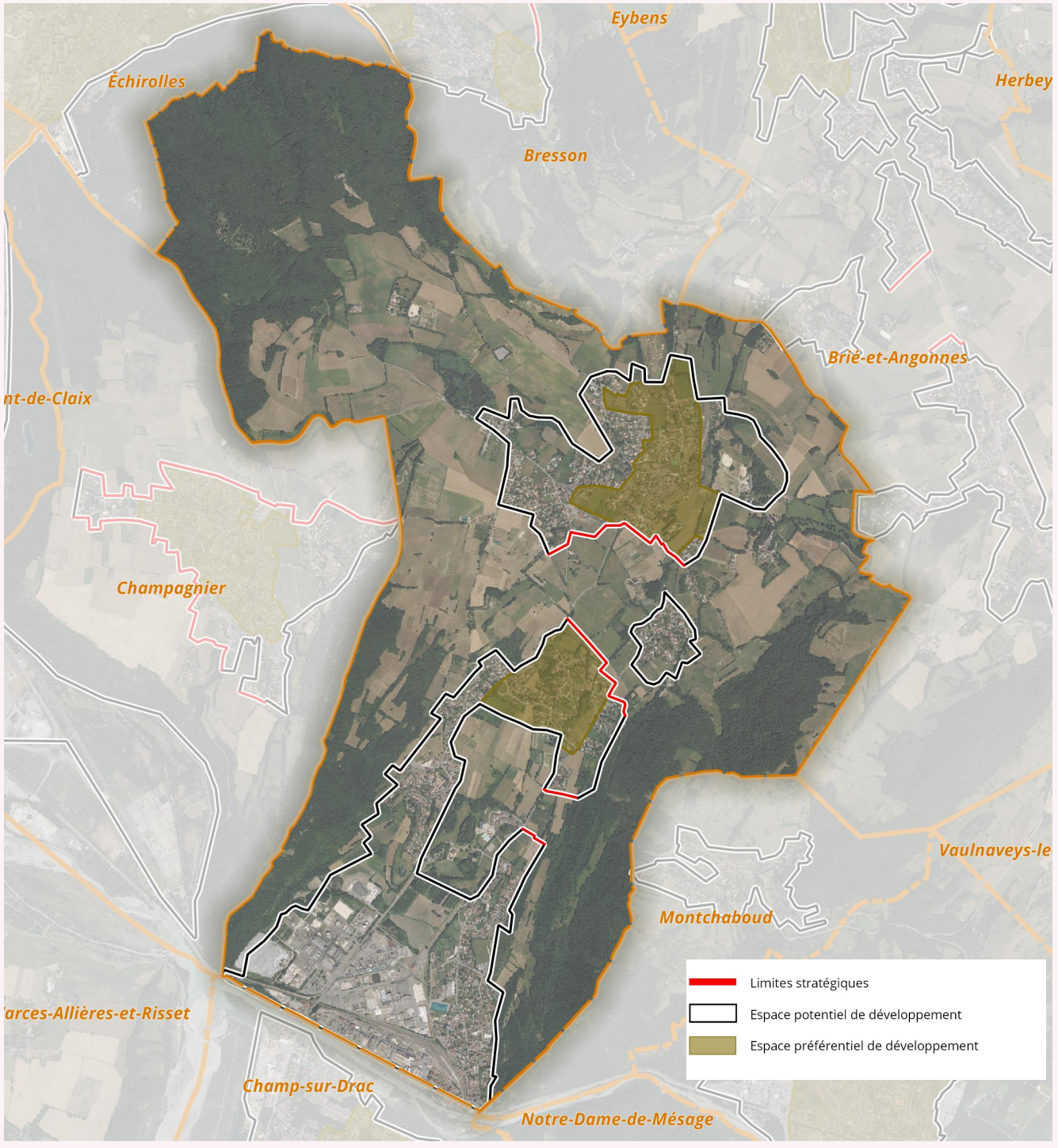
Le PLUi met en œuvre les ambitions du projet communal sur ces secteurs d'urbanisation prioritaire pour notamment y renforcer son rôle de polarité urbaine. Le développement de la commune s'organise autour de l'articulation des objectifs suivants :

- > Fermer durablement l'enveloppe urbaine du secteur de Haute-Jarrie
- > Conforter le secteur des Chaberts
- > Encadrer les possibilités d'évolution sur le secteur contraint de Basse-Jarrie
- > Maîtriser le développement des tissus pavillonnaires dans une logique de densification qualitative et maîtrisée

### Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de la moitié de l'offre nouvelle en logements à Jarrie est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les prescriptions du SCoT pour les pôles d'appui.

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

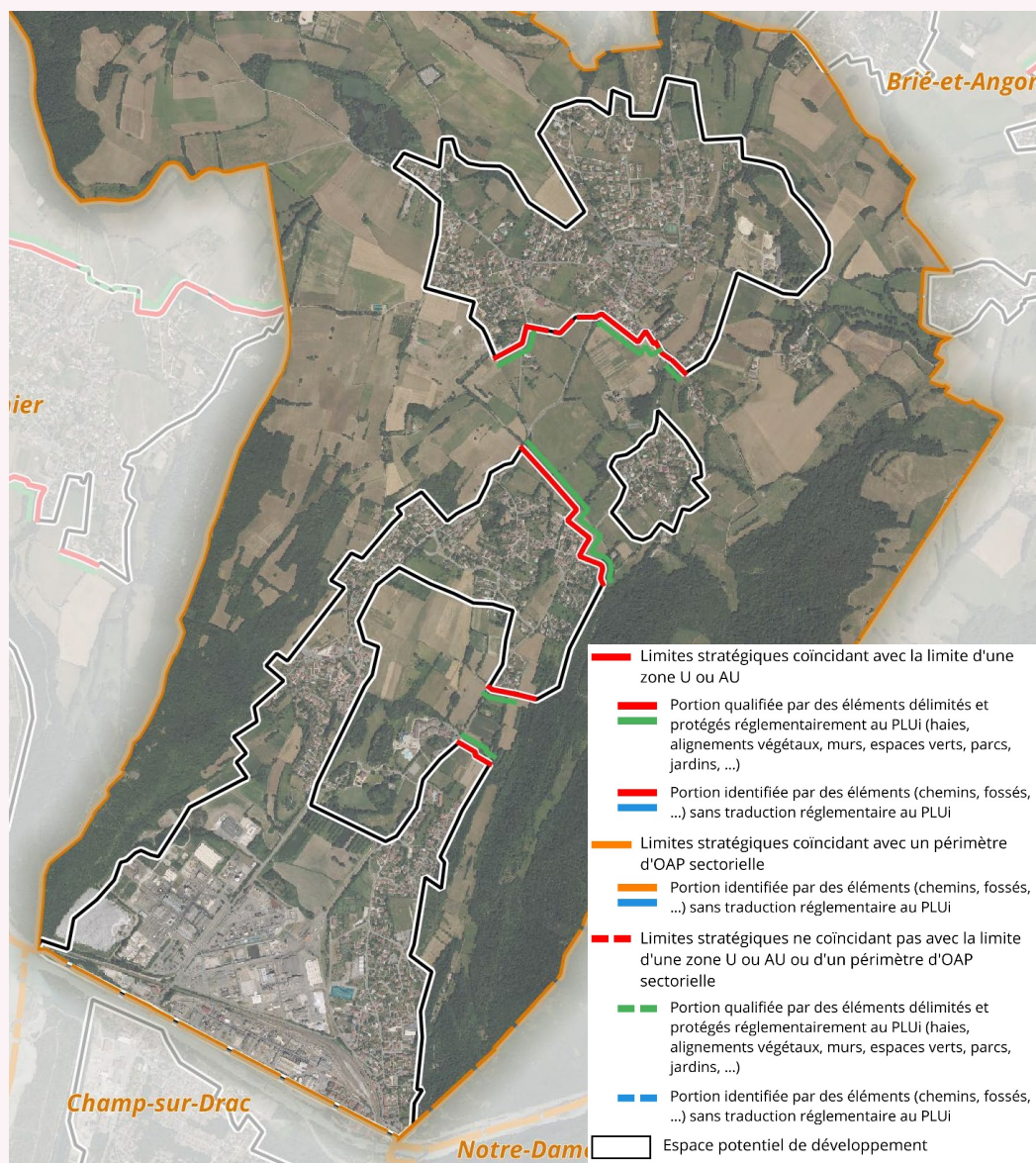


## DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCOT DE LA GRéG

### Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Jarrie, les limites stratégiques du SCoT de la Grande Région de Grenoble coïncident dans la plupart des cas avec la limite des zones urbaines.

- > Entre le hameau de Haute-Jarrie et les Chaberts: la limite du secteur bâti est déjà pour partie matérialisée par des chemins d'accès aux habitations et par des haies agricoles ou des haies de fond de parcelles urbanisées marquant leurs délimitations. Le classement de la coupure agricole à caractère paysager en zone As vient qualifier les limites stratégiques à l'urbanisation par la fermeture de l'enveloppe urbaine de Haute-Jarrie.
- > Entre les Chaberts et Basse-Jarrie, le long de l'avenue du Général Delestraint : la limite coïncide avec la délimitation de la zone AU de Côte-Rousse et le zonage en zone UD3 du secteur Delestraint. Le zonage As (espace agricole ouvert) vient qualifier les limites stratégiques d'urbanisation sur le secteur.



# CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ

## POURSUIVRE LA POLITIQUE EN FAVEUR DE TOUS LES DÉPLACEMENTS

La commune de Jarrie est placée sur l'axe de la RN 85 Pont-de-Claix / Vizille et est traversée par la RD 112. Elle est également desservie par les chemins de fer et dispose d'une halte ferroviaire SNCF (gare Jarrie-Vizille). D'intenses flux quotidiens sont observés entre le Plateau et le cœur dense de la métropole grenobloise.

Jarrie présente un réseau de voirie plutôt efficace dans sa hiérarchie et quelques aménagements dédiés aux modes actifs (piétons et cycles) permettant les déplacements courts dans les trois hameaux de la commune, les déplacements entre les zones d'habitat, les services et commerces, d'équipements d'intérêt collectif et de transport.

Jarrie se caractérise également par une population encore fortement dépendante de la voiture et un relief marqué qui se prête peu aux déplacements pour modes actifs. La desserte en transport ne représente pas une véritable alternative à la voiture.

La maîtrise du stationnement, le développement d'une trame piétons-cycles fonctionnelle, l'amélioration, la connexion avec les autres communes du plateau de Champagnier et le cœur métropolitain, et la desserte en transport en commun sont les principaux enjeux de la commune de Jarrie.

### Rappel des orientations du PADD

- Créer les conditions d'une mobilité apaisée
- Optimiser l'offre en stationnement

### Déclinaisons communales

- Éviter la voiture dans les déplacements courts vers ces équipements et services en poursuivant le raccordement des principaux secteurs d'habitat aux :
  - **Équipements scolaires** : école maternelle de la Gare
  - **Équipements sportifs et socio-culturels** : Stade Union sportive Jarrie-Champ et Centre culturel Malraux
  - **Équipements municipaux** : Ateliers techniques municipaux
- Conforter le maillage piétons et cycles au sein des hameaux, notamment sur les **secteurs de projet de Maupertuis, Cœur des Chaberts, Pré Brenier et La Garoudière**
- Réaliser les aménagements liés à l'amélioration de la gestion de la voirie et la sécurité **notamment sur la voie à sens unique Allée de la Croix de la Vue et la déviation de la RN85**

