

COMMUNE DE JARCIEU

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

PIECE N°2 :

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PADD inchangé par rapport à la version du PLU approuvé le 14 Avril 2013

JUILLET 2016



MAIRIE DE JARCIEU

1 Place de la mairie

38 270 JARCIEU

Tel. 04 74 84 85 26

Fax. 04 74 84 89 78

Mail. mairie@jarcieu.fr



COMMUNE DE JARCIEU

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



Commune de Jarcieu
Place de la Mairie
38 270 JARCIEU

TEL : 04 74 84 85 26
FAX : 04 74 84 89 78

EQUIPE



Mandataire du groupement

**Urbanisme et conseil en
qualité environnementale**

INTERSTICE SARL

Valérie BERNARD SERRATRICE • *Urbaniste*
30 Avenue Général Leclerc
38 200 VIENNE
TEL : 04.74.29.95.60
06.86.36.23.00



Paysage

VIVACE EURL

Jeanne BOUET • *Paysagiste dplg*
28 chemin des Pilles
07 100 ANNONAY
TEL : 04 75 69 71 70
06 14 85 07 04

SOMMAIRE

Orientation thématique n°1 : 7

Maitriser le développement de la commune et conserver son caractère rural

Orientation thématique n°2 : 13

Renforcer et valoriser le centre bourg

Orientation thématique n°3 : 19

Valoriser l'environnement et le patrimoine naturel

PREAMBULE

▪ LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- arrête 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.
- fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD constitue en ce sens le **cadre de référence** permettant d'assurer la cohérence des différentes actions concernant l'aménagement à moyen et long terme et de faire prévaloir des principes fondamentaux énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

ART. L110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

ART. L121-1

« Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les orientations générales du PADD s'appuient sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et les objectifs de la commune. Il conditionne le contenu des autres pièces constitutives du PLU : règlement, document graphique et orientations d'aménagement et de programmation.

Des orientations plus spécifiques, par secteur, ont été réalisées. Elles figurent dans la pièce n° 3 du PLU « Orientations d'aménagement et de programmation ».

▪ **LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE JARCIEU**

De ces axes découleront **trois grandes orientations thématiques** :

- **Maîtriser le développement de la commune et conserver son caractère villageois**
- **Renforcer et valoriser le centre bourg**
- **Valoriser l'environnement et le patrimoine naturel**

ORIENTATION THEMATIQUE N°1 :

**MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE
ET CONSERVER SON CARACTERE RURAL**



CONSTAT

- Une croissance démographique générale depuis les années 70 qui s'est accélérée dans les années 2000 avec la réalisation d'importantes opérations de lotissements. Aujourd'hui, la croissance a tendance à ralentir dans un contexte économique général maussade et en lien avec la non conformité de la station d'épuration bloquant les demandes de permis de construire sur la commune.
- Une urbanisation en extension du centre village avec un impact sur les terres agricoles.
- Une banalisation progressive des paysages alors que la commune dispose d'un patrimoine traditionnel remarquable : manque de traitement des limites entre espaces bâtis / espaces naturels ou agricoles, visibilité accrue des constructions (implantation, couleur, architecture...)
- Des espaces publics insuffisamment aménagés ne permettant pas de structurer le centre, sentiment renforcé par l'étroitesse des rues.
- Présence d'un patrimoine bâti remarquable de caractère peu mis en valeur.
- Une offre de services et commerces variée, implantée au cœur du village, qui participe au dynamisme de la commune.
- Un tissu économique diversifié, essentiellement composé de PME, dans la zone d'activités économiques des Blaches ou dispersées sur le territoire communal.

