

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE JARRIE

*PIECE N°2  
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES*

Dossier  
d'approbation  
par le Conseil  
Métropolitain  
en date du 22  
Décembre  
2017



## PREAMBULE

**Document central du plan local d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue le volet politique** du projet et reprend l'ensemble des ambitions que se fixent les élus pour l'aménagement et le développement de la commune dans les années à venir.

### **Un contenu défini par le Code de l'urbanisme (Article L123-1-3)**

Les évolutions successives du cadre législatif national dont, ces dernières années, la loi Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 » en juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014, ont renforcé le contenu du PADD.

Il doit désormais :

- Définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### **Le projet politique présenté ci-après résulte à la fois :**

- Des choix politiques en matière de développement urbain et de respect des principes de développement durables portés par les élus, enrichis et amendés tout au long de la période d'élaboration du PLU ;
- De la prise en compte et de la traduction locale des orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région grenobloise, des politiques publiques métropolitaines ;
- De la prise en compte et de la mise en conformité du PLU vis-à-vis du PPRT de la plateforme chimique approuvé le 22 mai 2015.

### **Ce projet reflète les ambitions portées par les élus. Celui-ci s'articule autour de 4 axes (sans ordre de priorité) :**

- Promouvoir la qualité de vie ;
- Valoriser le capital naturel et paysager ;
- Favoriser la diversité des activités économiques ;
- Organiser et maîtriser notre développement.



# SOMMAIRE

## AXE 1 : PROMOUVOIR LA QUALITE DE VIE ..... 7

### ORIENTATION 1.1 – VALORISER LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE L’IDENTITE ET DE L’ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE 7

- 1.1.1. Maintenir une organisation du territoire autour de trois entités en s'appuyant sur les espaces de coupures ..... 7
- 1.1.2. Préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine végétal et bâti remarquable ..... 7

### ORIENTATION 1.2 - PRESERVER LE LIEN SOCIAL ET LA QUALITE DE VIE DANS LA COMMUNE ..... 8

- 1.1.2 Répondre aux besoins de la population par une offre en équipements et services adaptée ..... 8

### ORIENTATION 1.3 - AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS ..... 9

- 1.3.1 Poursuivre la politique en faveur des modes actifs en assurant le maillage, les continuités des itinéraires piétons-cycles de la commune et les connexions avec les communes voisines..... 9
- 1.3.2 Développer les transports en communs et en faciliter l’usage ..... 9

### ORIENTATION 1.4 ACCOMPAGNER L’EVOLUTION DES MODES DE VIE, DE TRAVAILLER ET DE CONSOMMER ..... 10

- 1.4.1 Accompagner le développement des communications numériques ..... 10
- 1.4.2 Mettre en place une offre de stationnement en adéquation avec l’évolution des modes de vie et le niveau de desserte par les transports en commun ..... 10

## AXE 2 : VALORISER LE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER ..... 11

### ORIENTATION 2.1 – GARANTIR LE FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE ..... 11

- 2.1.1 Préserver et mettre en valeur les sites naturels remarquables ..... 11
- 2.1.2 Préserver et remettre en état les corridors écologiques ..... 11
- 2.1.3 Valoriser la présence de l’eau ..... 11

### ORIENTATION 2.2 – PERENNISER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ..... 12

- 2.2.1 Conforter la vocation des grands espaces en préservant les ouvertures paysagères et les vues emblématiques ..... 12
- 2.2.2 Ménager les espaces de transition entre les grandes entités paysagères et matérialiser les limites à l’urbanisation ..... 12

### ORIENTATION 2.3 – ORGANISER UNE OFFRE DE LOISIRS AUTOUR DE L’IMAGE D’UNE « NATURE ACTIVE ET PLURIELLE » » 13

- 2.3.1 Renforcer le rayonnement touristique du territoire en s'appuyant sur le patrimoine local ..... 13
- 2.3.2 Structurer et renforcer l’offre touristique et de loisirs ..... 13

