

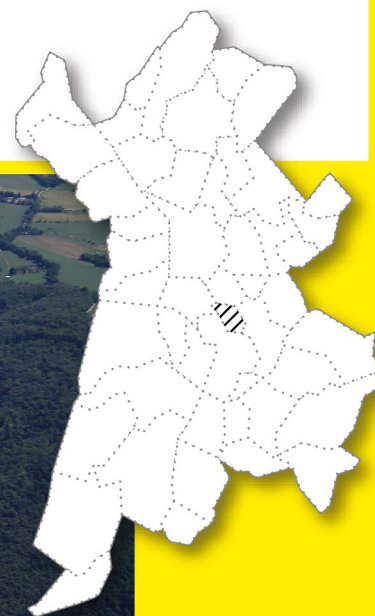


L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE BRESSON



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé le 20/12/2019



En vertu du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le rapport de présentation explique dans les deux pièces de son tome 4 les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Plus précisément, sur la base de l'article R151-2, il expose :

- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- Les justifications de la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- Les justifications de la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- Les justifications de l'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Les justifications de toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

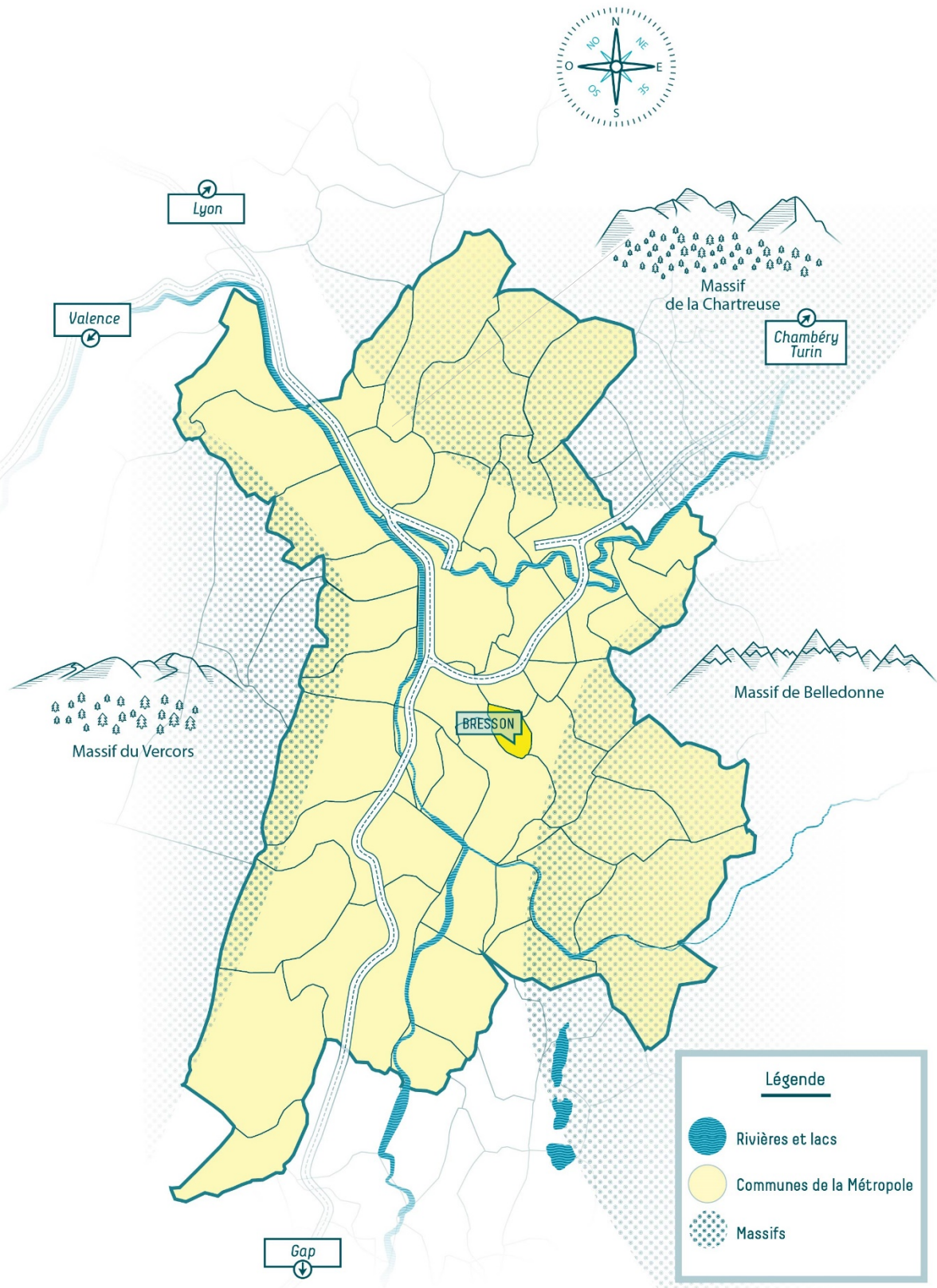
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison des orientations du PADD, ciblée sur les enjeux principaux et spécifiques du territoire communal, et par une justification locale de la complémentarité et de la pertinence des outils mobilisés sur la commune pour mettre en œuvre ces orientations (OAP, règlement écrit et graphique).



Commune de Bresson

Habitants : **684** Bressonnais
Superficie : **277** hectares
Densité : **247** hab./km²
Altitude : **229** m à **533** m

Pôle secondaire du Sud grenoblois dans le SCoT GREG



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DES VILLAGES, BOURGS ET HAMEAUX	7
RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE	9
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	13
AFFIRMER LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE « GRENOBLE, UNE MÉTROPOLE AU CŒUR DES ALPES » PAR UNE OFFRE ADAPTÉ	18
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	20
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	22
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	24
INTRODUCTION GÉNÉRALE	25
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP1 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « PANATIÈRE »	26

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DES VILLAGES, BOURGS ET HAMEAUX

STRUCTURER ET DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE DU VILLAGE DE BRESSON

La commune de Bresson de par sa taille et sa proportion en milieu naturel est considérée comme **pôle secondaire** dans le cadre du SCoT de la Grande Région de Grenoble (GREG). Néanmoins les **zones urbaines sont en continuité directe avec celles des communes d'Eybens et Echirolles**, toutes deux inscrites dans le cœur d'agglomération. Afin de rester cohérent avec cet état de fait, **l'espace préférentiel de développement** inscrit sur les communes d'Eybens et Echirolles **est prolongé** dans la plaine urbaine de Bresson ; rattachant ce continuum urbain jusqu'au centre-bourg, tout en restant dans les limites stratégiques du SCoT. Ainsi le centre du village de Bresson s'organise autour de la mairie avec son parc et d'un ensemble d'immeubles collectifs associés à une place et quelques locaux commerciaux. Actuellement, ces locaux n'ayant pas été investis par des commerces, ils sont occupés par des professions médicales. Le manque d'aménagement des espaces publics incite peu à la marche et potentiellement à la dynamique commerciale.

Rappel des orientations du PADD

- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Développer l'offre d'intérêt général ou publique en fonction des besoins de chacune des communes et préserver l'offre existante

