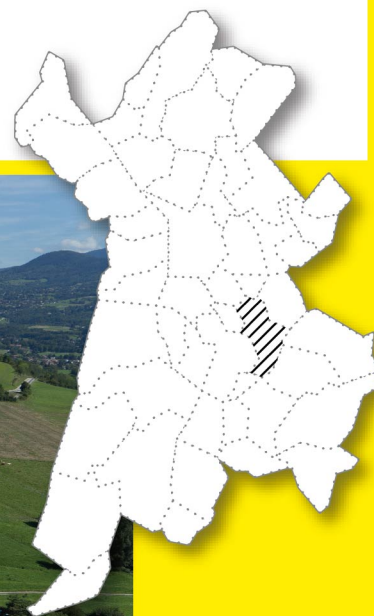




RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE BRIÉ-ET-ANGONNES



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



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.

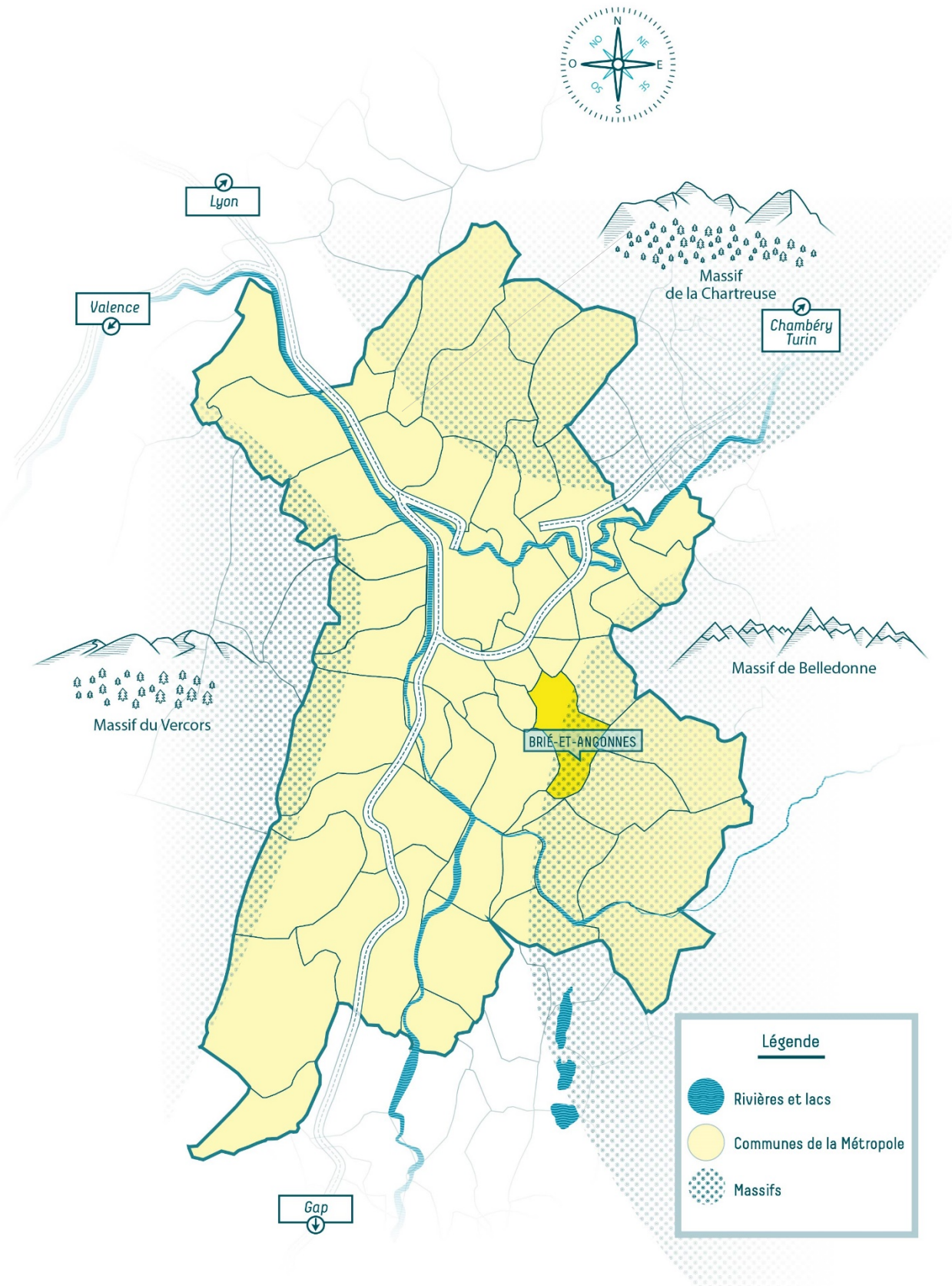
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison 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 Brié-et-Angonnes

Population : 2 531 Briataux
Superficie : 985 hectares
Densité : 257 hab./km²
Altitude : 306 m à 737 m

Pôle d'appui du Sud grenoblois dans le SCoT GREG



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	7
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	24
CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES	27
INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ	28
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	32
INTRODUCTION GÉNÉRALE	33
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 2 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR « LE CHUZET »	34
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 3 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE « LA LÉCHÈRE »	39
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 4 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR « LES BIOUX »	44

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Brié-et-Angonnes contribue à la vitalité du sud de la métropole grenobloise. Pour cette centralité pluricommunale, l'enjeu est de mettre en œuvre un rythme de production de logements avec un fonctionnement optimum des services et des équipements publics, tout en préservant et valorisant les espaces agricoles et naturels.

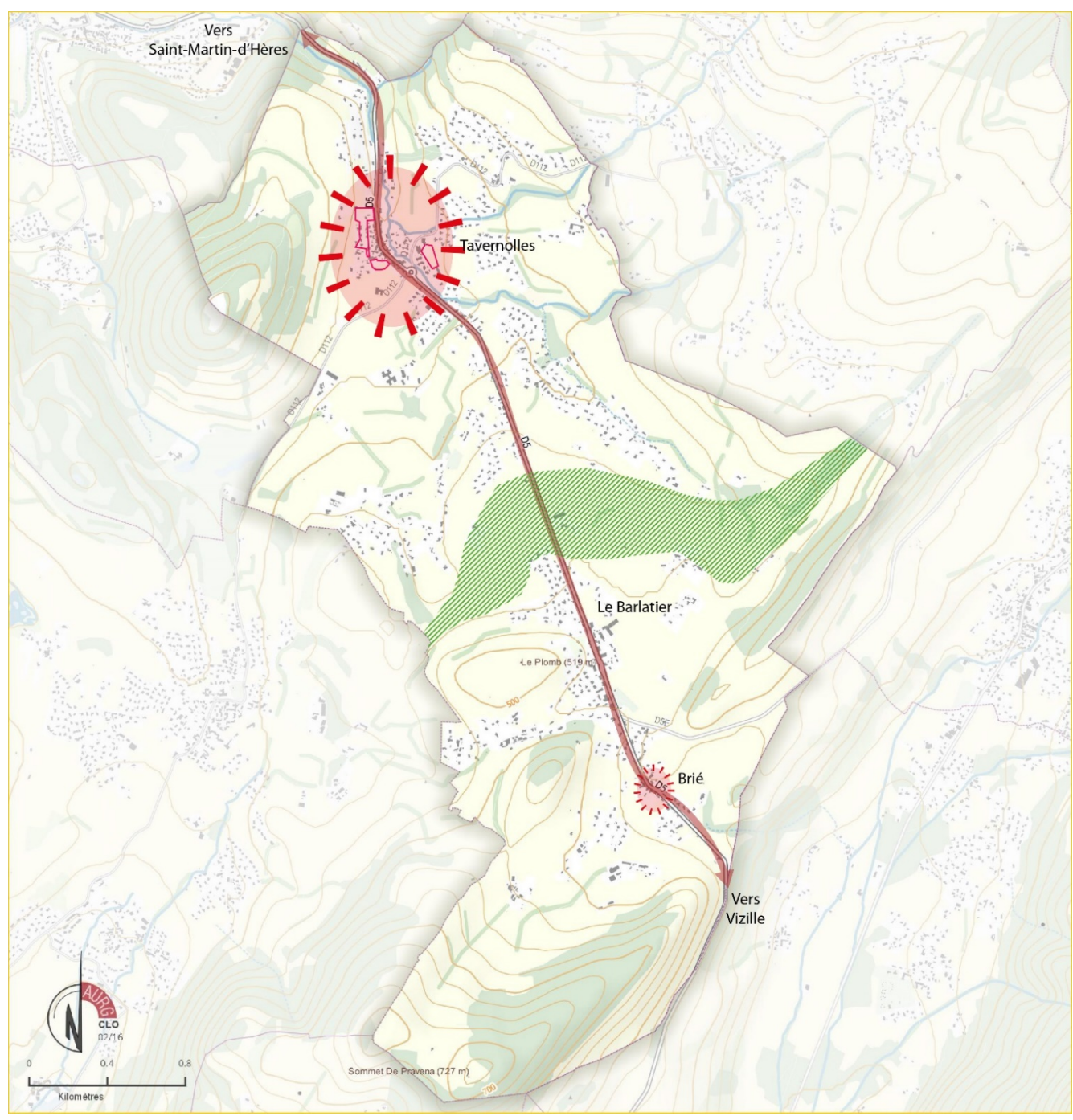
À terme, il s'agit de renforcer l'effort de développement sur le secteur de Tavernolles, également identifié par le SCoT comme l'espace préférentiel de développement (EPD). Sur l'ensemble de la commune, il s'agit également de favoriser la mixité fonctionnelle et des formes urbaines et de répondre aux besoins en logements de tous.

Rappel des orientations du PADD

- Conforter, structurer et valoriser les centralités
- Modérer la consommation foncière pour l'ensemble des vocations du territoire métropolitain
- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole
- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- Faciliter la mise en œuvre d'aménagements résilients
- Mettre en œuvre conjointement la politique de réhabilitation des logements existants et le développement d'une offre nouvelle en logement
- Mieux répartir des logements locatifs sociaux produits à l'échelle de la Métropole

Les objectifs à l'échelle communale sont spatialisés de la manière suivante :

- Conforter la centralité de Tavernolles ;
- Maîtriser l'urbanisation sur le secteur de Brié ;
- Préserver les secteurs de hameaux d'un développement linéaire.



CONFORTER LA CENTRALITÉ DE TAVERNOLLES

Tavernolles représente le principal pôle de vie de la commune. À terme, l'objectif est de renforcer l'effort de développement sur ce secteur spécifique identifié par le SCoT comme l'Espace Potentiel de Développement. Il s'agit de l'espace support du développement urbain dans les années à venir qui présente par ailleurs un foncier disponible intéressant. L'objectif est de conforter le rôle de Tavernolles à l'échelle du plateau de Champagnier, à la convergence de plusieurs routes départementales, assurant des connexions préférentielles avec le cœur métropolitain.