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

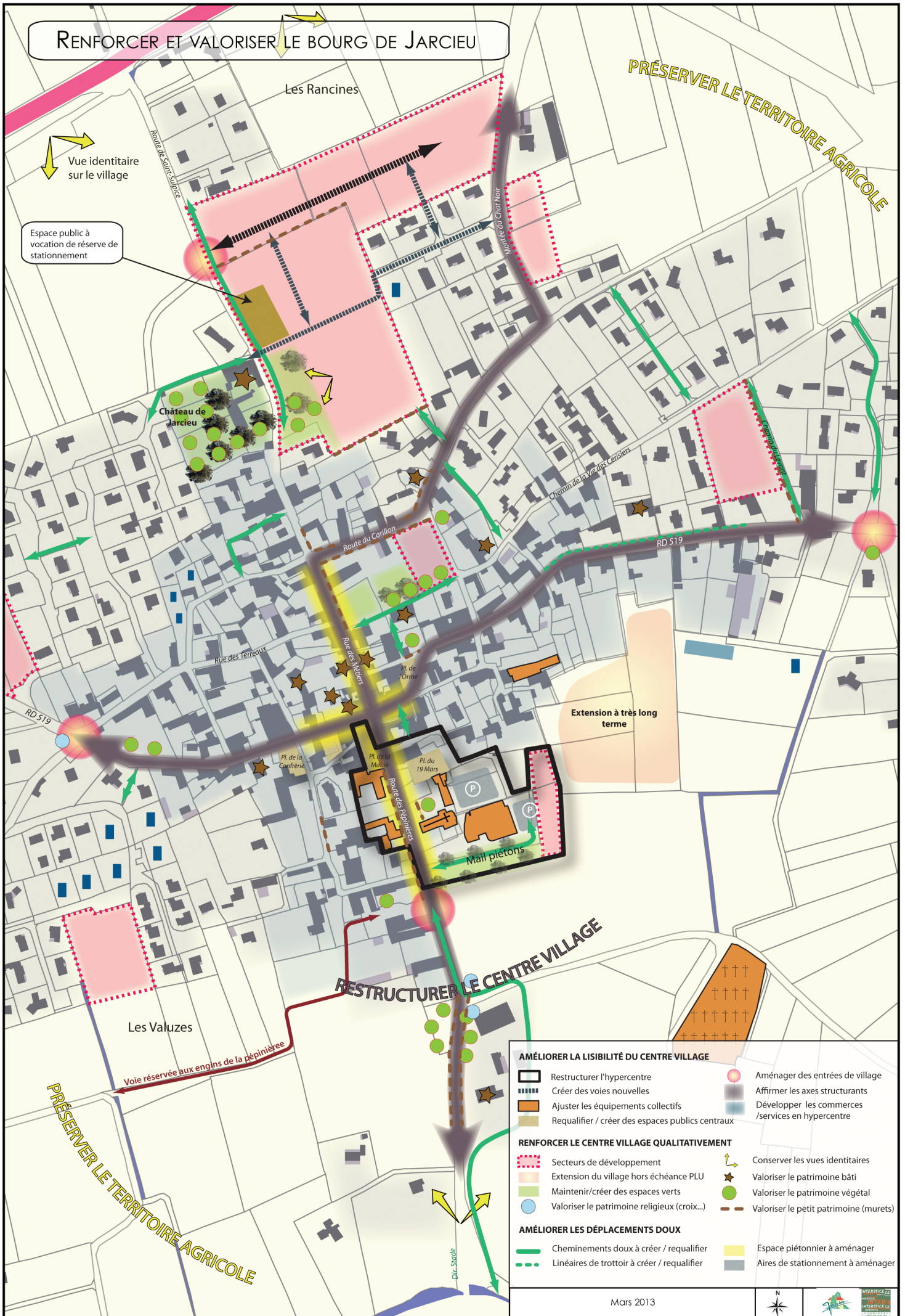
- **ACCUEILLIR UNE POPULATION A UN RYTHME PLUS RAISONNE ET DAVANTAGE MAITRISE**
 - Adapter le développement démographique au niveau d'équipement existant (réseaux publics, station d'épuration, école,...)
 - S'inscrire dans un objectif de développement cohérent avec les enjeux supra-communaux : mettre en œuvre les orientations démographiques du SCOT et du PLH permettant d'offrir un nombre adapté de logements nécessaires à la fois au desserrement démographique et à l'accueil de nouveaux habitants.
- **MAINTENIR LE VILLAGE DANS SON ENVELOPPE ACTUELLE ET LIMITER LES ESPACES DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL EN EXTENSION URBAINE :**
 - Définir des limites intangibles à l'urbanisation
 - Conserver la morphologie originelle du centre : « village carrefour »
 - Epaissir le centre village : étendre de façon modérée le village dans la continuité du bâti existant
 - Développer le village prioritairement dans le centre bourg
 - Réinvestir le tissu urbain existant en favorisant le changement de destination des bâtiments et en encourageant la réhabilitation du bâti existant
 - Comblers les « dents creuses » existantes dans le centre
 - Limiter fortement les espaces de développement résidentiel en extension urbaine

