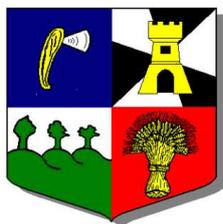


# COMMUNE DE JARDIN

DEPARTEMENT DE L'ISERE



## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



altereo

Altereo – Europarc – 7 Rue Pascal – 69500 BRON  
Éveilleur d'intelligences environnementales®  
[www.altereo.fr](http://www.altereo.fr)

### Identification du document

Elément		
Titre du document	Projet d'Aménagement et de Développement Durables	
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme	
Version	Novembre 2018	
Rédacteur	Carine Allard	CAAL
Vérificateur	Antoine Bertozzi	ANBE
Chef d'agence	Antoine Bertozzi	ANBE

## Table des matières

<b>1. AVANT-PROPOS .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ORIENTATIONS GENERALES.....</b>	<b>6</b>
<b>2.1. Jardin, une commune au développement urbain maîtrisé dans le temps et l'espace .....</b>	<b>7</b>
2.1.1. Proposer une offre en logements diversifiée afin de répondre aux besoins de tous et d'attirer une nouvelle population .....	7
2.1.2. Assurer un développement urbain en continuité de l'existant et dans une cohérence d'ensemble.....	7
2.1.3. Maîtriser le développement urbain dans le temps afin de pérenniser les équipements.....	8
<b>2.2. Jardin, une commune dynamique et attentive à sa qualité de vie .....</b>	<b>10</b>
2.2.1. Maintenir les équipements en place qui participent à l'attractivité de la commune .....	10
2.2.2. Pérenniser et consolider l'activité de Bérardier qui fait de Jardin « une commune animée » .....	10
2.2.3. Développer les activités touristiques autour du patrimoine bâti et paysager de Jardin.....	10
<b>2.3. Jardin : une identité rurale à valoriser et préserver .....</b>	<b>12</b>
2.3.1. Préserver et mettre en valeur les paysages ruraux de Jardin.....	12
2.3.2. Mettre en œuvre les conditions de la préservation des espaces agricoles.....	12
2.3.3. Prendre en compte les risques, les contraintes et les nuisances dans le développement urbain futur .....	14

# 1. AVANT-PROPOS

Pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la « clé de voûte » du document d'urbanisme. Ce dernier assure l'articulation entre les enjeux issus du diagnostic et les documents graphiques et réglementaires.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune de Jardin. Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal. Document simple et concis, il donne une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Ce document n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Le règlement, lui opposable, constitue la traduction des orientations qui sont définies dans le projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Selon l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, *le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° 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 ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Le diagnostic réalisé lors de la démarche initiale du Plan Local d'Urbanisme a permis de mettre en avant les besoins et les enjeux qui s'expriment sur le territoire. Aussi, le projet de la commune s'articule autour de trois grandes orientations :

1. Jardin, une commune au développement urbain maîtrisé dans le temps et l'espace,
2. Jardin, une commune dynamique et attentive à sa qualité de vie
3. Jardin, une identité rurale à valoriser et préserver

## **2. ORIENTATIONS GENERALES**

## **2.1. Jardin, une commune au développement urbain maîtrisé dans le temps et l'espace**

### **2.1.1. Proposer une offre en logements diversifiée afin de répondre aux besoins de tous et d'attirer une nouvelle population**

Avec une population de 2 222 habitants en 2016, la commune de Jardin a connu une croissance démographique soutenue des années 1960 aux années 1990. Jardin apparaît ainsi comme un territoire dynamique avec une attractivité résidentielle forte. Cependant, cette croissance ne cesse de ralentir depuis la fin des années 1980. Si la croissance démographique a été liée avant tout à un phénomène exogène avec l'accueil de familles, ce n'est plus le cas aujourd'hui. D'ailleurs, l'étude de la structure par âge fait ressortir un vieillissement de la population.

Tout comme l'évolution de la population, l'évolution du nombre de logements a été importante : le parc de logements de Jardin a été multiplié par 5 entre 1968 et 2012. Le diagnostic territorial révèle une corrélation typique des territoires de transition entre la croissance du parc de logements et l'évolution démographique jusqu'en 1999. Depuis cette période, la croissance du nombre de logements est à mettre en lien avec la baisse de la taille des ménages qui induit une surconsommation en logements.