## AXE 3 : FAVORISER LA DIVERSITÉ DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ..... 14

### ORIENTATION 3.1 – CONFORTER LE POSITIONNEMENT DE JARRIE COMME POLE ECONOMIQUE MAJEUR EN CHIMIE 14

### ORIENTATION 3.2 – PERENNISER L’AGRICULTURE DANS TOUTES SES DIMENSIONS ..... 14

- 3.2.1 Préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations ..... 14
- 3.2.2 Offrir les conditions d’évolution et de diversification des exploitations ..... 14
- 3.2.3 Favoriser les interconnexions avec le développement commercial et touristique/de loisirs du territoire ..... 15

### ORIENTATION 3.3 – FAVORISER UNE OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES DE PROXIMITE ..... 15

### ORIENTATION 3.4 – FAVORISER L’EXPLOITATION SYLVICOLE GRACE A UN PROJET GLOBAL D’AMENAGEMENT ET DE DESSERTE ..... 15

## **AXE 4 : ORGANISER ET MAITRISER NOTRE DÉVELOPPEMENT ..... 16**

### **ORIENTATION 4.1 - EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX EN S'APPUYANT SUR LEURS SPECIFICITES.. 16**

- 4.1.1 Travailler l'intégration des nouveaux projets dans leur environnement..... 16
- 4.1.2 Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain ..... 17

### **ORIENTATION 4.2 - OPERER LE RATTRAPAGE EN MATIERE DE LOGEMENT SOCIAL..... 18**

- 4.2.1 Mettre en place une politique d'aménagement volontariste en faveur de la mixité sociale ..... 18
- 4.2.2 Tendre vers une répartition plus équilibrée de l'offre de logements sociaux..... 18
- 4.2.3 Mobiliser le potentiel pouvant apparaître au sein du parc existant (réhabilitation, mutation...).. 19

### **ORIENTATION 4.3 - DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT POUR ACCOMPAGNER LES PARCOURS RESIDENTIELS DE TOUS 19**

- 4.3.1 Assurer une certaine diversité dans la typologie des logements produits ..... 19
- 4.3.2 Développer des formes urbaines variées adaptées au contexte autour d'espaces publics de qualité 19

## **LEXIQUE ..... 20**

### **PARTENAIRES INSTITUTIONNELS ..... 20**

### **DEFINITIONS..... 20**





## AXE 1 : PROMOUVOIR LA QUALITE DE VIE

### Orientation 1.1 – Valoriser les éléments constitutifs de l'identité et de l'attractivité de la commune

#### 1.1.1. Maintenir une organisation du territoire autour de trois entités en s'appuyant sur les espaces de coupures

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 particulier à la nature environnante ;
- Haute-Jarrie, sur le plateau, hameau au développement le plus récent s'articulant entre un centre dense et un tissu pavillonnaire en « étoile » ;
- Les espaces de coupures paysagères et patrimoniales représentées notamment par le Clos Jouvin, le domaine de Bon Repos et le Manoir des Rollands.

Cette structuration du territoire doit continuer de guider les choix opérés en matière d'aménagement et d'urbanisme notamment par :

- L'inscription et la traduction réglementaire des limites d'urbanisation définies par le SCOT ;
- La mise en œuvre du projet d'écoquartier sur le secteur des Chaberts
- La mise en cohérence des différents projets d'aménagements sur Haute Jarrie.

#### 1.1.2 Préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine végétal et bâti remarquable

Jarrie dispose de nombreux éléments bâtis ou végétaux et points de vue qui méritent d'être connus, préservés et mis en valeur, au service du cadre de vie commun.

**Cela implique de :**

- Préserver les édifices patrimoniaux (château de Bon Repos, église de Haute Jarrie, le manoir des Rollands, ...), témoins historiques, industriels et culturels, mais aussi, porteurs d'identité et d'aménité. Leurs caractéristiques essentielles doivent être conservées et, lorsque cela apparaît possible, leur environnement gagne à être mis en valeur.
- Plusieurs curiosités naturelles (réserve naturelle, étang du parc Jouvin...), alignements d'arbres ou plantations isolées, soulignent également le paysage naturel ou



urbain et méritent, à ce titre, d'être préservés et pris en compte dans les aménagements futurs.