- **CONTENIR LA CONSOMMATION FONCIERE ET ADAPTER LES CAPACITES DE DEVELOPPEMENT AUX BESOINS DE LA COMMUNE**

- **CONSERVER UN CADRE DE VIE RURAL**
 - Protéger la plaine agricole et les pépinières
 - Stopper le développement du bâti diffus
 - Maintenir les hameaux dans leur enveloppe actuelle
 - Pérenniser la fonctionnalité des exploitations agricole
 - Valoriser le patrimoine local naturel et les éléments remarquables bâtis (L123-1-5-7)
 - Préserver les grandes propriétés et leur parc boisé
 - Mettre en valeur le patrimoine architectural traditionnel : corps de ferme et maison de ville, petit patrimoine
 - Conserver les vues identitaires :
 - Mettre en valeur l'entrée sur le château
 - Traiter les limites entre l'espace agro naturel et l'espace urbain
 - Préserver les panoramas sur le grand paysage

- **MAINTENIR LES EMPLOIS LOCAUX ET LES RENFORCER**
 - Créer les conditions favorables au maintien du commerce local : stationnement, embellissement des espaces publics, marché...
 - Permettre l'artisanat en centre village lorsque ces activités sont compatibles avec la fonction résidentielle (absence de nuisances)
 - Poursuivre les aménagements d'amélioration de l'environnement de proximité : façade, espace public, ...
 - S'assurer de l'accessibilité du linéaire commercial : offre en stationnement cycle, stationnement minute, traversée de voies
 - Privilégier l'accès aux communications numériques, en tant que commune rurale, pour notamment permettre le développement du télétravail et favoriser l'installation d'activités.
 - Valoriser la zone d'activités et exploiter son potentiel d'aménagement dans le cadre des solidarités intercommunales
 - Valoriser la zone d'activités et exploiter son potentiel d'aménagement dans le cadre des solidarités intercommunales
 - Encourager de nouvelles installations sur la zone
 - Assurer le développement des activités présentes
 - Favoriser les activités touristiques autour du patrimoine bâti remarquable :
 - Faciliter l'accueil de touristes sur la commune : aménagement d'une aire de stationnement en entrée Nord du village à proximité du Château
 - Faire connaître la richesse patrimoniale et culturelle de la commune

RENFORCER ET VALORISER LE BOURG DE JARCIEU



RESTRUCTURER LE CENTRE VILLAGE

AMÉLIORER LA LISIBILITÉ DU CENTRE VILLAGE

- Restituer l'hypercentre
- Créer des voies nouvelles
- Ajuster les équipements collectifs
- Requalifier / créer des espaces publics centraux
- Aménager des entrées de village
- Affirmer les axes structurants
- Développer les commerces / services en hypercentre

RENFORCER LE CENTRE VILLAGE QUALITATIVEMENT

- Secteurs de développement
- Extension du village hors échéance PLU
- Maintenir/créer des espaces verts
- Valoriser le patrimoine religieux (croix...)
- Conservier les vues identitaires
- Valoriser le patrimoine bâti
- Valoriser le patrimoine végétal
- Valoriser le petit patrimoine (murets)

AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS DOUX

- Cheminements doux à créer / requalifier
- Linéaires de trottoir à créer / requalifier
- Espace piétonnier à aménager
- Aires de stationnement à aménager