Le parc de logements de Jardin est aujourd'hui déséquilibré. Il se compose essentiellement de maisons individuelles (95,6%) de grandes tailles (90% des logements comportent 4 pièces et plus). Plus de 85% des ménages sont propriétaires alors que les logements locatifs, sont peu présents sur la commune.

Afin d'attirer une nouvelle population, notamment de jeunes ménages qui permettront de faire vivre les équipements, et de répondre à l'ensemble des besoins, le projet a pour ambition de **diversifier l'offre en logements à la fois en terme de forme, de taille et de statut**. La commune souhaite ainsi **développer une offre en logements de petite taille** de type T3, **favoriser les petits collectifs, les maisons jumelées ou de ville, qui s'intègrent à l'environnement du territoire et accroître son offre en logements locatifs et locatifs sociaux** dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat. La commune se positionne également en faveur d'une mixité générationnelle au sein de ses opérations. Cet ensemble d'objectif permettra en plus d'accueillir une nouvelle population, de maintenir certains ménages qui souhaitent changer de logement tout en continuant à vivre sur la commune.

### **2.1.2. Assurer un développement urbain en continuité de l'existant et dans une cohérence d'ensemble**

La commune de Jardin a connu depuis la fin des années 1960 un développement urbain typique des territoires périurbains. Située aux portes de Vienne, la présence, mais aussi la pression de l'agglomération s'est fait ressentir sur la croissance de la population et l'évolution du parc de logements de Jardin.

La commune a ainsi connu et connaît encore aujourd'hui une forte urbanisation, qui s'est faite en extension de l'espace déjà bâti mais aussi et surtout au coup par coup, sans réelle réflexion d'ensemble. Les constructions se sont développées sur de nombreuses divisions parcellaires et/ou de grands tènements fonciers qui offrent aujourd'hui un potentiel de densification. Ce phénomène a ainsi entraîné une diffusion de l'urbanisation dans le paysage rural de Jardin et une consommation foncière importante de plus de 13 hectares sur la période 2005-2015, avec une densité moyenne de 12,07 logements par hectare, soit une superficie de 1 170 m<sup>2</sup> par logements. Aujourd'hui le SCOT des Rives du Rhône prescrit pour la commune de Jardin une densité moyenne de 30 logements par hectare.

Le développement urbain de Jardin a également été influencé par la géographie et s'est adapté au relief de la commune. Si les tâches urbaines principales de Bérardier et du centre-bourg se sont déployées le long des axes de communication, dans les parties les plus planes de la commune (à l'exception du coteau de Collonge), les groupements bâtis et les bâtis plus diffus se sont développés dans les espaces plus vallonnés entraînant un mitage de l'espace agricole. De nombreux hameaux se sont ainsi constitués comme la Juliette, Chez Vidal, le Brut, la Cure ...

Le projet communal a pour ambition de **maîtriser le développement urbain dans l'espace**. Afin de retrouver une cohérence d'ensemble et de limiter l'enveloppe bâtie de Jardin, le projet a pour objectif de **poursuivre le développement urbain communal au sein de l'enveloppe bâtie existante en mobilisant en priorité les dents creuses**. **Le projet a également pour objectif de poursuivre un développement en continuité directe de l'existant**. A l'inverse, **les évolutions des hameaux situés dans les espaces agricoles ou naturels devront être limitées**, en vue d'une **gestion plus économe de l'espace**.

Par conséquent le projet vise à réduire la **consommation foncière** par rapport à la période 2005-2015 en mobilisant les dents creuses et en favorisant des densités plus importantes dans les secteurs d'urbanisation future. Ainsi, la commune souhaite diviser par deux sa consommation foncière sur les dix prochaines : environ 5 hectares seront mobilisés (comprenant les

