PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

La Buisse
entre ciel et plaine

COMMUNE DE LA BUISSE



1.1 Rapport de présentation

Diagnostic territorial

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du :

approuvant le projet du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et signature :

folia
Urbanisme
Paysage

Sommaire

INTRODUCTION GENERALE 1
1. 1 - Du POS au PLU 2
1-1 - le nouvel enjeu des documents d'urbanisme 2
1-2 – Le PLU : un nouveau projet pour La Buisse 4
2 - Définition et composition du Plan Local d'Urbanisme 4
3 - Documents de cadrage : SCOT, Schéma de secteur et PLH 6

PARTIE 1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL 7

Introduction Partie 1 : Situation générale de la buisse 8
1 - Contexte géographique : localisation et caractéristique de la commune 8
2- Son positionnement départemental et intercommunal 8
2-1- Au sein la région urbaine grenobloise 8
2-2- Au sein de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais 9
3 - Caractéristiques de La Buisse 10

CHAPITRE 1 : EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION 15
1 - Caractéristiques de la population 15
1-1- Une croissance très forte dans les années 80 15
1-2- Le rôle majeur du solde migratoire dans les années 70/80 et du solde naturel actuellement 17
1-3- Une évolution plus importante des ménages que de la population 18
1-4- La structure par âge : une population jeune mais un risque de vieillissement 19
1-5- La population étrangère 21
2 - Caractéristiques des ménages 21
2-1- Un accroissement des petits ménages mais un maintien de la structure des ménages de type « famille » 21
2-2- La modification de la structure familiale 23
2-3- Des ménages récemment installés 23

Conclusion chapitre 1 24

CHAPITRE 2 : EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT 26
1. Le Plan Local de l'Habitat - PLH 26
1.1. Bilan du PLH 2006-2010 26
1.2. Le PLH réactualisé 2012-2017 26
2- Un parc de logements en constante augmentation 29
2-1- Un parc de logements en constante augmentation 29
2-2- Un rythme de construction irrégulier 29
2-3- Un parc composé essentiellement de résidences principales… 31
2-4- … occupées par des propriétaires 32
3 – A quoi ressemble le parc de logements ? 33
3-1- Une surreprésentation de maisons individuelles 33
3-2- Des résidences de grande taille 33
3-3- Le parc locatif à développer 35
3-3-1- Un parc locatif peu représenté 35
3-3-2- Un parc locatif principalement privé 35
4 – Le parc de logements 36
4-1- L'âge du parc 36
4-2- La mise en œuvre de la réhabilitation 37

Conclusion chapitre 2 38

CHAPITRE 3 : DEPLACEMENTS ET ACCESSIBILITE 39
1 – Le réseau routier et autoroutier 39
2 – Répartition des déplacements des populations 40
2-1- Evolution des déplacements domicile-travail 40

2-2- Les bassins de déplacements 40
2-3- Les modes de déplacements : une omniprésence de la voiture… 41
2-4- … et des nuisances générées 42
2-4-1- La RD1075 : voie inter-urbaine 42
2-4-2- La RD121 : voie d'évitement du centre-bourg 43
3 – Les transports publics et le covoiturage : un rôle à conforter 45
3-1- Le réseau de bus 46
3-1-1- Les lignes régulières Trans'Isère 46
3-1-2- Les lignes scolaires Trans'Isère 46
3-1-3- Les lignes régulières du Pays Voironnais 46
3-1-4- Les lignes scolaires du Pays Voironnais 47
3-1-3- Cas particulier de l'arrêt du « Gay giratoire » 48
3-3- La voie ferrée 49
3-4- Les projets de TCSP 50
4 – Les déplacements modes doux à La Buisse 51
4-1- Des déplacements piétons adaptés au contexte 51
4-2- Un potentiel d'aménagements piétons et cycles 54
5 – Le stationnement 55
6 – La desserte des espaces forestiers 56

Conclusion chapitre 3 57

CHAPITRE 4 : ECONOMIE, EMPLOIS ET ACTIVITES 58
1 - Contexte économique local de La Buisse 58
1-1- Les zones d'activités artisanales et industrielles 59
1.1. 1-2- Les activités commerciales 62
2 – Population active 64
2-1- Croissance de la population active 64
2-1-1- Une hausse de la population active depuis 1990 … 64
2-1-2- … qui s'accompagne d'un taux d'activité en hausse … 64
2-1-3 … et d'une baisse du taux de chômage. 65
2-2- Caractéristiques de la population active ayant un emploi 65
2-2-1- des actifs toujours plus nombreux 65
2-2-2- femmes et hommes actifs : une progression équilibrée 66
2-2-3- CSP et activités économiques 67
2-3- Une augmentation des emplois à la Buisse 68
2-4- L'agriculture 69
2-4-1- le contexte socio-économique 69
2-4-2- Les systèmes de production 71
2-4-3- L'utilisation de l'espace 75
2-4-4- Les modes de faire-valoir 78
2-4-5- Stratégie d'activités et débouchés 79
2-4-6- La dynamique agricole 79
2-4-6- La plaine, un site à enjeu 81
2-4-7- Synthèse 82

Conclusion chapitre 4 83

CHAPITRE 5 : EQUIPEMENTS ET SERVICES 84
1 – Les services publics 84
2 – Les écoles maternelles et primaires 84
3 – Les équipements socio-culturels 85
4 – Les équipements sportifs et de loisirs 85
5 – Les équipements sanitaires 87
6 - Les équipements au centre-bourg 87
7 - Les projets communaux 88

CHAPITRE 6 : EVOLUTION DU FONCIER 89
1 – Evolution, PLU et POS actuel 89
1-1- L'évolution du POS 90
1-2- Le POS actuel 90
1-3- La période d'application du premier PLU 90
2 - Evolution de la consommation foncière 91

2-1- Consommation foncière à destination d'habitat 91
2-2- Consommation foncière totale..... 92
3 - Les densités urbaines..... 94
4 – Evolution des prix..... 98

INTRODUCTION GENERALE

1. 1 - DU POS AU PLU

1-1 - le nouvel enjeu des documents d'urbanisme

Loi SRU

Suite à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 (loi SRU), les **Plans Locaux d'Urbanisme** (PLU) remplacent les **Plans d'Occupation des Sols** (POS).

L'objectif de la loi SRU est d'assurer un développement et un renouvellement urbain au regard des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Ainsi un projet global doit émerger pour une meilleure qualité de vie.

La Loi SRU se compose de trois volets : urbanisme, habitat et déplacements. A travers ces différents volets, trois principes sont affichés : *Article L.121-1 du code de l'urbanisme*

- le principe d'équilibre entre aménagement et protection,
- le principe de mixité sociale et urbaine,
- le principe d'une utilisation économe de l'espace et d'une préservation des ressources naturelles.

L'élaboration et le contenu des documents d'urbanisme ont été modifiés, le code de l'urbanisme réformé par la loi SRU. Les Plans d'Occupation des Sols disparaissent et laissent place aux Plans Locaux d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme est **un document d'urbanisme** établi à court et moyen termes, qui fixe **les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols** permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Contrairement au POS, le PLU permet de mener un véritable projet urbain à travers le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)**.
Le P.A.D.D. définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, **les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement** retenues pour l'ensemble de la commune.

Puis, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme par quartier ou par secteur.
Ces orientations peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D., prévoir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, améliorer l'accessibilité, assurer une répartition équilibrée de l'offre de logement, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Lois Grenelle

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement », dite loi Grenelle II, est l'une des principales traductions juridiques du vaste débat national consacré à l'environnement, qui a eu lieu à partir de l'année 2007 et qui est plus connu sous l'expression de « Grenelle de l'environnement ».
Elle décline, thème par thème, les objectifs entérinés par le Grenelle 1 (promulguée le 3 août 2009). Il s'agit d'un texte d'application, de territorialisation et de mise en œuvre de six chantiers majeurs : le bâtiment et l'urbanisme, les transports, l'énergie, la biodiversité, les risques, la gouvernance.
Ce texte modifie près d'une vingtaine de codes différents dont le code de l'environnement et le code de l'urbanisme. La loi « Grenelle II » orchestre « tous les instruments juridiques du développement durable » parmi lesquels figurent les plans locaux d'urbanisme (PLU). Au sein du titre Ier de la loi, intitulé « Bâtiments et urbanisme », un article 19 est dédié exclusivement aux PLU.

S'agissant de l'esprit général, la loi engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme, accélérant ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Cela se traduit par de nouvelles exigences en ce qui concerne la protection de l'environnement mais aussi par de nouveaux mécanismes qui orientent « la croissance dans des directions plus respectueuses de l'environnement »

De nouveaux objectifs environnementaux
Les PLU, tout comme les schémas de cohérence territoriale, se voient assigner de nouveaux objectifs environnementaux. Outre les objectifs qu'ils devaient poursuivre antérieurement, ces documents d'urbanisme doivent désormais se préoccuper de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la

préservation et de la remise en état des continuités écologiques, de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables et du développement des communications électroniques (nouvel article L. 121-1 du code de l'urbanisme). La loi « Grenelle II » ne se contente toutefois pas d'introduire ces nouveaux objectifs. Elle modifie le régime des PLU en conséquence.

Le régime juridique des PLU sensiblement modifié

Une nouvelle obligation de « prise en compte » de deux nouveaux documents[1] à vocation environnementale lorsqu'ils existent, créés par la loi elle-même :

- les **schémas régionaux de cohérence écologique** qui identifient la trame verte et la trame bleue, dont l'objectif est d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural (articles L 371-1 et suivants du code de l'environnement).
- les **plans climat-énergie territoriaux.** Ces plans doivent être élaborés pour le 31 décembre 2012 au plus tard par les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants. Ils définissent notamment les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin de lutter efficacement contre le réchauffement climatique et de s'y adapter (article L 229-26 du code de l'environnement).

Par ailleurs, le **contenu des documents constitutifs du PLU** s'enrichit et se précise. Afin d'atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, rappelés par l'article 7 de la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, le législateur impose désormais au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de fixer « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (nouvel article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme). Cette nouvelle exigence s'accompagne, en ce qui concerne le rapport de présentation du PLU, d'une obligation d'« analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » mais aussi de justification des « objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques » (nouvel article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme).
Ces nouveaux mécanismes permettront de mesurer l'effort réalisé par chaque PLU pour atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.

Par ailleurs, la loi portant engagement national pour l'environnement transforme les orientations d'aménagement, jusque-là facultatives, en « **orientations d'aménagement et de programmation** », désormais **obligatoires**. Ces nouvelles « orientations d'aménagement et de programmation » devront désormais inclure des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (Article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme)

Enfin, afin d'atteindre les objectifs environnementaux inscrits dans le nouvel article L. 121-1 du code de l'urbanisme, la loi portant engagement national pour l'environnement confère de nouvelles habilitations au PLU. Le règlement du document d'urbanisme pourra désormais, par exemple, « dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions » (nouvel article L. 123-1-5, 13° du code de l'urbanisme). Le règlement pourra aussi « imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit » (nouvel article L. 123-1-5,14° du code de l'urbanisme). Il pourra encore, « notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit » (nouvel article L. 123-1-5 « 14° » du code de l'urbanisme).

[1] Documents en cours d'élaboration

1-2 – Le PLU : un nouveau projet pour La Buisse

1-2-1- historique des documents d'urbanisme

Le POS actuellement en vigueur a été approuvé le 03 février 1981. Une modification a été approuvée le 11 septembre 1997.

Le conseil municipal a approuvé un premier Plan Local d'Urbanisme le 7 novembre 2005. Il a été annulé par le tribunal administratif de Grenoble en juin 2009. Ce jugement a pour effet de remettre en vigueur le Plan d'Occupation des Sols immédiatement antérieur, à savoir le POS de 1997.

Par délibération en date du 27 septembre 2010, le conseil municipal de la commune de La Buisse a décidé de prescrire la révision du POS et d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme.

La commune souhaite se doter d'un document lui permettant de répondre aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune. Le Plan Local d'Urbanisme permettra une redéfinition de l'affectation des sols dans le cadre d'une réorganisation de l'espace communal. Il devra prendre en compte les orientations établies dans les documents supracommunaux : Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) de la Région Urbaine Grenobloise approuvé le 21 décembre 2012, le Schéma Directeur, ainsi que le Schéma de Secteur de 2007, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvées par la communauté d'agglomération du Pays Voironnais.

Avec le PLU, il s'agit d'affirmer la vocation à se développer de la commune, compte-tenu de sa position géographique, dans un développement progressif, mesuré et maîtrisé. La priorité est aussi la protection de l'environnement et de l'espace agricole, impliquant la limitation de la consommation de l'espace dévolu à l'urbanisation.

1-2-2- Les enjeux spécifiques de La Buisse

Plusieurs grands enjeux peuvent être identifiés pour le développement futur de La Buisse :

- **préservation et valorisation des espaces agricoles et naturels :** Il s'agit de mettre en œuvre un projet de développement et d'aménagement respectueux des exigences environnementales, notamment liées aux risques naturels et à l'existence d'un corridor écologique et de zones humides. Il s'agit aussi de maintenir des espaces naturels coupant l'urbanisation et préservant les hameaux, de prévoir la possibilité de réaliser des espaces sportifs et de loisirs respectueux de l'environnement, de préserver les espaces agricoles et de permettre le développement une agriculture maraîchère, de favoriser la diversité rurale.

- **dynamisation et développement du centre-bourg :** il s'agit d'assurer le développement du centre bourg, d'encourager la mixité sociale et urbaine, de permettre la création de nouveaux équipements publics et de favoriser l'installation de l'artisanat, du commerce de proximité et des services.

- **Maîtrise du développement et de l'urbanisation** : il s'agit de contenir l'étalement urbain et de limiter la consommation d'espace en permettant un développement de l'urbanisation progressif et maîtrisé, d'adapter le développement aux capacités des équipements collectifs existants ou à venir.

- **Adaptation des voiries pour les déplacements sécurisés et respectueux de l'environnement** : il s'agit de retranscrire dans le PLU le schéma directeur des voies douces adopté par le conseil municipal pour permettre la création de cheminements piétons et cycles reliant les différents hameaux et équipements publics, d'adapter les voiries en prenant en considération le Plan d'Accessibilité des Voiries et des Espaces Publics et le maillage des transports publics.

2 - DEFINITION ET COMPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU doit permettre la mise en place des principes généraux d'aménagement énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, dont :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

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

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

Le contenu du PLU est défini par l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et comprend :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.),
- les orientations d'aménagement et de programmation
- le règlement
- les annexes

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques

Le rapport de présentation : *Article R.123-2 du CU*

1. expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 *(le diagnostic est établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services*) ;
2. Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques. La loi Grenelle II impose que le rapport de présentation contienne une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Par ailleurs, le rapport doit justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des prévisions de consommation de l'espace fixées, le cas échéant, par le SCOT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ; Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
5. Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

Le PADD et les orientations d'aménagement : *Articles R.123-3 et R.123-3-1 du CU*

La loi Urbanisme et Habitat instituée le 02 juillet 2003 prévoit la scission du P.A.D.D. en deux documents distincts avec la création des orientations d'aménagement (et de programmation).

⇒ Le P.A.D.D. définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Ce document n'est pas opposable au tiers mais les autres pièces du P.L.U. doivent être en cohérence avec lui.

⇒ Des orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 (L.123-1-4)

Le règlement :
Articles R.123-4 à R.123-12 du Code de l'Urbanisme

Le règlement **délimite sur des documents graphiques (plans),** les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).
Il **fixe également les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones** dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Les annexes :
Articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme

Les annexes permettent d'apporter un complément d'information et se composent de documents graphiques (plans) et écrits.

Elles regroupent par exemple :
- les périmètres institués indépendamment du PLU (droit de préemption urbain, ….)
- les servitudes d'utilité publique communiquées par le Préfet (liste des monuments historiques, au plan de prévention des risques naturels, …)
- l'ensemble des éléments techniques (annexes sanitaires)

Les pièces complémentaires :
Ce dossier de PLU comprend enfin **des pièces complémentaires,** s'ajoutant au dossier au fur et à mesure de l'état d'avancement de la procédure.

Il s'agit plus particulièrement de l'**Avis des services de l'Etat et autres personnes publiques consultées** sur le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal de la Buisse (après la consultation des services de l'Etat et des personnes associées) dans le dossier d'enquête publique (article R.123-19).

3 - DOCUMENTS DE CADRAGE : SCOT, SCHEMA DE SECTEUR ET PLH

Le diagnostic établi ne peut être appréhendé que d'un point de vue du territoire communal. Pour cela, il doit être mis en perspective dans le contexte plus général dans lequel il s'inscrit. La Buisse se caractérise par son adhésion à la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais et à l'Etablissement Public du SCOT de la Région Urbaine Grenobloise.

✓ **Le SCOT – Schéma de Cohérence Territoriale :** approuvé en décembre 2012
Le PLU doit être compatible avec des orientations du SCOT, du Schéma de Secteur et du PLH.

✓ **Le Schéma de Secteur du Pays Voironnais :** en cours d'élaboration

Les schémas de secteur complètent certaines parties des schémas de cohérence territoriale en précisant et en détaillant le contenu.

✓ **Le PLH – Programme Local d'Habitat :**

Le Pays Voironnais s'est doté d'un PLH dès 1995. Une version actualisée a été adoptée en janvier 2006. Elle définit pour plusieurs années les principes et les objectifs de la politique intercommunale de l'habitat afin de répondre aux besoins de logements sur le territoire.

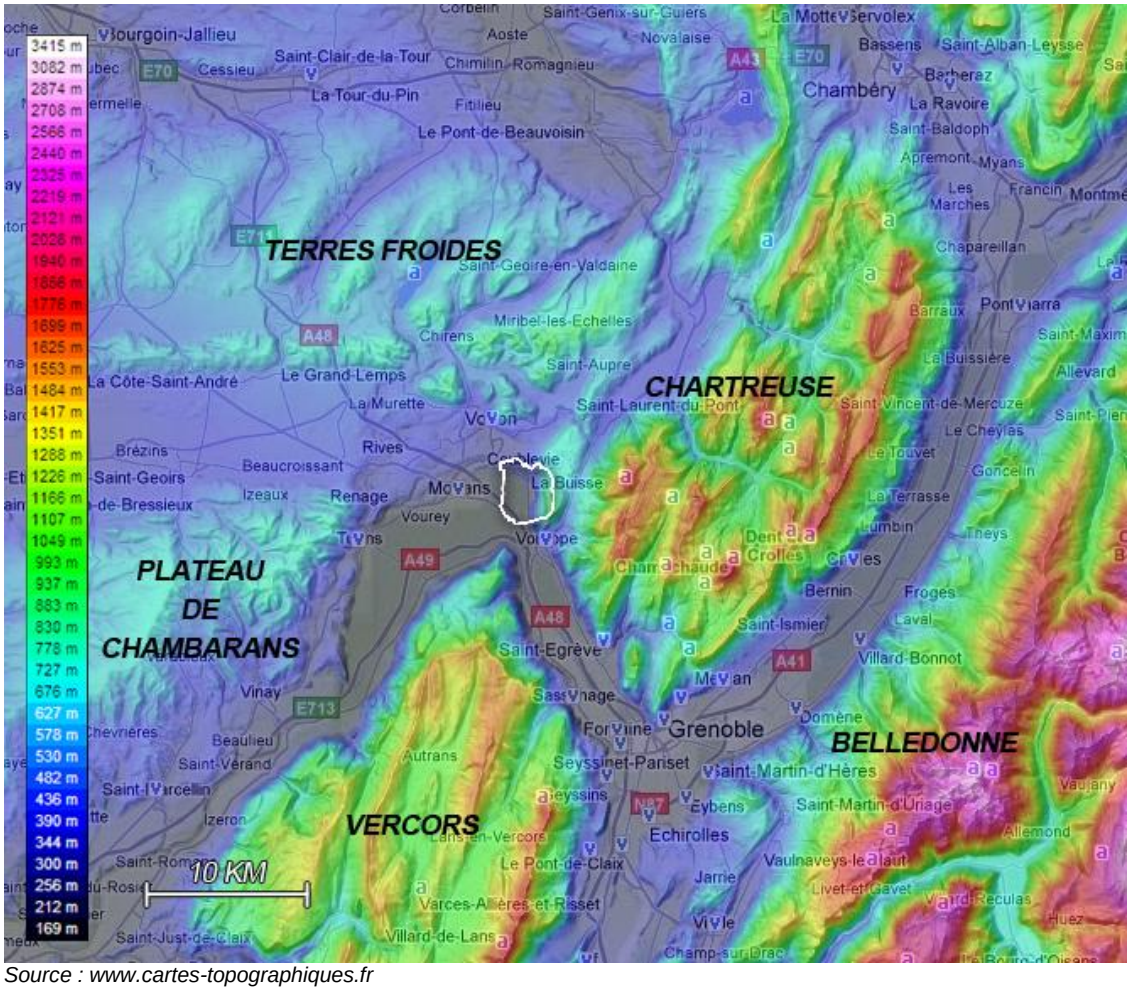
La version réactualisée du PLH est mise en place pour la période 2006-2011. Elle a pour objectif principal une répartition équilibrée du logement social et la mise en œuvre de la requalification du parc existant. Pour la commune de la Buisse, ces objectifs prévoient la construction de 18 logements sociaux sur la période 2006-2011, portant le nombre de logements sociaux de la commune à 70.

Le PLH décline 6 orientations :
- Maîtriser la périurbanisation et limiter l'étalement urbain
- Développer la chaîne du logement
- Poursuivre la requalification du parc existant
- Répondre aux besoins spécifiques de logement et d'accueil
- Améliorer le service et l'information habitat en direction des usagers
- Conforter les instances et outils de pilotage de la politique de l'habitat

PARTIE 1
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

INTRODUCTION PARTIE 1 : SITUATION GENERALE DE LA BUISSE

1 - CONTEXTE GEOGRAPHIQUE : LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA COMMUNE



Source : www.cartes-topographiques.fr

La Buisse est une commune de 2 741 habitants en 2011[2] pour un territoire d'une superficie de 11 530 hectares. Elle se situe sur deux entités topographiques : la partie ouest de la commune se trouve sur la plaine de l'Isère tandis que l'est de la commune se trouve sur le Massif de la Chartreuse. Ce dernier est un chaînon subalpin dont le point culminant est à 2082 m.
Le centre-bourg s'est développé bénéficiant d'une topographie favorable dans la plaine tandis que des hameaux se sont développés sur les plateaux et les coteaux. Il est situé à 5km de Voiron et à 21km de Grenoble.

Au-delà des limites communales, nous trouvons au sud l'Isère et le Massif du Vercors, formant le paysage visible depuis la commune. Au nord la géographie est constituée des Terres Froides et à l'ouest du plateau de Chambarans. La commune se situe à l'entrée de la Cluse de Voreppe.

2- SON POSITIONNEMENT DEPARTEMENTAL ET INTERCOMMUNAL

2-1- Au sein la région urbaine grenobloise

Localisée au centre du département de l'Isère, la Buisse fait partie du canton de Voiron.
Elle se trouve dans l'aire urbaine grenobloise qui exerce une forte attractivité et influence le territoire communal, que ce soit pour l'emploi, les services, le commerce, les équipements,…

[2] Recensement 2008 données officielles 2011.

Voiron et son agglomération large (Moirans, Voreppe,…) constituent un pôle d'équilibre de l'agglomération grenobloise, au sein duquel se trouve la Buisse. Cette dernière se trouve à l'extrémité d'une continuité urbaine formée par Coublevie et Voiron, mais d'autres secteurs du territoire sont influencés par Moirans et Voreppe. Leurs influences sont très fortes notamment en matière de services (santé, enseignement, administrations,…), d'économie et de commerces.

La cluse et la plaine de l'Isère sont un axe naturel de communications et de transports qui ont permis le développement urbain du pôle voironnais.

2-2- Au sein de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais

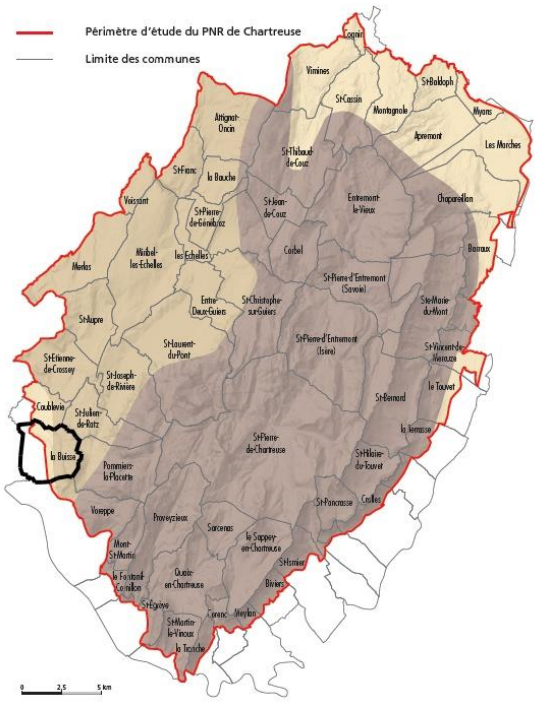
Source : paysvoironnais.com

Le Pays Voironnais possède un passé intercommunal ancien. La première structure de coopération est un Syndicat Mixte créé en 1974 en opposition au projet de création d'une ville nouvelle dans le voironnais. En 1994, la structure est transformée en communauté de communes, puis en communauté d'agglomération en 2000.

Actuellement la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais regroupe 34 communes totalisant près de 92 000 habitants. Elle regroupe des territoires aux paysages différents : la plaine de l'Isère et ses infrastructures nombreuses, les collines du Voironnais et le Val d'Ainan, le lac de Paladru et les contreforts de la Chartreuse au fort attrait touristique.

La commune de La Buisse participe activement à cette intercommunalité :

- Par sa participation à l'accueil de population nouvelle ;
- Par sa production agricole importante complémentaire de celle du reste des agglomérations voironnaise et grenobloise ;
- Par la présence sur la commune de sites remarquables (patrimoine naturel et construit) inclus, notamment, dans le Parc Naturel Régional de Chartreuse (carte page suivante) ;
- Par sa participation à l'accueil d'équipements intercommunaux comme le Site Ecologique du Pays Voironnais, la ressourcerie,…

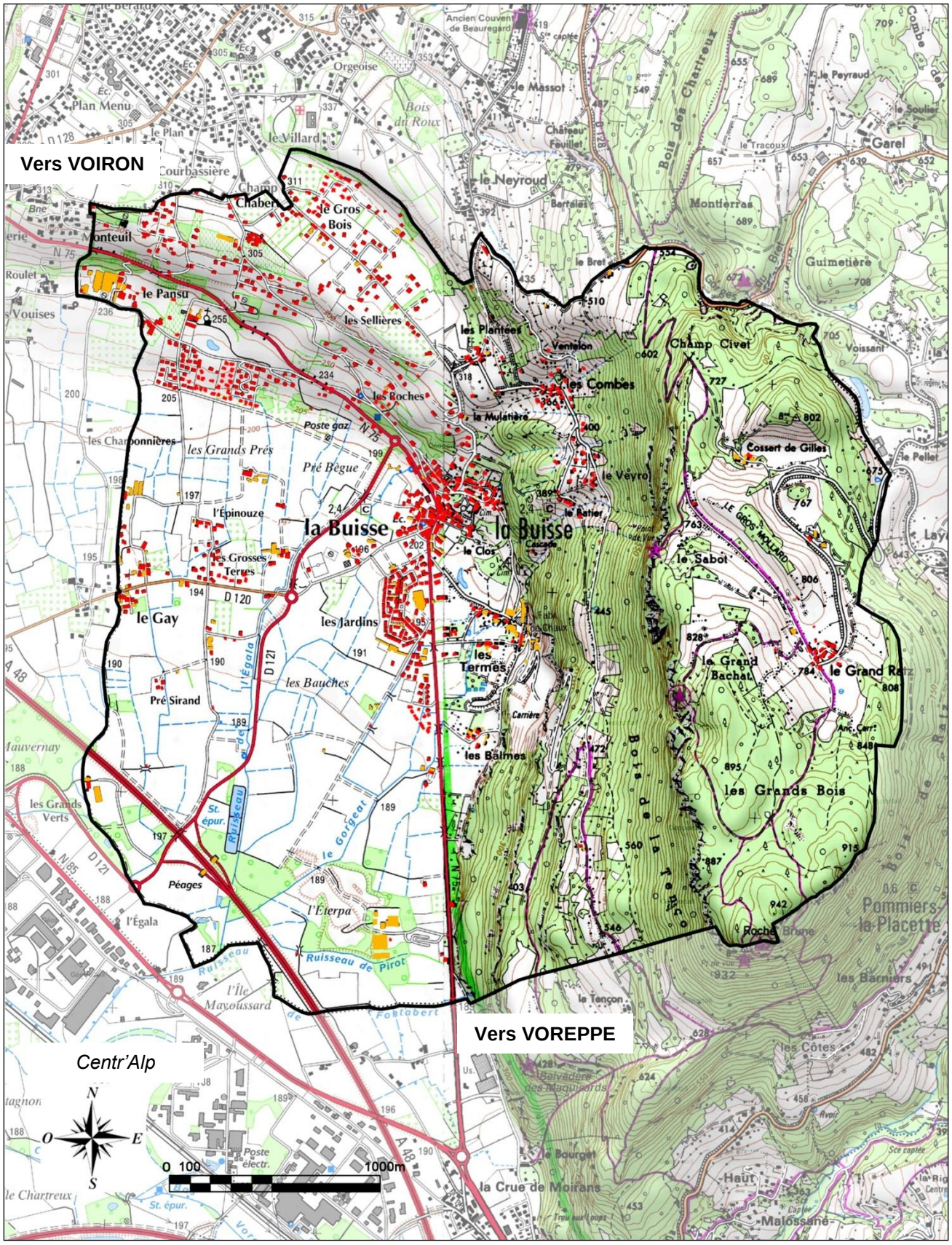


Périmètre du Parc Naturel de la Chartreuse
Source : PNR de la Chartreuse



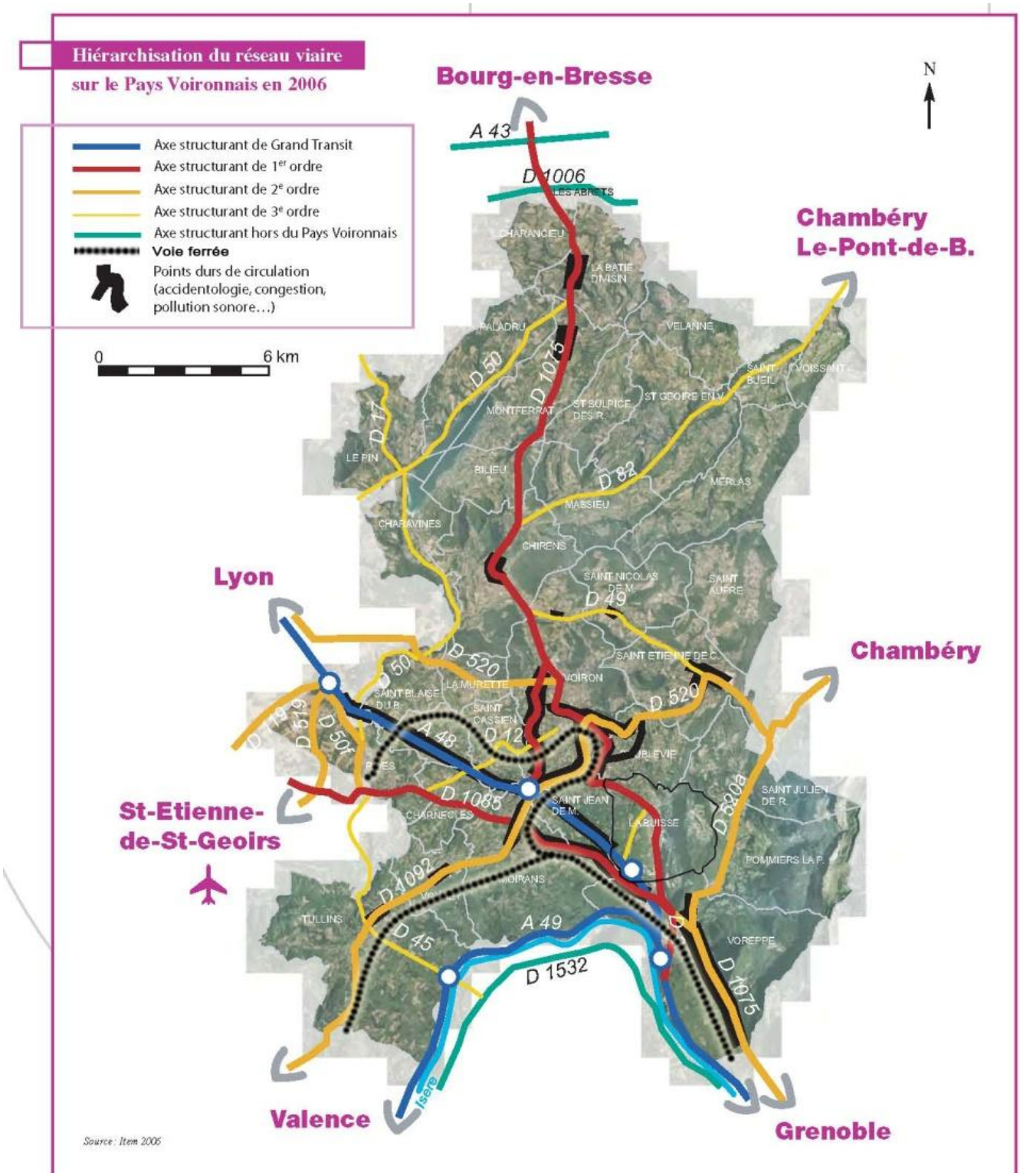
Périmètre de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais
Source : Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais

3 - CARACTERISTIQUES DE LA BUISSE



Source : d'après la carte IGN 1 :25000

Les infrastructures



Source : d'après PDU

Le territoire profite d'une desserte par plusieurs modes de transports :

- **L'A48 et l'échangeur de Mauvernay :**



L'A48 traverse le Sud du territoire de la Buisse. La commune dispose d'un accès à l'A48 via le demi-échangeur de Mauvernay. Il ne permet d'entrer qu'en direction du Sud et d'en sortir en direction du Nord. Ce demi-échangeur assure également un accès à la zone d'activités Centr'Alp.

- **La RD1075 / ex-RN75**

Entre le bourg et Voiron



Dans sa traversée du centre bourg



La RD1075 traverse la Buisse et permet de rejoindre Voiron au Nord et Voreppe au Sud. C'est l'axe principal qui traverse le centre bourg. Il joue un rôle à la fois de transit de de desserte locale.

- **La RD121**



Elle relie la RD1075 à l'A48. Elle joue un rôle de « déviation » du centre bourg de La Buisse et de voie d'accès à l'échangeur.

Le paysage urbain

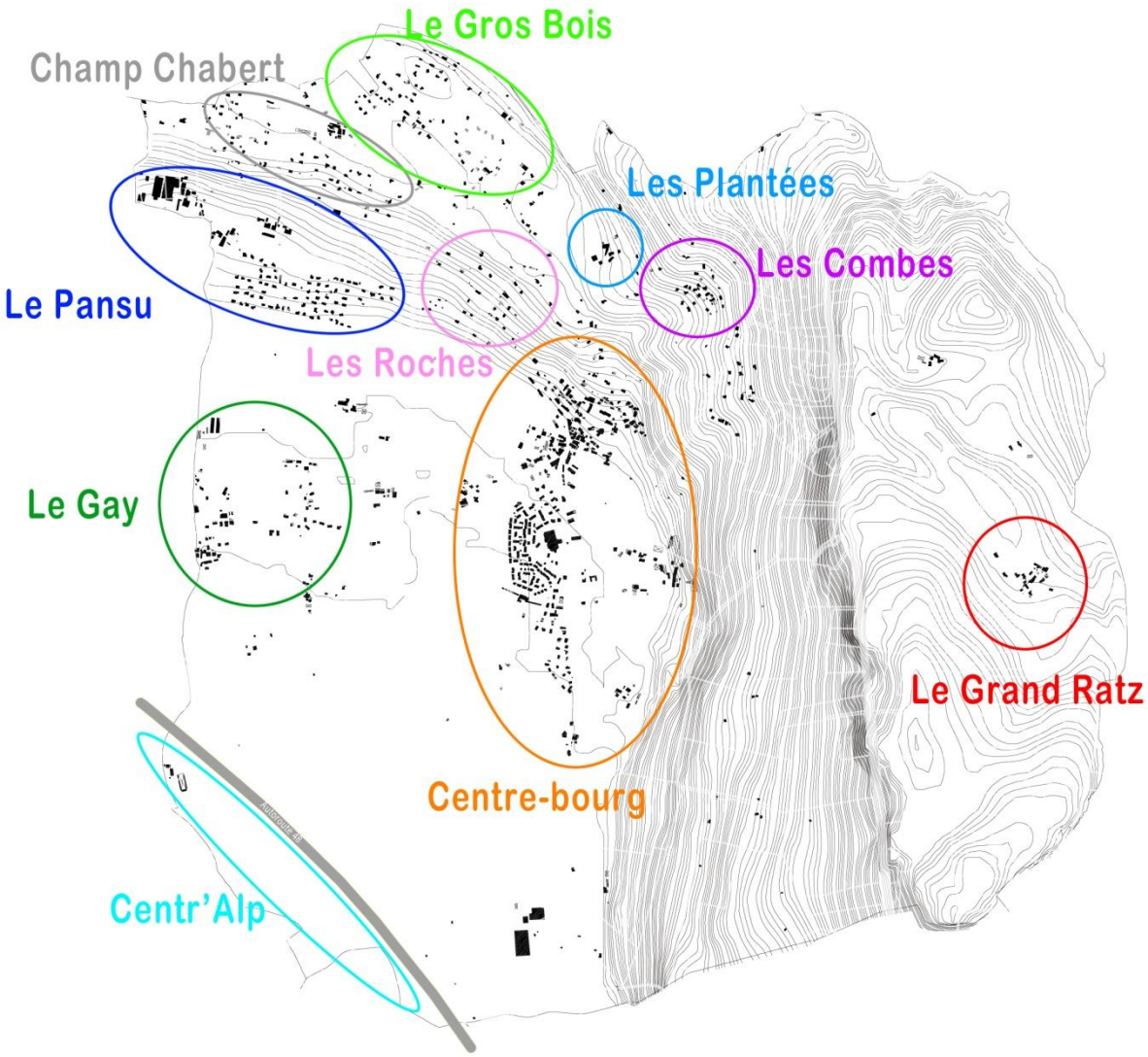
Le bourg de La Buisse s'organise le long de la RD1075. Il se compose du bourg historique puis d'un développement urbain plus récent le long de cet axe.

Le territoire compte également plusieurs sites d'urbanisation « détachés » du bourg :

- sur le plateau du Gros Bois, formant une extension de l'urbanisation de l'agglomération de Voiron
- sur la plaine au pied du plateau voironnais, le quartier du Pansu
- sur les coteaux, les quartiers de Champ Chabert et Les Roches
- sur la plaine à l'ouest du bourg, le hameau du Gay
- dans les contreforts de la Chartreuse, le hameau des Combes
- dans le massif de la Chartreuse, le hameau du Grand Ratz

L'autoroute A48 forme une coupure entre la plaine et la zone d'activités de Centr'Alp.

LOCALISATION GENERALE DES ZONES BATIES



Le paysage naturel et agricole (Cf. Etat initial de l'environnement)

Le territoire naturel est fortement marqué par la présence de la Chartreuse à l'est et par le plateau de Voiron au nord. La commune fait partie du Parc Naturel Régional de la Chartreuse. Elle forme « l'amphithéâtre de Moirans » avec les communes de Moirans et St Jean de Moirans.
Située entre 200 et 932 mètres d'altitude, la commune bénéficie de vues exceptionnelles et dégagées sur le massif du Vercors et la plaine alluviale de l'Isère.

La plaine constitue un autre paysage avec la forte présence de l'agriculture.
Ce paysage est traversé par de nombreux cours d'eau : ruisseau de l'Egala, ruisseau de Pirot, ruisseau le Gorgeat. Ils prennent source dans la plaine et convergent en direction de l'Isère.



La plaine de la Buisse



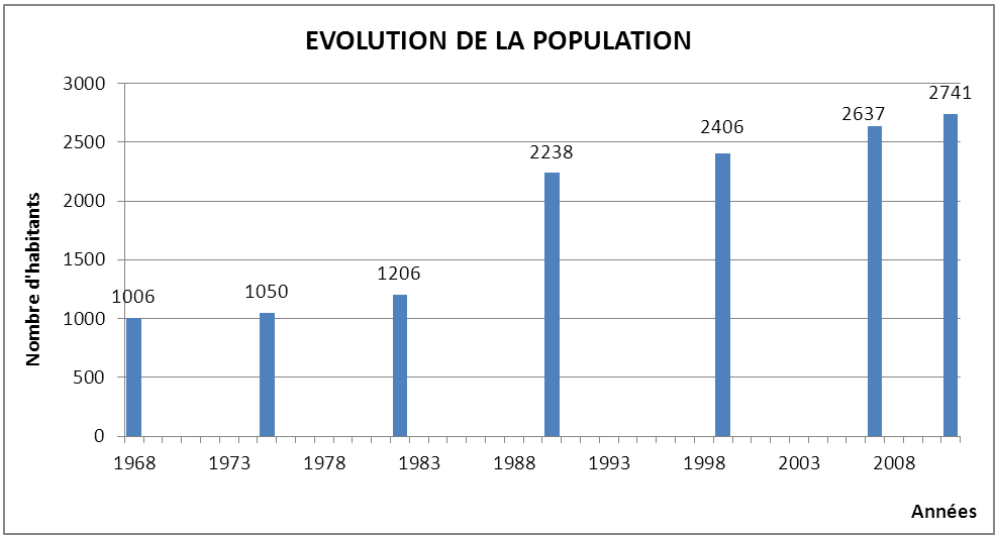
Plaine de la Buisse et le Grand Ratz

CHAPITRE 1 :
EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

1 - CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

1-1- Une croissance très forte dans les années 80

La Buisse compte 2741 habitants au 1er janvier 2011.



Source : INSEE

La commune connait une augmentation continue de sa population depuis les années 60. L'accroissement important de la population buissarde entre 1982 et 1990 est exceptionnel comparé aux évolutions constatées sur les autres communes de l'unité urbaine de Voiron. L'arrivée du lotissement Pré Rambaud, regroupant un nombre important de constructions à l'échelle de la commune, explique cet accroissement rapide et exceptionnel de la population buissarde.

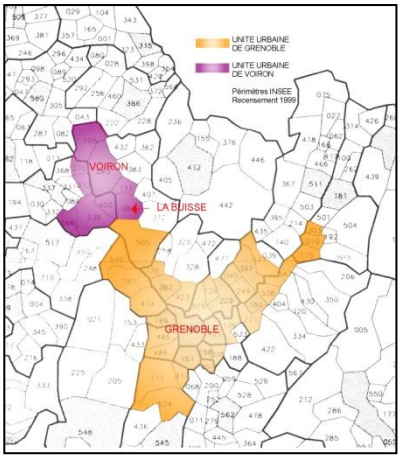
Comme la plupart des autres communes de l'unité urbaine de Voiron et de Grenoble, La Buisse a connu un ralentissement de sa croissance depuis les années 1990.
Entre 1990 et 1999, l'unité urbaine de Grenoble gagne de la population mais cet accroissement reste relativement faible (+3,51%) comparée à ceux de l'unité urbaine de Voiron (+7,98%) et du département de l'Isère (+7,65%).
Avec une augmentation de 7,46%, la croissance de la commune de La Buisse est inférieure à celle de l'unité urbaine de Voiron et du département mais est supérieure à celle de l'unité urbaine de Grenoble.

En revanche la croissance de la Buisse est supérieure à celle de tous les territoires d'études entre 1999 et 2007. La croissance de population de +9,65% est beaucoup plus importante que celle des unités urbaines de Voiron et Grenoble et du département.

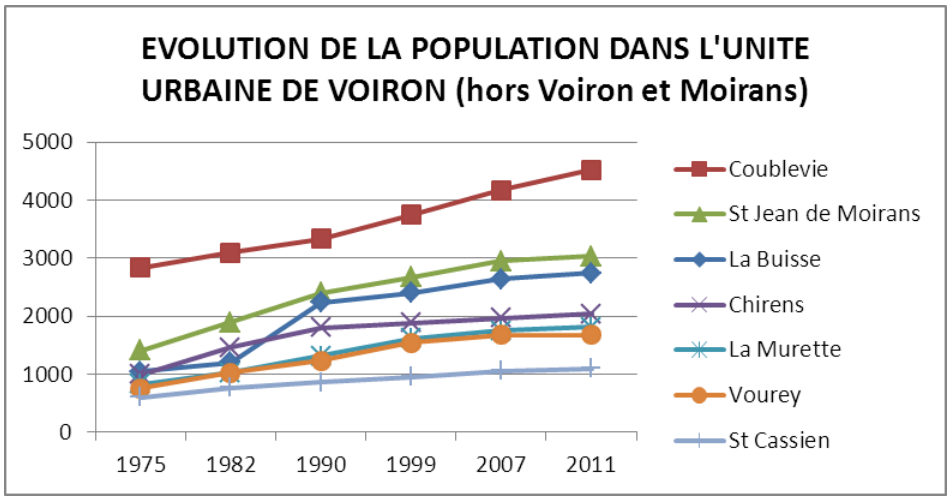
EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA BUISSE DANS SON CONTEXTE SUPRACOMMUNAL					
ANNEES	**1975**	**1982**	**1990**	**1999**	**2007**
			** Absence de données détaillées en 2011*		
La Buisse	1 050	1 206	2 238	2 405	2 637
Evolution **Evolution par an**		+ 156 + 14,86% +1,86%	+ 1 032 + 85,57% +10,69%	+ 167 + 7,46% +0,83%	+ 232 + 9,65% +1,21%
UNITE URBAINE DE VOIRON (dont La Buisse)	33 023	35 722	39 016	42 131	44 696
		+ 8,17%	+9,22%	+7,98%	+6,09%
UNITE URBAINE DE GRENOBLE	392 085	395 901	405 108	419 334	427 739
		+ 0,97%	+2,32%	+3,51%	+2,04%
DEPARTEMENT 38	860 339	936 771	1 016 228	1 094 006	1 178 718
		+8,88%	+8,48%	+7,65%	+7,74%

L'unité urbaine de Voiron a connu une croissance importante entre 1999 et 2007 (+6,09%). Au sein de cette unité, les communes ont connu une croissance de 8 à 11% (sauf Chirens 4%). La commune de la Buisse se situe alors dans la moyenne avec une croissance de 9,65% après avoir connu une croissance plus faible entre 1990 et 1999.

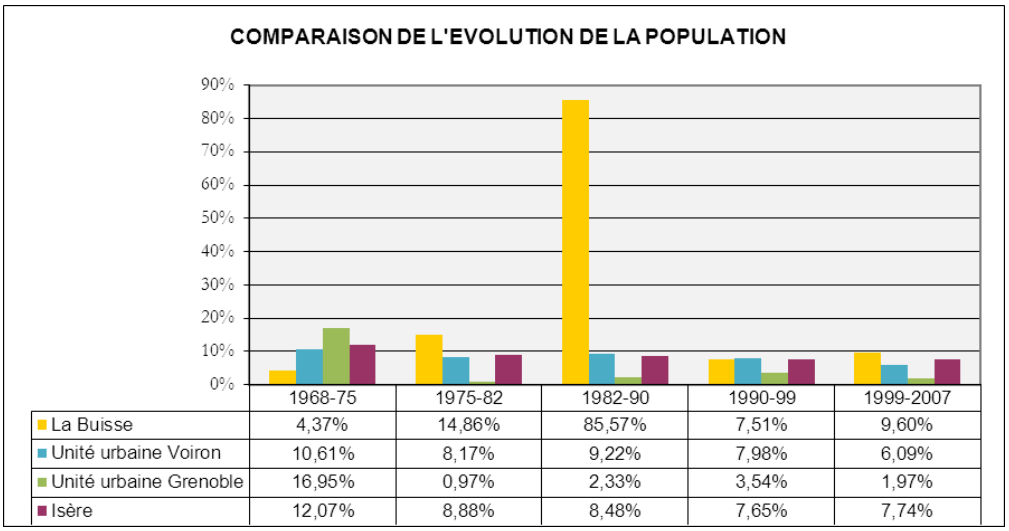
A l'exception de la période 1990-1999, la commune de La Buisse connaît donc une croissance supérieure à celle de l'unité urbaine de Voiron, de Grenoble ou du département de l'Isère.



Les unités urbaines de Voiron et Grenoble définies par l'INSEE



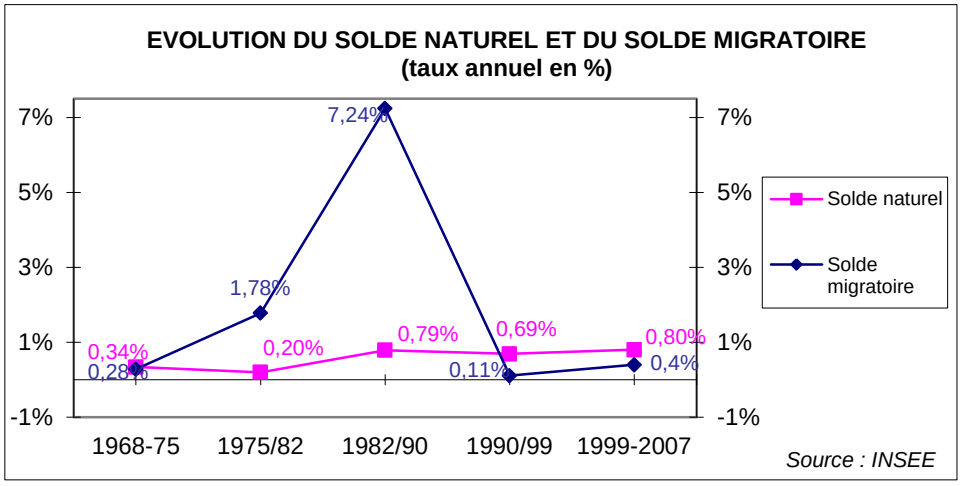
Source : INSEE-RGP



	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2007
La Buisse	4,37%	14,86%	85,57%	7,51%	9,60%
Unité urbaine Voiron	10,61%	8,17%	9,22%	7,98%	6,09%
Unité urbaine Grenoble	16,95%	0,97%	2,33%	3,54%	1,97%
Isère	12,07%	8,88%	8,48%	7,65%	7,74%

Source : INSEE-RGP

1-2- Le rôle majeur du solde migratoire dans les années 70/80 et du solde naturel actuellement



L'évolution exceptionnelle de la population buissarde entre 1982 et 1999 s'explique principalement par un solde migratoire très important, c'est-à-dire par l'arrivée massive de nouveaux habitants sur le territoire communal. Ce taux s'accompagne d'un taux de solde naturel également plus élevé par rapport à la période intercensitaire précédente (1975-1982). Il est tout de même à noter que le taux annuel du solde naturel entre 1975 et 1982 était extrêmement bas comparé à celui de tous les autres territoires d'étude. Les taux relevés entre 1982 et 1999 sont donc dans la moyenne des taux des territoires d'études et sont supérieurs entre 1999 et 2007.

L'étude de l'évolution par tranche d'âge nous montre également que l'apport de population des années 80 concerne principalement les tranches d'âge de moins de 40 ans, ce qui explique le maintien du taux de solde naturel sur la période intercensitaire suivante (1990-2007).

Le taux de natalité en 2007 (11,5‰) reste pourtant inférieur à ceux constatés sur le département (13,3‰) et sur les unités urbaines de Grenoble (13,3‰) et Voiron (13,1‰).

Il est important de noter que le solde naturel reste relativement constant depuis les années 1980, signe d'une population qui reste jeune. Il atteint même son plus haut taux entre 1999 et 2007. Depuis 1990, la croissance de La Buisse est due en majeur partie à son solde naturel plutôt qu'à son solde migratoire. Entre 1990 et 1999, le solde naturel était six fois plus important que le solde migratoire.

L'évolution des migrations est très irrégulière (voir tableau ci-après), en particulier à cause de l'apport important de population entre 1982 et 1990. Le nombre d'habitants ayant quitté la commune entre deux recensements est pourtant en constante augmentation depuis 1975 et le nombre de nouveaux habitants entre 1990 et 2007 est très faible.

Ces chiffres nous montrent que même si la commune de La Buisse accueille encore de nouveaux habitants, elle perd, dans le même temps, une part importante de sa population.

Ce phénomène pourrait s'expliquer à la fois par l'atteinte du seuil maximum de capacité d'accueil de la commune mais également par un phénomène généralisé sur le territoire national de mouvement de population de plus en plus fréquent.

En effet, les chiffres relevés sur d'autres communes du territoire d'étude (Moirans par exemple mais également d'autres villes) ainsi que sur le département de l'Isère entraînent le même constat : les français changent de plus en plus fréquemment de lieu de résidence, c'est à dire que la mobilité s'accroît.

Il est également à noter que ces chiffres, établis selon les données des recensements, n'analysent pas les mouvements intercensitaires. Cela signifie que les mouvements peuvent être beaucoup plus fréquents que ce que les chiffres nous indiquent.

L'augmentation de la mobilité sur La Buisse (44,4% entre 1999 et 2007) est d'ailleurs supérieure à celle observée à l'échelle du département (40,9%).

Evolution des migrations sur le territoire moirannais et sur les autres territoires d'étude

ANNEES	1975	1982	1990	1999	2007
La Buisse (a)	**1 050**	**1 206**	**2 238**	**2 405**	**2637**
Variation absolue de pop (b)		+ 157	+ 1 032	+ 167	+232
Mouvements naturels (c)		+ 16	+ 102	+ 144	+182
Migrations (d)		+ 432	+ 1 380	+ 966	+1118*
Accroissement par pop nouvelle (e = b – c)		+ 141	+ 930	+ 23	+50
Pop ayant quitté la commune (f = d – e))		- 291	- 450	- 943	- 1068
% de départs / pop totale (g = f / a)		**27,7%**	**37,3%**	**42,2%**	**44,40%**
Moirans (a)	**5 106**	**6 313**	**7 133**	**7 495**	**7804**
Variation absolue de pop (b)		+ 1 207	+ 820	+ 362	+309
Mouvements naturels (c)		+ 255	+ 263	+ 337	+361
Migrations (d)		+ 2 251	+ 2 594	+ 2 670	+2875*
Accroissement par pop nouvelle (e = b – c)		+ 952	+ 557	+ 25	-52
Pop ayant quitté la commune (f = d – e))		- 1 299	- 2 037	- 2 645	-2823
% de départs / pop totale (g = f / a)		**25,45%**	**32,3%**	**37,1%**	**37,7%**
DEPARTEMENT 38 (a)	**860 339**	**936 771**	**1 016 228**	**1 094 006**	**1 178 718**
Variation absolue de pop (b)		+ 76 432	+ 79 457	+ 77 778	+84 712
Mouvements naturels (c)		+ 37 695	+ 48 975	+ 53 572	+65 979
Migrations (d)		+ 325 801	+ 365 049	+ 409 609	+466 659*
Accroissement par pop nouvelle (e = b – c)		+ 38 737	+ 30 482	+ 24 206	+18 733
Pop ayant quitté la commune (f = d – e))		287 064	334 567	385 403	447 926
% de départs / pop totale (g = f / a)		**33,4%**	**35,7%**	**37,9%**	**40,9%**

Migrations (d) : nombre de personnes qui n'habitaient pas la commune au dernier recensement
** : évolution des données INSEE du recensement 2007 devenues le nombre de personnes qui n'habitaient pas la commune 5 ans auparavant, d'où une estimation sur la durée intercensitaire.*
Source : INSEE

1-3- Une évolution plus importante des ménages que de la population

Périodes	Evolution du nombre de ménages	Evolution du nombre d'habitants
1968-1975	11,14%	4,37%
1975-1982	19,76%	14,85%
1982-1990	73,89%	85,57%
1990-1999	13,88%	7,51%
1999-2007	19,03%	9,60%

Source : INSEE

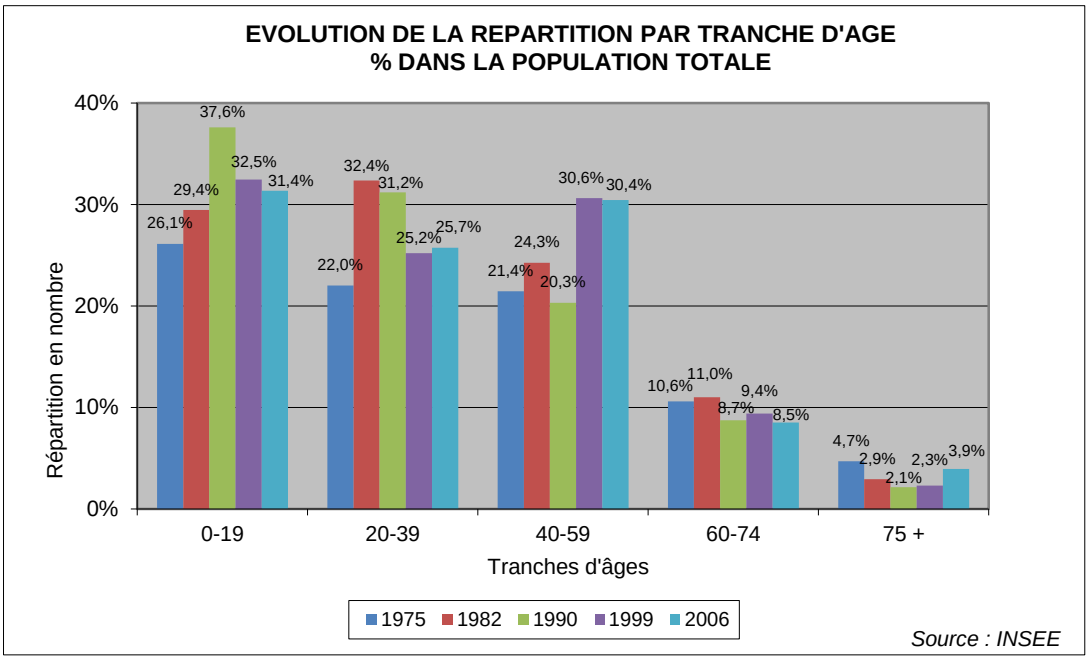
Au cours de la période 68-82, le nombre de ménages a progressé beaucoup plus vite (1,52% par an entre 1968 et 1975, 2,61% par an entre 1975 et 1982) que le nombre d'habitants (0,62% par an entre 1968 et 1975, 1,99% par an entre 1975 et 1982). Cela s'explique par une modification des structures familiales avec le départ des plus jeunes, plus de célibataires et de personnes âgées.

Au cours de la période 82-90, le nombre d'habitants progresse plus vite (8,03% par an) que le nombre de ménages (7,16% par an). L'arrivée de familles avec enfants dans le nouveau lotissement de Pré Rambaud traduit cette hausse plus forte de la population.

Au cours de la période 90-2007, le nombre de ménages progresse beaucoup plus vite (1,45% par an entre 1990 et 1999, 2,20% par an entre 1999 et 2007) que le nombre d'habitants (0,80% par an entre 1990 et 1999, 1,20% par an entre 1999 et 2007).