### Traduction réglementaire

- *Localisation de plusieurs Emplacements Réservés :*
  - ER\_10\_JAR « Création de voie d'accès aux ateliers municipaux » ;
  - ER\_11\_JAR « Création d'un cheminement piéton d'accès à l'école maternelle de la gare et d'un espace paysager » ;
  - ER\_1\_JAR « Élargissement d'un cheminement piéton » rue du stade.
- *Principes de liaisons modes doux au sein des OAP en lien avec les tissus attenants.*
- *Localisation de 2 servitudes de localisation pour faciliter l'accès au secteur de Maupertuis :*
  - SL « Création de voie d'accès »
  - SL « Création de voie d'accès »
- *Localisation d'un Emplacement Réservé :*
  - ER « Élargissement de voie pour une aire de retournement » allée de la croix de la vue
  - ER « Création de voie de déviation de la RN 85 à Jarrie » le long de la limite sud de la commune.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser l'<b>intermodalité des déplacements</b> par une politique volontariste qui passe notamment par le développement d'<b>un parking relais à proximité de la gare Sncf de Jarrie</b></li> </ul>	<p>→ Localisation d'un Emplacement Réservé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· ER « Création d'une aire de stationnement public en lien avec la gare SNCF ».</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prévoir ou maintenir une offre de stationnement suffisante (voitures et vélos), en particulier :               <ul style="list-style-type: none"> <li>· Au sein des secteurs résidentiels</li> <li>· Aux abords des <b>équipements</b> : stade de Basse-Jarrie</li> <li>· Aux abords de l'Église <b>et du cimetière</b> de Haute-Jarrie</li> <li>· Aux abords des <b>commerces</b> : secteur de l'Enclos</li> </ul> </li> </ul>	<p>→ Au sein des secteurs résidentiels, des ratios concernant le nombre de places de stationnement voiture et vélo sont prévus en lien avec le nombre de logements envisagés.</p> <p>→ Localisation de plusieurs emplacements réservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· ER « Création d'une aire de stationnement public liée au stade de Basse-Jarrie » ;</li> <li>· ER « Création d'une aire de stationnement public » Église de Haute-Jarrie ;</li> <li>· ER « Création d'une aire de stationnement public pour les commerces existants » Route du Général de Gaulle ;</li> <li>· ER « Création d'une aire de stationnement publique » route de l'Hormet.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans les futures opérations à dominante d'habitat, notamment <b>Maupertuis, Cœur des Chaberts, Pré Brenier et La Garoudière</b> : favoriser la mutualisation et l'optimisation du stationnement visiteurs et des activités accueillant du public tout en veillant à prévoir une offre de stationnement privatif en cohérence avec la programmation globale du projet</li> </ul>	<p>→ Dans les secteurs de projets, des ratios concernant le nombre de places de stationnement voiture et vélo sont prévus en lien avec le nombre de logements envisagé dans les OAP.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Matérialiser la trame piéton-cycle métropolitaine sur la commune de Jarrie</li> </ul>	<p>→ Localisation d'un Emplacement Réservé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· ER « Création d'un cheminement cyclable » le long de la Route du Plâtre et de la voirie qui relie Jarrie et Champagnier.</li> </ul>



## RENFORCER L'ATTRATIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

### CONFORTER LE POSITIONNEMENT DE JARRIE COMME PÔLE ÉCONOMIQUE MAJEUR DE LA CHIMIE

Basse-Jarrie se caractérise par la présence de la zone industrielle de la plateforme chimique. Regroupant plus de 700 emplois, la plateforme participe pleinement au rayonnement et au dynamisme économique de la métropole grenobloise. L'enjeu pour la Métropole est le maintien de cette zone économique dédiée à l'industrie non compatible avec l'habitat ainsi que l'optimisation de l'occupation de la plateforme. La commune souhaite également accueillir de nouvelles entreprises, dans la mesure où elles présentent un lien direct avec la plateforme et sont signataires d'un engagement de mise en place d'une gouvernance collective.

#### Rappel des orientations du PADD

- Accroître la performance du modèle de développement économique de la Métropole
- Assurer une offre équilibrée et suffisante de capacités d'accueil pour l'implantation et le développement des entreprises
- Développer les sites stratégiques qui participent au rayonnement métropolitain

#### Déclinaisons communales

- Maintenir **sur la plateforme chimique de Jarrie** une zone économique dédiée autorisant le développement des activités non compatibles avec l'habitat
- Optimiser l'occupation de la plateforme chimique de Basse-Jarrie
- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises sachant que sont exclusivement autorisées les constructions réservées aux entreprises existantes à la date d'approbation du **PPRT II et à l'implantation d'entreprises présentant un lien direct avec la plateforme**
- Contenir l'activité de chaudronnerie implantée à Basse-Jarrie, correspondant à **l'établissement Capelli et Compagnie**

#### Traduction réglementaire

- *L'ensemble de la zone économique correspondant à la plateforme chimique de Basse-Jarrie est classé en zone UE2 : il s'agit d'autoriser uniquement les activités de productions industrielles.*
- *La zone UE2 a été dimensionnée au regard de l'occupation réelle de la plateforme-chimique, comprenant l'ensemble des activités de productions industrielles.*
- *La zone UE2 autorise également les activités artisanales, de logistique ou encore de bâtiment. En ce sens, la zone UE1 correspondant à la plateforme de Jarrie comprend également le village entreprise d'Arkéma.*
- *L'établissement Capelli et Compagnie est spécialisé dans la fabrication de structures métalliques. Implanté à Basse-Jarrie, à proximité immédiate des habitations, l'enjeu est de contenir l'activité sur le site d'occupation actuel par un classement zone UE2.*



## CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

### PÉRENNISER L'AGRICULTURE DANS TOUTES SES DIMENSIONS

Le secteur agricole de Jarrie s'étend le long de la limite communale avec Brié-et-Angonnes, du pied des coteaux Est et Ouest à la plaine du Drac. Des espaces de coupures agricoles caractérisent les transitions entre les trois secteurs. Ces espaces sont protégés par des limites stratégiques à l'urbanisation inscrites au SCoT.

À l'image des tendances observées sur l'ensemble de l'ancien Sud grenoblois, Jarrie connaît une nette diminution du nombre d'exploitations. La majorité des agriculteurs sont des exploitants traditionnels (16 exploitants déclarés en activité en 2016).

- On note une forte double activité et notamment l'élevage et le pensionnat de chevaux.
- On recense également des exploitations développant la « vente à la ferme » en complément de leurs activités traditionnelles « bovins/céréales ».

#### Rappel des orientations du PADD

- Conforter les espaces agricoles stratégiques de plaine et de coteau
- Protéger les espaces agricoles de coteau et préserver leur multifonctionnalité
- Limiter le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles
- Créer des conditions favorables au maintien des petites exploitations et au développement de nouvelles formes d'agriculture à forte valeur ajoutée : agriculture bio, maraîchage, cultures spécialisées ...
- Protéger les espaces boisés et les massifs forestiers pour leur multifonctionnalité

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintenir les espaces agricoles du <b>plateau de Champagnier</b> nécessaires au maintien des activités agricoles</li> </ul>	<p>→ L'ensemble des espaces occupés par des activités agricoles sont classés en zone agricole (A).</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anticiper le développement des exploitations agricoles existante et soutenir la diversification des exploitations agricoles : double-activité, pension de chevaux, maraîchage bio, vente directe notamment les <b>exploitations en devenir situées route de Pontenin et sur le site de Bon Repos</b></li> </ul>	<p>→ Concernant les exploitations de Pontenin et Bon Repos : un classement en zone A permet le développement et la diversification des activités agricoles.</p> <p>→ Concernant l'exploitation agricole située à proximité du Château de Bon Repos, les tènements concernés sont classés en zone A, en lien avec les besoins de l'exploitation.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte les <b>besoins de circulation dans les zones boisées</b> (accès et aires de retournement des camions) inscrits dans le <b>schéma de desserte forestière métropolitain</b>, sans nuire aux qualités paysagères de ces espaces et à leur vocation récréative</li> </ul>	<p>→ Les espaces boisés au sein desquels l'exploitation forestière est autorisée sont classés en zone N.</p>

## AFFIRMER LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE « GRENOBLE, UNE MÉTROPOLE AU CŒUR DES ALPES » PAR UNE OFFRE ADAPTÉE

### RENFORCER LE RAYONNEMENT TOURISTIQUE DE JARRIE EN S'APPUYANT SUR LE PATRIMOINE LOCAL

Les atouts paysagers, environnementaux et patrimoniaux de Jarrie s'inscrivent dans un projet de valorisation touristique à l'échelle intercommunale, en cohérence avec le développement d'un tourisme de proximité. L'objectif est de s'appuyer sur ce patrimoine local pour renforcer le rayonnement touristique du territoire par le biais d'aménagements de loisirs, de sentiers touristiques aux abords du patrimoine identifié, ou encore d'aménagement de points de vue. En effet, la présence d'espaces naturels et paysagers de qualité peut être le support de pratiques de loisirs (VTT, randonnées, etc.).

#### Rappel des orientations du PADD

- Renforcer et développer les sites touristiques et de loisirs emblématiques de la Métropole

#### Déclinaisons communales

- Valoriser l'offre culturelle et touristique de la commune par le biais d'aménagements spécifiques : **le Château de Bon Repos et la Réserve Naturelle Régionale de l'Étang de Haute-Jarrie**
- Prévoir la préservation de la **Réserve Naturelle Régionale de l'Étang de Haute-Jarrie** et des aménagements liés à l'accueil touristique

#### Traduction réglementaire

- *Mise en place de prescriptions visant la protection et la mise en valeur des sites touristiques de la commune de Jarrie pour leur caractère paysager, culturel et patrimonial reportées au Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique n°F2.*
- *Classement de la Réserve Naturelle Régionale de l'Étang de Haute-Jarrie en zone Ns, et son espace de bon fonctionnement au titre du patrimoine sur le plan F2*
- *Localisation d'un Emplacement Réservé :*
  - *ER « Création d'un cheminement cyclable » pour l'aménagement d'une piste cyclable le long de la Route du Plâtre et de la voirie qui relie Jarrie et Champagnier.*

## FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

### VALORISER LE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE DE JARRIE

Jarrie est située au cœur d'un environnement naturel et remarquable préservé pouvant être fragilisé par les activités humaines.

La commune compte un patrimoine bâti de différentes natures :

- 1 château et 1 parc classés Monuments Historiques (Domaine des Rollands);
- 1 château inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (Bon Repos);
- Une diversité de sites et de patrimoines bâtis d'intérêt local (châteaux, anciennes demeures, ancien mur d'enceinte, édifices religieux, croix, four-à-pain).

La commune se caractérise également par 4 composantes qui qualifient fortement le paysage :

- Une composante de hameaux inscrits dans la pente ;
- Une composante agricole de plateau (ambiance agricole, cône de vue) ;
- Une composante naturelle sur les coteaux ;
- Une composante industrielle au contact de la Vallée du Drac (espaces économiques de la plateforme chimique, infrastructures routières de dimension supra-communales).

En termes de paysage, le SCoT identifie également le plateau de Jarrie comme un site d'enjeux majeurs de la région grenobloise, qu'il convient de préserver car il est vecteur de l'image du rayonnement du territoire.

#### Rappel des orientations du PADD

- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire

## Déclinaisons communales

- Valoriser les entités paysagères, notamment les espaces agricoles, et prendre en compte **les continuités paysagères à l'échelle du plateau de Champagnier** : l'ambiance du plateau, les perceptions sur la vallée et la lecture de la structuration tripartite de la commune entre Haute-Jarrie, les Chaberts et Basse-Jarrie

## Traduction réglementaire

- *Préserver les ouvertures sur le grand paysage et les vues emblématiques du plateau agricole par un classement en zone As interdisant les constructions agricoles sans pour autant obérer les activités agricoles en présence.*
- *Les coupures agricoles entre les hameaux instaurent des espaces de transition entre les espaces bâtis. Entre Haute-Jarrie et Les Chaberts, le cône de vue de Bon Repos constitue une coupure verte importante à préserver pour un développement urbain et équilibre de l'environnement et du paysage. Entre le hameau des Chaberts et Basse Jarrie, le cône de vue de Maupertuis constitue également une coupure agricole à fort enjeu paysager. Ils sont tous les deux identifiés dans le SCoT comme éléments à protéger. Les secteurs concernés sont classés en zone As.*
- *Ces espaces ouverts participent également à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité des sites. Ils sont reliés à un maillage d'itinéraire de randonnée / tourisme et de cheminements piétons. Ils constituent des pôles d'attractivités forts au cœur de zones agricoles (par exemple Bon Repos) et participent à promouvoir le terroir et le développement local.*
- *Les espaces agricoles situés à proximité immédiate de la Réserve Naturelle de l'Étang de Haute-Jarrie, et qualifiés d'« espace de bon fonctionnement » de la réserve, sont également classés en zone As afin de concilier valorisation de tènements agricoles et d'assurer le bon fonctionnement de la zone humide.*

- Mettre en avant et valoriser le rôle de l'agriculture dans la construction et le maintien des **paysages ouverts du plateau de Champagnier sur la commune de Jarrie**

- *Maintenir les activités agricoles sur la commune de Jarrie en classant les parcelles cultivées en zone A.*

- Mettre en valeur la **présence de l'eau** sur la commune de Jarrie : L'eau est présente dans la commune sous de multiples formes (sources, fontaines, ruisseaux, fossés, étangs, prairies humides). Sa mise en valeur passe à la fois par la préservation et la mise en scène de l'élément aquatique, mais aussi de tous les éléments en lien immédiat avec l'eau en milieu naturel ou urbain. La commune envisage de renaturaliser les lits des cours d'eau secondaire, notamment le **ruisseau du Saint-Didier aux Chaberts**, et de porter une réflexion sur la **préservation des fontaines** et de leur intérêt patrimonial

- *Localisation d'un Emplacement Réserve :*
  - ER: « Restauration du lit du ruisseau Saint-Didier »
- *La préservation des fontaines sur la commune de Jarrie est prévue au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme. Les patrimoines protégés sont identifiés sur le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique.*

## Déclinaisons communales

## Traduction réglementaire

- Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la commune et renforcer le rayonnement touristique du territoire **en s'appuyant sur le patrimoine local entre nature et monuments historiques** :

- Le domaine de **Bon Repos** ;
- Le domaine des Rollands et son parc ;
- Un ensemble de **sites et de bâtis d'intérêt local** : les anciennes demeures, l'ancien mur d'enceinte du Clos Jouvin, certains édifices religieux, le four à pain de Haute-Jarrie, plusieurs croix, la majorité des fontaines, ... ;
- Un ensemble de patrimoine d'**arbres remarquables** notamment au sein parc du Clos Jouvin

→ Afin de préserver et valoriser le patrimoine bâti remarquable, un inventaire du patrimoine a été réalisé. Les éléments ponctuels identifiés témoignent de l'histoire de la commune et constituent des repères identitaires locaux. Ces bâtiments sont de qualité, par leur valeur intrinsèque, leur qualité architecturale, leur volumétrie générale, leur participation à l'ambiance urbaine, leur place dans l'organisation urbaine, et certains détails locaux. Des prescriptions écrites et graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme assurent leur préservation et leur mise en valeur. Les éléments sont identifiés au Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique n°F2.