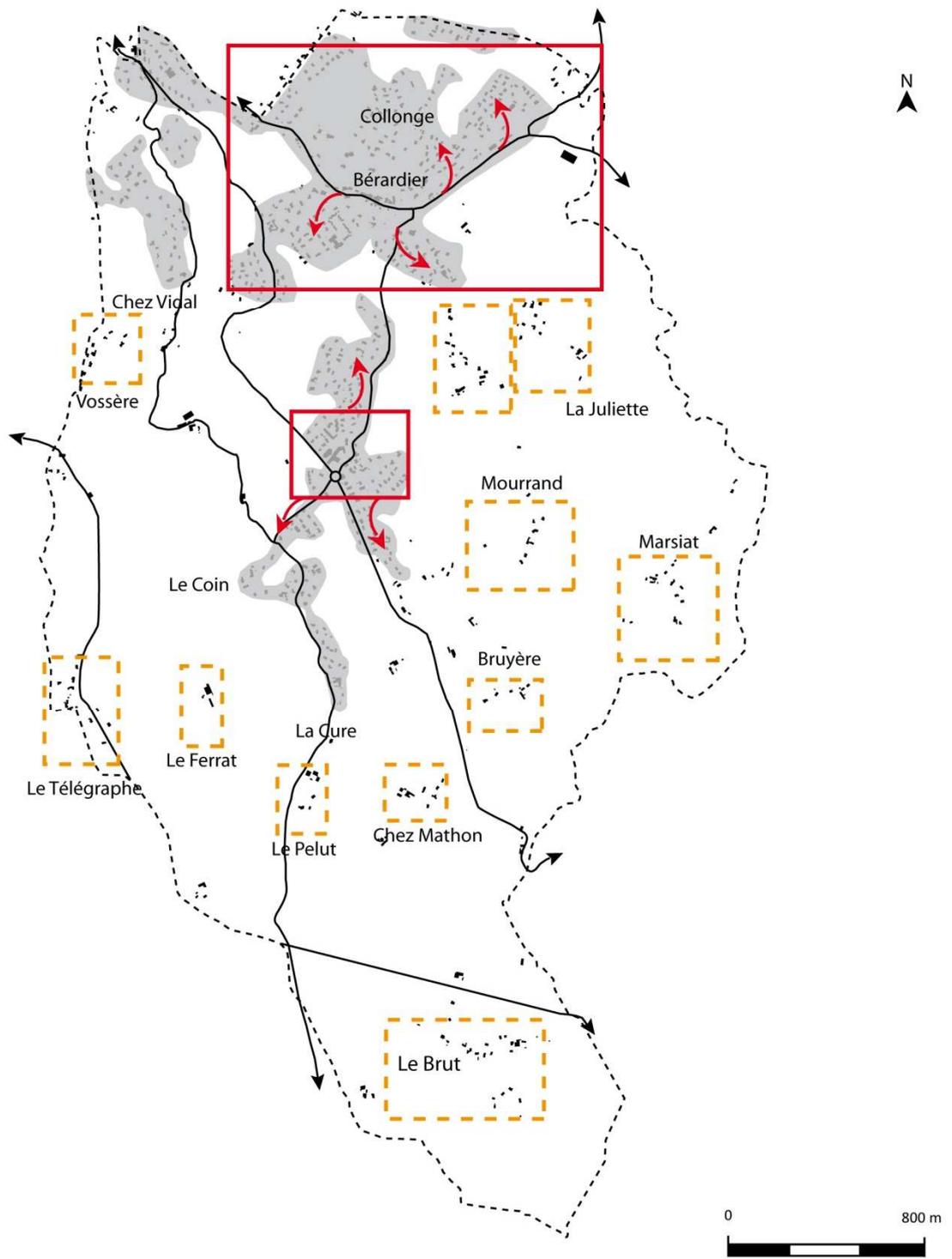
disponibilités en zone urbaine (dents creuses : 3,2 hectares) et les zones ouvertes en extension (1,8 hectare)) pour la construction d'environ 130 logements. Les secteurs d'urbanisation future devront présenter une densité minimale de 30 logements/hectares.

### **2.1.3. Maitriser le développement urbain dans le temps afin de pérenniser les équipements**

Le zonage du Plan d'Occupation des Sols a favorisé la mise en place de véritables bulles de construction créant un appel d'air : de nombreuses constructions se sont développées rapidement sur le territoire communal. En effet, le rythme de construction des dix dernières années a été irrégulier. Si en 2009 et 2010, le nombre de permis de construire s'élève à 3, on compte en 2012 plus de 20 permis déposés. Ces fluctuations du rythme de construction ont une influence sur le paysage qui se transforme rapidement dans un secteur précis de la commune, mais aussi sur les équipements et notamment les effectifs scolaires. Ainsi, à la rentrée 2014 une classe de maternelle a été fermée. Il en a été de même à la rentrée 2012 pour une classe de primaire.