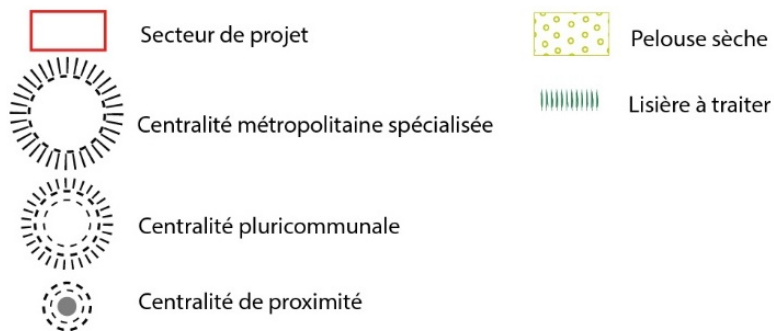
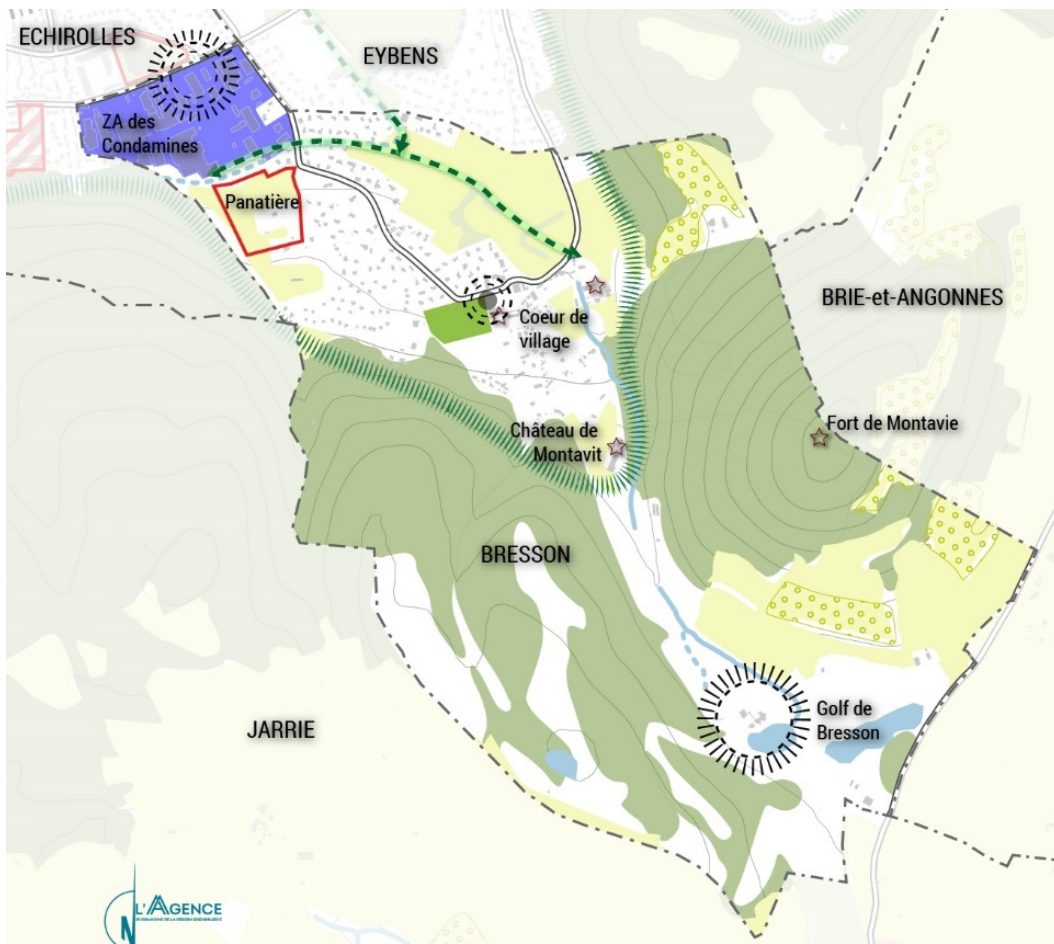
Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter la présence du parc de la mairie dans un environnement urbain et inscrire la mairie comme un élément au cœur du parc. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UV → Inscription du parc et de la mairie au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre l'implantation de commerces au cœur du village entre les immeubles, la mairie et le restaurant Chavant. 	<ul style="list-style-type: none"> → Délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) de proximité de 400 m² à l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale sur le centre du village. Cf. Justifications de la mixité fonctionnelle et commerciale
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anticiper le confortement le cœur du village avec l'implantation d'équipements publics au plus proche des logements collectifs, de la mairie et du centre ancien. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en AU du site « Grand-Pré » → Inscription des emplacements réservés à l'atlas J pour la création d'équipements publics
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte les caractéristiques urbaines du tissu ancien constituant le centre du village. ▪ Inscrire l'église et le cimetière dans le tissu urbain environnant. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UA2, à vocation de confortement de la structure historique du centre-bourg.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversifier l'offre de logements dans le centre ancien avec une augmentation des logements sociaux dans les nouveaux projets 	<ul style="list-style-type: none"> → Inscription au plan C2 d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS), pour un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux dès la construction de 5 logements. (voir encadré pages suivantes)

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- Conforter le centre-bourg en permettant le développement de nouvelles mobilités

→ *Inscription d'emplacements réservés à l'atlas J permettant d'élargir les voies existantes et de développer des cheminements piétons-cycles.*



RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

DÉVELOPPER UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS À PROXIMITÉ DU CŒUR MÉTROPOLITAIN SUR LE SITE DE PANATIÈRE

Le secteur de Panatière est constitué d'une prairie en pente légère de près de 3 hectares entourant une belle demeure bourgeoise et son parc arboré de plus d'1 hectare. Il est situé au nord de la commune, au sein de l'Espace Préférentiel de Développement à proximité avec la dynamique du cœur de l'agglomération, de son réseau viaire et de son réseau de transport en commun.

Ce secteur articule des contextes urbains diversifiés, entre la zone d'activité des Condamines et un tissu pavillonnaire peu dense. D'autre part, sa situation en surplomb lui offre une belle visibilité vers la plaine et les massifs environnants. Il est cerné par une forte végétation au nord en limite avec la zone d'activité, à l'ouest par des boisements de la Frange verte.

L'urbanisation de ce site profitera d'une situation favorable à l'échelle intercommunale, il permet de proposer une offre de logements diversifiés en termes de formes urbaines et de mixité sociale.

Rappel des orientations du PADD

- Diversifier l'offre de logements de la Métropole
- Favoriser une qualité urbaine et architecturale adaptée aux modes de vie des habitants
- Favoriser l'intensification du développement urbain dans le cœur métropolitain
- Fonder l'aménagement urbain du cœur métropolitain sur la prise en compte de la qualité environnementale

Déclinaisons communales

- Proposer une offre nouvelle de logements à proximité du cœur de l'agglomération
- Favoriser une **intensification de l'urbanisation** par rapport au quartier d'habitat individuel déjà existant, tout en assurant une constructibilité qui ne nuira pas à la qualité paysagère du site et s'insérera au mieux entre les maisons de R+1 à R+2
- **Distinguer trois secteurs** pour l'urbanisation de Panatière :
 - La partie sud pour une urbanisation déjà enclenchée ;
 - La partie nord, en lien avec l'aménagement du carrefour de l'oratoire ;
 - La partie ouest, dans un 3^{ème} temps, une fois que l'aménagement des deux premières tranches seront réalisées.
- **Diversifier l'offre logements** avec une augmentation des logements sociaux dans les nouveaux projets

Traduction réglementaire

- *Classement en zone UD1, de la partie sud de Panatière, actuellement équipée et desservie par les réseaux*
- *Classement en zone AU-D1 de la partie nord reprenant les règles volumétriques de la zone UD1.*
- *Classement en zone AU stricte du secteur ouest, dépourvu de réseau suffisant en prévision de la réalisation des constructions.*
- *Inscription au plan D1 des hauteurs dans le Plan des Formes Urbaines pour diminuer la hauteur du bâti à du R+2 sur les secteurs classés en UD1 et AU-D1. Cf. justification du plan des formes urbaines*
- *Inscription au plan C2 d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS), pour un objectif de 30 % de logements locatifs sociaux dès la construction de 3 logements. (voir encadré ci-contre)*

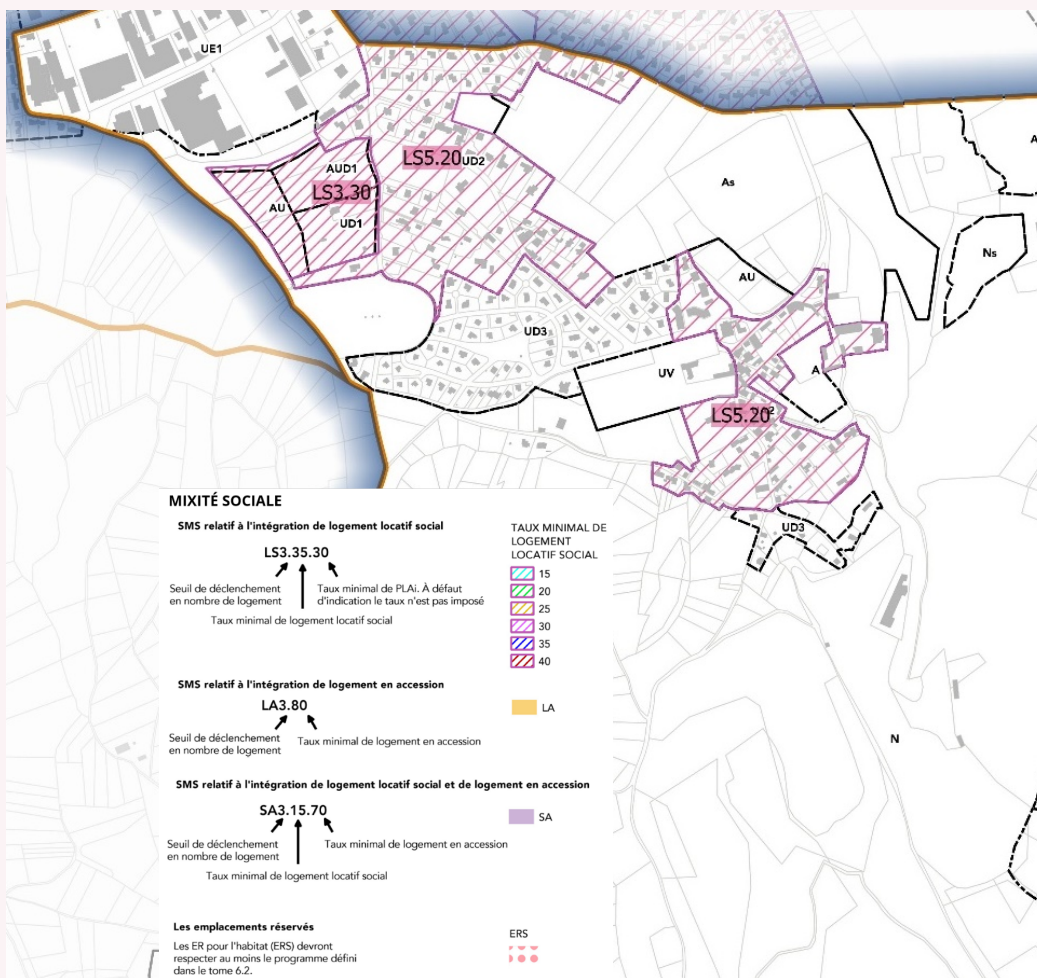
Déclinaisons communales

- Garantir et sécuriser **une urbanisation qualitative**, prenant en compte la diversité des contextes environnant
- Garantir **l'aménagement du carrefour** entre la rue de la République et la rue de l'Oratoire, permettant ainsi l'accès au site
- **Préserver le parc de la maison existante** dans le cadre de cette nouvelle urbanisation
- Assurer des continuités piétonnes vers la forêt