- La protection de niveau 1 (intéressant) concerne principalement l'ensemble des sites et des bâtis d'intérêt local : les anciennes demeures, l'ancien mur d'enceinte du Clos Jouvin, certains édifices religieux, le four à pain de Haute-Jarrie, plusieurs croix, la majorité des fontaines, ... ;
- La protection de niveau 2 (remarquable) concerne principalement le domaine de Bon Repos, l'ensemble du Clos Jouvin, l'Église Saint-Etienne et l'Église Notre-Dame-des-Charbonnaux ;
- Aucun élément n'est concerné par une protection de niveau 3 (exceptionnel) car les deux ensembles concernés par un classement et une inscription en tant que Monument Historique (le Château de Bon Repos et le domaine des Rolland) bénéficient déjà d'un niveau de protection adéquat.

- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine agricole de la commune de Jarrie : l'Ecurie de Bon Repos, la dépendance de la ferme d'Hugues, la grange d'Hugues et la ferme de Giraud

→ Le règlement graphique désigne 4 anciennes constructions agricoles témoins de l'histoire agricole du plateau de Champagnier qui peuvent bénéficier d'un changement de destination afin de conserver le patrimoine bâti existant. Leur caractère patrimonial justifie un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme.

- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de domaines et de châteaux du Domaine des Rollands

→ Dans le cadre d'un projet de valorisation du patrimoine du domaine des Rollands, les constructions repérées pourront faire l'objet d'un changement de destination. Situés dans le périmètre de la servitude du Monument Historique, tout changement de destination sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Valoriser le site du **château de Bon Repos**

→ Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) encadre le projet de valorisation culturelle du site du château de Bon Repos.

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Le STECAL Alt1 est délimité en zone agricole sur un tènement situé sur le site de Bon Repos. Le terrain actuellement bâti accueille une ancienne grange. Il est situé dans le périmètre des Monuments Historiques du Château de Bon Repos.

Le STECAL Alt1 a pour objet de permettre la constructibilité de certains aménagements liés à la valorisation des activités culturelles et agricoles sur le site de Bon Repos : il s'agit d'accueillir un restaurant et un logement. Ce STECAL a été délimité au plus près des besoins d'aménagement et couvre une superficie de 0,18 ha. Le règlement précise que le secteur est destiné à accueillir un restaurant et d'un logement sur le site. Ce STECAL est à proximité de l'exploitation agricole de Bon Repos (distance évaluée entre 100 et 110 m). Il s'agit de l'exploitation de maraîchage biologique comprise dans le projet de valorisation du secteur de Bon Repos.

Dans l'objectif d'assurer insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone, le règlement précise que les extensions ou annexes des constructions existantes sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du bâti existant. Pour des raisons d'intégration paysagère, la hauteur ne pourra excéder celle de la construction existante, soit 9 m. L'emprise au sol maximale des constructions ne dépassera pas 60% de l'unité foncière. Les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics sont identiques à celles de la zone A.



Secteur de Bon Repos

## JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

En zone N, le PLUi désigne 4 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone naturelle au sein du parc du Domaine des Rollands.

En lien avec les services de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC), le site patrimonial du Domaine des Rollands fait l'objet d'un projet global de rénovation et de mise en valeur en intégrant l'ensemble des enjeux patrimoniaux et paysagers en présence.

Sur ce secteur de parc classé Monument Historique, quatre constructions existantes inscrites à l'inventaire des monuments historiques font l'objet d'un projet de valorisation. En ce sens, ces constructions font l'objet d'un changement de destination.

Jusqu'en 2016, le site accueillait le Club Hippique du Manoir. Les constructions auparavant liées à l'activité de centre équestre ne sont plus utilisées. L'ensemble des constructions et du parc sont classés en zone N.

Les bâtiments ne répondent pas aux besoins d'une exploitation agricole et présentent un fort intérêt patrimonial. Leur identification a pour objectif de permettre leur mise en valeur et d'éviter ainsi leur dégradation.

Les quatre constructions groupées se situent à une centaine de mètres des habitations du hameau de Haute-Jarrie. Les bâtiments sont accessibles par un chemin en terre et sont raccordés aux réseaux d'électricité, d'eau potable et d'eaux usées. Le secteur n'est pas concerné par les risques.

Un siège d'exploitation est identifié à proximité du site. Les prairies voisines sont exploitées mais la mutation des constructions du parc du Domaine des Rollands ne viendrait pas entraver cette activité qui s'exerce à une échelle plus importante sur toutes les prairies ouvertes situées autour du hameau de Haute-Jarrie.

Sur le plan paysager, les constructions s'inscrivent dans un parc aménagé classé Monument Historique. Il existe une forte visibilité à l'intérieur du parc. Par ailleurs, les constructions sont peu visibles depuis les espaces publics (présence d'un mur d'enceinte et de haies végétalisées). Les changements de destination sont autorisés dans les volumes existants.



**Domaine des Rollands**

## L'ancienne écurie du château de Bon Repos

L'ancienne écurie du château de Bon Repos pourrait faire l'objet d'un changement de destination. L'ancienne écurie est située dans le périmètre de protection du Monument Historique du château de Bon Repos, répertorié à l'inventaire du patrimoine.

Dans le cadre du projet de développement et de valorisation des activités culturelles sur le site de Bon Repos, l'ancienne écurie identifiée pourra faire l'objet d'un changement de destination.

Le bâtiment se situe au sein de la zone agricole. Elle se situe au cœur d'un espace agricole ouvert classé en zone A au regard des activités agricoles en présence.

L'ancienne écurie bénéficie du même accès que celui du château de Bon Repos. Elle est raccordée aux réseaux d'électricité, d'eau potable, d'eaux usées et est desservie par une voirie communale. Il n'existe pas de risque naturel sur ce secteur.

L'écurie est à proximité de l'exploitation agricole de Bon Repos (distance évaluée entre 100 et 110 m). Il s'agit de l'exploitation de maraîchage biologique compris dans le projet de valorisation du site de Bon Repos.

Les espaces environnant sont valorisés par l'agriculture. La mutation de l'ancienne écurie ne vient pas entraver les activités en présence.

## La dépendance et la grange du château d'Hugues

Un ensemble bâti (une dépendance et une grange) associé au château d'Hugues fait l'objet d'un changement de destination. Le château d'Hugues est repéré à l'inventaire du patrimoine. La grange jouxte la construction principale. L'ancienne dépendance et la grange pourraient faire l'objet d'un projet de valorisation patrimonial.

Les deux constructions se situent au sein de la zone agricole en limite de la zone urbanisée du hameau des Chaberts. Elles se situent au cœur d'un espace agricole ouvert classé en zone As pour ces qualités paysagères. L'ensemble bâti est implanté à côté de la voirie. Les bâtiments sont raccordés aux réseaux d'électricité, d'eau potable, d'eaux usées et sont desservis par une voirie communale. Il n'existe pas de risque naturel sur ce secteur.

La dépendance présente des caractéristiques de l'architecture rurale de la commune. Elle présente notamment des arcades dessinées par des briques. Le bâtiment est actuellement utilisé pour stockage de matériel agricole divers et anciens.

Aucun siège d'exploitation n'est identifié à proximité des constructions. Le caractère patrimonial du site (secteur agricole ouvert et proximité immédiate avec la château d'Hugues) ne semble pas adapté à l'implantation d'un exploitant agricole.

Les espaces environnants sont valorisés par l'agriculture. La mutation des deux constructions ne vient pas entraver les activités en présence.

## La grange Giraud route de Pontenin

Un bâtiment appartenant à la ferme route de Pontenin a été identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination route de Pontenin. Ce bâtiment se situe au sein d'une zone agricole en limite de la zone urbanisée du hameau de Haute-Jarrie. Il n'est pas repéré au titre du patrimoine.

La ferme Giraud est une ancienne exploitation agricole. L'exploitant a vendu son activité en conservant son logement principal. Le nouvel exploitant dispose d'une résidence sur la commune. La grange pourrait faire l'objet d'un projet de valorisation à proximité immédiate de la zone urbaine.

Le bâtiment identifié est raccordé aux réseaux d'électricité, d'eau potable, d'eaux usées et est desservi par une voirie communale. Il n'existe pas de risque naturel sur ce secteur.



# INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ

## GARANTIR LE FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE SUR LE TERRITOIRE DE JARRIE

La commune de Jarrie présente un capital naturel et une richesse écologique importants, facteurs d'un cadre de vie de qualité :

- **L'Étang de Haute-Jarrie** : il s'agit d'une ZNIEFF de type I. L'ensemble de ce site ZNIEFF a été identifié et valorisé pour sa gestion en tant qu'Espace Naturel Sensible (ENS). Il s'agit du seul étang naturel du plateau et de l'un des rares plans d'eau naturels de la Métropole.
- Plusieurs **corridors écologiques** identifiés par le SCoT de la Grande Région de Grenoble.
- Trois **zones humides** sont inventoriées sur le territoire communal de Jarrie :
  - Le secteur de Côte Plaine
  - Le site du Clos Jouvin
  - Le ruisseau le Saint-Didier
  - Le secteur sud de Maupertuis
- Plusieurs pelouses sèches.

### Rappel des orientations du PADD

- 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
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver la <b>Réserve Naturelle Régionale de l'Étang de Jarrie</b> en assurant sa protection et son bon fonctionnement</li> </ul>	<p>→ L'étang de Haute-Jarrie est classé en zone Ns. Le périmètre de la zone Ns correspond au périmètre tel que défini par arrêté préfectoral (SUP)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renaturaliser les lits des cours d'eau secondaires notamment <b>le Saint Didier aux Chaberts</b></li> </ul>	<p>→ Localisation d'un Emplacement Réservé ER « Restauration du lit du ruisseau Saint-Didier » lié à la renaturation du Saint-Didier</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver et protéger les <b>zones humides</b> de manière à maintenir leurs intérêts faunistiques et floristiques</li> </ul>	<p>→ L'ensemble des secteurs concernées par des zones humides sont inconstructibles. Dans la plupart des cas, les secteurs concernés sont classés en zones A, As, N et Ns</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver et remettre en état le corridor écologique des Charbonnaux structuré autour des cours d'eau du Saint-Didier et Maléga</li> </ul>	<p>→ Une orientation vise à protéger et valoriser les cours d'eau du Saint-Didier et du Maléga au sein de l'OAP du Cœur des Chaberts</p>

## TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	560,1
Zones naturelles	470,1
Zones urbaines	291,2
Zones à urbaniser indicées	6,6
Zones à urbaniser strictes	11,6