**Le SCOT des Rives du Rhône prescrit pour la commune de Jardin, la construction d'au minimum 130 logements sur la durée du PLU, soit environ 13 logements/an.** Afin de prendre en compte au mieux ce développement de l'urbanisation, le projet communal souhaite **lisser le rythme de construction par la mise en place d'un phasage via les Orientations d'Aménagement et de Programmation.** Cela permettra de **prendre en compte les futures évolutions démographiques et de pérenniser les équipements scolaires sur le long terme.**

Jardin : une commune au développement urbain maîtrisé  
dans l'espace



Poursuivre le développement urbain au sein et en continuité directe de l'existant

Limiter l'évolution des hameaux en vue d'une gestion plus économe de l'espace

 Pôles urbains principaux : Bérardier et le centre-bourg

 Groupements bâtis

 Enveloppe bâtie principale

 Poursuivre l'urbansiation depuis les pôles urbains afin de limiter l'étalement urbain

## **2.2. Jardin, une commune dynamique et attentive à sa qualité de vie**

### **2.2.1. Maintenir les équipements en place qui participent à l'attractivité de la commune**

Les équipements publics jouent un rôle fondamental dans l'attractivité de la commune. Jardin reste bien dotée en équipements. La commune compte notamment une salle polyvalente, un espace associatif, une bibliothèque, des équipements sportifs en centre-bourg, mais également des équipements sanitaires et médicaux avec une pharmacie, une maison médicale et une maison de retraite sur Bérardier. Afin de compléter cette offre, **la commune accepte de voir se développer un projet de gendarmerie**. Autre projet, Jardin souhaite construire une nouvelle Mairie adaptée aux normes en vigueur.

Les équipements scolaires avec **l'école maternelle et primaire représentent pour Jardin le cœur du village**. Ils apparaissent comme **un point de rencontre entre les populations, qu'il convient de maintenir**. Afin de continuer à **faire vivre les équipements scolaires, le projet communal souhaite attirer de nouvelle population et notamment de jeunes ménages avec enfants, qui alimenteront les effectifs scolaires**.

### **2.2.2. Pérenniser et consolider l'activité de Bérardier qui fait de Jardin « une commune animée »**

La commune de Jardin compte aujourd'hui plusieurs commerces de proximité qui se concentrent au Nord du territoire, le long de la route de Bérardier, un axe majeur de la commune puisqu'il permet de relier la commune à l'agglomération de Vienne. On compte ainsi un commerce alimentaire, une boucherie, un tabac-presse, un fleuriste, une boulangerie, un salon de beauté, de coiffure et de toilettage, un bar et un restaurant ... L'ensemble de ses commerces restent dynamiques notamment de part leur emplacement et leur accessibilité. Plusieurs parkings se situent à proximité, comme le parking du Lavoir. Cependant ce dynamisme reste menacé, notamment par la proximité de l'agglomération Viennoise.

Le projet communal souhaite **pérenniser et consolider l'offre commerciale en place**. En effet, le dynamisme d'un commerce entraîne généralement l'activité de tout un secteur, par effet de proximité. Le projet communal souhaite également **développer une aire de co-voiturage sur le parking du Lavoir**. Outre sa position stratégique par rapport à Bérardier, cela permettrait de faire vivre les commerces en place lors des échanges de personnes et de véhicules.

Identifiée comme un pôle de proximité et un site artisanal potentiel, la commune souhaite **développer l'activité locale en favorisant et proposant des capacités d'installation pour les artisans, PME et bureaux**. La mise en place de la fibre optique sur l'agglomération Viennoise d'ici 2022, devrait également favoriser le développement d'activité.