Traduction réglementaire

- *Inscription à l'atlas G de l'OAP sectorielle « Panatière » n°1 qui précise les orientations d'aménagement attendues sur ce secteur. Cf. Justification de la complémentarité entre les OAP sectorielles et le règlement.*
- *Inscription à l'atlas J des emplacements réservés pour l'élargissement de voirie, la sécurisation du carrefour et cheminement piéton.*
- *Inscription du parc au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.*
- *Inscription à l'atlas J d'e la servitude de localisation pour la création d'un cheminement piéton-cycle.*

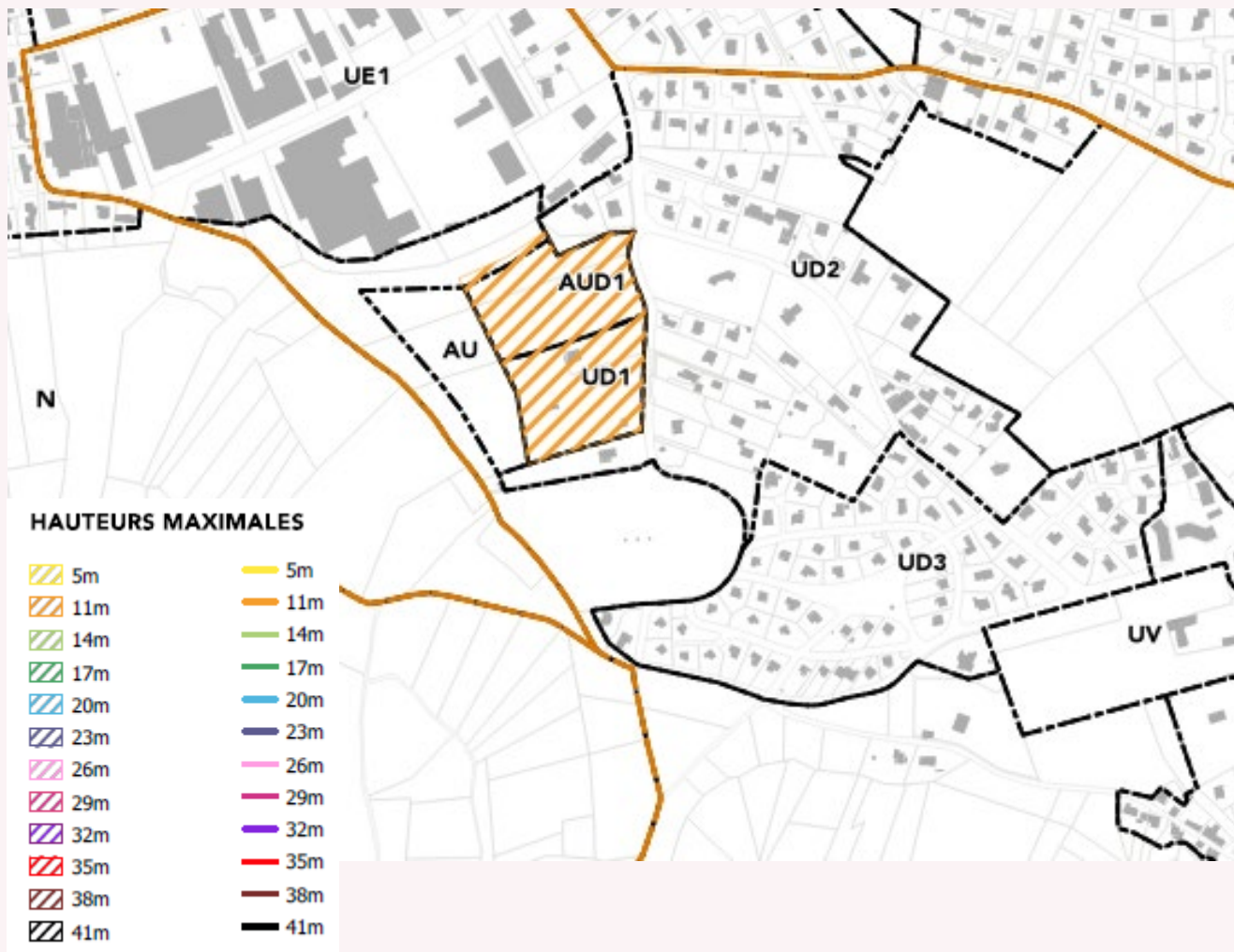
Extrait de l'atlas de mixité sociale



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Le plan des hauteurs

Pour favoriser une cohérence morphologique entre constructions nouvelles et constructions existantes, des adaptations de hauteurs pour les constructions nouvelles ont été prévues **pour tenir compte de l'environnement bâti existant**, la hauteur maximale est fixée à 11 mètres sur le secteur de Panatière (zone UD1 et AU-D1), au lieu des 13 mètres inscrits dans le règlement de la zone UD1 avec un acrotère.



PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT DANS LE TISSU PAVILLONNAIRE

Le parc de logement est essentiellement constitué de maisons individuelles (environ 80 %) récentes et formant un tissu urbain peu dense. L'ensemble de maisons individuelles au nord de la commune, dans la continuité Est de Panatière, présente encore un potentiel de densification : comme le site de Bernadière, avec ces 1,25 hectares, qui est constitué de 2 tènements très arborés, occupés chacun d'une seule villa. Le lotissement organisé autour du chemin des Vignes et de la rue des Alises est quant à lui plus dense et il présente surtout une organisation permettant peu d'intensification.

Rappel des orientations du PADD

- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards.
- Maitriser le développement des villages bourgs et hameaux en favorisant l'urbanisation des espaces non bâtis.
- Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires.

Déclinaisons communales

- Favoriser les réhabilitations et requalifications des logements individuels existants.
- Permettre une densification qualitative sur tous les quartiers d'habitat individuel et optimiser les potentialités foncières (mixité de programme, division parcellaire) sur les sites de Bernadière et autour de la rue de la République.
- Diversifier l'offre de logements dans les tissus pavillonnaires avec une augmentation des logements sociaux dans les nouveaux projets
- **Contenir l'évolution des maisons individuelles**, autour du chemin des vignes et de la rue des Alises au regard de l'organisation du tissu urbain, ainsi qu'au sud de la rue de Montavie
- Inscrire les équipements scolaires dans le tissu urbain environnant

Traduction réglementaire

- *Classement en UD2, des différents quartiers pavillonnaires*
- *Inscription à l'atlas C2 d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS), sur le tissu pavillonnaire autour de la rue de la République et sur les sites de Bernadière ; pour un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux dès la construction de 5 logements (voir encadré pages précédentes)*
- *Classement en UD3, capacité d'évolution limitée du tissu d'habitat individuel*
- *Classement de l'école primaire en UD2*

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA ZONE DES CONDAMINES

La zone des Condamines a une influence intercommunale du fait de sa localisation le long d'un axe générateur de flux, l'avenue de la République, en limite avec Echirolles et Eybens. Malgré le classement en ZACOM 3 dans le cadre du SCoT de la Grande Région Grenobloise, elle accueille un ensemble d'activités relativement hétérogènes :

- Des activités avec une dominante dans le domaine de l'impression et du BTP ;
- Un garage automobile ;
- Des grandes surfaces commerciales en façade urbaine, sur l'avenue de la République implantées avant le classement du secteur en ZACOM 3.

Cette zone est aujourd'hui vieillissante et nécessiterait un réaménagement urbain.