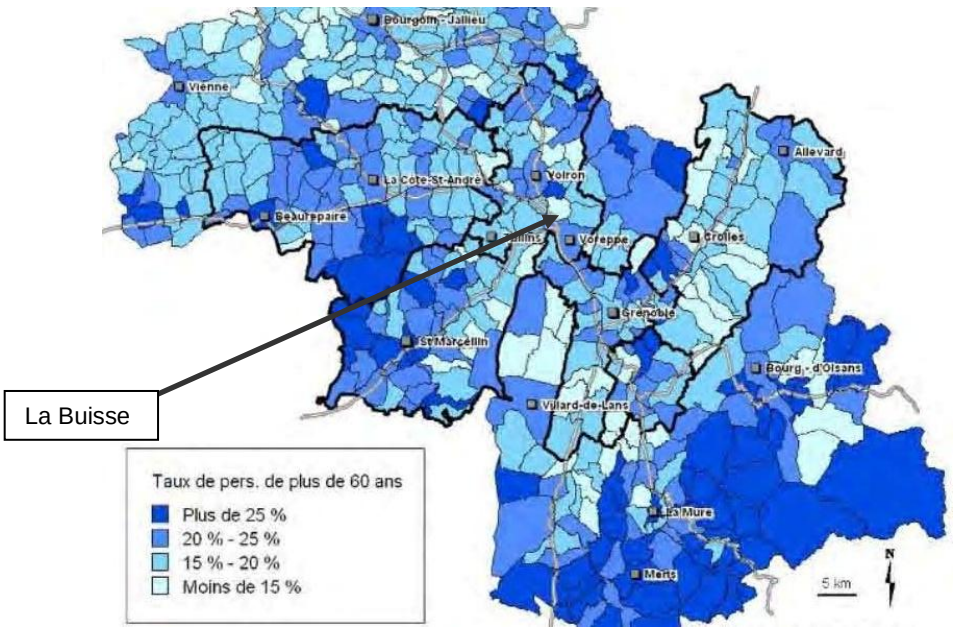
La famille formée d'un couple avec ou sans enfants, laisse peu à peu place à une structure plus éclatée avec plus de célibataires, de familles monoparentales et de personnes âgées. La décohabitation gagne du terrain.
L'évolution des structures familiales et démographiques a pour conséquence de réduire la taille des ménages tout en augmentant la demande en logements.

1-4- La structure par âge : une population jeune mais un risque de vieillissement



La commune de La Buisse compte, en 2006, 57,1% de moins de 40 ans dans sa population. Ce chiffre est supérieur à tous ceux observés : sur le département de l'Isère (54,1%), sur la région Rhône-Alpes (52,4%) sur l'unité urbaine de Voiron (51,3%) ainsi que sur l'unité urbaine de Grenoble (56,1%). Cette part est en diminution depuis 1982 mais reste importante et synonyme d'une certaine jeunesse et d'un certain dynamisme de la commune : près d'un tiers des habitants ont moins de 20 ans.

Les personnes âgées de plus de 60 ans participent à 12,4% dans la composition de la population, ce qui reste nettement inférieur aux proportions constatées sur les autres périmètres d'étude (région Rhône-Alpes : 22,7%, département de l'Isère : 21,2%, unité urbaine de Grenoble : 21,8%, unité urbaine de Voiron : 22,7%).



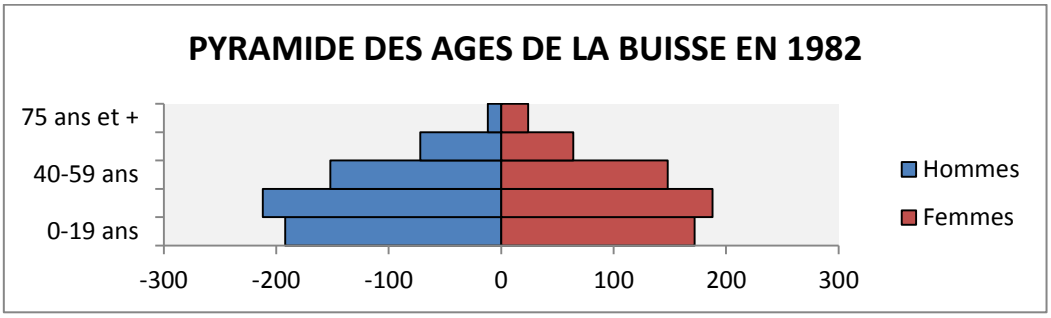
Source : Débat sur la fragmentation socio-spatiale, SCOT de la région urbaine Grenobloise, 2010

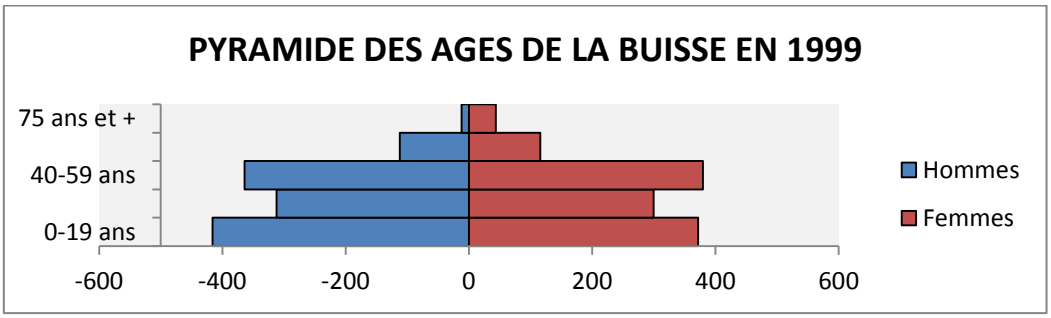
Les 40-59 ans représentent 30% de la population totale et sont en nette augmentation depuis le recensement de 1999. Cela correspond au basculement progressif de la population de la tranche d'âge des 40-59 ans vers la tranche d'âge supérieure (60-74 ans).

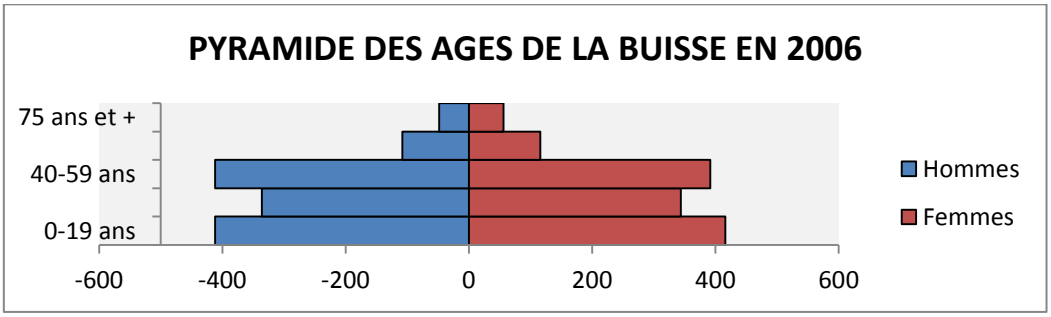
La comparaison des pyramides des âges et les graphiques ci-dessous permettent de constater une évolution de la répartition des tranches d'âges :

- La proportion des moins de 40 ans est en constante diminution depuis 1982 ;
- La proportion des plus de 60 ans augmente entre 1990 (10,6%), 1999 (11,7%) et 2006 (12,4%) mais n'atteint pas la proportion de 1982 (16,1%).

Ainsi, la commune de La Buisse, comme l'ensemble des communes françaises, connaît un phénomène général de vieillissement de sa population mais conserve un relatif équilibre de sa pyramide des âges.

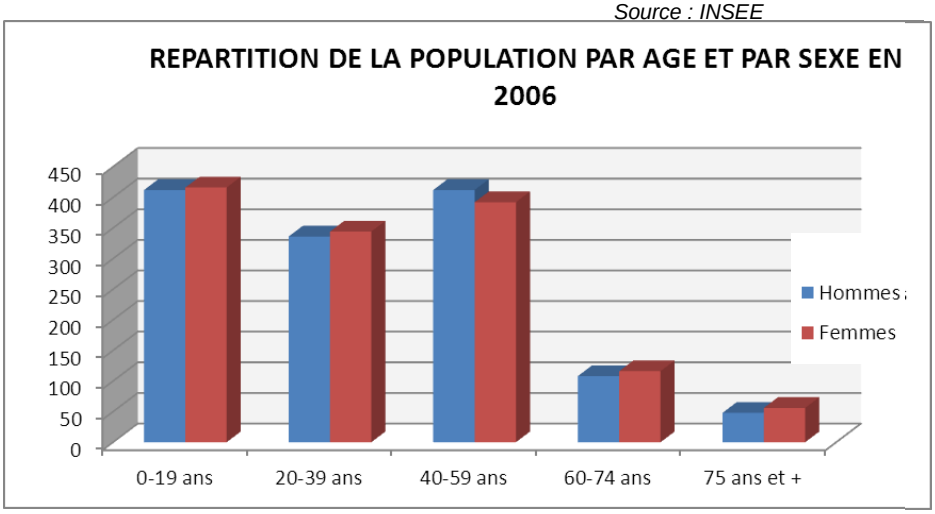






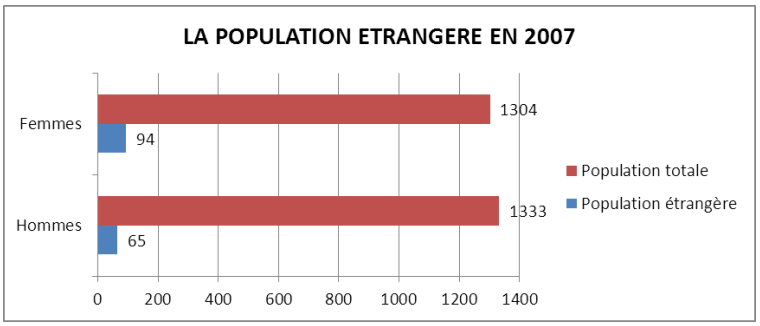
Source : INSEE

En ce qui concerne la répartition hommes/femmes, on peut noter une répartition quasi égale (49,8 d'hommes et 50,2% de femmes en 2006). On constate toutefois que les femmes sont plus nombreuses à l'exception des classes d'âge 40-59 ans. L'importance dans les tranches de plus de 60 ans se retrouve au niveau national et s'explique par une longévité plus importante pour la femme.



1-5- La population étrangère

La population étrangère représente 6,0% de la population totale. Cette proportion est nettement inférieure à celles de la région Rhône-Alpes (9,2%), du département de l'Isère (9,3%), de l'unité urbaine de Voiron (8,3%) ou de l'unité urbaine de Grenoble (13,4%).



Source : INSEE

2 - CARACTERISTIQUES DES MENAGES

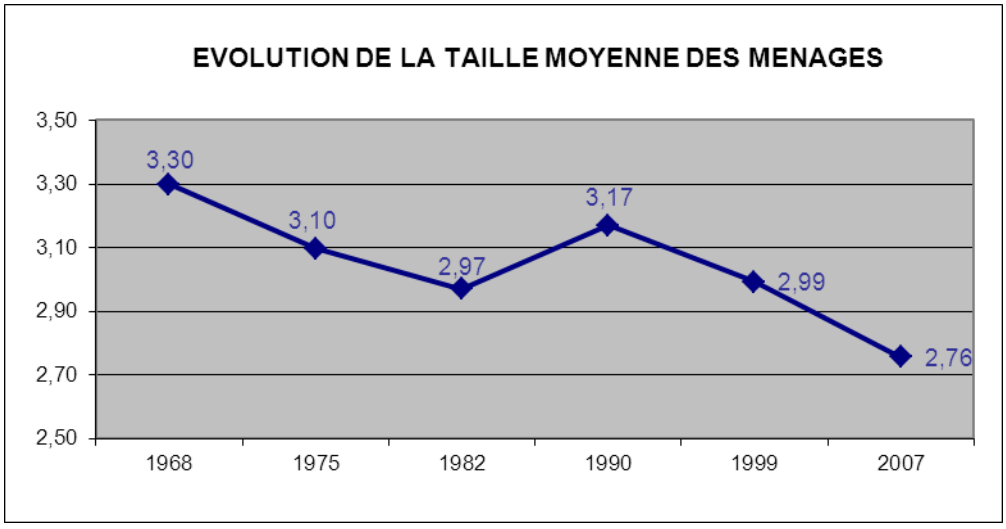
Périodes	Nombre de ménages
1968	305
1975	339
1982	406
1990	706
1999	804
2007	957

1968-1975 : +34 ménages
1975-1982 : +67 ménages
1982-1990 : +300 ménages
1990-1999 : +98 ménages
1999-2007 : +153 ménages

Source : INSEE

L'augmentation continue du nombre de ménages s'explique par la combinaison de différents facteurs :
- Création de nouveaux logements,
- Division de logements,
- Desserrement et décohabitation (diminution du nombre moyen de personnes par ménages).

2-1- Un accroissement des petits ménages mais un maintien de la structure des ménages de type « famille »



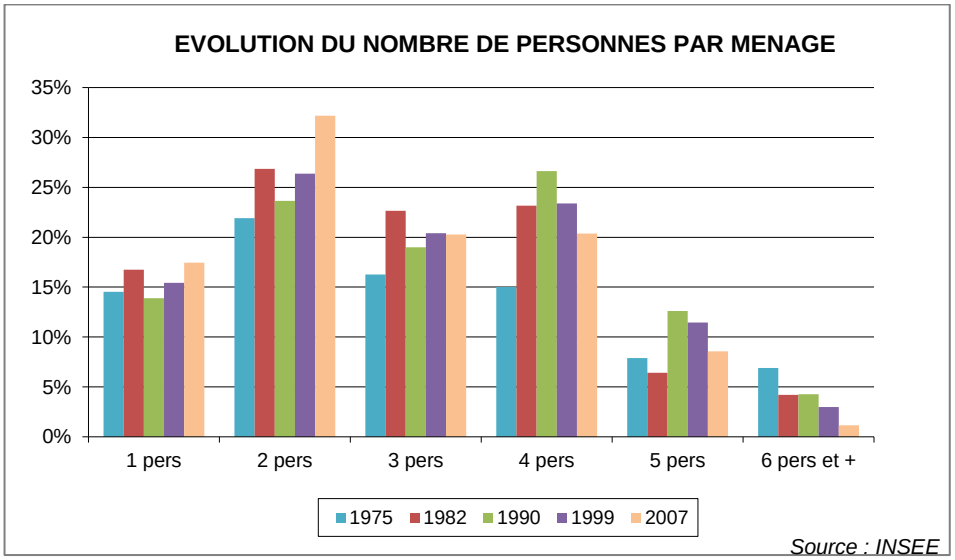
Source : INSEE

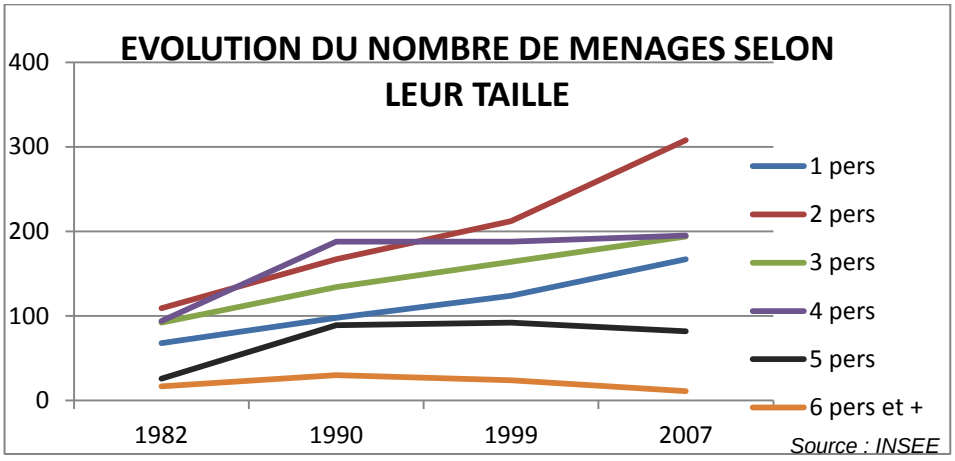
Comme au niveau national, la taille moyenne des ménages de La Buisse connaît une diminution. Cette évolution a été freinée sur la commune par la création du lotissement Pré Rambaud, dont la population était composée de familles avec enfants. L'évolution de la taille des ménages connaît sa plus forte baisse entre 1999 et 2007.

Cette taille moyenne des ménages en 2007 reste nettement supérieure à celles observées sur le département de l'Isère (2,43), sur l'unité urbaine de Voiron (2,38) ainsi que sur celle de Grenoble (2,25).
L'évolution à la baisse constatée depuis 1990 correspond à une tendance nationale et résulte du phénomène de décohabitation des ménages et de l'augmentation du nombre de familles monoparentales.
Néanmoins, en 2007, le nombre de petits ménages (composés de 1 ou 2 personnes) en hausse depuis 1990, ne représente que 49,7% des ménages. Ce chiffre reste bien inférieur aux moyennes constatées sur la région (65,2%), le département (62,9%) et les unités urbaines de Grenoble (69,3%) et de Voiron (64,3%).

Le nombre de ménages de 4 personnes et plus est en diminution continue depuis 1990. Les ménages de 3 personnes après avoir augmenté entre 1990 et 1999 se stabilisent entre 1999 et 2007.

Même si l'évolution tend vers l'augmentation du nombre de petits ménages (ménages de 1, 2 et 3 personnes en constante augmentation depuis 1982), la répartition sur la commune de La Buisse en 2007 reste plus équilibrée que sur les autres communes du département. Le phénomène d'augmentation significative des petits ménages est plus marqué dans les communes plus « urbaines » (cœur des agglomérations). La présence des établissements scolaires et leur facilité d'accès sont des éléments déterminants dans le choix d'un logement pour une famille avec enfants et est donc un élément de forte attractivité pour ces catégories sur la Buisse.



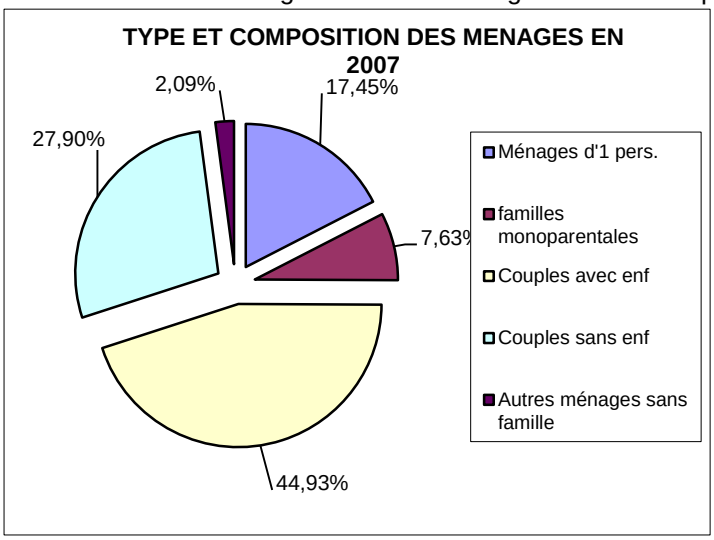


En revanche et contrairement à de nombreuses autres communes ou territoires de comparaison, le nombre de ménages de 4 personnes augmente en valeur absolue (même si leur pourcentage par rapport au nombre total de ménages diminue) et celui de 5 personnes baisse très légèrement (en valeur absolue).

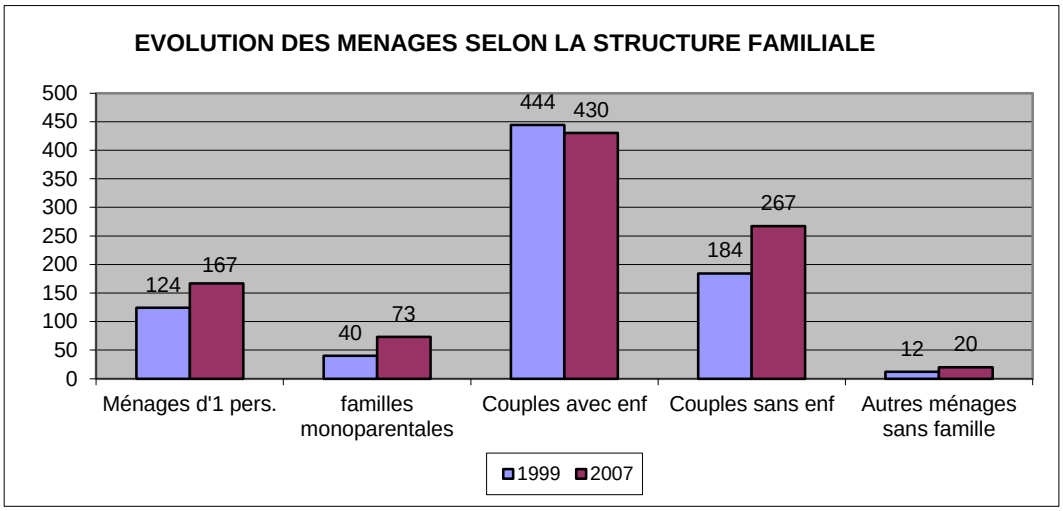
La commune de La Buisse possède encore une composition des ménages (part des grands ménages et taille moyenne des ménages encore importantes) encore très différente de celle des communes plus urbaines (baisse de la taille moyenne des ménages et augmentation du nombre de petits ménages). Cependant, elle tend à se rapprocher de cette structuration des ménages.

2-2- La modification de la structure familiale

La structure des ménages montre une augmentation des petits ménages. Entre 1999 et 2007 les ménages d'une personne progressent de 35%, les familles monoparentales de 83% et les couples sans enfants de 45%. Dans le même temps, on observe une diminution de 3% du nombre de couples avec enfants mais il reste la structure des ménages la plus représentée.

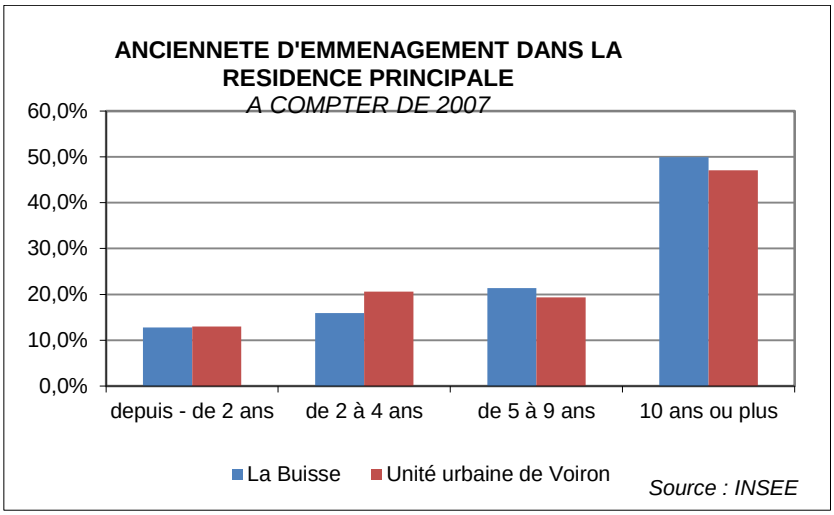


Sources : INSEE



2-3- Des ménages récemment installés

28,7% des ménages se sont installés au cours des 4 dernières années, ce qui est légèrement inférieur à l'unité urbaine Voironnaise. 49,9% des ménages sont installés sur la commune depuis plus de 10 ans, proportion plus importante que sur les autres territoires d'études et due à la forte proportion de propriétaires.



CONCLUSION CHAPITRE 1

- Après avoir connu une forte hausse entre 1982 et 1990, la croissance de la population a tendance à retrouver un rythme de croissance plus modéré.
- Malgré cela, l'accroissement reste soutenu sur la commune avec une évolution de +9,6% entre 1999 et 2007, soit 1,2% par an.
- L'accroissement est principalement dû au maintien du taux de natalité entre 1990 et 2007 ;
- La commune de La Buisse accueille peu de nouveaux habitants et perd, dans le même temps une part importante de sa population (phénomène de « turn over », voir chiffres concernant les migrations).
- La taille moyenne des ménages diminue entre 1990 et 2007, 2,8 personnes en moyenne par ménage en 2007, mais reste supérieure à celle observée sur les différents territoires d'étude ;
- Le nombre de petits ménages (1 et 2 personnes) augmente régulièrement depuis 1982 mais la commune de La Buisse compte une proportion de grands ménages (4, 5, 6 personnes et plus) encore importante par rapport aux différents territoires d'étude.
- Comme l'ensemble du territoire national, La Buisse connaît un phénomène de vieillissement de sa population mais conserve une part importante de population active et de jeunes et possède une pyramide des âges équilibrée synonyme d'un certain dynamisme de la commune.

➔ Une croissance encore importante de la population entraînant des besoins en logements, équipements,….;

➔ Il s'agit aujourd'hui, dans le cadre de la révision du PLU, de fixer les intentions de la commune à cet égard afin d'anticiper sur ces évolutions et de prévoir les futurs besoins en équipements ou en logements, assurant une mixité générationnelle.

➔ Un « turn over » (migrations régulières) important de la population nécessitant la souplesse et l'adaptation de l'offre en logements.

➔ Une diminution de la taille moyenne des ménages, une augmentation des petits ménages et, dans le même temps, une part encore importante de grands ménages, nécessitant une offre diversifiée en logements (locatif, 1 et 2 pièces, grands logements,….) ;

➔ Un vieillissement de la population entraînant des besoins d'équipements ou de structures particulières et un taux de natalité relativement faible nécessitant la poursuite des efforts d'attractivité de la commune pour les familles avec enfants synonymes de dynamisme communal.

La construction neuve a généré une croissance de la population. Ainsi la population de La Buisse augmente mais moins vite que le parc de résidences principales.

Ceci s'explique par l'évolution de la structure familiale et démographique qui conduit globalement à une diminution du nombre d'occupant par logement.

	Taux d'évolution annuel			
	75-82	82-90	90-99	99-2007
De la population	2,12	10,7	0,83	1,20
Des résidences principales	3,15	8,82	1,50	2,33
Des logements	2,85	7,41	1,14	2,10

Le taux d'évolution annuel du parc total de logements plus faible que celui du parc des résidences principales s'explique par le fait que la construction neuve n'est pas le seul facteur de croissance. La réhabilitation, la diminution des résidences secondaires sont aussi des facteurs clés de la croissance.

Afin de maintenir sa taille moyenne de logement, La Buisse doit donc rester attractive pour des familles. La nature des logements offerts est importante mais d'autres facteurs entrent en compte comme le prix du logement, les équipements, la qualité des espaces publics et du cadre de vie, …
L'attractivité liée aux équipements scolaires fait partie des points forts de la commune. Les points faibles sont plutôt liés aux déplacements domicile-travail.

Cette évolution démographique laisse apparaître deux enjeux :

- la commune doit répondre à 2 types de besoins différents, ceux des familles avec enfants et ceux des personnes les plus âgées.
- l'installation rapide des dernières décennies a des conséquences sur le territoire en termes de forme urbaine, d'étalement urbain.

Les objectifs provisoires du SCOT en cours :

Le SCOT de la région urbaine grenobloise définit un nombre de construction de logements maximum pour chaque commune en fonction des objectifs et orientations du territoire concerné. Le taux maximum provisoire est de 5,5 logements/an/1000 habitants. Avec la population actuelle de 3061 habitants y compris les habitants en cours d'installation de La Marelle, la Buisse pourrait donc construire 15 logements par an, **soit une population de près de 3480 habitants en 2023**.

CHAPITRE 2 :
EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT

1. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT - PLH

1.1. Bilan du PLH 2006-2010

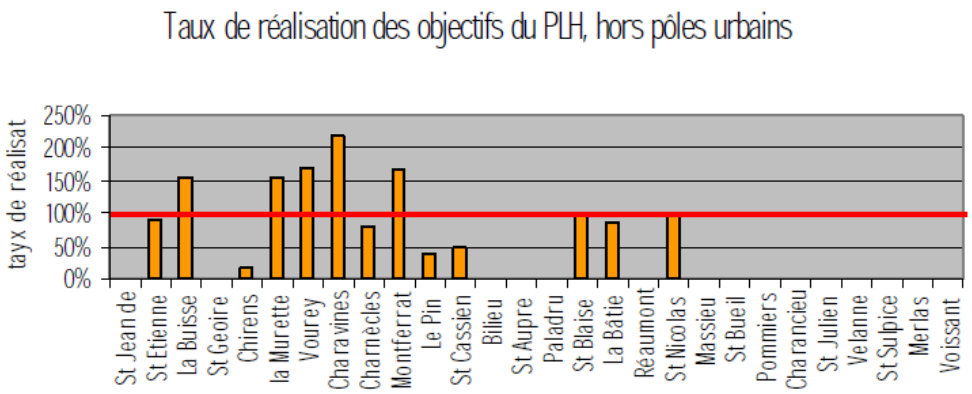
Source : Bilan du PLH 2006-2010, Bilan des orientations et Perspectives, pays voironais

Logements publics financés	Objectifs PLH	Réalisation /objectifs PUBLIC	Reste à produire	Conventionnés privés	Total logements sociaux financés	Réalisation /objectifs TOTAL
28	18	156%	-10	2	30	167%

Le bilan du PLH est positif pour la Buisse qui a produit plus que les objectifs affichés dans le PLH.

2 logements conventionnés privés ont été réalisés : il s'agit de loyer conventionné très social type PLAI. Par contre, il n'y a pas eu de PLS ni de PLUS

Situation comparative :



Le bilan du PLH est contrasté : les communes urbaines et péri-urbaines ont pu atteindre voire dépasser leur objectif contrairement aux commune rurales.

1.2. Le PLH réactualisé 2012-2017

Dans le diagnostic du projet d'actualisation du PLH, il est souligné des gisements fonciers importants dans les pôles d'appui.
Ces pôles d'appui comme La Buisse ont connu et connaissent encore une production de logements importante : livraisons en début d'exercice de PLH 2012-2017 des programmes commencés en 2010-2011 : La Marelle– plus de 110 logements.
La commune dispose de **gisements fonciers** (des projets et/ou secteurs pouvant muter) supports de projets à moyen terme important et **un potentiel non négligeable de logements produits en diffus.**

- ⇒ Une adéquation entre les orientations du SCOT, celles du PLH et les documents d'urbanisme est à rechercher pour favoriser un développement résidentiel diversifié dans les formes d'habitat et les modes d'occupation des logements (accession libre et sociale, locatif privé et social) et plus polarisé autour des centres bourgs.

LE PLH établit 5 orientations (Extrait):

- ► Maîtriser l'organisation du développement résidentiel et promouvoir de nouvelles façons d'habiter le territoire :
  Un des enjeux est de **modérer le développement résidentiel dans les pôles d'appui** avec des objectifs maximum de construction. Toutefois, les pôles d'appui devant répondre à la règle de rattrapage de production de logements sociaux (art. L302-5 du code de la construction et de l'habitation) peuvent dépasser ses objectifs maximum afin de répondre à leurs obligations.

Un second enjeu est de conforter en priorité les capacités de développement résidentiel dans les pôles urbains et organiser le développement résidentiel à l'échelle des bassins de services :

Des objectifs de production de logements neufs ambitieux pour maintenir l'attractivité du territoire :

Le Pays Voironnais souhaite **maintenir une attractivité résidentielle cohérente** avec ses perspectives économiques et son statut de pôle d'équilibre au sein de la région grenobloise.

Ce développement résidentiel s'accompagne d'un accroissement de la production de logements locatifs sociaux notamment dans la ville centre, les pôles principaux et les pôles d'appui pour un développement plus solidaire.

Programmation de logements supplémentaires 2012-2017 sur l'ensemble du Pays Voironnais

Communes	Objectifs de construction SCoT sur 6 ans (arrondi)	Nombre total de logements à commencer à partir de 2012 (sur 6 ans)		dont nombre de logements sociaux (SRU)		Taux d'évolution de la population des ménages entre 2008-2018	
		Fourchette d'objectifs		*Fourchette d'objectifs*		*Fourchette d'objectifs*	
Voiron	800	1 000	1 080	250	270	0,7%	0,8%
Pôles principaux	1 110	1 320	1 490	331	374	0,8%	0,9%
Pôle d'appui avec obligations de construction de logements sociaux (Coublevie)	140	210	230	95	95	1,7%	1,8%
Pôles d'appui	310	330	400	66	80	1,5%	1,7%
Bassins de services (pôles secondaires et locaux)	755	710	855	81	90	0,8%	1,0%
Ensemble du Pays Voironnais		**3 570**	**4 055**	**823**	**909**	**0,9%**	**1,0%**
	soit par an	*595*	*676*	*137*	*152*		
				23,0%	*22,4%*		

Vers une production de logements neufs recentrée sur les pôles urbains et un effort de production de logements partagé avec les pôles d'appui

La production de logements neufs est recentrée sur les pôles urbains.
Le pôle d'appui de La Buisse contribuera également à l'effort de production de logements neufs en lien avec son statut et son rôle dans le Pays Voironnais :
Les 4 pôles affichent des objectifs d'offre nouvelle en logements entre 330 et 400 logements sur les 6 ans. Cette programmation s'appuie sur les objectifs de construction du SCOT. Ces communes participeront également à l'effort de production de logements locatifs sociaux à hauteur de 20% de l'offre nouvelle globale soit un accroissement du nombre de logements locatifs sociaux estimé entre 66 et 80 logements.

Programmation de logements supplémentaires 2012-2017 sur les pôles d'appui (hors Coublevie)

Communes	Nombre total de logements à commencer à partir de 2012		dont nombre de logements sociaux (SRU)		Taux d'évolution de la population des ménages estimé au 01.01.2018	
	Fourchette d'objectif		*Fourchette d'objectif*		*Entre*	
La Buisse	80	100	16	20	1,9%	2,0%
Saint-Jean-de-Moirans	100	120	20	24	1,0%	1,1%
Charavines	50	60	10	12	1,3%	1,4%
Chirens	100	120	20	24	2,1%	2,3%
Total pôles d'appui	**330**	**400**	**66**	**80**	**1,5%**	**1,7%**
		soit	*20%*	*20%*		

► Renforcer l'offre en logements abordables et favoriser les trajectoires résidentielles

			Total nombre de logements à commencer entre 2012-2017				Estimation du nombre théorique de résidences principales 2018		
Nb estimé de RP au 01.01.2011	Nb de log sociaux au 01.01.2011	Taux de log sociaux au 01.01.2011	Nombre total de logements à commencer à partir de 2012	Dont nombre de logements sociaux			Nombre total de résidences principales estimées	Dont nombre de logements sociaux	% logements sociaux
				total	Dont PLUS	Dont PLAI			

			Fourchette d'objectif								entre		entre		entre	
1057	80	7,57%	80	100	16	20	12	15	4	5	1290	1310	131	135	10,2%	10,3%

Les objectifs du PLH incitent la commune à développer les logements sociaux puisque 16 à 20 logements doivent être créés à partir de 2012.
D'ici 2018 la commune devrait compter entre 131 et 135 logements sociaux sur son territoire. Au 1er janvier 2011, elle en compte 80, soit 55 logements sociaux supplémentaires à mettre en œuvre.

► Rénover les quartiers, réhabiliter, améliorer, adapter les logements existants

le Pays Voironnais poursuit son implication et son engagement financier au côté des bailleurs et des propriétaires pour maîtriser les charges, lutter contre l'habitat indigne, améliorer globalement la performance énergétique du bâti existant, la qualité du logement et du cadre de vie, adapter les logements au vieillissement de la population sont des enjeux sociaux, urbains et environnementaux.

► Répondre aux besoins spécifiques de logement et d'accueil

Le logement des plus démunis est un enjeu central du PLH. La réponse à cet enjeu requière une dimension partenariale forte, notamment en lien avec le Plan Départemental pour le Logement des Plus Défavorisées en Isère (PALDI).
Ainsi, le PLH fixe comme objectif pour l'ensemble du Pays Voironnais un accroissement du nombre de logements locatifs financés en PLAi entre 232 et 256 logements entre 2012 et 2017.

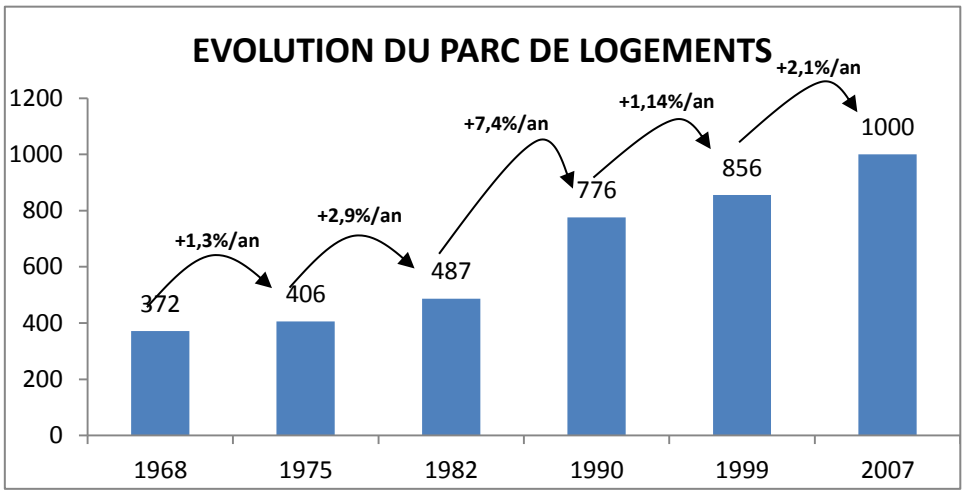
► Consolider l'observation, le pilotage et l'animation du PLH

Perspectives et intentions communales
La population de la commune pourrait atteindre près de 3500 en 2023. Pour répondre aux besoins et à la future astreinte SRU, la commune exprime le souhait de développer une offre en logements plus collective et de poursuivre ses efforts en termes de production de logements locatifs sociaux.
Le Plan Local d'Urbanisme doit étudier les sites les plus favorables pour accueillir le développement résidentiel et l'intégration de nouvelles opérations de logements locatifs sociaux.
Conformément aux orientations du SCOT, la commune souhaite resserrer son développement sur le centre.

Objectifs de production de logements 2012-2017
- **Entre 80 et 100 logements nouveaux**
  ⇒ Estimation du taux de variation annuelle de population 2008-2018 : entre 1,9% et 2% par an DONT
- **20%** de logements locatifs sociaux dans la construction neuve, soit entre **16 et 20** logements locatifs sociaux supplémentaires dont 25% en PLAi
  ⇒ Estimation du taux de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2018: entre 10,2% et 10,3%

2- UN PARC DE LOGEMENTS EN CONSTANTE AUGMENTATION

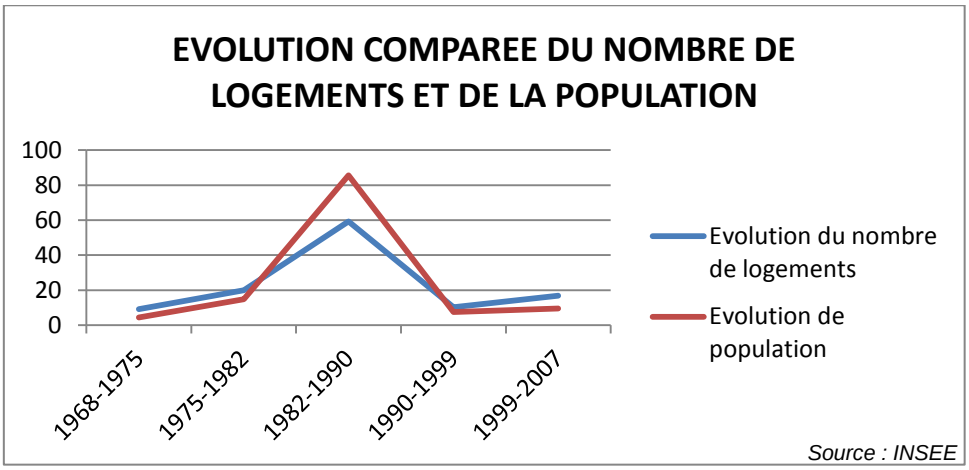
2-1- Un parc de logements en constante augmentation



Source : INSEE

Entre 1975 et 1990, la commune a connu une forte progression du nombre de logements. Il s'explique par l'exode rural et par l'arrivée de population urbaine attirée par la maison individuelle. L'accroissement exceptionnel du parc de logements entre 1982 et 1990, dû à la construction du lotissement Pré Rambaud, a connu un net ralentissement entre 1990 et 2007.

La hausse du nombre de logements reste soutenue durant ces deux dernières périodes intercensitaires (+10,3% entre 1990 et 1999 et +16,8% entre 1999 et 2007) et le parc s'élève donc à 1000 logements en 2007.



Source : INSEE

Les chiffres comparés d'évolution des logements et de la population depuis 1975 montrent (hormis pour la période 1982-1990) que l'on construit de plus en plus pour accueillir de moins en moins d'habitants. Ce phénomène s'explique principalement par le phénomène de décohabitation entraînant un nombre décroissant de personnes par ménages et donc un besoin plus important de logements.

Entre 1999 et 2007, la population a ainsi augmenté de près de 10% tandis que le nombre de logements progresse de près de 17% traduisant l'arrivée de petits ménages.

2-2- Un rythme de construction irrégulier

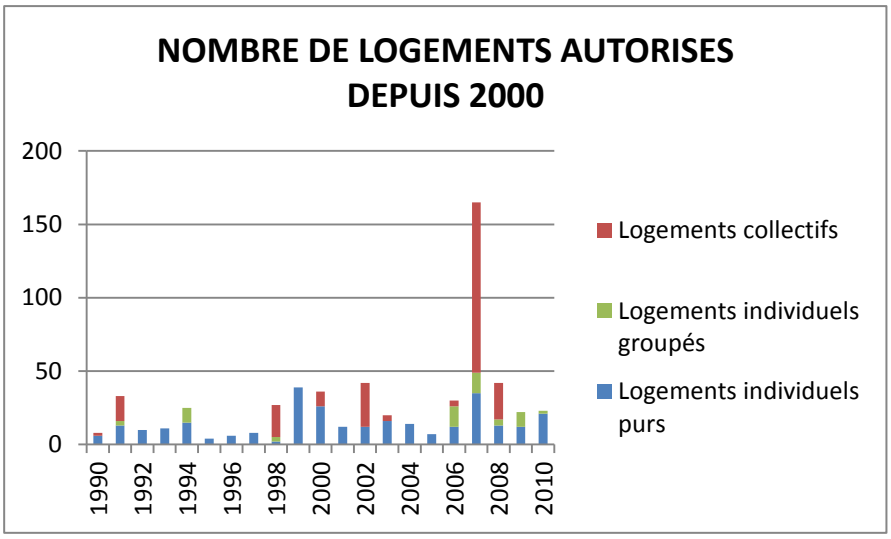
Un rythme important de construction neuve

Depuis 1999, le rythme de la croissance du parc de logement est en moyenne de 2,1%/an. Ainsi le parc a gagné 144 logements en 8 ans pour atteindre 1000 logements en 2007.

La construction neuve (/an)	1990-1998		1999-2005		2006-2010	
individuel pur	9	56%	21	75%	23	33%
individuel groupé	1	6%	0	0%	11	16%
collectif	6	38%	7	25%	36	51%
total logement ordinaire	16	100%	28	100%	70	100%

SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2

Le parc connaît une forte hausse depuis 1999 avec un pic depuis 2006 du à l'autorisation de l'opération de La Marelle (114 logements sur les 165 autorisés en 2007). Ce rythme important est essentiellement dû à la construction neuve.
Même si ce rythme n'est pas linéaire sur la période, la moyenne des constructions autorisées est conséquente, de l'ordre de 28 logements/an entre 1999-2005 et 70 logements/an entre 2006-2010.



Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2

De nombreux logements mis en chantier sont des logements dits individuels purs ou des collectifs. Depuis 1999 :

- les logements individuels purs représentent 48,5% des nouvelles constructions autorisées.
- les logements collectifs représentent 41,8% des nouvelles constructions autorisées.

Il convient de noter une diversification du parc avec le développement des formes intermédiaires depuis 2006. Avec environ 11 logements intermédiaires par an, ils représentent moins de 1 % des constructions neuves entre 2006 et 2010.

Le **PLH** avait retenu un objectif de constructions de 13 à 23 logements neufs par an entre 2006 et 2013 sur la commune.
Cet objectif a été largement dépassé. Il convient maintenant de replacer le rythme de croissance de la commune dans le contexte du SCOT et de la croissance attendue avec environ 15 logements par an.

Le **SCOT** préconise pour le développement à venir 50% de maisons individuelles et 50% de collectifs+formes intermédiaires. La tendance des dernières années est donc favorable à cette perspective avec une part d'individuel à réduire.

Calcul du point mort

Le point mort permet de déterminer le nombre de logements à construire pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements. Le calcul du point mort prend en compte 3 facteurs déterminants :

- Le renouvellement du parc de logements, hors construction neuve
  Logements en 1999 (a) : 856
  Logements en 2007 (b) :1052
  Variation du parc entre 1999 et 2007 (c = b-a) : 196
  Construction neuve entre 1999 et 2007 (d) : 224
  Nombre de logements dus au renouvellement (e=d-c) : ***28***

- Le phénomène de desserrement des ménages
  Population des ménages en 1999 (a) : 2408
  Taille moyenne des ménages en 2007 (b) : 2,9
  Nombre de résidences principales en 1999 (c) : 804
  Besoin en logement lié phénomène du desserrement des ménages (a/b) –c : ***26***

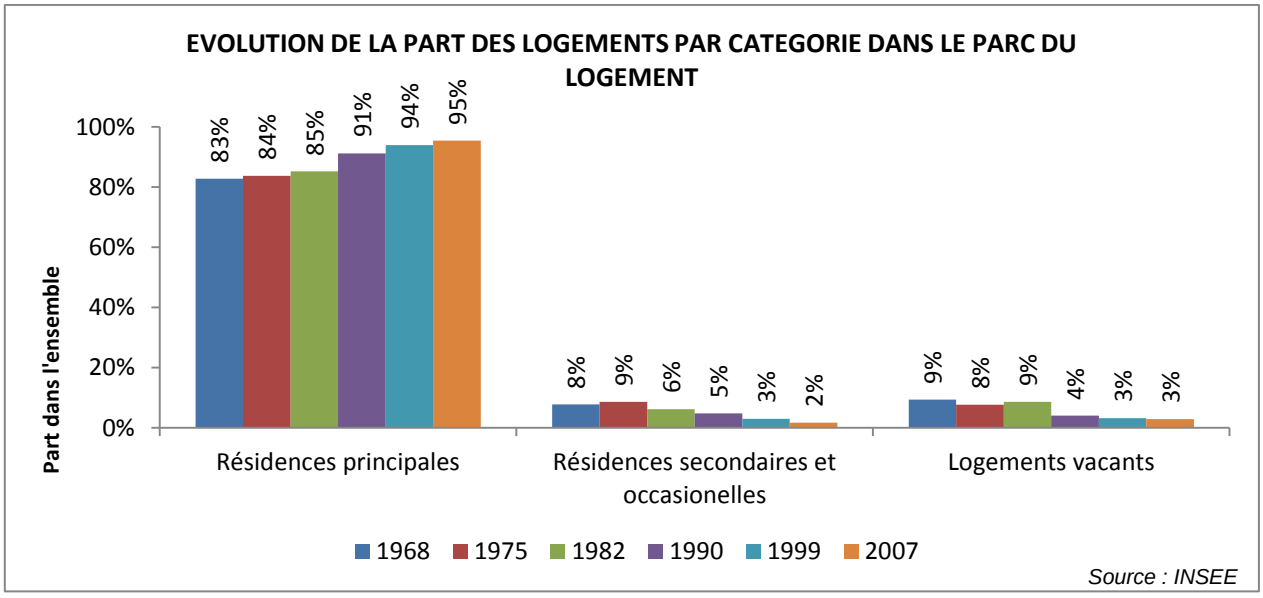
- La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants qui entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger des ménages.

	1999	2007	Variation
Résidences principales	25	22	-3
Logements vacants	27	34	+7
TOTAL	52	56	**+4**

Point mort sur la période 99-07 : 28+26-4= 50 logements
Point mort par an 5 logements

Sur la période 1999-2007, **50 logements construits n'ont servi qu'à maintenir la population de la commune**. En moyenne, il convenait donc de ne pas produire en dessous de 5 logements par an pour ne pas perdre de la population (La commune en a construit en moyenne 13 par an)
Tout logement créé au-delà du point mort permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroitre la population. Ce sont des logements à « effet démographique ».

2-3- Un parc composé essentiellement de résidences principales…



Source : INSEE

En 2007, La Buisse compte 1000 logements tous types confondus. Ce parc est composé à plus de 95 % par des résidences principales (954 logements), les résidences secondaires ne représentant que 1,7% du parc et les logements vacants 2,9%. La commune a gagné 144 logements entre 1999 et 2007, soit une croissance moyenne de 18 logements par an[3]. Cette croissance concerne uniquement les résidences principales.

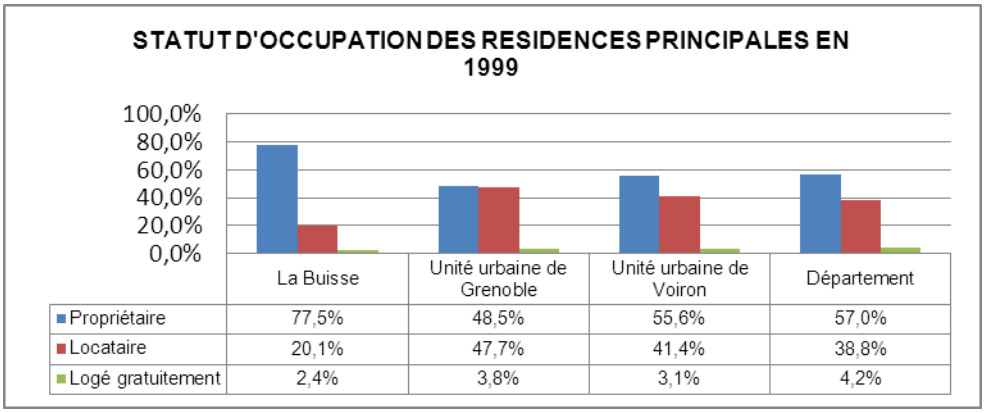
Cette proportion importante de résidences principales s'explique en partie par le fait que la commune de La Buisse n'a pas une vocation touristique très développée. La proportion de résidences principales observée sur le département est ainsi plus faible car elle inclut des communes touristiques de montagne.
Les résidences secondaires sont de moins en moins nombreuses (aussi bien en proportion qu'en valeur absolue) passant de 37 en 1990 à 17 en 2007.

La vacance est en baisse constante depuis les années 1980. Sa proportion atteignant à peine 3% en 2007, part inférieure à celles de tous les autres terrains d'études. La construction de nombreux logements et la baisse de la vacance est signe d'une forte demande de logements sur la commune.

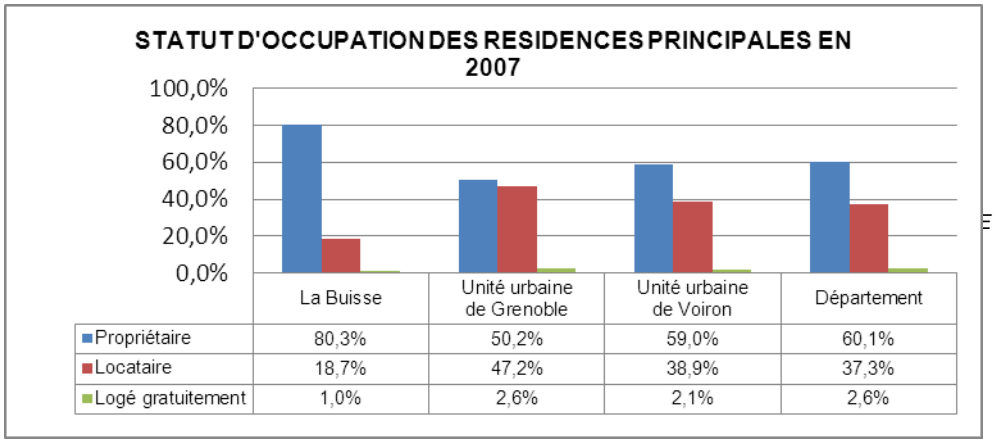
2-4- … occupées par des propriétaires

Les résidences principales sont occupées à plus de 80% par des propriétaires, ce qui est nettement supérieur aux moyennes observées sur les autres territoires d'étude, en particulier à celle de l'unité urbaine de Grenoble (50,2%).

L'évolution des statuts d'occupation entre 1999 et 2007 sur les différents territoires d'étude montre un déséquilibre des occupations avec une diminution de la part des locataires dans cette répartition, y compris sur la commune de La Buisse. Sur cette dernière, la proportion de locataires diminue, celle des propriétaires augmente et la catégorie des logés gratuitement diminue. La proportion de propriétaires est 1,5 fois plus importante que sur les autres territoires d'étude.



	La Buisse	Unité urbaine de Grenoble	Unité urbaine de Voiron	Département
Propriétaire	77,5%	48,5%	55,6%	57,0%
Locataire	20,1%	47,7%	41,4%	38,8%
Logé gratuitement	2,4%	3,8%	3,1%	4,2%



	La Buisse	Unité urbaine de Grenoble	Unité urbaine de Voiron	Département
Propriétaire	80,3%	50,2%	59,0%	60,1%
Locataire	18,7%	47,2%	38,9%	37,3%
Logé gratuitement	1,0%	2,6%	2,1%	2,6%

[3] Chiffre différent de celui des logements autorisés page précédente. L'écart s'explique par le fait qu'il prend en compte uniquement les logements livrés tandis que pour les logements autorisés, certains ne seront jamais réalisés et d'autres sont en cours de construction.

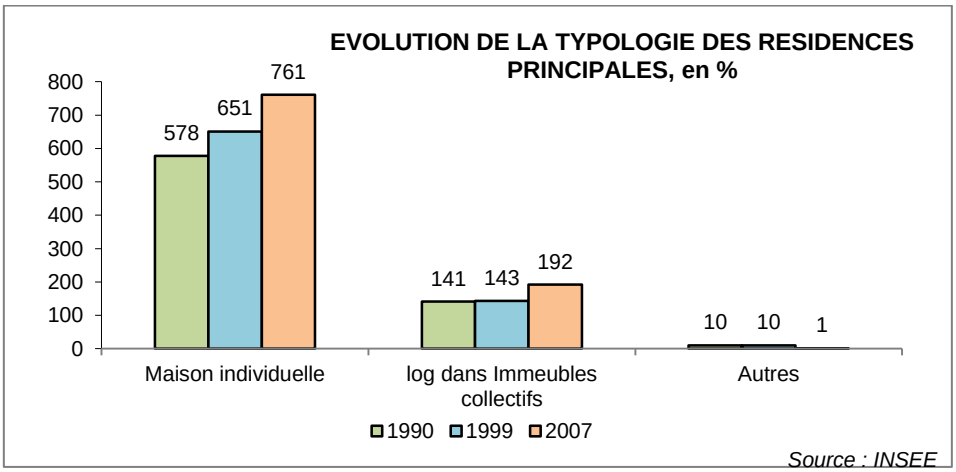
3 – A QUOI RESSEMBLE LE PARC DE LOGEMENTS ?

3-1- Une surreprésentation de maisons individuelles

Le mode d'habitat le plus utilisé reste la maison individuelle avec près de 80% du parc de résidences principales contre un peu plus de 20% pour les logements en immeubles collectifs. Cependant ces derniers ont augmenté 2 fois plus vite que les maisons individuelles entre 1999 et 2007.

Cette proportion de maisons individuelles est bien plus accentuée sur La Buisse que sur l'unité urbaine de Voiron (où cette catégorie représente 47,6%) ou sur le département (49,7%).

Le taux de logements vacants est très faible et inférieur à ceux constatés sur les autres territoires d'étude (2,9% pour La Buisse, 5,1% pour l'unité urbaine de Grenoble, 5,5% pour l'unité urbaine de Voiron, 5,3% pour le département de l'Isère) ce qui indiquerait une certaine adaptation de l'offre à la demande.



La maison individuelle est surreprésentée. Elle représente toujours un attrait important mais son impact sur le territoire n'est pas à négliger :

- Consommation importante de l'espace
- Coût d'aménagement et de fonctionnement pour les collectivités
- Impact sur le paysage

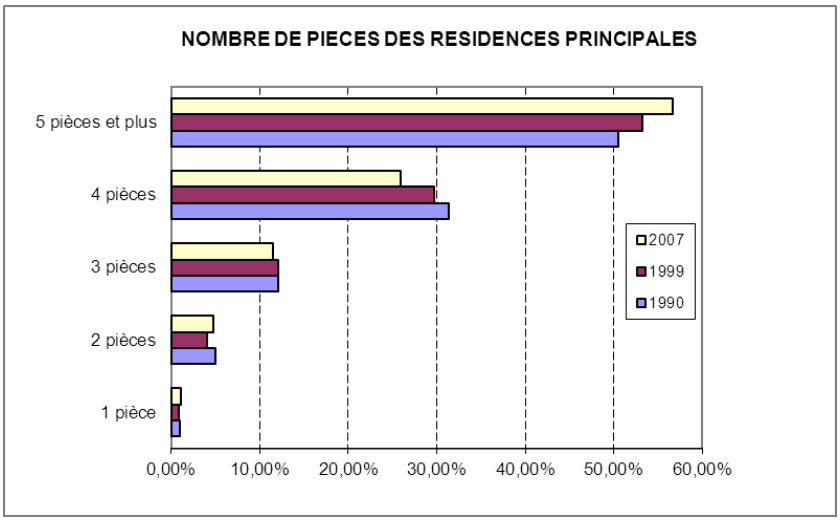
Ces thématiques et les différentes formes urbaines seront développées ensuite dans le diagnostic fonctionnel et morphologique.

3-2- Des résidences de grande taille

La répartition des résidences principales selon le nombre de pièces montre une nette prédominance des grands logements (4, 5 pièces et plus) qui représentent, sur la commune de La Buisse, 83% du parc. Ils répondent en grande partie à la proportion majoritaire des maisons individuelles.

Cette proportion reste la plus importante observée sur les territoires d'étude et nettement supérieure à la moyenne observée sur le département (49,7%).

Depuis 1990, la proportion des logements intermédiaires (3 et 4 pièces) a fortement diminué (41,8% en 1999, 37,4% en 2007), tandis que la proportion des logements de 5 pièces et plus augmente fortement (53,3% en 1999, 56,8% en 2007) ainsi que, dans une moindre mesure, celle des petits logements (5,0% en 1999 et 5,8% en 2007).



Source : INSEE

La proportion de petits logements (3 pièces et moins) est 2 fois plus importante dans l'unité urbaine de Voiron (environ 34% en 2007) et encore plus dans l'unité urbaine de Grenoble, dans laquelle la proportion des petits logements (moins de 3 pièces) et celle des grands logements (4 pièces et plus) s'équilibrent à 50% chacune environ.

La commune de La Buisse accentue donc de plus en plus son statut de commune périurbaine accueillant principalement des grands logements.

Les efforts de construction ces huit dernières années se sont donc portés sur les 5 pièces ou plus.

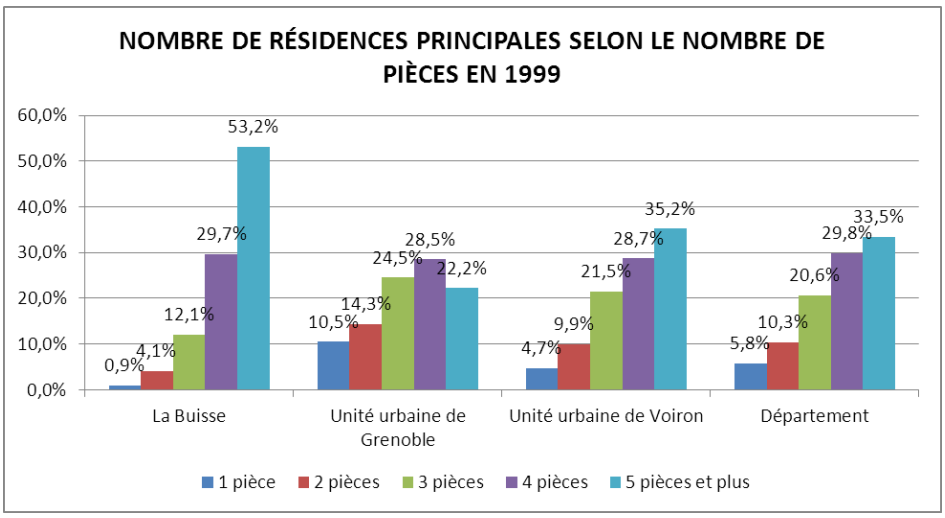
Dans le volume global des constructions entre 1999 et 2007, les logements de 5 pièces et plus représentent plus de 75% de l'ensemble des constructions des résidences principales. Ce chiffre correspond vraisemblablement à un nombre important de constructions de maisons individuelles. Dans le même temps les petits logements, de 1 et 2 pièces, ne participent qu'à 11% de l'effort de construction.