## **Orientation 1.2 - Préserver le lien social et la qualité de vie dans la commune**

### **1.1.2 Répondre aux besoins de la population par une offre en équipements et services adaptée**

L'offre de haut niveau en termes d'équipements et de services publics répartie sur tout le territoire participe à l'attractivité de la commune. Les évolutions démographiques constatées et projetées font apparaître la nécessité de réadapter et de faire progressivement évoluer l'offre existante.

L'objectif poursuivi est d'accompagner l'animation de la vie locale, de disposer de locaux adaptés aux besoins et de permettre la création-extension d'équipements afin de garantir à la population un accès à une offre toujours diversifiée.

#### **Cela implique de :**

- Poursuivre les efforts en faveur de l'accessibilité des équipements et des espaces publics afin de faciliter la participation de tous à la vie locale notamment par l'amélioration du maillage ;
- Structurer l'offre en équipement scolaire et périscolaire, dans l'objectif de permettre l'adéquation entre le fonctionnement des équipements et les évolutions attendues par la population ;
- Adapter les services en place permettant aux personnes âgées qui le souhaitent et le peuvent, de demeurer à leur domicile et de conserver ainsi le plus longtemps possible le réseau de relations sociales ;
- Permettre l'aboutissement de projets d'équipements publics structurants d'intérêt communal ou métropolitain : création d'un centre d'incendie et de secours pluricommunal, transfert de la gendarmerie de Vizille, ...
- Intégrer les besoins du public jeune notamment au travers de l'outil du centre socio-culturel André Malraux
- Développer le projet municipal portant sur le domaine de Bon Repos notamment par le soutien de l'activité agricole, par la préservation et la valorisation du patrimoine bâti...

## **Orientation 1.3 - Améliorer les conditions de déplacements**

### **1.3.1 Poursuivre la politique en faveur des modes actifs en assurant le maillage, les continuités des itinéraires piétons-cycles de la commune et les connexions avec les communes voisines**

L'objectif poursuivi est de renforcer le maillage et sécuriser les itinéraires piétons-cycles pour les trajets à courte distance (internes à la commune) et moyenne distance (à destination ou en provenance des communes voisines).

#### **Cela implique de :**

- Poursuivre le raccordement des principaux secteurs d'habitat aux équipements scolaires, sportifs et socio-culturels, au principal pôle d'emploi ainsi qu'aux arrêts de transport en commun de la commune ;
- Conforter le maillage piétons et cycles à l'intérieur et entre les hameaux existants et les opérations à venir ;
- S'appuyer sur la mise en réseau des éléments/espaces paysagers pour continuer à mailler le territoire communal ;
- Améliorer les connexions avec les communes voisines notamment Champagnier, Champ-sur-Drac, Brié-et-Angonnes.

### **1.3.2 Développer les transports en communs et en faciliter l'usage**

Le niveau de desserte par les transports en commun n'est pas suffisant pour qu'une véritable alternative aux moyens de transports individuels puisse être proposée.

#### **Cela implique de :**

- Organiser le rabattement sur la gare de Jarrie et les principaux arrêts de bus ;
- Favoriser l'intermodalité des déplacements par une politique volontariste qui passe notamment par le développement d'un parc relais à proximité de la gare de Jarrie ;
- Participer aux côtés de l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains au développement du réseau de transports en commun.

## **Orientation 1.4 Accompagner l'évolution des modes de vie, de travailler et de consommer**

### **1.4.1 Accompagner le développement des communications numériques**

#### **Cela implique de :**

- Permettre le déploiement, d'un réseau très haut débit en utilisant, si possible, les infrastructures existantes ;
- Favoriser le déploiement des réseaux numériques.

### **1.4.2 Mettre en place une offre de stationnement en adéquation avec l'évolution des modes de vie et le niveau de desserte par les transports en commun**

Afin de prendre en compte les spécificités communales (niveau de desserte par les transports en commun encore insuffisante pour une véritable alternative), il est important de maintenir une offre de stationnement satisfaisante et diversifiée tout en menant une réflexion, que ce soit au niveau des aires ouvertes au public ou des exigences en termes de stationnement privatif.