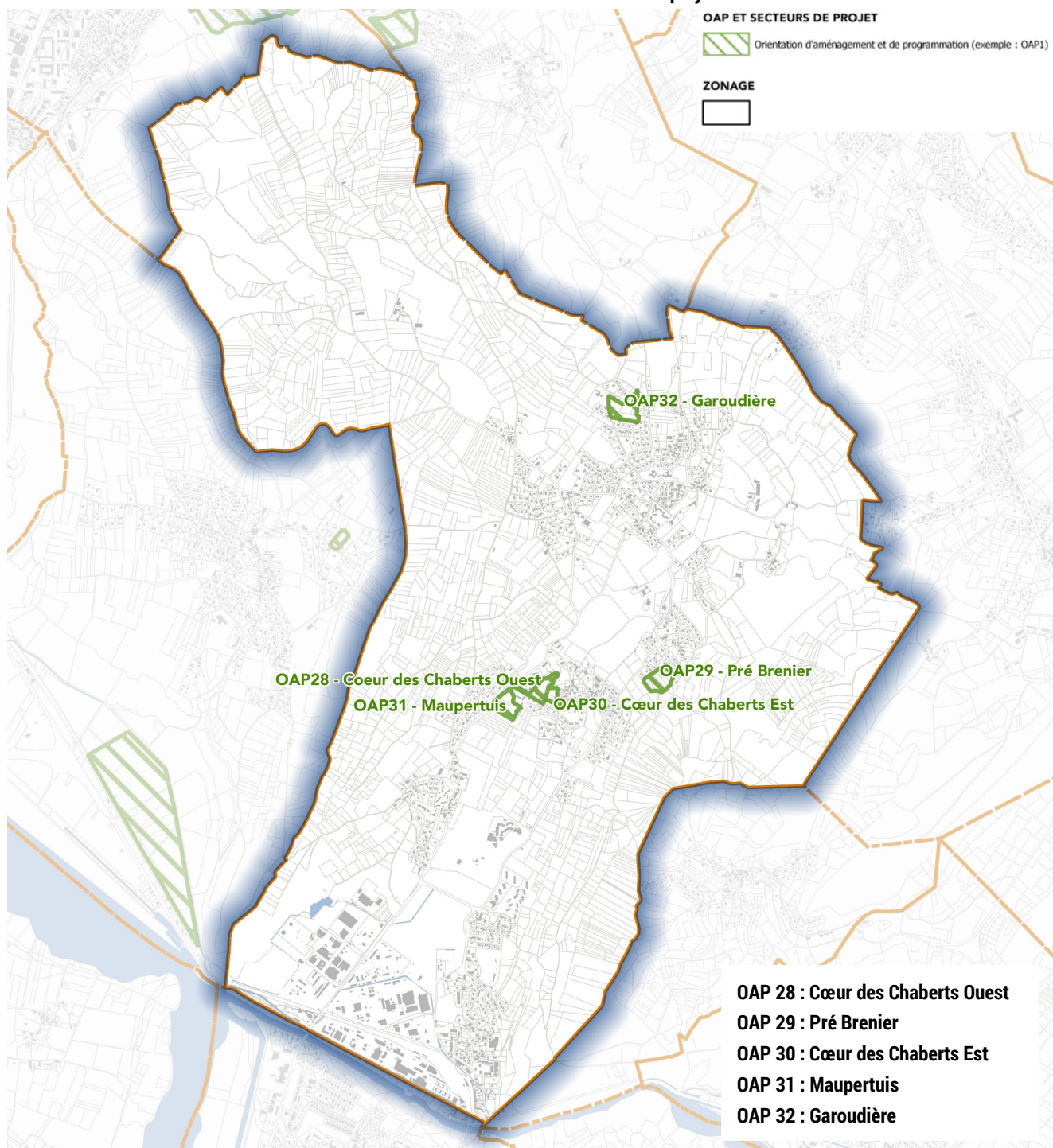
# 2

## JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

## INTRODUCTION GÉNÉRALE

Afin d'accompagner le développement de la ville vers une densification modérée et qualitative des espaces bâtis, les secteurs « Maupertuis », « Garoudière », « Chaberts » et « Pré Brenier » feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. De nature résidentielle, ces orientations devront répondre principalement à des enjeux d'insertion paysagère, de maillage urbain et de développement de l'eau et du végétal dans les projets.

Extrait de l'atlas des OAP et secteurs de projet



# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 28 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « CŒUR DES CHABERTS OUEST »

## CONTEXTE ET ENJEUX

Situé au centre géographique de la commune de Jarrie, le secteur du « Cœur des Chaberts » se compose sur de deux tènements nus de 1,15 ha pour sa partie ouest et de 1 ha pour sa partie est. Ces tènements regroupent des parcelles privées qui s'insèrent dans un tissu urbanisé d'ensembles bâtis mixtes, à proximité de l'école primaire et de la crèche multi-accueil.

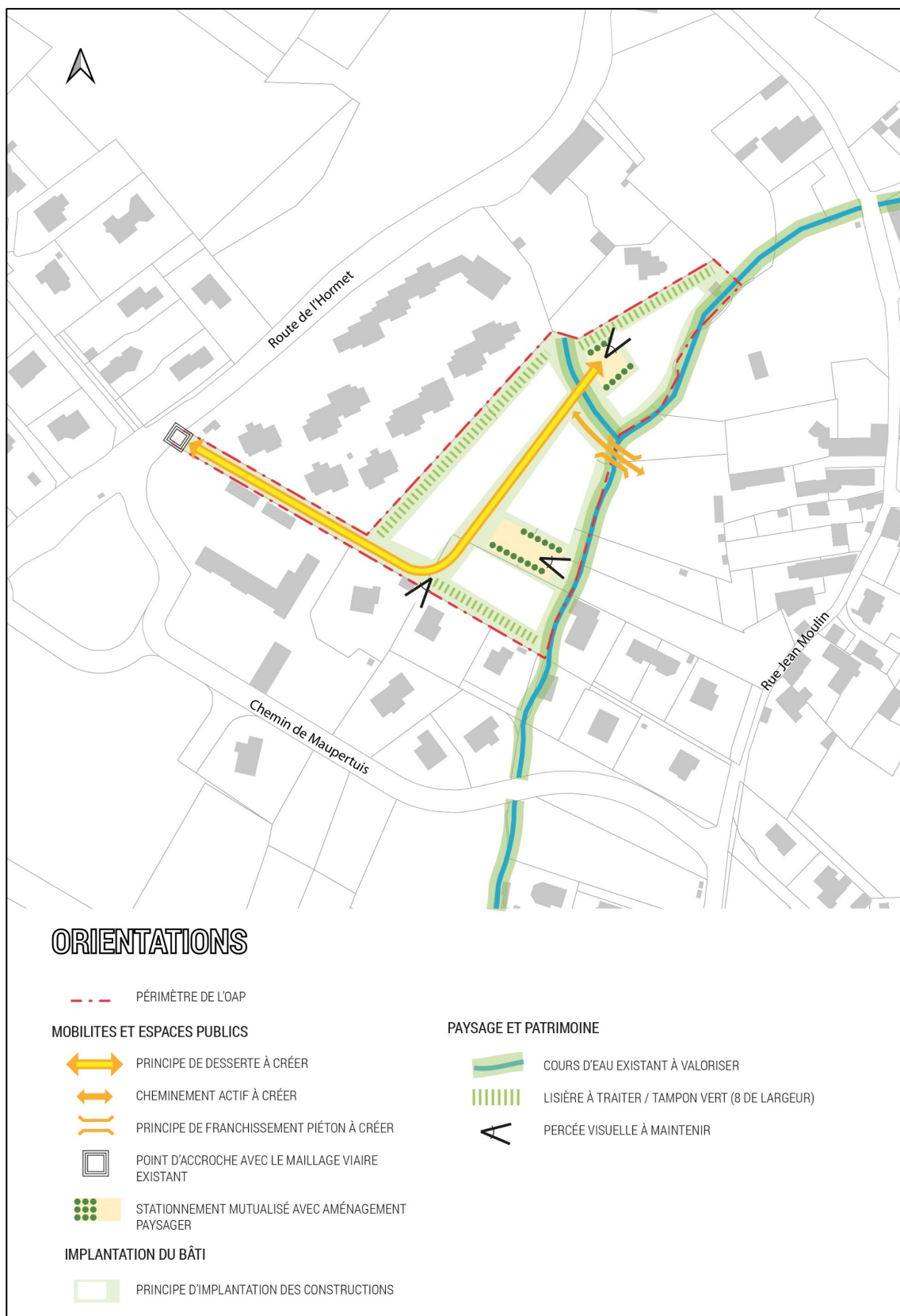
L'intérêt de ce secteur est de développer au cœur du hameau un projet d'habitat diversifié en termes de formes urbaines et de mixité sociale. Une attention particulière sera apportée à la préservation des caractéristiques paysagères et écologiques du site par la préservation et la valorisation du cours d'eau du Saint Didier.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques paysage, air et résilience. Le projet d'aménagement devra donc respecter également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du secteur « Cœur des Chaberts Ouest ». Grenoble-Alpes Métropole

## RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP28 SUR LE SECTEUR « CŒUR DES CHABERTS OUEST »



## JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

### Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage.

L'OAP « Cœur des Chaberts Ouest » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Valoriser les qualités écologiques et paysagères du site ;
- Aménager un secteur favorisant les mobilités douces et des circulations automobiles apaisées.

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement grâce à un schéma des orientations d'aménagement et de programmation. Chacune de ces dispositions s'inscrit dans le cadre réglementaire du PLUi. Celles-ci doivent donc être abordées selon une logique de compatibilité ou de conformité, en fonction des règles qui s'appliquent au secteur de projet « Cœur des Chaberts Ouest ».

## JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

### Justification du choix de la zone et de sa délimitation

D'une surface d'environ 1 ha, ce tènement foncier offre un potentiel de construction de 20 à 40 logements. Son ouverture à l'urbanisation nécessite une vision d'ensemble garantissant la qualité et la cohérence des différents aménagements intérieurs. Cela concerne notamment la desserte du site, l'aménagement des espaces paysagers ainsi que l'implantation des nouvelles constructions.

Cette opération à vocation résidentielle doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune. Une mixité sociale sera donc à permettre et à organiser et des équipements propres sont nécessaires.

- > **Il est donc nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les aménagements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

#### Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en AUD2, qui reprend les règles volumétriques de la zone UD2 afin de permettre la construction de volumétries cohérentes avec le tissu urbain environnant, et d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions.
- Un Secteur de Mixité Sociale (SMS) impose la construction de 30% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur ce secteur de projet.



## Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

### Valoriser les qualités écologiques et paysagères du site

Localisé au cœur du hameau historique des Chaberts, le site s'inscrit au sein de parcelles de petites tailles, caractérisées par une forte présence du végétal et des formes architecturales resserrées qui forgent l'identité rurale du lieu.

Ce système paysager est par ailleurs marqué par le cours d'eau du St Didier qui traverse longitudinalement le site du Nord au Sud. Celui-ci représente un corridor biologique à préserver et valoriser, tout comme les cônes de vue qui sont offerts sur les espaces agricoles au sud du hameau.

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur la trame verte existante afin de proposer des espaces paysagers de qualité et maintenir une biodiversité indispensable à la résilience du site.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « valoriser les qualités écologiques et paysagères du site ».

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ L'implantation du bâti permettra de préserver le cours du Saint Didier et de ménager une ouverture paysagère au sein d'espaces verts de qualité</li> <li>→ Les aires de stationnement visiteurs seront regroupées et à paysager, en privilégiant l'utilisation de revêtements qui limitent l'imperméabilisation des sols.</li> <li>→ La volumétrie des nouvelles constructions sera établie en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante. Une attention particulière sera portée à la gestion des vues proches et du voisinage.</li> <li>→ La végétation préexistante sera préservée et requalifiée en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments.</li> <li>→ Le sens d'écoulement des eaux pluviales sera pris en compte dans l'implantation du bâti et la localisation des espaces de gestion des eaux pluviales.</li> <li>→ L'implantation des nouvelles constructions se fera en retrait des limites du secteur de projet afin d'assurer des « tampons verts » d'au minimum 8 m de largeur en périphérie du tènement en privilégiant l'adossement des espaces de jardin sur les pourtours de l'opération.</li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP indique l'emplacement privilégié des nouvelles constructions et des espaces de stationnement mutualisé avec aménagement paysager, les percées visuelles à maintenir, le cours d'eau existant à valoriser, ainsi que les lisières végétalisées à traiter.</li> </ul>
<b>Règlement</b> <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD2 au moins 50% de la superficie de l'unité foncière traitée en surface végétalisée et 35% traitée en pleine terre.</li> <li>→ En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUD2, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de <math>H \leq 2L</math>, et selon une hauteur maximum de 7m à l'égout et 10m au faîtage.</li> </ul>

## Aménager un secteur favorisant les mobilités douces et des circulations automobiles apaisées

Si la situation du secteur de projet au sein du hameau historique des Chaberts permet d'imaginer la bonne desserte des principaux services urbains (eau, électricité, déchets...), le réseau viaire existant est aujourd'hui de dimension insuffisante. C'est pourquoi il est important que le projet engendre le moins de trafic possible et favorise les mobilités douces, en améliorant le réseau piéton déjà présent sur la commune.