ORIENTATION THEMATIQUE N°2 :
RENFORCER ET VALORISER LE CENTRE BOURG



CONSTAT

- Un bourg historique dense, compact qui s'organise autour d'un carrefour. Les extensions urbaines récentes ont tendance à rendre moins lisible ce centre.
- Le village qui dispose d'une offre intéressante en équipements publics, en commerce/service
- Une offre de logement peu variée en typologie : maison de village, ancienne ferme ou pavillon, mais davantage diversifiée en terme de statut : une part de locatif notamment privé assez importante au regard de la taille de la commune.
- La commune est efficacement reliée aux territoires contigus et lointains, notamment depuis la création de la déviation du village. Cependant, certaines liaisons ne sont pas suffisamment calibrées dans le centre et rendent la circulation locale difficile. De plus, des problèmes de stationnement sont récurrents dans le centre village.
- Des aménagements encore timides en faveur des cycles et des piétons.
- Près de 10 hectares de terrain ont été nécessaires à la construction de 94 logements individuels et de 15 logements collectifs entre 2001 et 2011 sur la commune (soit près de 11 logements à l'hectare). La consommation de l'espace agricole représente environ 6 hectares et environ 4 hectares de jardins, friches, prairies non cultivées entre 2001 et 2011.

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

- **AMELIORER LA LISIBILITE DU CENTRE BOURG : METTRE EN OEUVRE LE PLAN DIRECTEUR DE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS CENTRAUX**
 - Affirmer le centre : créer un espace public qualitatif, pérenniser un linéaire commercial attractif, favoriser le lien social
 - Aménager les espaces publics centraux : réaménagement de la place de la Mairie, de la place du 19 mars, aménagements aux abords de la salle des fêtes
 - Maintenir et développer l'offre commerciale dans le centre village
 - Aménager un parc ouvert au public en face du château en lien avec l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Clos des Cèdres »
 - Affirmer la hiérarchie du réseau de voirie et créer des voies nouvelles
 - Anticiper la création des nouveaux quartiers par la création de nouvelles voies bien connectées au reste du village
 - Poursuivre la sécurisation du réseau central : plan de circulation, aménagement du chemin de la vie du Cerisier, traiter les zones de conflit (carrefour centre)...
 - Aménager les entrées de village
 - Aménagement qualitatif de l'entrée Sud du village (mail, valorisation des éléments du petit patrimoine...)
 - Aménagement qualitatif et fonctionnel de l'entrée Nord du village en valorisant le château : création d'une aire de stationnement permettant de désengorger le centre des véhicules, aménagement d'une liaison piétonne
 - Marquer et sécuriser les entrées Est et Ouest du territoire communal