#### **Cela implique de :**

- Prévoir ou maintenir une offre de stationnement suffisante (voitures et vélos), en particulier aux abords des commerces et des équipements, afin de conserver leur accessibilité et leur attractivité vis-à-vis de leur clientèle ou de leur usager ;
- Dans les nouvelles opérations à dominante d'habitat, de favoriser la mutualisation et l'optimisation du stationnement visiteurs et des activités accueillant du public tout en veillant à prévoir une offre de stationnement privative en cohérence avec la programmation globale du projet ;
- L'évolution de l'offre de stationnement intégrera à terme la préoccupation de diversification des sources d'énergie.

## AXE 2 : VALORISER LE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER

### Orientation 2.1 – Garantir le fonctionnement écologique du territoire

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

#### 2.1.1 Préserver et mettre en valeur les sites naturels remarquables

L'objectif est de conforter leur intégrité et leurs intérêts biologiques tout en permettant l'accueil de certaines activités humaines respectueuses des habitats naturels et des espèces qu'ils hébergent.

##### Cela implique de :

- Préserver la réserve naturelle régionale de l'étang de Jarrie en assurant sa protection et son bon fonctionnement ;
- Favoriser la continuité aquatique du Saint Didier et du Maléga ;
- Préserver et protéger les zones humides de manière à maintenir leurs intérêts faunistiques et floristiques.

#### 2.1.2 Préserver et remettre en état les corridors écologiques

Il est nécessaire de maintenir des connexions naturelles et d'assurer les connexions entre les réservoirs de biodiversité.

##### Cela implique de :

- Préserver et conforter les corridors écologiques existants ;
- Préserver et remettre en état le corridor écologique des Charbonnaux ;
- Préserver les milieux agricoles et les éléments du paysage favorables à la continuité écologique notamment les réseaux de haies diversifiées ;
- Préserver les coupures vertes entre les milieux urbanisés.

#### 2.1.3 Valoriser la présence de l'eau

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.

**Concernant les éléments se trouvant dans le domaine public, cela implique de :**

- Préserver et, le cas échéant, restaurer la végétation bordant les cours d'eau ;
- Préserver les fontaines et leur intérêt patrimonial,
- Renaturaliser les lits des cours d'eau secondaires notamment le Saint Didier aux Chaberts.

## **Orientation 2.2 – Pérenniser les espaces naturels, agricoles et forestiers**

### **2.2.1 Conforter la vocation des grands espaces en préservant les ouvertures paysagères et les vues emblématiques**

**Cela implique de :**

- Garantir la protection des terres agricoles stratégiques cultivées du plateau de Champagnier ;
- Préserver autant que possible l'intégrité des tènements agricoles et lutter contre l'enfrichement et la reforestation ;
- Préserver des ouvertures sur le grand paysage et des vues emblématiques.

La prise en compte et la mise en scène de ces panoramas et axes visuels – notamment lors des opérations d'aménagement – contribuera à valoriser les paysages naturels et à conforter la qualité des projets d'urbanisme.

### **2.2.2 Ménager les espaces de transition entre les grandes entités paysagères et matérialiser les limites à l'urbanisation**

La richesse des paysages et des milieux naturels de la commune résulte en grande partie des espaces de transition existants entre la forêt, les terrains agricoles cultivés et les parties urbanisées.

L'objectif est de maintenir voire reconstituer ces espaces de transition chaque fois que cela est possible en particulier pour éviter les contacts directs entre espaces bâtis et forêt ou grandes cultures.

**Cela implique de :**

- Inscrire les « limites intangibles » à l'urbanisation entre les espaces agricoles et les secteurs urbanisés et/ou urbanisables de la commune ;
- Matérialiser, quand cela est possible, ces limites à l'urbanisation en s'appuyant sur les haies, murets, cheminements, cours d'eau, etc. afin d'atténuer l'impact paysager que peuvent avoir les constructions en franges de hameau, en particulier lors des nouvelles opérations d'aménagement ;

- Préconiser la préservation des éléments préexistants et la création de nouveaux attributs paysagers chaque fois qu'elles seront susceptibles d'améliorer l'insertion des nouveaux programmes de construction dans leur environnement.