- > Il est nécessaire de préfigurer le principe de desserte interne au secteur de projet, et notamment sa connexion avec le réseau de cheminements actifs environnant.
- > L'OAP expose les conditions permettant d' « Aménager un secteur favorisant les mobilités douces et des circulations automobiles apaisées »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Compte-tenu des contraintes topographiques et de la capacité limitée des voiries existantes, toute desserte automobile traversante est à proscrire. Les aires de retournement seront suffisamment dimensionnées et devront être prévues pour chaque groupement de bâti</i></li> <li>→ <i>L'entrée du site sera marquée de façon à sécuriser les flux automobiles au niveau de la route de l'Hormet</i></li> <li>→ <i>Le maillage doux sera renforcé et des perméabilités piétonnes seront à aménager au sein du secteur.</i></li> <li>→ <i>Les stationnements visiteurs seront mutualisés afin de limiter l'encombrement de la voirie par l'automobile</i></li> <li>→ <i>Le parti d'aménagement veillera à garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets. Un point de pré-collecte sera prévu en entrée de l'opération. Il sera dimensionné suivant les prescriptions techniques de la Direction collecte des ordures ménagères de la métropole.</i></li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le schéma de l'OAP indique le point d'accroche avec le maillage viaire existant, les principes de desserte interne, ainsi que les cheminements actifs et le franchissement piéton du cours d'eau à créer.</i></li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>En complément, le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques à ce sujet.</i></li> </ul>

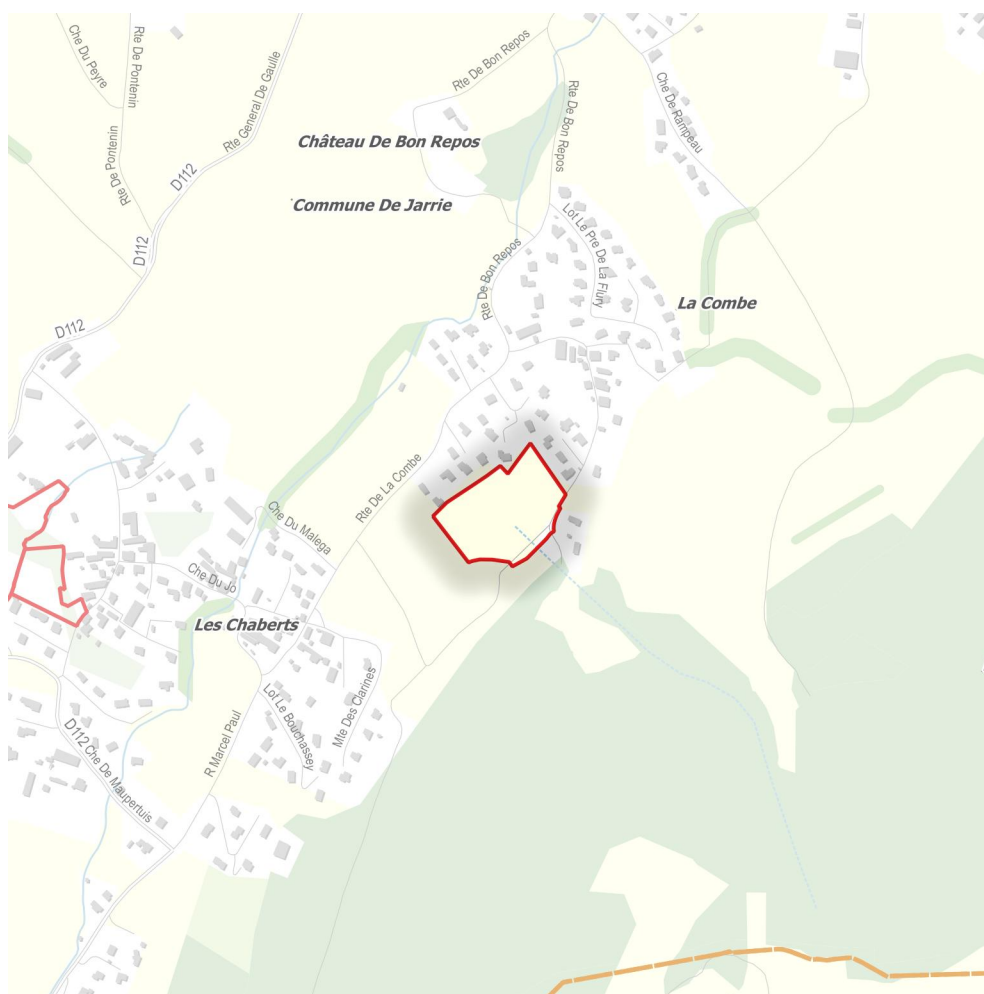
# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 29 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET DE « PRÉ BRENIER »

## CONTEXTE ET ENJEUX

Constitué par les anciens hameaux agricoles, le secteur du Pré-Brenier se situe en limite du hameau de la Combe, au nord du hameau des Chaberts, Il est desservi par la route de la Combe. Ce tènement d'environ 1,5 ha regroupe des parcelles privées qui se placent en continuité d'un tissu urbanisé de type pavillonnaire.

L'intérêt du secteur est d'inciter à un développement urbain maîtrisé et encadré sur le site. En raison de sa localisation et du contexte urbain environnant, le projet devra prendre en compte la capacité des voiries et veiller à renforcer le réseau de cheminements actifs existant. Celui-ci doit permettre une opération de qualité, pensée comme urbanisation finale du hameau de La Combe, en limite de zone agricole.

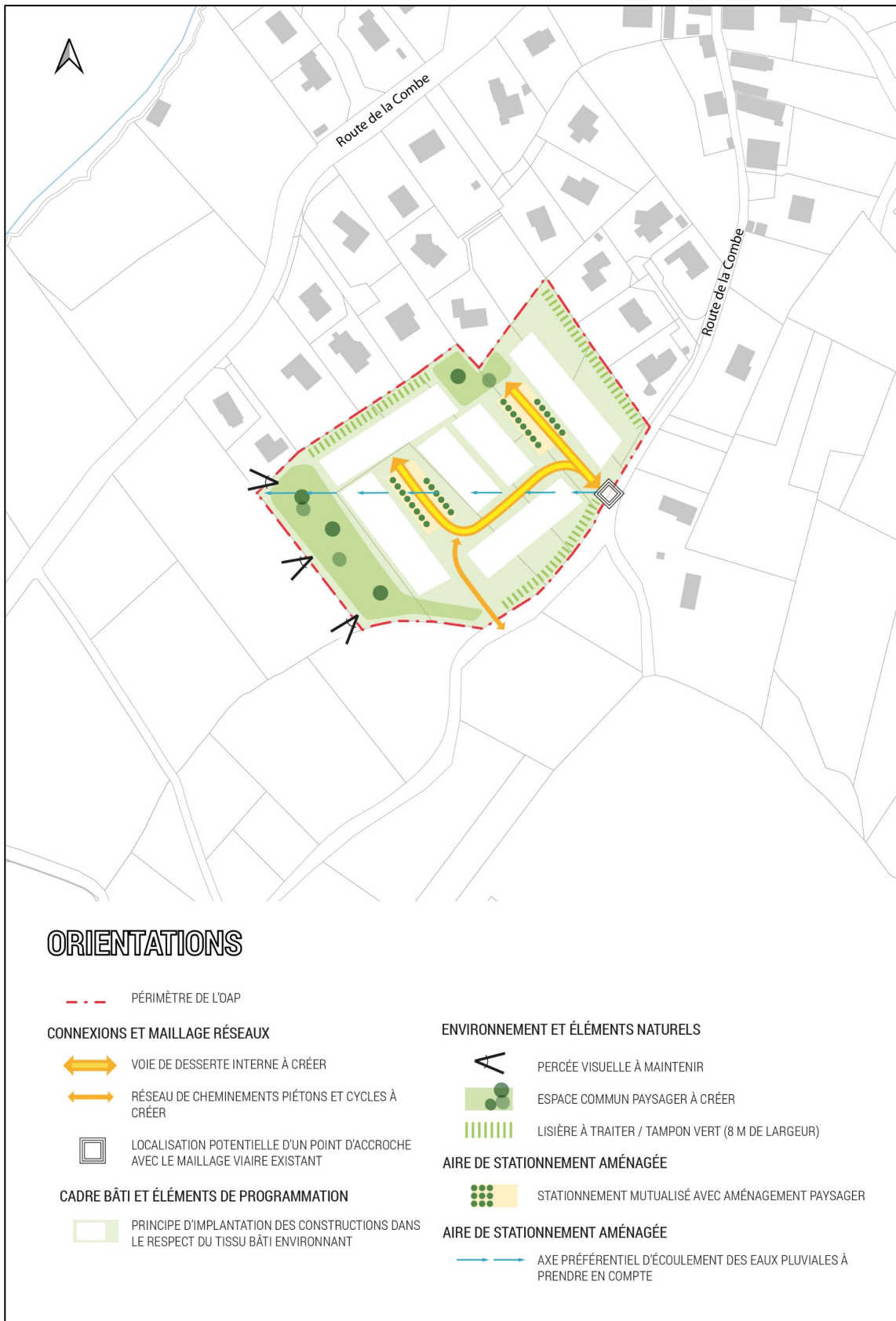
La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques paysage, air et résilience. Le projet d'aménagement devra donc respecter également les orientations d'aménagement de ces OAP.



**Localisation du secteur « Pré-Brenier » à Jarrie - Grenoble-Alpes Métropole**



## RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP29 SUR LE SECTEUR « PRÉ BRENIER »



## JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

### Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage.

L'OAP « Pré Brenier » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Organiser les formes architecturales au regard des qualités écologiques et paysagères du site ;
- Établir une trame viaire en connexion avec l'existant.

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement grâce à un schéma des orientations d'aménagement et de programmation. Chacune de ces dispositions s'inscrit dans le cadre réglementaire du PLUi. Celles-ci doivent donc être abordées selon une logique de compatibilité ou de conformité, en fonction des règles qui s'appliquent au secteur de projet « Pré Brenier ».

## JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

### Justification du choix de la zone et de sa délimitation

D'une surface d'environ 1,5 ha, son ouverture à l'urbanisation nécessite une vision d'ensemble garantissant la qualité et la cohérence des différents aménagements intérieurs. Cela concerne notamment la desserte du site, l'aménagement des espaces paysagers ainsi que l'implantation des nouvelles constructions.

Cette opération à vocation résidentielle doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune. Une mixité sociale sera donc à permettre et à organiser et des équipements propres sont nécessaires.

- > **Il est donc nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les aménagements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

### Règlement (écrit et graphique)

- *Zonage en AUD3, qui reprend les règles volumétriques de la zone UD3 afin de permettre la construction de volumétries cohérentes avec le tissu urbain environnant, et d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions.*
- *Un Secteur de Mixité Sociale (SMS) impose la construction de 30% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur ce secteur de projet.*

## Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

### Organiser les formes architecturales au regard des qualités écologiques et paysagères du site

Le site présente des qualités écologiques et paysagères liées à sa localisation au niveau du plateau de Champagnier, au contact d'un corridor écologique classé en zone As et en zone A pour sa partie cultivée et un environnement agricole habité. Au sud-ouest du tènement, une coupure agricole contribue notamment à la structuration paysagère de la commune et représente un enjeu pour l'opération en ce qui concerne le traitement de cette lisière. La bonne intégration du projet nécessitera en l'occurrence un épannelage des nouvelles constructions, et l'aménagement d'espaces paysagers favorisant l'écoulement des eaux de ruissellement.

- > Il est nécessaire que l'aménagement du secteur matérialise une lisière agricole de qualité, en maintenant des espaces paysagers indispensables à la résilience du site.
- > L'OAP expose les conditions permettant d'« Organiser les formes architecturales au regard des qualités écologiques et paysagères du site ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ L'implantation du bâti permettra de conforter l'ouverture agricole paysagère et de la conforter par des espaces verts de qualité.</li> <li>→ La volumétrie des nouvelles constructions sera établie en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante. Une attention particulière sera portée à la gestion des vues proches et du voisinage.</li> <li>→ Les aires de stationnement visiteurs seront regroupées et à paysager. L'utilisation de revêtements limitant l'imperméabilisation des sols est à privilégier.</li> <li>→ Le sens d'écoulement des eaux pluviales sera pris en compte dans l'implantation du bâti et la localisation des espaces de gestion des eaux pluviales.</li> <li>→ L'implantation des nouvelles constructions se fera en retrait des limites du secteur de projet afin d'assurer des « tampons verts » d'au minimum 8 m de largeur en périphérie du tènement, en privilégiant l'adossement des espaces de jardin sur les pourtours de l'opération.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP indique l'emplacement privilégié des nouvelles constructions et des espaces de stationnement mutualisé avec aménagement paysager, les percées visuelles à maintenir, les espaces communs paysagers à créer, ainsi que les lisières à traiter.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD3 au moins 60% de la superficie de l'unité foncière traitée en pleine terre.</li> <li>→ En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUD3, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de <math>H \leq 2L</math>, et selon une hauteur maximum de 7m à l'égout de toiture et 10m au faîtage.</li> </ul>

### **Établir une trame viaire en connexion avec l'existant**

Limitée dans ses dimensions, la route de la Combe permet d'envisager l'accès au secteur de projet à deux conditions : Que celui-ci engendre le moins de trafic possible, et qu'il favorise les mobilités douces grâce à l'amélioration du réseau piéton déjà présent sur la commune.

Un projet de voirie entre le hameau et la route de la combe, au sud de l'OAP Pré-Brenier, est porté par la commune. Ce projet de voirie dont l'objectif est de capter la circulation induite par l'opération serait à réaliser sur le tracé du chemin rural existant reliant la route de la combe par le Sud. Sa réalisation prendra en compte la fonctionnalité du corridor écologique et la pérennité des terres agricoles traversées, du caractère paysager fort de ce chemin et des usages actuels par des piétons.