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer l'occupation des zones d'activités dédiées en les réservant aux fonctions ne pouvant s'intégrer en espace urbain mixte, par l'encadrement strict de leur occupation, et notamment par l'interdiction du logement.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver la diversité économique dans le cœur de l'agglomération avec des activités productives et artisanales compatibles avec l'habitat. ▪ Proscrire le développement de logement sur le secteur 	<p>→ Classement en UE1 de la ZA des Condamines</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre l'implantation du commerce de gros le long de l'avenue de la République 	<p>→ Délimitation à l'atlas C1 d'un périmètre de l'EDC reliant les grandes surfaces commerciales. Cf. justification de la mixité fonctionnelle et commerciale</p>

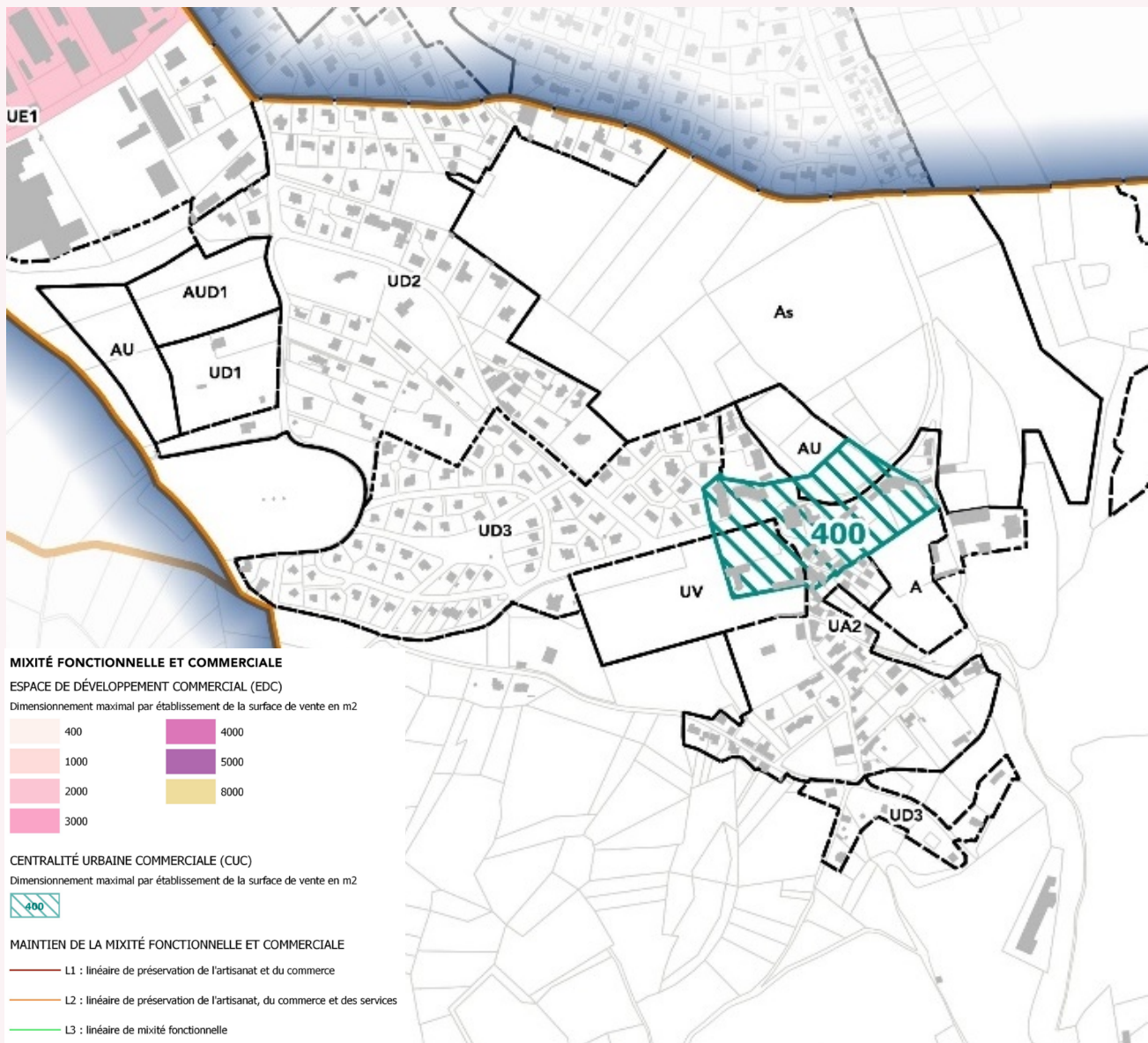
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

L'Espace de Développement Commercial – EDC

Le périmètre de l'EDC est construit sur la base d'une traduction dans le PLUi des périmètres de la ZACOM 1, délimité en cohérence avec le SCoT de la Grande Région Grenobloise (GREG). La zone des Condamines, par sa vocation d'activités est en partie exclue de l'EDC, seul est maintenu le secteur à vocation commerciale. Le PLUi fixe le dimensionnement maximal de surface de vente au sein de l'EDC par établissement à 2000m² pour les Condamines.

La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

La commune de Bresson possède un centre-bourg avec une dynamique de services dans les locaux en rez-de-chaussée. Afin de polariser la dynamique préexistante et de permettre son évolution cette centralité urbaine est inscrite comme une CUC de proximité, sur le périmètre du centre-bourg. Elle répond aux ambitions du PADD visant à renforcer les logiques de proximité et elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente.



LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Rappel sur les dispositions du SCoT de la GReG et exposé des choix de délimitation de l'espace préférentiel de développement

Le SCoT de la Grande Région de Grenoble a défini, pour l'ensemble de son territoire, les espaces potentiels de développement à long terme, à l'intérieur desquels pourra se faire le développement urbain des communes (les secteurs qui ne sont pas compris dans l'espace potentiel de développement sont les espaces agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme). L'interface est constituée de "**limites de principes**" ou de "**limites stratégiques**" que le PLUi doit préciser, matérialiser sur le terrain et qualifier (cheminements, haies, murets...).

Au sein de l'espace potentiel de développement, l'**espace préférentiel de développement** correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire qui accueilleront à l'avenir la majeure partie du développement urbain.

Pour les pôles locaux et secondaires tels que Bresson, il revient au PLUi d'en définir le périmètre en prenant en compte certains principes définis par le SCoT, rappelés dans le livret métropolitain.

En accord avec ces principes, l'espace préférentiel de développement de Bresson a été délimité de manière à inclure le **centre du village** qui accueille une mixité de fonctions urbaines (habitat, services, restauration) et un potentiel foncier pour accueillir logement et équipement. Il a été décidé, d'inscrire également au sein de l'espace préférentiel de développement le site de Panatière en continuité avec les espaces préférentiels de développement d'Echirolles et d'Eybens, de fait la zone des Condamines rentre ainsi dans ce périmètre.

Ces choix sont motivés par les objectifs suivants :

- > Conforter la fonction de pôle de vie de proximité du centre du village et marquer la continuité du cœur d'agglomération.
- > Limiter l'urbanisation dans les autres secteurs urbains

L'espace préférentiel de développement du Bresson correspond ainsi aux zones AUD1, UD1, AU, UA2, UV et UE1 qui permet :

