

# OAP119 – LA BASCULE

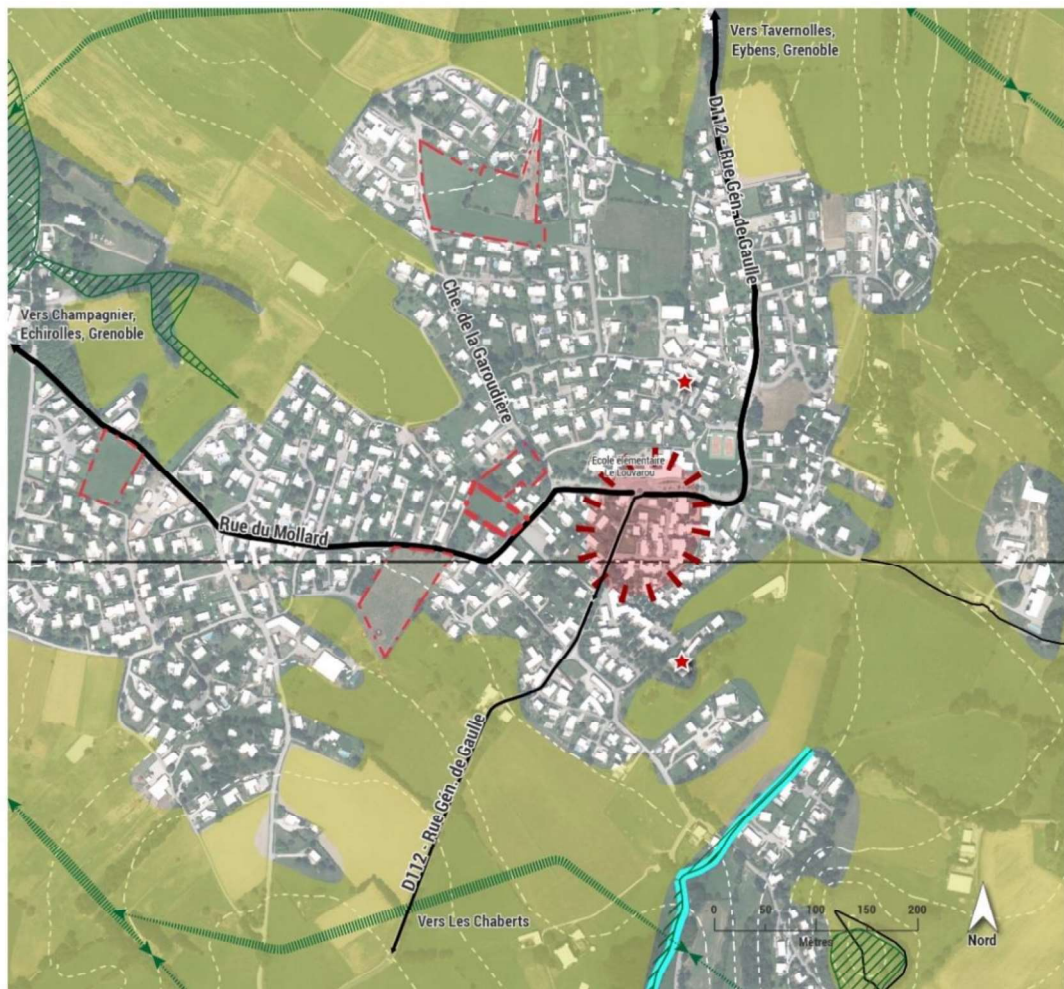
## SITUATION

Le secteur « La Bascule » d'environ 3 000 m<sup>2</sup> se situe au cœur de la polarité de Haute-Jarrie, au nord de la commune, à proximité immédiate de l'école du Louvarou et de l'espace Albert Royer, et desservi à l'Est par la Rue de la Bascule. Situé au sein d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire, ce site a été identifié comme gisement foncier mutable.

L'intérêt sur ce secteur est, dans la continuité du programme Cœur de Ville, Cœur de Métropole, d'accompagner la centralité de Haute-Jarrie et le réaménagement de certains espaces publics par la réalisation d'une opération à vocation habitat, comprenant également un commerce en rez-de-chaussée sur la Rue de la Bascule.