- > **Il est nécessaire de préfigurer le principe de desserte interne au secteur de projet, et notamment sa connexion avec le réseau de cheminements actifs environnant.**
- > **L'OAP expose les conditions permettant d'« Établir une trame viaire en connexion avec l'existant»**

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Compte-tenu des contraintes topographiques et de la capacité limitée des voiries existantes, toute desserte automobile traversante est à proscrire. Les aires de retournement seront suffisamment dimensionnées et devront être prévues pour chaque groupement de bâti.</i></li> <li>→ <i>Le maillage doux sera renforcé et des perméabilités piétonnes seront à aménager au sein du secteur.</i></li> <li>→ <i>Des stationnements visiteurs seront mutualisés afin de limiter l'encombrement de la voirie par l'automobile.</i></li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le schéma de l'OAP indique le point d'accroche avec le maillage viaire existant, les principes de desserte interne, ainsi que les cheminements actifs à créer.</i></li> </ul>
<b>Règlement (écrit et graphique)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>En complément, le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques à ce sujet.</i></li> </ul>



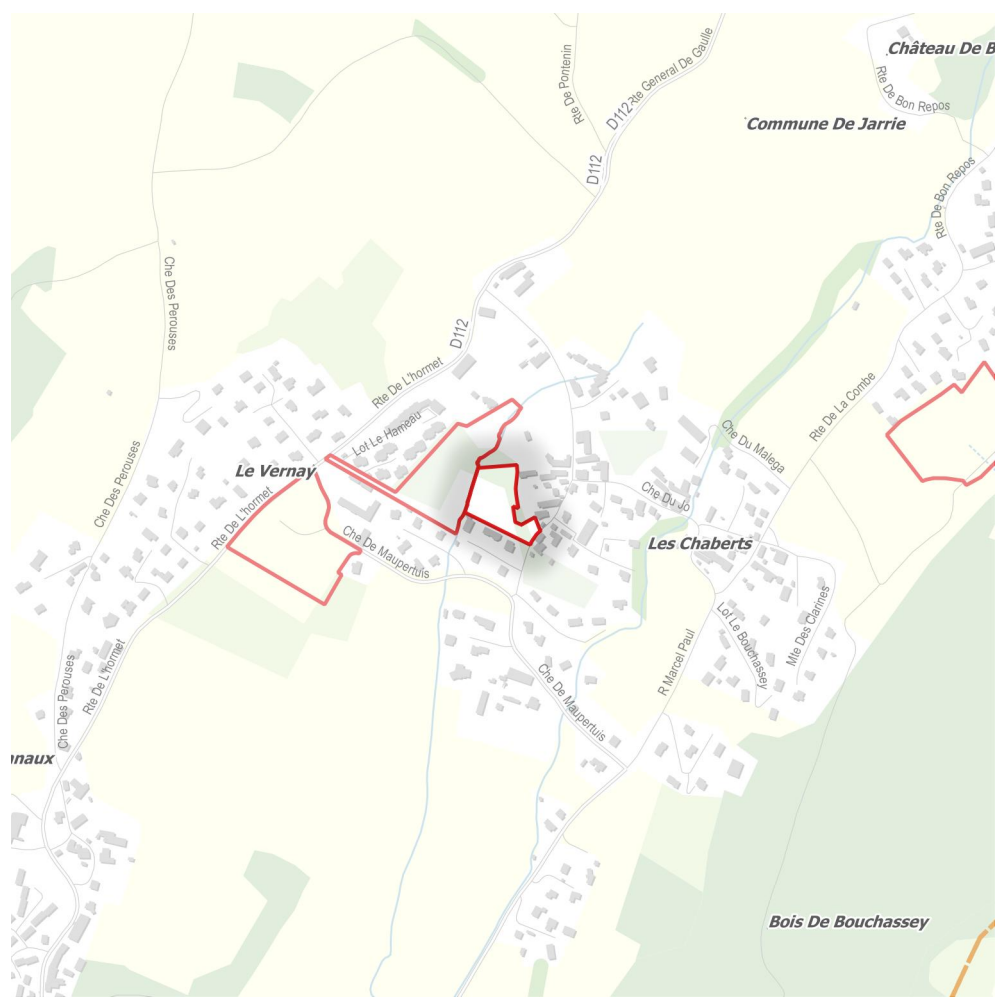
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 30 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « CŒUR DES CHABERTS EST »

CONTEXTE ET ENJEUX

Situé au centre géographique de la commune de Jarrie, le secteur du « Cœur des Chaberts » se compose sur de deux tènements nus de 1,15 ha pour sa partie ouest et de 1 ha pour sa partie est. Ces tènements regroupent des parcelles privées qui s'insèrent dans un tissu urbanisé d'ensembles bâtis mixtes, à proximité de l'école primaire et de la crèche multi-accueil.

L'intérêt de ce secteur est de développer au cœur du hameau un projet d'habitat diversifié en termes de formes urbaines et de mixité sociale. Une attention particulière sera apportée à la préservation des caractéristiques paysagères et écologiques du site par la préservation et la valorisation du cours d'eau du Saint Didier.

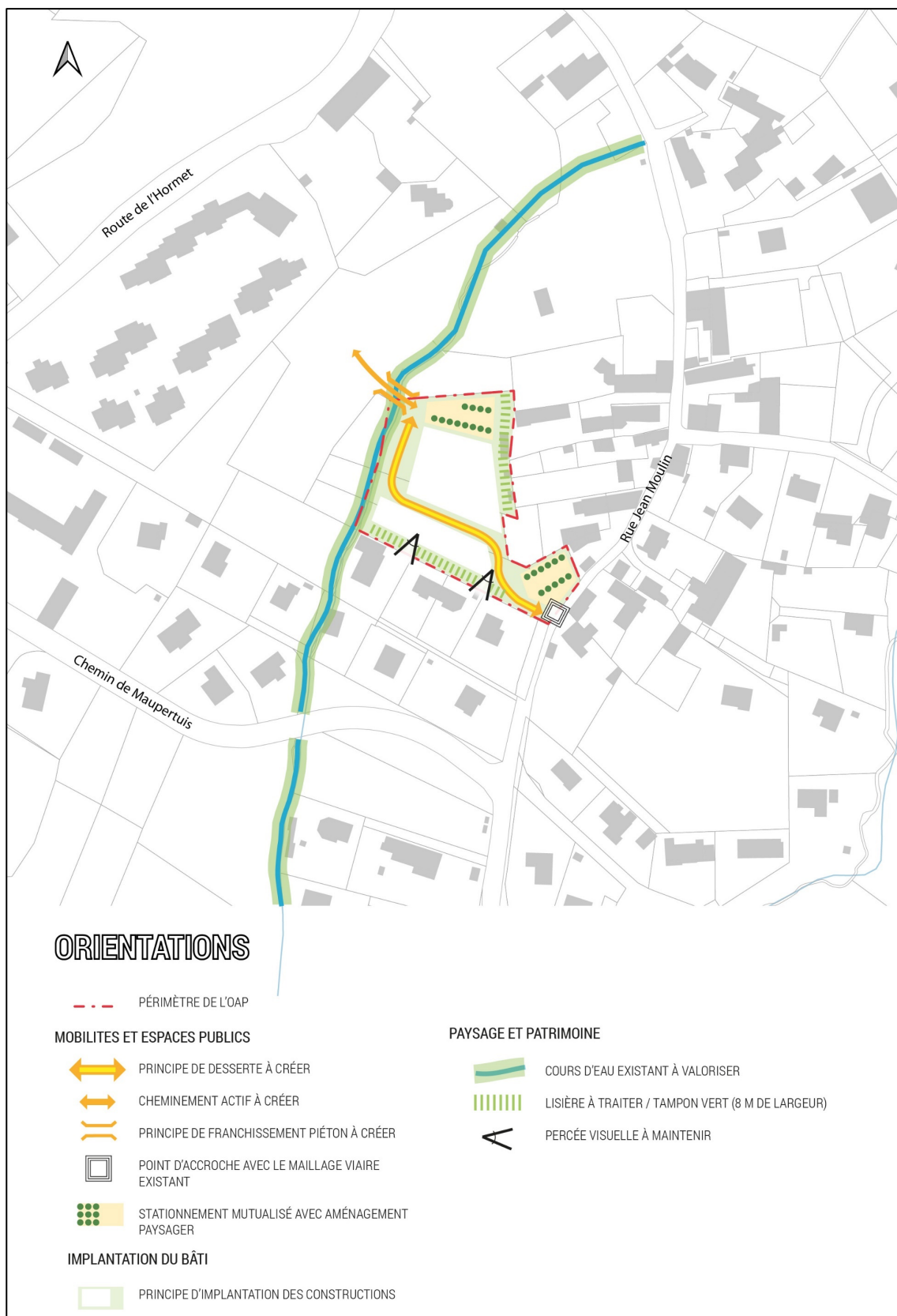
La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques paysage, air et résilience. Le projet d'aménagement devra donc respecter également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du secteur « Cœur des Chaberts Est ». Grenoble-Alpes Métropole



## RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP30 SUR LE SECTEUR « CŒUR DES CHABERTS EST »



## JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

### Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage.

L'OAP « Cœur des Chaberts Est » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Valoriser les qualités écologiques et paysagères du site
- Aménager un secteur favorisant les mobilités douces et des circulations automobiles apaisées

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement grâce à un schéma des orientations d'aménagement et de programmation. Chacune de ces dispositions s'inscrit dans le cadre réglementaire du PLUi. Celles-ci doivent donc être abordées selon une logique de compatibilité ou de conformité, en fonction des règles qui s'appliquent au secteur de projet « Cœur des Chaberts Est ».

## JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

### Justification du choix de la zone et de sa délimitation

D'une surface d'environ 1 ha, ce tènement foncier offre un potentiel de construction de 20 à 40 logements. Son ouverture à l'urbanisation nécessite une vision d'ensemble garantissant la qualité et la cohérence des différents aménagements intérieurs. Cela concerne notamment la desserte du site, l'aménagement des espaces paysagers ainsi que l'implantation des nouvelles constructions.

Cette opération à vocation résidentielle doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune. Une mixité sociale sera donc à permettre et à organiser et des équipements propres sont nécessaires.

- > **Il est donc nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les aménagements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

### Règlement (écrit et graphique)

- *Zonage en AUD2, qui reprend les règles volumétriques de la zone UD2 afin de permettre la construction de volumétries cohérentes avec le tissu urbain environnant, et d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions.*
- *Un Secteur de Mixité Sociale (SMS) impose la construction de 30% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur ce secteur de projet.*

## Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

### Valoriser les qualités écologiques et paysagères du site

Localisé au cœur du hameau historique des Chaberts, le site s'inscrit au sein de parcelles de petites tailles, caractérisées par une forte présence du végétal et des formes architecturales resserrées qui forgent l'identité rurale du lieu.

Ce système paysager est par ailleurs marqué par le cours d'eau du St Didier qui traverse longitudinalement le site du Nord au Sud. Celui-ci représente un corridor biologique à préserver et valoriser, tout comme les cônes de vue qui sont offerts sur les espaces agricoles au sud du hameau.

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur la trame verte existante afin de proposer des espaces paysagers de qualité et maintenir une biodiversité indispensable à la résilience du site.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « valoriser les qualités écologiques et paysagères du site ».

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ L'implantation du bâti permettra de préserver le cours du Saint Didier et de ménager une ouverture paysagère au sein d'espaces verts de qualité</li> <li>→ Les aires de stationnement visiteurs seront regroupées et à paysager, en privilégiant l'utilisation de revêtements qui limitent l'imperméabilisation des sols.</li> <li>→ La volumétrie des nouvelles constructions sera établie en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante. Une attention particulière sera portée à la gestion des vues proches et du voisinage.</li> <li>→ La végétation préexistante sera préservée et requalifiée en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments.</li> <li>→ Le sens d'écoulement des eaux pluviales sera pris en compte dans l'implantation du bâti et la localisation des espaces de gestion des eaux pluviales.</li> <li>→ L'implantation des nouvelles constructions se fera en retrait des limites du secteur de projet afin d'assurer des « tampons verts » d'au minimum 8 m de largeur en périphérie du tènement en privilégiant l'adossement des espaces de jardin sur les pourtours de l'opération.</li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP indique l'emplacement privilégié des nouvelles constructions et des espaces de stationnement mutualisé avec aménagement paysager, les percées visuelles à maintenir, le cours d'eau existant à valoriser, ainsi que les lisières végétalisées à traiter.</li> </ul>
<b>Règlement</b> <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD2 au moins 50% de la superficie de l'unité foncière traitée en surface végétalisée et 35% traitée en pleine terre.</li> <li>→ En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUD2, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de <math>H \leq 2L</math>, et selon une hauteur maximum de 7m à l'égout et 10m au faîtage.</li> </ul>

## Aménager un secteur favorisant les mobilités douces et des circulations automobiles apaisées

Si la situation du secteur de projet au sein du hameau historique des Chaberts permet d'imaginer la bonne desserte des principaux services urbains (eau, électricité, déchets...), le réseau viaire existant est aujourd'hui de dimension insuffisante. C'est pourquoi il est important que le projet engendre le moins de trafic possible et favorise les mobilités douces, en améliorant le réseau piéton déjà présent sur la commune.

