

Mr Mme SIBUT
419 Chemin de la Garoudière
Lotissement L'Oisillon
38560 Jarrie

GRENOBLE ALPES METROPOLE
Service Urbanisme
Siège de Grenoble-Alpes Métropole
1 Place André Malraux
38000 Grenoble

Contribution déposée en ligne sur le site de Grenoble Alpes Métropole

Jarrie, le 25/05/2024

Objet : Concertation préalable relative au projet de Modification N°3 du PLUI de Grenoble-Alpes-Métropole
Demande de modification de l'OAP N° 32 Garoudière à Jarrie

Bonjour,

Etant riverains du projet OAP N° 32 dans le Secteur de La Garoudière, nous avons réagis depuis son apparition dans l'enquête publique de 2018 du PLU de Jarrie puis lors de la création du PLUI intercommunal en 2019 puis lors de l'enquête publique relative à la modification N°2 du PLUI.

Le PLUI étant actuellement en cours de modification N°3, nous souhaitons que soient intégrées également les modifications ci-dessous concernant cet OAP.

En effet, les demandes de modifications sont en parfaite adéquation avec les objectifs visés par ce projet de modification N°3, dont l'objectif de :

« Créer, modifier ou supprimer des OAP sectorielles qui encadrent des secteurs de projet »

- 1 - Nos demandes de modifications :

- 1.1 : Les qualités paysagères et environnementales du Chemin de la Garoudière sont à préserver :

Le quartier de la Garoudière est l'un des plus beaux quartiers de Jarrie, il est en bordure nord de l'urbanisation de Jarrie et il est en position dominante de coteau.

Dans le prolongement du chemin de la Garoudière, on accède à un secteur agricole et à la crête dominant Jarrie, le long du golf de Bresson et aux bois de la Frange verte d'Echirolles, ou en direction de l'étang de Haute Jarrie, ou aux bois de la Frette.

Venant du centre bourg de Haute Jarrie, ou d'Echirolles à travers la Frange verte, ou de l'étang de Haute, de très nombreux promeneurs ou sportifs empruntent donc le Chemin de la Garoudière à pied, en VTT, à cheval ou pour promener leur chien.

Construire des bâtiments en bordure direct de ce chemin boucherait définitivement l'angle de vue sur Chamrousse et la chaîne de Belledonne à partir du Chemin de la Garoudière et porterait définitivement atteinte à la qualité paysagère du secteur.

Il est prévu qu'il y ait des espaces tampons entre l'OAP32 et le voisinage :

Page 50 du document « OAP sectorielles – volume 2 » : « *Des espaces paysagers joueront le rôle d'espace tampon entre l'opération à venir et le tissu urbain environnant* »

Or, il n'est pas prévu d'espaces paysagers côté ouest de l'OAP, soit chemin de la Garoudière

Rappel du Schéma d'aménagement de l'OAP 32 La Garoudière :



Avec un tel schéma d'aménagement, des bâtiments seraient implantés directement en bordure du chemin de la Garoudière et supprimeraient la vue sur la chaîne de Belledonne

1°) Nous demandons donc que le Schéma d'aménagement de cet OAP soit modifié avec un espace tampon de 8m de large au minimum le long du chemin de la Garoudière, et une placette en entrée d'opération.

2°) D'autre part nous demandons qu'il soit clairement spécifié dans les documents « Les OAP sectorielles » et dans le « livret communal de Jarrie » que la vue sur la chaîne de Belledonne le long du chemin de La Garoudière soit préservée.

o 1.2 Parallèle avec l'OAP 97 Route du Mollard



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

- - - PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- NOYERS EXISTANTS
- ^ PERCÉE VISUELLE

> L'OAP expose les conditions permettant de « soigner l'interface entre le site et la route du Mollard ».