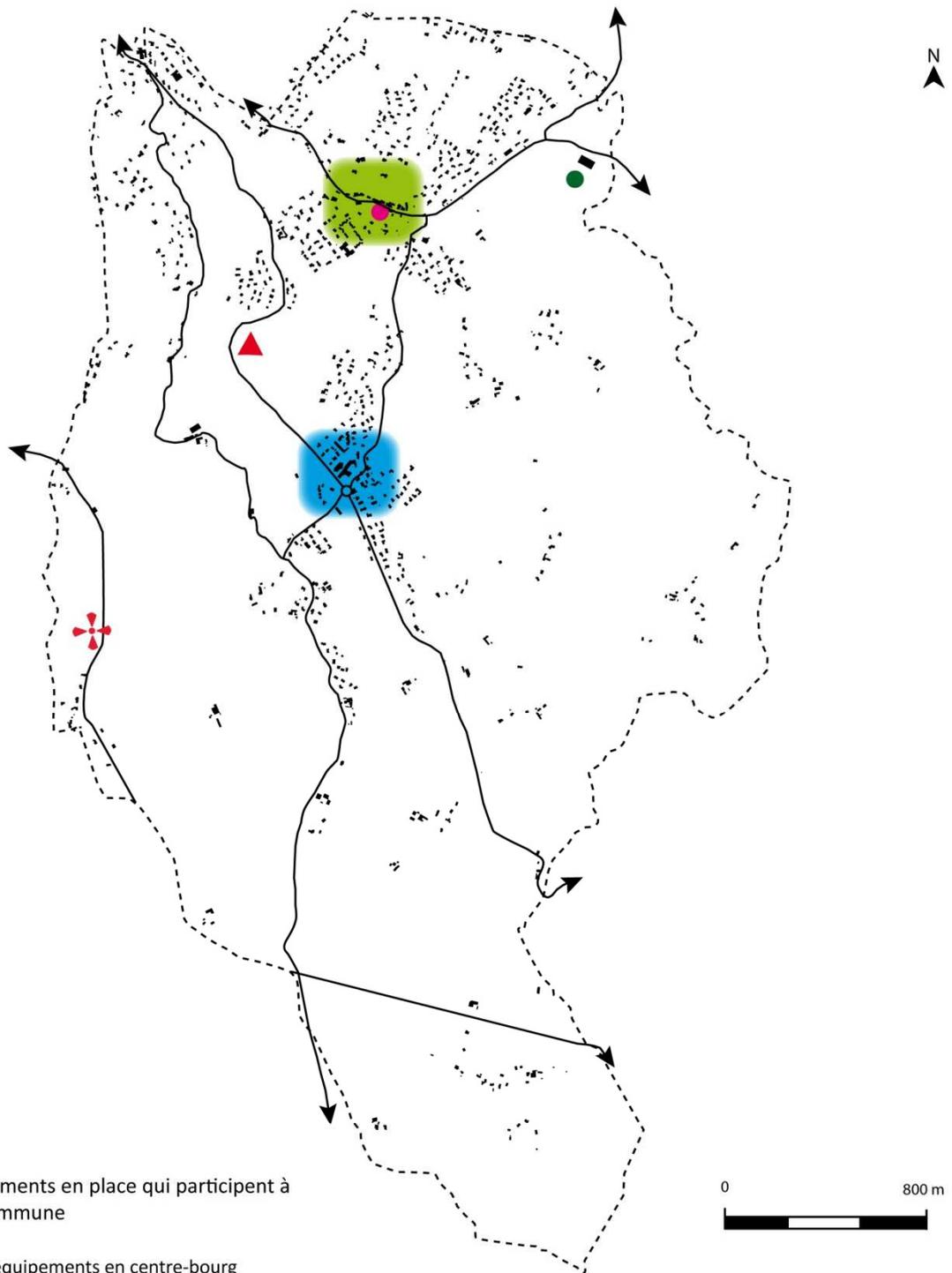
### **2.2.3. Développer les activités touristiques autour du patrimoine bâti et paysager de Jardin**

La commune de Jardin bénéficie d'un paysage vallonné proposant des vues sur les Alpes, la vallée du Rhône, les Monts du Lyonnais et le Pilat. **Le secteur du Télégraphe représente un point de vue remarquable** de la commune sur les paysages alentours. La commune souhaite notamment **aménager un belvédère afin de mettre en valeur le site**.

Le territoire est également traversé par de **nombreux chemins de randonnée et chemins ruraux que la commune souhaite préserver et valoriser**.

Enfin, Jardin bénéficie d'un patrimoine bâti avec les aqueducs et **la Tour de Montléans, qui abrite un mur d'escalade**. Le projet communal a pour ambition de **mettre en valeur et de protéger ce site historique**.