## **Orientation 2.3 – Organiser une offre de loisirs autour de l'image d'une « nature active et plurielle »**

### **2.3.1 Renforcer le rayonnement touristique du territoire en s'appuyant sur le patrimoine local**

#### **Cela implique de :**

- Développer les pratiques sportives et de loisirs notamment par l'entretien et la valorisation du réseau intercommunal de sentiers ;
- Valoriser les éléments patrimoniaux représentatifs de la commune par le biais d'aménagements spécifiques et l'amélioration de sa reconnaissance par les usagers et visiteurs.

### **2.3.2 Structurer et renforcer l'offre touristique et de loisirs**

L'objectif est de s'appuyer sur ces atouts pour permettre le développement d'une offre de loisirs et de services en complémentarité avec l'offre actuelle.

#### **Cela implique de :**

- Favoriser le développement d'une offre d'hébergement et de services de qualité en mettant l'accent sur l'accueil de proximité ;
- Conforter nos espaces de détente que sont notamment le site du Plâtre, le domaine de Bon Repos, le Clos Jouvin ou la forêt des Frettes

## AXE 3 : FAVORISER LA DIVERSITÉ DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

### **Orientation 3.1 – Conforter le positionnement de Jarrie comme pôle économique majeur en chimie**

Regroupant plus de 700 emplois, la plate-forme chimique de Jarrie participe au rayonnement et au dynamisme économique de la métropole grenobloise. Conforter les spécificités du modèle économique Jarrois passe par :

- Le maintien de la zone économique dédiée autorisant le développement des activités non compatibles avec la présence de l'habitat ;
- L'optimisation de l'occupation de la plate-forme ;
- L'accueil de nouvelles entreprises sachant que sont exclusivement autorisées les constructions réservées aux entreprises existantes à la date d'approbation du PPRT et à l'implantation d'entreprises présentant un lien direct avec la plate-forme et signataires d'un engagement de mise en place d'une gouvernance collective
- La prise en compte des risques liés aux activités liées à la plateformes (risques technologiques et risques liés aux transports de matières dangereuses).

### **Orientation 3.2 – Pérenniser l'agriculture dans toutes ses dimensions**

#### **3.2.1 Préserver le foncier agricole et favoriser les nouvelles installations**


Le parti d'aménagement adopté dans le cadre du PLU vise à permettre la poursuite des activités agricoles dans toute leur diversité actuelle :

- Exploitation agricole du plateau de Champagnier et du domaine de Bon Repos ;
- Agriculture de coteaux, en tenant compte des contraintes propres aux terrains en pente.

Les prélèvements de terres agricoles au profit de l'urbanisation seront effectués avec parcimonie, afin de répondre aux stricts besoins de la commune et de la métropole, en évitant de fragiliser les exploitations existantes. La modernisation des exploitations et les nouvelles installations seront facilitées et des solutions appropriées permettant de limiter les conflits d'usage avec les fonctions résidentielles seront systématiquement recherchées.

#### **3.2.2 Offrir les conditions d'évolution et de diversification des exploitations**





Afin de permettre aux agriculteurs de développer des revenus complémentaires à ceux de la production agricole, des activités de diversification, en accord avec l'activité principale, pourront être rendues possibles au niveau des sièges d'exploitation ou dans leur environnement immédiat. En ce sens, seules seront autorisées les constructions liées à une activité complémentaire à l'exploitation agricole principale

### **3.2.3 Favoriser les interconnexions avec le développement commercial et touristique/de loisirs du territoire**

L'agriculture Jarroise gagne à être largement valorisée au sein de l'économie locale, notamment au travers du développement des filières courtes de distribution ou de la promotion touristique de la métropole grenobloise. Les initiatives et projets tendant à favoriser ces rapprochements sont à encourager.