■ **RENFORCER LE CENTRE VILLAGE EN DEVELOPPANT QUALITATIVEMENT DES SECTEURS STRATEGIQUES**

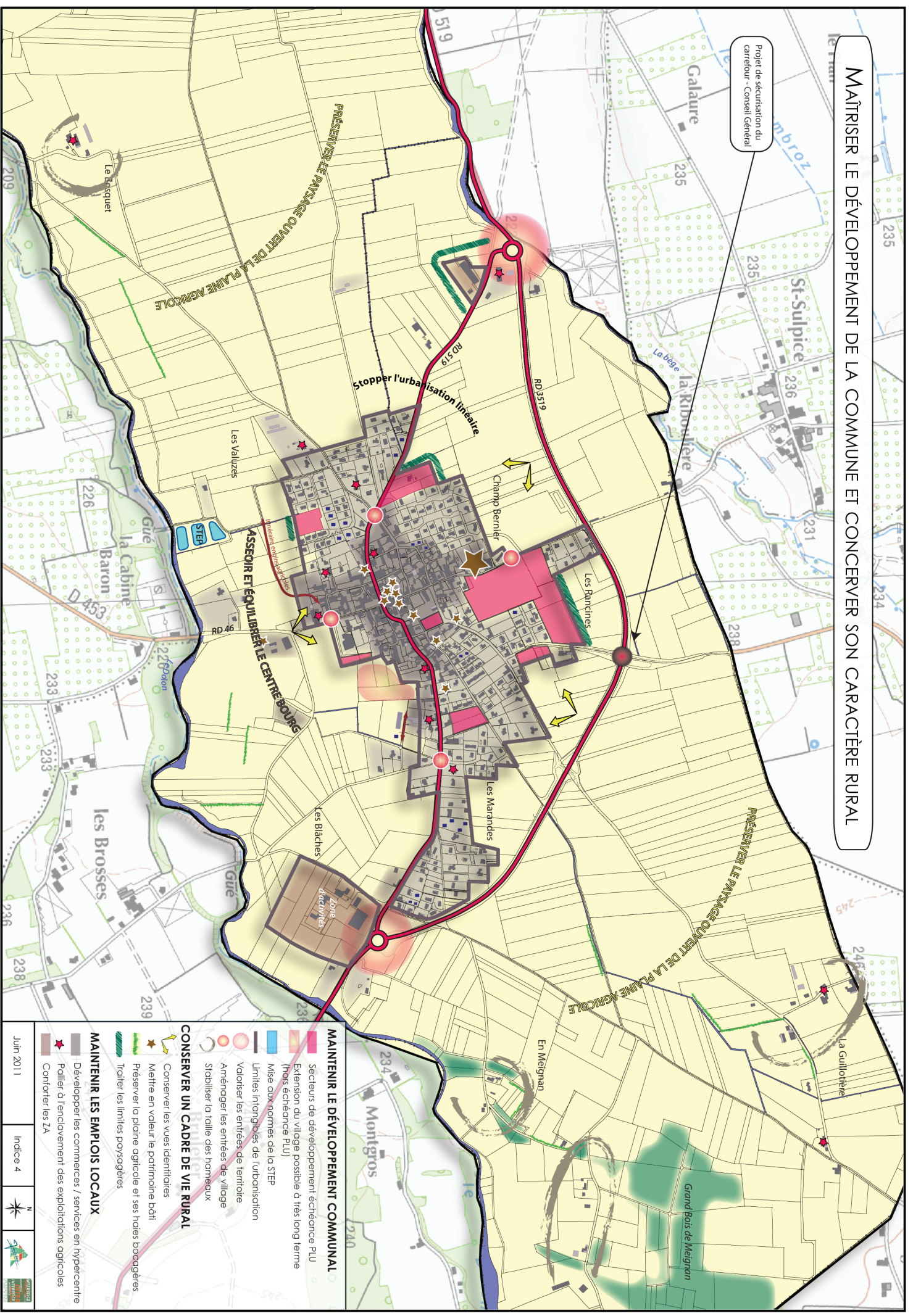
- S'appuyer sur des opérations stratégiques (Clos des Cèdres, Clos des Tilleuls notamment), pour réorganiser la village dans un fonctionnement plus qualitatif : développement des espaces verts, des parcours en modes doux, mixité sociale et fonctionnelle...
- Favoriser une densité attractive en introduisant de nouvelles typologies d'habitat (allier densité et qualité urbaine)
 - Favoriser la densification du tissu via l'aménagement de logements en petit collectif, du logement intermédiaire, des maisons groupées
 - Préservation des espaces de respiration : parcs et jardins majeurs, pépinières
- Programmer l'urbanisation dans le temps des secteurs stratégiques afin de maîtriser l'urbanisation du territoire : réaliser l'opération « Clos des Cèdres » en deux phases et urbaniser la zone à proximité de la salle des fêtes sur le long terme
- Réaliser des opérations de logements mixtes : forme d'habitat, type de logement, statut d'occupation
 - Encourager la mixité des statuts au sein des nouveaux programmes immobiliers : instaurer un pourcentage de logements réservés aux logements abordables, développer une opération pour des logements adaptés aux personnes âgées
- Réaliser des opérations d'aménagement et des constructions soucieuses de la qualité environnementale
 - Qualité environnementale, énergétique, constructions innovantes (constructions bioclimatiques par exemple)
 - Qualité des espaces d'accompagnement des logements (développement d'espaces verts résidentiels collectifs et privés,...). La place du végétal doit être globalement renforcée dans l'organisation des secteurs denses (cœurs d'ilots agréables et végétalisés, jardins partagés, valorisation des boisements existants...) ...
 - Qualité urbaine par une meilleure gestion du rapport entre l'espace public et l'espace privé (traitement du rapport à la rue, développement d'espaces de transition...)
- Réaliser des opérations d'aménagement connectées au reste du territoire
 - perméabilité dans les aménagements des nouveaux quartiers pour les déplacements des piétons notamment, favorisant le lien et l'intégration avec les quartiers limitrophes
- Améliorer le réseau de déplacements doux desservant le centre et les équipements, les commerces et les services
 - Prévoir des aménagements systématique de liaisons douces lors de la création de nouveaux quartiers : Clos des Cèdres, Clos des Tilleuls...
 - Poursuivre les aménagements pour circulation douce autour des équipements publics: faciliter l'accès à la salle polyvalente, à l'école, au stade via les pépinières...