Jardin : une commune dynamique et attentive à sa qualité de vie



Maintenir les équipements en place qui participent à l'attractivité de la commune

 Maintenir les équipements en centre-bourg

Pérenniser et consolider l'activité de Bérardier qui fait de Jardin "une commune animée"

 Pérenniser et consolider l'offre commerciale en place

 Projet d'aire de co-voiturage sur le parking du Lavoisier

 Projet de zone d'implantation pour les artisans et PME

Développer les activités touristiques autour du patrimoine bâti et paysager de Jardin

 Mettre en valeur le point de vue du Télégraphe

 Mettre en valeur et protéger le site historique de la Tour de Montléans

## **2.3. Jardin : une identité rurale à valoriser et préserver**

### **2.3.1. Préserver et mettre en valeur les paysages ruraux de Jardin**

Jardin est une commune suburbaine avec un paysage rural. Son territoire est très souvent assimilé à une campagne vallonnée aux doux reliefs, où l'on retrouve des bois éparpillés, des bourgs en bas des pentes ou à mi-pente et des cultures situées dans les zones les plus planes. Les vues depuis les hauteurs sont dégagées et ouvertes sur l'environnement alentour. La force et la richesse de ce paysage résident avant tout dans sa diversité, avec un certain équilibre entre les zones boisées, les terrains agricoles et les hameaux.

Se dessine ainsi autour de l'espace bâti les terres agricoles. Cet ensemble est rythmé par **la présence de haies et de petits bosquets favorables à la faune et qu'il convient de préserver au titre de la trame verte**. Les espaces boisés se sont développés au niveau des collines et des plateaux. **Les forêts représentent ainsi un intérêt écologique fort pour la commune qu'il convient également de préserver et de mettre en valeur**. D'autres éléments remarquables du paysage, comme le chemin des Chênes, se doivent d'être identifiés et préserver.

Le réseau hydrographique de la commune de Jardin est important avec les ruisseaux de la Malatra, de Montléans et de la Suze, **un cours d'eau d'intérêt écologique à préserver et reconnu pour la trame bleue et comme zone humide**.

Enfin, la commune compte une ZNIEFF de type 2 : Ensemble fonctionnel formé par la Gère et ses affluents.