En raison de sa localisation, ce secteur offre l'opportunité de répondre aux objectifs de diversification de l'offre en logement sur la commune, à travers la réalisation d'un programme d'une douzaine de logements comprenant une mixité sociale et des formes urbaines (habitat individuel, groupé collectif).

La présente OAP s'intègre dans l'OAP thématique Paysage et biodiversité. Le projet d'aménagement devra donc respecter également les orientations de cette OAP.



## CARTE DE SITUATION

### ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN

-  SITE DE PROJET
-  AUTRES SITES DE PROJET
-  TOPONYME
-  VUE AÉRIENNE & BÂTI
-  COURBES DE NIVEAUX

### ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

-  PÔLE STRUCTURANT DE PROXIMITÉ

### PATRIMOINE ET PAYSAGE BÂTI/URBAIN

-  PATRIMOINE BÂTI

### ARMATURE PAYSAGÈRE STRUCTURANTE ET TRAME VERTE ET BLEUE

-  ESPACE AGRICOLE
-  COURS D'EAU
-  RESERVOIR DE BIODIVERSITÉ
-  CORRIDORS ÉCOLOGIQUES



## ANALYSE DE SITE



1925



1969



1980



1993

## PAYSAGE ET CARACTÉRISTIQUES ÉCOLOGIQUES

### Analyse paysagère

- Le site est couvert par l'ambiance bourg, villages et hameaux de l'OAP Paysage et biodiversité, du carnet de paysage Plateau de Champagnier et piémont de Belledonne, à l'interface entre les sommets montagneux et la plaine de Grenoble. Le secteur, historiquement caractérisé par des noyaux anciens sur lesquels se sont greffés des tissus pavillonnaires, avec une forte imbrication entre bâti et champs qui leur confèrent leur caractère rural.
- La parcelle était jusqu'à peu utilisée comme pâture pour des vaches, et présente des ouvertures sur le grand paysage, avec une vue cadrée sur le massif du Vercors au loin.

### ■ Analyse du contexte écologique

- À proximité de la réserve naturelle de l'étang de Haute-Jarrie, le site, en milieu urbain, ne présente pas de sensibilités écologiques particulières.
- La maison présente est entourée d'un noyer et d'un résineux, en bordure de la Rue de la Bascule.

### MOBILITÉ

- Le secteur de l'OAP est desservi par la Rue de la Bascule, assez passante, entre la Route du Mollard en direction de Champagnier ou Echirolles, et la Rue du Général de Gaulle en direction de Tavernolles ou Eybens.
- La ligne de bus 66 du réseau de l'agglomération grenobloise, dessert le secteur toutes les 30 minutes en semaine, devant l'école du Louvarou, à l'arrêt « Les Simianes ».

### BÂTI

- Les quatre photographies aériennes ci-dessus illustrent l'urbanisation progressive de ce secteur de Haute-Jarrie, en moins d'un siècle. En 1925, c'est l'usage agricole qui domine avec aucune construction sur le périmètre d'OAP, mais 2 maisons à proximité toujours présentes aujourd'hui. La maison qui figure sur le site de projet s'est construite dans les années 1960, mais il faudra attendre les années 1980 pour que l'urbanisation du quartier s'intensifie.

### ■ Un tissu bâti très hétéroclite

- Les formes urbaines, très diverses sur l'ensemble du secteur, s'expliquent par une urbanisation progressive et au coup par coup, à des époques diverses.
- On retrouve sur le site de projet une maison des années 1960, sur la parcelle attenante au nord une demeure bourgeoise du début du XX<sup>ème</sup>, sur la parcelle attenante au sud des maisons mitoyennes des années 2000 ;
- Les hauteurs des bâtis environnants sont assez hautes pour de l'habitat individuel : comprises entre R+1 + combles et R+2.

### ■ Un site proche des équipements et service de Haute-Jarrie

- Le site d'OAP est à proximité des équipements jeunesse : l'espace Royer en face et l'école du Louvarou plus au nord. A proximité figurent également des terrains de tennis ;
- À 5 minutes de marche, sur le domaine de l'Enclos, on retrouve également quelques commerces et services, dont une pharmacie et un médecin

### AMBIANCE CLIMATIQUE

#### ■ Soleil et inertie

- Le site bénéficie d'un très bon ensoleillement en été et en hiver à l'échelle de la Métropole (en prenant les solstices en référence).
- Les bâtiments qui sont aux abords immédiats ne semblent pas générer de masque solaire sur le site de projet,
- L'intensité de la surchauffe estivale reste limitée sur ce secteur en lien avec la forte présence du végétal qui limite les effets d'îlots de chaleur urbains.