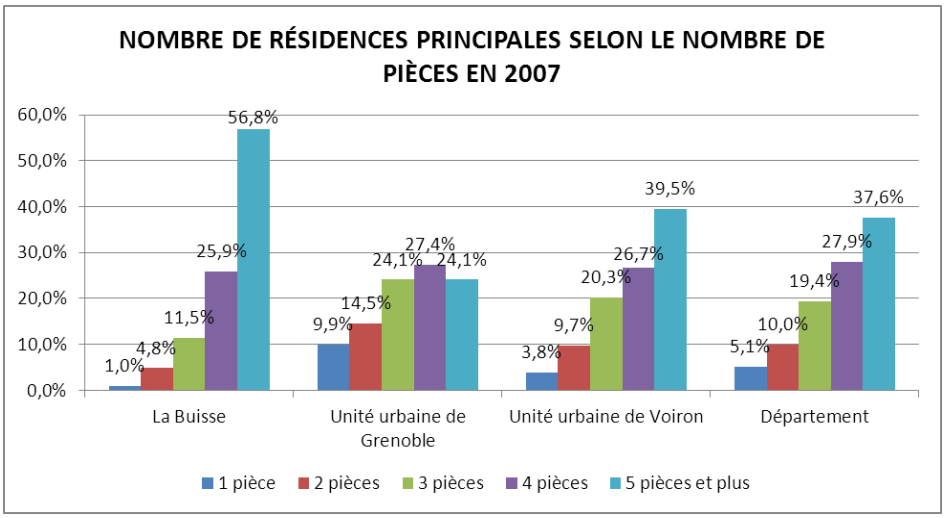
On observe également que les maisons ont une taille qui a tendance à diminuer tandis que les appartements sont plus grands.

	2007	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,8	4,7
- maison	5,2	5,0
- appartement	3,2	3,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Les graphiques montrent bien le déséquilibre existant dans le parc de logements buissard, c'est-à-dire une prédominance des grands logements, et une évolution en contradiction avec celle de l'évolution démographique composée de plus en plus de petits ménages (même si la commune conserve un nombre moyen de personnes par ménage supérieur aux moyennes relevées sur les autres territoires d'étude).





Source : INSEE

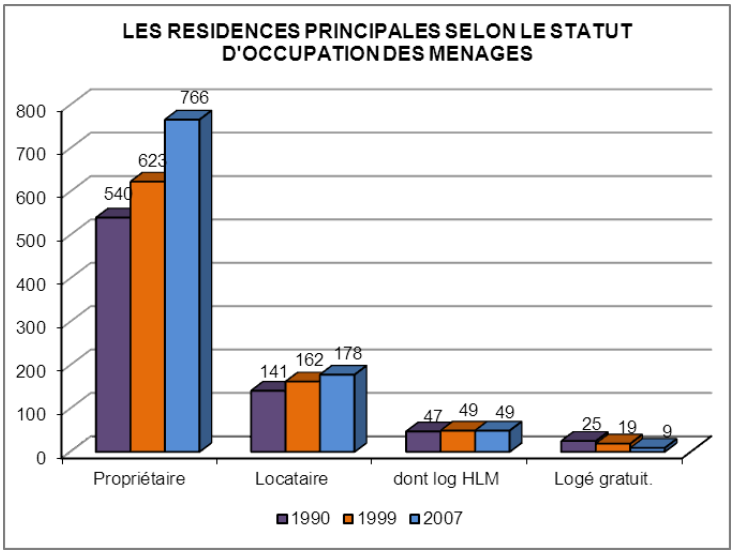
3-3- Le parc locatif à développer

3-3-1- Un parc locatif peu représenté

Le parc de logements locatifs est peu développé dans la commune.
Malgré la hausse du nombre de logements occupés par des locataires entre 1990 et 2007, leur part dans le parc total de logement diminue. Ainsi, en 1990, il représente 20,0% du parc et 18,7% en 2007.

Les nouvelles constructions sont essentiellement de l'accès à la propriété.

Cette proportion est plus faible que dans l'unité urbaine de Voiron (38,9% de logements en location) et que dans l'unité urbaine de Grenoble (47,2%).
Ce constat traduit le caractère périurbain de la commune de la Buisse mais aussi la présence d'une catégorie sociale de population ayant un revenu permettant cette accession (surreprésentation de cadres).



Source : INSEE

3-3-2- Un parc locatif principalement privé

Le parc locatif social

Le parc de logements sociaux représente :
- en 1990, 7,1% des résidences principales et 6,4% du parc total de logements.
- en 1999, 6,2% des résidences principales et 5,8% du parc total de logements.
- en 2007, 5,2% des résidences principales et 5,0% du parc total de logements.

⇒ Tous ces logements ont été construits entre 1981 et 1987.

Depuis 1987, aucun logement social n'a été construit.

La proportion de logements sociaux reste extrêmement faible par rapport au parc total.

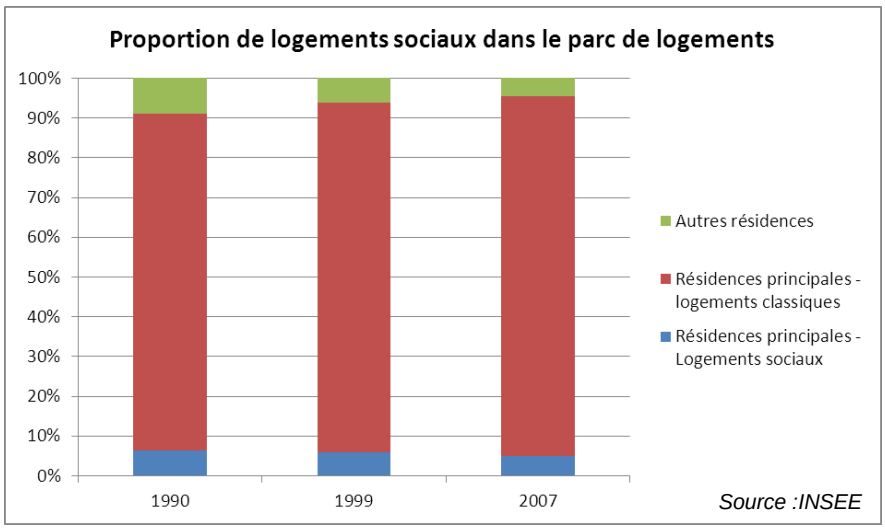
Le **PLH** (Programme Local d'Habitat) du Pays Voironnais a été élaboré en 1986 et actualisé en 2006.
Ce document définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.
Il définit pour la commune de La Buisse des objectifs chiffrés de réalisation de 18 logements sociaux sur la période 2006-2011. Cet objectif sera atteint avec l'opération de La marelle.
Ce projet verra la construction de 25 logements sociaux répartis en 2 bâtiments, contribuant à diversifier l'offre locative sociale sur la commune.

Répartition des logements sociaux par bailleurs et date de constructions :

	Date	Bailleur social	Nombre de logements
Les Muriers	1981	SDH	29
La Tour	1983	SDH	6
Le Couvent	1987	OPAC 38	15

Le parc locatif privé

En 2007, le parc locatif privé compte 129 logements soit 72,4% du parc locatif et 12,9% du parc total. Sa part est relativement stable à chaque recensement.

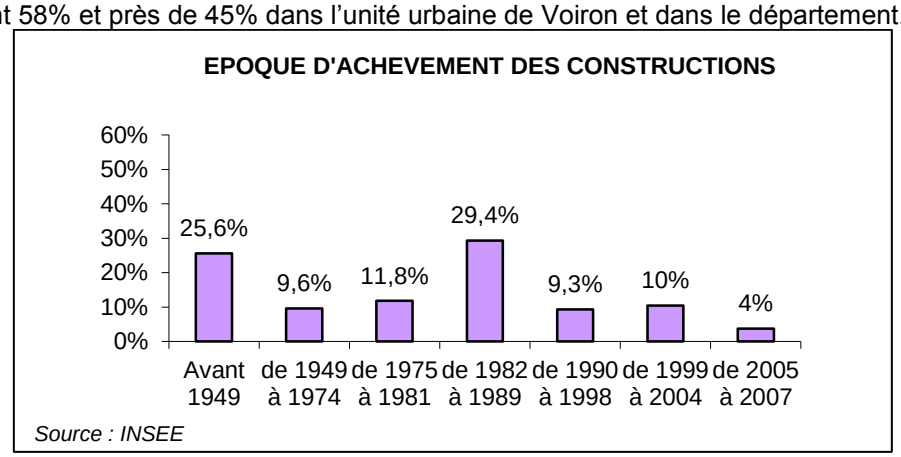


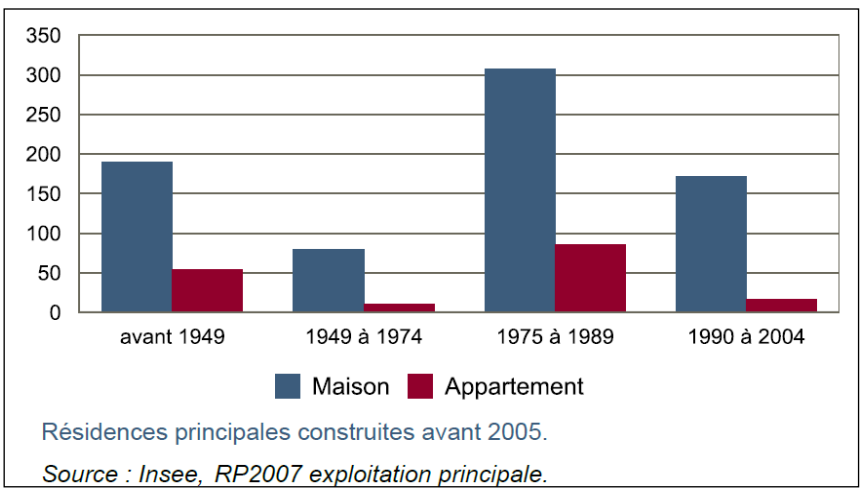
4 – LE PARC DE LOGEMENTS

4-1- L'âge du parc

Le parc de logements est assez ancien, avec plus de 25% de son parc construit avant 1949.
Cette proportion correspond à celle observée sur le département (24,3%) et sur l'unité urbaine de Voiron (25,1%) mais reste supérieure à celle de l'unité urbaine de Grenoble (17,1%).

En revanche, et contrairement aux autres territoires d'étude, la proportion de logements construits entre 1949 et 1981 reste relativement faible avec 21,4% du parc, alors que dans l'unité urbaine de Grenoble cette proportion atteint 58% et près de 45% dans l'unité urbaine de Voiron et dans le département.





La deuxième phase importante de construction sur la commune de La Buisse se situe entre 1982 et 1989 et représente 29,4% du parc de logements. Depuis 1990, le rythme de constructions est beaucoup moins élevé.

Le parc collectif date principalement des années 1980 (40% environ) et d'avant 1949 (25%). Un important projet de logements collectifs (La Marelle) est en cours de réalisation près des écoles. Il regroupera à terme 114 logements.

4-2- La mise en œuvre de la réhabilitation

Le parc de logement se renouvelle au fur et à mesure. Entre 1999 et 2007, plusieurs constructions anciennes, notamment avant 1949, connaissent une hausse qui s'explique soit par des réhabilitations soit par un changement de destination (ex : grange vers habitat) ou encore par une division des bâtiments. Ainsi 6 logements anciens ont été remis sur le marché.

Il en est de même pour les périodes 49-67 et 75-81 où des bâtiments reviennent sur le marché local.

L'âge du bâti	1999		2007	
Avant 1949	259	30,3%	265	26,4%
1949-1967	96	11,2%	99	9,9%
1975-1981	109	12,7%	119	11,9%
1982-1989	313	36,6%	287	28,6%
1990-1998	79	9,2%	91	9,1%
1999-2004			100	10,0%
2005-2007			42	4,2%

Source INSEE

CONCLUSION CHAPITRE 2

- La commune de La Buisse a connu un accroissement important de son parc de logements entre 1982 et 1990 qui s'est stabilisé depuis 1990 et atteint une croissance de + 16,3% entre 1999 et 2007;
- Entre 1975 et 1982 l'accroissement du logement était de + 20% alors que celui de la population n'était que de + 15% (1,3 fois plus de logements que d'habitants) ; entre 1990 et 1999, l'accroissement du logement est de +10% et celui de la population de + 7% (1,4 fois plus de logements que d'habitants) sans compter la période très particulière de 1982 à 1990. On constate ainsi que l'on construit de plus en plus pour accueillir de moins en moins de population ;
- Le taux de résidences principales est relativement élevé (près de 95%) et s'explique en grande partie par le fait que la commune n'est pas une commune d'accueil touristique, c'est-à-dire que le parc de résidences secondaires (locations, gîtes, centres de vacances, hôtels,…) est, aujourd'hui (cela n'a pas toujours été le cas) quasi inexistant ;
- Le taux de vacance est relativement faible (2,9%) et démontre une certaine adaptation de l'offre à la demande, si ce n'est un choix trop restreint qui induit une adaptation de la demande à l'offre ;
- Le parc de logements est assez ancien (plus de 25% du parc construit avant 1949) et les efforts de construction ont été inégaux selon les périodes intercensitaires (très important entre 1982 et 1990).
- Le type de constructions le plus répandu reste la maison individuelle qui représente 80% des résidences principales. Ce chiffre est le plus élevé observé sur l'ensemble des territoires d'étude.
- Les grands logements sont les plus représentés dans la part des résidences principales et correspondent à la prédominance des maisons individuelles sur ce même parc. Plus de 80% des résidences principales sont occupés par des propriétaires. Cette tendance s'accentue depuis 1990 et place la commune de La buisse dans un courant contraire à ceux observés sur les autres territoires d'étude qui voient leur proportion de locataires augmenter durant la dernière période intercensitaire.
- Le parc de logements sociaux est extrêmement faible et ne représente, en 2007, que 5,2% des résidences principales

➔ Une offre de logements à diversifier afin de trouver un équilibre dans le parc total et permettre de développer une offre de logements locatifs, sociaux mais également privés ;

➔ Une part de petits logements à renforcer afin de répondre aux nouvelles compositions des ménages et à leurs besoins ;

➔ Un développement à contrôler afin de ne pas dépasser les capacités de la commune en terme de réseaux ou d'équipements liés à ces nouveaux logements.

➔ Une extension de l'urbanisation à maîtriser, de manière qualitative et quantitative afin de conserver la qualité de vie buissarde et d'anticiper sur des consommations d'espace excessives.

➔ Une diversification des formes d'habitat à promouvoir au regard du SCOT. Actuellement, la maison individuelle représente 80% des logements, à terme et conformément aux objectifs du SCOT, elle devra représenter 50%.

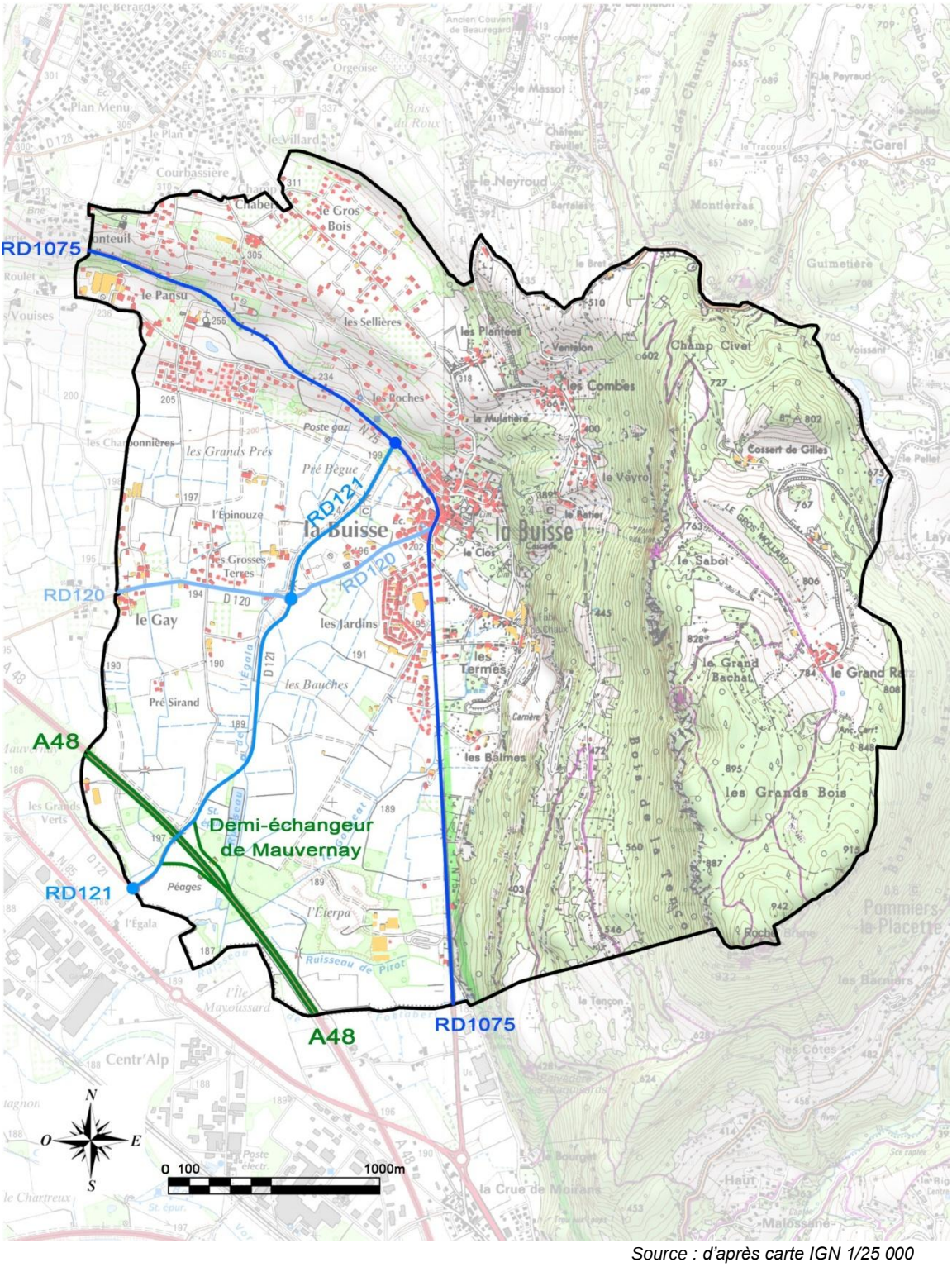
.

CHAPITRE 3 :
DEPLACEMENTS ET ACCESSIBILITE

1 – LE RESEAU ROUTIER ET AUTOROUTIER

La commune est traversée par plusieurs axes ayant un rôle et un statut spécifiques :

- l'A48 : réseau national
- les RD1075 et RD121 : réseau inter-urbain
- la RD120 : réseau local

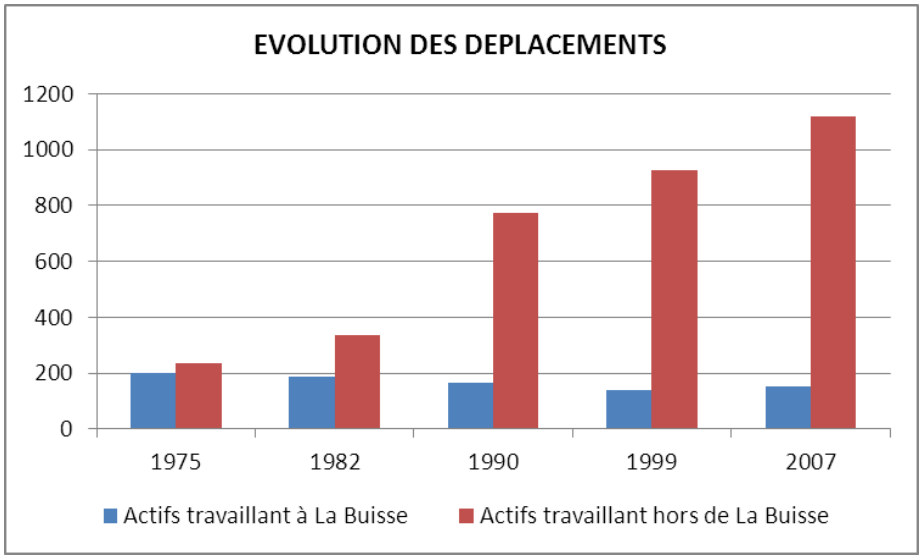


Source : d'après carte IGN 1/25 000

La commune dispose d'un accès à l'autoroute A48 via le demi-échangeur de Mauvernay. Celui-ci ne permet d'entrer qu'en direction du sud et d'en sortir en direction du nord. Accès principal à Centr'Alp, l'absence d'un échangeur complet diminue l'attractivité de cette zone d'activités. La création d'un échangeur complet, envisagée dans le PDU, est actuellement en cours d'étude par les services de l'Etat.

2 – REPARTITION DES DEPLACEMENTS DES POPULATIONS

2-1- Evolution des déplacements domicile-travail



Source : INSEE

88% des actifs de La Buisse travaillent hors de la commune en 2007. Cette proportion est en constante augmentation depuis 1975. Le nombre d'actifs travaillant sur la commune baisse en proportion. En revanche après une baisse entre 1990 et 1999 en valeur absolue, les actifs travaillant sur la commune augmentent entre 1999 et 2006.

2-2- Les bassins de déplacements



Source : Les migrations alternantes – AURG – INSEE RGP 1999

Le Pays Voironnais est fortement polarisé par l'agglomération grenobloise. Il attire dans une moindre mesure des habitants de l'agglomération grenobloise et des habitants de la Bièvre.

Dans ce large bassin d'emploi, la nécessité des déplacements pour le travail conditionne les modes de déplacements en l'absence d'une mise en œuvre complète du PDU : itinéraires cyclables et piétons non encore réalisés.

*Les résultats de l'Enquête Ménages Déplacements réalisée en 2010, sont en train d'être analysés. Les migrations seront donc actualisées avec ces résultats.

Actifs travaillant :	1982	1990	1999	2007
Dans la commune de résidence	186	166	139	152
En dehors de la commune	338	773	927	1118
Situé dans le département	*332*	*753*	*894*	*1092*
Situé dans un autre département de la région	Détail non disponible	Détail non disponible	*19*	*15*
Situé dans une autre région			*13*	*10*
Situé dans une autre région DOM, COM, étranger)			*1*	*1*

Source : INSEE

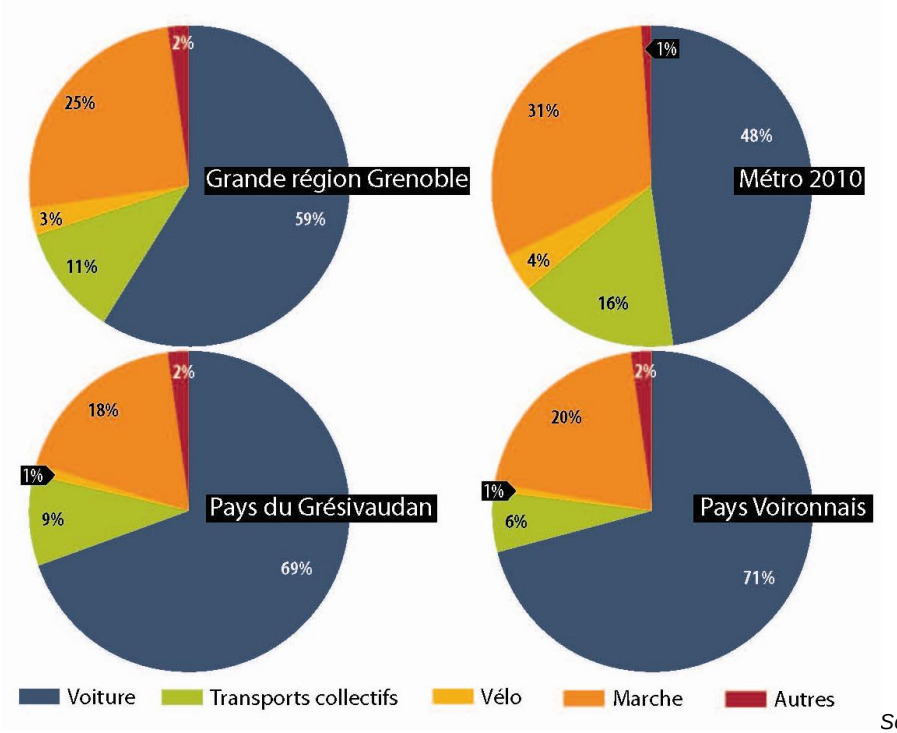
Pour les recensements de 1999 et 2007, des données complémentaires sont disponibles sur les lieux de destination des actifs travaillant hors de la commune.

88,0% des actifs ayant un emploi quittent le territoire communal. On constate que les **déplacements augmentent** en direction des autres communes du département : les actifs sont de plus en plus nombreux à travailler hors de la commune. Toutefois, les actifs travaillant hors du département de l'Isère sont moins nombreux en 2007 qu'en 1999.

2-3- Les modes de déplacements : une omniprésence de la voiture…

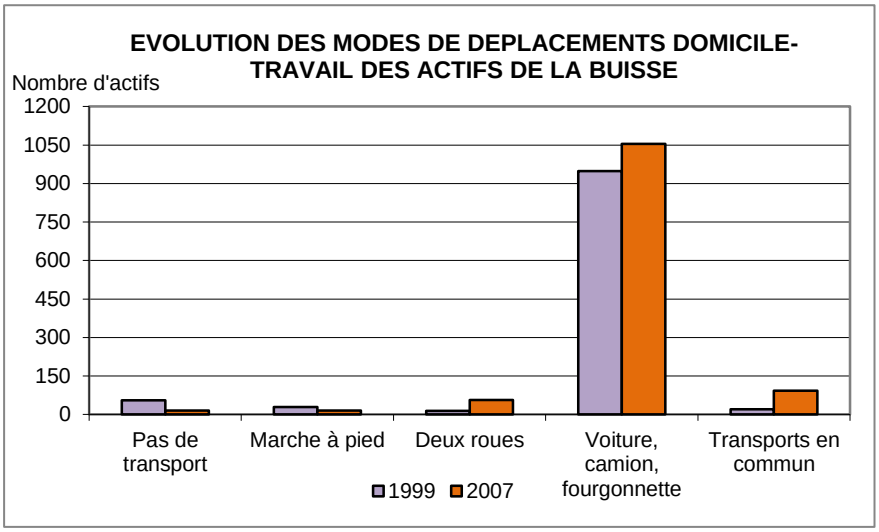
La voiture est le mode priviliégié de déplacements au sein du Pays Voironnais. Selon l'Enquête Ménage Déplacements de 2010, 71% des déplacements sont réalisés en voiture particulière, 6% en transports en commun et 20% à pied. La place de la voiture a diminué par rapport à l'enquête ménage déplacements de 2000 (-3 points) tandis que la marche à pied et les transports en commun progressent (respectivement +2 points et +1 point).

Toutefois, le taux d'utilisation de la voiture est l'un des plus forts de la région urbaine grenobloise et très supérieure à la moyenne observée.



Source : EMD 2010

Le taux de motorisation des ménages de la Buisse traduit les modes de déplacements des habitants. Ainsi 95,6% des ménages possèdent au moins une voiture, et 61,9% en possèdent deux ou plus. Ces chiffres sont très supérieurs à ceux de l'unité urbaine voironnaise (45,0% possèdent au moins une voiture et 41,8% en ont 2 ou plus), de l'unité urbaine grenobloise (49,8% possèdent au moins une voiture et 28,3% en ont 2 ou plus) ou du département (45,0% possèdent au moins une voiture et 40,1% en ont 2 ou plus). Ces chiffres traduisent la dépendance des ménages à la voiture pour leur déplacement quotidien, vers leur lieu de travail.



Les déplacements domicile-travail des actifs résidant à la Buisse sont réalisés majoritairement en voiture (85%), les transports en commun progressent de plus de 450% mais représentent une faible proportion (7,5%).
Les modes de déplacements doux sont freinés par l'éloignement des zones d'activités et des pôles d'emploi.

Source : INSEE

2-4- … et des nuisances générées

2-4-1- La RD1075 : voie inter-urbaine

La RD1075 traverse du nord au sud la commune. Les comptages de trafic de 2008 évalue le trafic moyen journalier à 14000 véhicules dans sa partie nord (entre St Jean de Moirans et le giratoire de la RD121) et à 11 500 véhicules dans sa partie sud. La part des poids lourds est estimée à plus de 10% du trafic (1350 poids lourds en moyenne chaque jour).

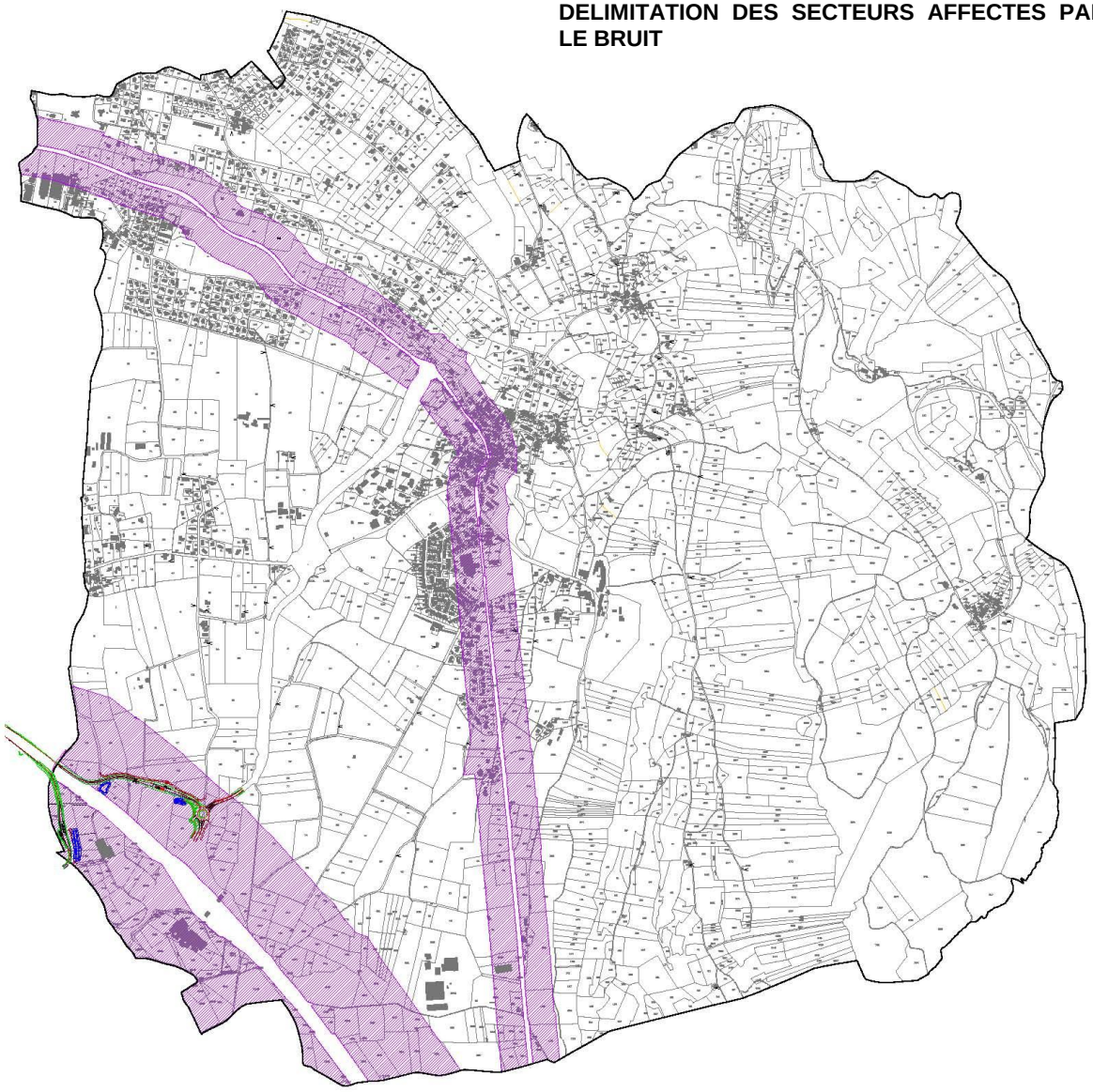
Si cette route est un axe de transit pour ces poids lourds, la carrière située au Sud / Est de la commune engendre également un trafic de desserte important.

Ce trafic important est source de nuisances particulièrement dans le centre-bourg. Les nuisances routières, sonores, olfactives due au fort trafic engendrent aux heures de pointe de réelle difficulté de déplacement.





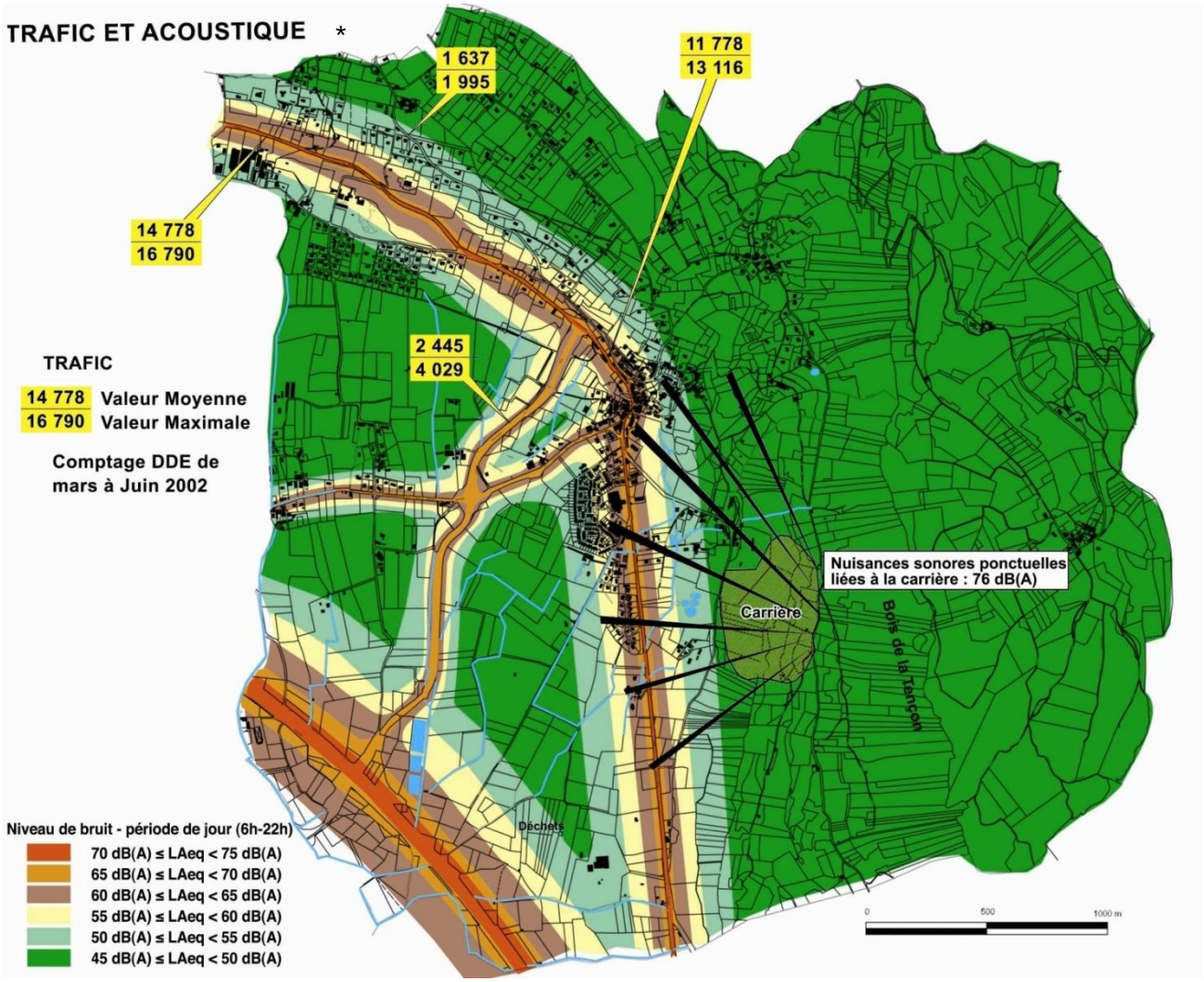
DELIMITATION DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT



2-4-2- La RD121 : voie d'évitement du centre-bourg

Cette voie relie la RD1075 à Centr'Alp. Elle permet l'accès à l'autoroute A48 et évite ainsi la traversée du centre-bourg pour rejoindre ce grand axe de circulation.

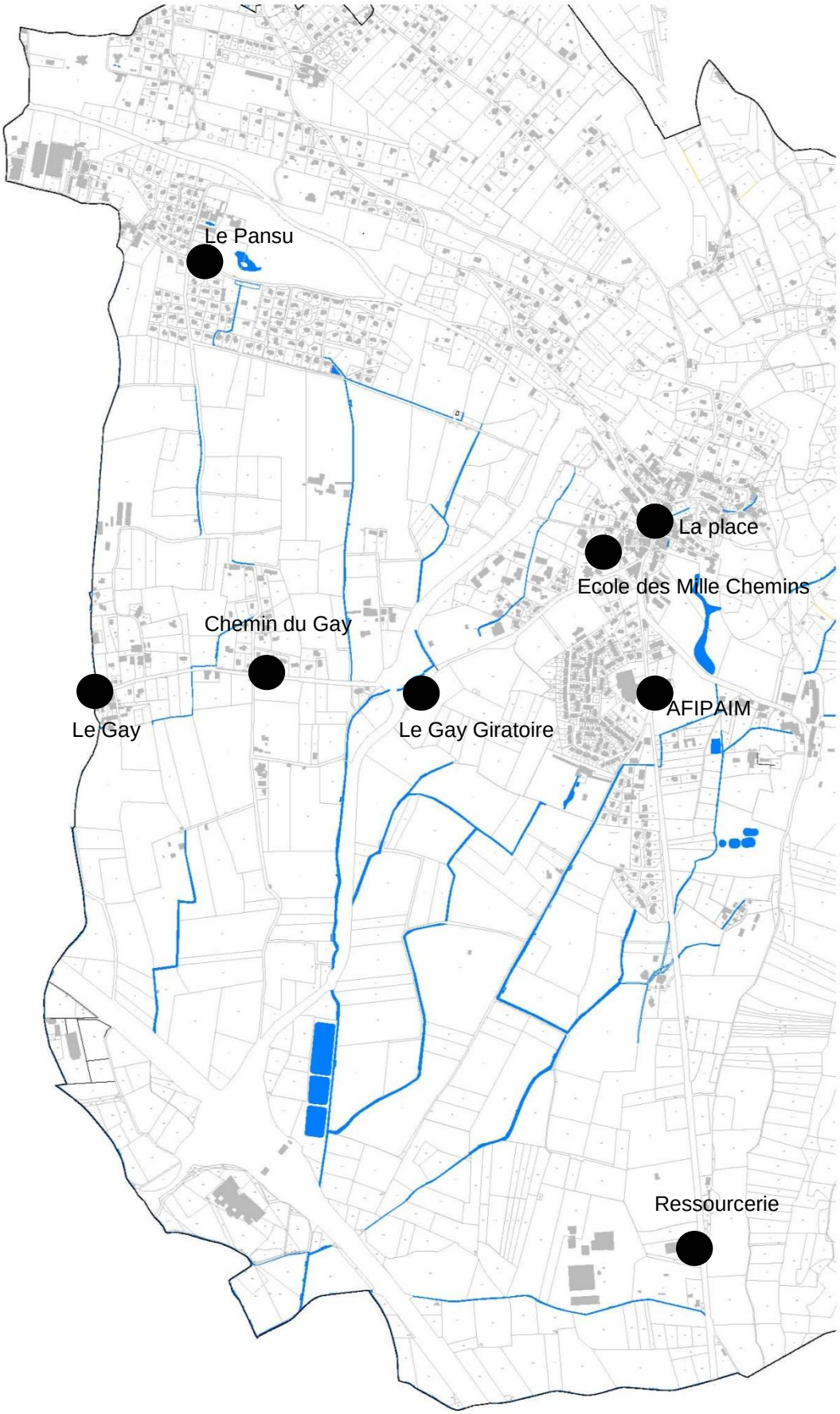
Cependant, cet axe qui aurait dû permettre de délester la RD1075 et faciliter la connexion entre Voiron et l'A48 ne joue pas pleinement son rôle en raison de l'accès payant à Mauvernay. La grande majorité des usagers venant de Voiron et du val d'Ainan continue d'emprunter la RD1075 et rejoindre l'A48 à Voreppe où l'accès est gratuit.



**Données de 2005. Source : PLU approuvé en 2005*

3 – LES TRANSPORTS PUBLICS ET LE COVOITURAGE : UN ROLE A CONFORTER

LOCALISATION ET DENOMINATION DES ARRETS DE BUS



3-1- Le réseau de bus

3-1-1- Les lignes régulières Trans'Isère

- Ligne EXPRESS1 : VOIRON – COUBLEVIE – LA BUISSE – ST EGREVE – GRENOBLE – CROLLES – LUMBIN
  - Arrêt : Le Gay giratoire
  - Vers Voiron (via coublevie) :
    - amplitude horaire de 6h11 à 22h26.
    - Entre 8h00 et 9h 30 : passage toutes les 5 à 10 min.
    - Entre 16h36 et 19h34 : passage toutes les 10 min
  - Vers Grenoble :
    - amplitude horaire de 3h57 à 23h08.
    - Entre 6h45 et 8h 00 : passage toutes les 5 min
    - Entre 8h00 et 8h30 : passage toutes les 10 min
    - Entre 8h30 et 9h00 : passage toutes les 15 min
    - Entre 16h49 et 18h49 : passage toutes les 15 min

⇒ Une ligne aux amplitudes horaires larges avec une fréquence de passage intéressante en heure de pointe et qui s'inscrit dans une logique de déplacements domicile-travail.

- Ligne 7110 :
  GRENOBLE – VOIRON – PONT DE BEAUVOISIN
  - Arrêt : La Place
  - 1 bus le lundi matin

PONT DE BEAUVOISIN -– VOIRON : terminus à Voiron, La Buisse n'est pas desservie.

⇒ Une ligne qui n'est pas destinée aux déplacements domicile-travail.

3-1-2- Les lignes scolaires Trans'Isère

- Une seule ligne dessert la commune : VOR01 - GRENOBLE - SAINT-EGREVE - VOREPPE
  - Vers Grenoble :
    - Commune non desservie
  - Vers Voreppe :
    - Arrêt : La Place
    - Fréquence : 1 bus par jour en fin d'après-midi (17h55)

3-1-3- Les lignes régulières du Pays Voironnais

- Ligne N : LA BUISSE – CENTR'ALP
  - Vers Centre'Alp :
    - Arrêt : Le Gay-Giratoire
    - amplitude horaire de 7h20 à 13h42.
    - Entre 7h50 et 9h03 : passage toutes les10 min
  - Vers La Buisse :
    - Arrêt : Le Gay-Giratoire
    - amplitude horaire de 11h42 à 19h05.
    - Entre 17h00 et 19h05 : passage toutes les15 min

⇒ Une ligne adaptée aux heures de pointe, permettant une desserte efficace de la zone d'activités principalement pour les travailleurs.

- Ligne W : VOIRON - VOREPPE
  - Vers Voiron :
    - Arrêt : Ressourcerie, AFIPAEIM, Place
    - amplitude horaire de 7h25 à 19h30.
    - passage irrégulier qui varie de 20 min à 1h00 - 15 bus par jour
    -
  - Vers Voreppe :
    - Arrêt : Place, AFIPAEIM, Ressourcerie
    - amplitude horaire de 6h39 à 19h15.
    - passage irrégulier qui varie de 20 min à 1h00 - 16 bus par jour.

3-1-4- Les lignes scolaires du Pays Voironnais

Trois lignes desservent la commune. A noter qu'elles sont utilisables par tous les usagers bien que son tracé soit adapté aux élèves.

- Ligne K : VOIRON – COUBLEVIE – LA BUISSE – VOREPPE
  - Vers Voiron :
    - Arrêt : Place, Ecole des Mille Chemins, le gay Giratoire, Le Gay, Le pansu, le Grand Champ, Place
    - amplitude horaire très différente selon les arrêts, par exemple :
      - Gay Giratoire : 2 arrêts le matin,
      - La Place : 7 arrêts sur la journée.
  - Vers Voreppe :
    - Arrêt : Place, Ecole des Mille Chemins, Le Gay, Le pansu, Le Grand Champ,
    - amplitude horaire très différente selon les arrêts, par exemple :
      - Ecole des Mille Chemin : 5 en après-midi,
      - La Place : 8 arrêts sur la journée.

- Ligne MO03 :
  LA BUISSE – ST JEAN DE MOIRANS – MOIRANS
  - Vers Moirans :
    - Arrêt : Place
    - 1 arrêt le matin (7h31)

  MOIRANS - LA BUISSE – ST JEAN DE MOIRANS
  - Vers Saint Jean de Moirans :
    - Arrêt : Place
    - 1 arrêt par jour, variable selon le jour

- Ligne SJ03 : LA BUISSE – ST JEAN DE MOIRANS
  - Vers Saint Jean de Moirans :
    - Arrêt : Place, Ecole des Mille Chemins, Le gay Giratoire, le Gay, Chemin du Gay
    - 1 arrêt le matin (7h45)
  - Vers La Buisse :
    - Arrêt : Chemin du Gay, le Gay, Le gay Giratoire, Ecole des Mille Chemins, Place,
    - 1 arrêt par jour, variable selon le jour

Les principaux arrêts desservis sur la commune sont La Place et Le Gay giratoire.

De grandes disparités d'offres existent selon les lignes de desserte en transport en commun. La complémentarité entre le réseau départemental et le réseau de l'agglomération permet d'offrir un niveau élevé de services en direction de Grenoble, Voiron et Centr'Alp.

Cependant la desserte de ces réseaux concernent principalement le centre-bourg ainsi que le giratoire du Gay (giratoire RD121 – RD 120), pôle d'interconnexion des bus départementaux et urbains, pôle excentré des zones d'habitat. Les hameaux sont peu desservis par les réseaux de bus.

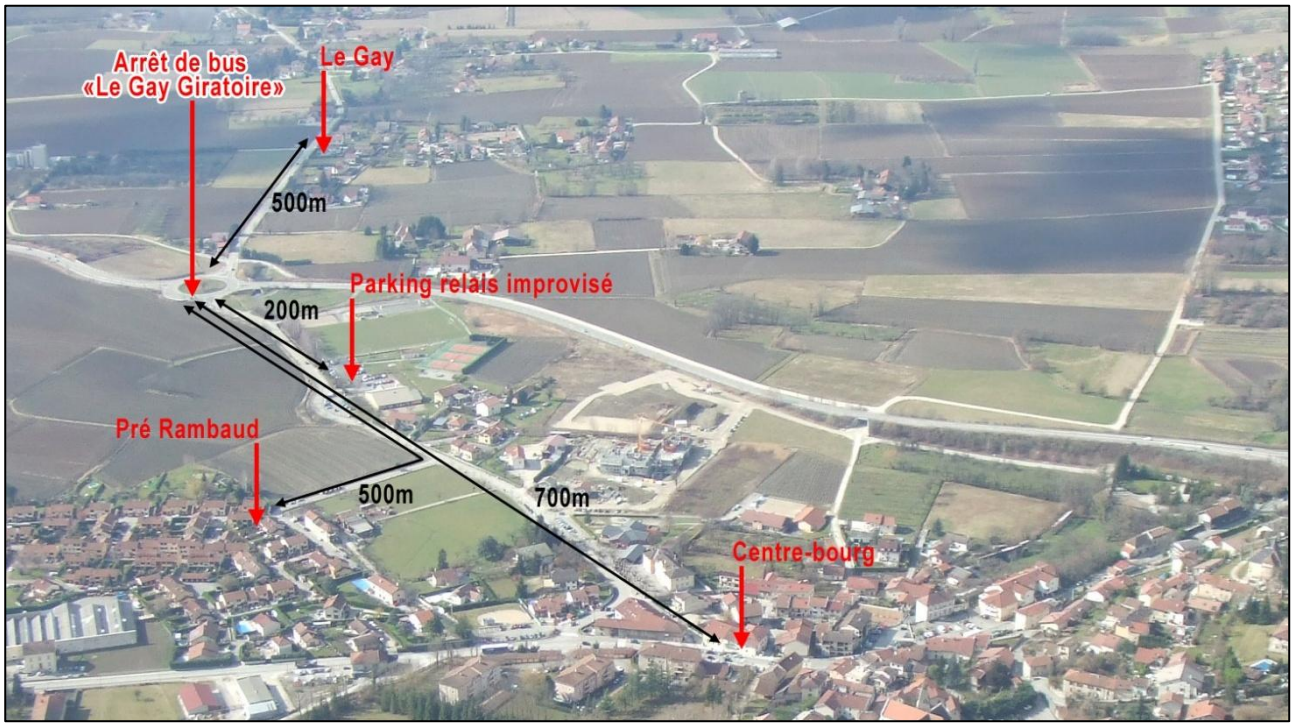
3-1-3- Cas particulier de l'arrêt du « Gay giratoire »

Une position excentrée mais stratégique :

L'arrêt de bus du Gay Giratoire est donc un point stratégique en termes de déplacements en transports en commun. Mais cet arrêt est éloigné des zones d'habitation et du bourg notamment. Son accès à pied est aménagé depuis le bourg, via un trottoir le long de la RD1075 jusqu'à l'arrêt de bus.
Toutefois, sa position excentrée des zones d'habitation incite les habitants à prendre leur voiture pour se rendre jusqu'à l'arrêt. Le parking de la salle polyvalente est donc utilisé de manière improvisé en parking relais.

La ligne du Pays Voironnais qui dessert Centr'Alp est cadencé avec les Trans'Isère à hauteur de cet arrêt de bus.

L'arrêt est fréquenté par environ 150 personnes par jour dans les 2 sens. Plus de 40% des usagers rejoignent l'arrêt à pied ou à vélo[4]. Les usagers ne sont pas tous habitants de la Buisse, mais ils viennent également de communes environnantes.



[4] Source : mairie de la Buisse



Le giratoire et l'arrêt de bus sur la gauche

Un site de parking-relais : une vocation redéfinir :

Le parking de la salle polyvalente, situés àcôté de l'arrêt de bus Le Gay giratoire, est identifié comme parking relais (P+R).
Cependant, ce n'est pas sa vocation : il en ressort une saturation du site qui doit assurer à la fois le stationnement lié aux activités de la salle polyvalente, des terrains de sport à proximité et le stationnement à la journée du P+R.



Source : Extrait de la plaquette d'information du Pays Voironnais sur les parkings relais

Au regard de la croissance démographique attendue sur la commune et sur le Pays Voironnais, la saturation de ce parking risque de s'accentuer.

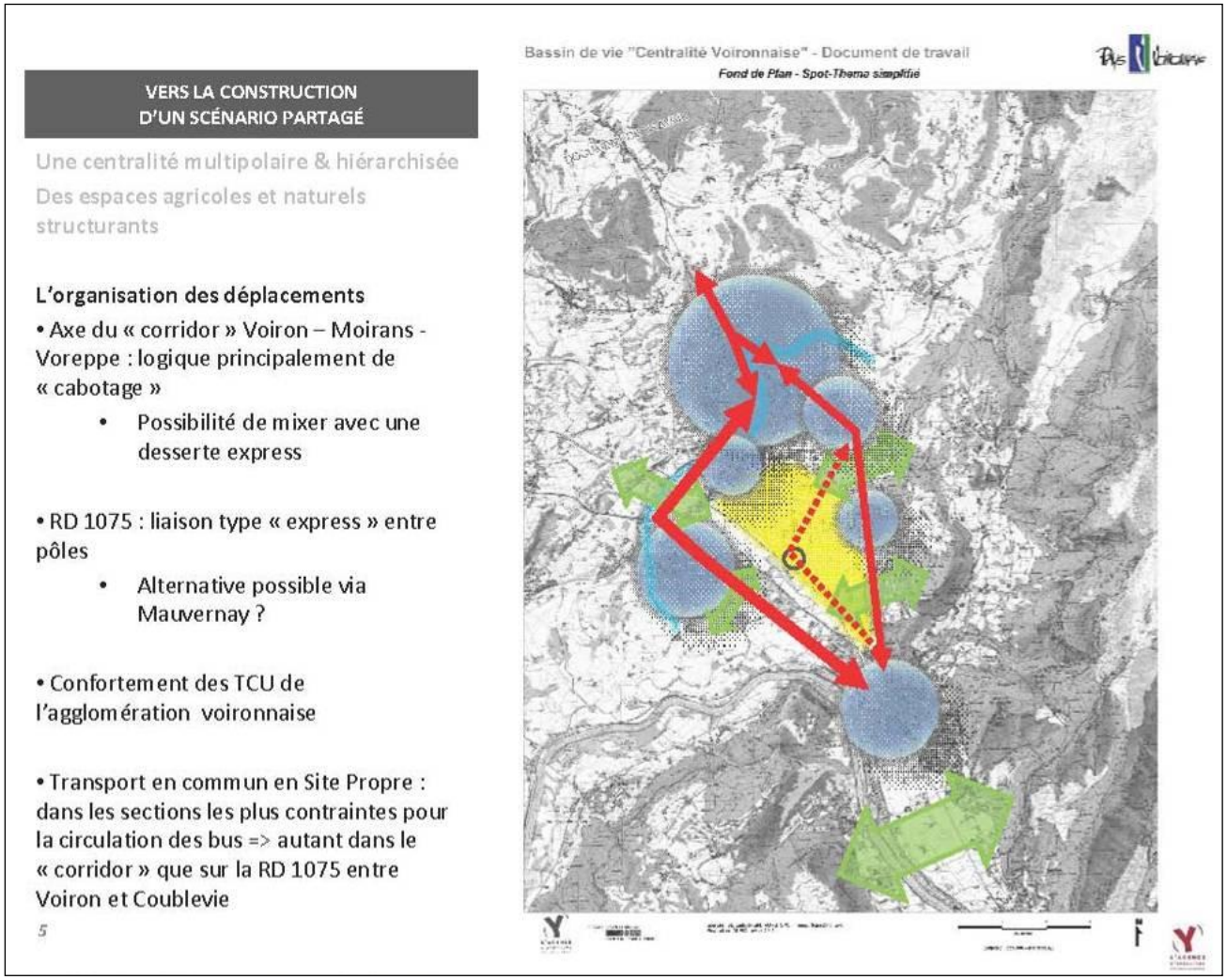
Il convient donc de requestionner le positionnement d'un parking-relais, en pertinence avec l'arrêt de bus, et les besoins des équipements locaux.

3-3- La voie ferrée

Bien que la commune ne soit pas desservie par une voie ferrée, le centre de la Buisse se trouve à moins de 10 minutes en voiture de 3 gares : Moirans, Voreppe et Voiron. Cela permet une combinaison modale entre la voiture et le train.

3-4- Les projets de TCSP

Le Schéma directeur prévoyait la réalisation d'une ligne de transport en commun en site propre sur la RD1075. Les études de centralité menées par la CAPV en 2011 ont fait émerger plusieurs scénarios de desserte en TCSP de la commune. Le scénario mixte tend vers la mise en place d'une ligne « Corridor » Voiron-Moirans-Voreppe dans une logique de cabotage. La Buisse serait alors desservie par une ligne Express entre Voiron et Voreppe, ligne passant sur la RD1075 avec une alternative possible par la RD121 et Mauvernay.

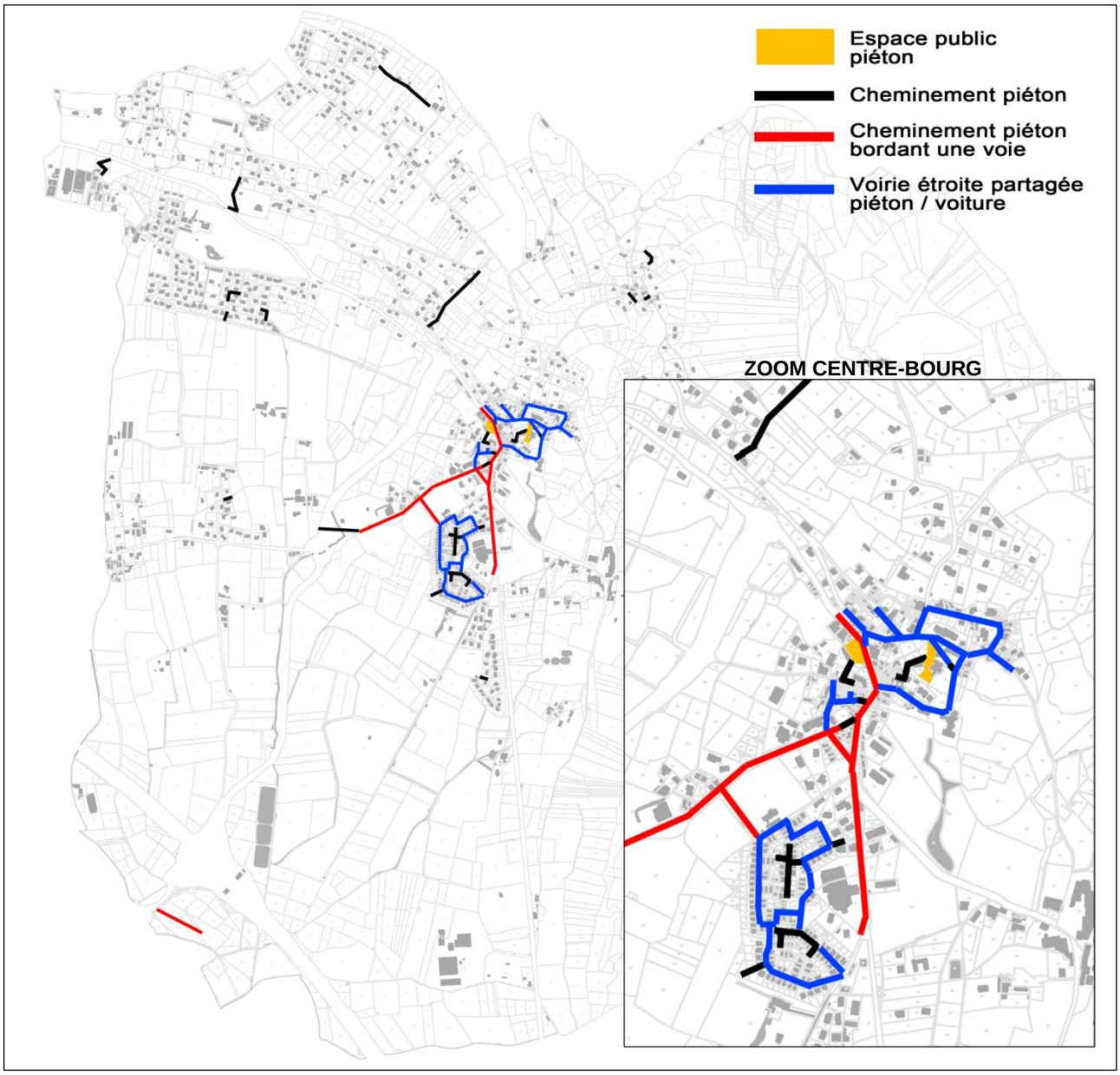


Source : Centralité voironnaise, Scénario mixte, juin 2011

4 – LES DEPLACEMENTS MODES DOUX A LA BUISSE

4-1- Des déplacements piétons adaptés au contexte

AMENAGEMENTS PIETONS



Sur la commune quelques aménagements pour les piétons et les modes doux existent. Ils sont inégalement répartis sur le territoire communal. De plus, en dehors du centre-bourg, peu d'aménagements permettent de créer des continuités et des itinéraires.