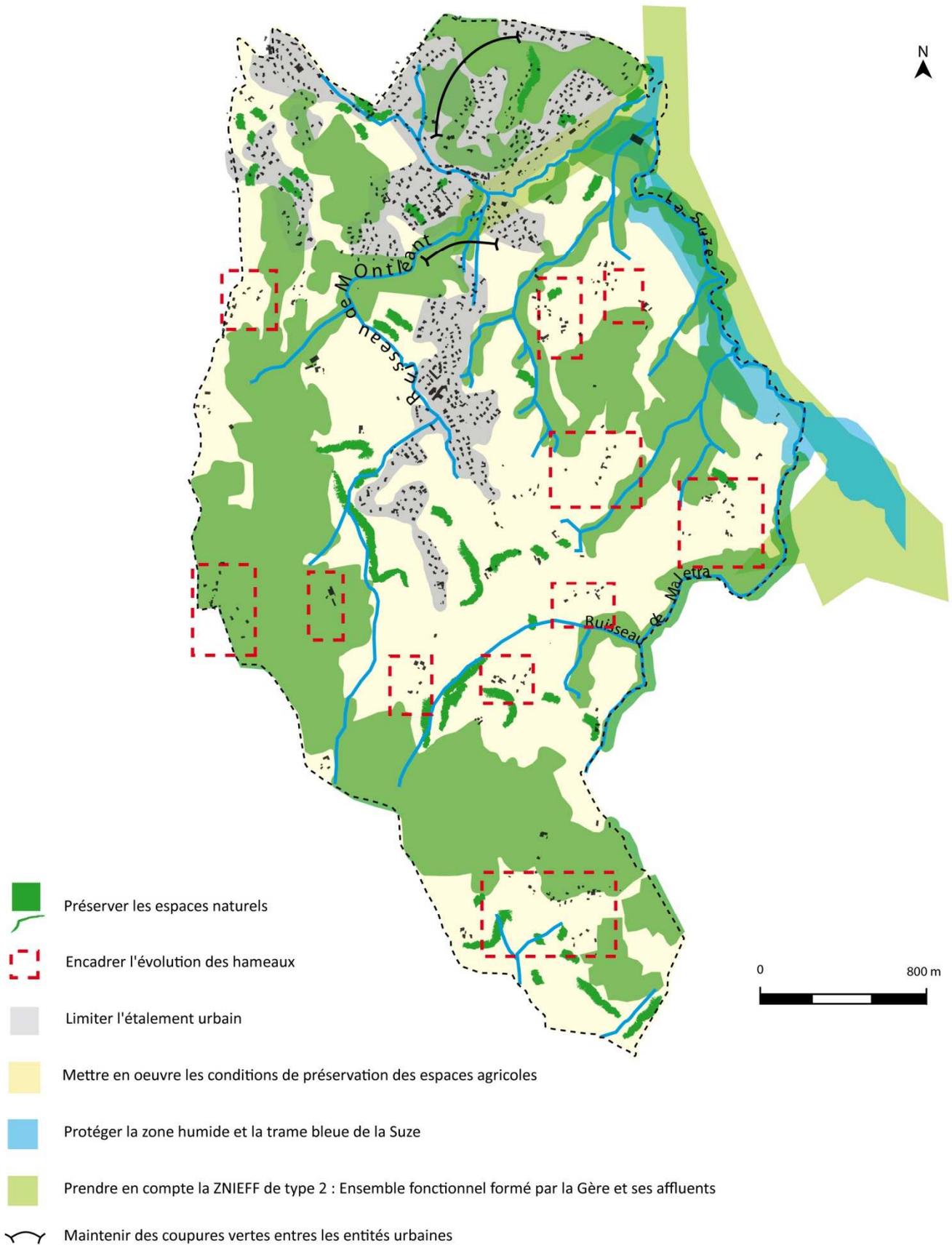
Le projet communal vise ainsi à **préserver et valoriser les caractéristiques paysagères existantes**. La stratégie d'urbanisation future doit permettre **d'accueillir de nouvelles populations sans changer ni transformer le paysage rural de la commune**. **Limiter l'évolution des hameaux dans les zones naturelles et agricoles, et encadrer au mieux l'étalement urbain**, apparaissent comme des objectifs majeurs pour préserver le cadre rural de Jardin. Il apparaît également essentiel de **maintenir les coupures vertes entre les différentes unités urbaines**.

### **2.3.2. Mettre en œuvre les conditions de la préservation des espaces agricoles**

L'activité agricole de Jardin compte 7 établissements actifs et représente 3,1% des emplois de la commune. Si la SAU occupait 56% de la superficie du territoire en 1988, elle n'en occupe plus que 46% aujourd'hui. Avec la déprise agricole qu'a connue la commune, la forêt a progressivement avancée sur les terres autrefois cultivées. La production de vaches laitières et de bovins apparaît comme l'activité la plus importante sur la commune, suivie par la culture des céréales.

Le projet communal vise à **maintenir l'activité et préserver les terres agricoles**. La pérennisation de l'activité agricole implique de **réduire au maximum les possibilités d'extension urbaine au détriment des espaces agricoles en menant une stratégie de modération de la consommation foncière**.