L'enjeu est également d'anticiper une répartition de la capacité d'accueil des activités économiques productives sur le plateau de Champagnier en prévoyant un secteur d'implantation des entreprises et des artisans sur le secteur de Tavernolles sur le site du Pré de la Pierre. À noter également que ce site pourra éventuellement accueillir des équipements d'intérêt public.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> Conforter la centralité pluricommunale de Tavernolles : renforcer et pérenniser l'ensemble des éléments qui contribuent au dynamisme de Tavernolles (logements, locaux d'activités, commerces et équipements) 	<p>→ Le secteur de Tavernolles est majoritairement classé en zones UA2, UD1 et UD2 permettant une mobilisation des capacités de densification qualitative.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Localiser la production future de logements et favoriser la mixité urbaine et fonctionnelle 	<p>→ À la faveur du confortement de Tavernolles, le projet communal prévoit la production de logements par la localisation et la définition de 3 secteurs de projets (OAP) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le site « Le Chuzet » (OAP2) ; Le site « Les Bioux » (OAP4) ; Le site « La Léchère » (OAP3).
<ul style="list-style-type: none"> Soutenir le développement et la diversification des formes urbaines de qualité sur la centralité de Tavernolles, en harmonie avec l'existant 	<p>→ Ce secteur est concerné par le Plan des Formes Urbaines : hauteurs n°D2, permettant des hauteurs moins importantes. Sur les secteurs des Bioux et de la Léchère, la hauteur maximum est limitée à 11 m, en lien avec la hauteur moyenne sur le secteur de Tavernolles estimée à 11 m.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Imposer des parts réservées à l'habitat social dans le diffus sur l'ensemble de la commune de Brié 	<p>→ Localisation d'un secteur de mixité sociale sur l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat obligeant la construction d'au moins 20% de logements sociaux dès 3 logements ou plus de 210 m² de surface de plancher sur l'ensemble des urbaines mixtes figurant dans l'atlas de la mixité sociale n°C2.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Diversifier l'offre de logements et permettre le développement d'une offre en logements locatifs sociaux à Tavernolles en intégrant une part de logements locatifs sociaux dans les futures opérations de logements et dans le diffus sur la commune de Brié-et-Angonnes 	<p>→ Localisation de 3 emplacements réservés en faveur de la mixité sociale sur les secteurs d'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> OAP2 - Secteur Le Chuzet (12 logements sociaux) OAP4 - Secteur Les Bioux (7 logements sociaux) OAP3 - Secteur La Léchère (8 logements sociaux)
<ul style="list-style-type: none"> Prévoir des formes urbaines et architecturales adaptées aux aléas présents sur les secteurs de coteaux notamment sur le secteur du projet des Bioux 	<p>→ L'OAP4 « Les Bioux » met en place des orientations spécifiques pour assurer la mise en sécurité des biens et des personnes au regard du risque de glissement de terrain.</p>

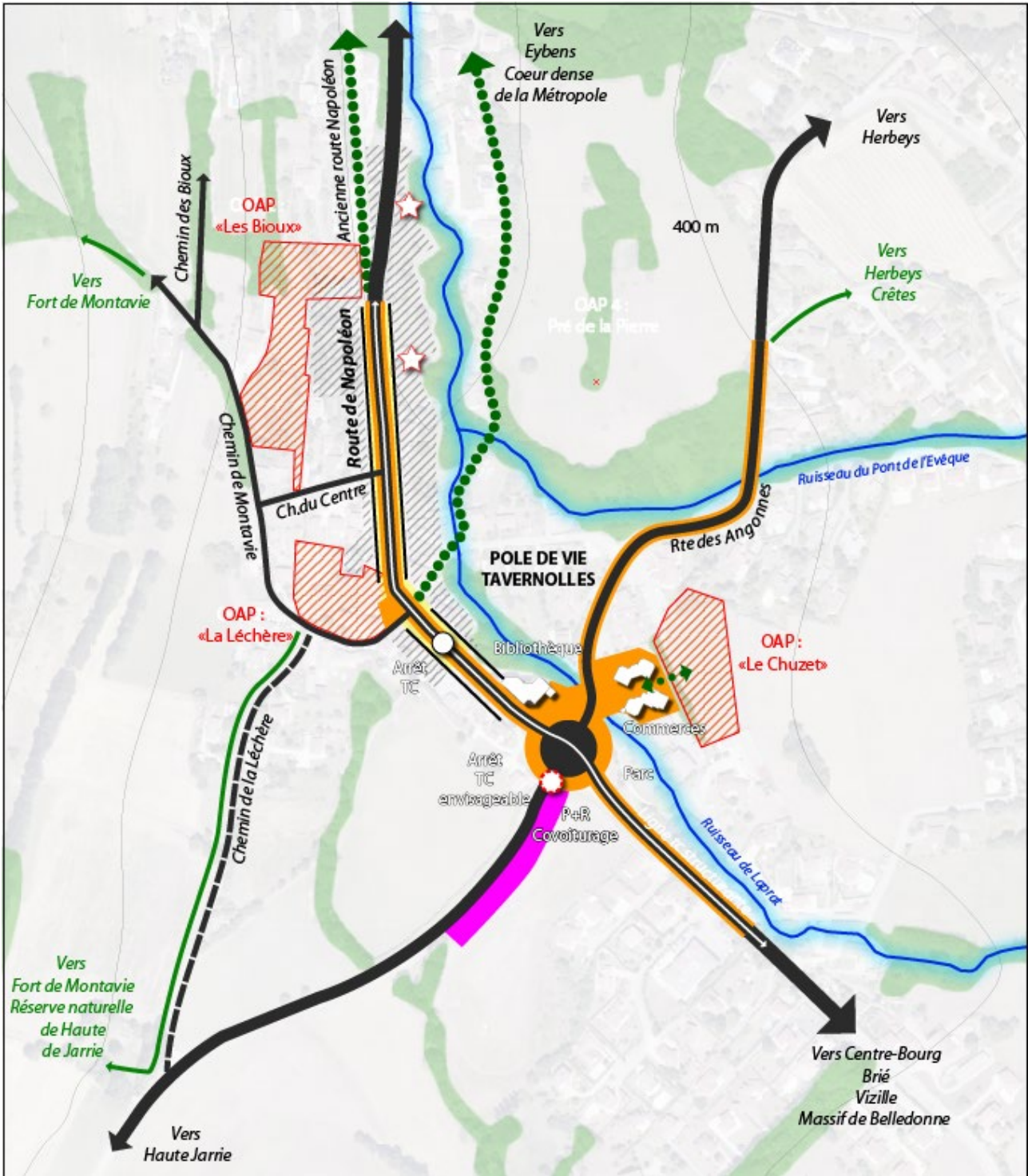
Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Continuer à proposer une offre de logements adaptés en permettant l'extension de la Maison d'Accueil Spécialisé « Val Jeanne Rose » | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Le STECAL ALg1 prévoit l'évolution de l'établissement médico-social Maison d'Accueil Spécialisé « Val de Jeanne » en permettant l'aménagement d'une extension future liée aux installations médico-sociales déjà présentes.</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> Continuer à permettre le développement des commerces de proximité à Tavernolles | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Sur le secteur de Tavernolles, l'Espace de Développement Commercial (EDC) et la Centralité Urbaine Commerciale (CUC) sont définis en articulation avec le périmètre de la ZACOM et de l'EPD du SCoT de la GREG dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1.</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> Conforter et améliorer la lisibilité du pôle commercial existant sur le secteur du Mail à Tavernolles | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Pour garantir la pérennité des commerces et services actuels en rez-de-chaussée, plusieurs linéaires de préservation de la diversité commerciale sont inscrits sur le secteur du Mail à Tavernolles et reportés dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1. Les changements de destination vers l'habitat ne sont pas autorisés.</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> En lien avec les orientations du SCoT de la GREG, appliquer le dimensionnement maximal autorisé par établissement commercial, afin que la commune de Brié-et-Angonnes puisse disposer d'une offre adaptée aux besoins de la clientèle de son aire d'influence | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Le dimensionnement est limité à 400 m² de surface de vente pour l'activité commerce de détail de proximité au sein des Centralités Urbaines Commerciales de Tavernolles et de Brié et de commerces de non proximité au sein de l'Espace de Développement Commercial de Tavernolles.</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> Anticiper une répartition de la capacité d'accueil des activités économiques productives sur le plateau de Champagnier en prévoyant un secteur d'implantation des entreprises et des artisans sur le secteur de Tavernolles sur le site du Pré de la Pierre. | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement du secteur du Pré de la Pierre en zone à urbaniser AU.</i> → <i>La zone AU correspondant à un futur secteur d'implantation des activités artisanales se situe dans l'Espace de Développement Commercial (et en dehors de la Centralité Urbaine et Commerciale).</i> → <i>Le site du Pré de la Pierre n'est aujourd'hui pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. Il est impacté par des aléas faibles de glissement de terrain et de ruissellement apportant des contraintes en termes de gestion des eaux pluviales. Il représente par ailleurs le seul tènement disponible dans l'espace préférentiel de développement défini par le SCoT pour accueillir le projet économique à Tavernolles.</i> → <i>La vocation de la zone AU sur ce site pourra également être susceptible d'intégrer à terme un équipement public.</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> Prévoir ou maintenir une offre de stationnement suffisante en particulier à Tavernolles sur le secteur du Mail à proximité des secteurs d'habitat, de commerces et de services | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Localisation d'un Emplacement Réservé :</i> <ul style="list-style-type: none"> · <i>ER « Création d'une aire de stationnement public »</i> |

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anticiper l'extension du cimetière des Angonnes 	<p>→ <i>Localisation d'un Emplacement Réservé :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>ER « Extension du cimetière »</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer le fonctionnement des services de gestion des eaux 	<p>→ <i>Localisation de deux Emplacements Réservés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>ER « Collecteur d'eaux usées »</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Encourager l'innovation et la réhabilitation urbaine sur le secteur de Tavernolles 	<p>→ <i>Mise en place d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) sur le secteur de Tavernolles.</i></p>





	Périmètre des OAP		Valoriser les éléments constitutifs de la trame verte et bleue		Espace public structurant
	Périmètre en attente de projet d'aménagement global		Valoriser le patrimoine bâti		Parking relais Aire de covoiturage
	Equipements /services		Liaisons modes actifs		Liaisons TC structurante
			Liaison TC alternative (ancienne route Napoléon)		Arrêt TC existant ou envisageable
			Départ itinéraire de randonnée		Rue à aménager

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT (PAPA) AU TITRE DE L'ARTICLE L 151.41.5° DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L151- 41 5 du Code de l'urbanisme, le PLUi peut instituer dans les zones urbaines et à urbaniser « des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Brié-et-Angonnes souhaite mobiliser cet outil sur le secteur de Tavernolles sur une superficie d'environ 4 ha, qui occupe une position stratégique à l'articulation de la route la RD5 qui relie Vizille à l'agglomération Grenobloise, et de la RD112 qui conduit à l'Est, vers la commune d'Herbeys, et à l'Ouest vers la commune de Jarrie et le golf de Bresson.

Cette « entrée de ville » est traversée quotidiennement par environ 13 100 véhicules (2012). Le trafic constitue une source de nuisances. Aux abords de la RD5, les disponibilités foncières sont rares, d'autant plus que ce tissu hétéroclite est contraint par des risques naturels (mouvement de terrain, inondation).

Par ailleurs, les éléments du patrimoine local (moulin, fontaines) et les activités commerciales nouvelles développées vers le rond-point nourrissent des ambitions pour une nouvelle approche de « vitrine » de l'entrée de la commune.

La valorisation de la partie centrale du secteur de Tavernolles constitue une perspective prometteuse pour une dynamique locale. Le secteur identifié en tant que périmètre d'étude est le support d'un projet urbain d'envergure intégrant un programme dédié par exemple à l'habitat, au réaménagement d'anciens bâtiments, à l'aménagement des espaces publics.

L'enjeu est également de créer les conditions de mise en œuvre d'un projet d'ensemble négocié entre la commune, les propriétaires et les futurs porteurs de projets.

En restreignant les demandes d'autorisation de construire sur ce secteur pourtant ouvert à l'urbanisation, l'objectif consiste à :

- > Veiller à un aménagement d'ensemble cohérent en terme de desserte, d'armature des espaces publics et d'insertion paysagère ;
- > Étudier les formes urbaines souhaitées associant qualité de vie urbaine et optimisation du foncier ;
- > Envisager la stratégie foncière et opérationnelle à mettre en œuvre ;
- > Identifier les stratégies de mobilités et d'espaces publics à mettre en œuvre.