- **dans le centre-bourg :**

  • **Des espaces publics avec une dominante piétonne** existent mais ont aussi pour vocation le stationnement. Il s'agit de la place de la mairie et de la place de l'Eglise.

  La place de la Mairie assure principalement le stationnement et l'accessibilité de la mairie et des commerces. La place offre cependant un espace non négligeable pour les piétons et des plantations.

  La place de l'église, peu qualifiée offre du stationnement ainsi qu'un espace vert. L'absence d'aménagement spécifique et de cohérence ne définissent pas un vériatble espace public structuré.



Place de la mairie



Place de l'église

• **Des cheminements piétons dédiés** permettent à l'intérieur du bourg de traverser le village. Il s'agit d'escaliers, de chemins,… Une traversée piétonne protégée a été réalisée sous la RD121 à proximité du rond-point du Gay.



Chemin piéton entre la mairie et la rue de Chantabot



Passage pour piétons sous la RD121

• **Des trottoirs longeant les routes et des plateaux piétonniers**. Au centre bourg, principalement le long de la RD1075 et RD120, des trottoirs sont aménagés et permettent de créer un itinéraire piéton. Ils rejoignent notamment les écoles, l'arrêt de bus du Gay Giratoire, le Centre d'Aide par le Travail, la mairie,… La traversée du bourg par la RD1075 est ainsi aménagée avec trois plateaux piétonniers et de nombreux passages piétons.



RD1075 – Route de Grenoble



RD120 – Rue des Ecoles

• **Des rues étroites permettent un partage de l'espace entre piétons et voitures**.

La morphologie du bâti ancien et l'organisation de celui-ci a dessiné des rues étroites où la circulation automobile prédomine sur les déplacements piétons. De plus la faible largeur des voies, surtout dans le bourg, ne permet pas d'envisager la réalisation d'aménagements à destination des modes doux. Cependant, le faible trafic et la morphologie offrent un espace partagé.



Rue du Moulin

- **dans les lotissements**

Au sein des lotissements des aménagements piétons au travers des trottoirs assurent la sécurité des déplacements. Cependant, réalisés uniquement à l'intérieur de ces opérations, ces aménagements n'offrent ni cohérence, ni continuité de cheminements.



Lotissement du Château

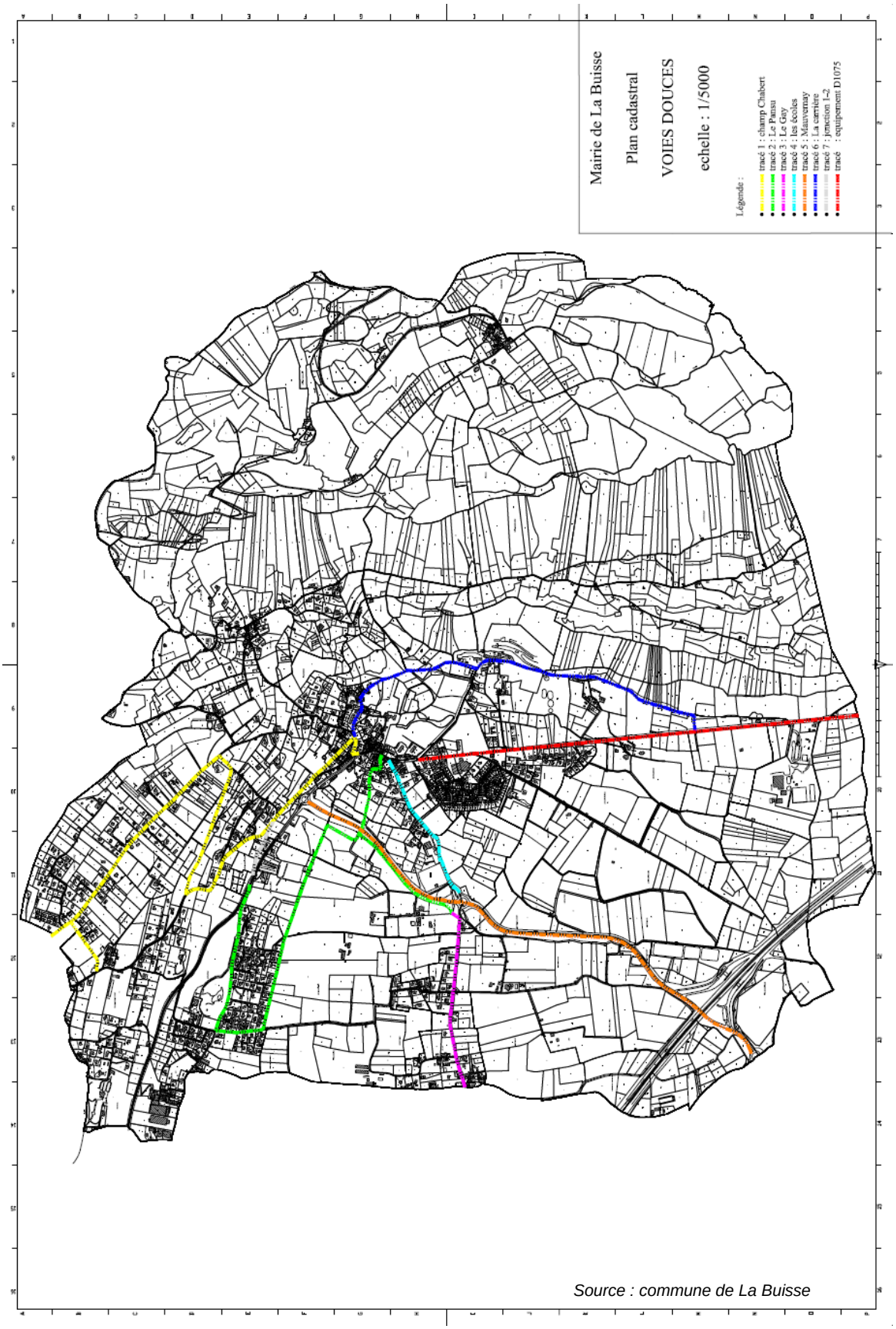
Dans le lotissement Pré Rambaud, la voirie ne délimite pas de trottoir, de voie ni de stationnement. Cela créé un espace partagé pour tous les usages.



Lotissement du Pré Rambaud

4-2- Un potentiel d'aménagements piétons et cycles

La commune s'est dotée d'un Schéma Directeur Communal des Voies Douces (voir page suivante). Il prévoit la mise en place de cheminements vélos et piétons sur 8 tracés constituant un réseau local et reliant les différents quartiers et équipements de la commune.



Source : commune de La Buisse

Source : commune de La Buisse

5 – LE STATIONNEMENT



En centre bourg, les rues sont généralement étroites et ne permettent pas un stationnement sur l'espace public.

Le nombre de places publics est d'environ 130 places sur le centre bourg. Il est constaté une sous-utilisation des aires de stationnement publiques au profit d'un stationnement non réglementé dans les rues.

Dans le quartier du Pré Rambaud, les voies sont privées et les places ne relèvent pas de stationnement public.

Il est néanmoins constaté un manque de places de stationnement qui conduit à un stationnement important sur rue. Cette situation est due :

- A une augmentation du nombre de voiture,
- A une affectation autre du garage.

La zone d'activités, l'AFIPAEIM ont leur propre stationnement sur site.

Sur le reste du territoire, le stationnement commun relève de réalisation dans le cadre de lotissement.

6 – LA DESSERTE DES ESPACES FORESTIERS

Source : Pays Voironnais - mai 2011

La buisse comptabilise une longueur de desserte de 14341 mètres pour une surface boisée de 397 hectares, soit 3,6 km pour 100ha. Ce taux fait partie des plus faible à l'échelle du Pays Voironnais.
Le déficit en équipement provient essentiellement d'un manque de routes forestières accessibles aux grumiers : on n'en compte que 1,3 km pour 100 ha à l'échelle du Pays Voironnais.
Les principales communes forestières dont la Buisse comptent moins de 1 km de route forestière pour 100 ha de forêts.

Par contre, le taux de desserte conforme est élevé : sur 14,3 km, 13,7 km sont conformes soit 96%.

Grâce à cette bonne desserte, aucun projet n'est identifié dans le schéma de desserte forestière.

CONCLUSION CHAPITRE 3

- La commune de La Buisse s'inscrit dans le périmètre de la CAPV et participe ainsi au fonctionnement de ce secteur en termes de déplacements ;
- Sa population comprend une part des moins de 20 ans importante, la commune ne constitue pas un pôle d'emplois significatif, ces deux phénomènes contribuant à augmenter le taux de motorisation des ménages et ainsi le nombre des déplacements pendulaires ;
- Son réseau viaire est bien développé et relié aux grands axes de circulation dans sa partie Ouest mais le reste du territoire (contreforts de la Chartreuse, le plateau du Grand Ratz et les coteaux) n'est que très peu maillé et certains secteurs restent difficilement accessibles ;
- Le trafic est relativement important sur la RD1075 et sur l'A48 et les poids lourds représentent, en moyenne, 10% de ce trafic ;
- Les aménagements pour les cycles et les piétons sont trop peu représentés sur l'ensemble du territoire buissard ;
- En termes de desserte en transports en commun, la commune est reliée aux principaux pôles urbains de la région grenobloise par des lignes régulières de cars. Leur fréquence élevée en direction de Grenoble, Voiron et Centr'Alp doit être promue et doit encourager un report modal de la voiture vers les transports en commun. Il faut ainsi renforcer l'intermodalité et les aménagements piétons permettant de renforcer l'attractivité et l'accessibilité de l'arrêt du giratoire du Gay.

➔ Une prédominance de la voiture particulière comme mode de déplacements à contrôler et une tendance à inverser en proposant des alternatives : aménagement autour des arrêts importants de transports en commun ; développement des pistes cycles en direction de ces même pôles d'emplois,…. ;

➔ Des aménagements à revoir ou à prévoir pour les voiries principales permettant un partage de la voirie entre les différents modes de déplacements : voiture, bus, cycles, piétons ;

➔ Un maillage à conforter sur certains secteurs, comme les coteaux par exemple, afin de créer au moins des liaisons douces entre les différents territoires et de permettre une découverte et des promenades ouvertes au plus grand nombre ;

➔ Une circulation à amoindrir aux abords du centre-bourg, en particulier pour les poids lourds, en créant ou en déplaçant certains accès représentant un trafic important (celui de la carrière par exemple).

➔ Une organisation des stationnements et des usages à redéfinir autour de la salle polyvalente et de de l'arrêt de bus Gay Giartoire.

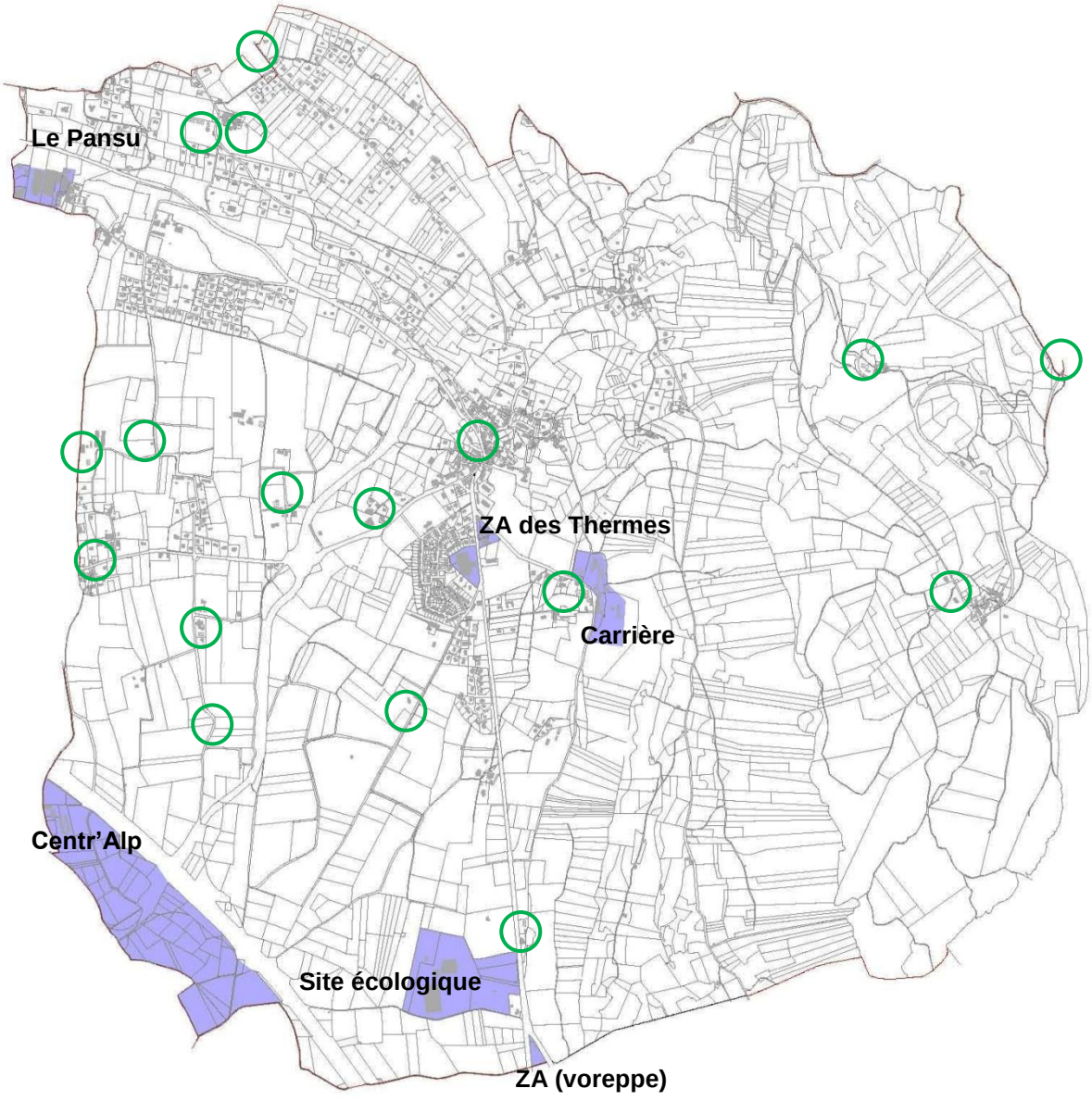
CHAPITRE 4 :
ECONOMIE, EMPLOIS ET ACTIVITES

1 - CONTEXTE ECONOMIQUE LOCAL DE LA BUISSE

L'environnement économique de La Buisse repose sur trois secteurs d'activités répartis par thématiques sur le territoire communal :

- **Les commerces de proximité** sont regroupés au centre-bourg ;
- Hormis la carrière située en dehors des grands axes de circulation et la zone Centr'Alp2 située le long de l'A48, **les activités artisanales et industrielles** sont réparties dans 4 zones le long de la RD1075 : la grande zone au lieu-dit « Le Pansu » à l'extrémité Nord-Ouest de la commune, la zone au lieu-dit « Pré Rambaud » près du village, répartie de part et d'autre de la nationale, le secteur de la déchetterie et la vente de voitures en entrée Sud de la commune.
- **Les activités agricoles** sont regroupées, pour la plupart, dans la plaine et pour quelques-unes sur les coteaux et sur le plateau du Grand Ratz. Elles participent encore aujourd'hui à la diversité de l'activité économique et occupent une surface importante du territoire communal.

REPARTITION DES ACTIVITES SUR LE TERRITOIRE



1-1- Les zones d'activités artisanales et industrielles

Elles se répartissent sur 6 secteurs : Centr'Alp2, Pré Rambaud, Le Pansu, la carrière, le site écologique et la vente de voitures.

Centr'Alp 2 :

Cette zone d'activités est l'extension de Centr'Alp1, zone économique située sur les communes de Moirans et Voreppe. Cette première zone regroupe des PME, des grands établissements à dominante industrielle et de services. Les activités concernent des activités traditionnelles ainsi que de l'imagerie, de l'électronique, des nanotechnologies. Il s'agit d'un important pôle économique à l'échelle de la région urbaine grenobloise (200 entreprises, 5000 emplois, 1500 étudiants).

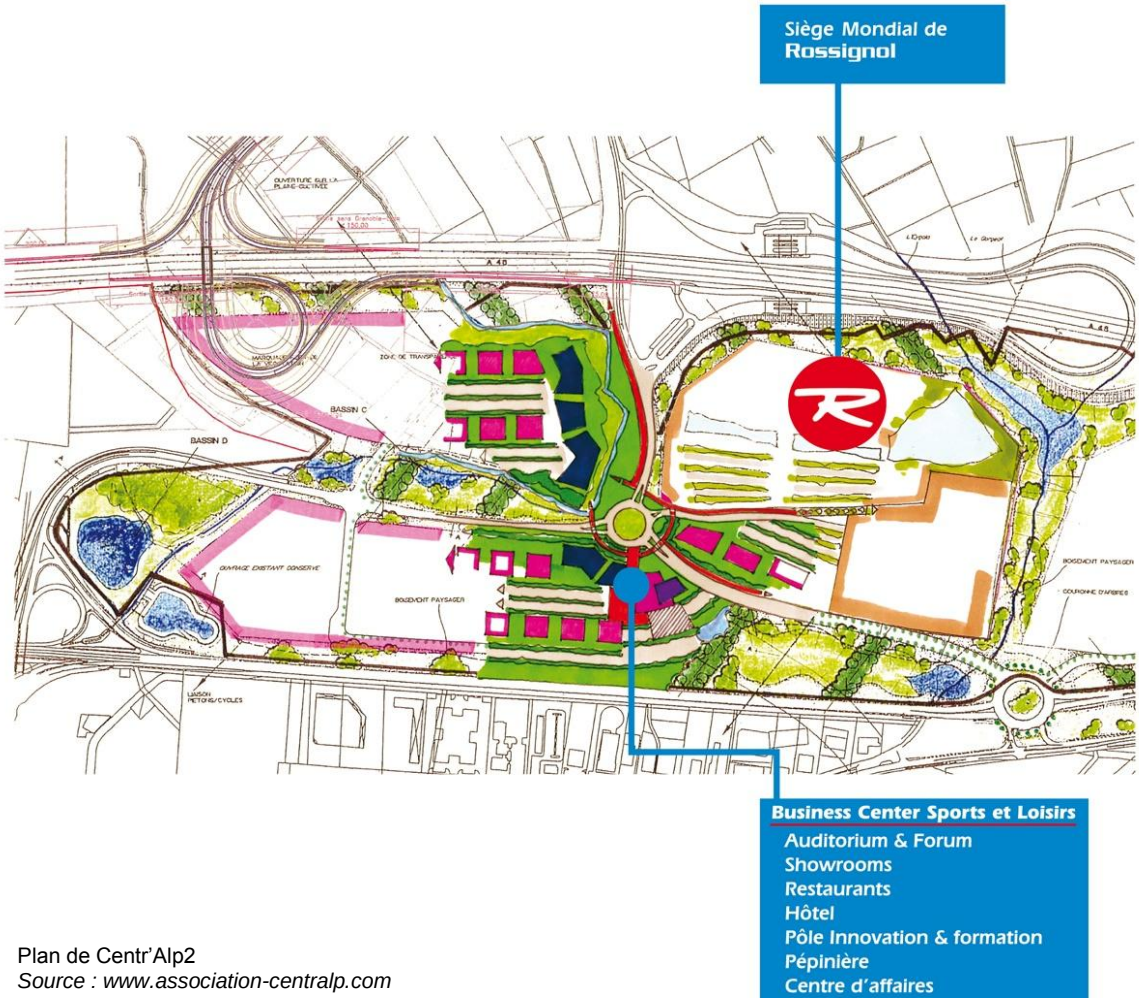
Centr'Alp1 ne proposant plus de terrains disponibles, une extension nommée Centr'Alp2 a été ouverte à l'urbanisation. Elle se situe sur les communes de La Buisse, St Jean de Moirans et Voreppe. Il s'agit de développer un parc d'activités dédié aux entreprises du secteur de sport et des loisirs.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé le 24 juillet 2001 par le Bureau Communautaire de la Communauté du Pays Voironnais.
Le parti d'urbanisme retenu traduit les objectifs d'ensemble suivants :

- Préserver et développer les relations avec l'ensemble des noyaux urbains du Pays Voironnais (…) ;
- Assurer par son concept et ses aménagements la cohésion à long terme d'un ensemble industriel et d'activités (…) ;
- Poursuivre la mise en œuvre d'un parc d'activités innovant (…).

Ce parti d'aménagement est l'expression des enjeux et objectifs de cette opération qui privilégie l'équilibre entre le paysage naturel, les constructions et la qualité des modes de déplacements.

Actuellement, une seule entreprise est installée dans ce parc « Outdoor » de 75ha, il s'agit du siège mondial de Rossignol, fabricant de skis et produits pour les sports d'hiver. Installé sur le territoire buissard, il a ouvert en 2009 et regroupe 300 employés.



Plan de Centr'Alp2
Source : www.association-centralp.com

Centr'Alp 3 :

Une importante extension de la zone d'activités est en cours d'étude. Plusieurs sites sont pressentis pour accueillir cette nouvelle zone. L'un se situe au sud de Centr'Alp 1 (au sud de la voie ferrée) sur les communes de Moirans et Voreppe. Une autre possibilité concerne une vaste zone agricole située entre Voreppe et Le Fontanil. Enfin une dernière option concerne la commune de La Buisse, au nord de l'autoroute A48 entre la D121 et la déchetterie. Aucune décision n'a encore été prise quant au choix de la localisation définitive de cette zone.

Pré Rambaud :

Cette zone, créée en 1960, est située à l'entrée Sud du village. Elle comprend 3 activités dont l'atelier du Centre d'Aide par le Travail située à l'Ouest de la nationale. Elle est encerclée par l'urbanisation au Nord, au Sud et à l'Ouest et est délimitée à l'Est par le chemin de Balthazard au-delà duquel s'étend une zone naturelle (champs cultivés, boisements, prés).

Cette zone est située dans la continuité du bâti du centre-bourg. Elle est donc bien insérée dans le tissu urbain. Toutefois cet espace ne présente aucun aménagement spécifique (absence de signalisation de la zone, absence de cheminements piétons vélos,…).



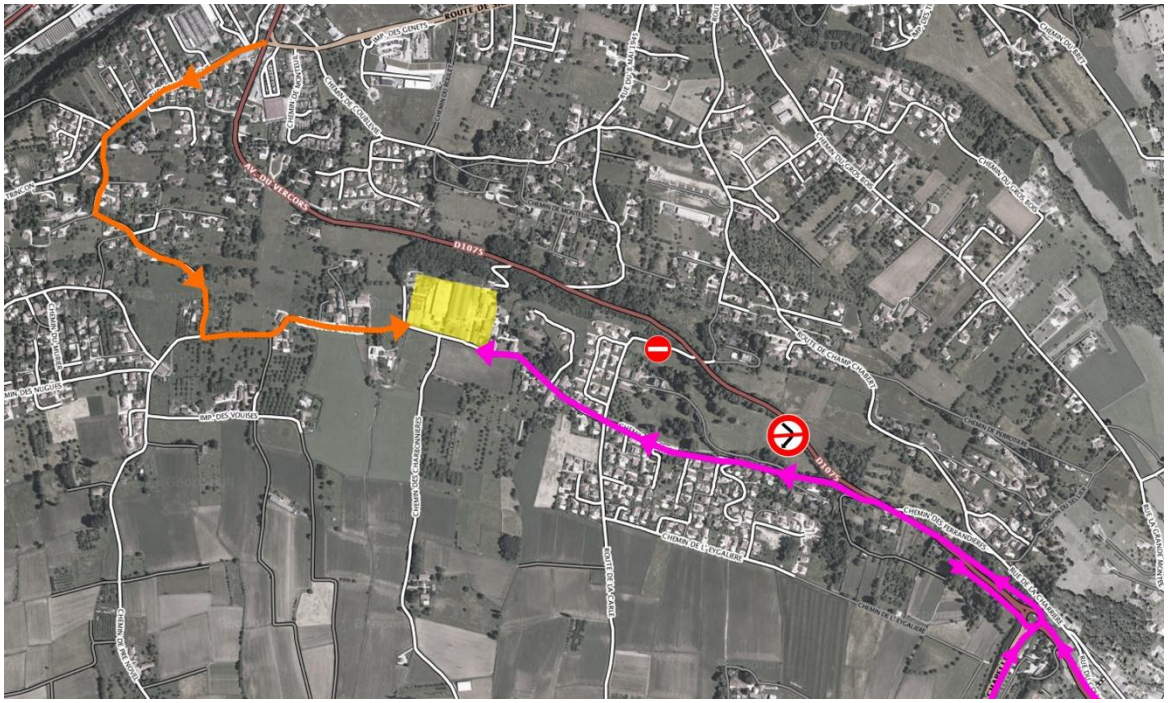
Le Pré Rambaud

Le Pansu :

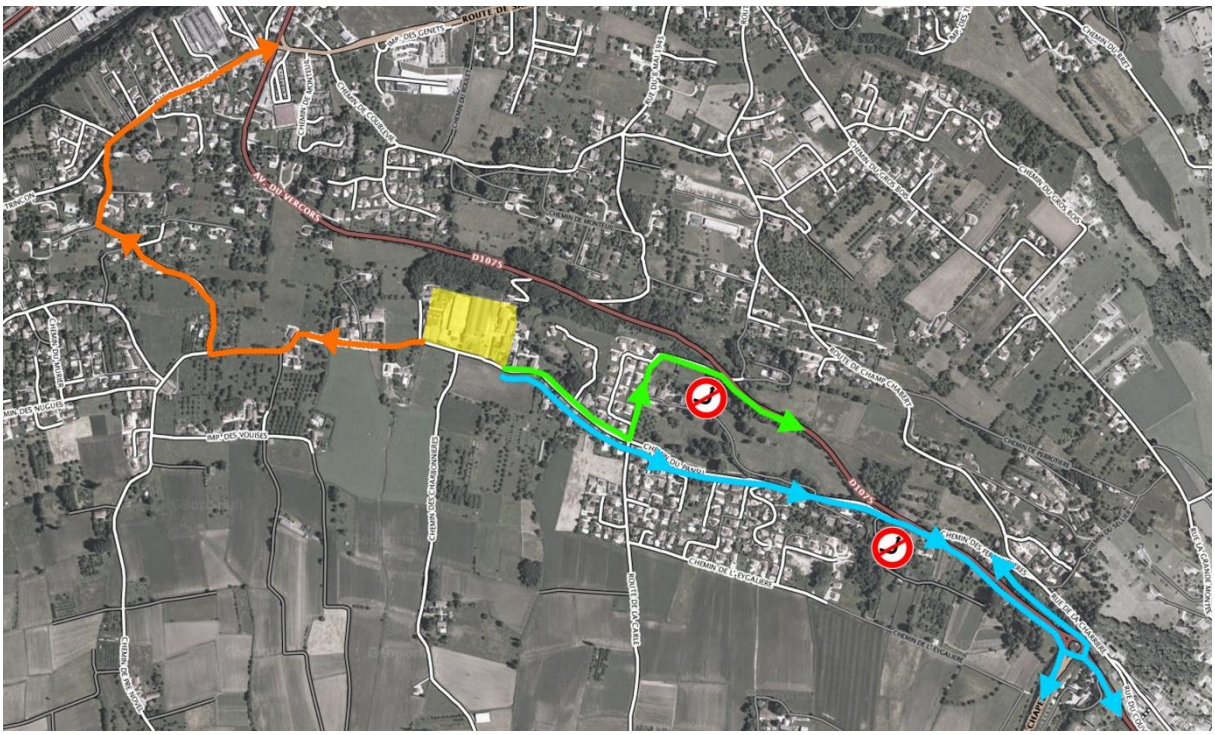
Cette zone, créée en 1970 est située à l'extrémité Nord-ouest de la commune en contrebas de la RD1075 menant à Voiron. Elle regroupe une dizaine d'entreprises dont la société SDR, la carrosserie Bourgeat, l'entreprise Carbonéro,….

Son accès est difficile et elle est très peu visible depuis les grands axes de circulation.

ACCES A LA ZONE DU PANSU



SORTIE DE LA ZONE DU PANSU



La carrière :

Créée en 1823, la carrière Balthazard et Cotte s'étend aujourd'hui sur plus de 41,55 ha et emploie entre 16 et 19 personnes selon les sources. Elle donne lieu à une servitude d'utilité publique : Mines et carrières (I6).



Vue vers la falaise et la carrière



Le « Site Ecologique du Pays Voironnais » :

La déchetterie intercommunale de La Buisse (ancienne décharge), devenue Site Ecologique du Pays Voironnais, a été créée en 1970 et modernisée à partir de 1996 et propose :

- une plateforme de compostage : réalisation de composts issus du traitement des déchets verts et du traitement des déchets alimentaires (collecte sélective des bacs marrons) ;
- un centre de tri des emballages, plastiques, métalliques, des cartons et des journaux-magazines ;
- un quai de transfert des déchets ménagers.
- une ressourcerie est en cours de construction par la communauté d'agglomération du Pays Voironnais. C'est un lieu de récupération, de valorisation, de réutilisation des déchets et de pédagogie autour de l'environnement.

Elle est localisée à l'entrée Sud de la commune au lieu-dit « Pré Bontoux ».



Vue sur l'entrée du Site Ecologique du Pays Voironnais

Les projets en cours d'étude :

Le seul site de développement sur le territoire communal est celui de Centr'alp 2 en bordure de l'A48. Il conserve une réserve d'urbanisation à vocation d'activités sur le territoire communal.

Il s'agira dans le cadre de cette révision du POS en PLU de se positionner sur un maintien ou une relocalisation de certains sites d'activités, « Le Pansu » par exemple, aujourd'hui saturés et très difficilement lisibles dans le fonctionnement global du territoire communal.

1.1. 1-2- Les activités commerciales

La Buisse dans son environnement supracommunal

La commune de La Buisse se situe à proximité du centre de Voiron qui concentre la plus forte densité commerciale du secteur avec 20 commerces pour 1000 habitants. Voiron se situe ainsi dans la moyenne de villes de taille équivalente en terme de nombre d'habitants (Albertville, Cluses, Millau, Vesoul).

Cette proximité semble empêcher un développement commercial satisfaisant sur les communes de périphérie.

Outre les pôles secondaires (Moirans, Tullins et Voreppe), les communes de proche périphérie ne conservent que des commerces de proximité traditionnellement présents dans les centres bourgs des communes : une boulangerie, un tabac, un coiffeur, une pharmacie,……..

La commune de La Buisse subit la présence, dans les communes proches, d'une structure commerciale efficace et complète, tant en alimentaire que dans les autres secteurs de consommation, en particulier sur les communes de Saint-Egrève, Voreppe, Moirans et Voiron.

L'évasion des dépenses des ménages :

S'agissant de l'évasion, les dépenses des ménages en alimentaire et non alimentaire se dirigent essentiellement vers Voiron et Saint-Egrève qui, bénéficiant d'infrastructures routières permettant un accès rapide, attirent notamment le Sud du Pays Voironnais et de Chartreuse Guiers.

Il est également à noter que Saint-Egrève se situe sur le trajet des liaisons domicile / travail pratiquées par les habitants du Pays Voironnais. Actuellement il n'existe pas d'offre commerciale concurrentielle dans le Voironnais pour retenir les dépenses de ces ménages.

Les commerces présents sur la commune

Un marché hebdomadaire à vocation alimentaire se déroule tous les vendredis soir.

Les commerces situés le plus au sud du village sont les plus récents, avec des possibilités de stationnement.
Ceux situés le plus au nord, en face de la mairie, sont plus anciens, certains locaux sont vacants et l'image qui se dégage est peu valorisante. Il serait intéressant de poursuivre la requalification de ces espaces afin d'accueillir de nouveaux commerces et de redynamiser l'ensemble des commerces du centre

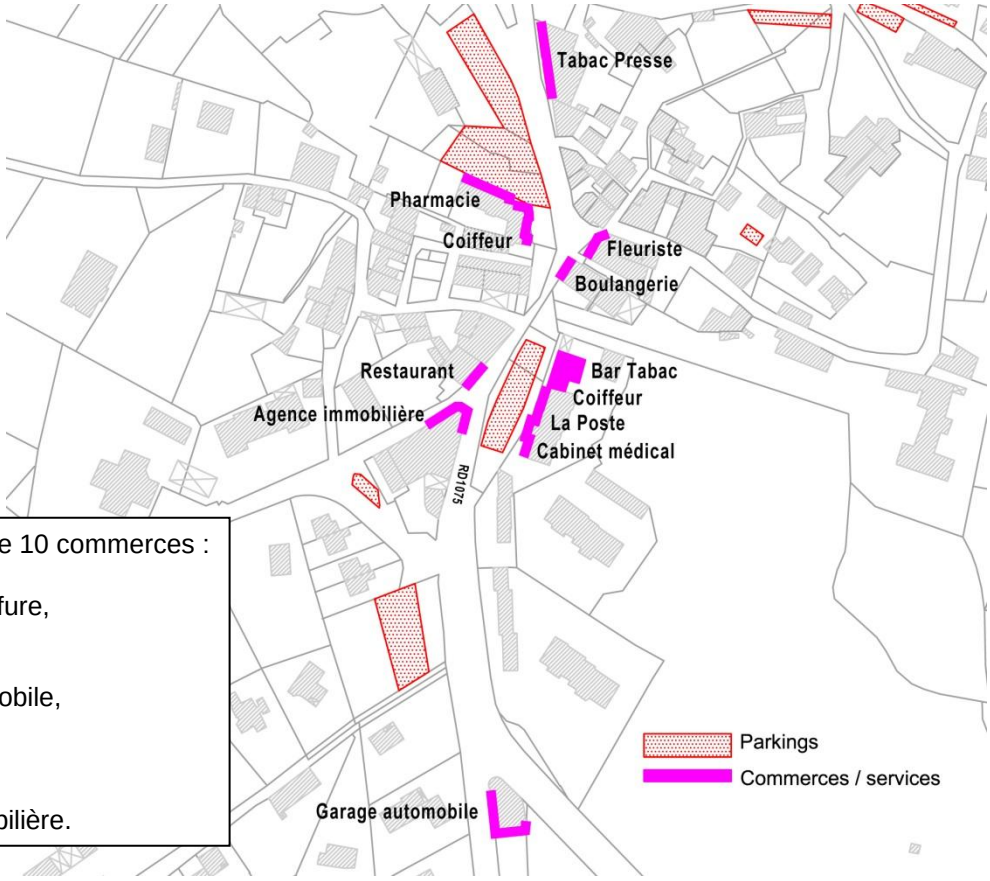




Commerce en centre bourg, le long de la RD

.

EMPLACEMENT DES COMMERCES AU CENTRE-BOURG



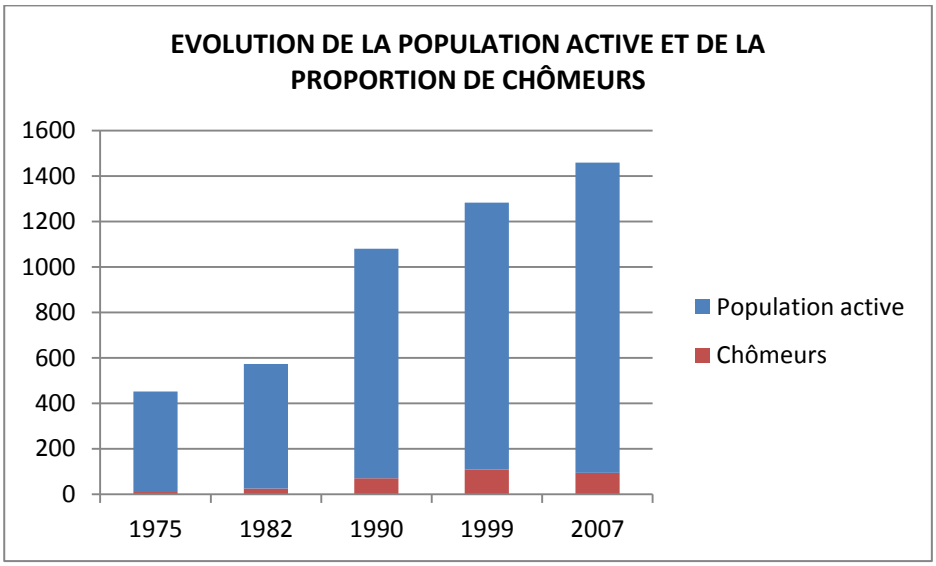
La commune compte 10 commerces :
- 1 fleuriste
- 2 salons de coiffure,
- 1 boulangerie,
- 1 pharmacie,
- 1 garage automobile,
- 1 bar presse,
- 1 tabac presse,
- 1 restaurant,
- 1 agence immobilière.

2 – POPULATION ACTIVE

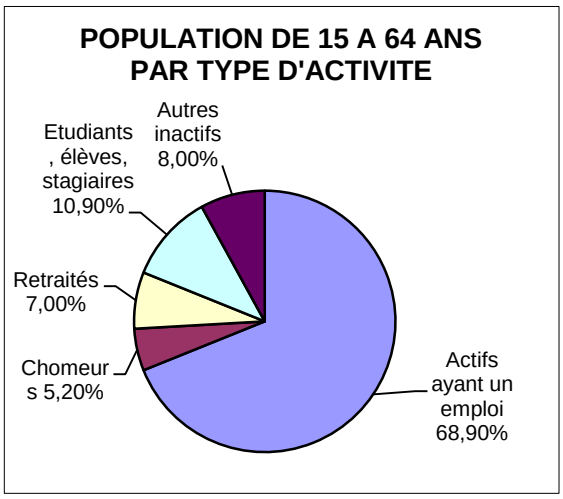
Définition :
Population active : actifs ayant un emploi + chômeurs et depuis 1990, les militaires du contingent
Population active ayant un emploi : population qui exerce un emploi
Inactifs : étudiants, élèves, retraités et préretraités, autres inactifs, stagiaires
Taux d'activité : pourcentage de personnes actives dans la population totale
Chômeurs : personnes qui se sont déclarés chômeurs, inscrit ou non à Pôle Emploi
Taux de chômage : pourcentage de chômeurs dans la population active

2-1- Croissance de la population active

2-1-1- Une hausse de la population active depuis 1990 …



Source : INSEE



En 2007, La Buisse compte 1365 actifs sur son territoire. La population active représente 51,8% de la population totale. Ce chiffre est légèrement supérieur aux moyennes observées sur le département (47,6%), et sur les unités urbaines de Grenoble (47,2%) et Voiron (47,7%).

Entre 1999 et 2007, la commune a gagné 183 actifs soit une hausse de 15%. Leur part dans la population totale aux côtés des inactifs a légèrement augmenté (73,8% en 1999, 74,1 en 2007).

L'accroissement de +15,4% de sa population active entre 1999 et 2007 est bien inférieur à ceux observés entre 1982 et 1990 (+84%) et entre 1975 et 1982 (+23,9%). Il reste néanmoins important comparé à ceux observés au niveau du département (+7,8%), de l'unité urbaine de Grenoble (+3,5%) ou de celle de Voiron (+5,8%) durant la même période intercensitaire.

2-1-2- … qui s'accompagne d'un taux d'activité en hausse …

La hausse de la population active entre 1999 et 2007 s'est accompagnée d'une hausse du taux d'activité. Celui-ci atteint 74,1% en 2007 contre 72,6% en 1999. Il est supérieur à ceux des autres terrains d'études (en 2007, 73,2% dans l'unité urbaine de Voiron, 69,2% dans l'unité urbaine grenobloise et 72,2% en Isère).
Cette hausse traduit :

- Une hausse du nombre d'actifs ayant un emploi : leur part passe de 66,6% à 68,9% de la population totale.
- Un taux de chômage en baisse.
- Une baisse des inactifs de 26,1% à 25,9%. Ces deux baisses cumulées traduisent l'augmentation des actifs ayant un emploi.

2-1-3 … et d'une baisse du taux de chômage.

Evolution de la population active, du nombre et de la proportion de chômeurs depuis 1975

LA BUISSE	1975	1982	1990	1999	2007
Population active	443	549	1010	1175	1365
	+ 106 + 23,9%	+ 461 + 84%	+ 165 +16,3%	+ 190 + 16,2%	
Nombre de chômeurs	10	25	71	109	95
Evolution en valeur absolue du nombre de chômeurs	+ 15	+ 46	+ 38	-14	
Evolution en % du nombre de chômeurs	+ 150%	+ 184%	+53,5%	-12,9%	
% de chômeurs / pop active	**2,6%**	**4,5%**	**7%**	**9,3%**	**7,0%**

UNITE URBAINE DE VOIRON	1975	1982	1990	1999	2007
Nombre de chômeurs	-	-	1565	2292	1983
Evolution en valeur absolue du nombre de chômeurs	-	-	+ 727	-309	
Evolution en % du nombre de chômeurs	-	-	+ 46,3%	-13,5%	
% de chômeurs / pop active	**-**	**-**	**8,7%**	**11,6%**	**9,3%**

DEPARTEMENT	1975	1982	1990	1999	2007
Nombre de chômeurs	10 189	31 809	42 015	57 610	57 610
Evolution en valeur absolue du nombre de chômeurs	+ 21 620	+ 10 206	+ 15 595	+ 15 595	
Evolution en % du nombre de chômeurs	+ 12,2%	+ 32,1%	+ 37,1%	+ 37,1%	
% de chômeurs / pop active	**2,9%**	**7,7%**	**9,2%**	**11,4%**	**11,4%**

Source : INSEE

Le nombre de chômeurs augmente régulièrement depuis 1975 jusqu'en 1999 avec un pourcentage d'évolution exceptionnel entre 1982 et 1990 (+ 184%) alors que, sur le département, il n'augmentait que de 32% durant la même période. Ce phénomène est directement lié à l'arrivée d'une population importante sur ce laps de temps et est à atténuer en valeur absolue puisque ce pourcentage ne représente que 46 chômeurs supplémentaires.

Les augmentations constatées sur la commune de La Buisse depuis 1982 (en pourcentage) sont toujours supérieures à celles observées sur le département et de l'unité urbaine de Voiron. En revanche, en 2007, le taux de chômage sur la commune est en baisse. Il atteint 7,0% soit -15%.

Néanmoins, le pourcentage du nombre de chômeurs par rapport à la population active est, depuis 1990, en dessous de celui du département et de l'unité urbaine de Voiron (9,3% et 7,0% en 1999 et 2007 pour La Buisse, 11,4% et 9,3% pour le département, 11,6% et 9,3% pour l'unité urbaine voironnaise).

2-2- Caractéristiques de la population active ayant un emploi

2-2-1- des actifs toujours plus nombreux

Depuis 1975, le nombre d'actifs ayant un emploi et travaillant dans la commune est en baisse constante, passé de 199 en 1975 à 139 en 1999 et augmentant légèrement en 2007 à 149. Les actifs ayant un emploi et travaillant dans la commune ne représentent, en 2007, que 11,7% de la population active totale.

Il est difficile de comparer cette proportion à d'autres territoires d'études car les moyennes sont extrêmement variables mais on peut considérer qu'elle est relativement faible car la proportion d'1/3 se vérifie tout de même sur la moyenne observée sur le département et les unités urbaines de Voiron et Grenoble.

En revanche, la commune accueille encore de nombreux actifs ayant un emploi (+19,1% entre 1999 et 2007).

Cela signifie que les populations nouvelles sur la commune sont des actifs ayant un emploi en dehors de la commune et que La Buisse tend à devenir une « commune dortoir » offrant des logements aux nouveaux arrivants mais pas d'emploi.

Evolution de la population active ayant un emploi depuis 1975					
	1975	**1982**	**1990**	**1999**	**2007**
Pop active ayant un emploi	433	524	939	1066	1270
	+ 91	+ 415	+127	+204	
Salariés	326	415	800	926	1144
Non salariés	107	109	139	140	92
Travaillant dans la commune	199	186	166	139	149
	- 13	- 20	-27	+10	
% de la pop active travaillant dans la commune	46,0%	35,5%	17,7%	13,0%	11,7%

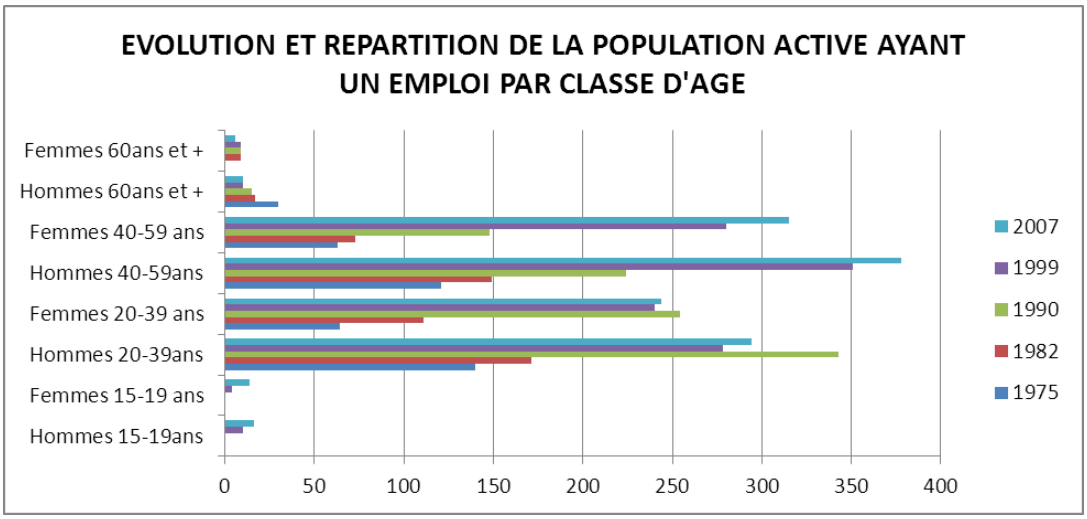
Source : INSEE

La proportion des salariés ne cessent d'augmenter atteignant 90% en 2007. Ils traduisent également la diminution du nombre d'emplois libéraux, commerçants et exploitants agricoles sur la commune.

2-2-2- femmes et hommes actifs : une progression équilibrée

La répartition hommes / femmes reste toujours inégale avec une proportion d'hommes toujours plus importante quelle que soit la classe d'âge. Néanmoins, la proportion de femmes augmente régulièrement depuis 1982 et cela dans toutes les classes d'âge.

En 2007, les femmes représentent 46,3% de la population active, alors qu'elles ne représentaient que 45,4% en 1999, 41,2% en 1990 et 35,9% en 1982.



Source : INSEE

Les évolutions de population active sont semblables entre les hommes et les femmes, même si les hommes restent plus actifs que les femmes. La hausse de la population active buissarde entre 1999 et 2007 est principalement due à la hausse des 40-59ans (+12,5% pour les femmes et +5,7% pour les hommes).

La population active a suivi l'évolution de la population. Ainsi, dans les années 1990, les 20-39 ans étant majoritaires dans la population, ils étaient aussi les plus nombreux dans la population active. Cette catégorie de population, correspondant aux jeunes ménages venus s'implanter dans le lotissement Pré Rambaud, vieillissante a basculé dans la catégorie 40-59 ans, devenant la population majoritaires et donc les actifs les plus nombreux.

ACT T3 - Salariés de 15 à 64 ans par sexe, âge et temps partiel en 2007

	Hommes	dont % temps partiel	Femmes	dont % temps partiel
Ensemble	**604**	**7,0**	**535**	**39,3**
15 à 24 ans	54	18,6	29	51,6
25 à 54 ans	503	5,4	460	39,1
55 à 64 ans	48	10,7	45	33,9

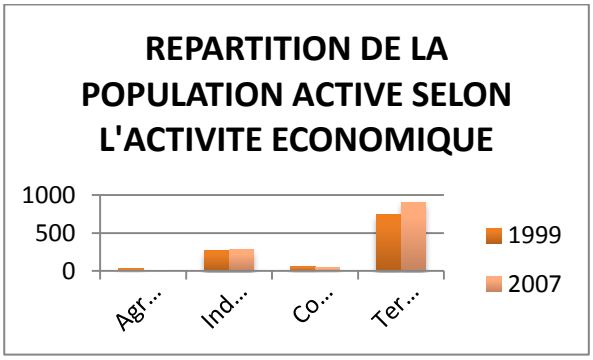
Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

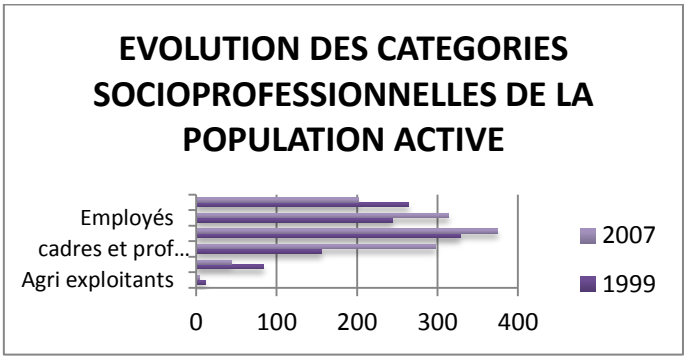
Les femmes occupent toujours davantage de poste à temps partiel que les hommes (39,3% contre 7,0%).

2-2-3- CSP et activités économiques

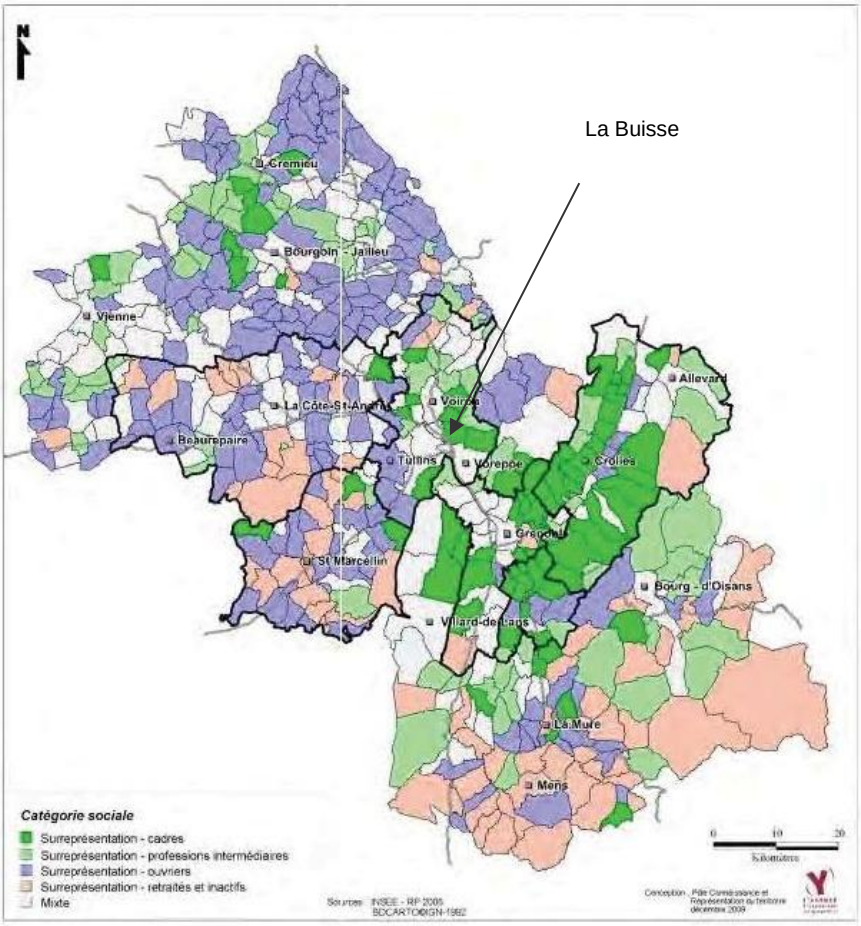
La majorité des actifs ayant un emploi travaille dans le tertiaire (73,2%) ou dans l'industrie (22,9%). La construction ne représente que 3,6% et l'agriculture 0,3% des catégories représentées. En proportion, seuls les emplois tertiaires augmentent.

Entre 1999 et 2007, la commune accueille de plus en plus d'employés (+29%), de professions intermédiaires (+14%) et de cadres et professions intellectuelles supérieures (+90%).





Source : INSEE

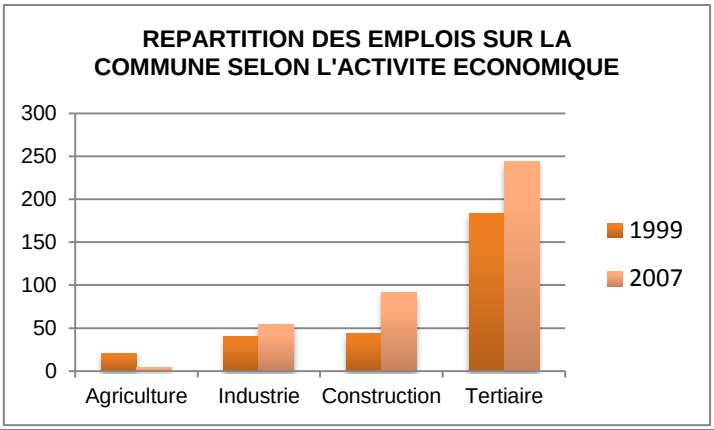


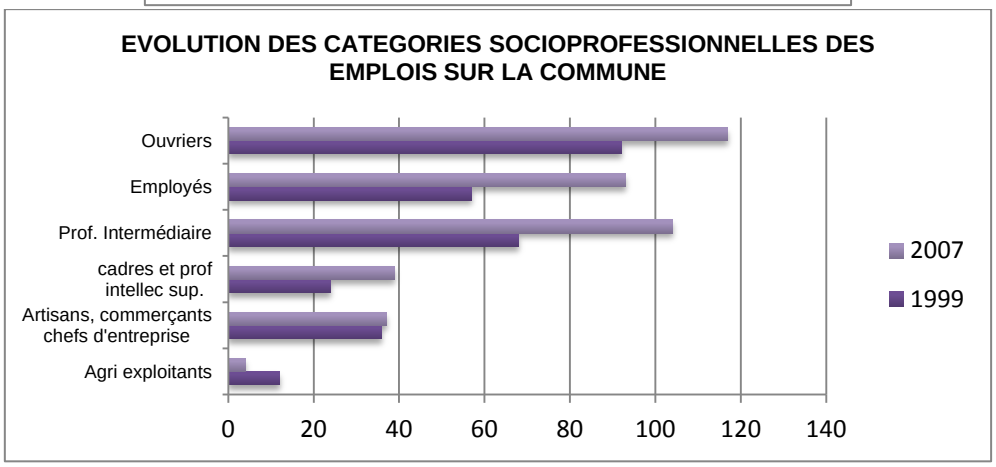
Cette présence importante de cadres et professions supérieures est plus forte que la moyenne de la région urbaine grenobloise. Elle est caractéristique de communes de coteaux ou pied de versant. On retrouve ainsi une surreprésentation de cadres à La Buisse, mais aussi à Coublevie, Pommiers-la-placette,…

Source : Débat sur la fragmentation socio-spatiale, Projet de SCOT de la région urbaine Grenobloise

2-3- Une augmentation des emplois à la Buisse

La commune de La Buisse ne possède pas de pôle d'emploi important et n'offre donc, en 2007, « que » 406 emplois sur le territoire communal. Toutefois, entre 1999 et 2007, la Buisse est passée de 256 emplois à 406 emplois sur son territoire. L'augmentation du nombre d'emplois concerne principalement les emplois tertiaires.





Source : INSEE

En termes de catégories socio-professionnelles, ce sont les employés, les cadres et professions intellectuelles supérieures qui progressent le plus (+63%) suivis des professions intermédiaires (+53%). L'augmentation des emplois sur la commune concerne donc des postes qualifiés voir très qualifiés.

Concernant la répartition des emplois par catégorie socio-professionnelle, les ouvriers représentent la CSP la plus importante avec 29,7% des emplois (principalement dans le tertiaire et dans la construction). Viennent ensuite les professions intermédiaires (enseignement, santé, fonction publique, techniciens, agents de maîtrise,…) avec 26,4% (principalement dans le tertiaire) et les employés avec 23,6% des emplois (principalement dans le tertiaire). Toutefois, les CSP progressent vers un rééquilibrage. Les agriculteurs exploitants représentent seulement 1,0% des emplois de la commune.

Cette répartition montre une nette prédominance des emplois dans le tertiaire (68,2% en 2007, +32% depuis 1999), suivi de l'industrie (20,2% en 2007, +109% depuis 1999) et de la construction (10,5% en 2007, +80% depuis 1999) et enfin de l'emploi agricole qui ne représente plus que 1,0% des emplois buissards (-80% depuis 1999).

2-4- L'agriculture

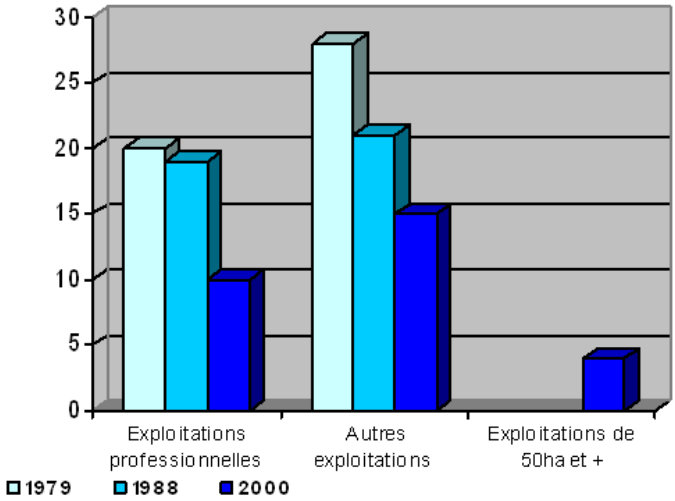
2-4-1- le contexte socio-économique

Le diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture identifie :

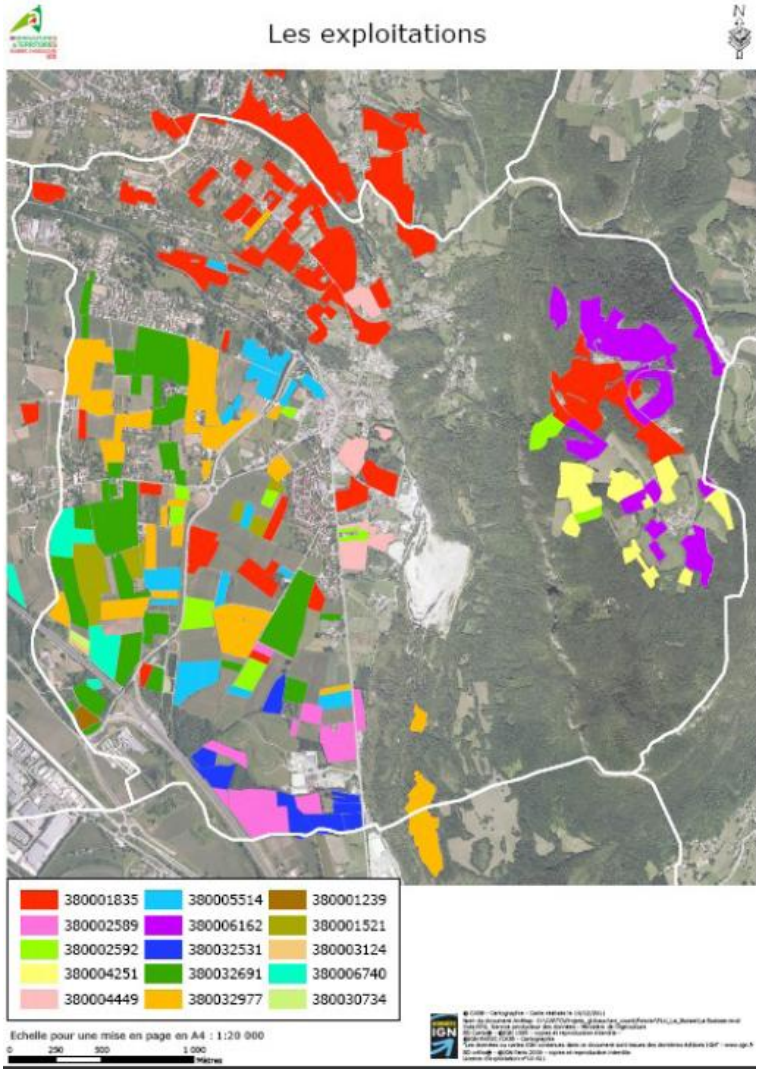
- 10 exploitations ayant leur siège sur la commune dont 2 en société
- 2 exploitations extérieures (en société) à la commune, valorisant des surfaces sur La Buisse.

