

# OAP120 – LE LOUVAROU

## SITUATION

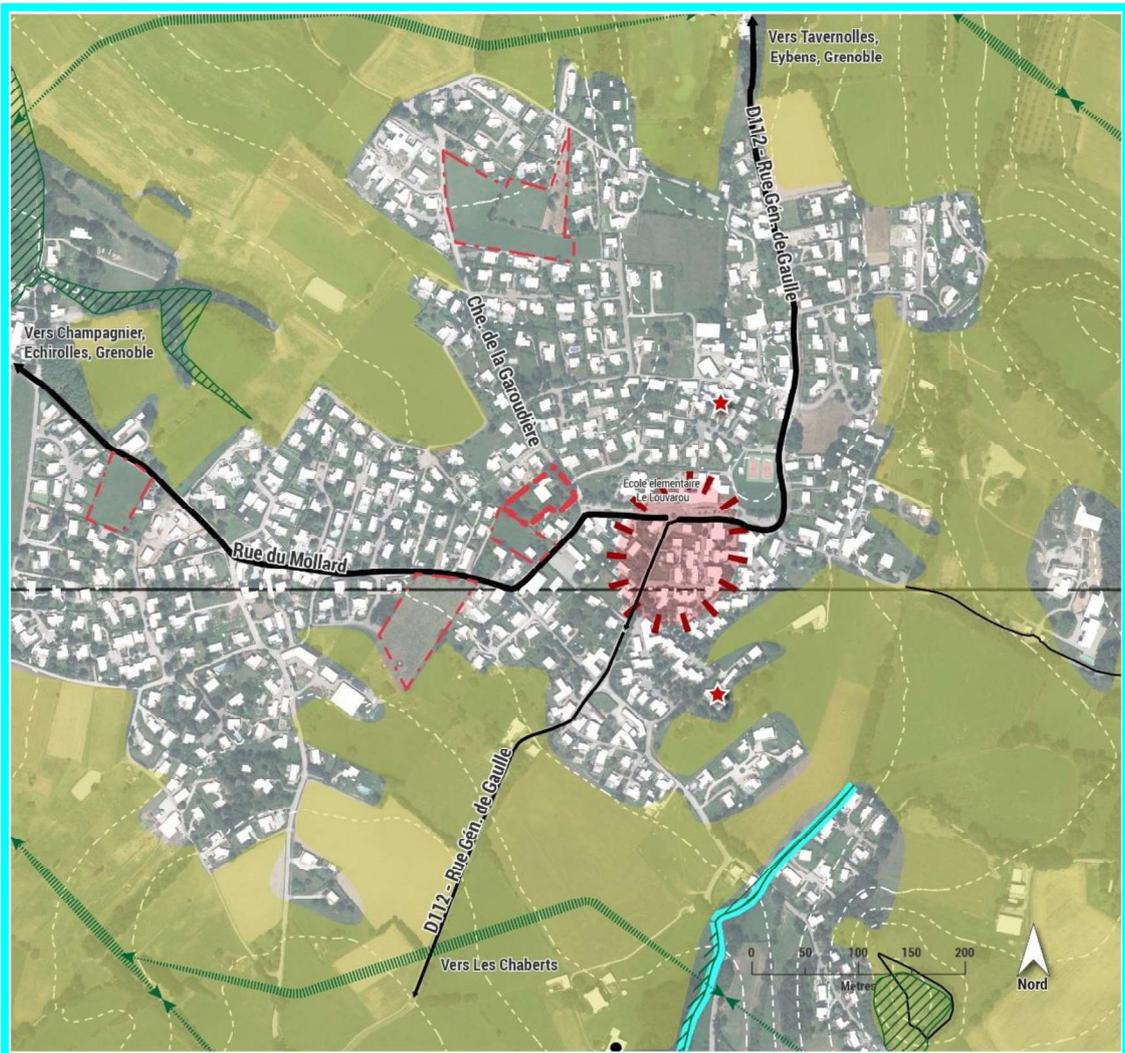
Le secteur « Louvarou » d'environ 3 500 m<sup>2</sup> se situe au cœur de la polarité de Haute-Jarrie, au nord de la commune, à proximité immédiate de l'école du Louvarou et de l'espace Albert Royer, et desservi au Nord par la Chemin de la Garoudière. Situé au sein d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire, 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 et de services.

En raison de sa localisation, ce secteur offre l'opportunité de répondre aux objectifs de diversification de l'offre, à travers la réalisation d'un programme d'une vingtaine 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
-  **Route de Quaix** TOPONYME
-  VUE AÉRIENNE & BÂTI
-  COURBES DE NIVEAUX

### ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

-  PÔLE STRUCTURANT DE PROXIMITÉ

### ATRIMOINE ET PAYSAGE BÂTI/URBAIN

-  PATRIMOINE BÂTI

### ARMATURE PAYSAGÈRE STRUCTURANTE ET TRAME VERTE ET BLEUE

-  ESPACE AGRICOLE
-  **Le Verdoret** 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. 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, construite dans les années 1960, a fait l'objet de plantation d'arbres, et aujourd'hui, du fait de la vacance du bien, présente des caractéristiques d'enfrichement. Néanmoins, la présence de pins noirs, et la barrière à l'entrée du site confèrent à l'ensemble une ambiance forestière.
- Chemin de la Garoudière, un alignement pluri-essences (pins noirs, tilleuls, etc...) constitue une haute haie opaque, limitant les vues sur le site de projet. Cette haie est également aujourd'hui constituée tout autour des réseaux électriques.