- > Il est nécessaire de préfigurer le principe de desserte interne au secteur de projet, et notamment sa connexion avec le réseau de cheminements actifs environnant.
- > L'OAP expose les conditions permettant d'« Aménager un secteur favorisant les mobilités douces et des circulations automobiles apaisées »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Compte-tenu des contraintes topographiques et de la capacité limitée des voiries existantes, toute desserte automobile traversante est à proscrire. Les aires de retournement seront suffisamment dimensionnées et devront être prévues pour chaque groupement de bâti</i></li> <li>→ <i>L'entrée du site sera marquée de façon à sécuriser les flux automobiles au niveau de la rue Jean Moulin.</i></li> <li>→ <i>Le maillage doux sera renforcé et des perméabilités piétonnes seront à aménager au sein du secteur.</i></li> <li>→ <i>Les stationnements visiteurs seront mutualisés afin de limiter l'encombrement de la voirie par l'automobile</i></li> <li>→ <i>Le parti d'aménagement veillera à garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets. Un point de pré-collecte sera prévu en entrée de l'opération. Il sera dimensionné suivant les prescriptions techniques de la Direction collecte des ordures ménagères de la métropole.</i></li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le schéma de l'OAP indique le point d'accroche avec le maillage viaire existant, les principes de desserte interne, ainsi que les cheminements actifs et le franchissement piéton du cours d'eau à créer.</i></li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>En complément, le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques à ce sujet.</i></li> </ul>

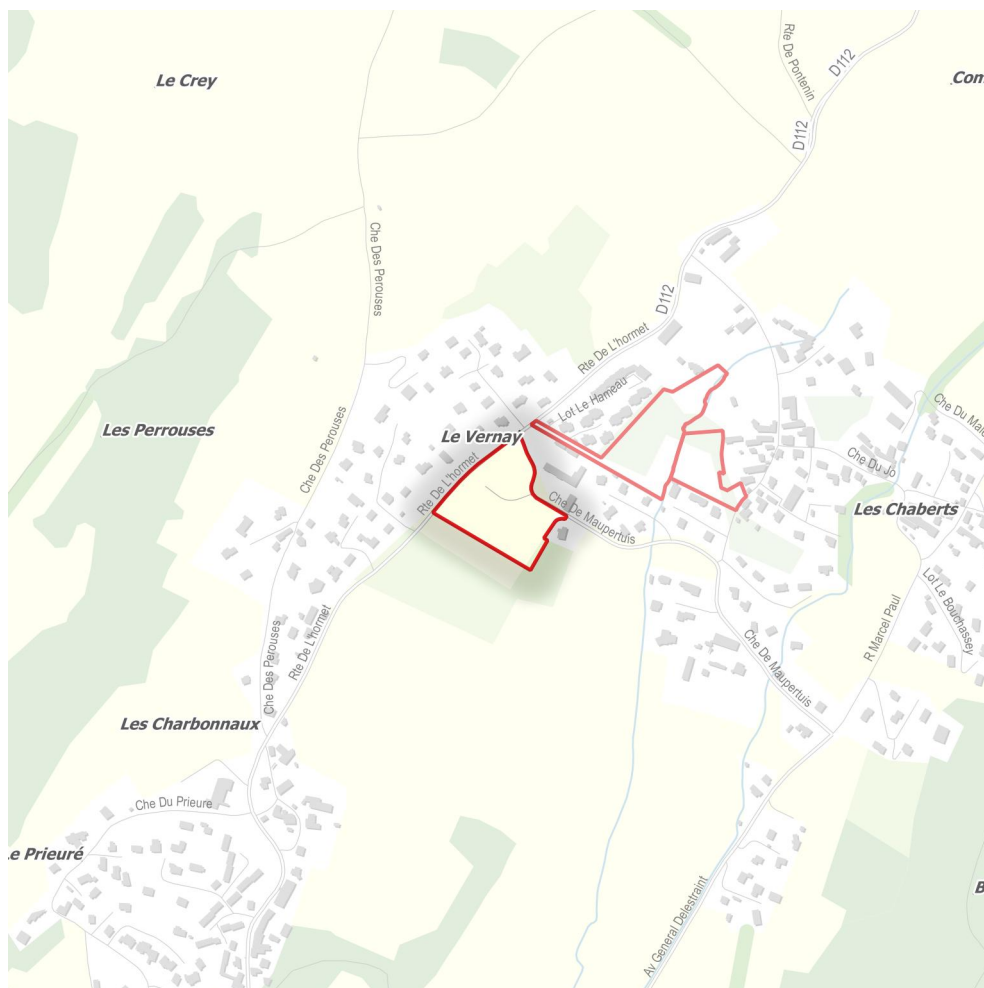
## JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 31 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « MAUPERTUIS »

### CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur de Maupertuis se situe sur un tènement nu d'environ 2 ha. Les parcelles, propriétés à la fois privées et communales, s'insèrent dans un tissu urbanisé d'ensembles bâtis mixtes (pavillonnaires et collectifs) et bien desservi (route de l'Hormet et chemin de Maupertuis). Il est en continuité immédiate du hameau des Chaberts et constitue la dernière opportunité foncière en confortement du hameau des Chaberts.

L'intérêt de ce secteur est de permettre la réalisation d'une opération à vocation mixte. En raison de sa localisation et du contexte urbain environnant, le projet devra s'assurer d'une bonne connexion au maillage viaire et au maillage mode doux existant. Le projet devra également veiller à la préservation de la zone humide au sud du secteur.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques paysage, air et résilience. Le projet d'aménagement devra donc respecter également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du secteur « Maupertuis » à Jarrie - Grenoble-Alpes Métropole



## RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP31 SUR LE SECTEUR « MAUPERTUIS »



## JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

### Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage.
- Définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés.

L'OAP « Maupertuis » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Valoriser les qualités écologiques et paysagères du site
- Organiser un réseau viaire et des espaces de stationnement qui favorisent les circulations actives
- Proposer des formes architecturales adaptées à l'environnement naturel et urbain
- Garantir une bonne desserte des services urbains structurants

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement grâce à un schéma des orientations d'aménagement et de programmation. Chacune de ces dispositions s'inscrit dans le cadre réglementaire du PLUi. Celles-ci doivent donc être abordées selon une logique de compatibilité ou de conformité, en fonction des règles qui s'appliquent au secteur de projet « Maupertuis ».

## JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

### Justification du choix de la zone et de sa délimitation

D'une surface d'environ 2 ha, l'ouverture à l'urbanisation de ce tènement nécessite une vision d'ensemble garantissant la qualité et la cohérence des différents aménagements intérieurs. Cela concerne notamment la desserte du site, l'aménagement des espaces paysagers ainsi que l'implantation des nouvelles constructions.

Cette opération à vocation résidentielle doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune. Une mixité sociale sera donc à permettre et à organiser et des équipements propres sont nécessaires.

- > **Il est donc nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les aménagements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

#### Règlement (écrit et graphique)

→ Zonage en AUD2, qui reprend les règles volumétriques de la zone UD2 afin de permettre la construction de volumétries cohérentes avec le tissu urbain environnant, et d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions.

→ Un Secteur de Mixité Sociale (SMS) impose la construction de 30% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur ce secteur de projet.

## Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

### Valoriser les qualités écologiques et paysagères du site

Le secteur de projet présente des qualités écologiques et paysagères certaines. Une trame bocagère offre un refuge pour la biodiversité, notamment en limite nord du site, où un talus arboré marque une forte déclivité. Cette structure végétale préserve par ailleurs de belles perspectives sur le bois de Bouchassey au sud du tènement.

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur la trame verte existante afin de préserver des espaces de nature et de biodiversité au cœur du site de projet, tout en valorisant les cônes de vues existants.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « valoriser les qualités écologiques et paysagères du site ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En pensant l'opération comme un « parc habité ».</li> <li>→ En préservant la végétation préexistante et en valorisant sa valeur écologique et paysagère.</li> <li>→ En préservant des vues sur l'ouverture agricole au Sud.</li> <li>→ En aménageant des aires de stationnement paysagées et en utilisant des revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP indique les espaces paysagers à créer, les lisières à traiter, les limites bocagères à préserver, ainsi que les percées visuelles à maintenir.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD2 au moins 50% de la superficie de l'unité foncière traitée en surface végétalisée et 35% traitée en pleine terre.</li> </ul>



## **Organiser un réseau viaire et des espaces de stationnement qui favorisent les circulations actives**

L'accès au secteur de projet est possible via le chemin de Maupertuis et la route de l'Hormet, où un arrêt de bus permet notamment de rejoindre le site grâce aux transports en commun. Cette possibilité questionne plus largement la place de l'automobile sur un site qui se place en lisière de zone agricole. De fait, si le réseau viaire existant apparaît suffisamment dimensionné pour absorber la programmation des nouveaux logements, cantonner la place de la voiture en entrée de site et favoriser la bonne connexion aux cheminements actifs permet ici de marquer la limite à l'urbanisation.

- > Il est nécessaire de pré-positionner les accès au site et de préfigurer l'emplacement des voies de dessertes et des espaces de stationnement. Une aire de stationnement mutualisée est prévue en lien avec la mixité fonctionnelle à venir du secteur.
- > L'OAP expose les conditions permettant d' « Organiser un réseau viaire et des espaces de stationnement qui favorisent les circulations actives »

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En interdisant la voirie de desserte automobile « traversante » compte-tenu des contraintes topographiques et de la localisation du site vis-à-vis des limites à l'urbanisation définies dans le cadre du SCoT.</li> <li>→ En aménageant des aires de retournement suffisamment dimensionnées et prévues pour chaque groupement de bâti.</li> <li>→ En prévoyant une aire de stationnement mutualisée (à vocation publique) et directement connectée à la rue de Maupertuis afin de limiter la place de l'automobile au sein du secteur de projet.</li> <li>→ En assurant une bonne connexion au maillage viaire et mode doux déjà présent.</li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figurent le principe de desserte, le point d'accroche avec le maillage viaire existant, et l'emplacement des espaces de stationnement mutualisé avec aménagement paysager.</li> </ul>
<b>Règlement</b> <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques imposant des accès particuliers.</li> <li>→ Le règlement précise les dispositions générales concernant les normes de stationnement.</li> </ul>



## Proposer des formes architecturales adaptées à l'environnement naturel et urbain

Le secteur de projet se situe en continuité du hameau des Chaberts, dans la prolongation d'un tissu pavillonnaire mixte, regroupant des habitations de types pavillonnaires et collectifs. Cette diversité du cadre bâti nécessite d'accorder une attention particulière aux formes architecturales et urbaines et à la mixité fonctionnelle qui seront proposées dans le cadre de l'aménagement.

- > Il est nécessaire de favoriser l'insertion du projet dans le respect des formes urbaines et bâties environnantes.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Proposer des formes architecturales adaptées à l'environnement urbain »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En travaillant l'insertion paysagère des nouvelles constructions en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante.</li> <li>→ En permettant l'implantation des commerces et des services.</li> <li>→ En veillant à la prise en compte des sens d'écoulement dans l'implantation du bâti et la gestion des eaux pluviales sur l'assiette de l'opération.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP indique l'implantation privilégiée des nouvelles constructions et l'axe d'écoulement des eaux pluviales à prendre en compte.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUD2, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de <math>H \leq 2L</math>, et selon une hauteur maximum de 7m à l'égout et 10m au faîtage.</li> </ul>

## Garantir une bonne desserte des services urbains structurants

Un collecteur d'assainissement traverse aujourd'hui la partie Nord du tènement, au niveau d'une voie d'accès qui mène actuellement à un point de collecte de déchets ménagers. Ces éléments orientent nécessairement le futur aménagement et soulèvent une réflexion plus globale sur la bonne desserte du site par les différents services urbains (déchets, eau, électricité...).