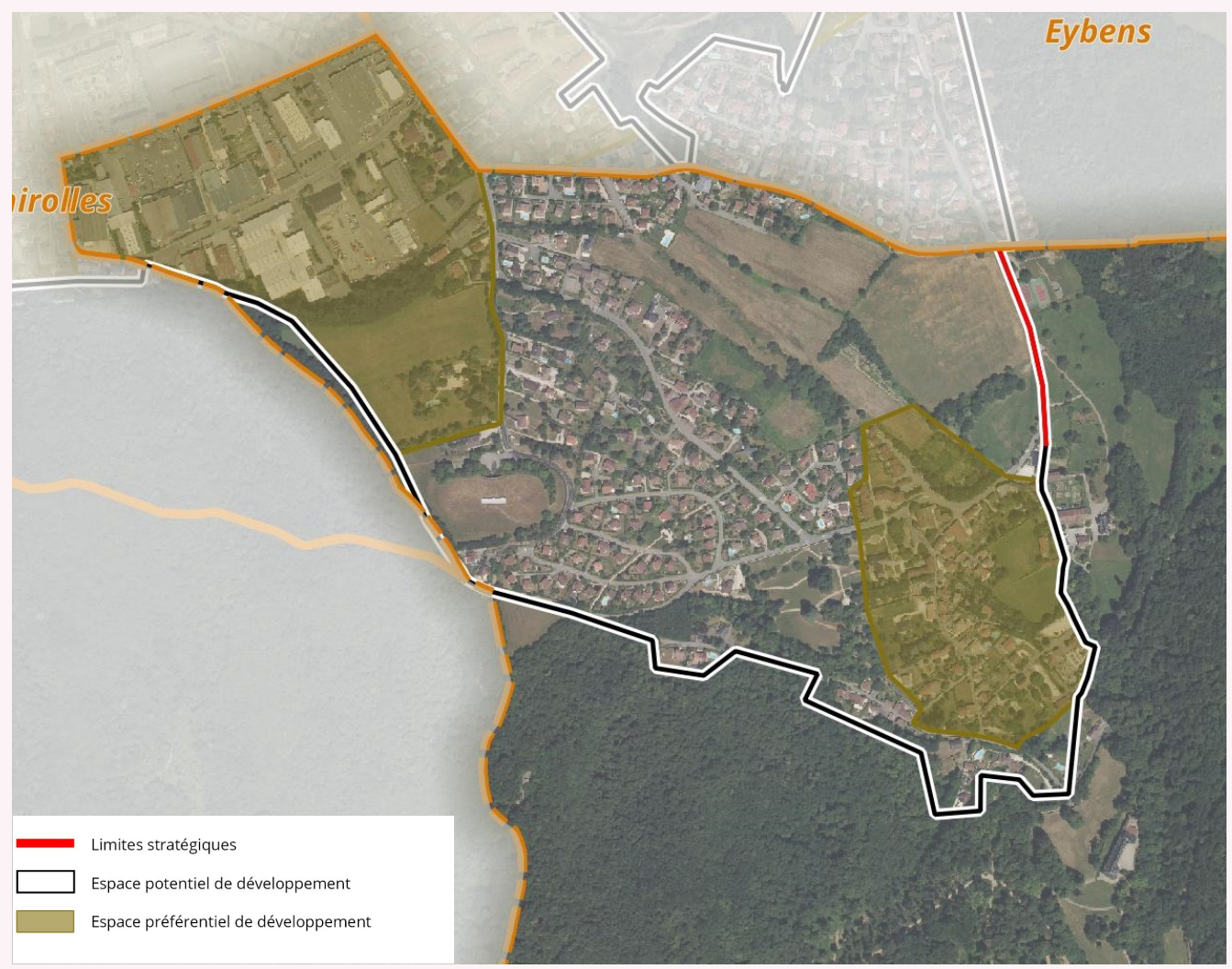
- > Une mixité fonctionnelle, dans une logique de confortement du centre-bourg
- > L'implantation de nouvelles constructions dans des dents creuses et en continuité du cœur d'agglomération.
- > La réhabilitation, la mutation et l'extension des constructions existantes

Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de la moitié de l'offre nouvelle en logements à Bresson est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les recommandations du SCoT pour les pôles locaux ou secondaires.

LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

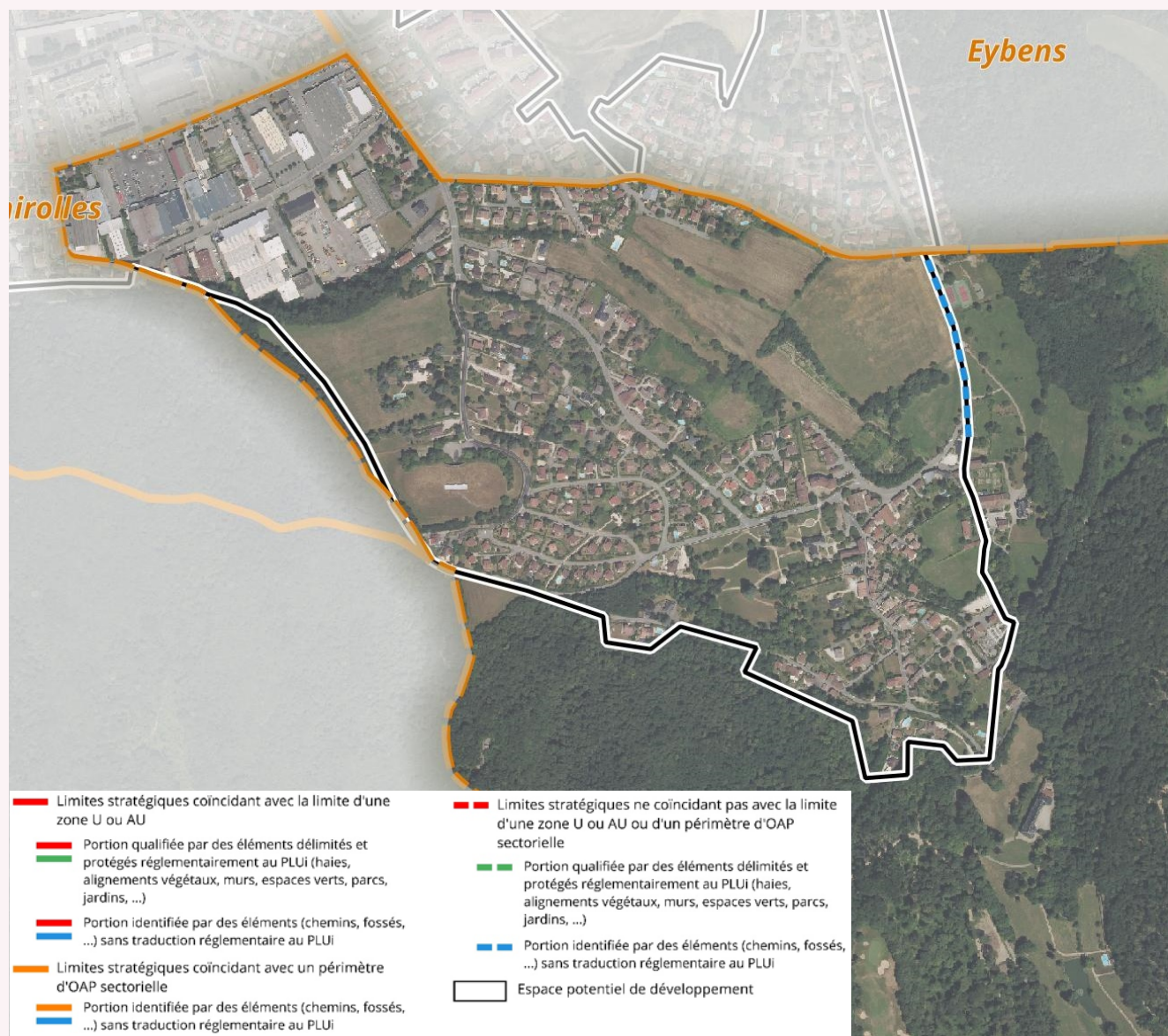
Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement



DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCoT DE LA GReG

Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Bresson, les limites stratégiques du SCoT de la Grande Région de Grenoble coïncident avec l'avenue de Bresson. Celle-ci n'a pas été traduite en limite de zones urbaines, elle est inscrite dans une zone agricole stricte.



AFFIRMER LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE « GRENOBLE, UNE MÉTROPOLE AU CŒUR DES ALPES » PAR UNE OFFRE ADAPTÉE

CONFORTER UNE OFFRE TOURISTIQUE MÉTROPOLITAINE AUX PORTES DE L'AGGLOMÉRATION

La commune de Bresson profite d'un environnement paysager qualitatif et attractif aux portes de l'agglomération. Elle dispose également d'un panel de châteaux important dont celui de Montavit, implanté à distance de l'urbanisation et profitant d'une vue en surplomb sur la plaine et sur les massifs environnants. Il est ainsi à l'interface entre le cœur de l'agglomération et le plateau de Champagnier. Dans la continuité du parc du château, au sein de la plaine de Jolie Vache, le golf de Bresson est un équipement sportif et touristique d'envergure internationale.

Rappel des orientations du PADD

- Consolider la place de la Métropole sur le marché du tourisme d'affaires

Déclinaisons communales

- Inscrire le château de Montavit dans son environnement naturel.
- **Inscrire le golf dans l'environnement naturel**, inséré entre les collines des Sallières et de Montavie.

Traduction réglementaire

→ Classement en zone naturelle (N)