### 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.
- L'ensemble des arbres présents sur le site de projet, bien que n'appartenant pas à des espèces patrimoniales, peuvent constituer un habitat pour de la petite faune ou des oiseaux.

## MOBILITÉ

- Le secteur de l'OAP est desservi par le chemin de la Garoudière, assez étroit, qui rejoint la rue de la Bascule, 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 seulement une grange sur le périmètre d'OAP, ainsi que 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, formes urbaines, assez diverses autour du secteur de l'OAP, s'expliquent par une urbanisation progressive et au coup par coup, à des époques diverses.
- On retrouve sur le site de projet une construction de plain-pied à toit terrasse, construite dans les années 1960. Sur la parcelle attenante à l'est figure une bâtisse ancienne du début du XXème, en pierre et rénovée récemment ;
- Les hauteurs des batis environnants sont assez hétéroclites : R+1 pour les constructions récentes à l'ouest, et R+2 pour les habitations plus anciennes.

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

- Le site d'OAP est à proximité des équipements jeunesse : l'école du Louvarou en face et l'espace Royer plus au sud. A proximité figurent également des terrains de tennis ;
- À quelques 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).
- Si les bâtiments qui sont aux abords immédiats ne semblent pas générer de masque solaire sur le site de projet, en revanche, les nombreux arbres à très haute-tige sur le site génère une ombre quasi constante sur la maison existante ;
- 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 PLU, 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 et la maison existante



2 - Chemin de la Garoudière, une haie pluri-essences de hautes tiges et opaque



3 - Chemin de la Garoudière, fin des aménagements piétons au début du site d'OAP



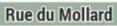
4 - Chemin de la Garoudière, stationnement en face du site de projet, devant l'école

## « Louvarou » 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
-  ARBRF ISOI É EXISTANT
-  ZONE AGRICOLE

### CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

-  **Les Guichards** ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
-  **vers Grenoble** PRINCIPALES DIRECTIONS
-  AXE PRINCIPAL
-  AXE SECONDAIRE
-  FIN DES AMÉNAGEMENTS PIÉTONS

### PATRIMOINE BÂTI & PAYSAGER

-  ENSEMBLE BÂTI & BÂTI HISTORIQUE
-  BÂTI EXISTANT DE QUALITÉ
-  POTENTIEL FONCIER DE MUTATION

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### AMÉNAGEMENT, PAYSAGE ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- La réinterprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle du plateau de Champagnier 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.
- Accorder une large part d'espaces verts au sein de l'opération (jardins, cheminements paysagers, espaces verts) avec présence de zones plantées d'arbres de haute-tige, en maintenant au maximum les arbres présents sur le site, afin de maintenir l'ambiance forestière.
- Végétaliser un large espace de l'ordre de 7-8 m de large (dont la largeur pourra varier selon les secteurs) de large sur les 3 limites séparatives du secteur de projet pour gérer la transition avec le voisinage avec des plantations adaptées qui offriront une assise végétale.
- Traiter au sein de l'opération 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.
- Un espace commun, végétalisé, sera réalisé, avec en priorité le maintien des arbres existants en fonction de leur état phytosanitaire. Celui-ci sera localisé de préférence à l'arrière de la future construction donnant sur le chemin de la Garoudière.
- Recourir exclusivement à des essences locales.

### TRANSPORT, DÉPLACEMENT ET STATIONNEMENT

- **Organiser une desserte apaisée :**
  - Sécuriser l'entrée de l'opération depuis le chemin de la Garoudière
  - 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 Bascule ;
  - Mutualiser les stationnements sur les espaces communs pour répondre aux besoins de l'ensemble du lotissement, en utilisant des revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.
- **Assurer la continuité des modes actifs :**
  - Assurer la continuité piétonne entre l'opération et le centre du village en réalisant un maillage piéton au droit de l'opération et en aménageant une traversée piétonne sécurisée pour rejoindre l'École du Louvarou.

### HABITAT, ÉCONOMIE ET ÉQUIPEMENT

- 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 le chemin de la Garoudière, plus faible à l'arrière du terrain.
- La construction donnant sur le chemin de la Garoudière devra comporter en rez-de-chaussée des activités de services.

### 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

« Louvarou » 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 - EQUIPEMENT

- CONSTRUCTIBILITÉ LA PLUS IMPORTANTE (HAUTEUR-ÉPANNELAGE-DENSITÉ-TYPOLOGIE)
- CONSTRUCTIBILITÉ LA MOINS IMPORTANTE (HAUTEUR-ÉPANNELAGE-DENSITÉ-TYPOLOGIE)
- 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 UNE AIRE DE STATIONNEMENT
- AMÉNAGER UN TROTTOIR