### RISQUES ET NUISANCES

- Le site n'est concerné par aucun risque naturel ou technologique recensé au PLUI, et la commune de Jarrie ne dispose pas de PPRN.
- La commune est néanmoins concernée par les risques technologiques et le transport de matières dangereuses, mais Haute-Jarrie n'est pas concerné par ces risques.

**PHOTOGRAPHIES**



1 - Vue sur le site de projet, depuis la rue de la Bascule



2 - Sur le secteur de projet : une maison, vacante, construite dans les années 1960, entourée d'arbres de haute tige



3 - L'Espace Albert Royer, accueil de loisir pour les enfants de Jarrie



4 - Bâtisse bourgeoise remarquable à proximité immédiate du site de projet

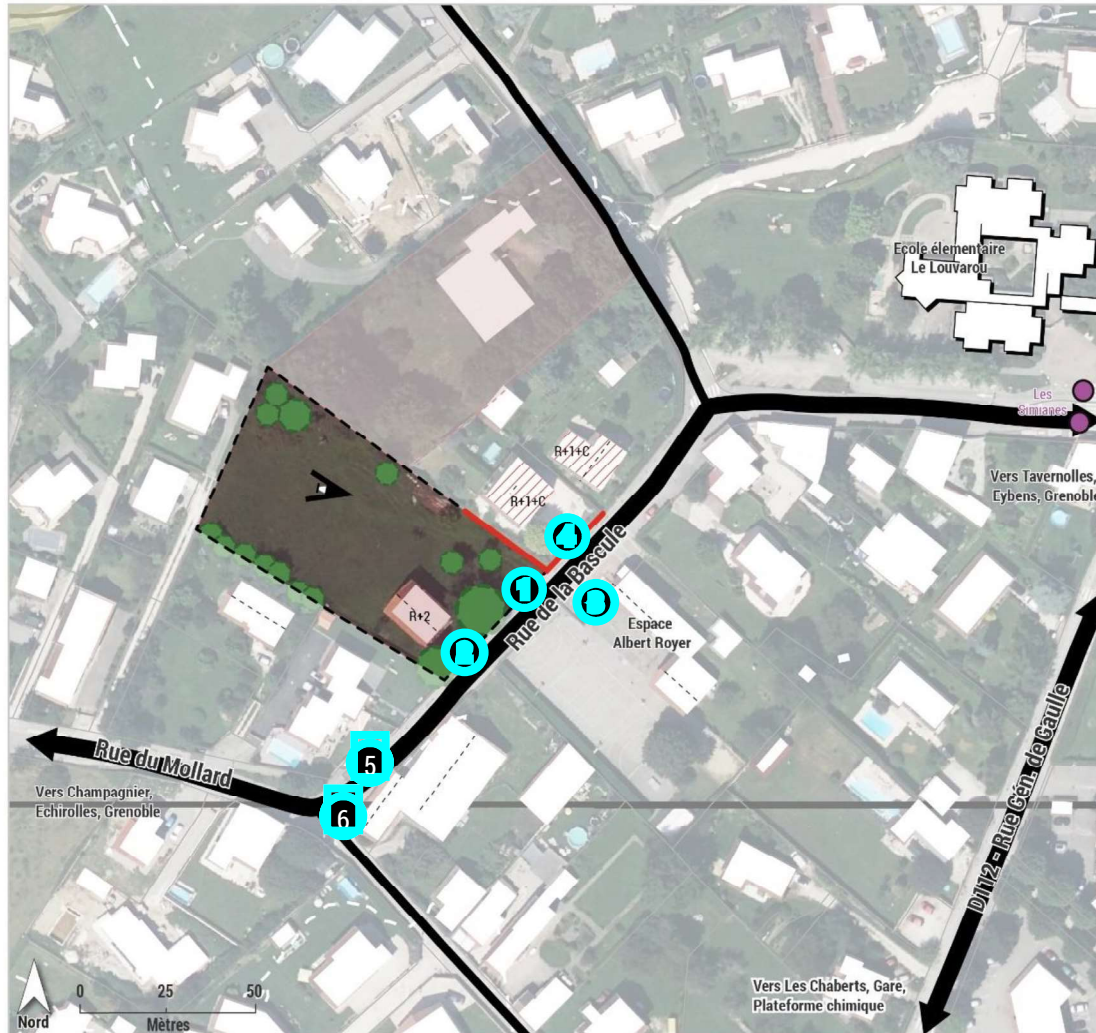


5 - Maisons jumelées, construites dans les années 2000



6 - Ancienne bâtisse agricole

## « Bascule » à Jarrie



## ANALYSE DE SITE

### ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN

- SITE DE PROJET
- TOPONYME
- VUE AÉRIENNE & BÂTI
- EQUIPEMENT
- LOCALISATION DE LA PRISE PHOTO

### ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- POINT DE VUE OUVERT
- ARBRE ISOLÉ EXISTANT

### PATRIMOINE BÂTI & PAYSAGER

- ENSEMBLE BÂTI & BÂTI HISTORIQUE
- BÂTI EXISTANT DE QUALITÉ
- ÉLÉMENT D'ARCHITECTURE STRUCTURANT
- POTENTIEL FONCIER DE MUTATION

### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- Les Guichards
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
- vers Grenoble
- PRINCIPALES DIRECTIONS
- AXE PRINCIPAL
- AXE SECONDAIRE

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### AMÉNAGEMENT, PAYSAGE ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

#### ■ Sur l'ensemble du site

- Accorder une large part d'espaces verts au sein de l'opération (jardins, cheminements paysagers, espaces verts) avec présence de zones herbacées diversifiées de type prairial ;
- Traiter les limites de propriété en proposant un registre végétal adapté et en limitant les dispositifs maçonnés au strict minimum. Ce traitement porte sur les limites des futures propriétés avec les habitations existantes ainsi que sur les limites des futures propriétés entre elles. L'objectif est que les clôtures se fondent dans l'environnement jardiné en privilégiant un principe de porosité paysagère qui favorise également la petite faune ;