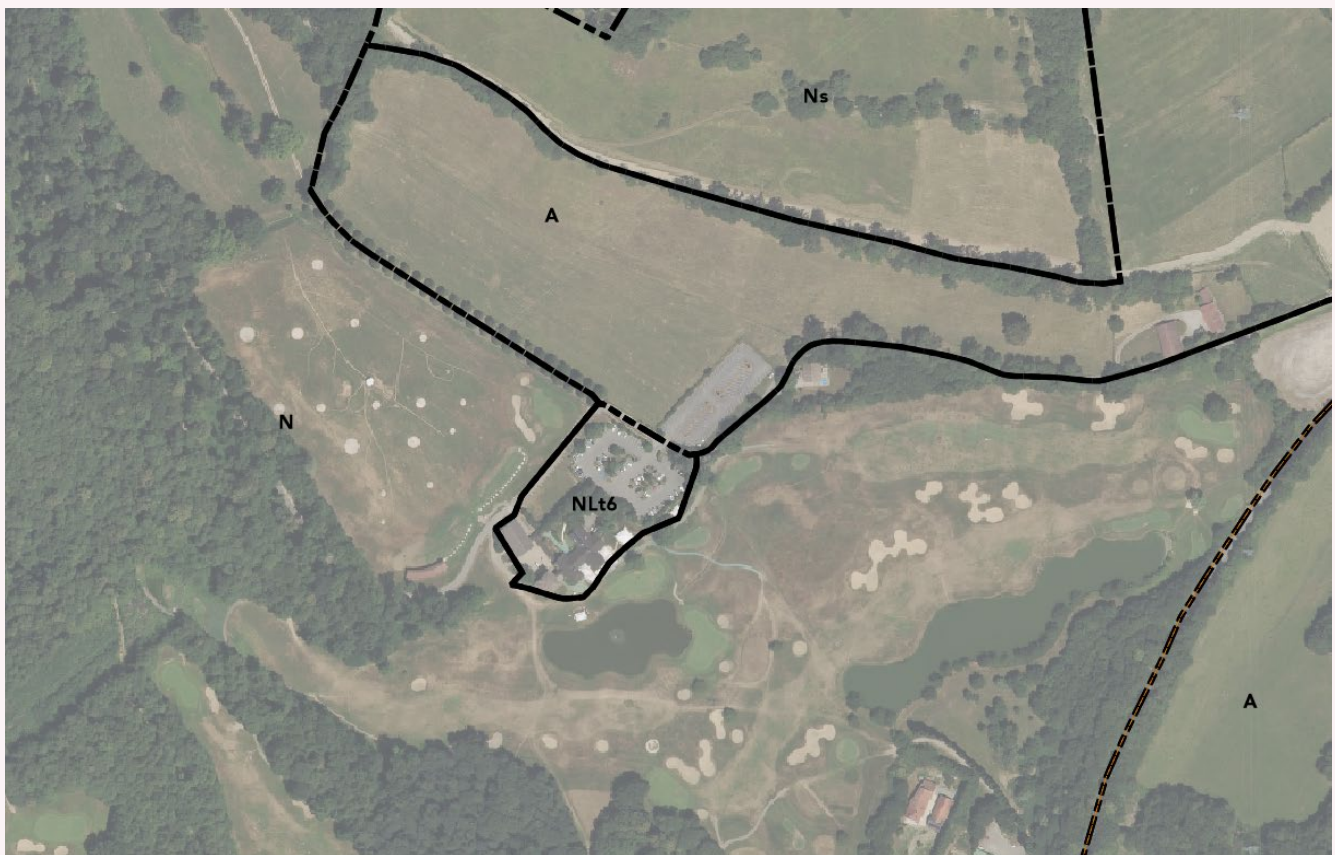
→ Classement en zone naturelle (N)

→ Classement d'un STECAL NLT6 pour l'amélioration de l'accueil du public (Voir encadré ci-dessous)

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Le STECAL NLT6 est délimité en zone naturelle, sur un tènement situé sur la commune de Bresson. Il a pour objet l'évolution de l'accueil de la clientèle du golf. Ce STECAL a été délimité le bâtiment existant et les stationnements et couvre environ 1 ha. Le règlement du STECAL précise que seules sont autorisées des constructions nécessaires à l'activité du golf. L'emprise au sol maximale des constructions ne dépassera pas 100m² et leur hauteur est limitée à 6 m.

Sur le plan paysager, l'ensemble de ce secteur (bâtiment et parking) est aménagé avec une bordure arborée et un ensemble boisé important en entrée du bâtiment. Au-delà du périmètre du STECAL se trouve le practice de Golf bordé par des boisements importants. Pour assurer son intégration paysagère, le règlement du STECAL prévoit que les talus, entourant le site soient plantés d'arbustes variés. Les clôtures devront être conçues de façon à être perméables à la petite faune et les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées. Il n'est pas fixé de surface minimale de pleine terre ou d'espace végétalisé au regard du périmètre resserré du STECAL et de la nature du sol (parking en enrobé).



CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

CONFORTER LA DIVERSITÉ DES ESPACES AGRICOLES DE LA COMMUNE

Les tènements agricoles de la commune sont dispersés et divers. En arrivant dans la commune depuis le cœur de l'agglomération la « coulée verte » de Pré Bresson marque un premier plan verdoyant et met en valeur la silhouette du cœur du village de Bresson. Cette coupure verte se prolonge de l'autre côté de l'avenue de Bresson et sur les coteaux du Flandru qui se poursuivent sur la commune d'Eybens. L'autre ensemble agricole est implanté dans la continuité du Golf et des communes de Brié-et-Angonnes et s'insère dans la vocation agricole du plateau de Champagnier. Au-delà des enjeux économiques, les terres agricoles à proximité du cœur d'agglomération ont un intérêt paysager, environnemental, récréatif à valoriser.

Rappel des orientations du PADD

- Protéger les espaces agricoles stratégiques de plaine et de plateau
- Protéger les espaces agricoles de coteaux et préserver leur multifonctionnalité
- Limiter, le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles
- Créer des conditions favorables au maintien des petites exploitations et au développement de nouvelles formes d'agriculture à forte valeur ajoutée : agriculture bio, maraîchage, culture spécialisée...

Déclinaisons communales

- Prendre en compte la zone humide du Pré Bresson, d'une part pour conforter la vocation agricole et d'autre part pour interdire toute construction sur ce secteur.
- Marquer la continuité agricole à l'est de l'avenue de Bresson et assurer ainsi les ouvertures
- **Marquer la vocation agricole** sur l'espace ouvert et dédié à l'agriculture de la colline du Flandru entre la commune de Bresson et d'Eybens et éviter ainsi l'enfrichement de ces sites.
- Protéger l'espace sommital du Flandru de toute construction pour limiter tout impact sur le paysage.
- **Assurer les continuités agricoles avec la commune de Brié-et-Angonnes** sur les versants sud de la colline de Montavie dédiés à cette activité

Traduction réglementaire

- *Classement en zone agricole stricte (As) de la zone humide du Pré Bresson et des pieds de coteaux*
- *Classement en zone agricole stricte (As) de la colline du Flandru*
- *Classement en zone agricole (A) du versant sud de la colline de Montavie*

PROTÉGER LES ESPACES BOISÉS SUR LES VERSANTS DU MONT JAYET ET DE MONTAVIE

L'importance de la forêt de la commune de Bresson constitue presque la moitié du territoire et marque ainsi fortement le paysage de la commune. Elle fait partie de l'ensemble de la Frange Verte, reconnue comme un corridor écologique à l'échelle du SCoT de la GREG. Plus précisément, elle est implantée sur les deux collines, celle du Mont Jayet et celle du Fort de Montavie. La colline de Montavie est également concernée par un réservoir de biodiversité pour marquer un secteur de pelouse sèche où l'on retrouve un cortège floristique d'intérêt patrimonial.

Ces boisements sont implantés sur des pentes faibles et leur accès est relativement aisé. De fait, cela permet une gestion ou un entretien facile ; pour autant le bois est peu valorisé sur le secteur et sa production peu rentable. Ce manque de valorisation peut entraîner un manque d'entretien et donc à terme renforcer le risque d'incendie.

Rappel des orientations du PADD

- Garantir la vocation d'ouverture au public de certains espaces forestiers en prenant en compte les activités de loisirs (au sein ou en bordure de ces espaces forestiers) et favoriser leur accessibilité.
- Permettre l'exploitation de la forêt, sans nuire aux fonctionnalités environnementales et récréatives de ces espaces.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser les ensembles boisés sur les collines du Mont Jayet et de Montavie. 	→ Classement en zone naturelle (N)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger et interdire toute constructibilité sur les ensembles de pelouses sèches de la colline du Flandru et sur le versant sud de la colline de Montavie. 	→ Classement en zone naturelle stricte (Ns) sur les secteurs de pelouse sèche

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

VALORISER L'IMPORTANCE DU PATRIMOINE BÂTI RÉPARTI AU SEIN DU PAYSAGE COMMUNAL

La commune de Bresson, offre un paysage contrasté entre **deux entités paysagères fortes** : **les confluences grenobloises** et **le plateau de Champagnier** d'une part et **le piémont de Belledonne** d'autre part qu'elle doit faire valoir. Dans les piémonts urbains, la commune présente un patrimoine bâti marqué par ses différents châteaux et autres bâtiments vernaculaires. Ce patrimoine bâti ponctue également les espaces naturels comme le château de Montavie et le fort de Montavie.