Jardin : une identité rurale à préserver



### **2.3.3. Prendre en compte les risques, les contraintes et les nuisances dans le développement urbain futur**

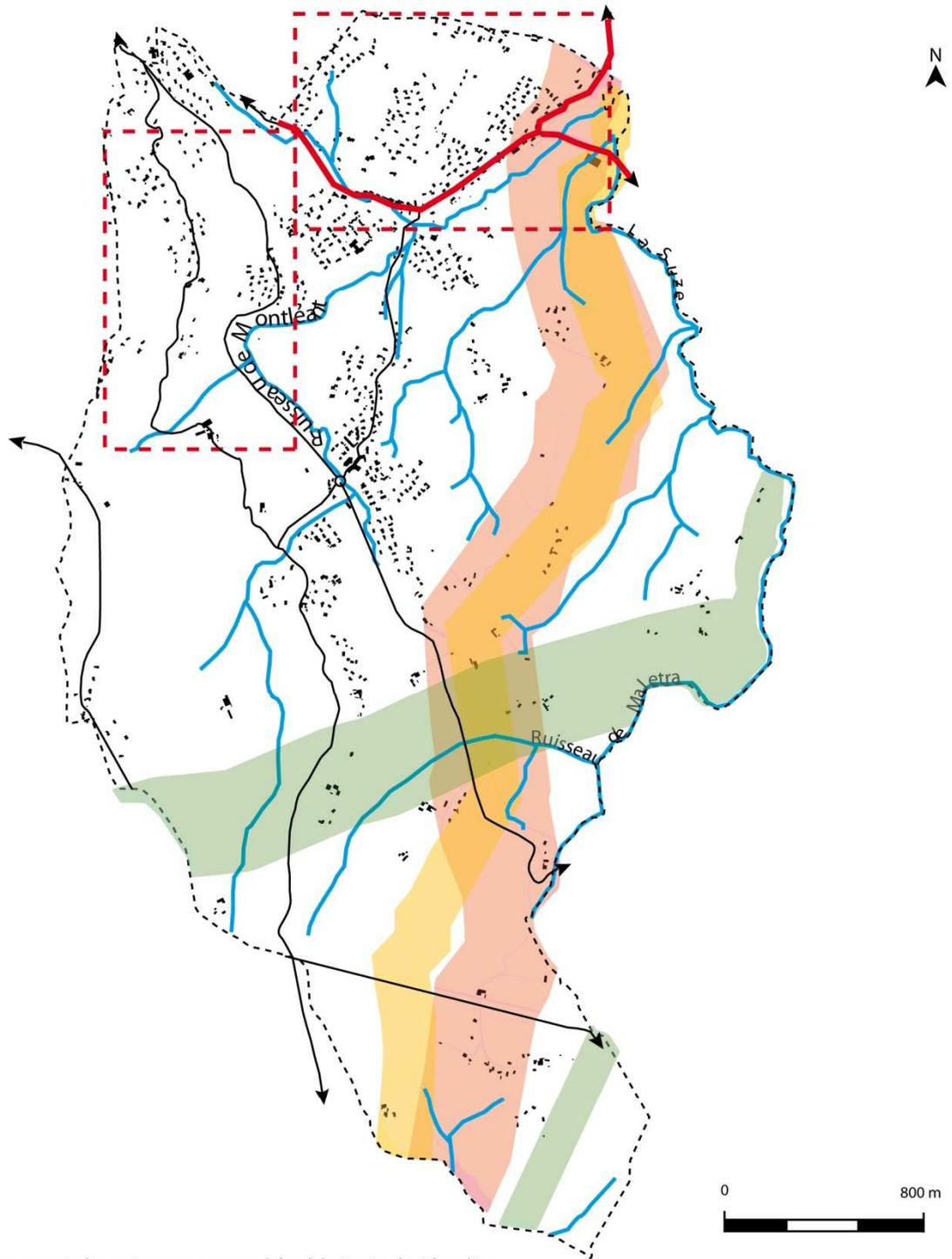
La commune de Jardin est essentiellement concernée par les risques générés par son relief et la présence des cours d'eau : mouvements de terrains, crues des cours d'eau et ruissellements sur versant. Plusieurs secteurs ont été urbanisés dans des zones à risques : c'est le cas notamment du Nord Ouest de la commune en proie aux glissements de terrain.

La commune est également concernée par le passage de la canalisation d'aire liquide et de gaz qui traverse la commune du Nord au Sud dans sa partie Est et limite son développement dans certains secteurs.

Enfin la commune est concernée par des nuisances sonores liée à la Route de Bérardier et à la montée de la Vieille Eglise, qui génèrent chaque jour un important transit.

**Le PLU vise à prendre en compte ses risques, contraintes et nuisances dans le développement urbain futur. Le projet a pour objectif de réduire les potentiels d'urbanisation dans les secteurs à risques. Il s'agit par ailleurs de mieux appréhender la connaissance des aléas existants sur la commune.**

Prendre en compte les risques, les contraintes et les nuisances  
dans le développement urbain



-  Prendre en compte les nuisances sonores liées à la Route de Bérardier
-  Prendre en compte le transport de gaz naturel haute pression et ses bandes d'effet
-  Prendre en compte le transport d'hydrocarbure
-  Prendre en compte la canalisation de gaz industriel sous pression
-  Réduire les potentiels d'urbanisation dans les secteurs à risque.
-  Prendre en compte les crues des cours d'eau