## **Orientation 3.3 – Favoriser une offre commerciale et de services de proximité**

Depuis de nombreuses années, le choix de privilégier l'implantation de commerces et services de proximité a participé à l'animation de la commune.

L'objectif est d'affirmer la place du commerce de proximité dans la commune, de développer une offre diversifiée tout en veillant à la complémentarité des nouvelles implantations commerciales avec celles existantes afin de répondre au mieux aux besoins et attentes des habitants et des usagers.

#### **Cela implique de :**

- Maintenir les linéaires commerciaux existants afin de garantir la pérennité des commerces notamment de Basse-Jarrie ;
- Améliorer l'accessibilité, la lisibilité et consolider l'offre commerciale de Haute-Jarrie pour sortir les commerces de la confidentialité ;
- Se donner les moyens de continuer à implanter de nouveaux commerces, notamment aux Chaberts, répondant aux besoins de la population présente et future.

## **Orientation 3.4 – Favoriser l'exploitation sylvicole grâce à un projet global d'aménagement et de desserte**

Au bois de Bouchassey ou de la Palleine, aux Planconneys, aux Blaches, aux Clares et la colline verte, la physionomie de la forêt dépend fortement de l'exposition. L'exploitation économique de cette forêt est souvent rendue difficile par les difficultés d'accès au massif et l'insuffisance de la desserte des parcelles forestières.

La création de nouveaux chemins d'exploitation, ainsi que la réalisation d'aires de manœuvres et de déchargement, doivent être rendues possibles afin de faciliter une meilleure mise en valeur des ressources forestières.

## AXE 4 : ORGANISER ET MAITRISER NOTRE DÉVELOPPEMENT

### Orientation 4.1 - Equilibrer le développement des hameaux en s'appuyant sur leurs spécificités

Jarrie souhaite renforcer son attractivité résidentielle en créant les conditions favorables à l'accueil de nouveaux résidents. Le modèle de développement choisi devra tenir compte de la mixité urbaine et sociale et de sa structuration en trois hameaux.

Les efforts porteront sur une amélioration continue du cadre de vie en répondant aux besoins des personnes ainsi qu'à la diversité des parcours résidentiels des habitants.

#### 4.1.1 Travailler l'intégration des nouveaux projets dans leur environnement

La « réussite » esthétique d'une opération s'apprécie non seulement en fonction des caractéristiques architecturales intrinsèques du projet, mais aussi de l'intégration de ce dernier par rapport à son environnement naturel et urbain.

Cela implique de :

- **Préserver la silhouette des hameaux**
  - Les nouvelles opérations réalisées au sein ou en périphérie des hameaux devront s'inscrire dans la silhouette générale de ces derniers et en respecter les caractéristiques urbaines et architecturales majeures. Il s'agira en particulier de veiller au respect des coupures naturelles entre hameaux, au gabarit des constructions, à leur implantation par rapport aux espaces publics et aux bâtiments alentours, au traitement des ouvertures et des façades par rapport à celle des constructions environnantes.
- **Prendre en compte les dimensions patrimoniales des sites**
  - Lorsqu'un projet se situe à proximité d'éléments bâtis ou naturels reconnus comme présentant un intérêt patrimonial pour la commune, il sera tenu compte de l'existence de cet (ces) élément(s) dans l'expression du parti d'aménagement et du parti architectural retenus qui devront être identifiés.
- **Assurer la continuité des cheminements et tenir compte des usages préexistants**
  - Dans la mesure du possible, les nouveaux projets tiendront compte des usages existants dans le quartier. Si le projet est de nature à les impacter, les cheminements ou accès existants seront rétablis et contribueront, chaque fois que cela s'avère opportun, au renforcement des modes actifs de déplacements.
- **Prendre en compte les contraintes particulières des secteurs de coteaux**
  - Les coteaux de Jarrie sont 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.

- **Prendre en compte la présence des risques technologiques :**

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.

#### **4.1.2 Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain**

Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers, valoriser l'identité propre à chaque hameau, intégrer et s'intégrer dans l'environnement pour un développement acceptable et durable, conduit la commune de Jarrie à réfléchir à une urbanisation en confortement des entités existantes et à une optimisation du foncier disponible.