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les entités paysagères
- Définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire
- Renforcer les connexions entre les espaces de nature de la Métropole

Déclinaisons communales

- Prendre en compte les **caractéristiques urbaines du tissu ancien** constituant le centre du village.
- Préserver la **mairie, son parc et son cèdre** pour leurs caractéristiques patrimoniales, et plus largement préserver les différents châteaux de la commune et autres patrimoines vernaculaires (Eglise, Ancienne école, ferme)
- Préserver également les **éléments du petit patrimoine** comme les différentes croix, fontaines et fours répartis sur la commune.
- Inscrire le fort de Montavie comme un élément du patrimoine métropolitain.
- Préserver les qualités paysagères spécifiques de la commune

Traduction réglementaire

- *Classement en AU2 pour l'ensemble du tissu patrimonial*
- *Inscription du hameau au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.*
- *Inscription de ces éléments au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.*
- *Inscription au plan F1 des ambiances paysagères « piémont urbain », « versant boisé », « pente agricole » et dans le carnet de paysage « Confluence grenobloise » de l'OAP Paysages et Biodiversité.*

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

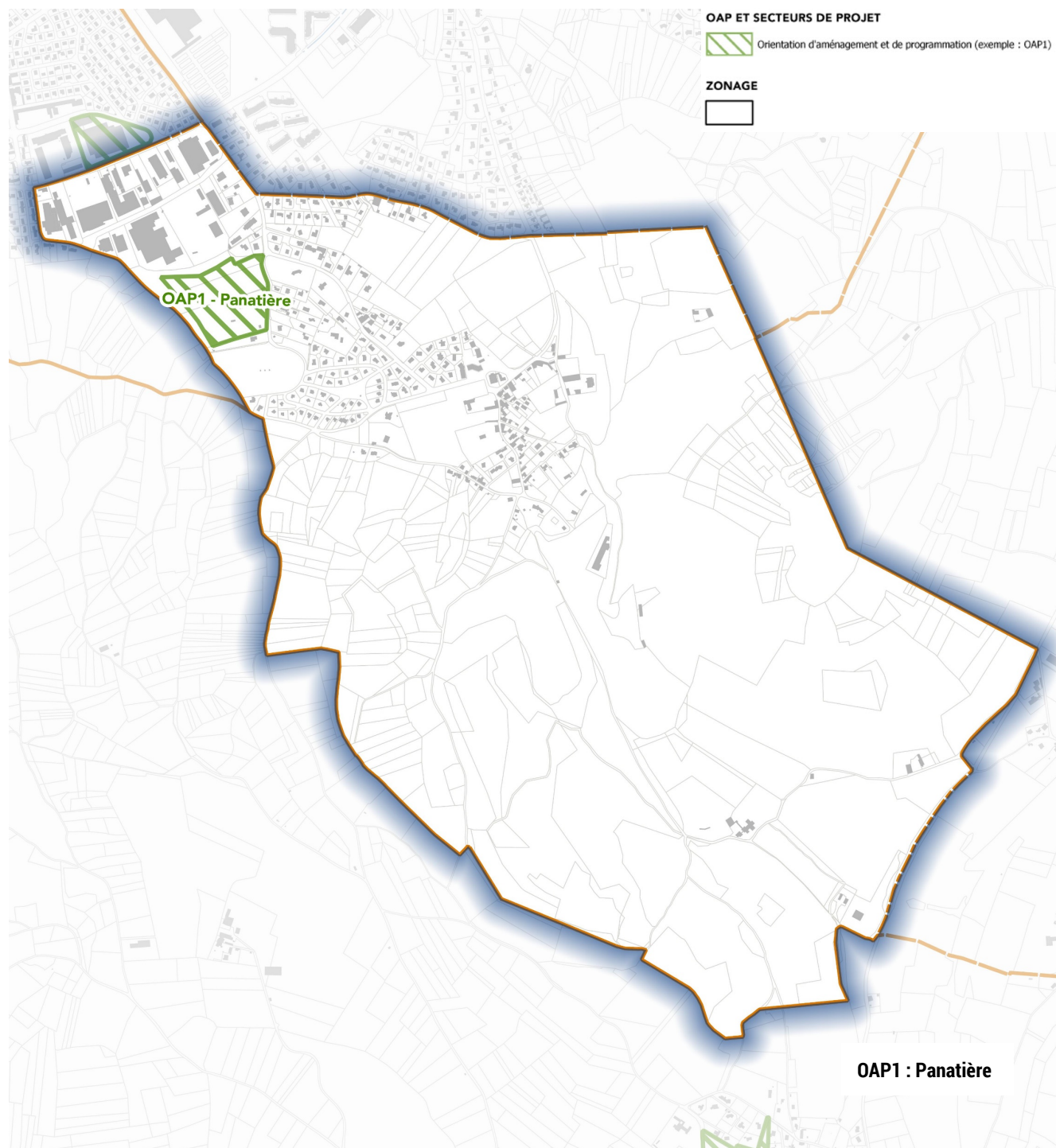
Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	38,1
Zones naturelles	191,6
Zones urbaines	45,2
Zones à urbaniser indicées	1,3
Zones à urbaniser strictes	2,3

2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

La commune de Bresson dispose d'un secteur de projet, Panatière, intégré à son espace préférentiel de développement. Ce site s'inscrit à l'interface de la plaine urbanisée et de la frange verte et son urbanisation aura un impact non négligeable sur la commune du fait de sa position sur les premiers contreforts de Belledonne. Trois champs doivent être pris en considération pour assurer la qualité des opérations : l'accompagnement qualitatif d'une certaine densité, l'intégration paysagère des projets et enfin la création de conditions favorables à l'usage des mobilités douces.



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP1 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « PANATIÈRE »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur de Panatière est constitué d'une prairie en pente de près de 3 hectares entourant une belle demeure bourgeoise et son parc arboré de plus d'1 hectare. Il est situé au nord de la commune, à proximité de la dynamique du cœur de l'agglomération, ainsi que du réseau viaire et de transport en commun métropolitain.

Ce secteur articule des contextes urbains diversifiés, d'une zone d'activité à un tissu pavillonnaire peu dense. D'autre part, il profite d'une forte végétation au nord en limite avec la zone d'activité, et à l'ouest par des boisements de la Frange verte. Ce site offre également une bonne visibilité par sa situation en surplomb de la plaine et sa pente régulière.

Ainsi l'urbanisation de ce site profite d'une situation stratégique à l'échelle intercommunale, d'une diversité de tissu urbain et de grandes qualités paysagères. Ce contexte permet de proposer une offre d'une centaine de logements diversifiés en termes de formes urbaines et de mixité sociale.

Le projet devra proposer un maillage viaire et des continuités piéton-cycle facilitant les accès ; tout en portant une attention particulière à l'insertion du bâti dans la pente, à maintenir des ouvertures visuelles et à préserver les arbres existants.



Localisation du site « Panatière » à Bresson. Grenoble-Alpes Métropole

RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP1 SUR LE SECTEUR « PANATIÈRE »



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Diversifier l'offre de logements de la Métropole
- Favoriser une qualité urbaine et architecturale adaptée aux modes de vie des habitants
- Favoriser l'intensification du développement urbain dans le cœur métropolitain
- Fonder l'aménagement urbain du cœur métropolitain sur la prise en compte de la qualité environnementale.

Le choix de ce site en continuité du cœur d'agglomération et des équipements favorise l'intensification du développement urbain dans le cœur métropolitain. Les orientations suivantes de l'OAP « Panatière » sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes de la diversification de l'offre de logements, la prise en compte de la qualité urbaine, architecturale et environnementale :

- Favoriser une intégration paysagère des volumes bâtis qualitative
- Limiter l'impact des voiries pour ne pas nuire à la qualité paysagère de l'aménagement d'ensemble
- Renforcer la construction de logements à proximité des secteurs déjà urbanisés

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le site est localisé au sein de l'espace préférentiel de développement non loin de l'école et des arrêts de transport en commun. Il s'inscrit dans le carnet de paysage « Confluence grenobloise » caractérisée par une plaine dont l'urbanisation s'est développée jusqu'aux piémonts (en l'occurrence Belledonne), les centres historiques étant reliés par des nappes urbaines formant une mosaïque hétérogène et plutôt dense.

Le tènement foncier d'une une demeure de caractère, de son parc arboré et d'une vaste prairie. L'urbanisation de cette partie de la commune doit intégrer trois éléments fondamentaux : premièrement la densité liée à son intégration au sein de l'espace préférentiel de développement, deuxièmement son intégration paysagère et enfin son rattachement au réseau des modes doux de la commune et notamment piéton. L'optimisation du site doit donc répondre à certaines contraintes (maintien d'une porosité visuelle et d'éléments végétaux structurants, préservation patrimoniale...) que seule une opération d'aménagement d'ensemble peut rendre possible.

- > Il est nécessaire de prévoir une cohérence d'ensemble entre chacune des zones pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les équipements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.