OAP	Écrit	<p>→ Les espaces verts au sein de l'opération (jardins, cheminements paysagers, espaces verts) conforteront la trame verte à l'échelle du quartier</p> <p>→ Les vues sur le grand paysage depuis la route du Mollard seront valorisées en aménageant une bande plantée d'une largeur minimum de 8 mètres sur l'ensemble du linéaire du site de projet, et en proposant un traitement paysager favorisant la recherche de transparence.</p> <p>→ L'alignement de noyers existants implantés le long de la route du Mollard seront préservés et une bande plantée en pleine terre sera traitée au droit des houppliers.</p> <p>→ L'entrée d'opération sera travaillée dans un esprit « placette » plantée autour des noyers existants pour préserver une ouverture depuis la route du Mollard. Une ouverture sur le grand paysage depuis la placette sera maintenue et les espaces collectifs (espace poubelles, boîtes aux lettres, ...) seront intégrés de manière qualitative (murets en pierre, ...).</p> <p>→ La pente de la voie d'entrée sera la plus faible possible, afin de sécuriser les entrées et sorties des logements.</p>
	Graphique	<p>→ Le schéma de l'OAP indique l'espace commun paysager à créer en précisant qu'il s'agit d'une bande plantée d'une largeur minimum de 8 mètres.</p> <p>→ Le schéma de l'OAP précise qu'il sera réalisé un unique point d'accroche depuis la route du Mollard marquant l'entrée de l'opération, et que cet accès sera prolongé dans un esprit placette plantée.</p>
Règlement (écrit et graphique)		<p>→ En complément, le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques à ce sujet.</p>

L'OAP 97 Route du Mollard a été prévu avec un espace paysagé de 8m + une placette pour préserver des percées visuelles Route du Mollard.

Il doit en être de même au minimum pour l'OAP La Garoudière à partir du chemin de la Garoudière

- 1.3 Parallèle avec le nouvel OAP envisagé Route du Plâtre (JAR-1)

Schéma d'aménagement



La qualité paysagère, le maintien des percées visuelles et la cohérence globale du site sont des axes également pris en compte dans l'OAP. Par ailleurs, l'OAP favorisant les continuums de mobil

L'OAP envisagé Route du Plâtre est prévu avec un espace tampon de 8m + une placette pour préserver des percées visuelles Route du Plâtre

En toute cohérence, nous demandons donc que le Schéma d'aménagement de l'OAP 32 La Garoudière soit modifié avec un espace tampon de 8m de large au minimum le long du chemin de la Garoudière, et une placette en entrée d'opération comme cela a été judicieusement imaginé dans les 2 derniers projets ci-dessus qui ont été rajoutés récemment au PLUI à Jarrie.

- 2 – Rappelons nos principaux sujets de désaccord restants concernant l'OAP de la Garoudière:

Lors de l'enquête publique de 2018 concernant le PLU de Jarrie, puis l'enquête publique de 2020 concernant le PLUI de la Métropole, nous avons émis de nombreux points de désaccords concernant la création de cet OAP .

Rappelons les principaux sujets de désaccords restant concernant cet OAP :

o 2.1 : OAP incompatible avec les voiries et réseaux de ce quartier :

Le chemin de la Garoudière et le chemin des Fiards ont déjà accueilli ces dernières années de nombreuses nouvelles constructions.

Avec les logements de cet OAP 32, il y aurait à terme au moins 50 logements supplémentaires, ce qui équivaut à environ une centaine de véhicules en plus qui emprunteraient le chemin des Fiards ou le Chemin de La Garoudière.

Ces 2 chemins sont manifestement trop étroits pour drainer autant de monde, et les réseaux seraient complètement à reprendre, ce qui coûterait très cher et serait en grande partie financé par les contribuables.

Il est précisé page 50 du document « OAP sectorielles – Volume 2 » : *« Le réseau viaire existant (route de la Garoudière et chemin des Fiards) est de dimension limitée. Le projet veillera donc à engendrer le moins de trafic possible en favorisant les mobilités douces et en améliorant le réseau piéton déjà présent sur la commune »*

Ces préconisations ne pourront pas être respectées : Plus le projet sera dense, et plus il y aura de circulation, et rappelons que Jarrie est une commune péri-urbaine, classée pour majeure partie en zone S6, donc les familles ont toutes au moins 2 voitures pour se rendre sur leur lieu de travail. Car Haute Jarrie est très peu desservi par les transports en commun qui ont par ailleurs beaucoup de mal à circuler sur les petites routes du plateau de Champagnier.

Et ces rues ne possèdent pas de réseau piéton et il n'y a pas la place d'en créer un sauf expropriations compliquées et très coûteuses.

D'autre part, cet OAP ne se situe pas dans le coeur de village de Haute Jarrie, et il est un fait que la plus part des familles de ce quartier utilisent au moins 2 voitures pour se rendre à leur travail ou même pour emmener leurs enfants à l'école. C'est un fait.

Quelques uns utilisent les transports en commun, mais ceux-ci ne sont pas à proximité de cet OAP

o 2.2 : Sécurité chemin des Fiards et de la Garoudière

- Sécurité Chemin des Fiards :

Le Chemin des Fiards est très étroit, 2 véhicules ne peuvent pas s'y croiser à plusieurs endroits et ce chemin est extrêmement pentu (**environ 20%**). Il est donc déjà très dangereux, notamment en hiver (neige, givre). Avec un véhicule, il est très difficile d'y faire des démarrages en côtes, ce qui se produira beaucoup plus souvent avec autant de véhicules supplémentaires dans le quartier.