Ces 12 exploitations valorisent environ 625 ha.
Les 10 exploitations de la Buisse valorisent 520 ha de SAU, dont 327 ha sur la commune.
La SAU enquêtée sur la commune est de 441 ha (rappel SAU RGA2000 452 ha).

EXPLOITATIONS



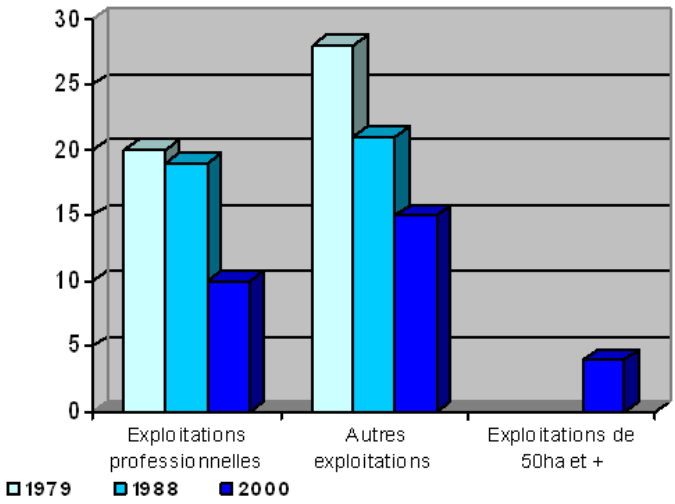
Source : recensement agricole



Le nombre d'exploitations en activité passe de 60 en 1970 à 25 en 2000, soit une perte de près de 60% en 30 ans. La surface agricole utilisée des exploitations passe de 696 hectares à 771 hectares, soit une augmentation de près de 11% dans le même laps de temps. Cette augmentation est régulière et constante depuis 1970, phénomène assez rare pour être signalé et synonyme de l'importance de cette activité sur le territoire communal.

Le département de l'Isère connaît une évolution équivalente concernant le nombre d'exploitations avec une perte de près de 50% entre 1979 et 2000 et une évolution contraire concernant la surface agricole utilisée des exploitations avec une diminution de plus de 12%.

EXPLOITATIONS

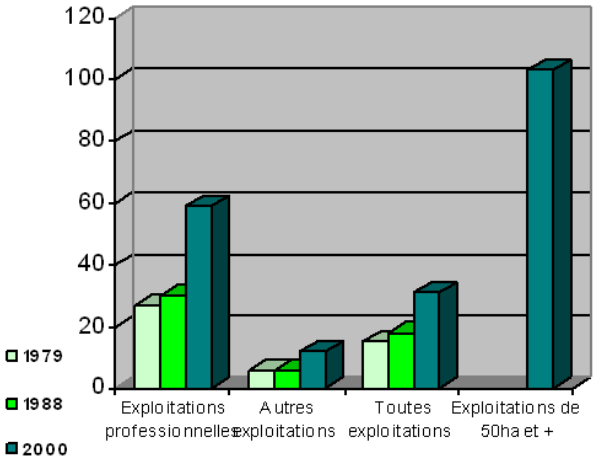


Source : recensement agricole

La part des exploitations professionnelles est relativement constante depuis 1979 et représente environ 40% de l'ensemble des exploitations.

SURFACE AGRICOLE UTILISEE MOYENNE (HA)

Les effectifs sont en diminution constante (54 en 1979, 40 en 1988 et 25 en 2000), la baisse est nettement plus marquée entre 1988 et 2000 (-37,5%) qu'entre 1978 et 1988 (-16,7%). En outre, toutes les catégories d'âge sont en diminution entre 1988 et 2000 et les deux tranches d'âge qui perdent le plus sont celles des moins de 40 ans (-37,5%) et des plus de 55 ans (-41%). Ces deux tranches étaient pourtant en augmentation entre 1979 et 1988.



Source : recensement agricole

Une exploitation importante se trouvant sur la commune de Coublevie, mais en limite avec la Buisse, est soumise au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
L'importance du nombre de bovins a déterminé ce classement et impose une règle d'inconstructibilité de 50 mètres autour de ces bâtiments, périmètre en partie positionné sur la commune de La Buisse. Une autre exploitation située sur la Buisse est également une ICPE.

2-4-2- Les systèmes de production

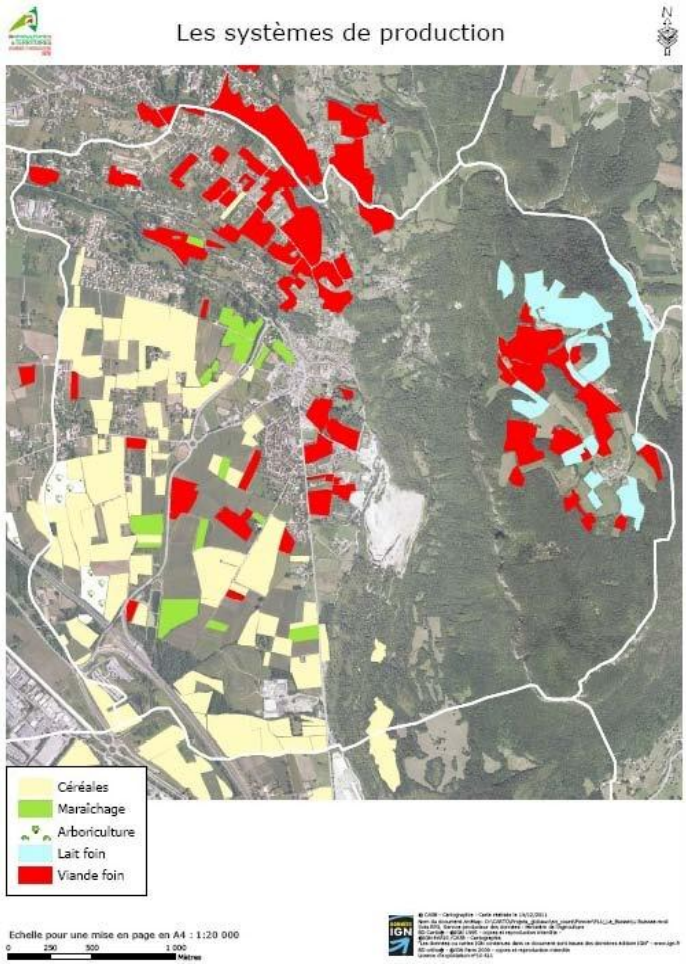
Deux orientations principales sont identifiées :

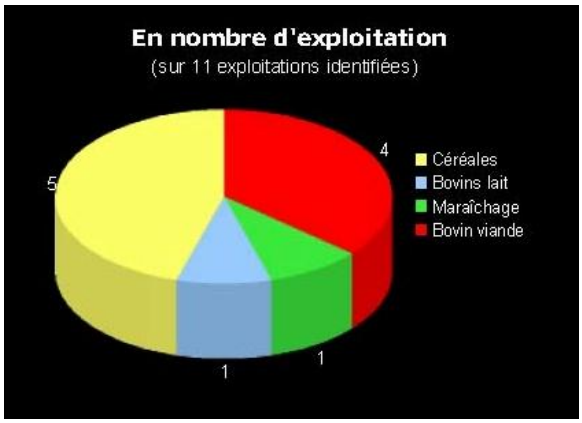
- Les productions de grandes cultures et de cultures spécialisées valorisées localement,
- L'élevage de bovins.

Les systèmes de productions végétales dans la plaine s'appuient sur des conditions agronomiques favorables. Auxquelles s'ajoutent la politique agricole et prix propices au maïs : ces exploitations sont **équipées à cette fin** et en tire une **bonne rentabilité avec les filières associées.**

Les systèmes d'élevage valorisent les coteaux en s'appuyant sur des surfaces dans la plaine. Deux entités géographiques agricoles s'organisent avec l'élevage :

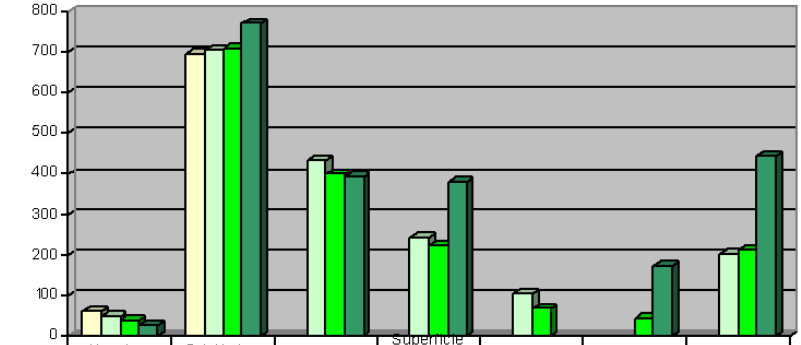
- plaine / coteaux Champ Chabert-Gros Bois
- colline douce sur le Grand Ratz.





Le recensement général agricole apport des données complémentaires :

PRINCIPALES DONNEES ENTRE 1970 ET 2000



	Nombre d'exploitations	S.A.U. des exploitations (ha)	Cultures céréales (ha)	Superficie fourragère principale (ha)	Vaches laitières (nb)	Vaches nourrices	Total bovins
1970	60	696	-	-	-	-	-
1979	48	706	431	242	104	-	202
1988	40	709	400	223	67	44	212
2000	25	771	395	380	-	172	443

Source : recensement agricole

Les effectifs globaux des bovins sont en nette augmentation (ils ont plus que doublé en 20 ans) et le cheptel de vaches nourrices est de plus en plus important (+290% entre 1988 et 2000).

Il est également à noter la diminution importante du nombre de volailles, passé de près de 25 000 en 1979 à seulement 260 en 2000. Cette baisse s'explique par la fermeture des poulaillers. Ils sont aujourd'hui abandonnés et ne sont plus aux normes actuelles pour permettre une nouvelle utilisation.

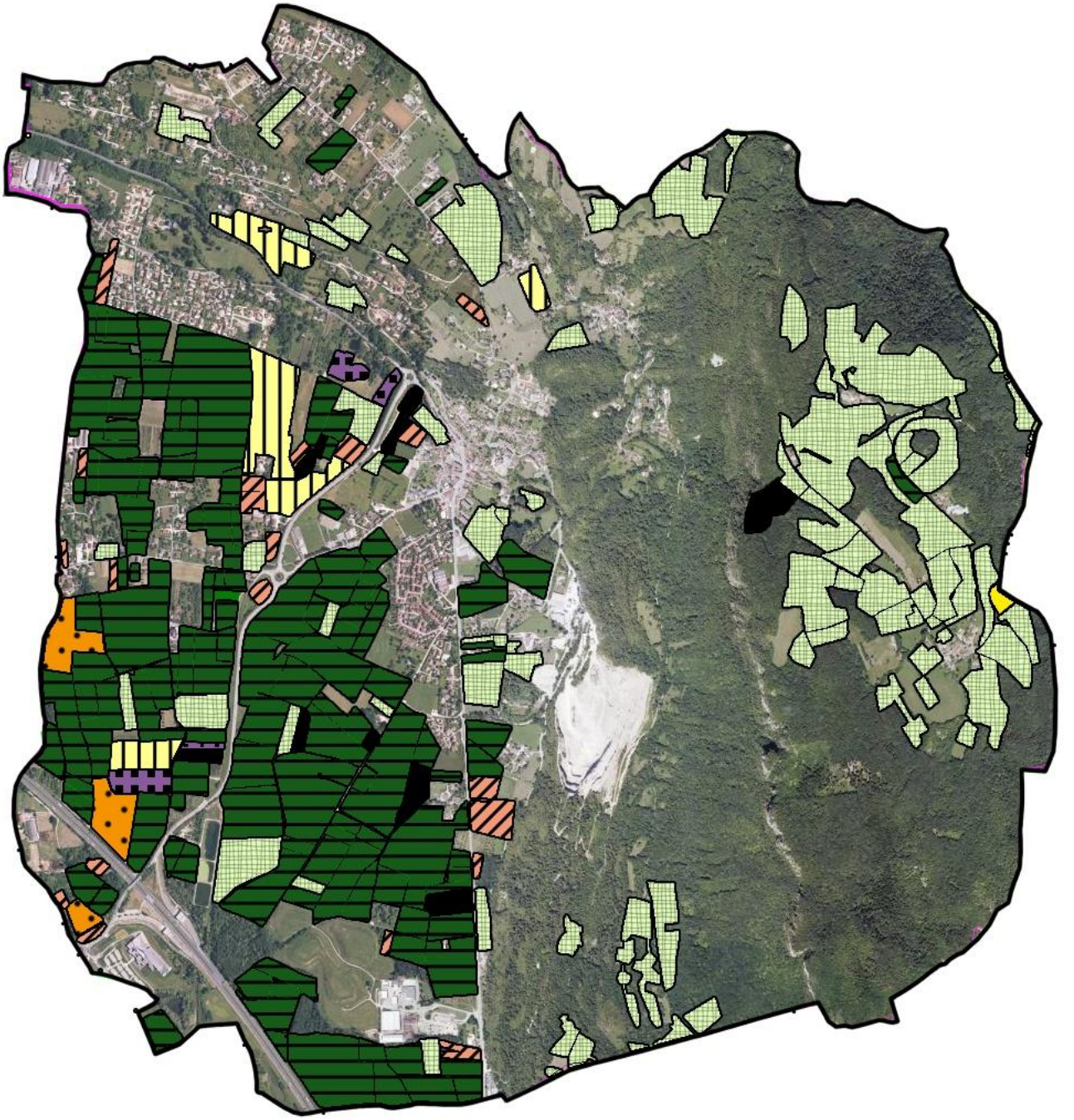


Les poulaillers à l'abandon

Les terres cultivées sont en majorité utilisées pour la culture du maïs. En plus petite surface, les terres sont cultivées pour du blé, du tournesol et des légumes. Les terres sur les coteaux ou au plateau du Grand-Ratz servent de prairie pour l'élevage.

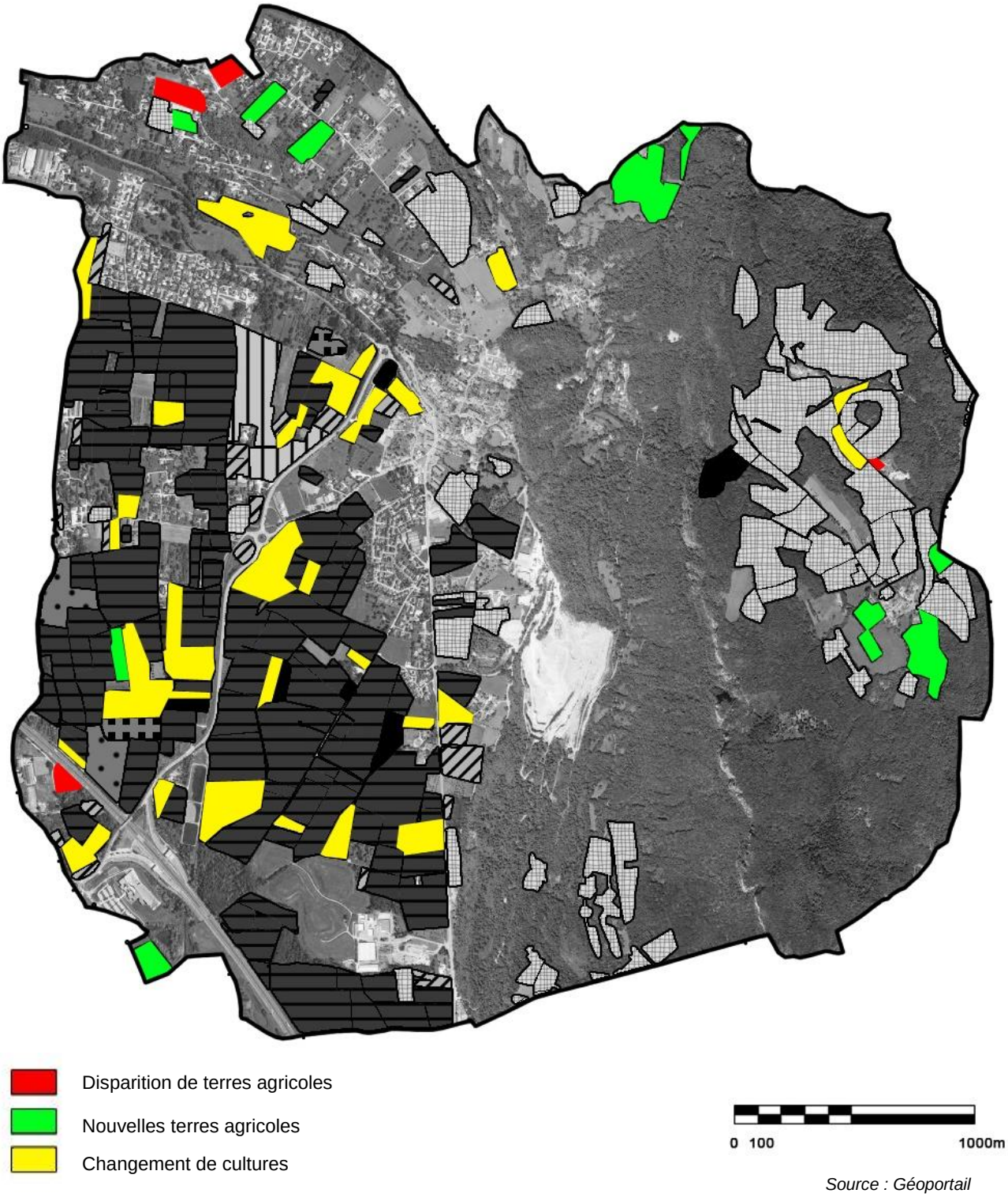
La plaine et ses nombreuses cultures de maïs est un site favorable à cette culture. En effet, la nappe phréatique est située à moins d'un mètre de profondeur par endroit. Le maïs ne demande donc aucune irrigation sur ces terres.

REPARTITION DES TYPES DE CULTURES EN 2009



Source : Géoportail

EVOLUTION DES TERRES CULTIVEES ENTRE 2007 ET 2009



Source : Géoportail

Entre 2007 et 2009, l'évolution du type de cultures et des parcelles cultivées montre que de nombreuses parcelles agricoles ont changé le type de culture. Ces changements concernent principalement une mutation des terres de la plaine. Les terres plus diversifiées (blé tendre, tournesol,…) sont maintenant cultivées pour du maïs.

Des terres ont été remises en culture, essentiellement au Grand Ratz et au Gros Bois. Des parcelles agricoles ont été urbanisées pour devenir des lotissements ou des équipements.

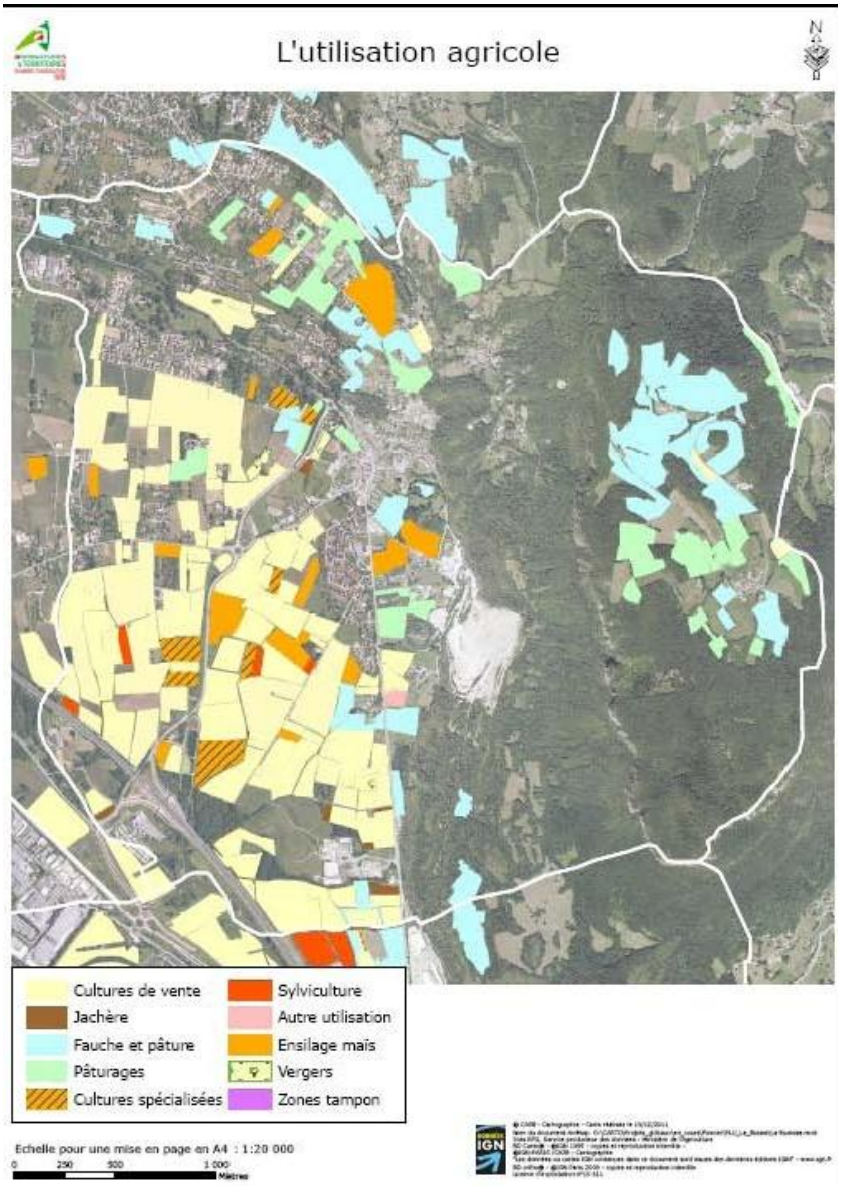
2-4-3- L'utilisation de l'espace

L'utilisation de l'espace est cohérente avec les systèmes d'exploitation :

- Les surfaces en herbe marquent les coteaux,
- Les productions végétales marquent la plaine.

Il existe donc un enjeu de complémentarité plaine / coteaux à préserver. Outre l'enjeu agricole, cette complémentarité participe au cadre de vie et à la biodiversité.

A noter également la présence de sylviculture dans la plaine, de manière très ponctuelle pour une exploitation du bois de type bois de chauffage.

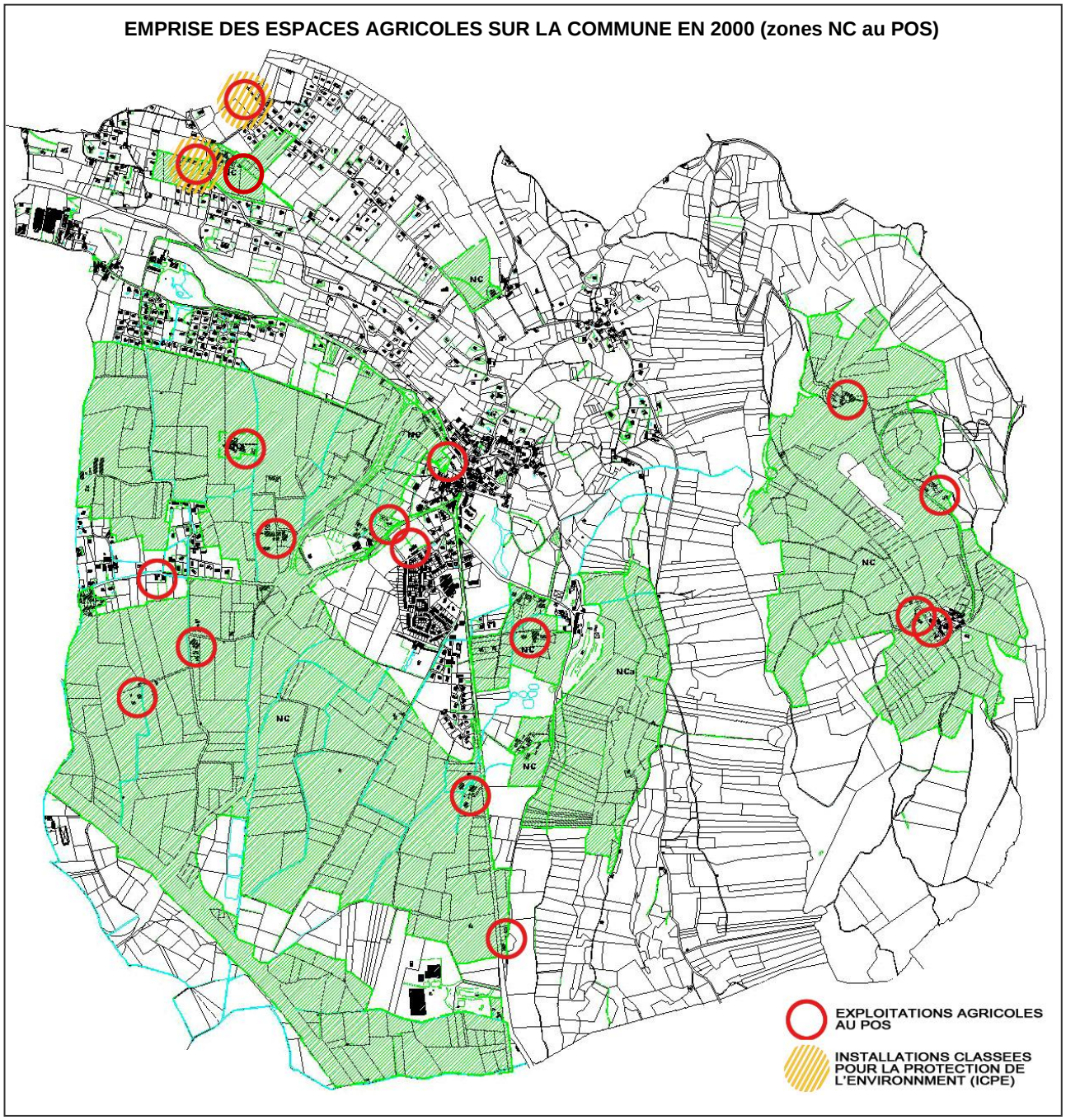


La surface agricole

Les surfaces des zones agricoles du POS est de 431,9 ha.

Depuis 1979, la surface agricole utilisée moyenne a plus que doublé (de 15 hectares en 1979 à 31 hectares en 2000) et sur le dernier recensement sont comptabilisées les exploitations de 50 hectares et plus (4 dont la surface moyenne est relativement importante : 103 hectares).

EMPRISE DES ESPACES AGRICOLES SUR LA COMMUNE EN 2000 (zones NC au POS)



La diminution du nombre d'exploitations et l'augmentation de la surface agricole utilisée des exploitations peuvent s'expliquer de plusieurs manières :

- les exploitations se regroupent, ainsi leur nombre diminue et les surfaces moyennes par exploitation augmentent ;
- certaines exploitations cessent leur activité et leurs terres sont vendues et exploitées par des agriculteurs possédant des sièges sur la commune de La Buisse ainsi la surface agricole utilisée communale continue d'augmenter ;
- quelques terres ont été déboisées notamment sur le plateau du Grand Ratz.

La surface agricole utilisée communale augmente régulièrement. En 2000, la S.A.U. communale représente 452 hectares. Elle représente encore 39,2% de la surface du territoire communal, soit une augmentation de plus de 11% depuis 1979.



La plaine agricole vue depuis le Gay vers le Nord



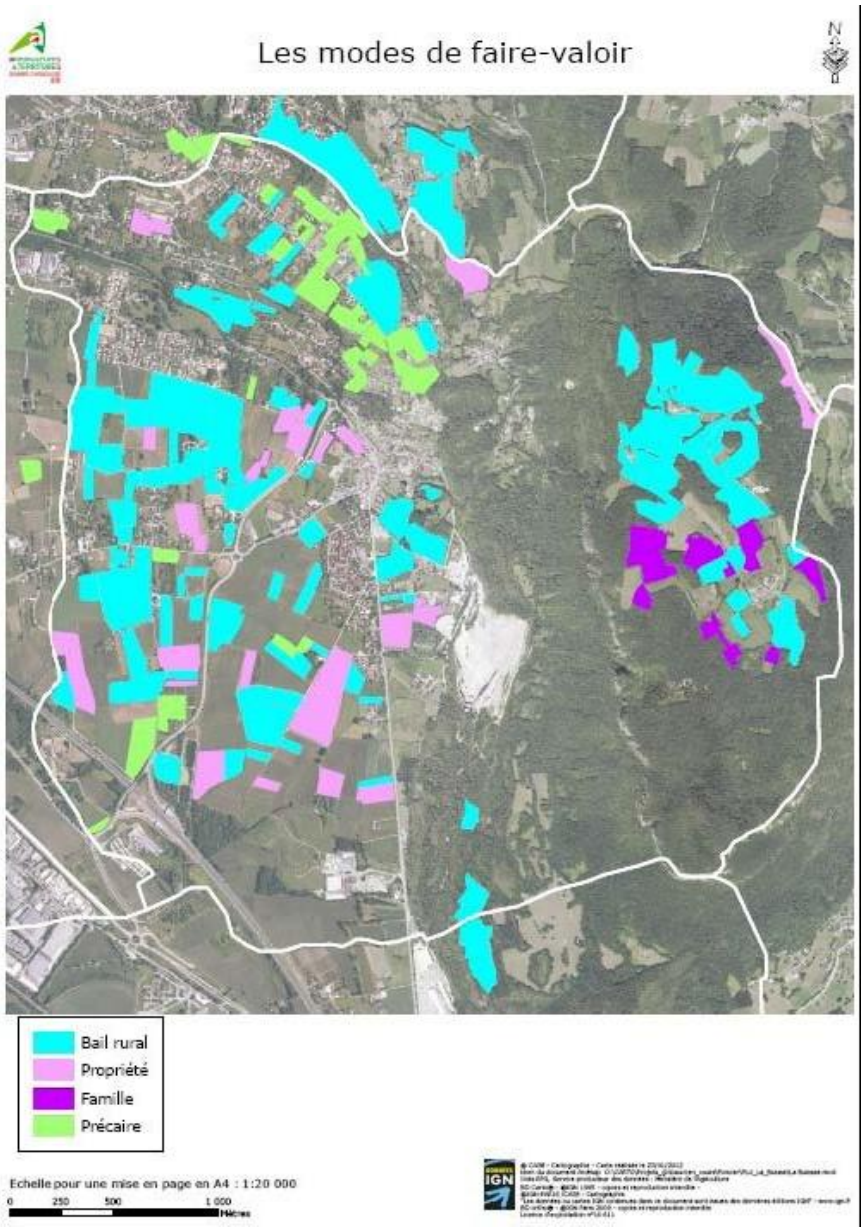
Vue sur la plaine agricole depuis le plateau

Notons qu'avec la création de la RD121, qui coupait les terrains agricoles de la commune, une opération de remembrement a eu lieu en 2001 conformément à l'article L123-24 du Code Rural. Ce remembrement d'une surface de 210 hectares avec exclusion des terrains nécessaires à la construction de cette liaison routière a été mis en œuvre pour réduire les impacts négatifs du projet et améliorer les conditions d'exploitation.

2-4-4- Les modes de faire-valoir

Le foncier est relativement instable sur le secteur de coteau du Gros Bois au nord du territoire communal du fait de l'urbanisation qui s'est développée ces dernières années. Or ce secteur assure un pâturage en lien avec le système de production liée à l'élevage. Un des enjeux du PLU sera de préserver les secteurs agricoles présent au sein des espaces urbains diffus.

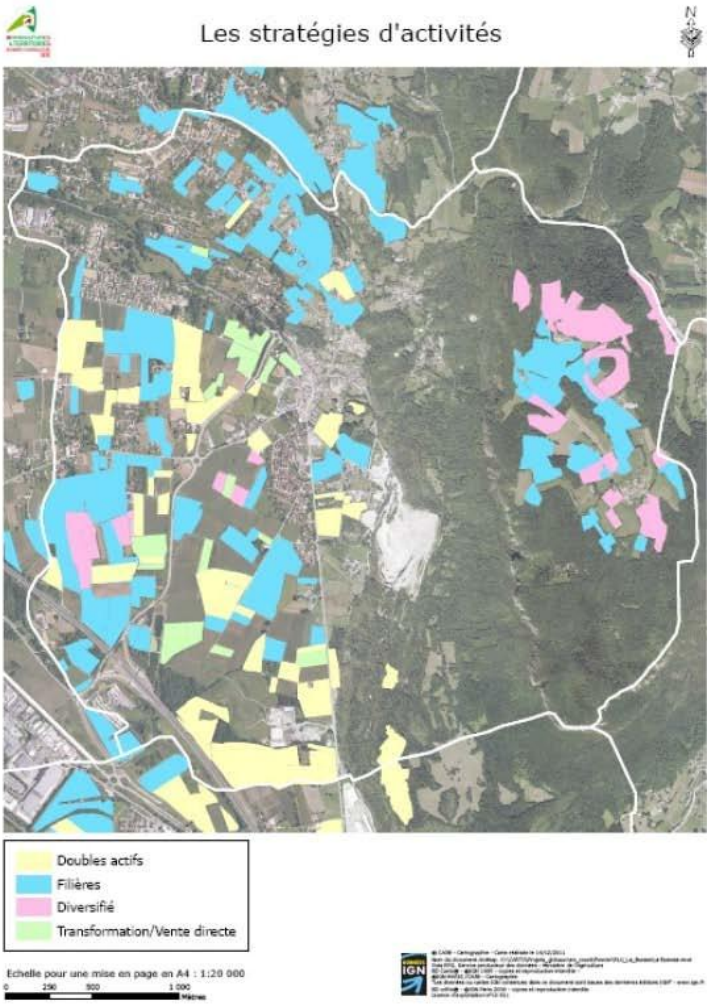
Le mode de faire valoir est également influencé par les choix d'urbanisme de la commune. La commune se retrouve confrontée à une dynamique de développement urbain qui fait face à une forte attente patrimoniale et des besoins agricoles en terrains sur la commune.

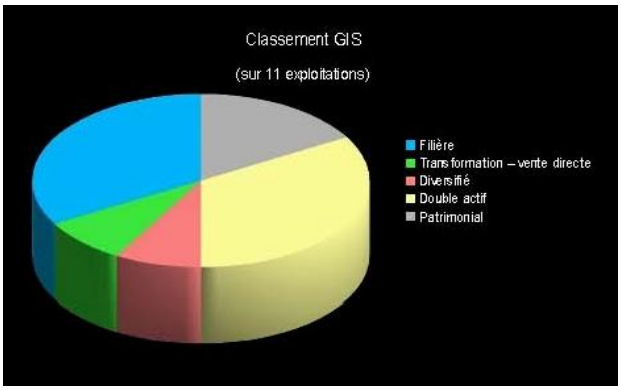


2-4-5- Stratégie d'activités et débouchés

Une diversité de stratégies :
En majorité, il s'agit de filière longue valorisant la présence d'opérateurs locaux (La Dauphinoise, Payre, SAPA...). Il existe également une transformation et une vente de tout ou partie de la production de l'exploitation sur le marché local valorisant la proximité urbaine (2 exploitations).
A noter, la présence de double activité valorisant la présence d'emplois non agricoles et répondant à la faible taille de certaines structures.

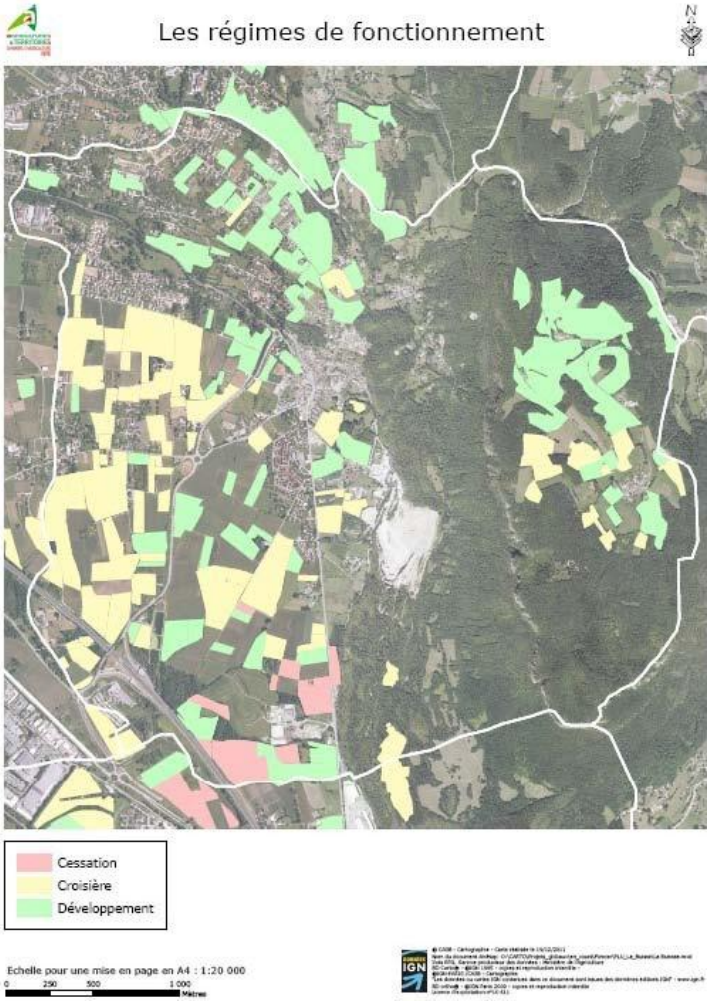
La filière céréale est **organisée** sur le territoire et implique de **nombreux opérateurs, générateurs d'emplois.**

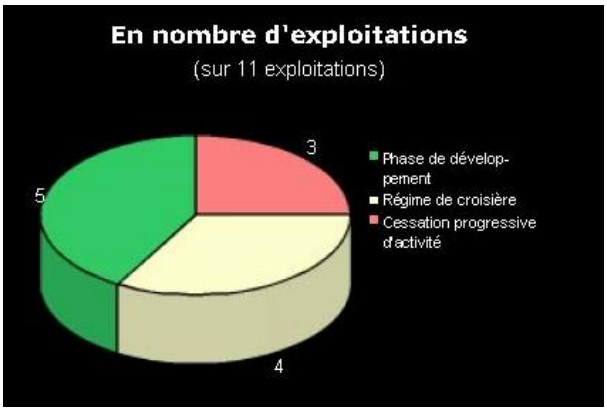




2-4-6- La dynamique agricole

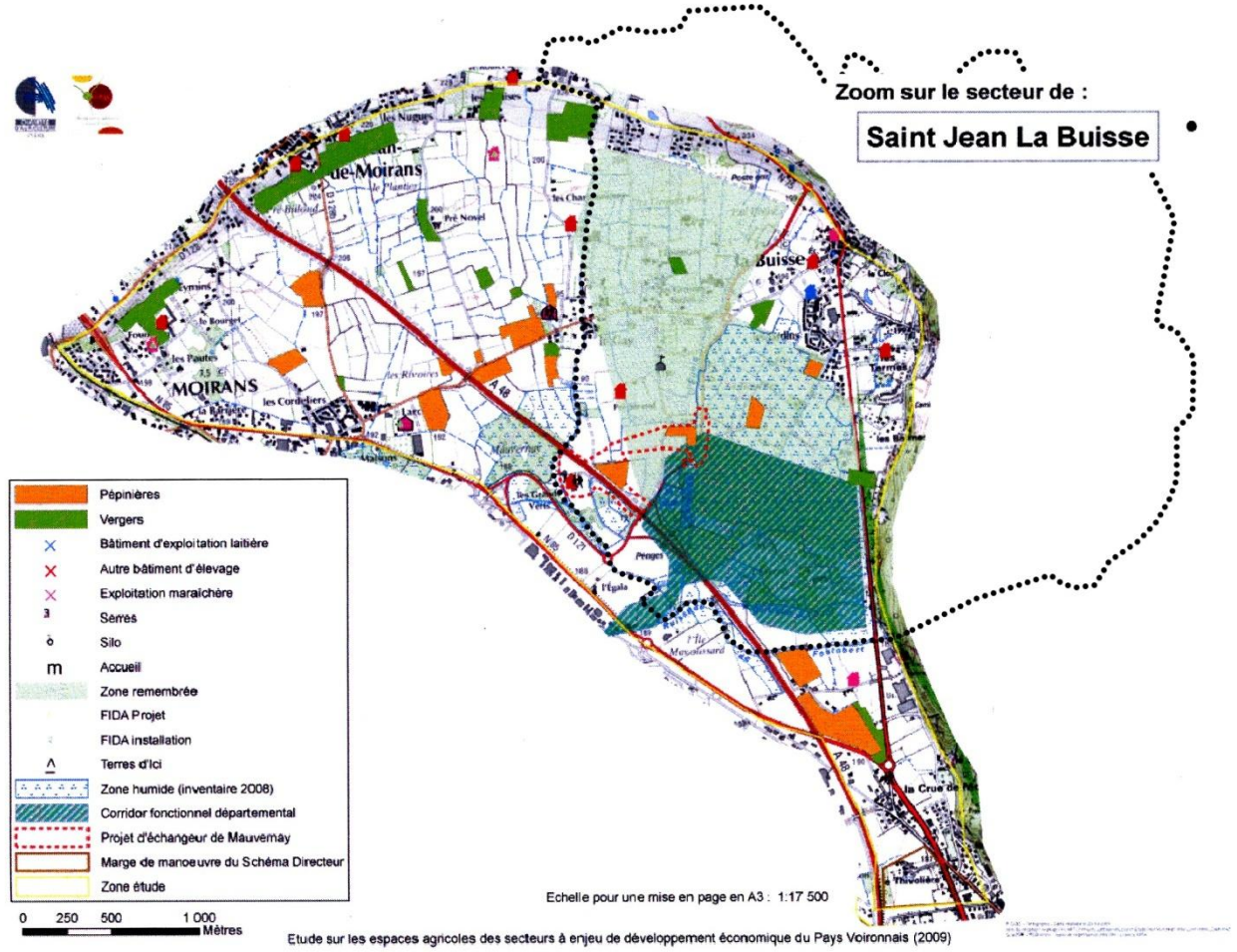
Trois situations se présentent :
- **Les deux tiers des surfaces sont** mises en valeur par des exploitations ayant des projets (bâtiments, productions...),
- Des exploitations sont en phase de « croisière » qui amortissent des investissements déjà réalisés,
- 1 exploitation en cessation mais avec un projet de reprise familiale.


Les régimes de fonctionnement
N
Cessation
Croisière
Développement
Echelle pour une mise en page en A4 : 1:20 000
0 250 500 1 000
Mètres


En nombre d'exploitations
(sur 11 exploitations)
3
5
4
Phase de dévelop-pement
Régime de croisière
Cessation progressive d'activité

2-4-6- La plaine, un site à enjeu

La plaine agricole, sur les communes de St Jean de Moirans et la Buisse, forme l'amphithéâtre de Moirans qui est un secteur à enjeu paysager à l'échelle de la communauté d'agglomération du Pays Voironnais. Cette plaine a fait partie des secteurs d'étude de l'*Etude sur les espaces agricoles des secteurs à enjeu de développement économique du Pays Voironnais* de 2009.



Source : Etude sur les espaces agricoles des secteurs à enjeu de développement économique du Pays Voironnais 2009, CAPV

• Corridor fonctionnel départemental

Ce corridor assure le passage de la faune sur le territoire buissard. Il relie le massif de la Chartreuse, l'Isère et le massif du Vercors.

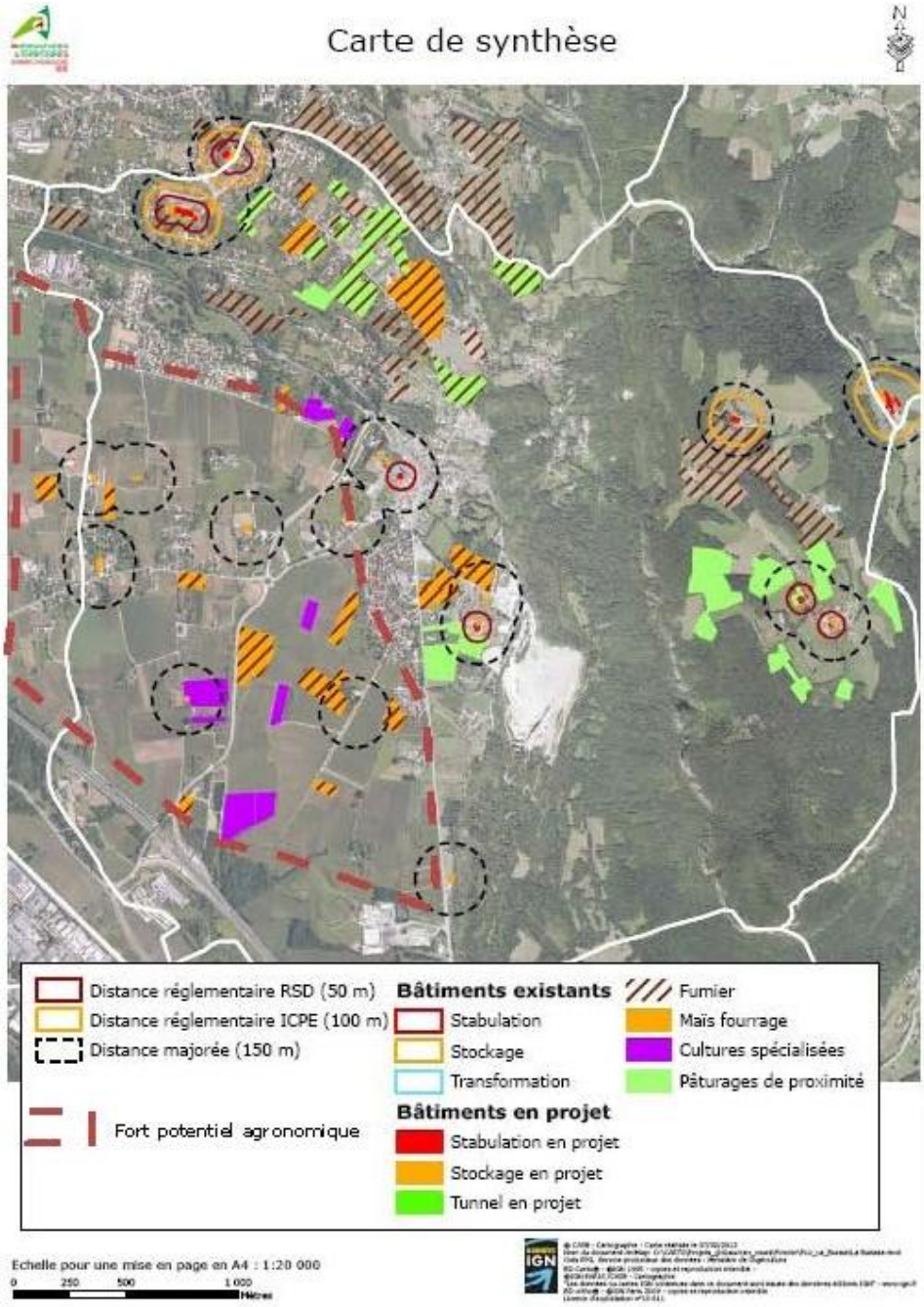
• Zone humide

Une zone humide couvre une grande partie de la plaine buissarde. Actuellement, cette présence est un élément de protection naturelle pour les espaces agricoles qui s'y trouvent.

La plaine est un secteur à très fort enjeu dans sa fonction de couloir écologique, demandant une adaptation des cultures et une cohérence politique pour assurer la préservation de l'environnement.
Les enjeux agricoles sont importants sur cette zone en raison d'une concentration de cultures pérennes, de bâtiments d'exploitations agricoles dont certains datent de moins de 5 ans, et du remembrement qui a permis d'améliorer la fonctionnalité des exploitations (regroupements parcellaires et aménagements de drainage).
Pour préserver la plaine dans sa continuité agricole à l'échelle intercommunale, un projet de PAEN (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains) est en cours regroupant notamment La Buisse et Saint-Jean de Moirans.

2-4-7- Synthèse

- Une plaine à forte valeur agronomique, identifiée comme un espace agricole de long terme dans le SCOT
- Des enjeux liés à la présence d'un corridor,
- Les bâtiments agricoles existants et en projet à protéger,
- Des surfaces stratégiques pour les activités d'élevage :
    - Pâturages de proximité,
    - Surfaces aptes à l'épandage,
    - Surfaces nécessaires à l'équilibre fourrager.
- Des surfaces en productions spécialisées.



CONCLUSION CHAPITRE 4

- L'économie buissarde est répartie par type d'activités sur des sites bien définis : les activités artisanales et industrielles sur les sites de « Centr'Alp2 », du « Pansu », « Pré Rambaud », la carrière et le site écologique ; les activités commerciales et de services au centre-bourg et les activités agricoles dans la plaine, sur les coteaux (1 installation classée) et sur le plateau du Grand Ratz ;
- L'activité commerciale du centre bourg a du mal à se développer face à l'offre commerciale que représentent les villes de Voiron et Saint Egrève, dans les secteurs alimentaires et non alimentaires. Seules les activités de services perdurent sur La Buisse.
- Les possibilités d'extensions de la zone d'activités « Le Pansu » sont inexistantes, d'une part parce qu'elle est remplie et d'autre part car elle est située dans des tissus bâtis (principalement de l'habitat). Le site écologique est, quant à lui, entouré d'espaces agricoles identifiés au Schéma Directeur.
- La commune possède une réserve de terrains dans la zone d'activités de Centr'alp 2 qui représente le potentiel d'évolution le plus important du territoire communal. Cette extension de la ZA de Centr'Alp, est implantée en partie sur la commune de la Buisse.
- Le nombre d'exploitations diminue régulièrement et ce phénomène se retrouve au niveau du département.
- En revanche, la surface utilisée des exploitations augmente régulièrement depuis 1970 et dénote l'importance de cette activité en terme spatial sur le territoire communal.
- L'agriculture dans le Pays Voironnais, comme dans l'agglomération Grenobloise, est un secteur important de l'économie locale et a su, depuis de nombreuses années, valoriser sa production par des actions et des programmes intercommunaux significatifs.

  Dans ce contexte, l'augmentation de la superficie des zones réservées à l'agriculture sur La Buisse est un point qui marque la forte présence et dynamique de cette activité sur le territoire communal.
- Enfin, si la SAU des exploitations est en constante augmentation, toutes les catégories d'âges sont en diminution depuis 1988 et près de la moitié des chefs d'exploitations n'ont pas de successeur ce qui est relativement inquiétant pour l'avenir de la profession.
- La proportion des actifs par rapport à la population totale est légèrement inférieure à celle observée sur les autres territoires d'étude et elle évolue à la hausse depuis 1975 ;
- De 1975 à 1999, la proportion de chômeurs augmente régulièrement puis diminue entre 1999 et 2007, mais elle reste inférieure à la moyenne observée sur le département de l'Isère;
- Depuis 1975, la proportion d'actifs ayant un emploi et travaillant dans la commune est en baisse constante et ne représente plus, en 2007, que 11,7% de la population active totale ;
- En revanche, la commune accueille encore de nombreux actifs ayant un emploi ;
- La commune ne possède pas de pôle d'emploi important et n'offre donc, en 2007, que 406 emplois, principalement dans le tertiaire et dont la CSP la plus représentée est celle des ouvriers.

➔ Dans le cadre de l'élaboration du projet communal, il faudra veiller à maintenir une certaine diversité de l'économie sur le territoire communal, en particulier de l'activité agricole.

➔ La commune devra également veiller à proposer des emplois aux nouveaux arrivants afin de rééquilibrer le nombre d'emplois et le nombre d'actifs présents sur le territoire et ne pas faire de La Buisse une « commune dortoir ».

➔ Enfin, l'activité commerciale et de services pourrait être revalorisée en poursuivant l'amélioration de la qualité des espaces publics du centre bourg ou des façades de certaines constructions accueillant ces commerces.

➔ La commune doit favoriser la préservation de la dynamique agricole par le maintien des terres et des entités agricoles même marquée par la diffusion de l'habitat.

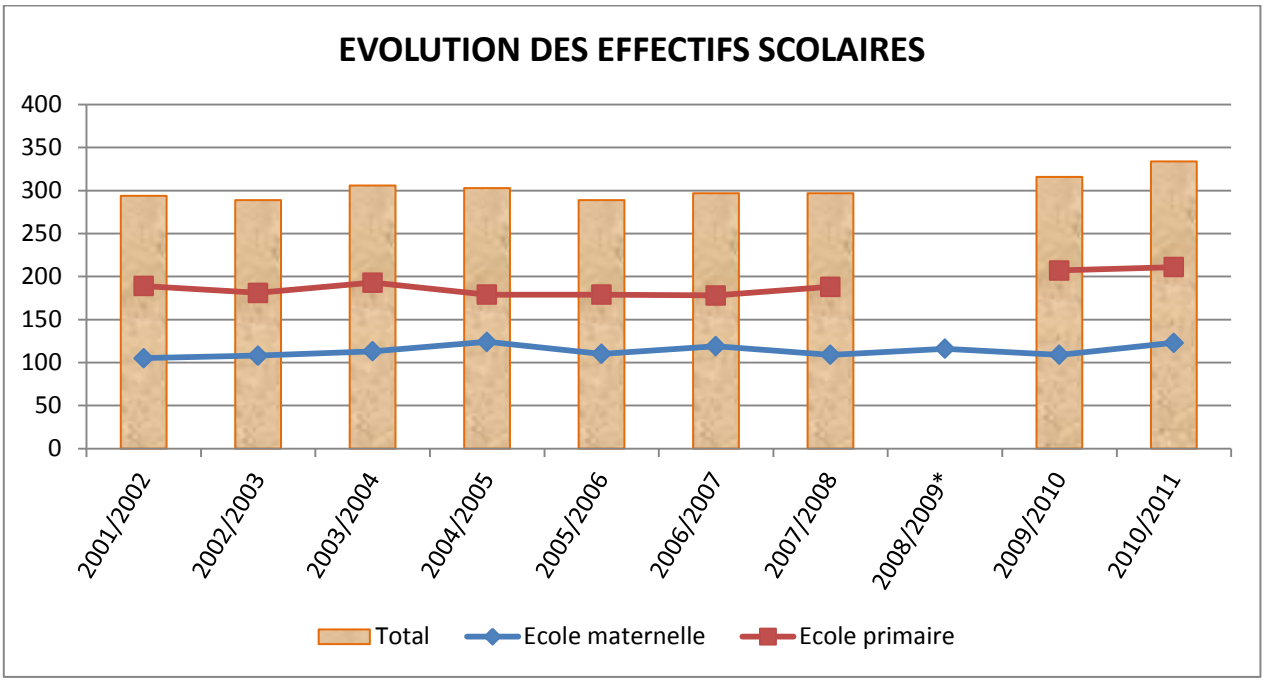
CHAPITRE 5 :
EQUIPEMENTS ET SERVICES

1 – LES SERVICES PUBLICS

La commune de La Buisse, de taille et de fonction secondaire par rapport à la ville de Voiron, n'a pas vocation à accueillir les services centraux de l'Etat (police nationale, Pôle Emploi, trésorerie principale,…). Ceux-ci sont regroupés sur la ville centre, Voiron.

En revanche, La Buisse possède tous les services publics d'une petite ville : mairie, poste, écoles primaires, terrains de sports, salle polyvalente, caserne de pompiers, église, cimetière.
Tous ces équipements sont regroupés dans le centre de La Buisse et le long de la route départementale n°120.

2 – LES ECOLES MATERNELLES ET PRIMAIRES



2008/2009* : absence de données sur les effectifs de l'école primaire

Source : données communales

La Buisse possède 2 écoles dans le village le long de la RD120. A la rentrée 2010, la commune accueille 334 élèves, toutes classes confondues, en 12 classes (4 maternelles et 8 primaires).
Avec une capacité de 27,8 élèves par classe en moyenne, les écoles de la Buisse sont dans la norme qui recommande 27 élèves par classe.

Les effectifs ont connu une baisse sensible du milieu des années 1990 jusqu'au début des années 2000 liée aux départs des enfants du lotissement du Pré Rambaud vers le collège. Les effectifs ont stagné entre 2001 et 2004 à environ 300 élèves et sont en hausse constante depuis 2005.
Après avoir été fermée en 2005, une huitième classe primaire a dû être ouverte.

Les élèves scolarisés au collège sont accueillis au collège de Coublevie et ceux scolarisés au lycée sont accueillis à Voiron.
Une cantine scolaire est située à côté des écoles. Elle accueille les élèves en 2 services.



Ecole primaire



La salle socio-éducative et la cantine

3 – LES EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS

La Buisse regroupe sur son territoire plusieurs équipements socio-culturels :

- La Maison des Jeunes de la Buisse (MJB), accueille des enfants de 3 à 12 ans pendant les vacances et les mercredis après-midi. Elle accueille également les adolescents pendant les vacances et des adultes pour des activités sportives et culturelles.
- une maison des associations,
- une salle socio-éducative,
- une bibliothèque,
- un foyer d'accueil pour les personnes handicapées (AFIPAIM), centre d'aide par le travail accueillant 86 travailleurs.