MAÎTRISER L'URBANISATION SUR LE SECTEUR DE BRIÉ

Brié représente le pôle secondaire de la commune. Si le développement du secteur de Tavernolles reste prioritaire, l'enjeu est également de ne pas obérer le développement du secteur de Brié. L'objectif est de conforter la position de « hameau historique » de la commune en renforçant son rôle de centralité accueillant des équipements (notamment la Mairie).

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> Conforter le bourg de Brié 	<p>→ Le secteur de Brié est classé en zone UA2 permettant de continuer à accueillir les logements et les équipements.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Imposer des parts réservées à l'habitat social dans le diffus sur l'ensemble de la commune de Brié 	<p>→ Localisation d'un secteur de mixité sociale sur l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat : à partir de 3 logements (ou plus de 210 m² de surface de plancher) / au moins 20% du nombre de logements en LLS (PLUS/PLS) (article L.123-1-5 II 40°) sur l'ensemble des urbaines dédiées à l'habitat reportés à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale n°C1.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Améliorer la couverture commerciale de proximité en permettant l'implantation des commerces de proximité à Brié 	<p>→ Délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) sur le secteur de Brié en lien avec la délimitation de la zone UA2.</p> <p>→ Localisation d'un linéaire commercial sur le secteur de Brié pour favoriser l'implantation des commerces et des services.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Conforter le pôle d'équipements scolaires sur le secteur Le Barlatier 	<p>→ Classement en zone UZ1 des tènements occupés par les équipements scolaires.</p> <p>→ Localisation au Plan des Emplacements Réservés n°J de la servitude de localisation SL « Aire de jeux et de sport en plein air » concernant l'accueil d'un équipements sportif en lien avec l'école du Barlatier.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Réaliser les aménagements liés à l'amélioration des espaces publics notamment sur le chemin de l'Olympe (lotissement Olympe) 	<p>→ Localisation d'un Emplacement Réservé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ER « Création d'un cheminement piétonnier »
<ul style="list-style-type: none"> Veiller au traitement, à la lisibilité et la sécurité des accès : engager notamment des travaux d'aménagement sur le trottoir Route de Grenoble à Brié de part et d'autre du chemin Rampaux 	<p>→ Localisation de 2 Emplacements Réservés sur le secteur de Brié concernant les travaux sur le trottoir Route de Napoléon :</p> <ul style="list-style-type: none"> ER « Élargissement de voie pour l'aménagement du carrefour »
<ul style="list-style-type: none"> Assurer le fonctionnement des services de gestion des eaux 	<p>→ Localisation d'un Emplacement Réservé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ER « Desserte du bassin de rétention »

PRÉSERVER LES SECTEURS DE HAMEAUX D'UN DÉVELOPPEMENT LINÉAIRE

Brié représente le pôle secondaire de la commune. L'objectif est de conforter la position de « hameau historique » de la commune en renforçant son rôle de centralité accueillant des équipements (notamment la Mairie).

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires des autres hameaux qui constituent la commune de Brié-et-Angonnes et les préserver d'un développement linéaire 	<p>→ <i>Les tissus pavillonnaires périphériques sont majoritairement classés en zone UD3.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier la construction dans les secteurs équipés en réseaux : les Angonnes, les Lombards, Le Souveyron, Les Métraux, les Rivaux Pré de la Grange 	<p>→ <i>Les secteurs de hameaux sont classés en zone UD3.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maîtriser la densification douce du hameau du Souveyron en fonction de la présence des risques naturels forts 	<p>→ <i>Les secteurs soumis à des aléas très forts (inconstructibles de niveau 4) sont classés en zone UD4. Le secteur du Souveyron est le seul secteur de la commune concerné. Il est affecté par des risques liés aux aléas crue des ruisseaux torrentiels (RT) en lien avec le ruisseau de Laprat.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Encadrer les possibilités d'évolutions de l'établissement commercial Eau Vive sur le secteur Grand Champ le long de la RD5 	<p>→ <i>Le STECAL ALc1 encadre les possibilités d'évolution de l'établissement commerciale Eau Vive lui permettant une extension future.</i></p>

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

ALg1 Maison d'Accueil Spécialisé Val de Jeanne

Le **STECAL ALg1** est délimité sur un tènement situé sur le secteur de l'Enclos. Les constructions existantes sont actuellement occupées par la maison d'accueil spécialisé Val de Jeanne. Le site s'inscrit au sein d'une zone agricole.

L'enjeu pour ce site accessible depuis le chemin de l'Egagère et de permettre le maintien du caractère agricole du secteur et d'assurer la bonne intégration des constructions futures.

Le **STECAL ALg1** a pour objet de permettre l'aménagement futur d'une extension liée aux installations médico-sociales existantes dans l'objectif d'anticiper une extension de l'établissement médico-social en lien avec les besoins futurs. Aucun projet n'est actuellement prévu.

Le **STECAL ALg1** a été délimité au plus près des constructions et couvre une superficie de 0,92 ha. Au sud du secteur et en marge des constructions existantes, il existe un risque fort de ruissellement de versant à prendre en compte. Le site est desservi par les réseaux électriques, d'assainissement et d'eau potable.

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone, le règlement précise que les extensions ou annexes des constructions existantes sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du bâti existant. Pour des raisons d'intégration paysagère, la hauteur ne pourra excéder celle de la construction existante soit 10 m. L'emprise au sol maximale des constructions ne dépassera pas 60% de l'unité foncière. L'emprise totale des constructions nouvelle et des extensions ne doit pas dépasser 500 m². Les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics sont identiques à celles de la zone A.



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

ALc1 Établissement commercial Eau Vive

Le **STECAL ALc1** est délimité sur un tènement situé sur le secteur de Grand Champ. Les constructions existantes sont actuellement occupées par l'établissement commercial Eau Vive sur une superficie de 298 m². Le site s'inscrit au sein d'une zone agricole.

L'enjeu pour ce site accessible depuis la départementale 5 et de permettre le maintien du caractère agricole à forts enjeux paysagers et écologiques.

Le **STECAL ALc1** a pour objet de permettre l'aménagement d'une surface de vente et de bureaux directement liés à l'établissement présent sur le site. Il s'agit d'anticiper une évolution future. Aucun projet n'est actuellement prévu.

Le **STECAL ALc1** a été délimité au plus près des besoins d'aménagement et couvre une superficie de 0,6 ha. Le site est desservi par les réseaux électriques, d'assainissement et d'eau potable. Le secteur n'est concerné par aucun risque naturel.

Dans l'objectif d'assurer insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone, le règlement précise que les extensions ou annexes des constructions existantes sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du bâti existant. Pour des raisons d'intégration paysagère, la hauteur ne pourra excéder celle de la construction existante soit 8 m. L'emprise au sol maximale des constructions ne dépassera pas 20% de l'emprise au sol des constructions existantes, soit un total de 60 m² autorisé pour l'extension. Les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics sont identiques à celles de la zone A.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

L'Espace de Développement Commercial (EDC)

Le périmètre de l'EDC est défini sur le secteur de Tavernolles. Il inclut le périmètre de la ZACOM 1 définies par le SCoT de la région urbaine grenobloise.

Brié-et-Angonnes étant identifié comme pôle d'appui au SCoT de la RUG, le dimensionnement maximal par établissement est fixé dans l'EDC à 400 m² de surface de vente maximale.

La Centralité Urbaine Commerciale (CUC)

La commune de Brié-et-Angonnes présente un tissu commercial localisé sur les secteurs du Mail à Tavernolles et de la Mairie à Brié. Il existe également un projet de développement commercial sur le secteur de Presi.

Afin de conforter les dynamiques commerciales existantes et de favoriser l'implantation des commerces de proximité, les centralités urbaines commerciales s'organisent sur ces trois secteurs :

- > Tavernolles : le périmètre de la CUC est identique à celui de l'EDC
- > Brié : le périmètre de la CUC est délimité en lien avec la zone UA2
- > Presi : le périmètre de la CUC est celui de la parcelle support de l'établissement à vocation commerciale

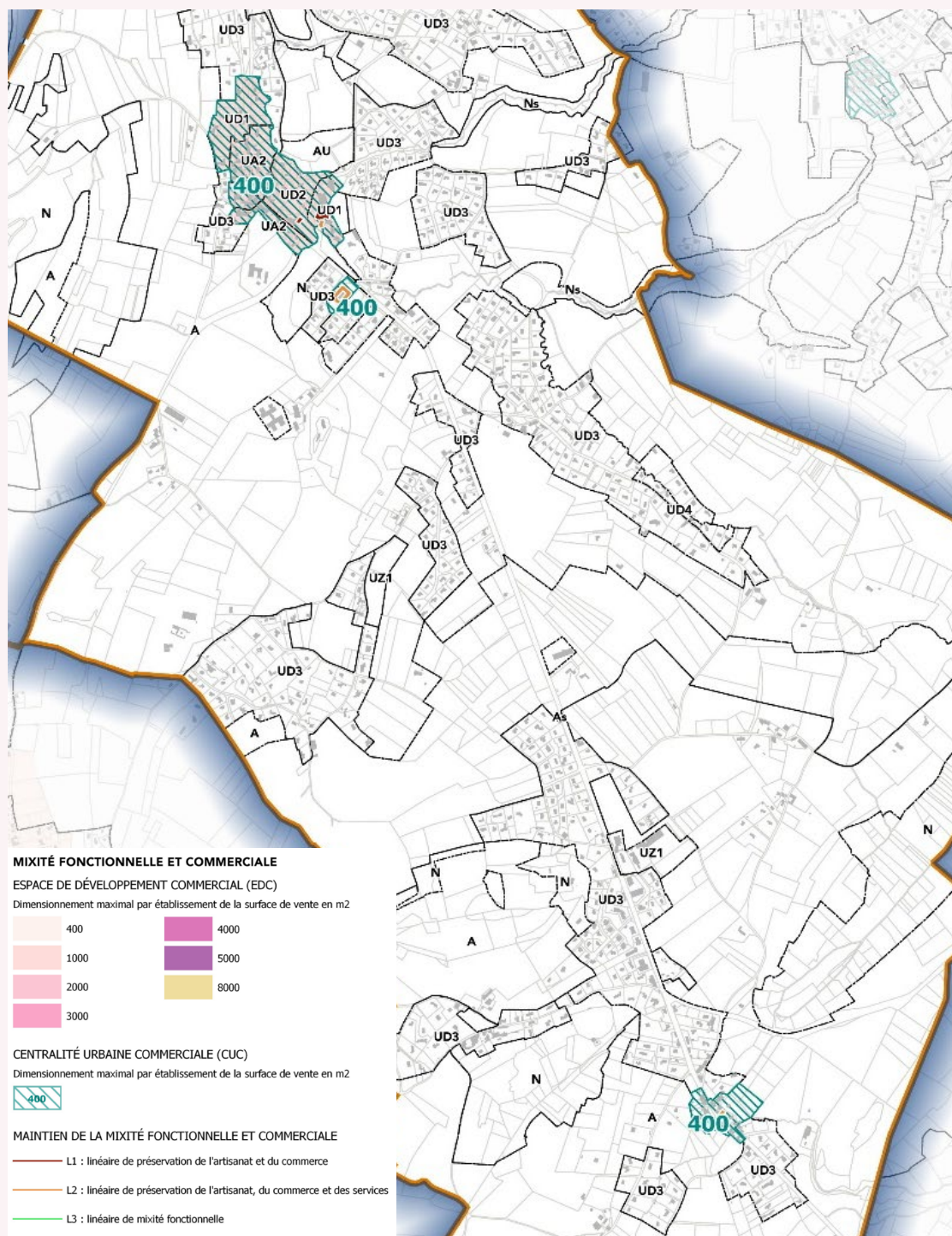
Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