Il serait complètement irresponsable de drainer autant de monde dans un chemin aussi pentu.

De plus, l'un des 2 accès prévus dans l'OAP N°32 déboucherait dans le secteur le plus pentu du chemin des Fiards, ce qui rendra son accès encore plus dangereux.

A noter que ce chemin n'est pas équipé de desserte piéton ou cyclistes et que ceux-ci marchent ou roulent souvent en famille au milieu de ce chemin.

Sauf expropriations coûteuses et compliquées, il n'y a pas la place pour élargir ce chemin ou de créer une desserte piéton.

A noter que le chemin des Fiards débouche sur la rue du Général de Gaulle, rue qui est très passante (véhicules, transports scolaires et ligne de bus 66) puisqu'elle est sur l'axe principal permettant de traverser le plateau de Champagnier d'Est en Ouest. Cette intersection pose déjà des problèmes de sécurité à cause de son manque de visibilité. Elle a déjà été réaménagée à la demande de riverains qui craignaient pour leur sécurité, mais cette intersection reste particulièrement dangereuse.

Une idée qui a émergé à la Mairie de Jarrie est de faire un sens unique chemin de la Garoudière, mais cela augmenterait grandement le nombre de véhicules qui s'engageraient ou qui déboucheraient chemin des Fiards à partir de la Route du Général de Gaulle à cette intersection qui est particulièrement dangereuse.

- Sécurité Chemin de la Garoudière :

Le chemin de La Garoudière est également très étroit (moins de 4m par endroits, ou l'on ne peut pas s'y croiser en voiture).

Comme le Chemin des Fiards, ce chemin est très fréquenté par les piétons et les cyclistes :

- Au quotidien pour l'accès aux écoles, au centre village et ses commerces, ou aux transports en commun
- Et aussi par les promeneurs ou cyclistes pour l'accès à la crête à proximité du golf de Bresson, et aux espaces naturels qui dominent Haute-Jarrie. Ces 2 chemins sont des portes d'entrées privilégiées à ces espaces naturels quand on vient du centre village. Ils sont aussi régulièrement empruntés par les nombreux cavaliers présents sur le plateau.



Le chemin de La Garoudière est également souvent emprunté par des engins agricoles qu'il est d'autant plus impossible de croiser.

D'autre part, le Chemin de La Garoudière débouche sur la rue de La Bascule, rue qui est très passante (véhicules, transports scolaires et ligne de bus 66) puisqu'elle est également sur l'axe principal permettant de traverser le plateau de Champagnier d'Est en Ouest. L'intersection se fait dans un virage sans visibilité ou il a par ailleurs été nécessaire d'installer des miroirs réflecteurs.

Cette intersection est particulièrement dangereuse quand on vient de Champagnier et que l'on veut s'engager Chemin de La Garoudière.

Cette intersection est également à proximité immédiate des écoles du Louvarou et des parkings de l'école. Ces parkings sont insuffisamment dimensionnés puisque de nombreux parents d'élèves garent quotidiennement leur voiture dans le Chemin de La Garoudière pour conduire leurs enfants à l'école.

Avec autant de logements supplémentaires sur l'OAP de la Garoudière, il y aura encore plus de voitures garées le long de ce chemin déjà trop étroit.

C'est inexact : Le Chemin de La Garoudière n'est pas équipé non plus de desserte piétonne ou cycliste et ceux-ci marchent ou roulent souvent en famille au milieu de la route.

Sauf expropriations coûteuses et compliquées, il n'y a pas de place pour élargir ce chemin ou pour créer une desserte piétonne.



○ 2.3 : Desserte incendie

Comme le montre les photos ci-dessous d'un camion poubelles chemin de La Garoudière, les caractéristiques de ces voies rendraient difficile la circulation ou l'utilisation des engins de secours incendie.



Donc, avec autant de logements supplémentaires dans ce quartier, ce projet n'est pas suffisamment bien desservi au niveau voiries, cheminements piétons, et secours incendie.

○ 2.4 : OAP très décrié par les gens du quartier, mais aussi par les habitants du village

Il faut rappeler que le plateau de Champagnier, Haute Jarrie et Brié était il y a encore quelques années un secteur agricole qui est devenu aujourd'hui également pavillonnaire. En effet, de nombreuses familles s'y sont installées afin de profiter de son cadre de vie exceptionnel et de son calme.