Règlement (écrit et graphique)

- **Classement en UD1** de la zone actuellement équipée et desservie par les réseaux, **entre la demeure de caractère, avec son parc et le chalet** afin de permettre une intensification du site.
- **Classement en zone AU-D1 de la partie nord** reprenant les règles volumétriques de la zone UD1 pour permettre une intensification du secteur, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain et une mixité des formes urbaines. Cela permet d'inscrire pleinement le site dans la dynamique de renforcement d'urbanisation aux portes de l'agglomération.
- **Classement en zone AU stricte du secteur ouest**, dépourvu de réseau suffisant pour permettre la réalisation des constructions.
- **Un secteur de mixité sociale (30%)** permet également de créer une part de logements sociaux

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Favoriser une intégration paysagère des volumes bâtis qualitative

L'urbanisation de ce site doit tenir compte de sa position géographique et topographique particulière. Effectivement les constructions seront situées sur les premières pentes des contreforts de Belledonne autour de la maison préexistante. D'autre part ce site est encerclé par des boisements qu'il conviendra de maintenir autant que possible. Ainsi ces différents éléments de contexte imposent un gage de qualité qui nécessite de :

- > Garantir une urbanisation et une intégration paysagère de qualité autour de la demeure de caractère
- > Maintenir et renforcer les caractéristiques végétales du site
- > Adapter les nouvelles constructions et les aménagements au terrain en pente
- > Conserver la porosité visuelle du site et les vues

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Par une qualité architecturale d'ensemble sur le site. → Par le maintien du boisement et des haies existants autour de la maison existante. → Par le maintien de perméabilité visuelle vers la maison existante. → Par le maintien de séquences paysagères rythmant le bâti et constituant des continuités écologiques du nord au sud et d'est en ouest séparant les différentes strates bâties. → Par la création d'ouverture vers les boisements existants. → Par le confortement de la végétation en aval des emprises constructibles. → Par la qualification paysagère de la desserte avec une attention particulière portée à la qualité des ouvrages de soutènement et des talus mais également à l'ensemble des clôtures, portails et autres ouvrages internes. → Par l'aménagement d'espace commun aux différentes entrées sur le site pouvant également être utile à différents usages techniques (collecte des déchets...). <p><i>L'OAP paysage et biodiversité contribue à la qualité urbaine du secteur par le développement des principes des « piémonts urbains ».</i></p>
	<i>Graphique</i>	<p>Sur le schéma de l'OAP figurent les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Trame végétale existante à maintenir → Boisement à préserver → Perméabilité visuelle à maintenir → Coupure paysagère à inscrire entre différentes strates bâties → Espace commun paysager à créer
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → Le parc d'agrément de la demeure bourgeoise figure au Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2), et il est protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. → La zone UD1 et AUD1 stipule que 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre et 40% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées. → Inscription au Plan des Formes Urbaines : hauteurs d'une hauteur maximale de 11 mètres afin de faciliter l'insertion des futures constructions dans leur contexte urbain existant.

Limitier l'impact des voiries pour ne pas nuire à la qualité paysagère de l'aménagement d'ensemble

Le site est accessible depuis un carrefour, actuellement peu sécurisé (entre la rue de la Maritelle, la rue de la République, et la rue de l'Oratoire), et par les entrées des deux maisons préexistantes. Ce site est également accessible en transport en commun avec les différents arrêts de transport en commun. D'autre part, en limite ouest des itinéraires des sentiers de la Frange verte permettent de relier Echirolles ainsi que le plateau de Champagnier. Ainsi il est proposé de :

- > Assurer le réaménagement du carrefour principal
- > Aménager différentes continuités piétons-cycles

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Par l'aménagement maximal de 3 entrées viaires sur le site, associées à des cheminements piétons et cycle. → Par l'aménagement d'une continuité des cheminements piéton vers le chemin existant en lisière de forêt. → Par le traitement des rampes d'accès comme éléments paysagers. → Par la végétalisation du stationnement et par le choix de matériaux perméables. → Par l'aménagement d'un carrefour entre la rue de l'Oratoire et la rue de la République au préalable de l'aménagement du nord du secteur.
	Graphique	<p>Sur le schéma de l'OAP figurent les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Les itinéraires piétons/cycles existants ainsi que les continuités piétonnes/cycles à créer ou à valoriser → Les principes d'accès véhicules à créer → Le point d'accroche avec le maillage viaire à créer et l'entrée du site à marquer
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Inscription d'emplacements réservés pour l'élargissement de voirie, la sécurisation du carrefour et cheminement piéton.

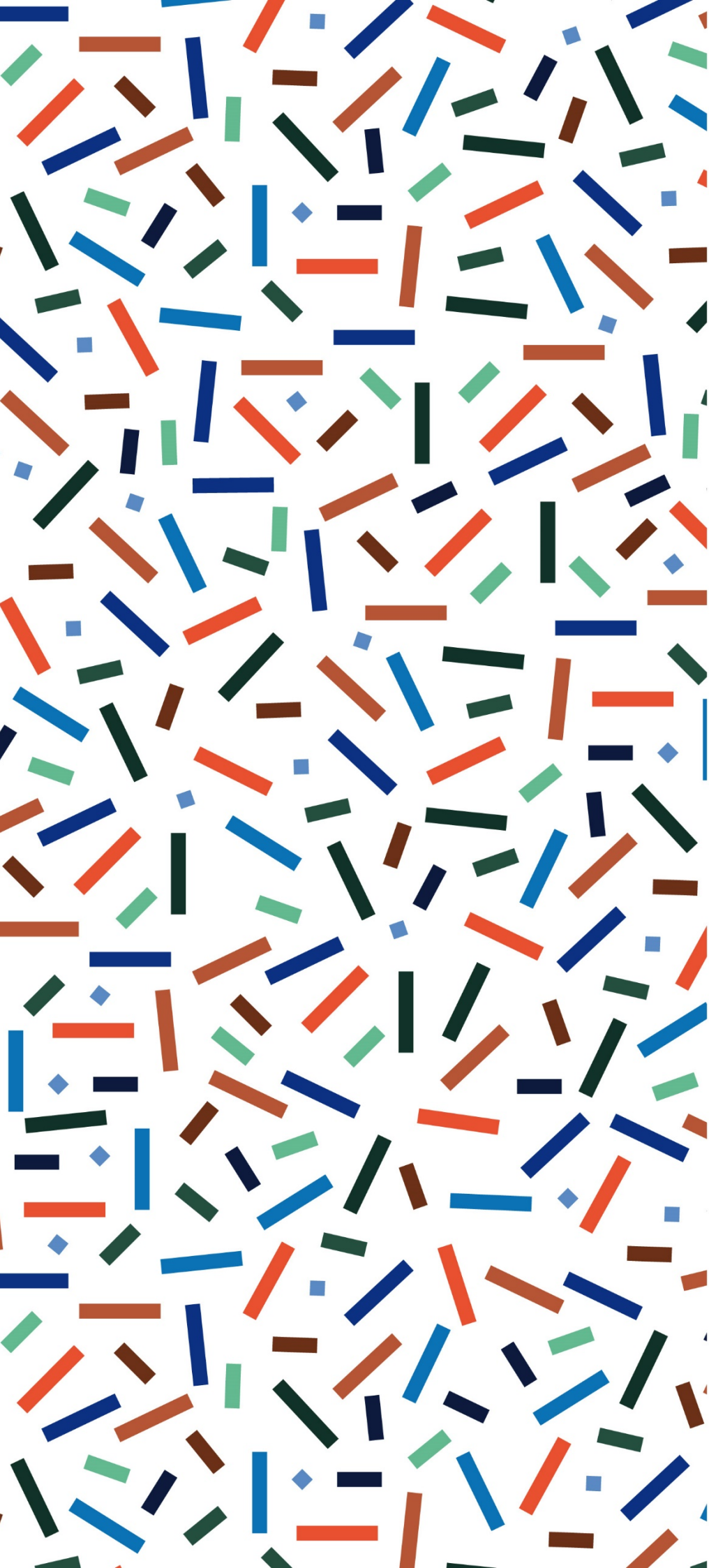
Renforcer la construction de logements à proximité des secteurs déjà urbanisés

Le site se situe à l'articulation entre une zone d'activité au nord, peu visible depuis le site, un tissu pavillonnaire peu dense et de faible hauteur et une demeure bourgeoise aux volumes plus généreux. Ainsi l'environnement du site présente un caractère relativement aéré permettant une porosité visuelle qui ménage ponctuellement des vues sur le site depuis la rue de l'Oratoire. Il est donc nécessaire de :

- > **Garantir une implantation et une volumétrie cohérente avec le tissu urbain environnant**
- > **Assurer une transition entre le bâti et l'espace naturel**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>En favorisant des typologies de logements diversifiées permis par la diversité des volumes bâtis (habitat collectif intermédiaire, habitat groupé).</i> → <i>En adaptant les nouvelles constructions au terrain en pente : une orientation du bâti selon l'axe des courbes de niveaux et des volumes intégrés dans la pente (avec un terrassement minimal).</i> → <i>En échelonnant la construction du site en trois phases distinctes, afin d'augmenter progressivement l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.</i>
	<i>Graphique</i>	<p><i>Sur le schéma de l'OAP figurent les éléments suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> → <i>Le secteur d'implantation des constructions dans un parc habité ;</i> → <i>Le principe d'implantation du bâti en cohérence avec la topographie du site.</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Inscription au Plan des Formes Urbaines : hauteurs d'une hauteur maximale de 11 mètres afin de faciliter l'insertion des futures constructions dans leur contexte urbain existant.</i>





L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE
Le Forum
3 rue Malakoff
38 031 Grenoble cedex 01

lametro.fr

Identité : www.studioplay.fr