- > Il est nécessaire d'intégrer le passage des réseaux existants et d'anticiper les aménagements nécessaires à la bonne desserte du site par les différents services urbains.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Garantir une bonne desserte des services urbains structurants ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En aménageant un point de pré-collecte qui sera prévu en entrée de l'opération. Celui-ci sera dimensionné suivant les prescriptions techniques de la Direction collecte des ordures ménagères de la métropole.</li> <li>→ En intégrant le passage du collecteur assainissement sur le tènement.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Sur le schéma de l'OAP figurent les principes de cheminements actifs et l'emplacement de la placette à aménager.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques à ce sujet.</li> </ul>

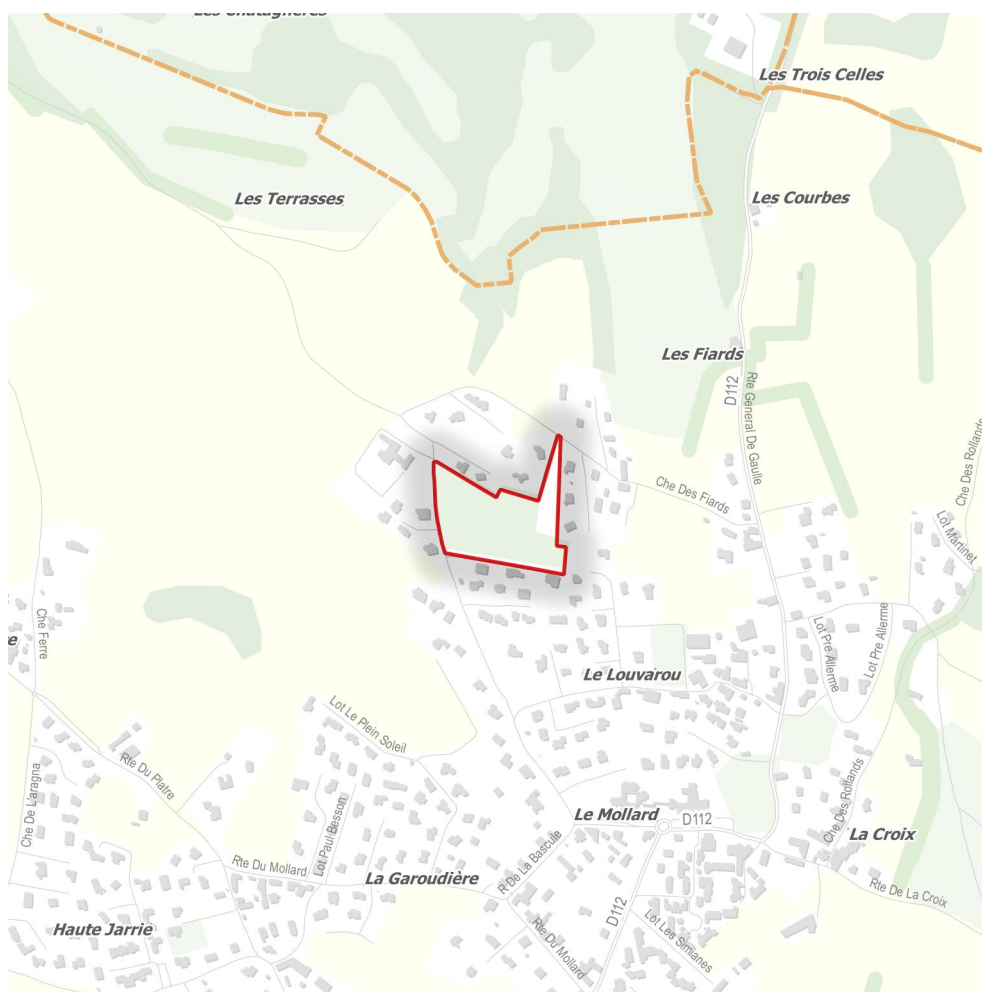
# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 32 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « GAROUDIÈRE »

## CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur de « Garoudière » se situe au Nord du hameau de Haute-Jarrie, sur un tènement nu de 1,7 ha. Accessible par le chemin de La Garoudière et le chemin des Fiards, ce tènement regroupe des parcelles privées qui s'insèrent au cœur d'un tissu urbain pavillonnaire.

L'intérêt de ce secteur est de permettre un projet d'habitat diversifié, en confortement du hameau de Haute-Jarrie et intégré au tissu existant. De par sa localisation et le contexte urbain environnant, le projet devra également veiller à renforcer le maillage viaire et mode doux du hameau de Haute Jarrie.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques paysage, air et résilience. Le projet d'aménagement devra donc respecter également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du secteur de « La Garoudière » à Haute-Jarrie - Grenoble-Alpes Métropole



## RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP32 SUR LE SECTEUR « GAROUDIÈRE »



### ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

#### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

↔ VOIE DE DESSERTÉ INTERNE À CRÉER

□ LOCALISATION POTENTIELLE D'UN POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT

#### CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

□ PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE RESPECT DU TISSU BÂTI ENVIRONNANT

#### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

A PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR

■ ESPACE COMMUN PAYSAGER À CRÉER

||||| LISIÈRE À TRAITER / TAMPON VERT (8 M DE LARGEUR)

#### AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE

■ STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER

#### AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE

→ AXE PRÉFÉRENTIEL D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES À PRENDRE EN COMPTE

## JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

### Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage.

L'OAP « La Garoudière » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Valoriser les qualités écologiques et paysagères du site
- Adapter les aménagements à l'environnement naturel et bâti
- Établir une trame viaire qui favorise les mobilités actives

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement grâce à un schéma des orientations d'aménagement et de programmation. Chacune de ces dispositions s'inscrit dans le cadre réglementaire du PLUi. Celles-ci doivent donc être abordées selon une logique de compatibilité ou de conformité, en fonction des règles qui s'appliquent au secteur de projet « La Garoudière ».

## JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

### Justification du choix de la zone et de sa délimitation

D'une surface d'environ 1,7 ha, son ouverture à l'urbanisation nécessite une vision d'ensemble garantissant la qualité et la cohérence des différents aménagements intérieurs. Cela concerne notamment la desserte du site, l'aménagement des espaces paysagers ainsi que l'implantation des nouvelles constructions.

Cette opération à vocation résidentielle doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune. Une mixité sociale sera donc à permettre et à organiser et des équipements propres sont nécessaires.

- > **Il est donc nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les aménagements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

#### Règlement (écrit et graphique)

→ Zonage en AUD3 qui reprend les règles volumétriques de la zone UD3 afin de permettre la construction de volumétries cohérentes avec le tissu urbain environnant, et d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions.

→ Un Secteur de Mixité Sociale (SMS) impose la construction de 30% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur ce secteur de projet.

## Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

### Valoriser les qualités écologiques et paysagères du site

Le site présente des qualités écologiques et paysagères liées à sa localisation au niveau du plateau de Champagnier, au contact d'un environnement agricole habité.

Localement, la structure végétale visible le long du chemin des Fiards représente un refuge pour la biodiversité et un enjeu pour l'opération en matière de sauvegarde et de valorisation du patrimoine naturel.

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur la trame verte existante afin de préserver des espaces de nature et de biodiversité au cœur du site de projet.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « valoriser les qualités écologiques et paysagères du site ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Accorder une large part d'espaces verts au sein de l'opération (jardins, cheminements paysagers, espaces verts dans la partie dédiée à l'habitat collectif...).</li> <li>→ Mutualiser des aires de stationnement visiteurs paysagées et en plein air, en utilisant des revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.</li> <li>→</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP indique les espaces communs paysagers à créer, les lisières urbaines à traiter, les percées visuelles à maintenir, ainsi que l'emplacement des espaces de stationnement mutualisé avec aménagement paysager.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD2 au moins 50% de la superficie de l'unité foncière traitée en surface végétalisée et 35% traitée en pleine terre.</li> </ul>

## **Adapter les aménagements à l'environnement naturel et bâti**

Le site présente une localisation stratégique par sa taille et sa situation, en confortement du hameau existant, et en bordure de la route de la Garoudière. La bonne intégration de l'opération nécessitera un épannelage des nouvelles constructions, et l'aménagement d'espaces paysagers comme espaces tampons entre le projet à venir et le tissu pavillonnaire environnant.

- > Il est nécessaire de favoriser l'insertion du projet dans le respect des formes urbaines et bâties environnantes.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Proposer des formes architecturales adaptées à l'environnement urbain »

<b>OAP</b>	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Veiller à la prise en compte des sens d'écoulement dans l'implantation du bâti et la gestion des eaux pluviales sur l'assiette de l'opération</li> <li>→ Travailler l'insertion paysagère des nouvelles constructions en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante.</li> <li>→ Des constructions existantes en pourtour de l'opération à prendre en compte : éloigner les constructions des pourtours de l'opération afin d'assurer des « tampons verts » d'au minimum 8 m de largeur en périphérie du tènement (gestion des vues, gestion du voisinage), en adossant plutôt les espaces de jardin sur les pourtours de l'opération.</li> </ul>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP indique l'implantation privilégiée des nouvelles constructions et l'axe d'écoulement des eaux pluviales à prendre en compte.</li> </ul>
<b>Règlement</b> (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUD3, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de <math>H \leq 2L</math>, et selon une hauteur maximum de 7m à l'égout et 10m au faîtage.</li> </ul>



## Établir une trame viaire qui favorise les mobilités actives

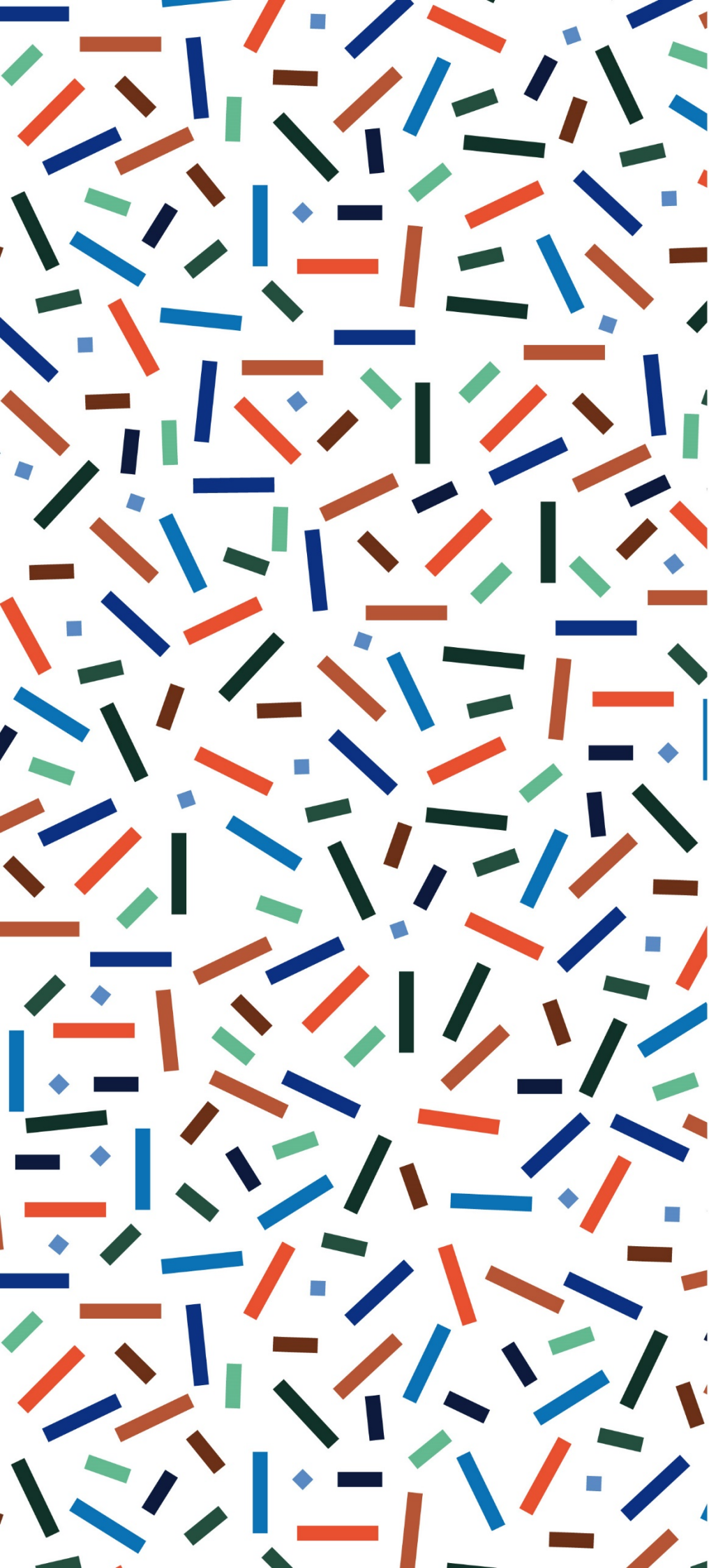
Le site est clos mais reste accessible par deux accès. Le premier se situe au niveau de route de la Garoudière et le second au niveau du chemin des Fiards. Cette double accessibilité doit permettre la connexion du secteur de projet avec l'ensemble du hameau de Haute-Jarrie en favorisant une continuité piétonne et cycle grâce à l'aménagement de cheminements actifs au sud de l'opération.

- > Il est nécessaire de préfigurer le principe de desserte interne au secteur de projet, et notamment sa connexion avec le réseau de cheminements actifs qui traversent le hameau.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Établir une trame viaire qui favorise les mobilités actives »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Organiser l'aménagement autour d'une voirie traversante permettant de renforcer le maillage du hameau.</li> <li>→ Des aires de stationnements visiteurs à mutualiser afin de limiter la place de l'automobile sur la voirie.</li> <li>→ Veiller à renforcer le maillage mode doux et permettre une perméabilité piétonne du secteur.</li> </ul>
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le schéma de l'OAP indique l'implantation privilégiée des nouvelles constructions et l'axe d'écoulement des eaux pluviales à prendre en compte.</li> </ul>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> <li>→ En complément, le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques à ce sujet.</li> </ul>







**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](http://www.studioplay.fr)