Deux linéaires commerciaux sont mobilisés sur la commune de Brié-et-Angonnes :

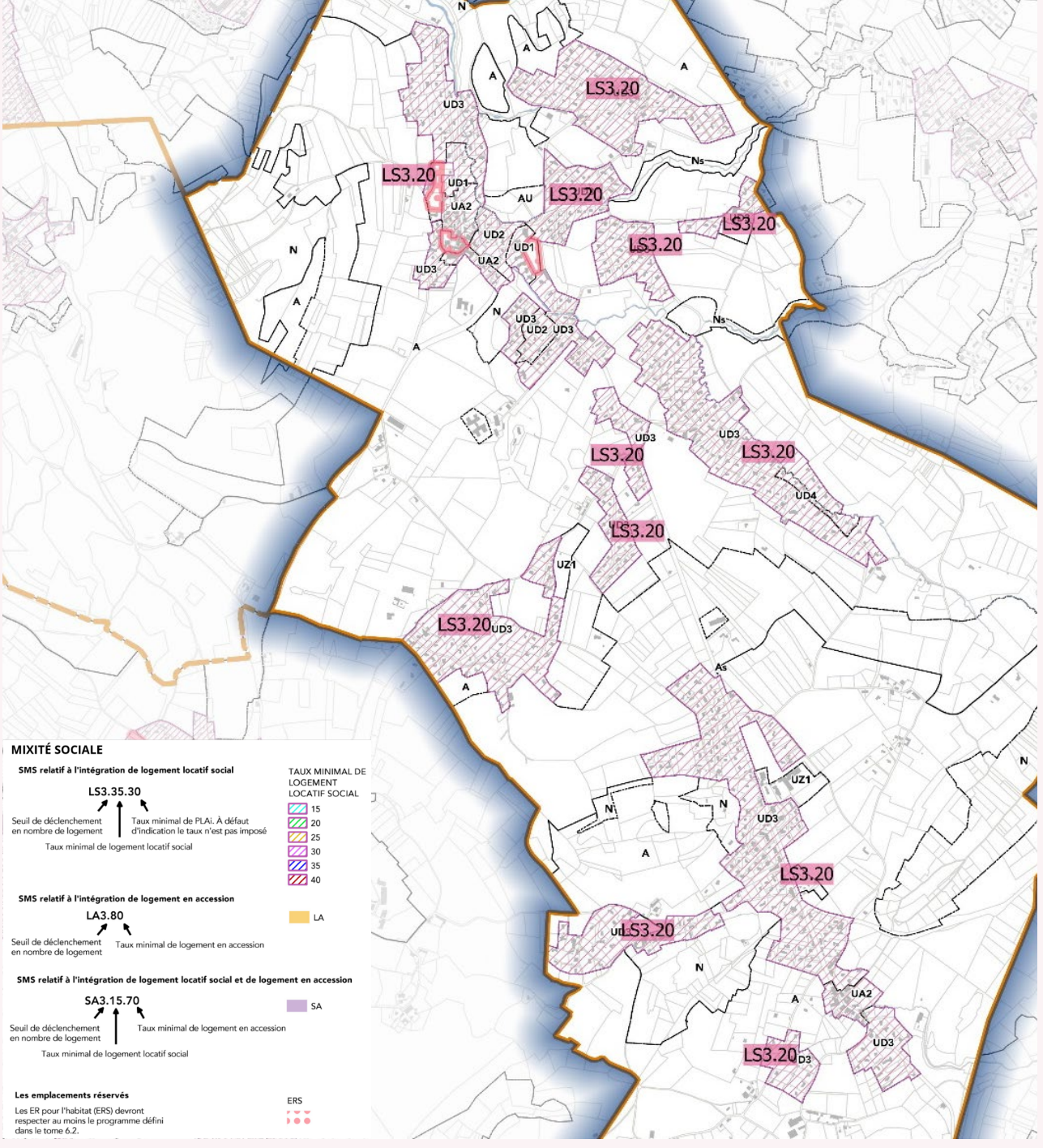
- > Le linéaire « commerces, artisanat et services » (L2) est mobilisé sur le secteur du Mail (commerces et services existants à pérenniser) ;
- > Le linéaire « commerces, artisanat et services » (L2) est mobilisé sur le secteur de Brié (commerces et services existants à développer).

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale



Extrait de l'atlas de la mixité sociale



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 d'appui comme Brié-et-Angonnes, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel a été défini autour de la centralité de Tavernolles et correspond principalement aux zones UA2, UD1, UD2 et UD3 au sein desquelles s'inscrit l'essentiel des capacités d'accueil de l'offre nouvelle en logements.

Le PLUi met en œuvre les ambitions du projet communal sur ce secteur d'urbanisation prioritaire pour notamment y renforcer son rôle de polarité urbaine. Le développement du secteur de Tavernolles s'organise autour de l'articulation des objectifs suivants :

- > Valoriser le positionnement stratégique de Tavernolles au sud de la métropole
- > Renforcer l'attractivité du pôle de vie de Tavernolles à l'échelle du plateau de Champagnier
- > Inscrire le projet de développement de Tavernolles dans son contexte environnemental et paysager
- > Maîtriser le développement urbain de la commune et limiter l'étalement urbain

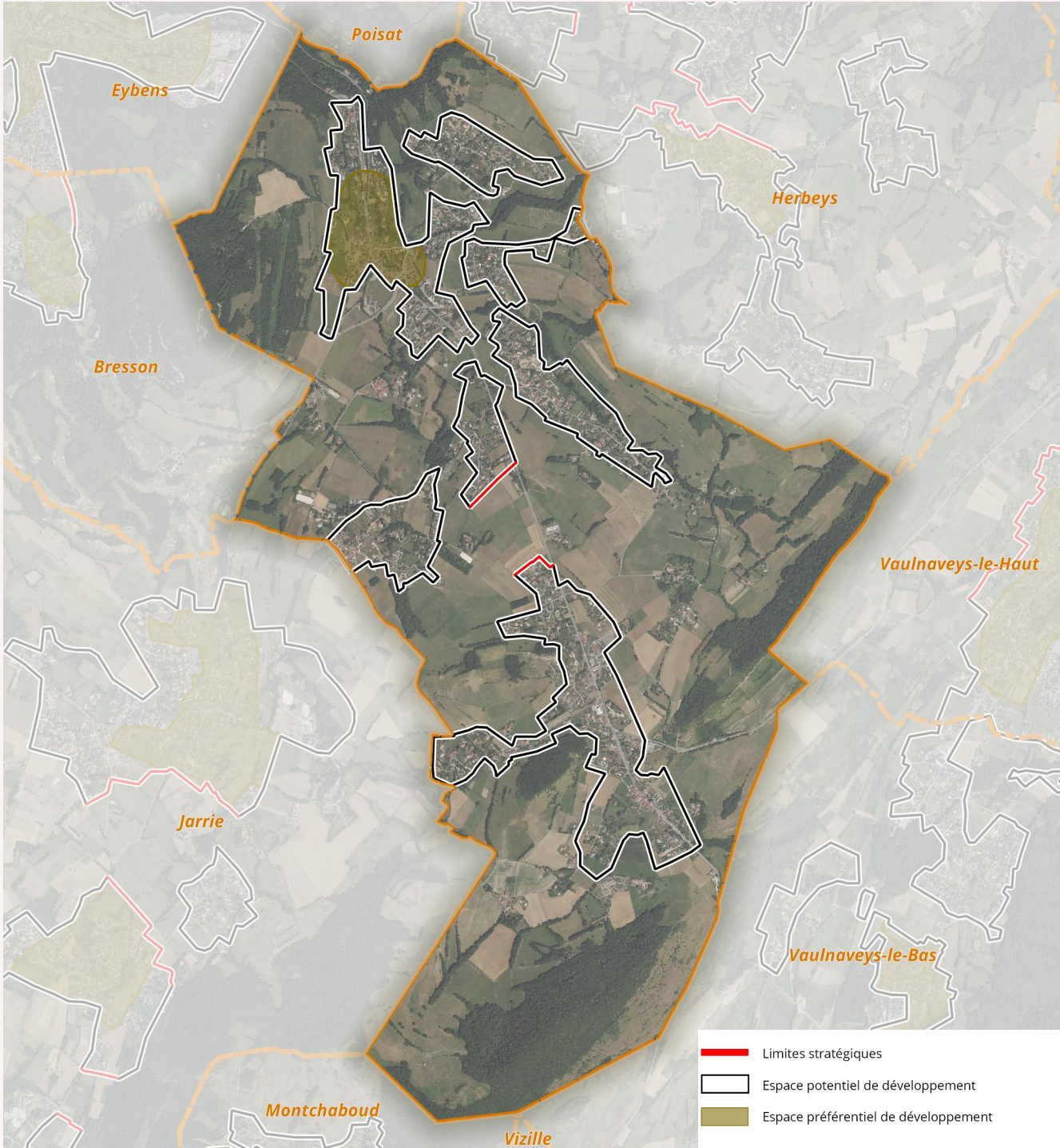
Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de la moitié de l'offre nouvelle en logements à Brié-et-Angonnes est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les prescriptions du SCoT pour les pôles d'appui.

Le développement urbain du secteur de Tavernolles s'appuie sur des sites identifiés qui pourront faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ce choix doit permettre de garantir une plus grande maîtrise du développement urbain de la commune (nombre de logements produits, qualité des constructions, etc.) et mieux préserver les espaces agricoles dans la durée. Le développement de ces sites favorisera l'émergence de projets aux formes urbaines qualitatives favorisant la diversification du parc de logements de la commune.



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 GRÉG

Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Brié-et-Angonnes, les limites stratégiques du SCOT de la Grande Région de Grenoble coïncident avec la limite des zones UD3. Cette limite est également qualifiée par le corridor écologique du plateau de Champagnier classé en zone As.



- Limites stratégiques coïncidant avec la limite d'une zone U ou AU
- Portion qualifiée par des éléments délimités et protégés réglementairement au PLUi (haies, alignements végétaux, murs, espaces verts, parcs, jardins, ...)
- Portion identifiée par des éléments (chemins, fossés, ...) sans traduction réglementaire au PLUi
- Limites stratégiques coïncidant avec un périmètre d'OAP sectorielle
- Portion identifiée par des éléments (chemins, fossés, ...) sans traduction réglementaire au PLUi
- - Limites stratégiques ne coïncidant pas avec la limite d'une zone U ou AU ou d'un périmètre d'OAP sectorielle
- - Portion qualifiée par des éléments délimités et protégés réglementairement au PLUi (haies, alignements végétaux, murs, espaces verts, parcs, jardins, ...)
- - Portion identifiée par des éléments (chemins, fossés, ...) sans traduction réglementaire au PLUi
- Espace potentiel de développement



FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS NATURELS ET LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE COMMUNAL PORTEURS D'UNE IDENTITÉ LOCALE FORTE AU CŒUR DU PLATEAU DE CHAMPAGNIER

Située sur le plateau de Champagnier, la commune de Brié-et-Angonnes s'inscrit dans un contexte paysager de plateau agricole emblématique par la qualité des grands paysages (des vues lointaines sur le paysage de montagne et des espaces agricoles ouverts) et de son patrimoine rural ancien. Ces éléments façonnent l'identité et le cadre de vie de la commune et doivent être valorisés.