Le skateparc



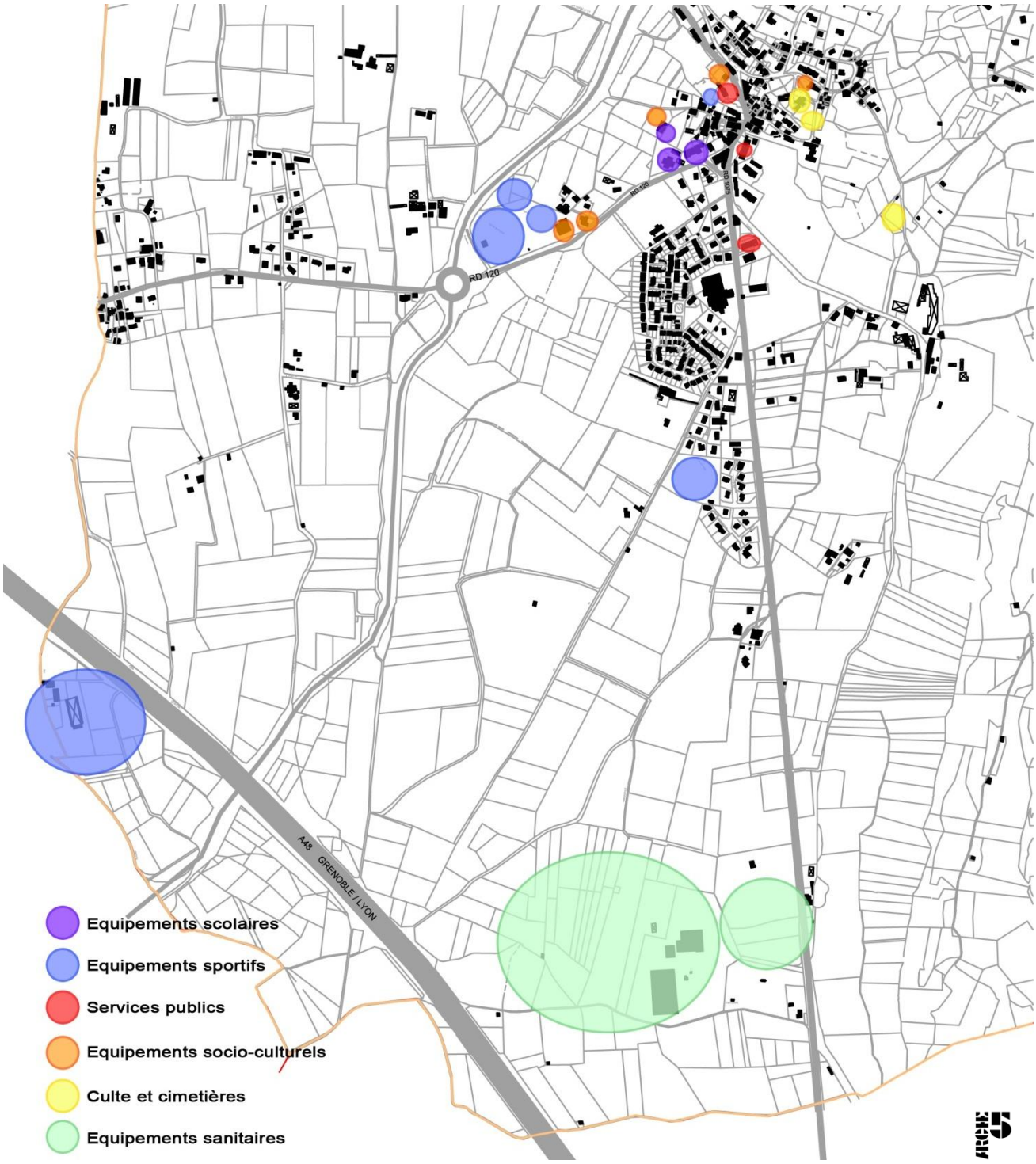
La Maison des Jeunes de La Buisse

4 – LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

La commune possède plusieurs équipements sportifs, privés ou publics étant, pour la plupart, localisés au village le long de la RD120.

- Deux terrains de football (un situé au village, l'autre situé près du lotissement Henri Matisse),
- Des terrains de tennis,
- Un Skate parc,
- Un terrain de basket,
- Des vestiaires douches pour les tennis,
- Un mini-circuit de voitures,
- Une salle polyvalente,
- Un boulodrome, derrière la mairie,
- Un centre équestre : le Troubadour, situé près de l'A48,
- Escalade et vol libre sur les falaises de la commune,
- Sentiers de promenade balisés par le Parc Naturel Régional de Chartreuse pour la randonnée.

LOCALISATION D'ENSEMBLE DES EQUIPEMENTS



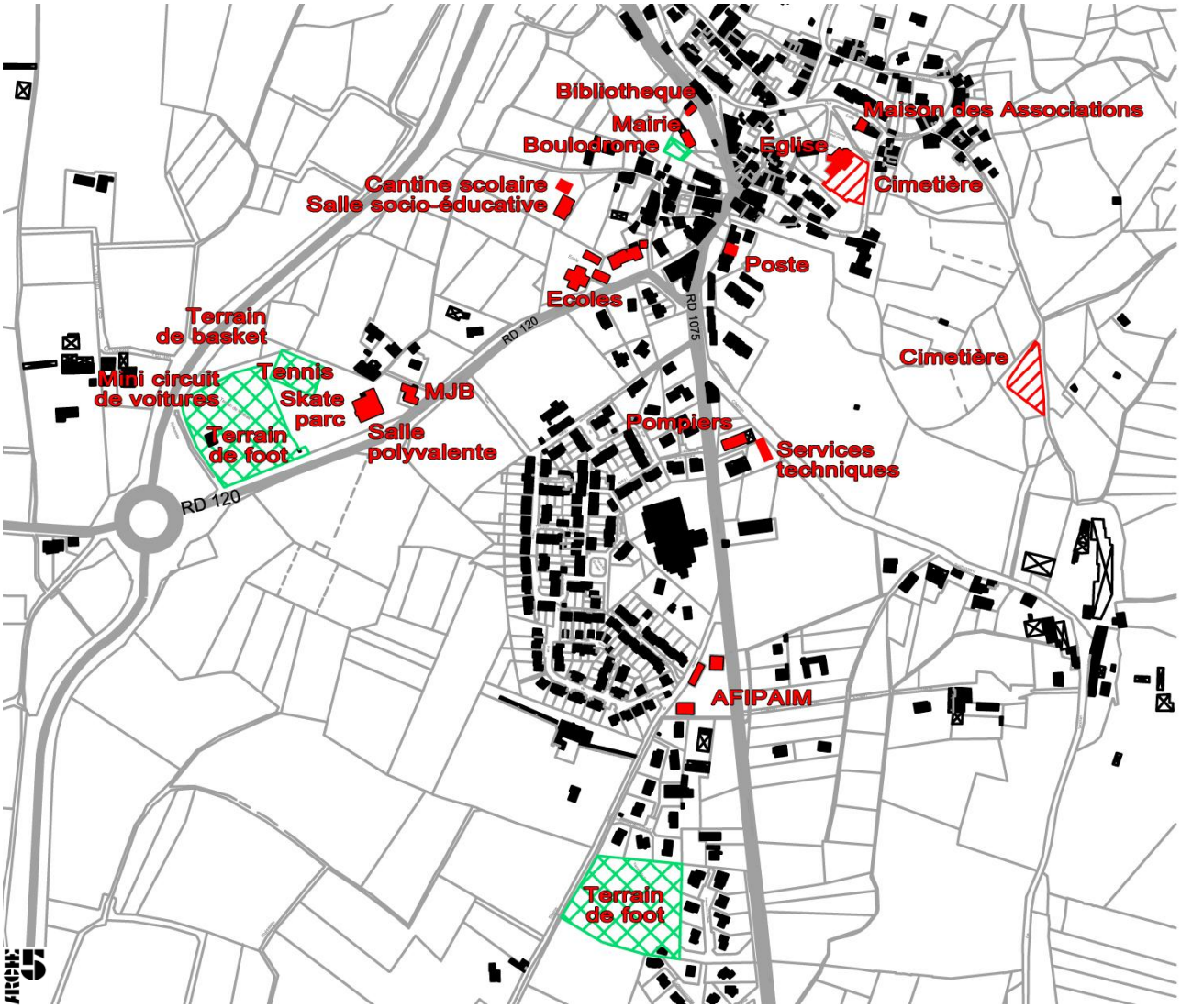
Certains équipements publics donnent lieu à des servitudes d'utilité publique :
- voisinage des cimetières (INT1)
- protection des installations sportives (JS1) : complexe sportif comprenant le terrain de football, des courts de tennis, des jeux de boules, salle polyvalente et vestiaires

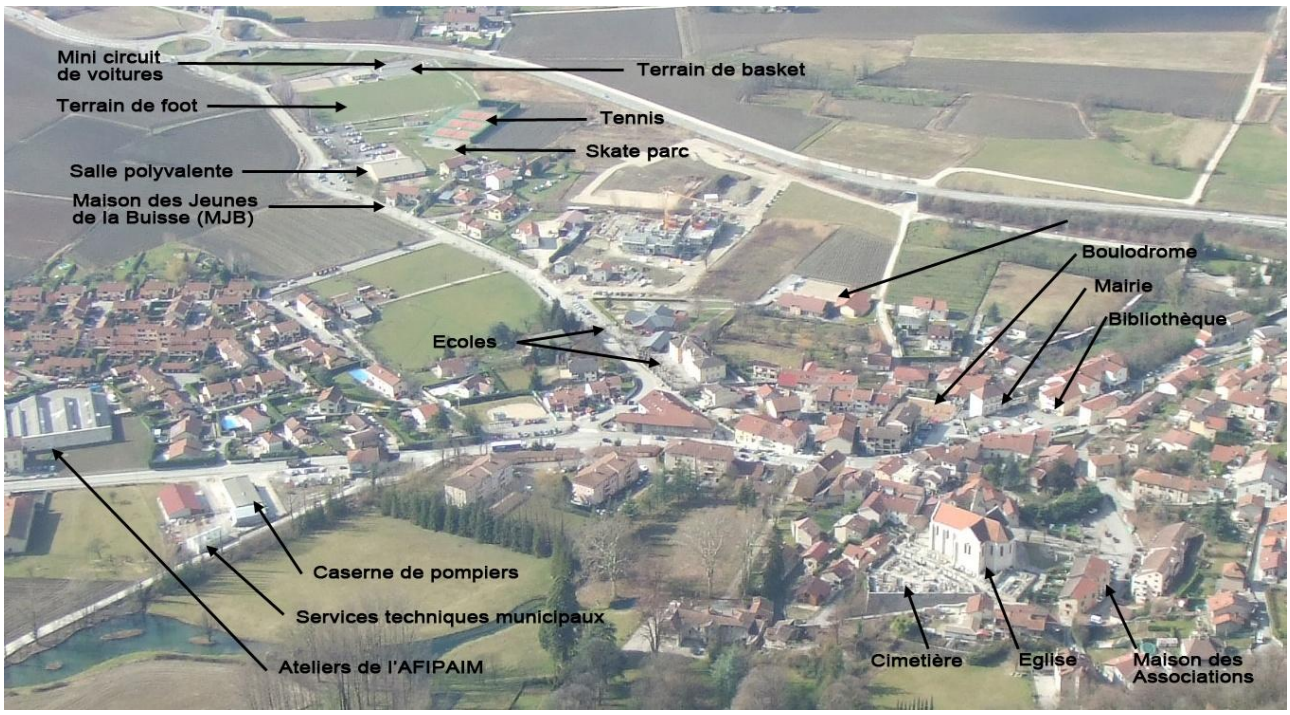
5 – LES EQUIPEMENTS SANITAIRES

La commune de La Buisse accueille sur son territoire, le Site Ecologique du Pays Voironnais ainsi qu'une station de lagunage. La communauté d'agglomération du Pays Voironnais a construit récemment une ressourcerie près de la déchetterie.



6 - LES EQUIPEMENTS AU CENTRE-BOURG





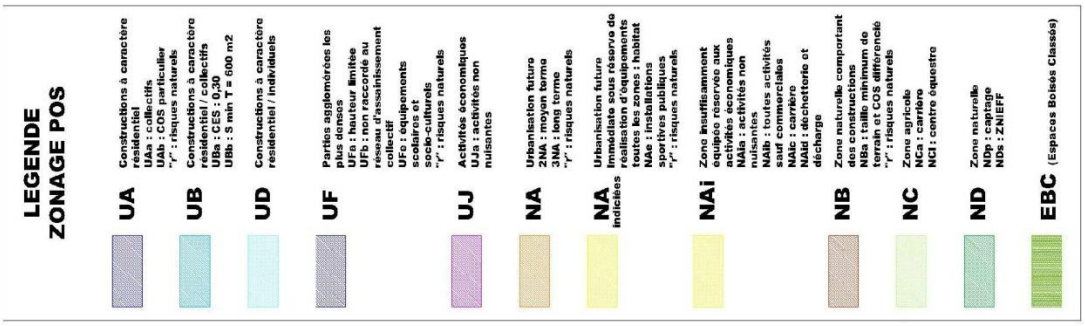
7 - LES PROJETS COMMUNAUX

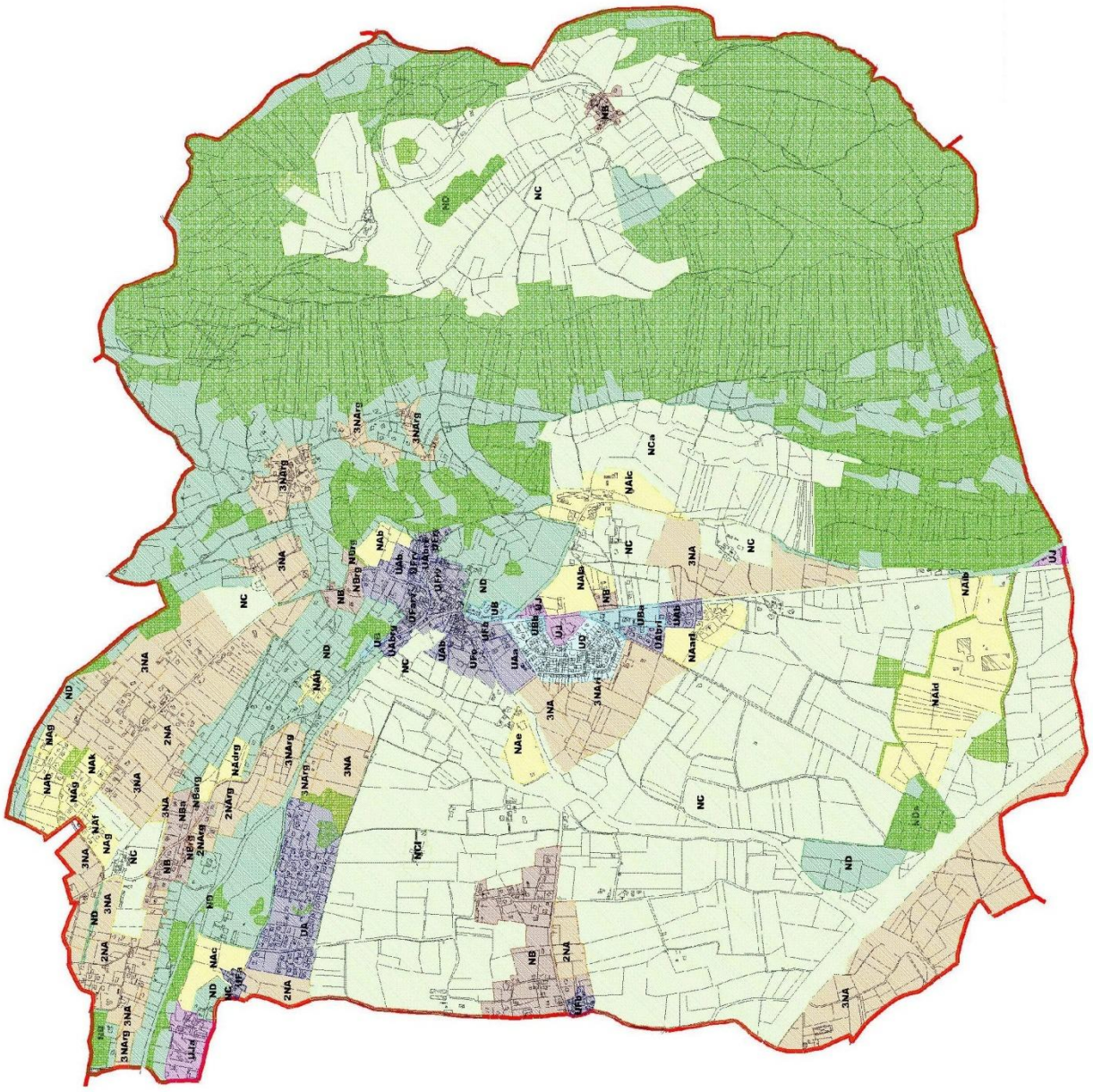
Les pôles d'équipements sont à l'heure actuelle bien définis et concentrés autour du bourg. Lors de la mise en place du projet communal, il s'agira de choisir entre une extension de ces pôles et donc un maintien de ces regroupements ou une diversification entrainant la recherche de nouveaux sites d'implantation potentielle.

Les projets récents ont permis la construction d'un vestiaire douche pour les tennis, la réalisation du skate parc.

CHAPITRE 6 :
EVOLUTION DU FONCIER

1 – EVOLUTION, PLU ET POS ACTUEL





1-1- L'évolution du POS

Le plan d'occupation des sols de la commune de La Buisse a été approuvé le 03 février 1981.
La première révision a été approuvée le 26 juin 1996.
Sa modification n°1 a été approuvée le 11 septembre 1997.

Cette modification avait pour objectifs :
1. des reclassements de zones :
   - pour un rééquilibrage des densités par rapport à l'environnement bâti (village),
   - terrains viabilisés (village),
   - pour l'ouverture à l'urbanisation de zones,
2. la réduction de l'emprise d'un emplacement réservé ;
3. des modifications du règlement : création d'un secteur UBb, modification de COS en zone NAf,….

1-2- Le POS actuel

La dernière modification du POS datant de 1997 est intervenue peu après l'approbation du document révisé. Cette modification apportait des ajustements et corrections mineurs par rapport au précédent document.
C'est la révision de 1996 qui a apporté de nombreux changements par rapport au POS alors usité (qui datait de 1981).
Cette révision de 1996 concernait des objectifs aussi divers que l'ouverture à l'urbanisation de zones NA pour l'habitat mais également pour l'accueil de nouvelles activités, la prise en compte de documents tels que la carte des risques naturels établie sur la commune ou encore des réservations d'emprises pour des grands projets tels que l'autoroute A 48 et la RD 121 (déviation de la RD1075).

Aujourd'hui, après la modification de 1997, la répartition des zones s'effectue comme suit :
- zones « U » : 4,3% de la surface totale du territoire, soit 48,7 hectares.
- zones « NA » : 14,9% de la surface totale du territoire, soit 172,4 hectares.
- zones « NB » : 2,3% de la surface totale du territoire, soit 26,6 hectares.
- zones « NC » : 27,4% de la surface totale du territoire, soit 316,3 hectares.
- zones « ND » : 51,1% de la surface totale du territoire, soit 589,0 hectares.

Les zones naturelles (« ND ») représentent donc plus de la moitié de la surface totale du territoire communal et les zones agricoles (« NC ») plus du quart de cette surface.
Le POS prévoyait une capacité de près de 250 constructions et plus de 625 personnes supplémentaires dans les zones NA.

Entre 1981 et 2005 :
- Sur les 172,4 hectares de zones NA du POS, 56,3 hectares (32,7% des zones NA) ont été construit, principalement sur les secteurs Champ Chabert, plateau du Gros Bois, autour du Château de Monteynard et sur les coteaux au nord du bourg.

1-3- La période d'application du premier PLU

Le PLU répartissait les zones comme suit :
- zones « U » : 9,0% du territoire communal, soit 106,6 hectares
- zones « AU » : 11,6% du territoire communal, soit 137,2 hectares (7,8% pour l'habitat soit 92,2ha et 3,8% pour les activités et les équipements soit 45,0ha)
- zones « A » : 31,2% du territoire communal, soit 369,7 hectares
- zones « N » : 48,2% du territoire communal, soit 571,1 hectares

Les zones agricoles ont donc augmenté en superficie (en terme de zonage) entre le POS et le premier PLU passant de 27,4% à 31,2%.

2 - EVOLUTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE[5]

2-1- Consommation foncière à destination d'habitat

Sur la période d'application du PLU (novembre 2005 – juin 2009), les permis d'aménager des lotissements et les permis pour de l'habitat individuel diffus ont explosé. Sur ces 4 années, 12 lotissements ont été autorisés représentant 82 lots, contre seulement 2 lotissements pour 16 lots sur les 4 dernières années du POS (2002-2005). Les autorisations de maisons individuelles libres ont également connu une nette augmentation pendant la période PLU (20 maisons entre 2005 et 2009 contre 8 sous le POS de 2002 à 2005).

De nombreux logements collectifs ont également été autorisés pendant l'application du PLU (133 logements) tandis qu'aucun n'a été créé pendant les 4 dernières années d'application du POS.

Depuis juin 2009 et le retour du POS, le rythme des autorisations a diminué pour atteindre celui précédent l'application du PLU.

Dans la période d'application du PLU, 11,61 hectares ont été urbanisés pour l'habitat sur la commune totalisant 235 logements autorisés, soit 20,2 logements/hectare. Toutefois, l'important programme collectif de la Marelle « fausse » ces chiffres. Si l'on exclut cette opération, le nombre de logements créés atteint 121 pour 9,30 ha urbanisés, soit 13,0 logements/hectare.

Durant l'application du PLU, la consommation foncière de terrains naturels ou agricoles s'élève donc à près de 3 ha par an (2,91ha/an) à destination de l'habitat.

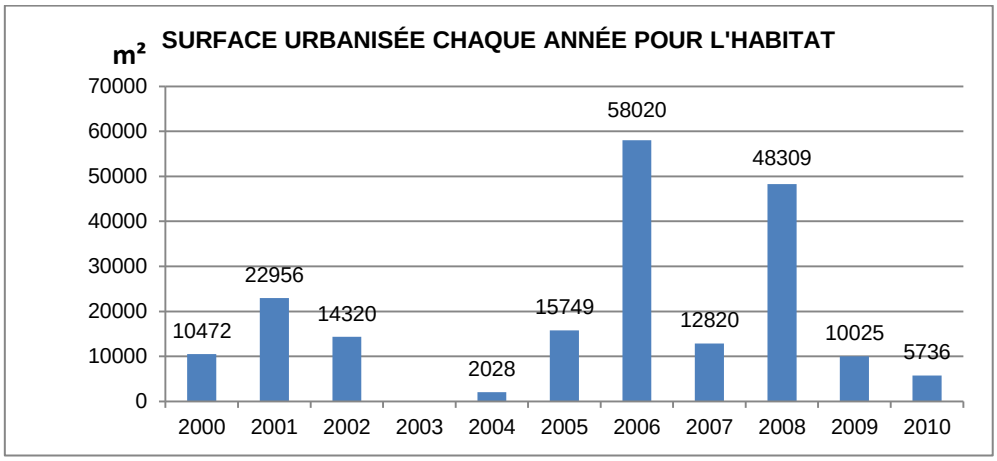
CONSTRUCTIONS AUTORISEES ENTRE 2000 ET 2010 SELON LE DOCUMENT D'URBANISME[6]
Constructions à usage d'habitation

	Document applicable	Maisons individuelles libres	Lotissements	Collectifs	Total logements	Surface totale	Densité
		nombre de logements	*nombre de lots*	*nombre de logements*		*m²*	*log/ha*
2010	POS	2	7	0	9	4 847	18,57
2009	PLU	4	6	0	10	8 583	11,65
2008	PLU	4	33	8	45	42 369	10,62
2007	PLU	8	5	11	24	12 713	18,88
2006	PLU	4	38	114	156	52 474	29,73
			2006 sans le projet de la Marelle		*42*	*29 362*	*14,30*
2005	POS	4	8	0	12	18 945	6,33
2004	POS	2	0	0	2	2 260	8,85
2003	POS	1	0	0	1	20 142	0,50
2002	POS	1	8	0	9	15 665	5,75
2001	POS	2	19	26	47	23 966	19,61
2000	POS	1	10	7	18	5 338	33,72

TOTAL 2006 à 2009 PLU	20	82	133	235	116 139	20,23
TOTAL 2002 à 2005 POS	8	16	0	24	57 012	4,21

Source : données communales

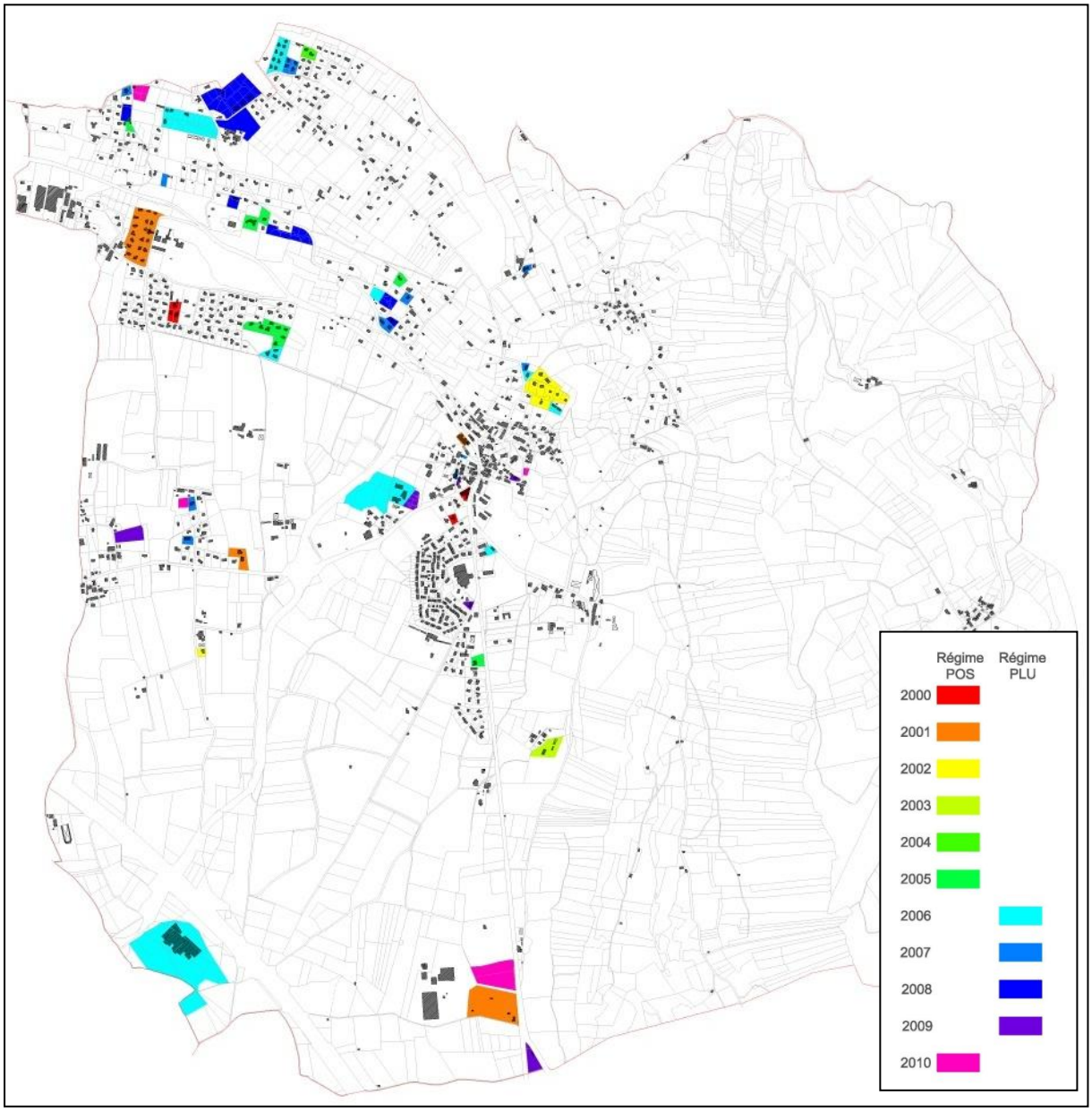
[5] Sources : données communales



Source : données communales

2-2- Consommation foncière totale

AUTORISATIONS DE CONSTRUCTIONS de 2000 à 2010



Source : Données communales

De 2000 à 2010, les activités économiques ont consommés 60 000 m² de terres non urbanisées. Il s'agit de l'emprise de l'entreprise Rossignol à Centr'Alp2. Les équipements ont urbanisés 29 146 m² de surfaces naturelles ou agricoles, destinés à la construction du centre de tri des collectes, à la ressourcerie et aux hangars des services techniques.

Durant l'application du PLU, ce sont au total (habitat, équipements et activités) 18,15 ha qui ont été urbanisés en 4 ans. Entre 2002 et 2005, ce total s'élève à 5,70 ha sous le régime du POS.

Entre 2000 et 2010, l'urbanisation (habitat, équipements et activités) a gagné 29,64 ha de terres agricoles ou naturelles.

CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2000 ET 2010 SELON LE DOCUMENT D'URBANISME

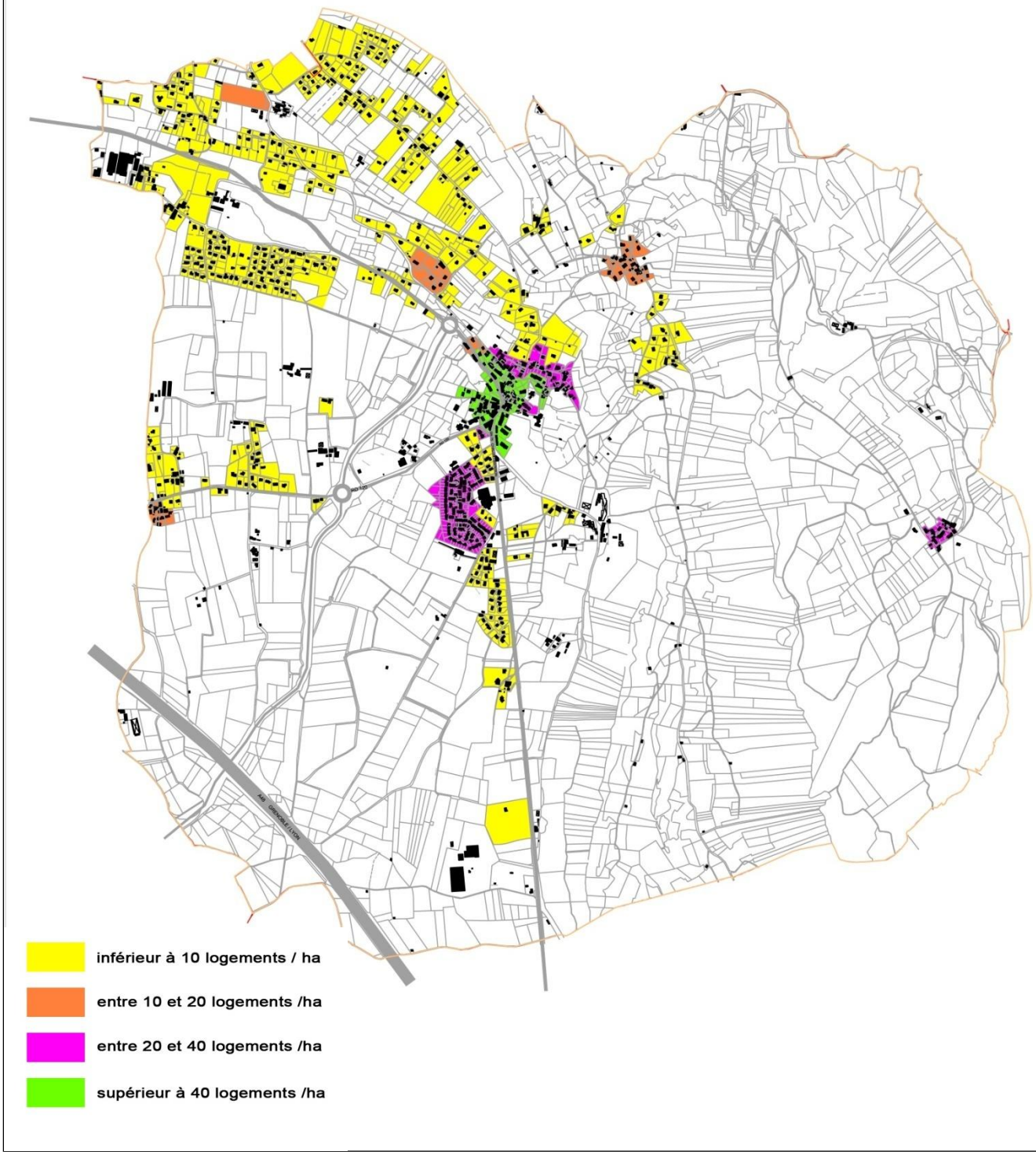
	Document applicable	Surface totale d'habitat	Surface totale d'activités	Surface totale d'équipements	Surface totale urbanisée		Part de l'habitat dans la consommation foncière
		m²	*m²*	*m²*	*m²*		
2010	POS	4 847	0	6 896	11 743		41,28%
2009	PLU	8 583	0*	3 375	11 958		71,78%
2008	PLU	42 369	0	0	42 369		100,00%
2007	PLU	12 713	0	910	13 623		93,32%
2006	PLU	52 474	60 000	1 055	113 529		46,22%
2005	POS	18 945	0	0	18 945		100,00%
2004	POS	2 260	0	0	2 260		100,00%
2003	POS	20 142	0	0**	20 142		100,00%
2002	POS	15 665	0	0	15 665		100,00%
2001	POS	23 966	0	16 910	40 876		58,63%
2000	POS	5 338	0	0	5 338		100,00%
TOTAL de 2000 à 2010		207 302	60 000	29 146	296 448		69,93%

*Un bâtiment à usage commercial Help Car a été autorisé, cependant il est situé dans une parcelle déjà urbanisée.
**Un bâtiment de vestiaires douches pour les tennis a été construit au milieu des terrains de sports, une zone déjà urbanisée.

Source : Données communales

3 - LES DENSITES URBAINES

DENSITES URBAINES



L'habitat sur la commune de la Buisse est en grande majorité peu dense. Les lotissements avec des parcelles de taille comprise entre 700 et 1500 m² expliquent la faible densité bâtie de la commune. Toutefois, certaines opérations d'habitat individuel offrent une densité plus importante (le Pré Rambaud par exemple). La mise en œuvre du premier PLU avec moins de contraintes en terme de superficie a permis une réduction des tailles de parcelles en lotissement comprise entre 600 et 800m².

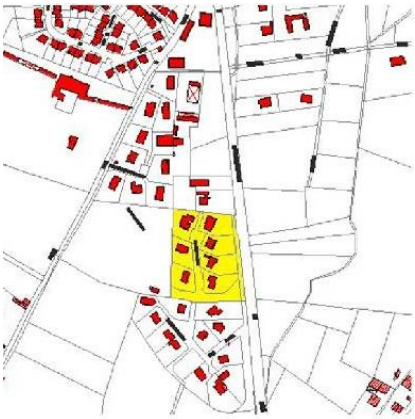
Maisons individuelles libres ou en procédure

L
S
E
D





Résidence du stade :
Surface parcellaire moyenne : 938 m²
Emprise au sol moyenne : 14%
Densité moyenne : 8 log/ha





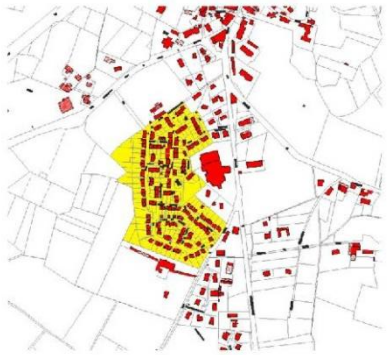
Lotissement Chemin du Château :
Surface parcellaire moyenne : 874 m²
Emprise au sol moyenne : 13%
Densité moyenne : 9 log/ha





Maisons jumelées

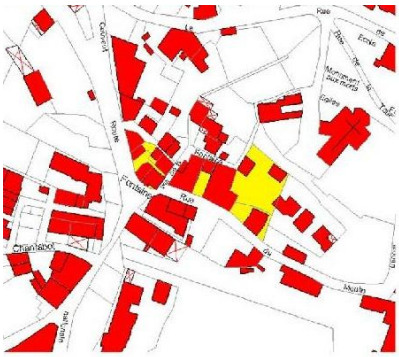
Lotissement Chemin du Château :
Surface parcellaire moyenne : 874 m²
Emprise au sol moyenne : 13%
Densité moyenne : 9 log/ha





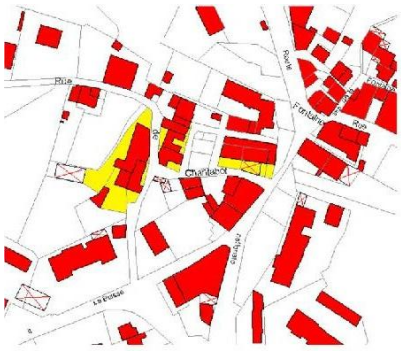
Habitat ancien du bourg et des hameaux

Impasse de la fontaine :
Surface parcellaire moyenne : 181 m²
Emprise au sol moyenne : 54%
Densité moyenne : 68 log/ha





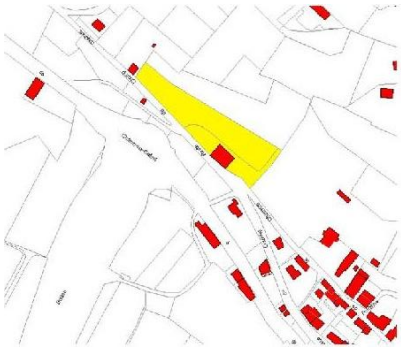
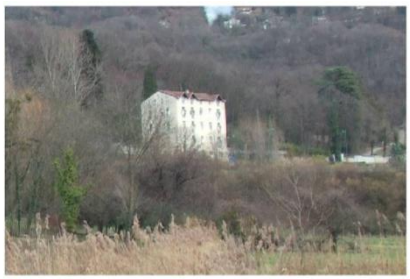
Rue de Chantabot :
Surface parcellaire moyenne : 223 m²
Emprise au sol moyenne : 78%
Densité moyenne : 51 log/ha



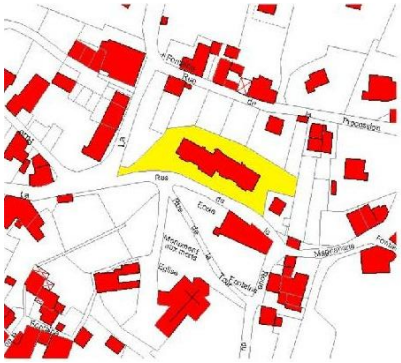


Habitat collectif

Résidence le Couvent:
Surface parcellaire moyenne : 5390 m²
Emprise au sol moyenne : 10%
Densité moyenne : 28 log/ha

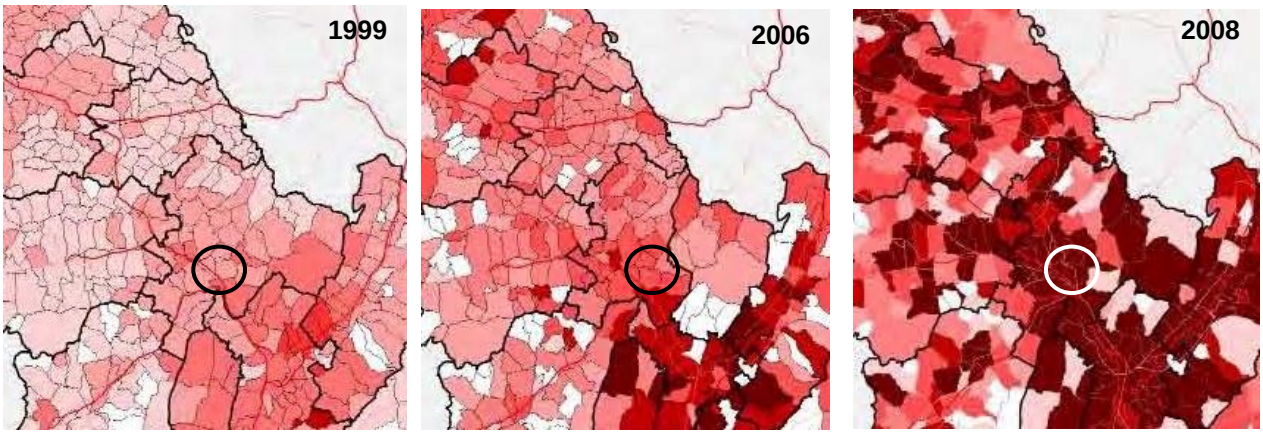




Rue de la Magnanerie:
Surface parcellaire moyenne : 2121 m²
Emprise au sol moyenne : 24%
Densité moyenne : 136 log/ha





4 – EVOLUTION DES PRIX



Source : Débat sur la fragmentation socio-spatiale, SCOT de la région urbaine Grenobloise

Prix/m² moyen par commune

- 3000 € et plus
- 2500 à 3000 €
- 2000 à 2500 €
- 1500 à 2000 €
- 1000 à 1500 €
- Moins de 1000 €

Le Pays Voironnais et La Buisse connaissent une forte pression foncière et immobilière. Le marché immobilier et de terrains à bâtir sont très dynamiques. Le Pays Voironnais était le deuxième plus gros volume de transaction après le Grésivaudan en 2004.

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LA BUISSE



1.2

Rapport de présentation

Diagnostic fonctionnel et morphologique

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du :

approuvant le projet du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et signature :

folia
Urbanisme
Paysage

Préambule

Cette partie du diagnostic est issue du diagnostic réalisé par Arche 5, bureau d'études mandataire du PLU approuvé en 2005. Il a été repris, complété et mis à jour par FOLIA.

Sommaire

PARTIE 2 DIAGNOSTIC TERRITORIAL FONCTIONNEL ET MORPHOLOGIQUE 3

CHAPITRE 1 : ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL 4

1 – L'évolution spatiale de la commune 4
1-1- L'évolution spatiale de la commune 4
2 – La structure actuelle de la commune 7
2-1- Le réseau viaire 8
2-1-1- Un réseau viaire structuré par 2 grandes voies 8
2-1-2- Lacunes de maillage et problèmes du réseau viaire 9
2-1-3- Des logiques différentes selon les secteurs 9
2-2- La structure du bâti 10
2-3- Le découpage parcellaire 11
3 – Patrimoine et éléments remarquables 14
3-1- Les grottes 15
3-2- L'époque Romaine 16
3-3- L'époque médiévale et le prieuré de La Buisse 17
3-4- Le développement communal 17
3-5- Des formes urbaines et éléments bâtis intéressants 19
3-6- Le château et les demeures de caractère 20
3-7- Le réseau des fontaines 23
3-9- Une ancienne tradition de colonies de vacances 27
3-10- Un passé industriel 27

CONCLUSION CHAPITRE 1 28

CHAPITRE 2 : ANALYSE SENSIBLE DES SECTEURS 30

1 – Modes d'urbanisation et d'utilisation des sols 30
1-1- Le Village 31
1-2- Les Hameaux 31
1-3- Les Faubourgs 31
1-4- Le "Tissu Moderne" : Les Collectifs 32
1-5- Les zones d'activités 32
1-6- Les Secteurs d'équipements 32
1-7- Les lotissements 33
1-8- L'habitat individuel diffus 33
1-9- Les exploitations agricoles 33
1-10- Les ensembles patrimoniaux 33
1-11- La RD1075 34
1-12- Les espaces agricoles 34
1-13- Les espaces à enjeux 34
2 - Caractéristiques des entrées de ville 37
2-1- RD1075 sud - une entrée de ville diffuse et peu qualitative 38
2-2- Gay-Rue des écoles : une entrée en devenir 39
2-3- RD121 - entre déviation et grand paysage 40
2-4- RD120 - Le Gay 41
2-5- Le Gros Bois 42
3 - Caractéristiques et fonctionnement des secteurs 43
3-1- Découpage des secteurs 43
3-2- LE CENTRE BOURG 43
3-2-1- Situation 44
3-2-2- Développement 44
3-2-3- Forme urbaine 45
3-2-4- Structure paysagère 45
3-2-4- Structure dans le grand paysage 47
3-2-5- Hiérarchie du réseau viaire 47
3-2-6- Fonctionnement urbain du secteur 48
3-2-7- Typologies bâties 50
3-2-8- Hauteur du bâti 51
3-2-9- Les implantations du bâti 51
3-2-9- Conclusion 52
3-3- LES FAUBOURGS 53
3-3-1- Situation 53
3-3-2- Développement 54

3-3-3- Forme urbaine 56
3-3-4- Structure paysagère 56
3-3-5- Hiérarchie du réseau viaire 58
3-3-6- Fonctionnement urbain du secteur 59
3-3-7- Typologies bâties 62
3-3-8- Hauteur du bâti 63
3-3-9- Conclusion 65
3-4- LES COTEAUX 65
3-4-1- Situation 65
3-4-2- Développement 66
3-4-3- Forme urbaine 67
3-4-4- Structure paysagère 68
3-4-5- Hiérarchie du réseau viaire 69
3-4-6- Fonctionnement urbain du secteur 71
3-4-7- Typologies bâties 77
3-4-8- Hauteur du bâti 79
3-4-9- Conclusion 80
3-5- LA PLAINE 80
3-5-1- Situation 80
3-5-2- Développement 81
3-5-3- Forme urbaine 83
3-5-4- Structure paysagère 83
3-5-5- Hiérarchie du réseau viaire 87
3-5-6- Fonctionnement urbain du secteur 88
3-5-7- Typologies bâties 92
3-5-8- Hauteur du bâti 93
3-5-9- Conclusion 95
3-6- LA FALAISE DU GRAND RATZ 95
3-6-1- Situation 95
3-6-2- Développement 96
3-6-3- Forme urbaine 97
3-6-4- Structure paysagère 98
3-6-5- Hiérarchie du réseau viaire 99
3-6-6- Fonctionnement urbain du secteur 100
3-6-7- Typologies bâties 101
3-6-8- Hauteur du bâti 101
3-6-9- Conclusion 101
3-7- LE PLATEAU DU GRAND RATZ 102
3-7-1- Situation 102
3-7-2- Développement 102
3-7-3- Forme urbaine 103
3-7-4- Structure paysagère 104
3-7-5- Hiérarchie du réseau viaire 106
3-7-6- Fonctionnement urbain du secteur 107
3-7-7- Typologies bâties 108
3-7-8- Hauteur du bâti 108
3-7-9- Conclusion 108

CONCLUSION CHAPITRE 2 109

CHAPITRE 3 : SYNTHESE DES DYSFONCTIONNEMENTS URBAINS ET AXES DE REFLEXION 110

PARTIE 2
DIAGNOSTIC TERRITORIAL FONCTIONNEL ET MORPHOLOGIQUE

CHAPITRE 1 :
ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL

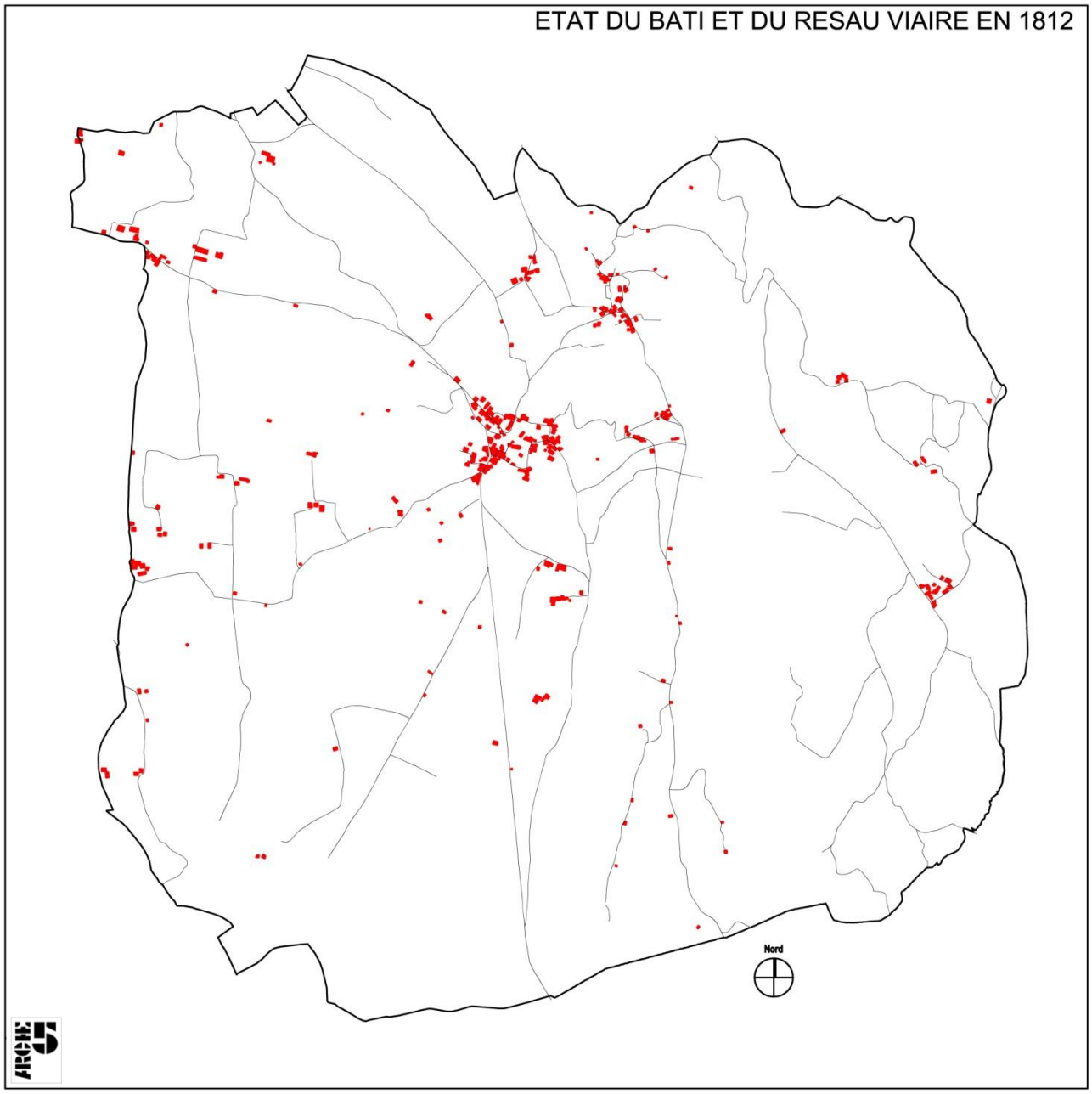
1 – L'EVOLUTION SPATIALE DE LA COMMUNE

1-1- L'évolution spatiale de la commune

Les premiers plans reflétant l'état de la commune datent de 1812 (cadastre Napoléonien), lors de l'établissement des premiers relevés cadastraux.

L'évolution de la commune est relativement modérée jusqu'au milieu du XXème siècle, la croissance industrielle et pavillonnaire s'effectuant plutôt sur les communes centres (Voiron et Moirans). A partir des années 1970 (et surtout 1980), La Buisse connaît une période de développement beaucoup plus importante et plus éparpillée sur le territoire communal.

Le cadastre napoléonien met en évidence le mode de constitution de l'espace communal sous la forme d'un bourg, accompagné de hameaux fermiers ou de fermes isolées dispersés sur les coteaux et dans la plaine (Les combes, Le Pansu, Le Grand Ratz, le Gay). Ces ensembles de constructions se sont implantés le long de chemins ruraux assurant les liaisons entre eux ainsi qu'avec les bourgs voisins (Saint Jean de Moirans, Moirans, Coublevie).

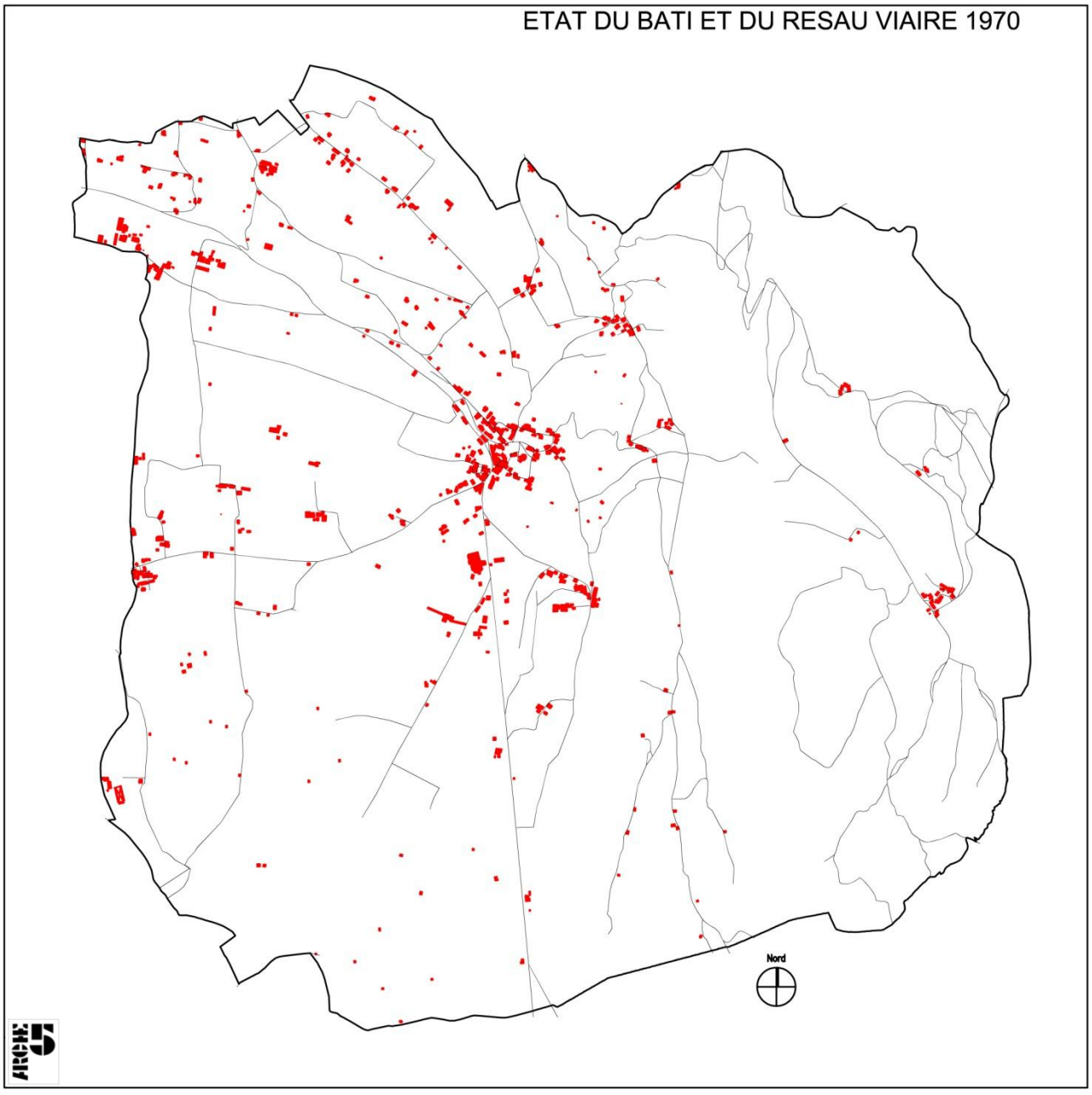


Le bourg de La Buisse s'est quant à lui développé sur l'ancienne route de Grenoble à Voiron, sur les dernières courbes de niveaux entre les coteaux et la plaine soumise aux caprices de l'Isère et des nombreux cours d'eau.
Le bourg de La Buisse s'identifie comme une structure très agglomérée construite autour de l'actuelle RD1075, des rues de La charrière, de la Grande Montée, des Moulins, du Couvent et de la Magnanerie.

Jusqu'au milieu du XXème siècle, la commune de La Buisse se développe peu, l'essentiel de l'activité communale étant voué à l'agriculture.

Au début du XXème siècle, les premières implantations d'habitat individuel voient le jour sur les coteaux depuis le village jusqu'à la commune de Coublevie. Le développement de la carrière Balthazard et Cotte et l'arrivée de la papeterie de part et d'autre de la RD1075 constituent également des évolutions marquantes dans le paysage buissard.

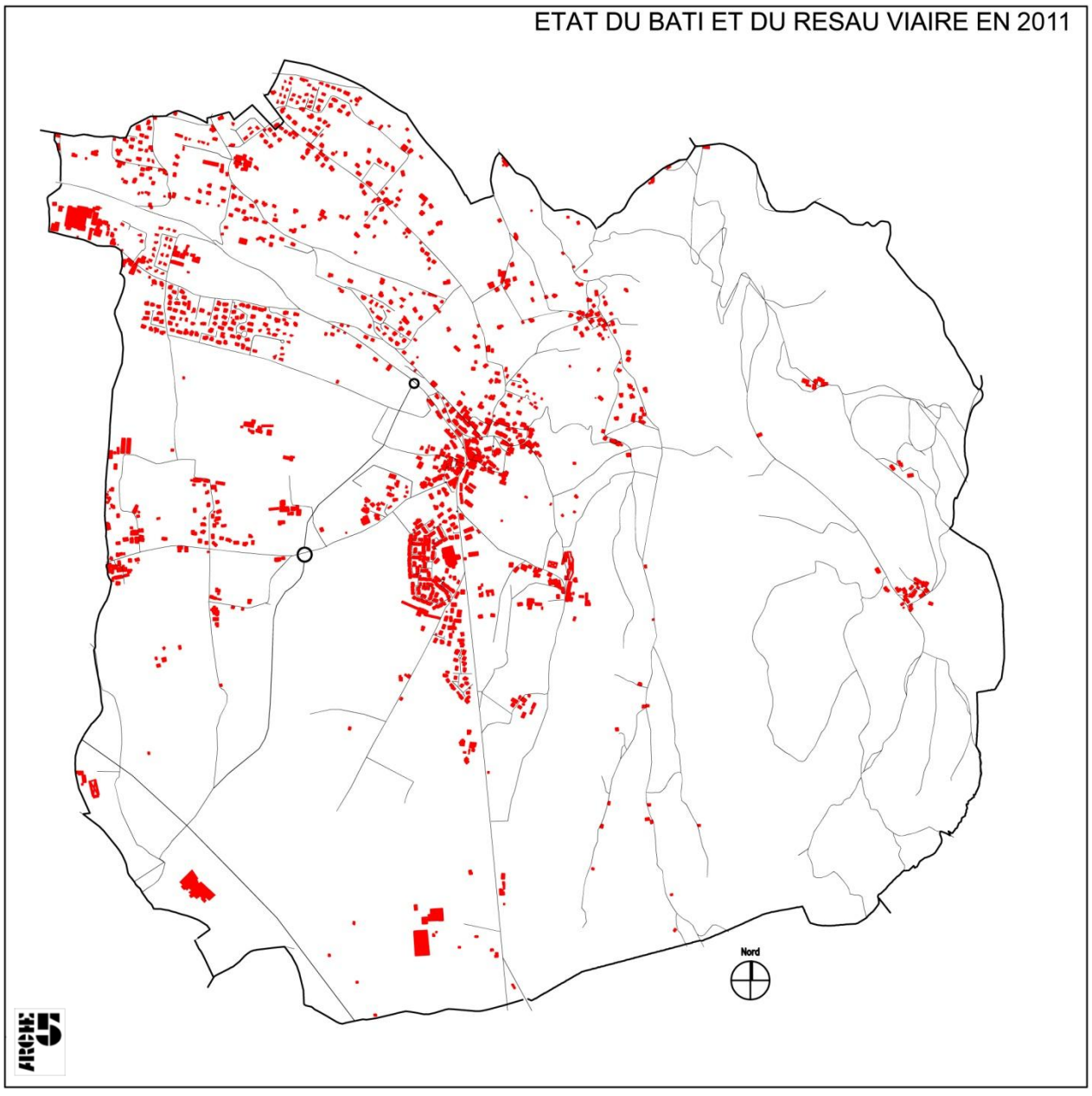
La principale phase d'extension de la commune correspond à la période de croissance liée à la périurbanisation depuis les années 70 environ. Essentiellement réalisé sous forme d'habitat individuel, ce développement se répartit au Sud du village, à l'Ouest de la RD1075 et au pied des coteaux au Sud de la RD1075 vers le hameau du Pansu pour les opérations de lotissements, tandis que l'individuel diffus mite tout le territoire de façon toutefois un plus marquée au-dessus du village en direction des Combes, le long de la RD120 vers le hameau du Gay et surtout sur les coteaux.



Cette étape de croissance de la commune est également marquée par l'arrivée de la déchetterie intercommunale au Sud du territoire.
La comparaison des plans du territoire buissard à différentes époques fait apparaître l'évolution de l'armature du réseau viaire de la commune. Le réseau viaire de La Buisse a toujours été relativement étendu et connecté aux territoires limitrophes dans un système orienté Nord / Sud et Est / Ouest dans la plaine. Les relations Est / Ouest dans le massif de la Chartreuse, du fait de la topographie difficile des terrains, ont toujours été moins développées. Les habitants se sont adaptés aux aléas et éléments naturels en construisant très vite des voiries sur les hauteurs.