La commune a identifié 10 hectares de foncier en densification des tissus existants et 26 hectares de foncier en extension urbaine. En compatibilité avec les orientations et les objectifs du SCoT en matière de dimensionnement de l'enveloppe urbanisable dans les documents d'urbanisme locaux, l'enveloppe urbanisable globale représente environ 36 hectares.

Cette enveloppe dimensionnée pour les 12 prochaines années représente une consommation moyenne de **3 hectares par an**.

L'analyse de la consommation réalisée sur la période 2000-2010 a révélé une consommation moyenne de **1,4 hectare par an**.

Cette faible consommation est directement liée à l'ancien PPRT de la plate-forme chimique de Jarrie qui a fortement restreint les capacités de développement de la commune notamment en ce qui concerne la réalisation d'opérations d'ampleur privilégiant les constructions individuelles dans le diffus. Le nouveau PPRT dit « PPRT 2 » approuvé le 22 mai 2015 lève une grande partie des restrictions sur le territoire communal permettant à Jarrie de porter des projets plus vertueux en matière de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Sur la période 2000-2010, la densité moyenne était de 10 logements par hectares, conformément aux dispositions légales de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, la densité moyenne sera augmentée à **18 logements par hectare en moyenne**.

## **Orientation 4.2 - Opérer le rattrapage en matière de logement social**

En application de la législation nationale, Jarrie est tenu de répondre à certaines exigences en matière de mixité sociale de l'habitat. Le parc de résidences principales devra ainsi compter, à terme, un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

### **4.2.1 Mettre en place une politique d'aménagement volontariste en faveur de la mixité sociale**

La réalisation de cet objectif implique un effort de rattrapage du nombre de logements aidés dans la commune, qui ne peut être opéré qu'au travers d'une politique très volontariste.

#### **Cela implique de :**

- Conduire quelques opérations phares comportant une part importante d'habitat locatif social dans les secteurs les plus appropriés pour les accueillir ;
- Généraliser, dans toutes les opérations d'ampleur significative, des exigences permettant d'améliorer la mixité sociale.
- Veiller que la somme des programmes de constructions ponctuelles, dont la taille ne permet pas d'y introduire des logements locatifs sociaux, ne compromette pas le ré-équilibre et les efforts portés par les autres opérations d'aménagement.

### **4.2.2 Tendre vers une répartition plus équilibrée de l'offre de logements sociaux**

Afin de renforcer la cohésion sociale et de faciliter l'insertion des nouveaux Jarrois à la vie de la commune, la programmation des nouveaux logements sociaux sera établie de manière à favoriser un équilibre de leur répartition géographique au sein du territoire. De plus, les dispositions réglementaires du PPRT de la plateforme chimique vont fortement contraindre le potentiel de développement du hameau de Basse Jarrie.

#### **La stratégie globale consistera donc :**

- A développer substantiellement l'offre locative sociale à Haute-Jarrie et aux Chaberts ;
- A modérer l'accroissement du parc social à Basse-Jarrie hormis pour le secteur de Cotte Rousse ;
- A prendre en compte les critères d'accessibilité et de proximité des services publics dans l'élaboration de la programmation de nouveaux logements sociaux, qui sera plus importante sur ces secteurs.

### 4.2.3 Mobiliser le potentiel pouvant apparaître au sein du parc existant (réhabilitation, mutation...)

Le développement du parc locatif social s'appuiera en grande partie sur la production de logements neufs. En complément, il semble nécessaire de favoriser la réhabilitation ou l'amélioration de logements anciens, et de profiter de ces actions pour les intégrer dans le parc de logements locatifs sociaux.

## Orientation 4.3 - Diversifier l'offre d'habitat pour accompagner les parcours résidentiels de tous

### 4.3.1 Assurer une certaine diversité dans la typologie des logements produits

Afin de répondre à la fois aux besoins de logements des familles, des seniors et des jeunes qui quittent le domicile familial mais qui souhaitent pouvoir demeurer dans la commune, l'offre de logements devra être diversifiée.