Rappel des orientations du PADD

- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser les entités paysagères notamment les espaces agricoles et prendre en compte les continuités paysagères à l'échelle du plateau de Champagnier : l'ambiance du plateau, les perceptions sur la vallée et la lecture des espaces bâtis groupés ou linéaire de hameaux (Branche Noire, Le Souveyron, Les Grangeaux, Les Métraux) dans le paysage 	<p>→ <i>L'ensemble des coupures agricoles sont classées en zones A ou As. Tout terrain effectivement occupé par une activité agricole est classé en zone A dans l'objectif de redonner de la place à l'agriculture, tout en prenant en compte l'inscription des inventaires du patrimoine naturel et du corridor écologique, dont les secteurs concernés sont classés en As).</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser les points de vue sur le grand paysage, notamment les grandes ouvertures visuelles et perceptions lointaines sur le Massif du Vercors (le Moucherotte, les Trois Pucelles, le Plateau du Sornin, le Néron) 	<p>→ <i>Les ouvertures agricoles, occupées par des activités agricoles, sont classées en zones A. Le corridor écologique identifié par le SCoT de la GReG est classé en zone As : aucune construction agricole n'est autorisée.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Requalifier les abords de la RD5 et l'entrée de ville de Tavernolles notamment 	<p>→ <i>Mise en place d'un Périmètre en Attente de Projet Global (PAPA) sur le secteur de Tavernolles (cf. justification complémentaire relative au PAPA de Tavernolles p.11).</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Définir et traiter les espaces de transitions entre espaces urbanisés : entre Tavernolles, le Replat et Brié notamment 	<p>→ <i>L'OAP Paysage et biodiversité apporte une attention qualitative au traitement entre espaces urbanisés et espaces agricoles : haies bocagères, clôtures transparentes. L'objectif est de créer une transition progressive et une transparence avec l'espace agricole.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en avant et valoriser le rôle de l'agriculture dans la construction et le maintien des paysages ouverts du plateau de Champagnier sur la commune de Brié-et-Angonnes 	<p>→ <i>Le zonage A sur l'ensemble des coupures agricoles cultivées permet de maintenir les activités agricoles. Il s'agit de parcelles contribuant au paysage agricole qui participe à l'identité paysagère du plateau de Champagnier.</i></p>

Déclinaisons communales

- Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la commune de Brié-et-Angonnes :
 - **Un patrimoine rural** représentatif du dynamisme agricole du début du XX^{ème} siècle : le moulin de Tavernolles, l'ancienne tannerie à l'Enclos, l'ancienne Magnanerie aux Harmonts, l'ancien Relais de poste à Brié, le four banal des Bioux, plusieurs fermes dauphinoises.
 - **Un patrimoine des châteaux et maison bourgeoises** : le château de l'Enclos, la maison de la Tour aux Angonnes, la maison forte des De la Raépara aux Angonnes, le manoir des Angonnes, le manoir du domaine des Bourins, la maison du domaine des Hache aux Rivaux, la maison bourgeoise au Mouton, la maison rurale aux Métraux.
 - **Un patrimoine religieux** : l'église paléochrétienne Saint-Pierre, la chapelle médiévale des Angonnes, la maison curiale des Angonnes, la maison curiale de Brié.
 - **Un patrimoine militaire** : le fort de Montavie.

- Mettre en valeur les éléments remarquables du **patrimoine agricole** de la commune de Brié-et-Angonnes :

Traduction réglementaire

- *Des prescriptions écrites et graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme assurent la préservation et la mise en valeur des éléments identifiés au Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique n°F2 :*
 - *Une protection de niveau 1 (intéressant) s'applique à la majorité du petit patrimoine local de la commune : les croix et fontaines ;*
 - *Une protection de niveau 2 (remarquable) est la plus représentée et concerne tout le patrimoine des châteaux et des maisons bourgeoises, le patrimoine religieux et le patrimoine militaire ;*
 - *Une protection de niveau 3 (exceptionnel) s'applique à la Chapelle des Angonnes.*

- *Le règlement graphique désigne 2 anciennes fermes en zone A témoins du patrimoine rural du plateau de Champagnier qui peuvent bénéficier d'un changement de destination au Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique :*
 - *L'ancienne grange de la ferme Finet ;*
 - *Les deux anciennes granges de la ferme Gondrand.*

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

L'ancienne grange de la ferme Finet

L'ancienne grange de la ferme Finet est identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Bien que la grange soit dans un état dégradé, le bâtiment est repéré au titre du patrimoine. L'enjeu est de permettre la valorisation de cette ancienne grange située chemin des Métraux.

Le caractère agricole de la zone n'a pas vocation à changer compte tenu de l'occupation des sols et du caractère isolé des constructions existantes. Les constructions sont raccordées aux réseaux d'électricité et d'eau potable. Le secteur n'est pas desservi par l'assainissement. La desserte par la voirie est bonne. La destination envisagée pourrait être à vocation d'habitat (logement, hébergement).

Un siège d'exploitation est identifié à proximité du bâtiment. Pour autant, concernant cette ancienne grange, un devenir agricole est peu probable compte tenu du caractère des bâtiments qui ne correspond plus aux usages agricoles actuels. Un changement de destination serait sans impact sur l'espace agricole car le bâtiment est situé en bord de voirie et à proximité d'une dizaine d'habitations.



Les deux anciennes granges de la ferme Gondrand

Ces deux anciennes granges de la ferme Gondrand sont identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les bâtiments sont repérés au titre du patrimoine. L'enjeu est de permettre la valorisation de cette ancienne ferme située route du Souveyron, au lieu-dit les Trouilloux. Elle se situe au sein de la zone agricole en limite du hameau du Souveyron. Les bâtiments sont raccordés aux réseaux d'électricité, d'eau potable et d'eaux usées.

Le caractère agricole de la zone n'a pas vocation à changer compte tenu du caractère isolé des constructions. L'état général des granges ne semble pas adapté à l'implantation d'un nouvel exploitant agricole. La destination envisagée pourrait être à vocation d'habitat (logement, hébergement).

Aucun siège d'exploitation n'est identifié à proximité. Un corridor écologique est identifié par le SCoT au sud des granges. La mutation potentielle du bâtiment ne viendrait pas entraver l'activité agricole qui s'exerce à une échelle plus importante au sein du plateau agricole de Brié-et-Angonnes. Les granges ne sont visibles que depuis la route du Souveyron et non pas depuis la route Napoléon.



CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

AFFIRMER LE PROJET AGRICOLE DE LA COMMUNE DE BRIÉ-ET-ANGONNES

Les espaces agricoles de Brié-et-Angonnes sont le support d'enjeux diversifiés : préserver le foncier agricole, permettre les nouvelles installations, et offrir les conditions d'évolution et de diversification des exploitations. En 2016, 11 sièges d'exploitations sont recensés sur le territoire de Brié-et-Angonnes. En dehors d'un bâtiment agricole présent en zone agglomérée, les bâtiments agricoles sont situés au sein des hameaux ou isolées au sein des secteurs agricoles. Les terres agricoles se caractérisent par un très bon potentiel. Le parcellaire est peu morcelé et le foncier reste hétérogène mais majoritairement bien mécanisable. L'activité bovine est en régression. Dans ce contexte, on note une forte double activité concernant les agriculteurs Brietaux. La pension de chevaux est en pleine expansion, en lien direct avec les activités de loisirs du plateau de Champagnier. Plusieurs fermes présentent un potentiel intéressant de valorisation du patrimoine rural présent.

Rappel des orientations du PADD

- Conforter les espaces agricoles stratégiques de plaine et de coteau
- Protéger les espaces agricoles de coteau 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, cultures spécialisées ...
- Protéger les espaces boisés et les massifs forestiers pour leur multifonctionnalité

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir les espaces agricoles du plateau de Champagnier nécessaires au maintien des activités agricoles 	<p>→ <i>L'ensemble des espaces occupés par des activités agricoles sont classés en zone agricole A.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer l'évolution des exploitations agricoles situées au sein des bourgs et des hameaux 	<p>→ <i>Tous les bâtiments d'élevage soumis au règlement sanitaire départemental (RSD) sont reportés en annexe.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conserver la vocation agricole des bâtiments d'exploitation existants isolés ou dans les hameaux et encadrer strictement les transformations des habitations existantes 	<p>→ <i>Le règlement de la zone A autorise la réhabilitation dans le volume existant et sans changement de destination des constructions existantes.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte les besoins de circulation dans les zones boisées (accès et aires de retournement des camions) inscrits dans le schéma de desserte forestière métropolitain, sans nuire aux qualités paysagères de ces espaces et à leur vocation récréative 	<p>→ <i>Les espaces boisés au sein desquels l'exploitation forestière est autorisée sont classés en zone N.</i></p>

INCLURE LA NATURE DANS LA VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ

PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE CAPITAL NATUREL DE LA COMMUNE DE BRIÉ-ET-ANGONNES

La commune de Brié présente un capital naturel et une richesse écologique importants, facteurs d'un cadre de vie de qualité :

- **Le marais des Grangeaux** : il s'agit d'une ZNIEFF de type I. L'ensemble de ce site ZNIEFF a été identifié et valorisé pour sa gestion en tant qu'Espace Naturel Sensible (ENS) communal.
- Le **corridor écologique** identifié par le SCoT de la Grande Région de Grenoble qui traverse la commune d'Est à l'Ouest au niveau du Marais des Grangeaux : ce corridor identifié dans la trame verte et bleue du SCoT par un trait de principe est également protégé par une « limite intangible d'urbanisation ».
- Trois **zones humides** sont inventoriées sur le territoire communal de Brié et Angonnes :
 - Le Marais des Grangeaux sur le secteur des Longs ;
 - Le site de l'Enclos ;
 - La confluence des ruisseaux de la Gorge du Moulin et de Laprat.
- Plusieurs **pelouses sèches** : sous le fort de Montavie, au niveau du Mont Rolland, en versant ouest du chemin des crêtes.
- Une grande diversité d'**espèces végétales** (dont 11 espèces reconnues d'intérêt patrimonial).