Relativement étendu dès le XIXème siècle, puisque traversant tous les hameaux, le réseau de voies s'est complété, depuis les années 1970, d'un système de ramifications en impasse assurant la desserte des nouvelles constructions qui autonomise des secteurs et rend parfois impossible des relations de proximité. Dans le même temps, certains chemins ont disparus, soit parce qu'ils étaient difficilement praticables (vers le plateau du Grand Ratz par exemple), soit par manque d'entretien. L'implantation récente de la RD121 a permis d'améliorer les relations internes à la commune depuis la RD1075 jusqu'à l'A48. Cette dernière, située en limite Sud / Ouest du territoire communal, représente une coupure que l'on peut tout de même franchir en deux points. C'est également à cette occasion que sont apparus les premiers giratoires sur le territoire buissard.

L'extension du plateau du Gros Bois, déconnectée de l'urbanisation du centre-bourg de la Buisse est en revanche en lien avec l'urbanisation de la commune de Coublevie, le Gros Bois formant une extension continue de l'urbanisation de cette commune.



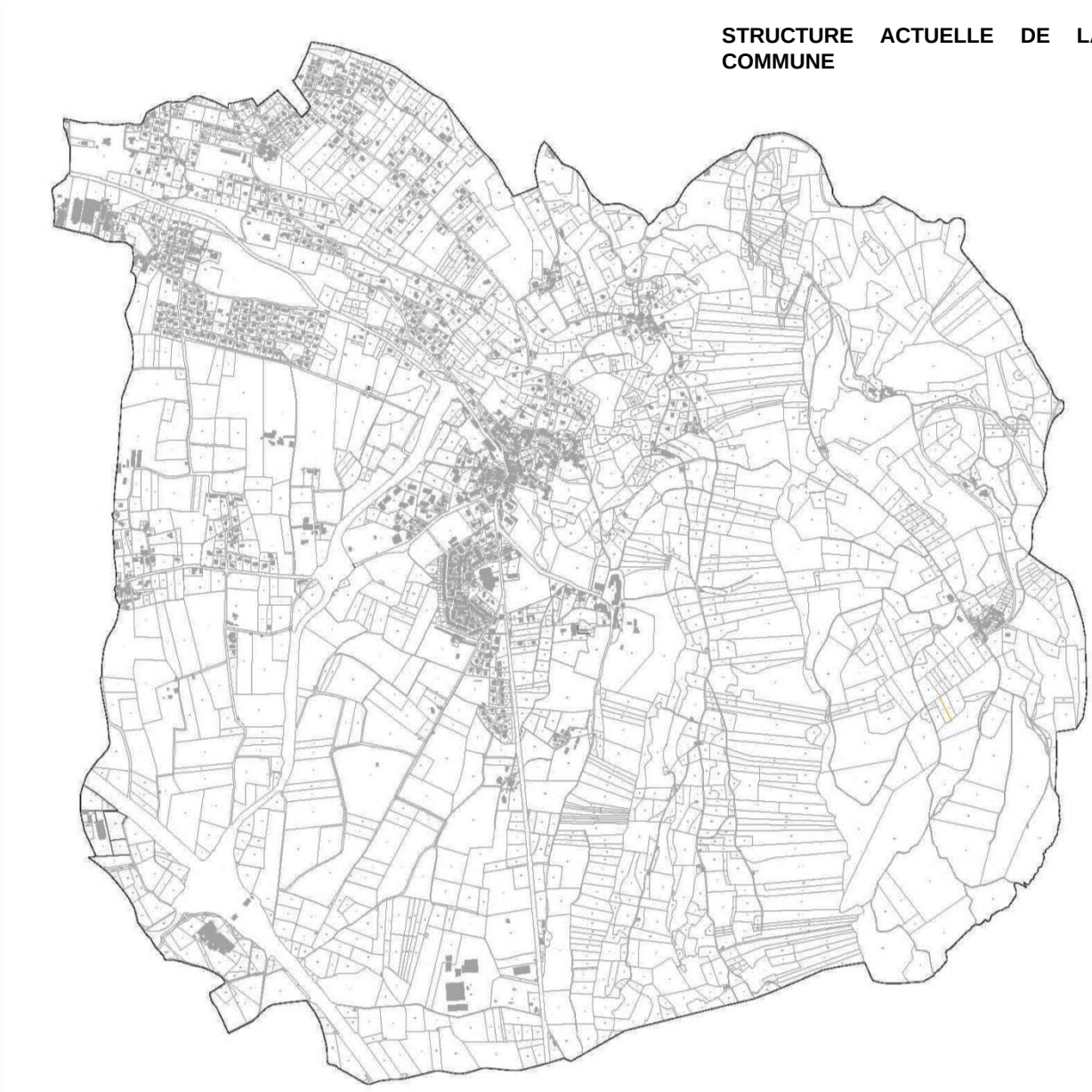
Les couches d'urbanisation successives de la commune ont eu pour conséquence un remplissage progressif et de manière disparate du territoire, sans pour autant aboutir à la constitution d'un espace urbain cohérent et maîtrisé.

2 – LA STRUCTURE ACTUELLE DE LA COMMUNE

La lecture de l'espace d'une commune s'effectue par décomposition, en couches superposables du plan de territoire classique. Les différentes planches réalisées présentent séparément le réseau viaire, le découpage parcellaire et la structure bâtie, mettant ainsi en évidence l'organisation dans l'espace des éléments qui définissent le territoire, et faisant apparaître les logiques de fonctionnement des formes urbaines. La rue, la parcelle, le bâti sont les trois éléments de base de la formation des tissus urbains :

- La rue, élément de circulation et de distribution. Son tracé traverse le temps et la rue est l'élément permanent des tissus urbains. Toute volonté d'aménager se traduit par le tracé d'une voie de desserte. L'espace public est composé pour plus de 90% de rues.
- La parcelle supporte le bâti, elle permet de délimiter l'emprise privée du sol de l'emprise publique.
- Le bâti, l'architecture, le relief de la ville. C'est l'élément le moins permanent du territoire, interchangeable au cours du temps.

STRUCTURE ACTUELLE DE LA COMMUNE



2-1- Le réseau viaire

Le réseau viaire représente le tracé général du territoire, l'armature au sol de l'espace construit. La lecture du tracé fait apparaître diverses informations sur la structure spatiale, notamment la hiérarchie établie entre les rues et les logiques de constitution et de développement de l'espace.

2-1-1- Un réseau viaire structuré par 2 grandes voies

Le réseau viaire se décompose en un réseau de voiries principales traversant la commune d'Est en Ouest dans la plaine et du Nord au Sud : A48 Lyon / Grenoble, RD1075 Bourg en Bresse/Sisteron et RD120 et 121 reliant l'A48 au village et à la RD1075.
L'A48 est située à l'extrémité Sud / Ouest de la commune et sépare la plaine agricole de la zone d'activités Centr'Alp 2. L'axe d'accès principal de la commune reste la RD1075 qui traverse le centre, elle relie Grenoble à Voiron et dessert les principales zones d'habitat de La Buisse.
Hormis la RD121 qui se connecte à l'A48, le reste du réseau de voies secondaires se greffe sur cette RD1075 et se poursuit souvent sur les communes voisines (coteaux et plaine vers le secteur du Pansu). L'Est de la commune (plateau du Grand Ratz) est très mal desservi depuis La Buisse et il est nécessaire de passer par les communes voisines pour y accéder (à cause de la topographie très raide des contreforts de Chartreuse). Les coteaux sont desservis par deux principales voiries, la route de Gros Bois et la route de Champ Chabert. Dans la plaine, seule la route de La Carle relie la RD1075 à la RD120 (hameau du Gay) du Nord au Sud. Son accès sur la RD1075 reste extrêmement confidentiel et peu sécure.



2-1-2- Lacunes de maillage et problèmes du réseau viaire

La cartographie révèle des lacunes de maillage sur l'ensemble du territoire communal :

- Les voies secondaires se connectent en effet sur les routes principales (RD1075 et RD121) mais ne les traversent pas.
- En outre, le réseau offre un semblant de maillage grâce aux chemins communaux, qui, dans la réalité, sont souvent impraticables et ne permettent pas de joindre les voiries secondaires comme le plan le laisse supposer.
- Enfin, le système de voies de desserte est représenté principalement par des voies en impasse, souvent privées et se raccordant sur le réseau public sans aucun lien entre elles. Ces voies en impasse traduisent autant d'opérations introverties réalisées de manière autonome, sans maillage, sans liaison continue avec le territoire auquel elles appartiennent.

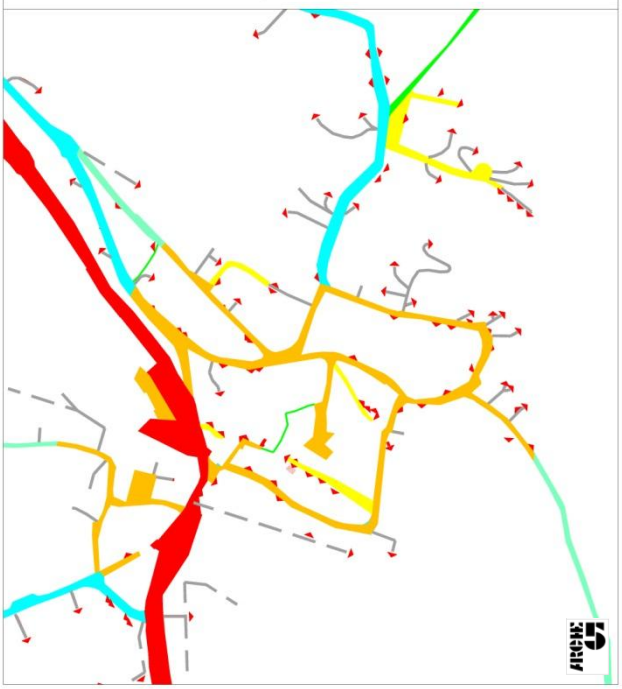
Cette absence de référence au contexte produit un tissu constitué de fragments indépendants et perturbe la notion de cohérence globale du territoire.

Ce système de développement en impasse induit deux problèmes majeurs :

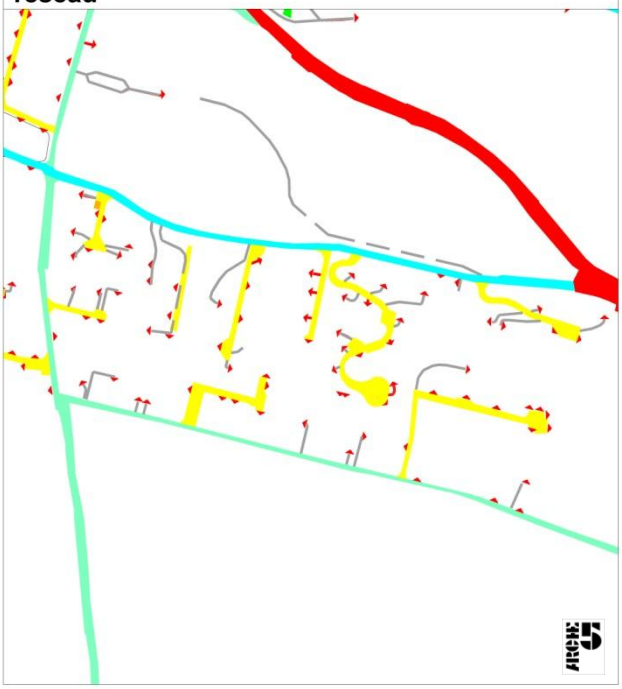
- D'une part, il ne permet pas de constituer une armature globale et cohérente de l'espace urbanisé ;
- D'autre part, il entraîne des difficultés de gestion, un surcoût de viabilisation et une perte d'espace non négligeable (dédoublement des réseaux, des voies d'accès, aires de retournement, circulation complexe des véhicules du service public,…).

2-1-3- Des logiques différentes selon les secteurs

Le système de desserte du centre : adressage et accès sur la voie publique



Le système de desserte des lotissements : des voies en impasse déconnectées du reste du réseau



Ces logiques sont toutefois quelques peu différentes selon la situation dans le territoire communal :

- Dans le village, le système s'organise en boucle implantées dans la pente et est constitué principalement par des voiries publiques maillées. Les voiries desservent de nombreuses parcelles et les accès confidentiels sont limités. Des liaisons piétonnes complètent le système dans le sens de la pente, principalement sous forme d'escaliers ;

- Aux abords de la RD1075, les voies s'organisent en système de desserte à la parcelle ou en voies de lotissements, c'est à dire sous forme d'impasses sans aucun lien entre elles et déconnectées du réseau public ;

- Sur les coteaux, la trame viaire s'organise en fonction de la pente et les deux routes principales sont parallèles aux courbes de niveaux. Le système s'oriente principalement selon l'axe Nord-Ouest / Sud-Est ; Ces voiries se prolongent souvent par des voies de desserte privées ou par des chemins communaux ; Les connections verticales entre ces axes sont difficiles et rares ;

- Dans la plaine, le système est beaucoup moins dense et issu d'un fonctionnement agricole structuré en grands tènements traversés uniquement par des chemins d'exploitations. Un seul axe confidentiel Nord / Sud relie la RD1075 à la RD120 (chemin de La Carle).

Ces systèmes traduisent une double évolution du réseau viaire de La Buisse :

- Une structure qui découle de la pratique de l'espace, en termes de déplacement, de desserte et de type d'occupation du sol, plus que d'une organisation volontaire du territoire communal ;

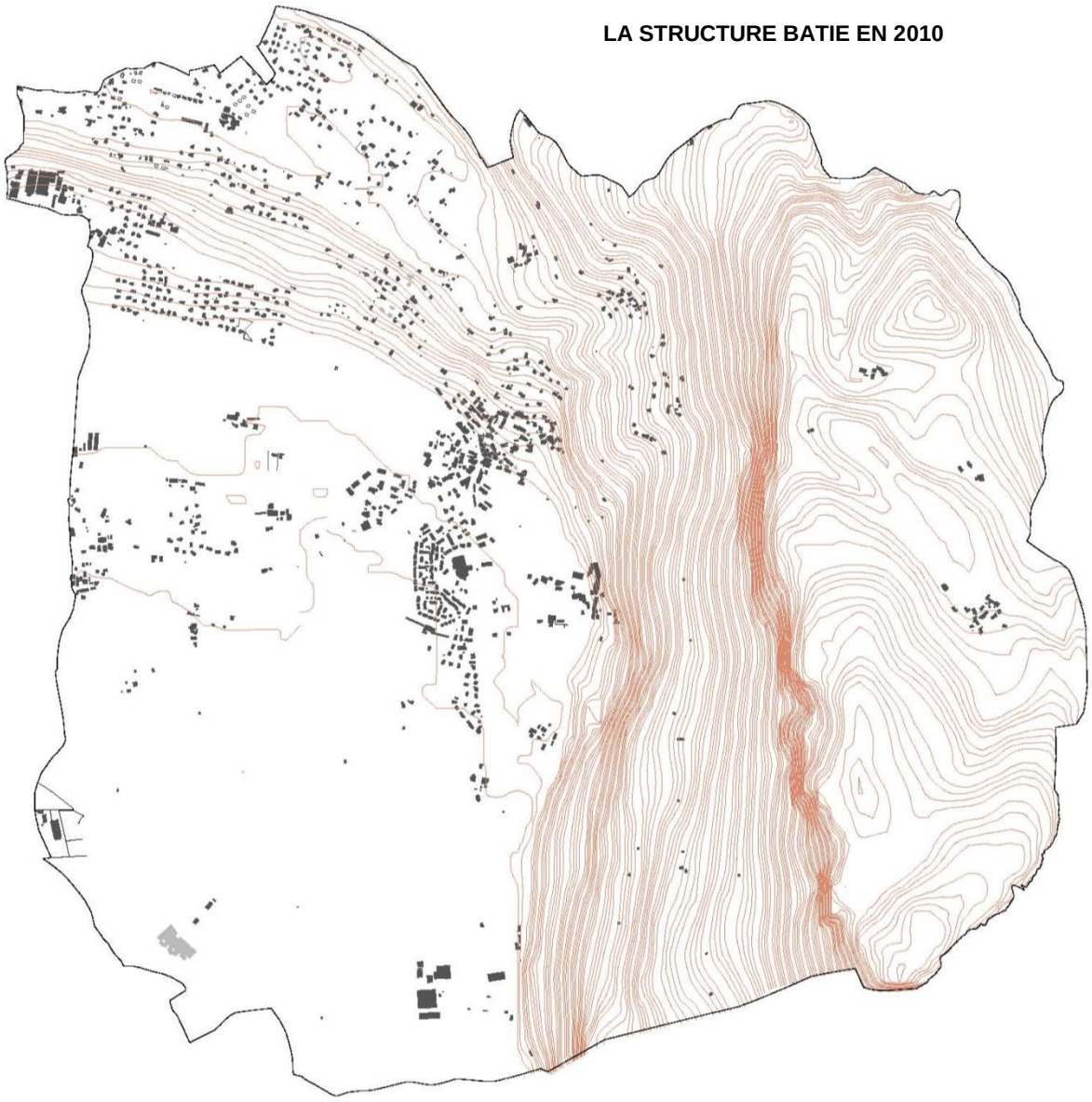
- Un réseau de voies nouvelles faiblement connectées entre elles d'où un tracé global de l'espace urbain peu cohérent, qui se traduit par des difficultés de gestion, un surcoût de viabilisation, un repérage difficile,....

Toutefois le système de voirie notamment sur le plateau du Gros Bois permet un meilleur accès à la commune de Coublevie qu'au centre-bourg de la Buisse.

2-2- La structure du bâti

La lecture des éléments bâtis du territoire permet de mettre en relation les notions de vide et de plein de l'espace communal.

LA STRUCTURE BATIE EN 2010



La structure du bâti met en évidence les espaces relativement denses et organisés du territoire communal. La maîtrise des espaces publics et non bâtis du territoire se perçoit en négatif sur le plan du bâti : le système viaire apparaît clairement délimité par les édifices qui le bordent. Ainsi la RD1075 (dans le village et au Sud de celui-ci), la rue de la Procession, le chemin du Pansu et le chemin de Balthazard, peuvent se deviner sur le plan. Ce sont les voies qui bordent les hameaux les plus anciens de La Buisse, les implantations récentes ne permettant pas de lire aussi clairement les systèmes de voiries.

Ainsi, une grande partie du territoire peut se définir comme un ensemble de tâches dispersées et inorganisées. Cette caractéristique correspond à l'ensemble des constructions édifiées indépendamment de toute réflexion élargie sur la composition et la gestion de l'espace. Le système de la rue, et de l'espace public en général, comme élément ordonnateur du bâti ne se perçoit plus.

La deuxième information qui se dégage du plan du bâti est la caractéristique des différents types de tissus qui composent l'espace et leur emplacement sur le territoire. On peut en effet distinguer les emprises industrielles, la ZA du Pansu, les anciennes papeteries (aujourd'hui ateliers de l'AFIPAIM), le siège de Rossignol, les emprises des équipements, la déchetterie principalement, ainsi que les lotissements de Pré Rambaud, du Grand Champ ou des Fournières le long de la RD1075 ou en pied de coteaux, les hameaux du Gay dans la plaine ou de Champ Chabert sur les coteaux ainsi qu'un ensemble non négligeable de constructions individuelles disséminées sur le territoire communal de manière anarchique.

En opposition aux espaces construits, le plan met en évidence les espaces non urbanisés de la commune. En dehors de la plaine agricole, de la falaise et du plateau du Grand Ratz, il reste de nombreux espaces interstitiels sur les coteaux ou en périphérie du bourg.
La mise en relation de la carte du bâti avec le plan topographique montre bien les logiques de développement de la commune :

- La partie Est de la commune est essentiellement constituée par les contreforts de Chartreuse et reste donc préservée de l'urbanisation.
- La plaine reste occupée principalement par les activités agricoles et leurs terres.
- Les coteaux (plateaux et pentes douces du Nord de la commune) par leur topographie douce et leur orientation plein Sud sont devenus le site privilégié d'implantation des constructions, en particulier de l'habitat individuel disséminé de manière relativement aléatoire sur l'ensemble du secteur. Il semblerait qu'elles se soient implantées au gré des opportunités foncières, l'ensemble du secteur possédant une vue imprenable sur le grand paysage et un ensoleillement maximum.

2-3- Le découpage parcellaire

La parcelle est l'unité de référence du partage du territoire. Support des diverses occupations du sol, le découpage parcellaire est le reflet de l'organisation foncière de l'espace et de son évolution.
Le plan parcellaire de la commune de La Buisse montre un découpage très hétérogène du territoire communal, composé de grandes parcelles de formes diverses dans la plaine et sur le plateau du Grand Ratz, de parcelles en lanières sur les coteaux et sur les contreforts de Chartreuse et de parcelles plus petites dans le centre et les secteurs construits.

Les emprises agricoles se distinguent par la forme et la taille de leurs parcelles : rectangulaires et de grandes tailles dans la plaine et sur le plateau du Grand Ratz, en lanière sur les parties non urbanisées des coteaux.
Certaines grandes parcelles de la plaine sont issues des remembrements successifs dont le dernier a eu lieu en 2001.
Les parcelles en lanière les plus marquées sont celles de la falaise et des bois non cultivés.

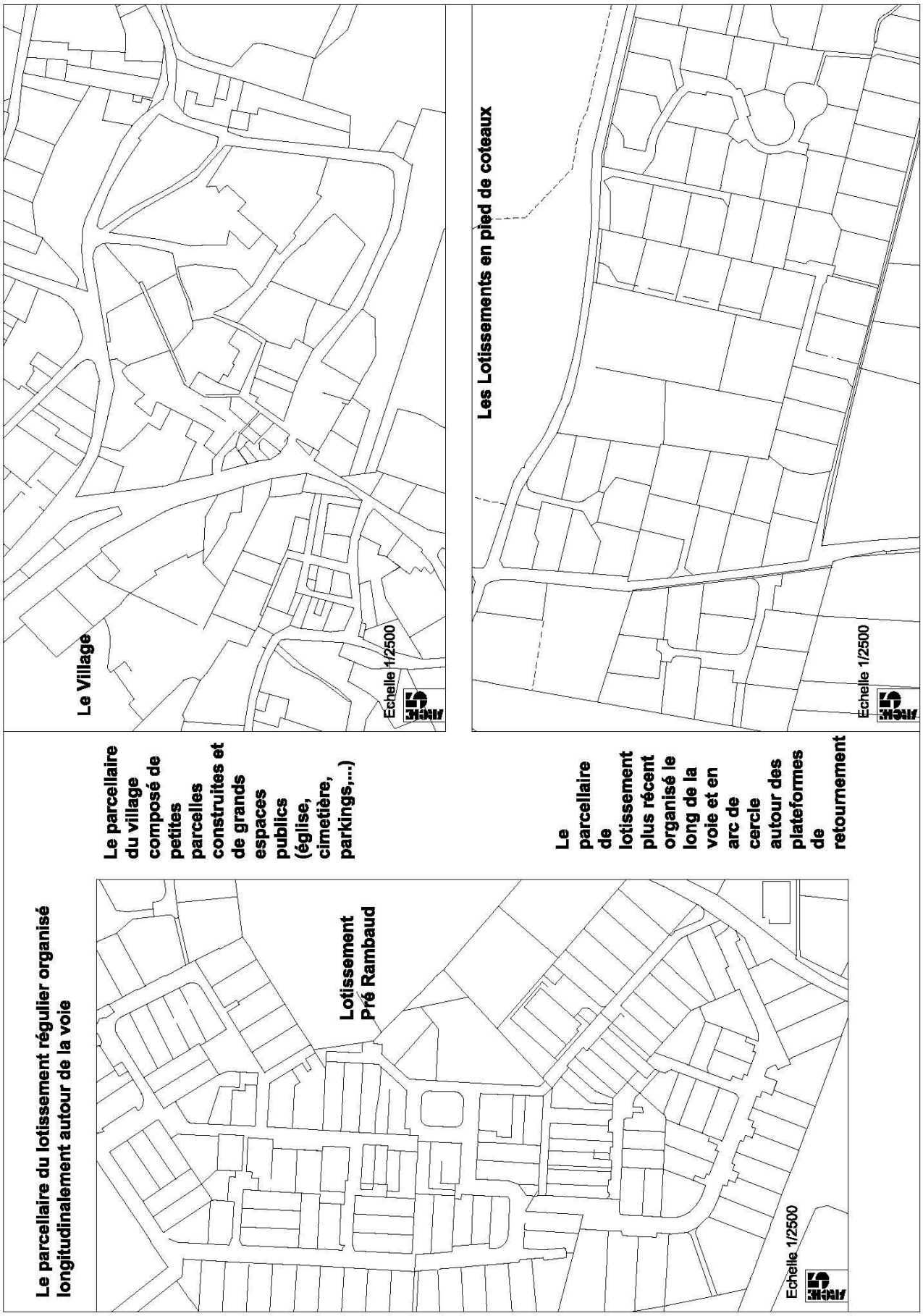
La partie plus « urbanisée » de la commune se distingue par la taille des parcelles (surfaces plus petites). Le village et les hameaux (le Pansu, le Grand Ratz, les Combes) se repèrent par un parcellaire de petite dimension et irrégulier, presque entièrement occupé par le bâti qu'il porte et support d'une certaine densité construite.



L'état du parcellaire fait également apparaître des lotissements de logements individuels de Pré Rambaud, du secteur des Grands Champs…qui se caractérisent par un découpage relativement régulier. La taille des parcelles et leur organisation par rapport à la voie varient toutefois selon le type d'occupation du sol : les maisons jumelées du lotissement Pré Rambaud occupent des parcelles plus étroites et plus en longueur et consomment, en moyenne, 400 m² de terrain par construction (voiries et espaces communs compris) alors que les parcelles du lotissement Les Tilleuls sont disposées le long de la voie ou en arc de cercle autour des plateformes de retournement et occupent en moyenne 1200 m² de terrain par construction. Ainsi, les parcelles des lotissements plus anciens sont beaucoup plus petites que celles des lotissements récents et les espaces communs, verts, voiries, piétons sont beaucoup plus nombreux.

La qualité et la quantité de ces espaces supports de l'urbanité sont moindres dans les lotissements plus récents qui créent des voiries qui n'ont d'autre fonction que la desserte des constructions.

Les maisons individuelles isolées sont, en général, implantées sur des anciennes parcelles agricoles redécoupées au gré des opportunités foncières. Leur surface est au moins égale à celle des lotissements récents, voire beaucoup plus importante pour certaines d'entre elles sur le secteur des coteaux.



L'état du parcellaire montre ainsi que les espaces qui ont fait l'objet d'une démarche volontaire d'urbanisation sont peu nombreux. En effet, seuls les lotissements de logements individuels ont fait l'objet d'un nouveau redécoupage du parcellaire ancien.

3 – PATRIMOINE ET ELEMENTS REMARQUABLES[1]

Le patrimoine d'un territoire représente la valeur de celui-ci. Il est composé des différents éléments qui caractérisent le territoire communal et lui fixe une identité. Ces particularités dépendent autant du site d'implantation, qui lui confère un paysage unique, que des logiques de transformation de l'espace qui se sont succédées au cours du développement.

Le site de La Buisse constitue le premier élément remarquable : avec un contexte naturel et agricole qui offre un paysage varié de qualité et une trame végétale qui vient encadrer et valoriser les espaces construits de la commune, le site de La Buisse se distingue par un cadre général privilégié. Cette richesse se découvre en divers points de la commune, par les nombreuses percées visuelles qui rythment les routes et les chemins.

Contrairement à la valeur du site qui constitue un « fond » pour l'ensemble de la commune, le patrimoine construit, bâti ou végétal est plus ponctuel et réparti sur l'ensemble des espaces urbanisés.

Vue sur les coteaux depuis le chemin de La Carle



Vue du plateau du Grand Ratz



Vue sur la Plaine depuis l'A 48



Il y a plus de dix mille ans avant notre ère que le site de La Buisse est occupé par des populations venues chercher un abri dans les grottes jalonnant les falaises de la Chartreuse où de l'eau s'écoulait généreusement de ces mêmes versants.

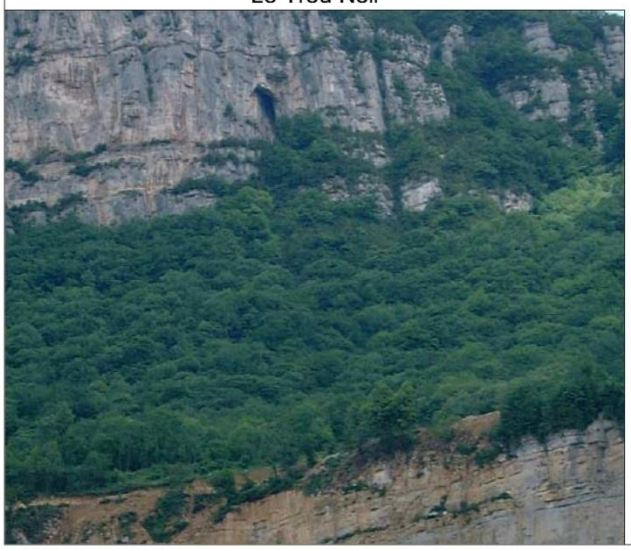
Le site conserve de nombreuses traces de ces passages et des différentes époques d'occupation : ossements et outils datant de l'âge préhistorique, voies et thermes Romains, nobles demeures du Moyen Age,...

[1] *Sources : article de presse : "Sur les chemins de l'histoire", Marie-Thérèse Chappert, Les affiches de Grenoble et du Dauphiné, 29 mai 1992; "Le Pays Voironnais, G.Fauchon, Edition des cahiers de l'Alpe, collection "Histoire régionale").*
Partie issue du diagnostic Arche 5.

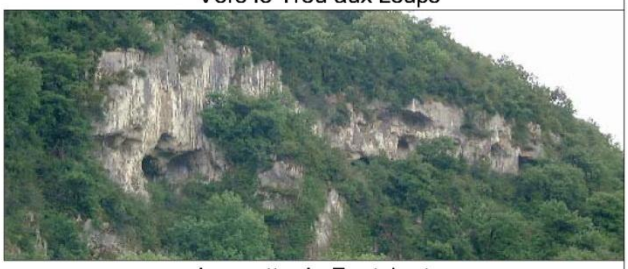
3-1- Les grottes

Les grottes de la Buisse dans la falaise de la Chartreuse

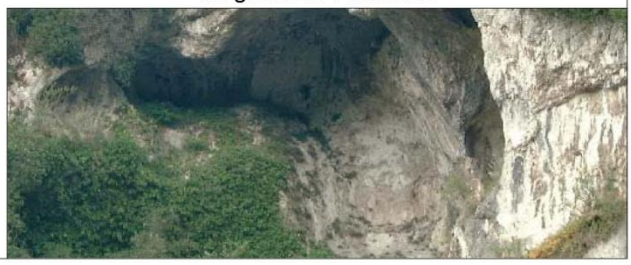
Le Trou Noir



Vers le Trou aux Loups



La grotte de Fontabert



« La grotte à Bibi », le « Trou Noir », le « Trou aux Loups », la « Grotte de Fontabert » autant de noms qui évoquent aujourd'hui une histoire et un passé riche pour cette commune idéalement située au pied du Grand-Ratz.

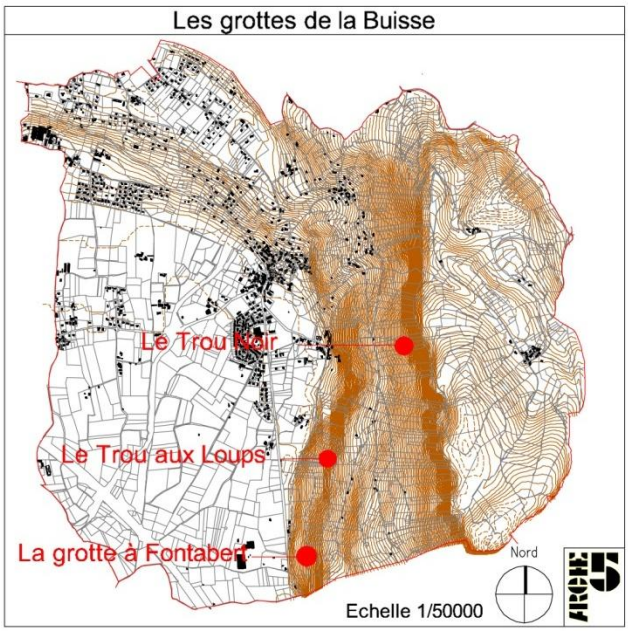
La grotte à Bibi tire son nom d'un sculpteur qui y réalisa son portrait à même la paroi. Les visiteurs s'y rendaient surtout le dimanche de la vogue intercommunale. Elle se situe aujourd'hui sur la Falaise de Voreppe.

Le « Trou Noir » est situé tout au sommet et est devenu un lieu d'excursion incontournable. La légende prétend qu'un cerf poursuivi par une meute se serait engouffré dans le trou des Sarrasins aux gorges pour ressortir par le trou noir.

Dans le « Trou aux Loups » ont été découvertes des poteries burgondes, du Vème ou VIème siècle. Situé à 200m au-dessus de la plaine il est aujourd'hui perdu.

Mais c'est la « grotte de Fontabert », située à 10m au-dessus de la route, aujourd'hui inaccessible et qui tire peut-être son nom d'une fontaine, qui a abrité la découverte la plus importante de ces falaises au début de l'année 1841 : des ossements humains, des armes en silex taillé, des fragments de vases en terre cuite, des objets en corne de cerf,... qui remontent à une très haute antiquité puisque aucun objet en bronze ou en fer n'a été retrouvé. La pièce la plus importante reste cependant un croissant de jade, objet unique déposé par la suite au musée de Grenoble, d'un travail si précis sur une matière si dure à tailler et à polir qu'il ne fût certainement jamais à la portée de nos lointains ancêtres. Il pourrait provenir de l'Ile de Sumatra et aurait été perdu par des marchands phéniciens traversant la région à une époque très reculée pour aller chercher de l'ambre sur les bords de la Baltique.

Les grottes de la Buisse



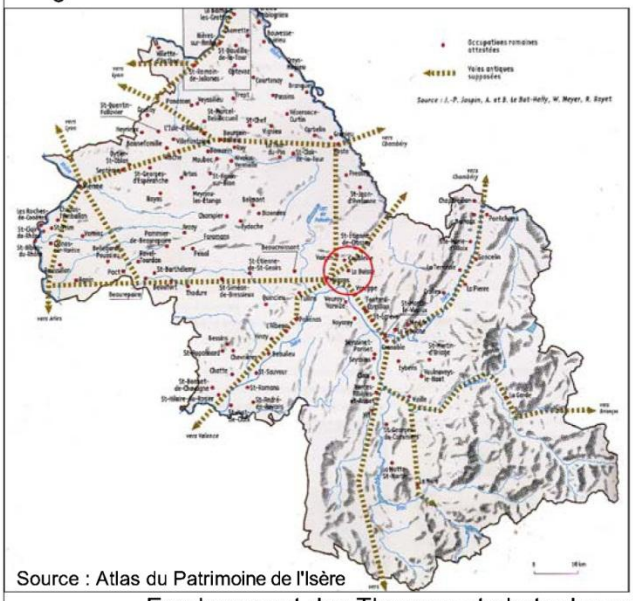
Le Croissant de Jade retrouvé dans la grotte de Fontabert
Présenté au Musée de l'Evêché



3-2- L'époque Romaine

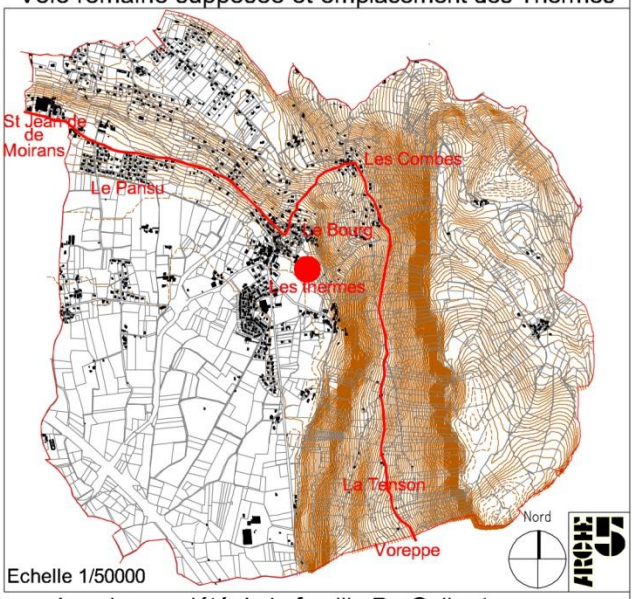
Traversée par la grande voie romaine Rome / Vienne / Paris et située non loin de l'étape que constituait Moirans, la commune de La Buisse a accueilli les Romains qui lui ont d'ailleurs donné son nom toujours usité, qui vient de Buis, arbuste poussant très allègrement sur les terres éboulées du massif jurassique.
Les romains prenaient toujours le maximum de hauteur dans leurs déplacements pour éviter les agressions, les marécages et les inondations. On arrivait donc à Voreppe par le haut pour gagner la Tenson d'où l'on redescendait vers St Jean via les Combes, le Bourg de La Buisse et le Pansu.
Ils avaient édifié dans la plaine à proximité de la source du Gorgeât, au lieu-dit « Les Thermes » une « villa » dotée d'un établissement hydrothérapique, vaste exploitation agricole regroupant un personnel allant du jardinier au boulanger en passant par les artisans.
Découverte vers 1840 dans la propriété de la famille De Galbert, on y retrouva un certain nombre d'objets ou d'installations : des amphores, des tuiles, des briques ouvragées, des monnaies et médailles, l'établissement de bain,....Les vestiges furent classés monuments historiques en 1959.

Les grandes voies de communication romaines en Isère



Source : Atlas du Patrimoine de l'Isère

Voie romaine supposée et emplacement des Thermes

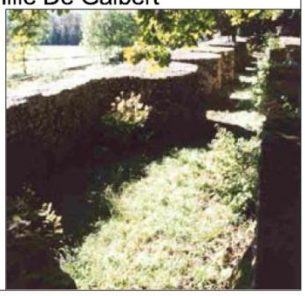


Echelle 1/50000

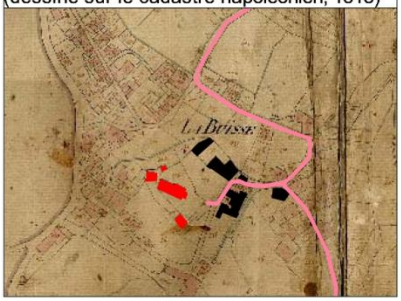
Emplacement des Thermes et photo des vestiges dans la propriété de la famille De Galbert







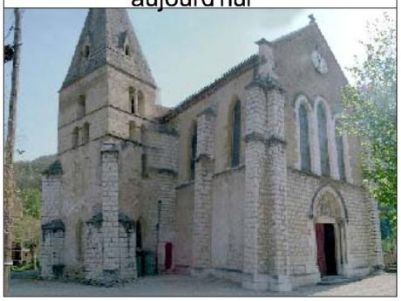
Bourg médiéval supposé
(dessiné sur le cadastre napoléonien, 1815)



Bourg médiéval supposé



L'Eglise Saint Martin de La Buisse aujourd'hui



3-3- L'époque médiévale et le prieuré de La Buisse

Les habitants construirent leurs maisons tout près du château fort autour de l'église élevée sur une butte fortifiée au Moyen Age devenue prieuré peu après le début du XIIème siècle. Proche du cimetière jouxtant l'église, le bourg concentra la vie au Moyen-âge. La Buisse était alors un vaste territoire englobant une partie de St-Jean de Moirans, Coublevie, Pommiers, St-Julien de Ratz.
En dépit de son importance, le prieuré de La Buisse ne comportait pas beaucoup de bâtiments. Le clocher a subsisté, sa base est de fondation très ancienne : c'est une tour carrée éclairée par des fenêtres en plein cintre à colonnettes de grès ; Il est coiffé d'une pyramide en tuf qui a été refaite en réutilisant les encadrements des fenêtres ogivales selon la coutume.
Un plan de l'ancienne église indique que le rez-de-chaussée de ce clocher abritait le chœur des moines.

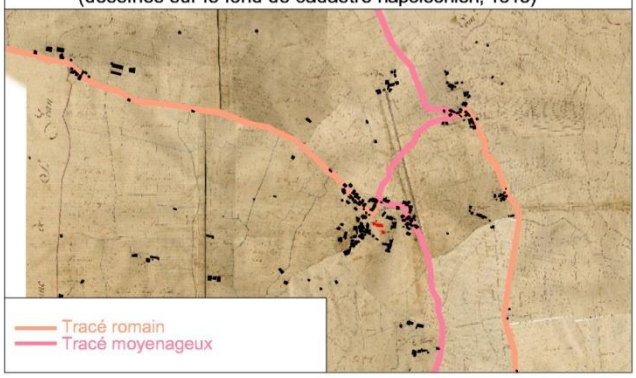
3-4- Le développement communal

Après le passage des Romains, c'est au Moyen-Age que les premiers grands changements ont lieu à La Buisse. Les voies de circulation sont encore incertaines, peu nombreuses et se concentrent vers le haut de l'actuel village.

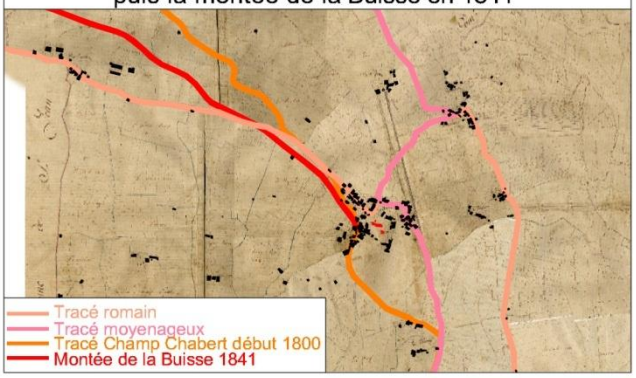
A cette époque est créé un chemin Voreppe / Voiron suivant le bas du rocher passant sous les Balmes puis s'élevant pour gagner le prieuré de La Buisse et les Combes afin de rejoindre le Bérard (Coublevie) par le Gros Bois. Cet itinéraire restait cependant dangereux car il fallait escalader pour accéder aux Combes et prendre garde aux éboulements sous le Grand Ratz. Malgré la dangerosité de cette voie les efforts de l'époque se portèrent plutôt sur la route de Grenoble à Lyon (actuelle RN85 par Moirans) à laquelle toutes les communes alentour participèrent.

Ce n'est qu'après la révolution qu'Oronce de Galbert finit par obtenir un nouveau tracé par Champ Chabert comportant une pente douce et régulière et qui remplaça la montée vers les Combes. Ces travaux allaient déplacer le centre de La Buisse. Dès 1804 on commémore l'évènement en créant avec les eaux captées à Champ Chabert, la belle fontaine de style Empire qui égaie encore le départ du Chemin des Moulins.
Cette route, subit une nouvelle amélioration en 1841 quand est créée la montée de La Buisse se dirigeant vers la Commanderie et Plan-Menu que l'on connaît aujourd'hui.

Tracés romain et moyenageux supposés
(dessinés sur le fond de cadastre napoléonien, 1815)



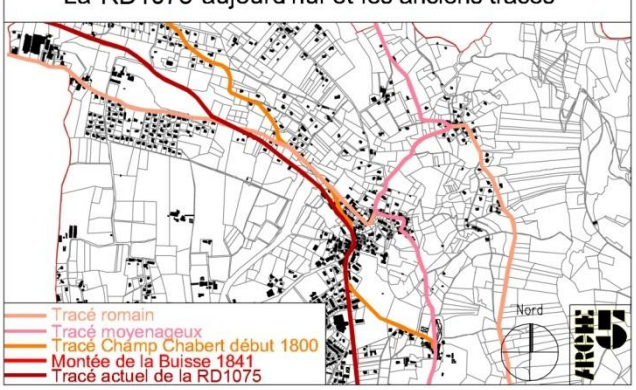
Un nouveau tracé plus accessible début 1800
puis la montée de la Buisse en 1841



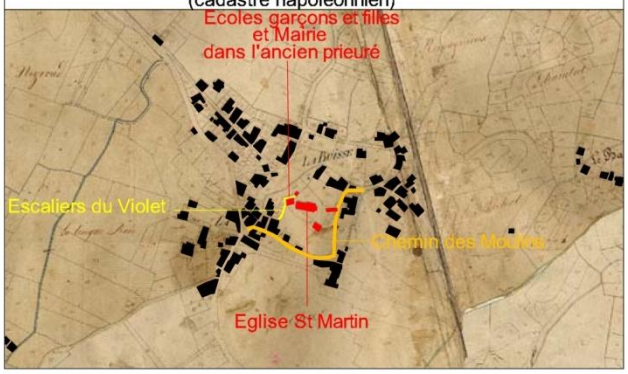
La fontaine de style Empire à l'entrée du ch des Moulins



La RD1075 aujourd'hui et les anciens tracés



Le centre bourg de La Buisse à la fin de l'Empire
(cadastre napoléonnien)



Bâtiment de l'ancien prieuré abritant les écoles garçons et filles et la Mairie à la fin de l'Empire

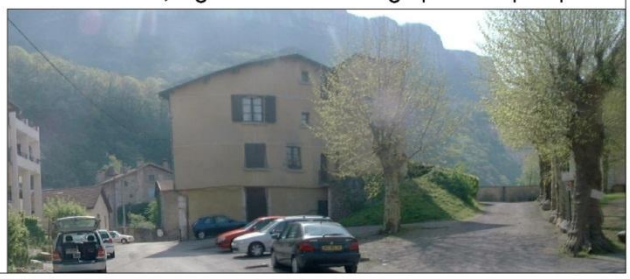


A la fin de l'Empire, la vie buissarde, l'église, les écoles, les équipements étaient regroupés sur une plate-forme exiguë autour du clocher de l'ancien prieuré, sur la partie la plus plate:
- l'Eglise insuffisante pour la population menaçait ruine,
- Les écoles garçons et filles et la Mairie étaient entassées dans un bâtiment de l'ancien prieuré.
Le quartier d'en bas était également en pleine expansion et les habitants se plaignaient de ne pouvoir accéder facilement à ces équipements. L'actuel chemin entre l'église et la nouvelle mairie n'existant pas à l'époque, ils devaient se rabattre sur le chemin escarpé des Moulins.

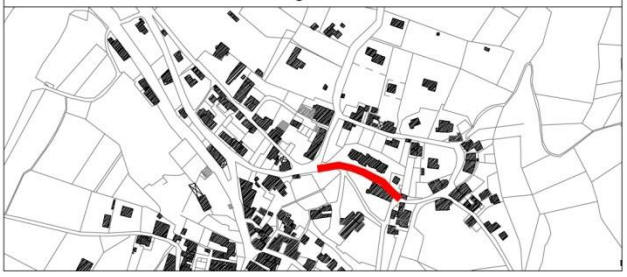
Mais le déplacement ou l'extension de ces équipements n'est pas simple :
- La plaine est encore très marécageuse.
- Les terrains en pente ne sont pas facilement modifiables comme maintenant.
- l'extension de l'Eglise pose problème du fait du manque de place et des faiblesses du sol.
Vers 1845 la nouvelle Eglise conservant le clocher ancien est édifiée en direction du Sud-Est.
En 1862, la propriété Gillet et sa grande maison sont acquises et organisées pour accueillir la Mairie, le Bureau de la Société de Bienfaisance, l'Ecole des garçons, les logements de l'instituteur et du garde champêtre et des rangements pour les pompiers.
Au même moment, on trace un bon chemin pour relier le Bourg Haut au Bourg Bas, aujourd'hui rue de la Magnanerie.
En 1888, le bâtiment actuel de la Mairie est construit.

La propriété Gilet transformée en Ecole, Mairie, bureau de bienfaisance, logements et stockage pour les pompiers





Tracé de la rue de la Magnanerie reliant bas à haut



La Mairie actuelle construite en 1888



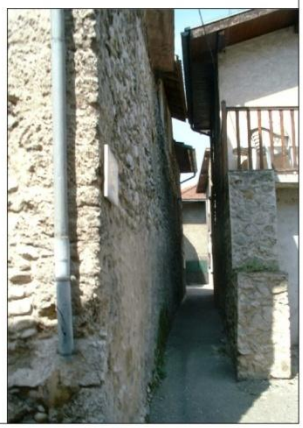
3-5- Des formes urbaines et éléments bâtis intéressants

Avec son centre-bourg accroché dans les premières courbes de niveaux denses de la Chartreuse, La Buisse possède un patrimoine urbain intéressant, fait de ruelles étroites dans la partie très dense en bas, de passages piétons en escaliers dégageant des perspectives sur le bourg et le grand paysage ainsi que des rues ou espaces en terrasse offrant des vues panoramiques.

Le centre bourg, ses ruelles, ses passages étroits, et ses points de vues





Mais La Buisse c'est également un patrimoine agricole intéressant matérialisé soit par des hameaux (le Gay, le Grand Ratz, le Pansu ou les Thermes) soit par des fermes traditionnelles, soit encore par des granges en pisé disséminées un peu partout sur le territoire.

Le hameau du Grand Ratz



Le hameau des Combes



Le hameau du Pansu



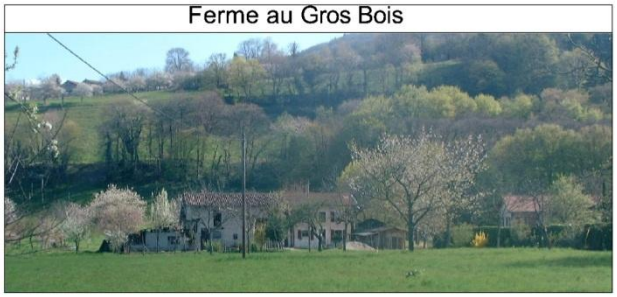
Ferme Cossert des Gilles



Ferme de Pré la Grange



Ferme au Gros Bois



3-6- Le château et les demeures de caractère

La Maison historique du Pansu (Bachelard)

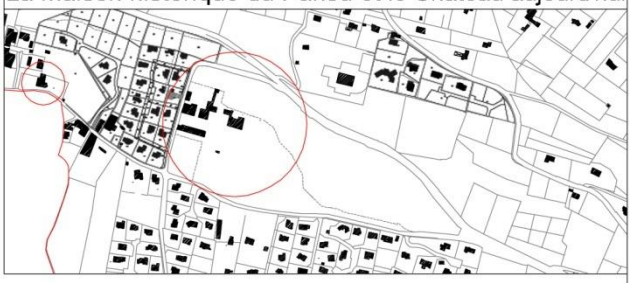
Le château était la demeure symbolique du seigneur qui n'y résidait pas forcément, y logeant son intendant ou toute autre personne, parfois le laissant tomber en ruine. Le château du Pansu, bien que souvent remanié, est d'origine très ancienne. Saccagé en 1592 par les Savoyards menés par le Duc de Nemours, la maison historique du Pansu fut reconstruite et on lui donna peut-être l'aspect qu'elle présente aujourd'hui. Les eaux qui sortent de la propriété ont toujours alimenté le ruisseau qui sépare les communes de La Buisse et Saint-Jean comme elles séparaient déjà autrefois les deux paroisses. Toutefois dans le passé elles devaient être encore plus abondantes car, selon une mode qui faisait fureur au temps de la Renaissance, on les avait utilisées pour la décoration du parc.

La Maison aurait abrité Charles V lors de la signature des mandements de Voiron et le petit-fils de Lesdiguières, François de Créqui, aurait fait allumer des feux de joie en 1678 à l'occasion de la naissance de sa fille.

La maison historique du Pansu et le Chateau vers 1815



La maison historique du Pansu et le Chateau aujourd'hui



La maison du Pansu vue de la Falaise du Grand Ratz



La maison historique du Pansu



Le Château du Pansu

Non loin de la maison historique du Pansu, le Château, construit au XVIIème siècle par la famille de Monteynard, qui fit également édifier celui de Tencin dans le Grésivaudan, s'abrite derrière de hauts murs.

Desservi par une avenue plantée prenant sur le chemin du Pansu, il était accompagné de magnifiques dépendances agricoles ou d'intendance desservies par le chemin de la Carle.

Le Château et son parc



L'entrée principale du Chateau sur le Chemin du Pansu



Le Château et les dépendances



Une des façades du Château



La Maison Maximy (La « Magnanerie »)

Non loin de l'église, sur le chemin qui, longeant le rocher, conduisait jadis à Voreppe et à Grenoble, se trouve la maison Maximy, plus connue sous le nom de « Magnanerie ». Elle abritait, en effet, dans ses hautes salles un élevage de vers à soie, quand cette industrie était florissante dans la région.
C'est une très importante maison du XVème siècle flanquée d'une tour octogonale d'une grande élégance.

La maison Maximy dite la "Magnanerie" dans le Centre Bourg



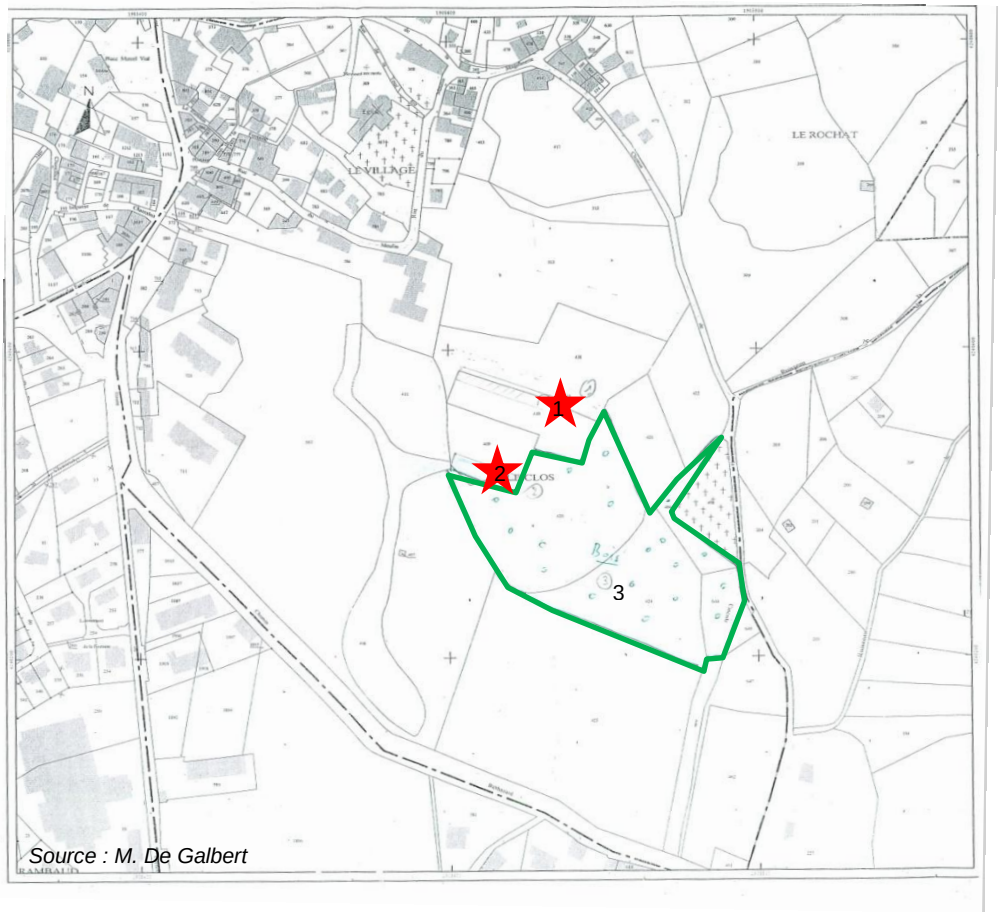


La propriété de la famille de Galbert avec sa maison de maître et son parc magnifique dans lequel se trouvent les vestiges des thermes romains de La Buisse et le plan d'eau.

La propriété De Galbert et son avenue, accès depuis la RD1075




1 - relevé de vestiges romaines,
2 - ancien bassin d'élevage piscicole,
3 - (contour vert), parcelles boisées, plantées avec l'aide et sous le contrôle de la Direction Départementale de l'agriculture.



Source : M. De Galbert

L'ancien manoir de Meffrey d'Hautefort rue de la Charrière installé dans un parc magnifique au pied des coteaux.

Le Couvent rue du Couvent, ancienne école de filles et aujourd'hui logements sociaux témoigne de remaniements pas toujours heureux.

Le Manoir Meffrey d'Hautefort rue de la Charrière au pied des coteaux





Le couvent



Sur le coteau vers les Combes, le manoir de Beaumorier, fut édifié fin XVIème siècle par Claude Michallon, hommes d'armes de Henri IV. Il s'appelle aujourd'hui le Château de Combarieu

Le Manoir de Beaumorier et son hameau







La Maison et la ferme de MONTCLOS

Le chateau et la ferme de Montclos en limite de Saint Jean de Moirans





Ses dépendances

Son accès sur le Chemin de Coublevie





Son point de vue imprenable sur la plaine de la Buisse et le Grand paysage

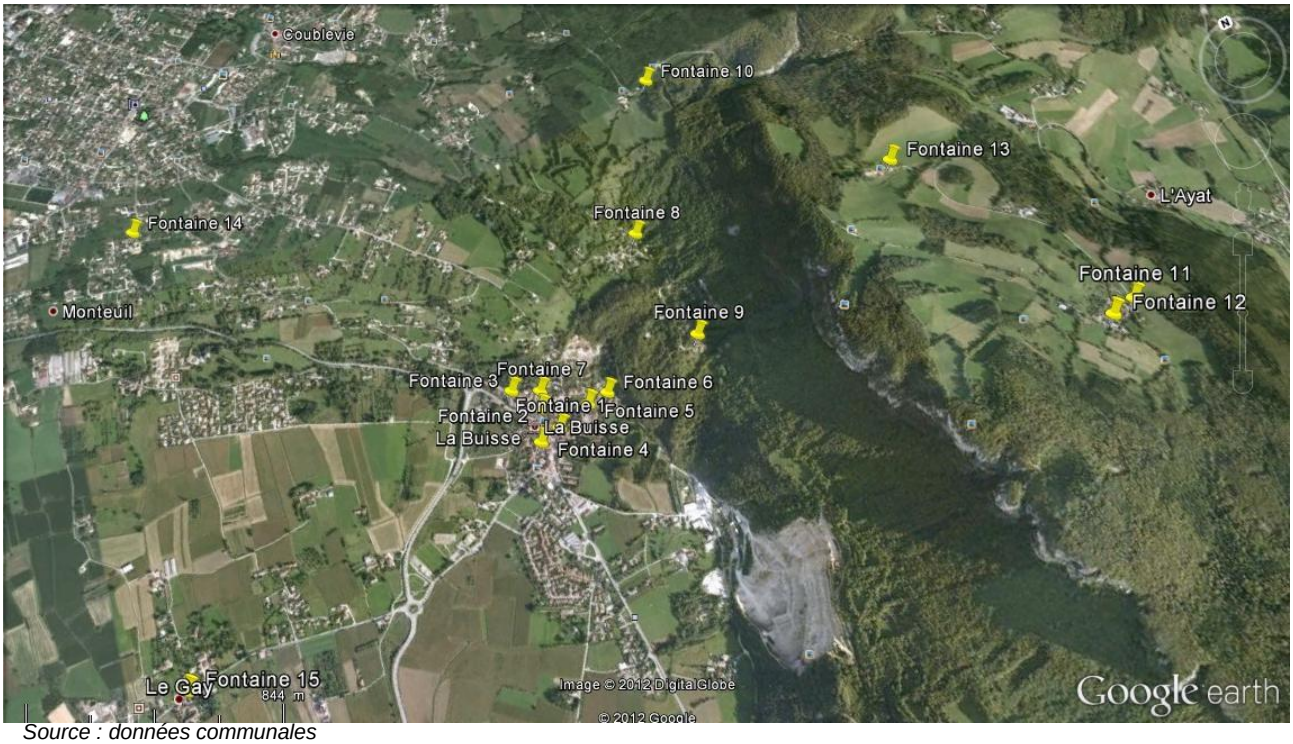


La maison Perrin aux Grandes Vignes



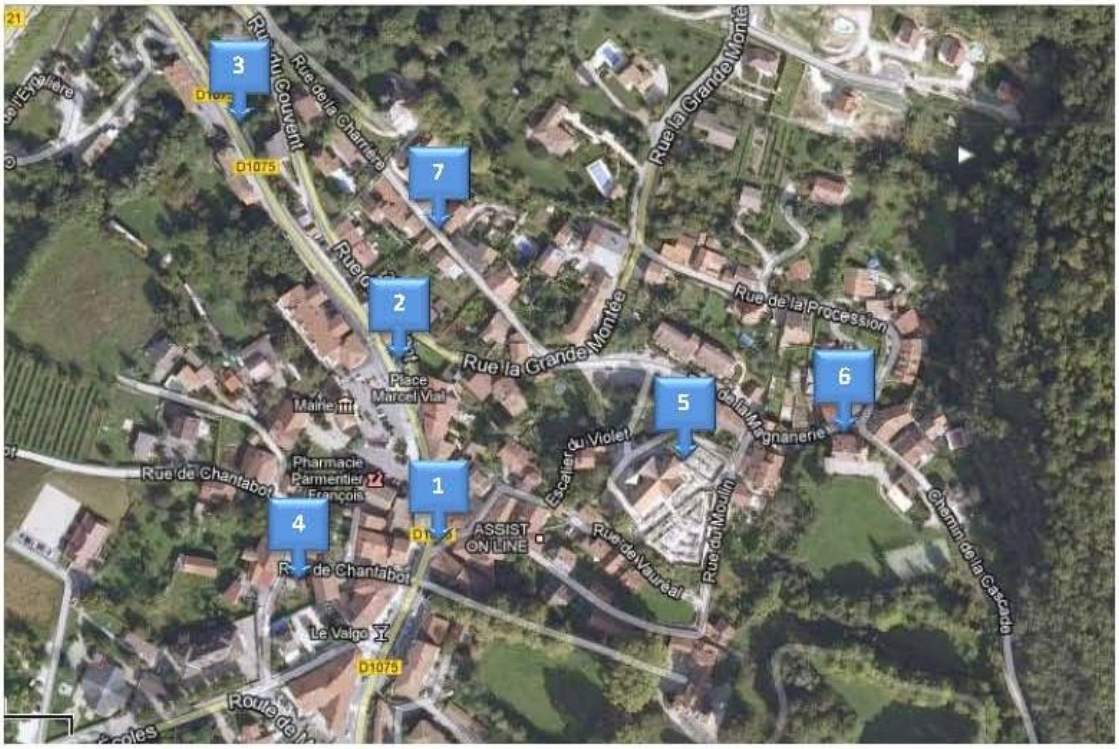
3-7- Le réseau des fontaines

La commune est parcourue par un réseau de fontaines qui alimentent le bourg et les hameaux historiques.