Une très grande majorité de Jarrois ou de Haut-Jarrois sont donc contre l'urbanisation excessive de leur commune ou de leur quartier.

De plus, depuis que la commune de Jarrie a rejoint la Métropole Grenobloise suite à une décision politique qui nous a été imposée sans aucune concertation, notre commune est gérée comme les villes du bassin grenoblois, et est en train de perdre son identité rurale et pavillonnaire. Nous ne souhaitons pas que notre commune devienne le prolongement des villes de Grenoble et d'Echirolles.

Pour toutes ces raisons, quand cet OAP a été inscrit dans le PLU de la commune de Jarrie lors de l'enquête publique de 2018, il avait été contesté par de nombreuses personnes auprès du commissaire enquêteur de l'époque.

N'ayant pas été entendus par ce commissaire enquêteur et par les élus de Jarrie et de la Métropole, un important groupe de riverains avaient mis en place un collectif, et déposé un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble.

S'ils ne sont pas entendus concernant les demandes ci-jointes, ces riverains sont prêts à attaquer de nouveau ce PLUI et cet OAP.

2.5 : Demandes de modifications indispensables émises par la commune de Jarrie en 2018

Lors du conseil municipal de Jarrie du 10/12/2018, lors de la présentation du PLUI par des techniciens de la Métro, le maire de Jarrie a exposé et transmis à la Métropole 10 demandes de modifications indispensables, 21 remarques et 29 erreurs matérielles.

Nous soutenons notamment les demandes de modifications indispensables suivantes :

- Demande N°2 : *« Il convient d'éloigner les constructions à venir afin d'assurer des tampons verts de 8m de largeur en périphérie du tènement à aménager, et ce pour toutes les OAP sectorielles mises en place sur le territoire de Jarrie »*

La prise en compte de cette demande de la commune de Jarrie permettrait de limiter l'impact des nouvelles constructions et notamment des OAP au niveau des vues, de l'ensoleillement et du voisinage.

- Demande N° 8 concernant le règlement des zones UD3 : *« Il est demandé de rendre plus restrictives les implantations en limites ». « Cette modification est indispensable pour des raisons d'ensoleillement et de dévalorisation du patrimoine déjà construit. »*

Nous soutenons cette demande

- Demande N° 9 concernant la hauteur maxi des constructions en zone UD3 : *La hauteur autorisée ne doit pas excéder 9m comme au PLU pour des raisons d'ensoleillement*

Nous demandons que cette demande de la commune de Jarrie soit également reprise dans le règlement AUD3, soit dans les OAP en zone AUD3 pour des questions de cohérence avec le tissu urbain environnant.

- Demande N°10 : *« Jarrie étant une commune péri-urbaine, classé pour majeure partie dans le secteur S6, l'usage de la voiture est très fréquent, aussi il est nécessaire de prévoir au minimum 1 place de stationnement visiteur pour 2 logements pour les opérations d'ensemble »*

Cette demande nous paraît un minimum car il est un fait que les familles Jarroises ont le plus souvent plusieurs voitures et occupent déjà les places visiteurs.

Conclusions :

Rappelons que cet OAP N°32 ne nous paraît pas du tout adapté à ce quartier car :

- 1 Il altérerait grandement les qualités paysagères et environnementales du quartier
- 2 Il boucherait la vue sur Belledonne le long du chemin de la Garoudière
- 3 Il est beaucoup trop dense pour s'insérer au tissu pavillonnaire et agricole environnant
- 4 Les voies d'accès et réseaux ne sont pas adaptés à un tel projet
- 5 De gros problèmes de sécurité se poseraient Chemin des Fiards et de la Garoudière
- 6 La desserte incendie ne serait pas assurée dans des rues aussi étroites
- 7 Ce projet d'OAP est très contesté par les gens du quartier, mais aussi par beaucoup d'autres habitants de Haute Jarrie.

Nous demandons donc au minimum que :

1° Que le Schéma d'aménagement de cet OAP 32 soit modifié pour prévoir également des espaces paysagers de 8 m au minimum le long du Chemin de la Garoudière.

2° Que le Schéma d'aménagement de cet OAP 32 soit modifié pour prévoir une placette en entrée d'opération du côté du Chemin de la Garoudière.

3° Qu'il soit clairement spécifié dans les documents concernés et notamment dans « Les OAP sectorielles » et dans le « livret communal de Jarrie » que la vue sur la chaîne de Belledonne le long du chemin de La Garoudière doit être préservée.

Cordialement

Mr Mme SIBUT