Rappel des orientations du PADD

- Préserver et conforter la trame verte et bleue de la Métropole
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales

Déclinaisons communales

- Préserver la biodiversité ordinaire et renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques **au sein des espaces urbanisés**
- S'appuyer sur la trame des cours d'eau pour maintenir les continuités écologiques : le **ruisseau de la Grande Gorge**, le **ruisseau du Pont de l'Evêque**, le **ruisseau de la Gorge du Moulin** et le **ruisseau de La Pra**
- Assurer la fonctionnalité du corridor écologique identifié par le SCoT au nord du Replat

Traduction réglementaire

- *limiter l'imperméabilisation des sols notamment par l'aménagement d'espaces végétalisés au sein de l'ensemble des secteurs d'OAP.*
- *Mise en place d'un coefficient de surface végétalisée dans les zones urbaines.*
- *Les secteurs du ruisseau de la Grande Gorge, le ruisseau du Pont de l'Evêque, le ruisseau de la Gorge du Moulin et le ruisseau de La Pra sont classés en zone Ns.*
- *La qualification du corridor écologique au nord du Replat se traduit par un classement des parcelles concernées en zone As en interdisant toute construction y compris les constructions agricoles.*

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT sur les secteurs des Lombards et la ZNIEFF du marais des Grangeaux (secteur des Longs) 	<p>→ <i>L'ensemble des secteurs correspondant à des réservoirs de biodiversité sont classés en zone N ou A selon l'occupation des sols :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Le secteur des Lombards occupé par des boisements est classé en zone N ;</i> · <i>Le secteur du marais des Grangeaux correspond à un secteur cultivé support d'activités agricoles, les parcelles concernées étant déclarées à la PAC. En ce sens, il est classé en zone A.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les zones humides : la zone humide du marais des Grangeaux (secteur des Longs), la zone humide du secteur de l'Enclos et la zone humide située à hauteur de la confluence des ruisseaux de la Gorge du Moulin et de Laprat pour leur richesse écologique 	<p>→ <i>Les secteurs de zones humides sont classés en zone A car ils sont le support d'activités agricoles et les parcelles concernées sont déclarées à la PAC :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Le marais des Grangeaux est classés en zone A ;</i> · <i>Le secteur de l'Enclos est classé en zone A ;</i> · <i>La confluence des ruisseaux de la Gorge du Moulin et de Laprat est classé en zone A.</i>



TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	638,7
Zones naturelles	188,8
Zones urbaines	152,6
Zones à urbaniser indicées	0,0
Zones à urbaniser strictes	2,2



2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

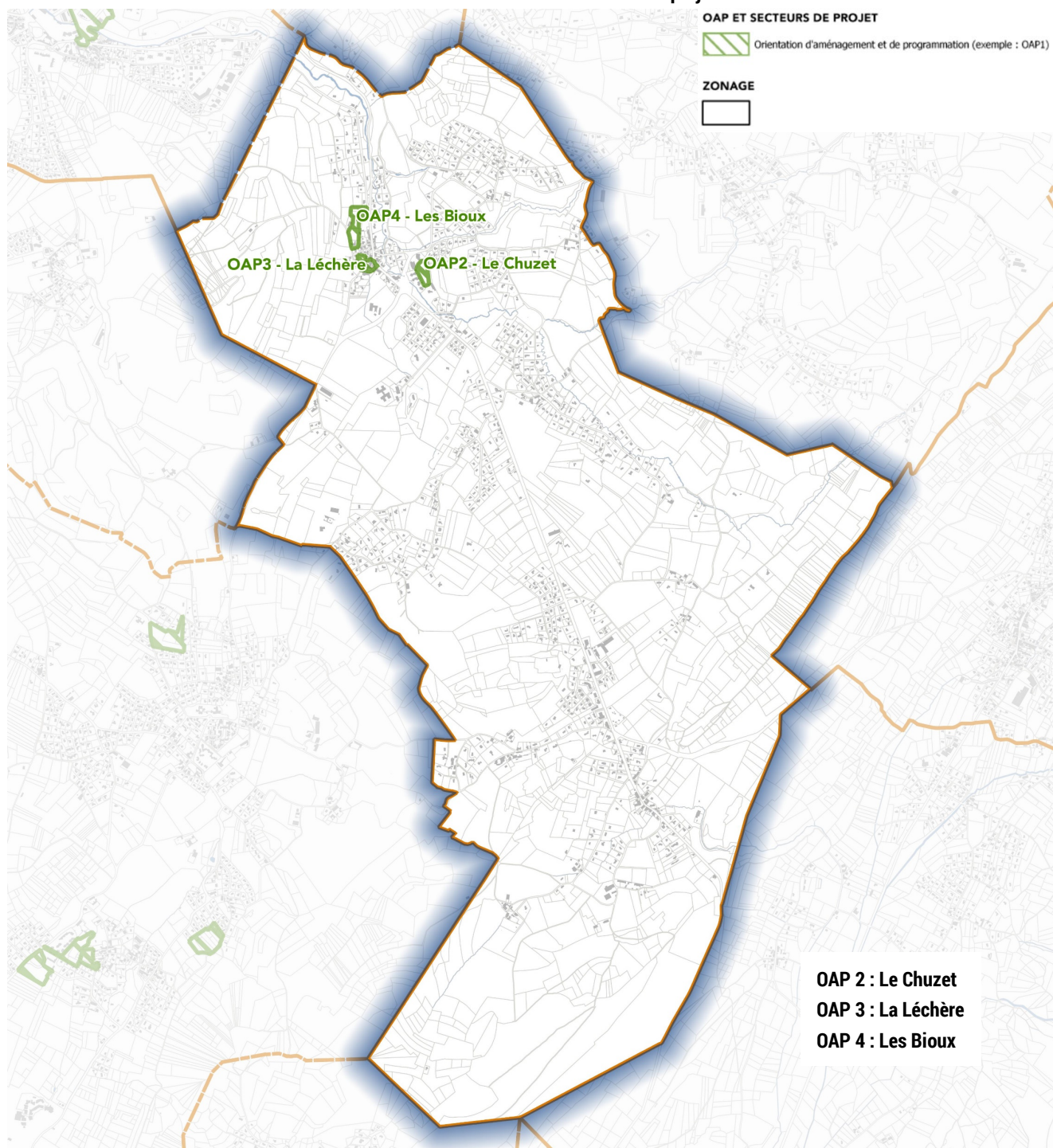
INTRODUCTION GÉNÉRALE

En cohérence avec la volonté de conforter la centralité de Tavernolles, et de maximiser plusieurs atouts propres notamment :

- Un positionnement de porte d'accès, à la convergence des flux, entre le Plateau de Champagnier et le cœur plus dense de la Métropole ;
- Un secteur voué à jouer un rôle de pôle d'échanges multimodal, dans le sud de la Métropole ;
- Une présence déjà significative d'équipements, commerces et services.

La commune de Brié-et-Angonnes met en œuvre trois secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Extrait de l'atlas des OAP et secteurs de projet



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 2 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR « LE CHUZET »

CONTEXTE ET ENJEUX

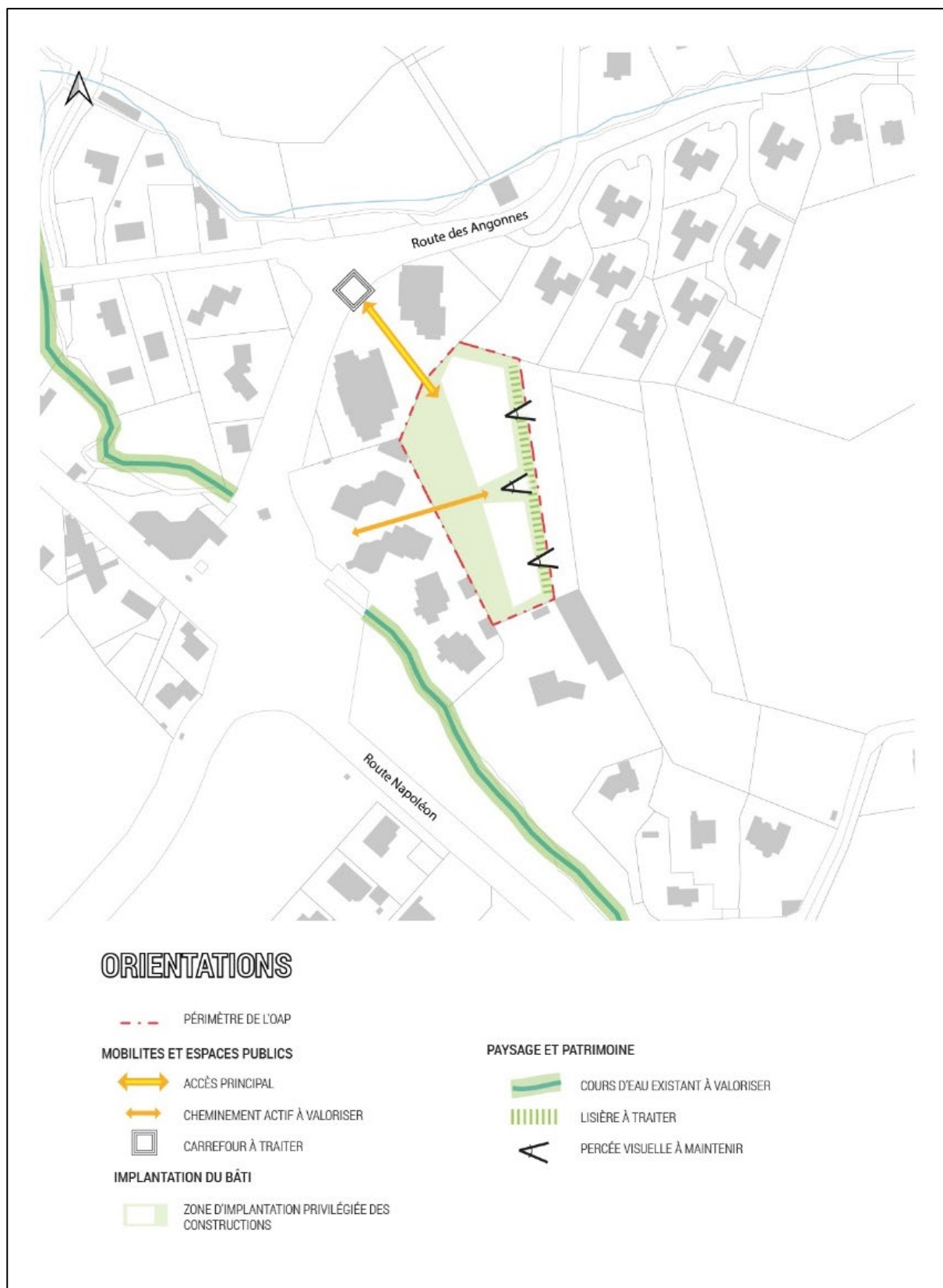
Ce site d'environ 5 000 m², aujourd'hui non bâti et enherbé, bénéficie d'une localisation privilégiée à proximité immédiate des principaux commerces et services du pôle de Tavernolles et d'un arrêt de transport en commun.

Principalement destiné à accueillir des logements, ce secteur de projet doit permettre l'aménagement d'une transition paysagère progressive entre les espaces agricoles limitrophes et les nouvelles constructions. Les formes urbaines proposées répondront au double objectif de diversification de l'offre d'habitat et de mixité sociale (production de 12 logements locatifs sociaux à minima).

Localisation du site



RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP2 SUR LE SECTEUR « LE CHUZET »



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines

L'OAP « le Chuzet » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Valoriser les qualités écologiques et paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics de qualité
- Connecter le site à son environnement urbain et favoriser les circulations actives

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement grâce à un schéma des orientations d'aménagement et de programmation. S'inscrivant dans le cadre réglementaire du PLUi, les différentes orientations doivent être abordées selon deux niveaux de lecture, en adoptant soit une logique de compatibilité, soit de conformité lorsque celles-ci sont complétées par le règlement.

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

D'une surface d'environ 0,5 ha, ce tènement foncier est le plus proche du cœur de Tavernolles, autour du rond-point, qui voit converger les flux et le transit, dont les abords sont occupés par commerces, équipements et services, et qui est appelé à connaître une amélioration de sa desserte multimodale. Ce site est également en lisière avec des espaces agricoles à préserver.

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les équipements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en UD1 afin de permettre la construction de logements en densité importante et de favoriser l'aménagement de logements de différentes typologies.
- Mise en œuvre du Plan des Formes Urbaines : hauteurs n°D2 sur les hauteurs pour adapter la hauteur maximum à 11m en lien avec les tissus existants environnants.
- Un Secteur de Mixité Sociale (SMS) impose la construction de 20% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur ce secteur de projet, avec un seuil de déclenchement à partir de 5 logements.

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics de qualité

Ce site est le plus proche du cœur de Tavernolles, autour du rond-point, qui voit converger les flux et le transit, dont les abords sont occupés par commerces, équipements et services, et qui est appelé à connaître une amélioration de sa desserte multimodale. Ce site est également en lisière avec des espaces agricoles à préserver.