■ **MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE**

- Mettre en place une gradation de densité entre le centre bourg (atteindre un minimum de 35 logements à l'hectare) et les quartiers périphériques (atteindre entre 6 à 20 logements à l'hectare)
- Programmer environ 120 logements supplémentaires sur 8 hectares, soit une densité moyenne de 15 logements à l'hectare au PLU (contre 11 logements à l'hectare au POS)

MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ET CONSERVER SON CARACTÈRE RURAL

Projet de sécurisation du carrefour - Conseil Général



MAINTENIR LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

- Secteurs de développement échecance PLU
- Extension du village possible à très long terme (hors échecance PLU)
- Mise aux normes de la STEP
- Limites intransigibles de l'urbanisation
- Valoriser les entrées de territoire
- Aménager les entrées de village
- Stabiliser la taille des hameaux

CONSERVER UN CADRE DE VIE RURAL

- Conserver les vues identitaires
- Mettre en valeur le patrimoine bâti
- Préserver la plaine agricole et ses haies bocagères
- Traiter les limites paysagères

MAINTENIR LES EMPLOIS LOCAUX

- Développer les commerces / services en hypercentrie
- Piller à l'encadrement des exploitations agricoles
- Contourner les ZA

ORIENTATION THEMATIQUE N°3 :
VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE NATUREL



CONSTAT

- Jarcieu bénéficie d'un relief plat favorable au développement de l'agriculture. La plaine agricole procure une plus value indéniable au territoire jarcieurois qu'il est impératif de pérenniser. Les espaces agricoles ont souvent fait les frais du développement urbain ces dernières années (zone résidentielle, zones d'activités, infrastructures).
- La commune est limitée au Nord et au Sud par des cours d'eau – la Bège et le Dolon – qui entaillent la plaine, aux abords parcourus par des boisements relictuels (ripisylve).
- Des milieux naturels peu présents sur la commune, mais qui recèlent une valeur écologique certaine à l'échelle du grand territoire : continuum forestier et hydraulique de la Bège et du Dolon), corridor écologique le long du Dolon à préserver.
- Le territoire communal est traversé par des infrastructures génératrices de nuisances : déviation de la RD 519 porteuse d'un trafic important, canalisations de gaz, lignes haute tension.
- Des zones inondables identifiées au Sud et au Nord du territoire le long du Dolon et de la Bège.

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

- **PRESERVER DURABLEMENT LA PLAINE AGRICOLE :**
 - Arrêter l'étalement urbain progressif et le mitage contribuant à morceler les territoires agricoles
 - Maintenir les hameaux dans leur enveloppe actuelle
 - Protéger les sièges d'exploitation agricole

- **PRESERVER DURABLEMENT LES MILIEUX ECOLOGIQUEMENT INTERESSANTS GARANTS D'UNE RICHESSE FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE :**
 - Préserver les continuums forestiers et hydrauliques
 - Rétablir les corridors écologiques
 - Protéger les niches écologiques : haies, fossés, ...

- **PROTEGER LES ENTITES NATURELLES PONCTUELLES QUI PARTICIPENT A LA DIVERSITE DU PAYSAGE :**
 - Préserver la plaine agricole
 - Maintenir les ensembles boisés et les haies
 - Valoriser et reconstituer la ripisylve de la Bège et du Dolon

▪ **PREVENIR LES RISQUES ET LES NUISANCES**

- Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances, naturels et/ou technologiques
 - Prendre en compte le risque d'inondation le long du Dolon et le long de la Bège
 - Préserver les abords des canalisations de transport de matières dangereuses et la ligne haute tension de tout développement
 - Mettre en place un recul vis à vis de la RD 519f

- Veiller à la qualité de l'eau
 - Rénover la station d'épuration afin d'enrayer la pollution en aval du Dolon.