- L'espace de retrait entre les constructions à implanter et les limites de propriété sera travaillé avec des essences végétales complémentaires implantées plus ou moins proches des limites, avec des hauteurs variables. Cela permettra de préserver un espace d'intimité dans un dispositif vivant, rythmé et paysager (jeux de floraisons, mélanges caduques/persistants...), d'assurer une continuité végétale à l'échelle du site et de faciliter l'imbrication entre le bâti et les espaces ouverts ;
- La réinterprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle du plateau de Champagner sera recherchée à travers la simplicité et la compacité des volumes, les proportions des ouvertures, des toitures à 2 pans ainsi que par la nature des matériaux utilisés, conformément aux orientations de l'OAP thématique Paysage et Biodiversité ;
- Au sein du secteur de projet, les constructions respecteront des retraits adaptés en tenant compte des modes d'implantation des habitations existantes et en veillant à maintenir des percées visuelles ;
- Végétaliser un large espace de l'ordre de 7-8 m de large sur les limites du secteur de projet pour gérer la transition le voisinage. Traiter l'espace de transition entre les constructions et l'environnement habité avec des plantations adaptées qui offriront une assise végétale
- Recourir exclusivement à des essences locales ;

#### ■ En partie sud-est du site, au contact de la rue de la Bascule

- Travailler sur l'entrée d'opération dans un esprit « placette » plantée pour préserver une ouverture depuis la rue de la Bascule. Une ouverture sur le grand paysage depuis la placette sera maintenue et les espaces collectifs (espace poubelles, boîtes aux lettres...) seront placés à l'arrière du bâtiment donnant sur la placette, à l'ouest, et intégrés de manière qualitative (murets en pierre...);
- Le noyer, donnant sur la rue de la Bascule, sera préservé et intégré à l'aménagement de la placette ;
- Accompagner une densification qualitative sur ce secteur proche de la rue de la Bascule. Il s'agit de favoriser l'implantation d'une construction de type habitat collectif, en limitant la hauteur à deux niveaux ;
- Le mur existant en bordure nord-est du site de projet, sera mis en valeur, notamment le long de la voie de desserte ;

#### ■ En partie intermédiaire du site

- Créer ponctuellement des poches végétales avec plantation d'arbres ;