- > Il est nécessaire de ménager des perspectives sur le grand paysage et de préserver un espace tampon entre les tissus bâtis et les espaces agricoles.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics de qualité ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → En assurant une transition paysagère qualitative entre les nouvelles constructions, les espaces agricoles situés à l'est et les constructions limitrophes à travers la création de lisières végétalisées. → En proposant un épannelage gradué des constructions en favorisant des silhouettes bâties découpées et adaptées à la topographie du site. → En limitant l'imperméabilisation des sols notamment par l'aménagement d'espaces végétalisés entre la résidence les « Asphodèles » et les espaces d'implantation des constructions. → En valorisant les arbres et les masses boisées présents sur le site.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique les accès principaux et les cheminements actifs à valoriser, les lisières à traiter et les percées visuelles à maintenir.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit autorise des hauteurs de constructions jusqu'à 13 mètres au faitage. Néanmoins, pour respecter l'harmonie architecturale et paysagère des tissus voisins, le site est inscrit dans le Plan des Formes Urbaines : hauteurs n°D2 sur les hauteurs, comme secteur où les hauteurs sont limitées à 11m.

Connecter le site à son environnement urbain et favoriser les circulations actives

L'accès au site se réalise par la route des Angonnes. Un accès piéton cycle est prévu sur la frange Ouest du site pour relier le rondpoint de Tavernolles et connecter le secteur de projet à la centralité de Tavernolles structurée autour de la Place du Mail.

- > Il est nécessaire de rechercher une connexion du site avec son environnement urbain immédiat.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « connecter le site à son environnement urbain et favoriser les circulations actives ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En assurant la connexion au maillage viaire existant en privilégiant l'accès pour les véhicules motorisés via l'ensemble immobilier existant « Les Asphodèles ». → En aménageant des cheminements piétons lisibles et confortables, notamment pour accéder aux commerces et services de Tavernolles ainsi qu'aux espaces verts situés à proximité (aménagement du talus arboré notamment). → En privilégiant le stationnement en sous-sol afin de garantir le maintien d'espaces libres végétalisés.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent les principes de de connexion à la route des Angonnes et les cheminements actifs à valoriser avec le secteur des Asphodèles et la centralité de Tavernolles
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques permettant d'organiser les circulations internes à l'échelle de l'opération et il n'existe pas à ce stade de besoin d'imposer des discontinuités bâties à des endroits précis.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 3 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE « LA LÉCHÈRE »

CONTEXTE ET ENJEUX

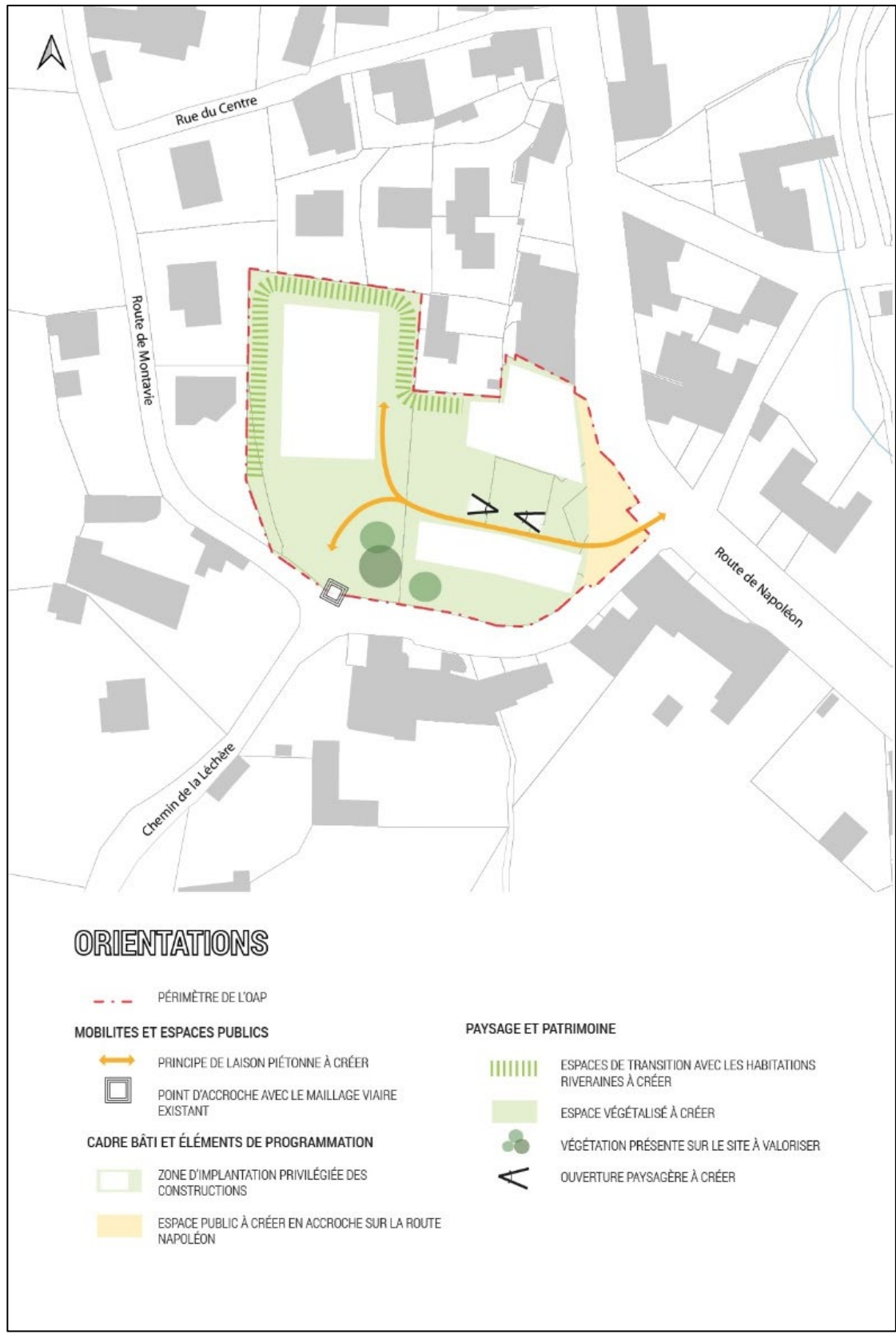
Ce site d'environ 4 000 m² se trouve sur un terrain plat, au sein de la partie dense du secteur de Tavernolles, et intègre une partie du front urbain de la route Napoléon, un axe structurant à l'échelle de la commune.

En raison de sa localisation, ce secteur offre l'opportunité de requalifier une séquence de la route Napoléon en créant une meilleure visibilité et accroche au niveau de cette voie. La mutabilité des bâtiments existants permettra d'envisager un développement à court, moyen et plus long terme, en accompagnant des formes urbaines capables de répondre aux objectifs de diversification de l'offre d'habitat et de mixité sociale (production de 7 logements locatifs sociaux à minima).

Localisation du site



RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP3 SUR LE SECTEUR « LA LECHÈRE »



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Maitrise le développement des villages, bourgs et hameaux en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants ou en continuité immédiate de ceux-ci.
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés
- Faciliter les déplacements à pied ou en vélo au sein des centralités de proximité par des aménagements qualitatifs de l'espace public.

L'OAP « La Léchère » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Valorisant les qualités paysagères du site et en permettant l'aménagement d'espaces publics de qualité
- Connectant le site à son environnement urbain

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement grâce à un schéma des orientations d'aménagement et de programmation. S'inscrivant dans le cadre règlementaire du PLUi, les différentes orientations doivent être abordées selon deux niveaux de lecture, en adoptant soit une logique de compatibilité, soit de conformité lorsque celles-ci sont complétées par le règlement.

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Ce site d'environ 4 000 m² intègre une partie du front urbain de la route Napoléon. La requalification de cette séquence de la rue offre l'opportunité de créer à terme une meilleure visibilité et accroche sur cet axe. Ce site est principalement destiné accueillir des logements (entre 15 et 20 logements).

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les équipements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en UD1 afin de permettre la construction de logements en densité importante et de favoriser l'aménagement de logements de différentes typologies.
- Mise en œuvre du Plan des Formes Urbaines : hauteurs n°D2 sur les hauteurs pour adapter la hauteur maximum à 11m en lien avec les tissus existants environnants.
- Un Secteur de Mixité Sociale (SMS) impose la construction de 20% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur ce secteur de projet, avec un seuil de déclenchement à partir de 5 logements

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Valoriser les qualités paysagères du site et en permettant l'aménagement d'espaces publics de qualité

L'aménagement proposé pour le secteur tient particulièrement compte de la végétation existante et du potentiel de requalification des espaces publics au sein de l'opération et en lien avec la route de Napoléon.

- > Il est nécessaire de prendre en compte la végétation existante et de prévoir un traitement qualitatif avec les constructions voisines.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics de qualité ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En limitant l'imperméabilisation des sols notamment par l'aménagement d'espaces végétalisés. → En créant un espace public de qualité assurant l'articulation entre le site de la Léchère et la route Napoléon offrant une ouverture paysagère vers l'Ouest. Intégrer les perspectives de valorisation du cours d'eau dans l'aménagement de cet espace.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique les principes de liaison piétonne à créer, la valorisation de la végétation existante sur le site, les ouvertures paysagères à créer et un espace public à créer en accroche avec la RD5, ainsi que des perspectives paysagères à maintenir.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques. → Toutefois les dispositions générales du règlement et l'OAP Paysage et Biodiversité encadrent la réalisation de constructions dans la pente.

Connecter le site à son environnement urbain

L'aménagement proposé pour le secteur tient particulièrement compte de l'environnement urbain existant relativement dense et proche (création d'un espace de transition avec les habitations riveraines), ainsi que des opportunités liées à la mutabilité des bâtiments existants, qui permettront de définir plus précisément l'implantation des futures constructions et les espaces non bâtis.

- > **Il est nécessaire de prendre en compte l'environnement urbain existant.**
- > **L'OAP expose les conditions permettant de « connecter le site à son environnement urbain ».**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>En requalifiant le front urbain de la route Napoléon en assurant un ancrage urbain de qualité au site de la Léchère.</i> → <i>En promouvant des formes bâties respectant le contexte urbain environnant (épannelage gradué des constructions, façades découpées, maintien d'espaces de respiration entre les constructions, préserver les conditions d'ensoleillement des constructions existantes, limiter les vis-à-vis, etc.).</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma d'OAP matérialise un espace de transition à créer avec les habitations riveraines.</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le règlement écrit autorise des hauteurs de constructions jusqu'à 13 mètres au faitage. Néanmoins, pour respecter l'harmonie architecturale et paysagère des tissus voisins, le site est inscrit dans le Plan des Formes Urbaines sur les hauteurs, comme secteur où les hauteurs sont limitées à 11m.</i>



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 4 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR « LES BIOUX »