Il sera recherché un équilibre à l'échelle de l'ensemble de la commune entre les petits logements (T2), les logements de taille intermédiaire (T3) et les grands logements (T4 ou plus).

### 4.3.2 Développer des formes urbaines variées adaptées au contexte autour d'espaces publics de qualité

L'impératif de modérer la consommation d'espaces agricoles implique de rechercher davantage de densité et, par conséquent, de concevoir des formes d'habitat plus compactes au sein des nouvelles opérations d'aménagement.

L'objectif recherché est donc celui d'une densité modérée, de l'ordre de **18 logements par hectare en moyenne**.

Cet objectif pourra être décliné de manière différenciée suivant les secteurs de la commune afin de tenir compte des contraintes propres à chaque site, de l'environnement bâti existant et des enjeux relevés en matière de paysage.

Il ne s'oppose ni à l'aménagement de larges espaces publics, ni à la diversité des formes urbaines dans les programmes de constructions, dans la mesure où l'équilibre qui en résulte est cohérent avec l'objectif global qui a été exprimé.

Il ne s'applique pas aux secteurs déjà urbanisés de la commune, sauf si ces derniers font l'objet d'un projet de renouvellement urbain ou de mutation du bâti existant.

## LEXIQUE

### Partenaires institutionnels

**Grenoble-Alpes-Métropole (La METRO)** : ancienne communauté d'agglomération transformée en Métropole par l'État dans le cadre de la « Loi de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles » de janvier 2014. La Métropole exerce de nouvelles compétences, anciennement communales, dont notamment la compétence "Plan Local d'Urbanisme ».

**Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG)** : association qui a pour objet la réalisation et le suivi des programmes d'études permettant la définition, la coordination, la faisabilité et la gestion des projets de développement urbain, économique et social au profit de ses institutions membres (Communes, EPCI, Collectivités territoriales, Etat...). Elle constitue un centre interdisciplinaire de ressources, d'études, de recherches, de conseils et d'assistance technique.


### Définitions

**SCOT** : Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage. La commune de Jarrie fait partie du SCOT de la Région Urbaine Grenobloise. Il établit les grandes options qui présideront à l'aménagement et au développement du territoire jusqu'en 2030 en matière de : environnement, habitat, commerce, services, économie, agriculture, déplacements.

**PPRT** : Le PPRT est un document élaboré par l'Etat qui doit permettre de faciliter la maîtrise de l'urbanisation autour des sites industriels à hauts risques. Il permet également de limiter les effets d'accidents susceptibles de survenir dans ces installations et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques, directement ou indirectement par pollution du milieu. Ces plans délimitent un périmètre d'exposition aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité des risques technologiques et des mesures de prévention mises en œuvre.

**Trame verte et bleue (TVB)** : outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

**Les modes doux / actifs** : il s'agit des modes de déplacement dans la rue ou sur route sans apport d'énergie autre qu'humaine comme la marche, le vélo, la trottinette, les rollers... Mais ces modes doivent être considérés en lien étroit avec les transports collectifs (bus, tramway, train, métro), le covoiturage, l'autopartage, l'utilisation du taxi, et encouragés par la mise en place d'aménagements cyclables, de cheminements piétons, et d'espaces dédiés permettant de leur redonner une véritable place dans l'espace public.



**Parcours résidentiels** : le parc de logement comprend des types d'habitat différents par leur forme urbaine (collectifs, maisons individuelles, maisons groupées), ou par leur statut d'occupation (locatifs, propriétaire, résidence secondaire, foyer logements, logement vacant...). La diversification des types d'habitat doit permettre à ce que, dans un bassin de vie, chaque ménage puisse accéder à un type d'habitat en adéquation avec ces ressources, et répondant le mieux possible à ses aspirations, à différentes périodes de sa vie.





*Maîtrise d'œuvre*



21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble  
Tél. : 04 76 28 86 00 • Fax : 04 76 28 86 12  
[accueil@aurg.asso.fr](mailto:accueil@aurg.asso.fr)  
[www.aurg.org](http://www.aurg.org)