#### ■ En partie ouest, au contact de constructions environnantes

- Cet espace sera conçu avec une densité de construction intermédiaire entre la partie Est du projet et la partie Ouest ;
- Travailler sur la mitoyenneté des constructions pour favoriser les ouvertures paysagères et donner aux espaces ouverts (jardins, ...) une emprise suffisante ;
- Créer ponctuellement des poches végétales avec plantation d'arbres ;

## TRANSPORT, DÉPLACEMENT ET STATIONNEMENT

- Aménager la voie de desserte principale de l'opération en évitant tout aspect routier, en s'inscrivant dans un esprit "placette paysagère" ;
- Prolonger la voie de desserte principale de l'opération par une voie mode doux traitée comme une allée verte (aménagement de type pavés enherbés, etc.) rejoignant l'OAP Louvarou ;
- Les stationnements seront végétalisés et arborés et les revêtements choisis seront perméables. Une mutualisation est attendue entre les stationnements visiteurs des logements et ceux nécessaires à l'activité de type restauration pour limiter l'impact visuel du stationnement ;
- Afin de préserver la qualité paysagère et de l'aménagement de l'espace public, le stationnement du commerce et petit collectif sera positionné à l'arrière du bâtiment depuis la voie, à l'ouest.

## HABITAT, ÉCONOMIE ET ÉQUIPEMENT

- La construction donnant sur la future placette devra comporter en rez-de-chaussée une activité de type restauration, pour animer cet espace, en lien avec le réaménagement dans le cadre du programme Cœur de Ville, Cœur de métropole ;
- Une offre de logement alternative à la maison individuelle proposant un habitat diversifié devra être proposée ; (maisons en bandes, habitat intermédiaire, etc...) en respectant un gradient de densité, plus forte sur la rue de la Bascule, plus faible à l'arrière du terrain.

## BIOCLIMATISME

- Orienter les constructions pour assurer un ensoleillement hivernal et privilégier une double ou triple orientation des logements ;
- Limiter l'emprise au sol des constructions et l'imperméabilisation des sols ;
- Végétaliser en pied d'immeuble et mettre en place des protections solaires adaptés au bâti (brise-soleil en façade sud, ...) ;
- Les constructions devront permettre la production d'énergies renouvelables à l'échelle de l'opération,
- Prévoir la gestion des eaux pluviales sur l'assiette de l'opération et favoriser la réutilisation de celles-ci.



## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

### « Bascule » à Jarrie





### ORIENTATIONS

#### ÉLÉMENTS DE FOND DE PLAN

-  SITE DE PROJET
-  **Rue du Mollard** NOM DES RUES
-  BÂTI
-  PARCELLAIRE
-  EQUIPEMENT EXISTANT

#### VOIRIE - MOBILITÉ

-  CRÉER UNE CONTINUITÉ PIÉTONS/CYCLES
-  CRÉER UN ACCÈS VÉHICULES

 CRÉER UNE VOIE DE DESSERTE

#### PATRIMOINE BÂTI - HABITAT - ÉCONOMIE - ÉQUIPEMENT

-  CONSTRUCTIBILITÉ LA PLUS IMPORTANTE (HAUTEUR-ÉPANNELAGE-DENSITÉ-TYPOLOGIE)
-  CONSTRUCTIBILITÉ LA MOINS IMPORTANTE (HAUTEUR-ÉPANNELAGE-DENSITÉ-TYPOLOGIE)
-  CLOTURE AVEC PERCÉE VISUELLE
-  MISE EN VALEUR DU MUR EXISTANT
-  MIXITÉ DE FONCTION (HABITAT, ÉCONOMIE, COMMERCE)

#### AMÉNAGEMENT - PAYSAGE

-  VUE SUR LE VERCORS
-  PRÉSERVER LA TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE
-  CRÉER UN ESPACE COMMUN PAYSAGER
-  PRÉSERVER LES ARBRES EXISTANTS NON-INSCRIT AU PATRIMOINE VÉGÉTAL
-  IMPLANTER DE NOUVEAUX ARBRES
-  RENFORCER LES HAIES PERMÉABLES MULTISTRATES
-  AMÉNAGER UN ESPACE PUBLIC (PLACE, ...)
-  AMÉNAGER UNE AIRE DE STATIONNEMENT