CONTEXTE ET ENJEUX

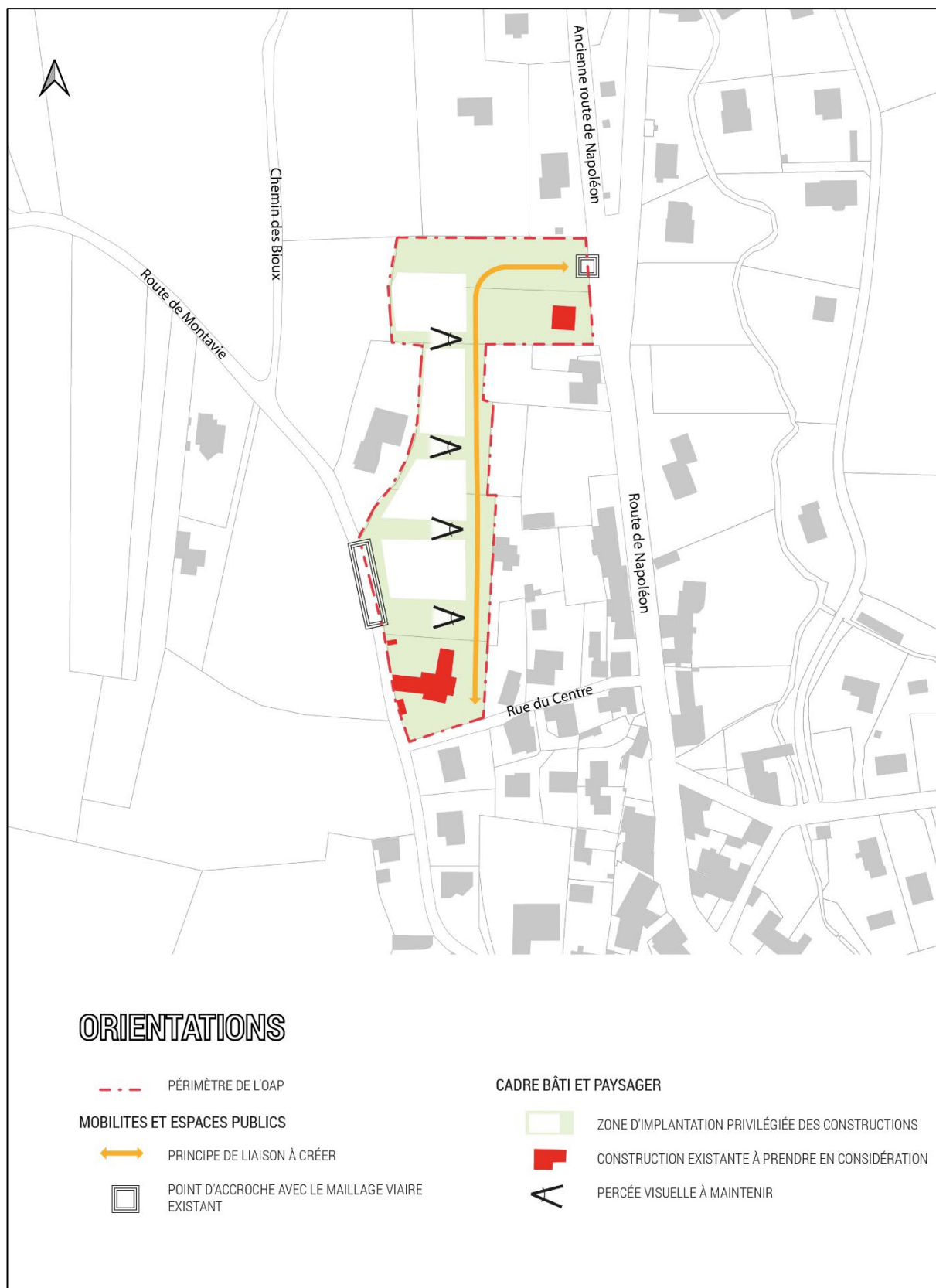
Ce site d'environ 7 000 m² se situe dans le secteur des Bioux, sur le flanc Est du coteau, entre la route Napoléon (RD5) et la route de Montavie.

Ce secteur de projet doit assurer une transition paysagère progressive entre les espaces agricoles situés au bord du chemin des Bioux et les futures constructions qui composeront l'opération. Celles-ci devront se prévaloir d'une bonne intégration paysagère (inscription dans la pente et recherche du moindre impact visuel) en accompagnant des formes urbaines capables de répondre au double objectif de diversification de l'offre d'habitat et de mixité sociale (production de 8 logements locatifs sociaux à minima).

Localisation du site



RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP4 SUR LE SECTEUR « LES BLOUX »



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Maitrise le développement des villages, bourgs et hameaux en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants ou en continuité immédiate de ceux-ci.
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés
- Faciliter les déplacements à pied ou en vélo au sein des centralités de proximité par des aménagements qualitatifs de l'espace public.
- Définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés.

L'OAP « Les Bioux » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Valoriser les qualités paysagères du site et en permettant l'aménagement d'espaces publics de qualité
- Connecter le site à son environnement urbain et favoriser les circulations actives

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement grâce à un schéma des orientations d'aménagement et de programmation. S'inscrivant dans le cadre réglementaire du PLUi, les différentes orientations doivent être abordées selon deux niveaux de lecture, en adoptant soit une logique de compatibilité, soit de conformité lorsque celles-ci sont complétées par le règlement.

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Ce site d'environ 7 000 m² se situe dans le secteur des Bioux sur le flanc est du coteau, entre la route Napoléon (RD5) et la route de Montavie. Ce site aujourd'hui non bâti et majoritairement enherbé occupe la fonction de verger avec la présence de plusieurs arbres fruitiers. Ce site surplombant le noyau historique de Tavernolles est marqué par une déclivité relativement forte induisant une forte visibilité depuis la route Napoléon et les versants opposés.

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les équipements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en UD1 afin de permettre la construction de logements en densité importante et de favoriser l'aménagement de logements de différentes typologies.
- Un Secteur de Mixité Sociale (SMS) impose la construction de 20% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur ce secteur de projet, avec un seuil de déclenchement à partir de 5 logements

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Valoriser les qualités paysagères du site et en permettant l'aménagement d'espaces publics de qualité

L'aménagement proposé pour le site tient compte des spécificités du contexte environnemental et paysager. La forte déclivité du site et sa visibilité importante depuis d'autres points de Tavernolles proposent d'adapter les constructions à la pente en respectant le terrain naturel, en privilégiant le stationnement en sous-sol.

- > Il est nécessaire de prendre en compte la déclivité du site et la covisibilité importante depuis la centralité de Tavernolles
- > L'OAP expose les conditions permettant de « valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics de qualité ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En limitant l'imperméabilisation des sols notamment par l'aménagement d'espaces végétalisés. → En assurant une transition paysagère qualitative entre les nouvelles constructions, les espaces agricoles situés à l'ouest et les constructions limitrophes. → En maintenant des ouvertures paysagères orientées Est-Ouest. → En valorisant les arbres présents sur le site. → En adaptant les constructions au contexte topographique en respectant le terrain naturel en cherchant à limiter les volumes de déblais et de remblais (implantation des constructions en « cascade », encastrement partiel, etc.) et en tirant profit de cette spécificité (dégagement des vues, accès de plain-pied aux logements, limitation des vis-à-vis, etc.).
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma d'OAP matérialise des perspectives paysagères à maintenir et des principes d'implantation pour les constructions qui permettent de s'inscrire dans la pente. Il matérialise également les constructions existantes à prendre en compte.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques. → Toutefois les dispositions générales du règlement et l'OAP Paysage et Biodiversité encadrent la réalisation de constructions dans la pente. → Le règlement écrit autorise des hauteurs de constructions jusqu'à 13 mètres au faitage. Néanmoins, pour respecter l'harmonie architecturale et paysagère des tissus voisins, le site est inscrit dans le Plan des Formes Urbaines sur les hauteurs, comme secteur où les hauteurs sont limitées à 11m.

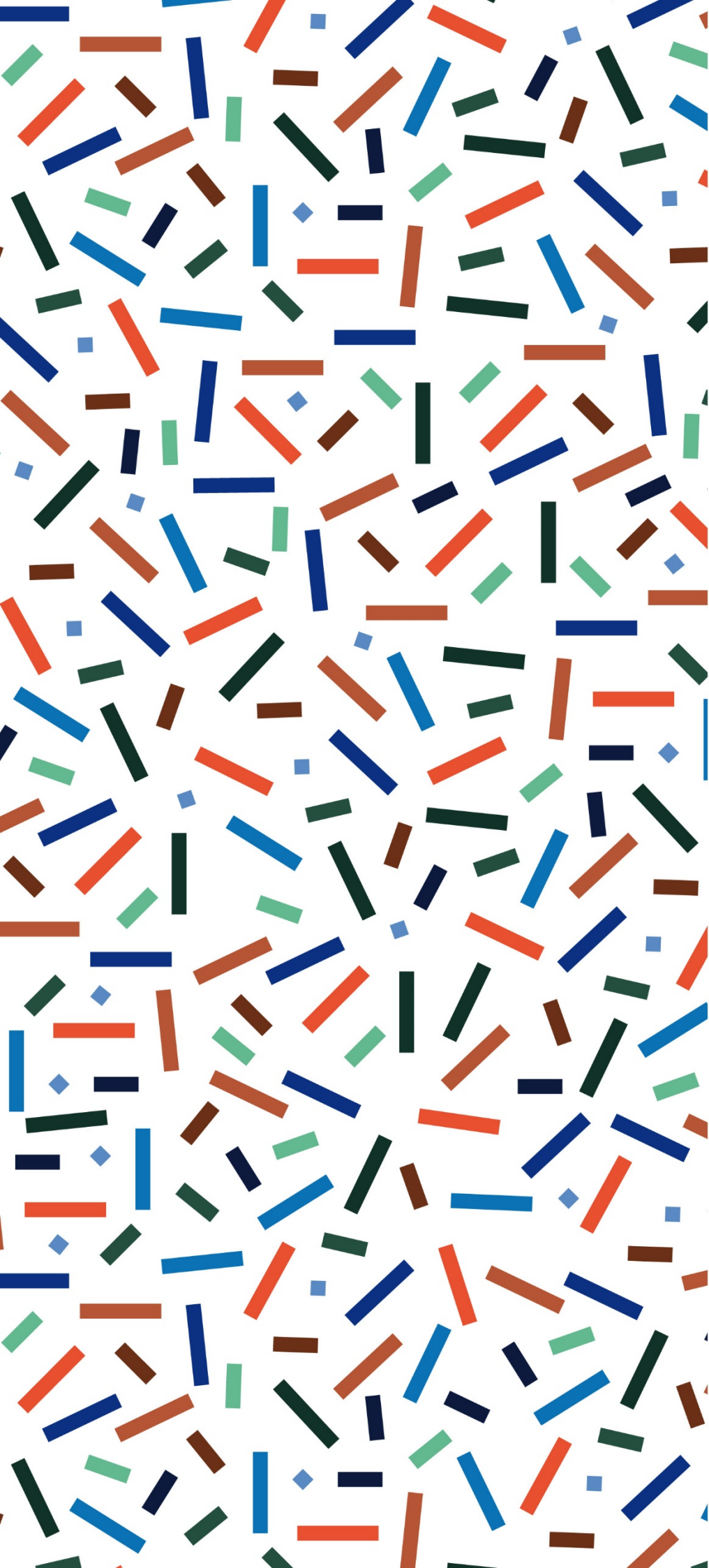
Connecter le site à son environnement urbain et favoriser les circulations actives

L'aménagement proposé pour le site tient compte des spécificités du contexte urbain : l'environnement bâti immédiat amène à proposer une traversée interne venant se greffer sur le réseau viaire existant en parties basse et haute du site, au sud et au nord-est, permettant une desserte automobile en partie inférieure de la future opération.

- > Il est nécessaire de prendre en compte l'environnement urbain existant.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « connecter le site à son environnement urbain ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En assurant la connexion au maillage viaire existant : <ul style="list-style-type: none"> · Sur la partie basse du site, organiser un accès depuis l'ancienne route Napoléon et la rue du Centre. · Sur la partie haute du site, organiser un accès piéton depuis le chemin des Bioux. → En aménageant des cheminements piétons lisibles et confortables, notamment pour accéder aux commerces et services de Tavernolles ainsi qu'aux espaces naturels environnants. → En privilégiant le stationnement en sous-sol afin de garantir le maintien d'espaces libres végétalisés.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma d'OAP matérialise une voirie interne à créer ainsi qu'un principe de liaison à créer.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques.





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