Source : données communales

Le centre village

















Les Combes et Le Grand Ratz







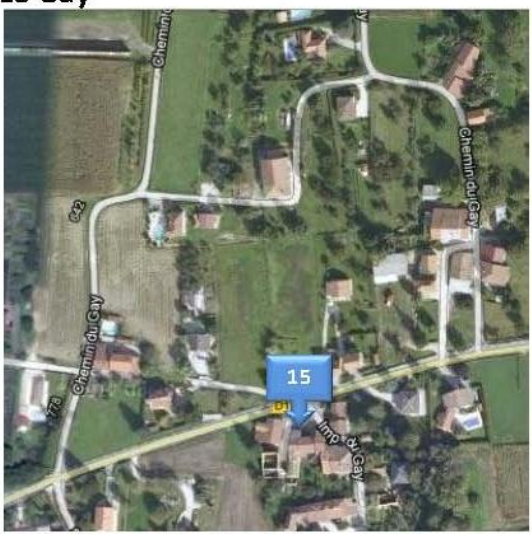




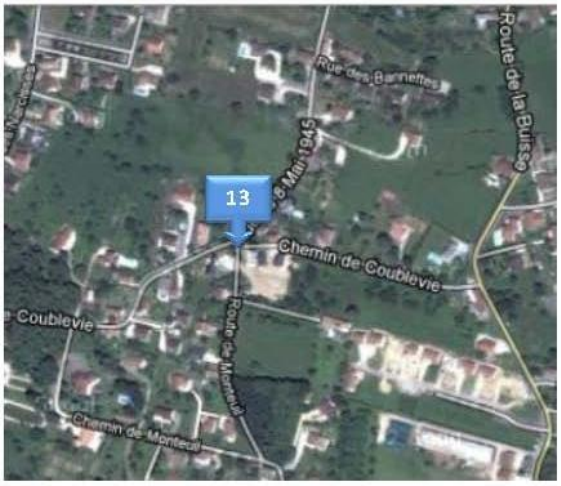
Le Grand Ratz



Le Gay



Monteuil











3-9- Une ancienne tradition de colonies de vacances

L'étude des cartes postales anciennes nous révèle cette particularité touristique de La Buisse aujourd'hui disparue. Il y avait en effet, au moins trois bâtiments utilisés pour ce type d'hébergement sur la commune.

Une ancienne tradition de colonie de vacances

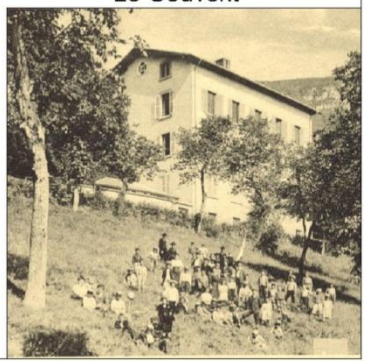
A la place de l'AFIPAIM actuel



Dans la maison de la famille de Galbert



Le Couvent



3-10- Un passé industriel

Comme beaucoup de communes de la région, La Buisse a connu au XIXème un certain développement industriel avec notamment :

- Les fabriques de briques : elles se situaient à la place de la déchetterie intercommunale,
- Les ateliers de tissage : la culture du chanvre, que le maïs remplace aujourd'hui, était un élément important de l'activité économique. Les fameuses toiles de Voiron blanchirent, jusqu'à la seconde guerre mondiale, sur les pentes du Ratz.
  La famille Barthelon de Coublevie avait créé une des nombreuses blanchisseries de toiles qui constituait la principale activité de La Buisse. Elle a été la dernière à fonctionner et ses bâtiments repris par la papeterie puis par France Système et aujourd'hui par le centre de l'AFIPAIM existent encore.
- La carrière Balthazard et Cotte a été fondée en 1823 par Félicien Balthazard un chaufournier (nom donné aux fabricants de chaux de la Buisse). En effet, la paroi de la Chartreuse riche en grottes perdues ou retrouvées présente 3 parties :
  - en bas les roches calcaires d'exploitation facile,
  - au milieu des marnes à spatangues où se trouvent les prairies de la Tenson,
  - plus haut des escarpements rocheux qui s'élèvent jusqu'à 941m sur Voreppe.

  En exploitant cette particularité naturelle, l'entreprise familiale va connaître un développement énorme qui marque aujourd'hui fortement le grand paysage buissard ainsi que de toutes les communes alentour.

L'usine de Soieries devenue papeterie et aujourd'hui atelier de l'AFIPAIM





La Carrière Balthazard et Cotte dans le paysage aujourd'hui vue depuis la plaine de La Buisse



Certains de ces éléments patrimoniaux sont classés et sujets à des servitudes d'utilité publique :

- Protection des monuments historiques (AC1) :
  - clocher de l'église (inscrit)
  - vestiges gallo-romains (villa et thermes, tous deux classés)

CONCLUSION CHAPITRE 1

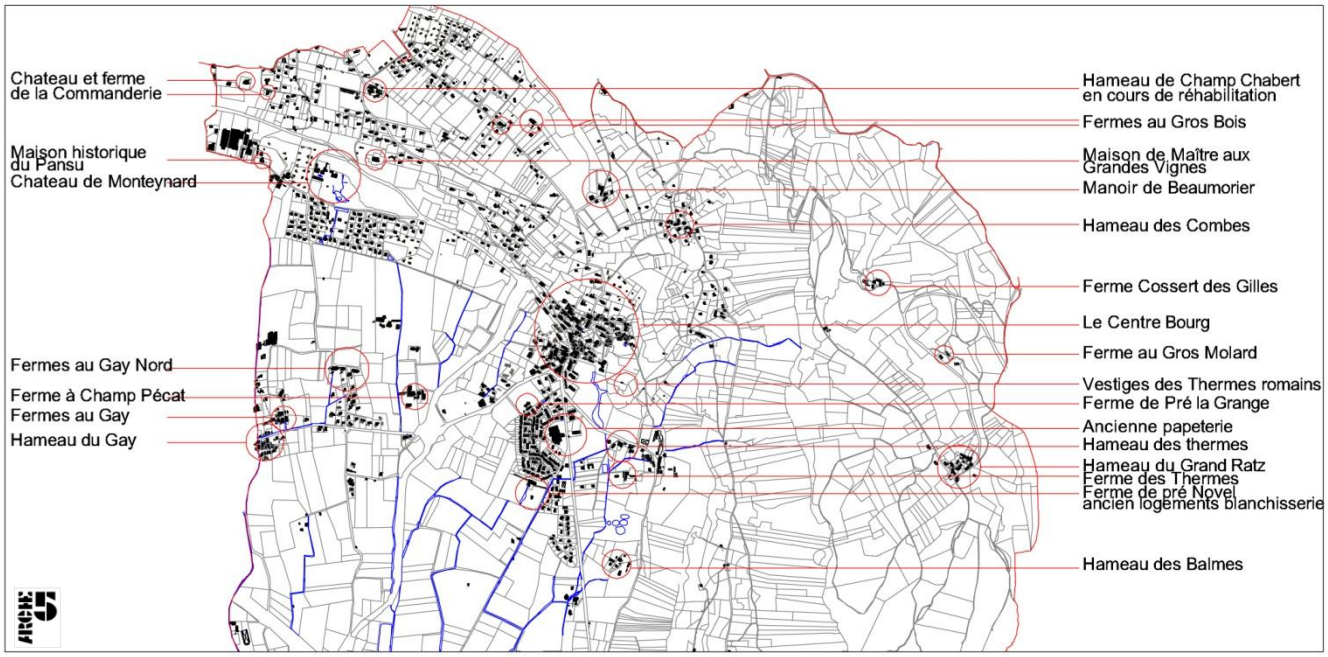
La commune de La Buisse compte sur son territoire un nombre important d'éléments de patrimoine de différentes natures, répartis sur l'ensemble de la commune.

Très difficiles à mettre en relation du fait de leurs éloignements relatifs, il serait peut être intéressant, en complément d'une mise en valeur relationnelle au niveau du centre bourg de valoriser des points de vues du type tables d'orientation localisées judicieusement dans la plaine ou bien encore sur la falaise du Grand Ratz qui offre des vues panoramiques sur l'ensemble du territoire communal.

Le repérage patrimonial ci-dessous n'est pas forcément exhaustif. Il pourrait être complété par quelques réhabilitations intéressantes de demeures anciennes ou d'anciens chemins communaux plus utilisés aujourd'hui.

Vue panoramique depuis la falaise du Grand Ratz





Vue panoramique depuis la plaine de La Buisse

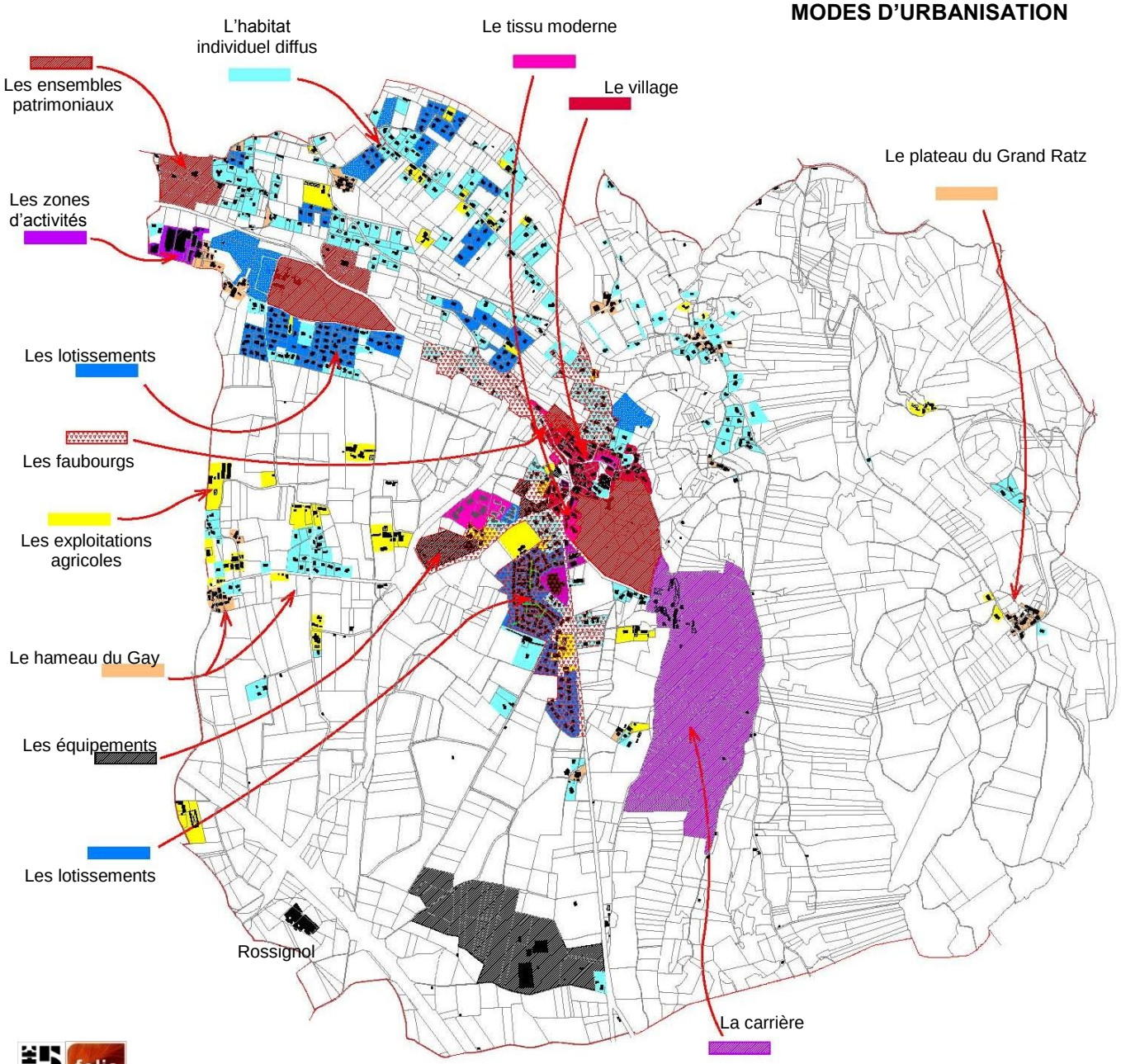


CHAPITRE 2 :
ANALYSE SENSIBLE DES SECTEURS

1 – MODES D'URBANISATION ET D'UTILISATION DES SOLS

La carte ci-dessous représente l'analyse sensible du territoire communal reflétant l'évolution, les fonctionnements et dysfonctionnements de ce territoire d'un point de vue spatial.
Nous analyserons les entités identifiées en partant du village vers les espaces les plus éloignés de celui-ci. Chacun de ces espaces possède une certaine cohérence et une certaine autonomie vis-à-vis des autres espaces, d'un point de vue fonctionnel, typologique ou encore visuel.
Nous n'insisterons pas sur la plaine car cette entité, aujourd'hui en pleine activité agricole, n'a pas vocation à muter durant les prochaines années. Il en est de même du plateau du Grand Ratz, site d'agriculture de moyenne montagne à préserver d'autant que les problèmes d'alimentation en eau potable gèlent toute capacité de développement de ce secteur.

MODES D'URBANISATION



1-1- Le Village

Il constitue le cœur historique de La Buisse et le point de départ de son urbanisation. Il regroupe toutes les caractéristiques et les fonctions que l'on retrouve dans les centres anciens :
- Des tailles de parcelles réduites dont la construction occupe quasiment toute la surface ;
- Un découpage foncier régulier organisé le long des voies ;
- Des continuités bâties le long de ces voies ;
- Un adressage clair de toutes les constructions permettant de trouver facilement un bâtiment avec le nom de la rue et son numéro et offrant une certaine lisibilité de la ville ;
- Une limite identifiée et marquée par le bâti entre l'espace public et l'espace privé permettant une clarification des usages de résidentialité (privé) et urbanité (public) ;
- Une représentation de tous les types d'espaces publics (voiries, places, placettes, trottoirs) en particulier devant les parvis de l'église et de la mairie que l'on ne retrouve que dans le centre ;

Hormis quelques espaces verts (autour de l'église par exemple), les espaces publics du centre ne sont que très peu végétalisés. Il n'existe pas d'alignement d'arbres le long des voies et les espaces publics (places) sont traités de manière plus minérale que végétale.
- Des îlots de petite taille entourés et desservis par de nombreuses voies publiques permettant les échanges et une certaine porosité de ces espaces.

Quel que soit le mode de déplacement choisi, il est aisé de passer d'un espace, ou d'un îlot, à l'autre. Les voies en impasse sont très rares et le réseau est hiérarchisé et maillé même si la pente est importante et rend les échanges entre le haut et le bas du village relativement difficiles ;
- Une mixité des occupations du sol aussi diverses que de l'habitat, des équipements publics, des services, des commerces, ou encore l'église.

Il est prolongé au Nord par une urbanisation de type habitat individuel. Il conserve encore des espaces libres au Nord / Ouest et à l'Ouest, se heurte à une grand propriété privée et à son parc au Sud et franchit la RD1075 (plus récente) à l'Ouest.
Ses évolutions périphériques sont relativement hétéroclites et passent de l'individuel au collectif en passant par des exploitations agricoles.
Les ruptures d'échelle entre le village et ses extensions sont ainsi très marquées, tant dans les hauteurs que les densités ou les typologies.

1-2- Les Hameaux

Parallèlement au village, se sont développés à différents endroits de la commune des petits hameaux au croisement des principales voies de traverse du territoire : Les Combes, le Batier et les Plantées au Nord du village, Les Thermes au Sud du village, Champ Chabert sur les coteaux, le Gay et le Pansu dans la plaine en limite avec St Jean de Moirans, le Grand Ratz sur le plateau.
Ils se sont constitués autour des voiries assez anciennes reliant La Buisse aux communes environnantes et dans des secteurs voués à l'activité agricole.
Ils possèdent des caractéristiques particulières permettant de les identifier précisément :
- tissu mixte habitat / agriculture conservant un rapport à l'espace public, construisant la limite entre privé et public,
- desserte directe par les voies publiques,

Ils se sont constitués, à l'origine, autour d'exploitations agricoles et les orientations des bâtis sont liées au fonctionnement de ces fermes (rapport à la voie et accès direct) et non pas à des recherches d'ensoleillement ou de vue comme c'est le cas pour l'individuel diffus plus récent.

1-3- Les Faubourgs

Les premières extensions en dehors des hameaux se sont effectuées autour du village au Nord / Ouest et au Sud essentiellement le long des axes de développement, c'est à dire de part et d'autre de la RD1075, du CD120 dans la plaine et des rues Grande Montée, du Couvent et Charrière en direction des coteaux.

Ces espaces sont constitués de tissus très hétérogènes (maisons individuelles, collectifs, activités, commerces, fermes, équipements,...) qui conservent un rapport à l'espace public (construits à l'alignement ou plus souvent en adressage direct sur ces voies. Ils marquent parfois la limite par un mur ou une haie) et respectent le parcellaire d'origine (anciennes parcelles agricoles redécoupées).

1-4- Le "Tissu Moderne" : Les Collectifs

Dans le centre ou sur sa limite Sud se sont développées, depuis les années 1980, quelques opérations collectives plus ou moins bien intégrées à leur environnement bâti et à leurs espaces publics périphériques.
Les opérations du centre-village possèdent un certain rapport à l'espace public (entrées d'immeubles sur cet espace, parkings, adressage sur la voie publique ou commerces en rez de chaussée,...) alors que l'opération Sud s'autonomise complètement et reprend le fonctionnement et les caractéristiques typologiques observées dans les tissus modernes :
- grande entité foncière supportant des bâtis sans aucun rapport avec l'espace public environnant,
- mise à distance de ce bâti par rapport à cet espace public (construction au milieu de l'unité foncière),
- pas de lisibilité ni d'adressage des constructions sur la rue,
- aucune porosité au sein de cet espace,
- aucun rapport d'échelle de la construction avec son environnement bâti.
- Seul le bâtiment le plus au Nord conserve un rapport à l'espace public avec des commerces en rez-de-chaussée et un adressage sur la voie publique.

L'ancien couvent réhabilité existe depuis longtemps et a été classé dans cette catégorie à cause de sa typologie actuelle et de sa rupture d'échelle avec le bâti environnant. Néanmoins et contrairement aux tissus modernes, il fabrique encore l'alignement de la rue et possède un adressage sur cette dernière.

1-5- Les zones d'activités

Hormis la carrière, les autres zones de la commune ont en commun la présence de bâti industriel de faible hauteur dont l'emprise au sol est en général assez importante et dont les espaces extérieurs (publics ou privés) sont traités de manière peu qualitative, les voiries ne sont accompagnées d'aucun traitement paysager et les trottoirs sont inexistants.
- La seule zone réellement constituée est celle du Pansu et elle présente des problèmes d'accès et de lisibilité très importants. L'urbanisation en lotissements des derniers terrains situés entre la ZA, la RD1075 et le château finit d'isoler cette zone.
- Les emprises des activités de Pré Rambaud sont très peu lisibles et leur accès sur la RD1075, dans l'état actuel du traitement de la voirie et des accès, est relativement dangereux.
- Si leur emplacement est maintenu, ces zones d'activités nécessitent, dans la mesure du possible, des traitements viaires (en terme de maillage et d'un point de vue qualitatif) afin de les revaloriser et de leur donner une fonction claire et définie au sein du territoire communal.
- L'exploitation de la carrière pose également des problèmes de sécurité dans ce secteur où le trafic important sur la RD1075 et l'accès au site ne semblent pas adaptés au gabarit des voies et à la fonction qu'elles devraient assurer au cœur du village. La remise en état du site pose également un problème qu'il conviendra de traiter
- Le Site Ecologique du Pays Voironnais peut être classé en équipement comme en activité.
  Il est isolé au Sud du territoire communal et occupe une surface relativement importante. Des aménagements ont été effectués sur la RD1075 pour faciliter son accès.

1-6- Les Secteurs d'équipements

Hormis la mairie et la caserne de pompiers situées le long de la RD1075, l'ensemble des équipements communaux, qu'ils soient scolaires, sportifs ou socio-culturels, sont regroupés au Sud / Ouest du village le long de la RD 120.
Des aménagements récents, parkings, voiries aux gabarits suffisants, permettent un accès relativement aisé à ces équipements, à la fois depuis le village et depuis les grands axes de circulation (giratoire entre les RD 120 et 121 depuis l'A 48).
A l'heure actuelle, leur regroupement et leur positionnement sur le territoire communal semblent fonctionner et les espaces encore disponibles à leur périphérie pourraient permettre d'accueillir les futurs équipements communaux qui profiteraient ainsi d'une quantité importante de parkings disponibles. Néanmoins, certains équipements nécessiteront peut-être, à l'avenir, la recherche de nouveaux sites.

1-7- Les lotissements

A divers endroits de la commune (bords de la RD1075, pied de coteaux vers Le Pansu ou sur les coteaux) se sont développés des secteurs monofonctionnels de lotissements de villas individuelles. Nous avons distingué deux modes d'urbanisation de ces secteurs, ceux du type plan-masse (lotissement Pré Rambaud) et ceux plus récents, de type pavillonnaire sur voies en impasse.

Les lotissements de type pavillonnaire possèdent les caractéristiques suivantes :

- Des tailles de parcelles plus petites que pour l'individuel isolé ;
- Des voiries en impasse monofonctionnelles (la voiture en est le seul usage n'ayant pour objectif que de desservir les parcelles privées) ;
- Un manque d'espaces publics communs supports de l'urbanité du territoire et des pratiques collectives de l'espace ;
- Un espace public réduit conçu comme un « résidu » entre les parcelles privées ;
- Une imperméabilité complète vis-à-vis des secteurs périphériques même pour les modes doux (cycles et piétons).

Le lotissement de type plan masse (Pré Rambaud) propose encore quelques "micro" espaces publics ou communs (espaces verts, aires de jeux, voiries piétonnes permettant certaines activités,....) ainsi que quelques aménagements piétons traversant cette entité. Il offre ainsi plus de porosité mais reste toujours indifférent aux secteurs qui l'entourent. Les parcelles sont encore bien plus petites que dans les lotissements récents.

1-8- L'habitat individuel diffus

Développé à partir de petits hameaux ou de fermes relativement isolées, ou sans accroche bâtie préexistante, il se répartit sur tout le territoire communal, en particulier sur les coteaux et dans la plaine : autour des hameaux du Gay et des Combes, au Gros Bois, à Champ Chabert, aux Grandes Vignes,....
Ce type d'urbanisation n'inscrit les constructions dans aucune logique d'ensemble et traduit un urbanisme «au coup par coup » n'ayant aucune cohérence avec les secteurs limitrophes.
Les constructions n'ont souvent aucun rapport avec la voie publique, si ce n'est leur accès parfois compliqué (servitudes de passage, chemins privés,...), le réseau viaire public à tendance à disparaître et les espaces publics sont encore moins présents.

Ces secteurs sont également monofonctionnels, voués uniquement à l'habitat. Les constructions sont situées au centre de leur parcelle, en général assez grandes, et se répartissent de part et d'autre des principales voies : route de Gros Bois, route de Champ Chabert, rue de la Grande Montée, chemin du Gay,....

1-9- Les exploitations agricoles

Elles sont nombreuses et disséminées sur tout le territoire communal, des coteaux jusqu'au plateau du Grand Ratz en passant par la plaine agricole.
Elles représentent de grandes entités foncières et rappellent l'importance de l'emprise territoriale et de l'activité agricole sur le territoire buissard, même si parmi celles que nous avons identifiées sur la carte ci-contre certaines ne sont plus en activité aujourd'hui.

1-10- Les ensembles patrimoniaux

Ils sont répartis sur tout le territoire communal et sont composés d'une habitation principale bourgeoise et d'un grand parc aux grandes qualités végétales (d'autres constructions ont également été identifiées, voir chapitre 1 - 3.patrimoine et éléments remarquables).
Ils participent à la végétalisation d'ensemble de la commune et pourraient servir de lien pour une trame verte visuelle ou fonctionnelle (selon qu'ils restent ou non dans le domaine privé) sur l'ensemble du territoire communal.

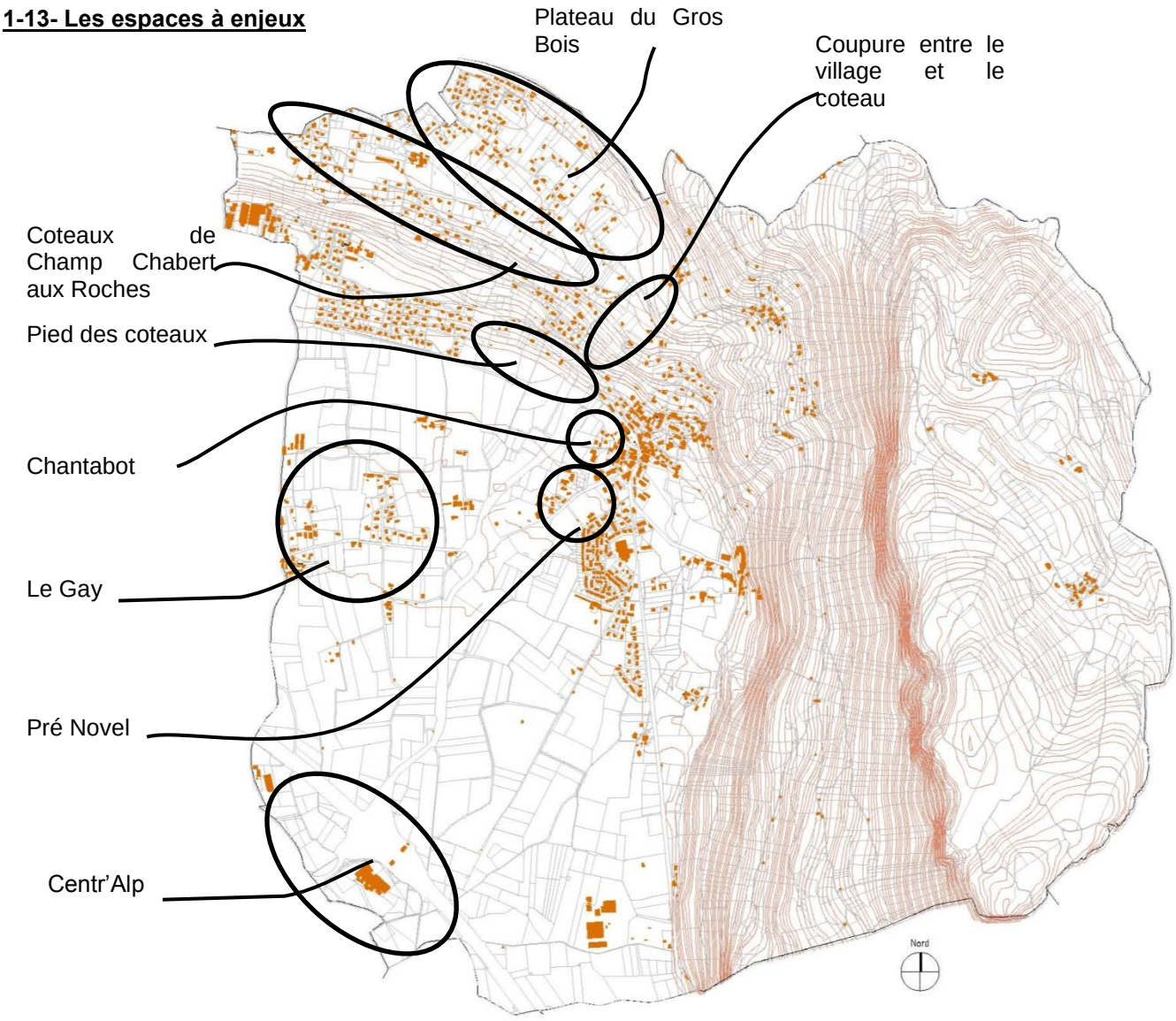
1-11- La RD1075

Ses problématiques seront différentes selon le rôle qu'elle aura à jouer dans l'avenir.
- Les entrées de ville, au giratoire entre la RD 121 et la RD1075, entre les RD 120 et 121 et à la connexion entre la RD1075 et le futur raccord au Sud du village, sont à marquer et définiront les séquences de cette RD1075.
- La partie située au Nord du village devrait conserver un aspect d'écran végétal par le maintien d'un corridor vert de part et d'autre de cet axe;
- La partie située le plus au Sud du territoire communal devrait conserver un aspect ouvert sur le grand paysage et sur la plaine agricole à l'Ouest.
- La partie située entre ces deux séquences, c'est à dire dans sa traversée du village devrait acquérir un statut plus urbain, permettant des liaisons et des transversalités entre les secteurs situés de part et d'autre et tranquillisant les rapports entre l'automobile et les modes doux.

1-12- Les espaces agricoles

Il s'agit de la plaine agricole. Ses limites par rapport aux infrastructures existantes ont été identifiées : au Nord le long du chemin de l'Eygalliere, à l'Est le long de la RD 121, du lotissement du Pré Rambaud et des falaises du Grand Ratz, au Sud et à l'Ouest par les limites communales et au Sud / Ouest par l'A 48.
On trouve également des zones agricoles sur le plateau du Grand Ratz tout autour du hameau.
Ces espaces ont vocation à conserver leur classement en zone agricole lors de cette révision du PLU. Les limites ainsi définies pourraient servir de limites à l'extension de l'urbanisation.

1-13- Les espaces à enjeux



- Dans la plaine :

  ► Le secteur du Gay :
  Le hameau du Gay est à l'origine constitué de quelques bâtis anciens et de fermes. Le développement de maisons individuelles implantées de manière diffuse au gré des opportunités foncières sans cohérence avec l'existant a étendu « l'emprise » du hameau.

  Il s'agit aujourd'hui, dans le cadre de cette révision, de trouver un équilibre entre la poursuite de l'urbanisation de ce hameau, sous des formes plus organisées et moins consommatrices d'espace que celles constatées ces dernières années, et une protection des espaces résiduels et leur restitution en espace naturel, en tenant compte des choix qui seront faits en matière d'assainissement et de cheminements sur ce secteur.

  ► Le secteur de Chantabot :
  Il est situé près du village, entre la zone d'équipements publics et la RD121. Si le regroupement des équipements peut s'avérer intéressant sur la commune de La Buisse (foisonnement des stationnements, localisation proche du centre permettant des déplacements par modes doux, accès aisés depuis le centre et depuis les communes périphériques,...), ce secteur semble idéal pour localiser de futurs équipements. Il s'agira également, dans le cadre d'une urbanisation éventuelle, de retrouver des maillages, automobiles mais également modes doux, avec le centre et le secteur des Ferrandières. Il faudra également prendre en compte les nuisances crées par la RD121 dans le cadre d'une urbanisation éventuelle à destination d'habitat.

  ► Le secteur de Pré Novel :
  Délimité par la jonction du secteur des équipements et du Pré Rambaud, ce secteur fabriquera la limite de l'urbanisation avec la plaine agricole. Il s'agira également de retrouver des perméabilités avec les tissus existants relativement hermétiques (lotissement Pré Rambaud) et de remailler l'ensemble de ce secteur. Ce développement s'accompagnera d'une maille forte de cheminements pour les modes doux permettant de reliant ce secteur au Pré Rambaud, au centre du village, à la zone d'équipements et à l'arrêt de bus du giratoire.

  ► Le site d'accueil de Centr'Alp 2 :
  Dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur, il s'agira de veiller au renforcement des relations entre ce secteur économique important et les zones d'habitats ou d'équipements du territoire communal, de faciliter les déplacements entre ces secteurs, en particulier pour les modes doux. La réalisation va s'échelonner sur plusieurs années et permettra de dynamiser et de valoriser ce secteur coupé du reste du territoire communal et d'apporter un nombre d'emplois significatifs pour la commune.

- Sur les coteaux de Champ Chabert et le plateau du Gros Bois :

  ► Au pied des coteaux le long de la RD1075
  La protection des pieds de coteaux des nuisances visuelles et phoniques est un enjeu important.
  Le développement du quartier du Pansu a été important avec le développement de nombreux lotissements. Cette urbanisation crée un front urbain linéaire en bordure de la plaine agricole. Cette extension s'est développée en direction du bourg. Pour éviter de créer un front urbain continu en pied du coteau, il faut limiter l'urbanisation de ce secteur et notamment entre le bourg et les lotissements existants.

  ► La pente entre le hameau de Champ Chabert et le secteur des Roches
  Même si l'urbanisation des coteaux ne s'est pas développée en particulier au bord des ruptures de pentes, la configuration topographique de ce secteur, c'est à dire une pente douce, une rupture et une autre pente douce, amène les constructions de ce secteur à être relativement visibles dans le grand paysage, même de la plaine.
  Le mitage de cet espace est très important. Une urbanisation d'individuel diffus s'est développée au gré des opportunités foncières et sans cohérence sur l'ensemble du secteur. Les structures de liaisons et le maillage font cruellement défaut dans ce secteur. Il n'est donc pas souhaitable de poursuivre son développement.

  ► La coupure verte entre le village et les coteaux à l'Ouest
  Afin d'instaurer une limite entre l'urbanisation des coteaux et le village, il est nécessaire d'instaurer une coupure verte descendant du plateau du Gros Bois, passant par les secteurs des Combes, de la Mulatière, des Micoulières et de Pré Neyroud jusqu'à rejoindre les espaces naturels de la plaine agricole.

► Le plateau du Gros Bois

Le plateau du Gros Bois est constitué d'un tissu ancien développé le long de la route du Gros Bois entre le centre-bourg et Coublevie. Ce développement sous forme de fermes et ensembles agricoles s'est appuyé sur la route, créant quelques continuités bâties entrecoupées de champs. Les lotissements se sont développés récemment notamment au nord du secteur, en limite communale avec Coublevie. Un ensemble de petits collectifs est également en cours de réalisation à proximité du hameau de Champ Chabert et des lotissements.
Ces développements ont créé un ensemble urbain reliant le chemin du Gros Bois au hameau de Champ Chabert.

Au sud de ces ensembles, un développement anarchique et sans cohérence mite les terres agricoles et naturelles principalement le long de la route du Gros Bois. Ce développement s'est réalisé le long de la voie, avec une faible épaisseur, laissant des coupures vertes entre les poches urbanisées. Ces coupures offrent des vues sur le paysage agricole et naturel proche, mais aussi sur le paysage lointain notamment sur la plaine de l'Isère, la Cluse et le Vercors.

S'il est envisageable de poursuivre l'urbanisation d'une partie de ces secteurs, il sera nécessaire de prendre des précautions quant au type d'urbanisation à développer et à son insertion dans le site et le grand paysage.

Sur le plateau en général, un développement maîtrisé de l'urbanisation ne devra être envisagé que sous certaines conditions, et notamment en préférant une mixité des typologies telles que l'habitat individuel groupé, la maison de ville, le petit collectif. Le développement de ces nouvelles formes urbaines doit assurer une plus grande densité et une moindre consommation d'espaces.

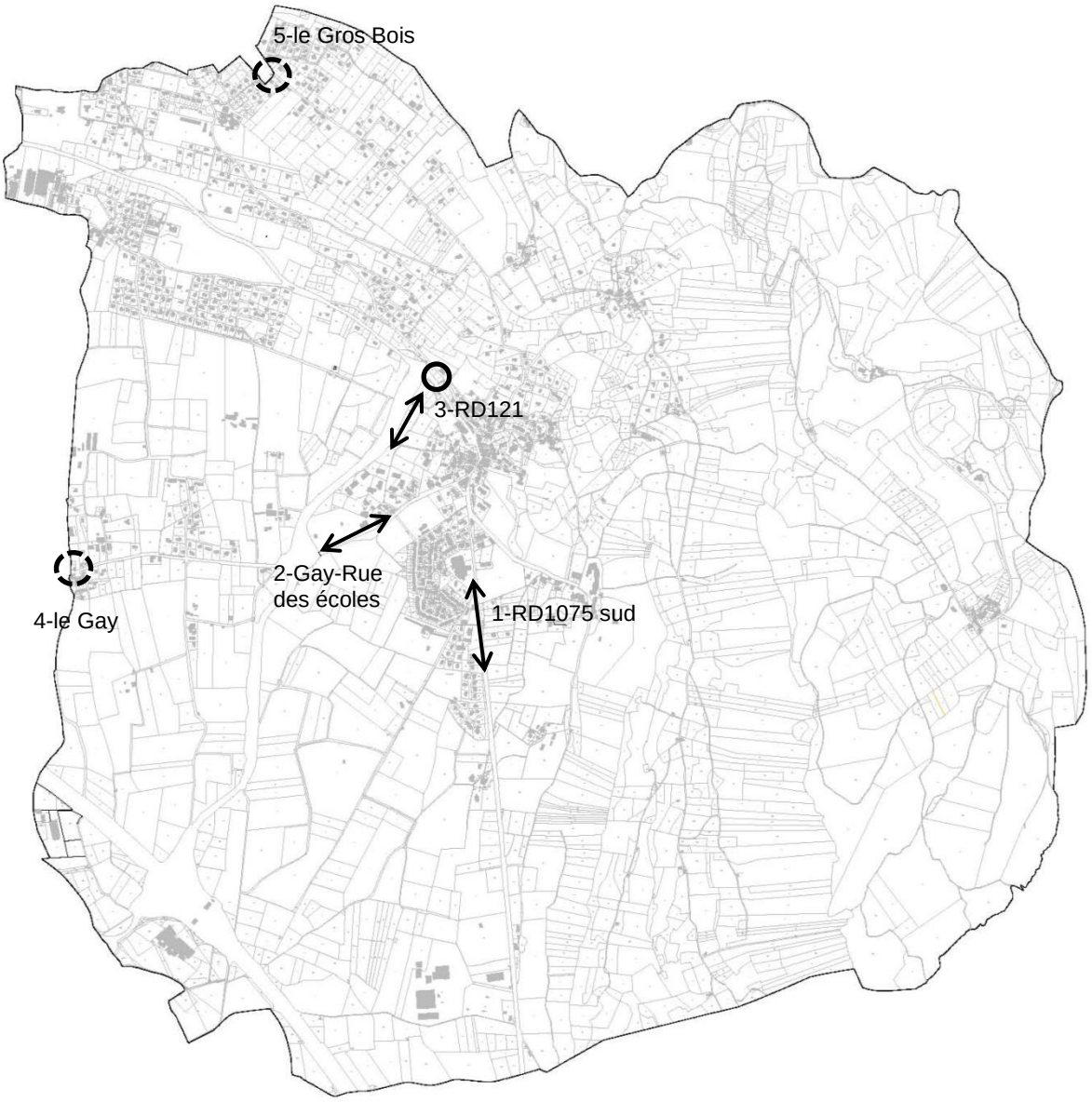
Ainsi, il s'agira de :

- Préserver le capital végétal et agricole de ces secteurs en maintenant et en organisant les coupures vertes, outil indispensable au maintien voire à la valorisation de ce secteur dans la pratique « promenade » de la commune ;
- Organiser l'implantation des bâtis afin d'instaurer une certaine cohérence dans le développement urbain de ces secteurs ;
- Privilégier les structures de liaisons entre les différents espaces en relation avec les coupures vertes.

Conclusion :

L'urbanisation, en particulier de l'habitat, de ces dernières années s'est effectuée, sur le territoire buissard, de manière anarchique et au gré des opportunités foncières. Le mitage du territoire devient de plus en plus marqué et il s'agit aujourd'hui d'ordonner et de contrôler le développement de la commune autour d'un projet fédérateur de hiérarchie, de logique d'évolution, de protection, de valorisation des tissus et du patrimoine existant.

2 - CARACTERISTIQUES DES ENTREES DE VILLE



Entrée de ville dans la continuité de la commune limitrophe

Entrée de ville clairement identifiée

Entrée de ville diffuse

2-1- RD1075 sud - une entrée de ville diffuse et peu qualitative

Cette entrée de ville est diffuse et peu marquée car :

- L'urbanisation côté ouest tourne le dos à la route départementale et ne permet pas sa structuration
- Le développement coté est se limite à des groupements de constructions isolées.





Depuis le sud et les premières constructions, la perception se limite à une ligne droite ; les constructions côté ouest sont peu perçues, les haies végétales formant un mur relativement opaque.



Les quelques constructions implantées rive est apportent ponctuellement l'impression d'un caractère urbain mais qui ne se confirme pas avant d'arrivé sur la zone d'activités des Thermes.



L'arrivée dans la zone d'activités marque réellement l'entrée de ville mais de manière très peu qualitative.

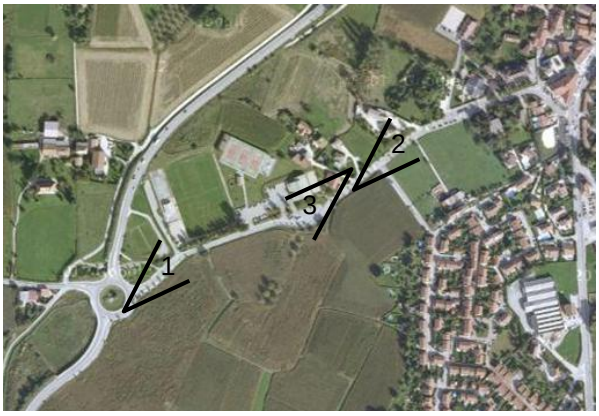
Objectifs et enjeux :

- Redéfinir l'entrée de ville, en lien notamment avec la zone d'activités.
- Proposer un aménagement plus qualitatif intégrant un effet-vitrine des activités.

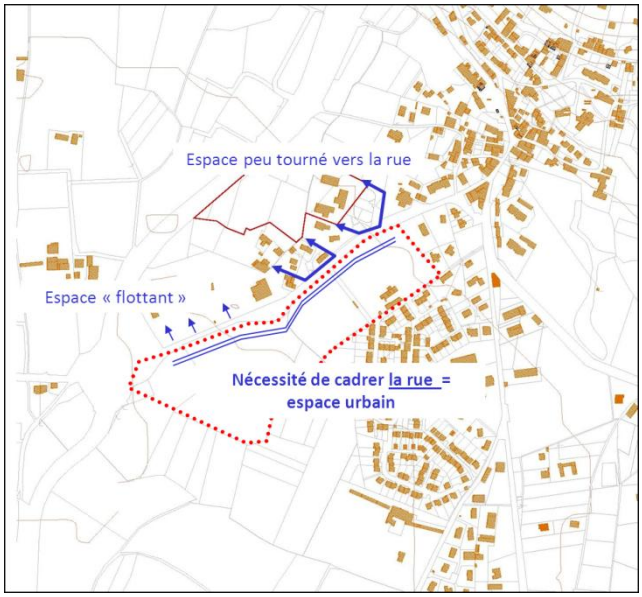


Dans le sens inverse de circulation, l'impression reste assez identique à savoir que le milieu urbain n'est pas affirmé. Cependant, il faut noter le rôle de structuration forte jouée par un des bâtiments de la zone d'activités à l'angle de la RD1075-Chemin de Balthazard, qui cadre la perspective et affirme une ambiance urbaine.

2-2- Gay-Rue des écoles : une entrée en devenir



Cette entrée est pour l'instant marquée par une urbanisation non structurante côté nord de la rue des écoles.



Cet espace peu structuré conduit à une perception générale manquant de lisibilité et de clarté.
Parallèlement, cet espace dégagé offre des vues sur le grand paysage de qualité.



La perception du centre bourg en arrière-plan indique l'arrivée dans un espace urbain. Le gabarit de la rue des écoles moins large que la route départementale participe à amorcer l'entrée en milieu urbanisé.
Au regard du potentiel de développement localisé sur ce secteur, l'entrée de ville sera en pleine mutation dans les années à venir. La vue sur l'arrière-plan du bourg sera en partie dissimulée par une nouvelle composition urbaine. L'arrêt de bus semblera alors moins « isolé » de l'espace bâti.



Le cadrage de l'espace urbain arrive les aménagements liés à la sécurisation de l'école.
Les aménagements tels que les trottoirs, les ralentisseurs, le mobilier moins routier participent à l'ambiance urbaine du secteur.

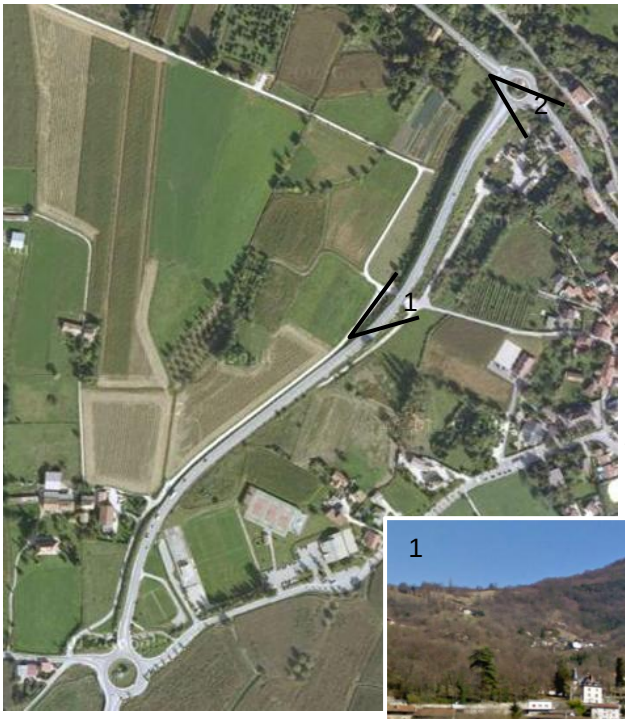
Dans le sens de circulation inverse, le regard se porte sur la plaine et le grand paysage avec l'impression de sortir très vite du centre bourg.



Objectifs et enjeux :

- Redéfinir l'entrée de ville en fonction du développement futur
- Proposer un aménagement cohérent et en continuité de l'espace bâti existant pour affirmer et organiser l'entrée de ville.

2-3- RD121 - entre déviation et grand paysage



Cette entrée de ville est très ambiguë dans son rôle : la RD120 est avant tout une déviation du centre-ville de La buisse mais sa position en partie en surplomb de l'urbanisation en fait un axe avec un point de vue de qualité sur le centre bourg.

La photo ci-dessous montre la vue sur le grand paysage offert et l'importance de la forme urbaine à créer pour préserver cette vue.
La qualité de cette entrée de ville se lit dans le grand paysage. L'entrée de ville n'est pas ici un point précis mais un linéaire.
En sens inverse de circulation, la notion d'entrée de ville disparait pour être remplacée par une ouverture sur la plaine agricole.



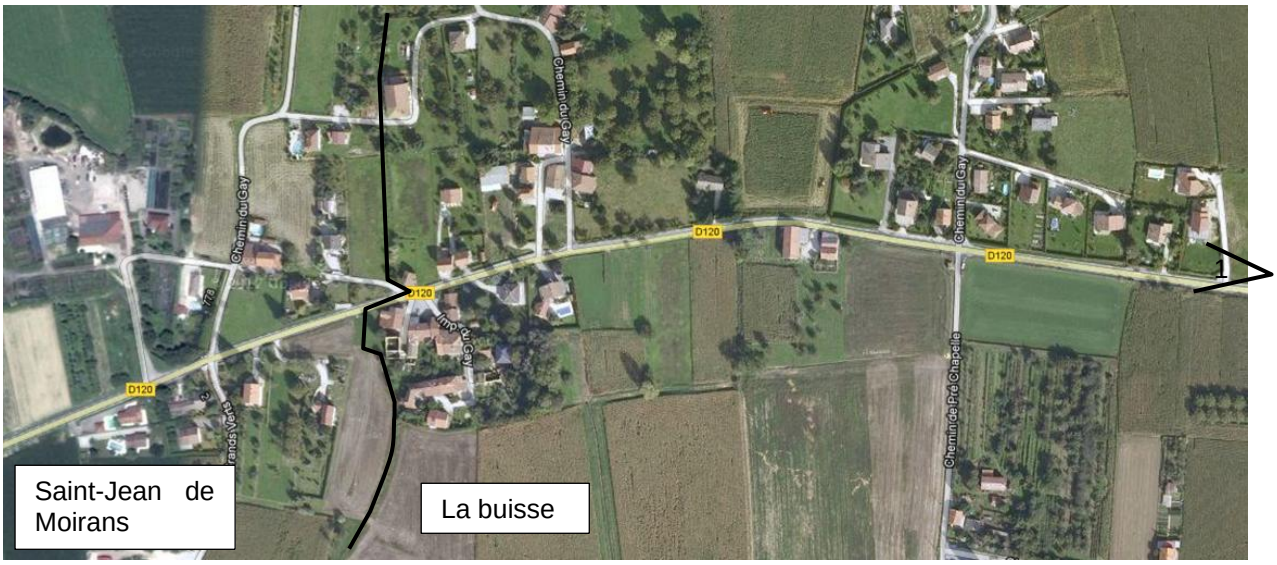
Le croisement de la RD121 et de la RD1075 marqué par un giratoire compose une entrée de ville clairement identifiable. L'ancien couvent, bâti imposant participe à l'identification de l'entrée de ville en constituant un point repère dans le paysage.



Objectifs et enjeux :

- Préserver la perspective sur le bourg et le grand paysage en maitrisant les formes bâties notamment les hauteurs.

2-4- RD120 - Le Gay



Le hameau du gay est commun aux communes de La Buisse et Saint-Jean de Moirans ; par conséquent la notion d'entrée de ville est différente car elle ne se perçoit pas que dans un sens de circulation sur la commune de La Buisse.

- Vers La Buisse : entrée de ville sur Saint-Jean de Moirans,
- Vers Saint-Jean de Moirans : entrée de ville sur La Buisse.



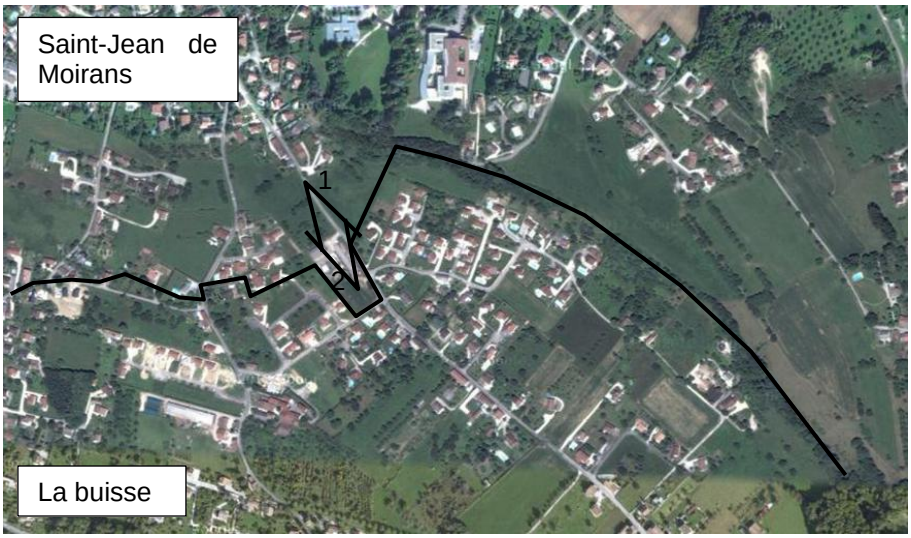
La présence habitée est bien perçue même si elle est discontinue le long de l'axe. La conséquence est une traversée sans identification claire d'une entrée de ville.
L'effet induit est une vitesse excessive des véhicules.

La proximité de l'arrêt de bus du giratoire mais aussi des écoles font de ce secteur un espace de développement en devenir.
La commune a acté l'aménagement de cheminements modes doux sur cet axe ; c'est une des conditions pour poursuivre l'urbanisation du hameau.

Objectifs et enjeux :

- Aménager et marquer l'entrée dans un espace habité,
- A moyen ou long termes, organiser l'entrée de ville en lien avec le développement.

2-5- Le Gros Bois



Le hameau du gay est commun aux communes de La Buisse et Saint-Jean de Moirans ; par conséquent la notion d'entrée de ville est différente car elle ne se perçoit pas que dans un sens de circulation sur la commune de La Buisse.
- Vers La Buisse : entrée de ville sur Saint-Jean de Moirans,
- Vers Saint-Jean de Moirans : entrée de ville sur La Buisse.



La préservation d'une bande verte non construite sur Coublevie permet de maintenir la visibilité de l'entrée de ville. Cette dernière est marquée par les premières habitations sur La Buisse et l'exploitation agricole sur Coublevie.



En fonction du développement prévue sur Coublevie, l'aspect de l'entrée de ville pourra être amené à évoluer pour se fondre dans une urbanisation continue sur les deux communes.



En sortant de la Buisse, l'ambiance est assez verdoyante, le vue vers les constructions en second plan annonce une autre urbanisation.
Le cadre est champêtre (haie végétale, champ, rue étroite) et confère une ambiance spécifique à ce secteur.

Objectifs et enjeux :

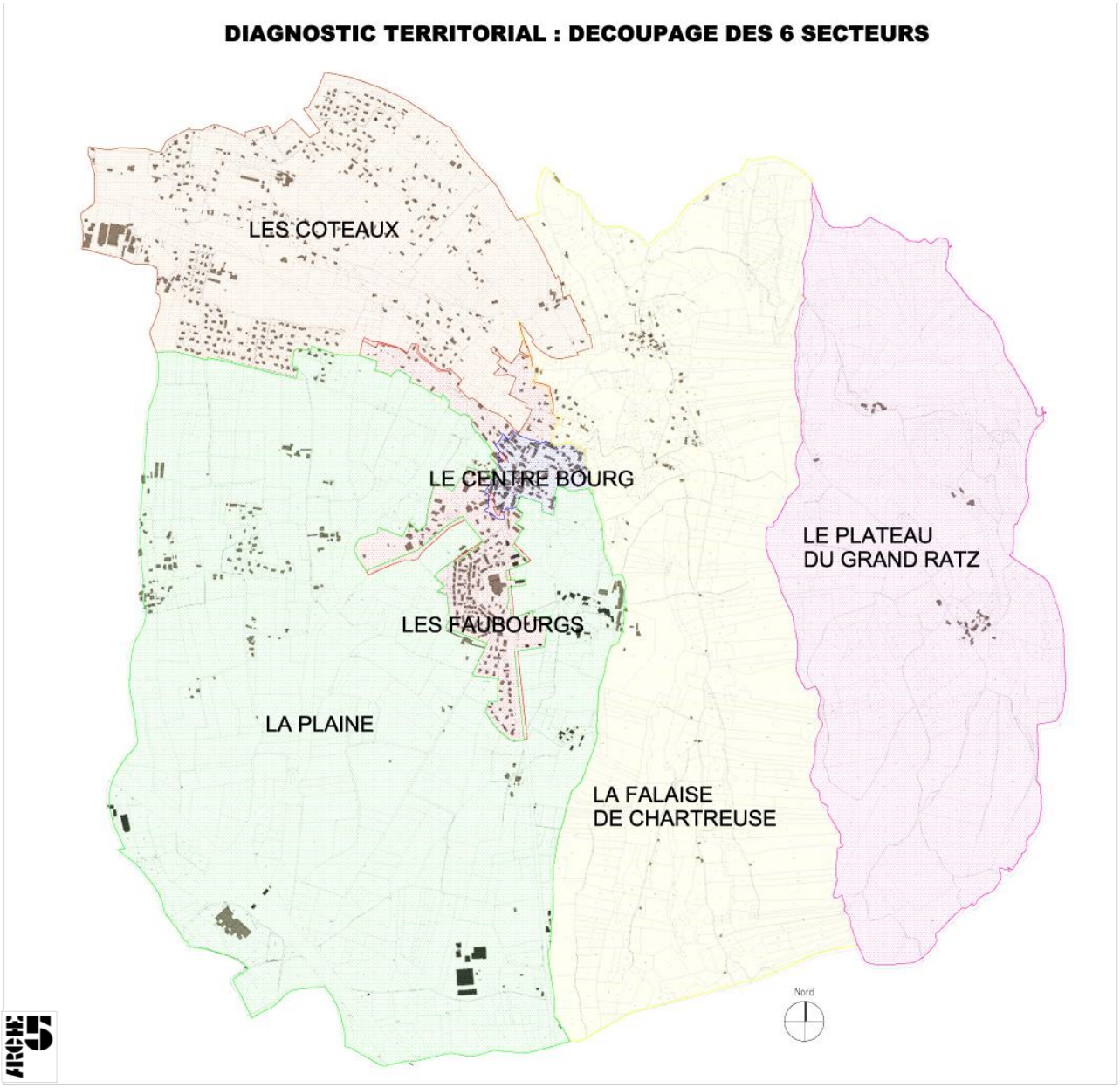
- Une perception de l'entrée de ville dépendante de l'urbanisation sur Coublevie,

3 - CARACTERISTIQUES ET FONCTIONNEMENT DES SECTEURS

3-1- Découpage des secteurs

Sur le plan spatial on peut distinguer 6 types d'organisation :

- Le centre bourg, premier développement historique de La Buisse constitué sur le mode de la ville rue regroupant la mairie et l'église.
- Les faubourgs, dans le prolongement du Centre, au Nord, au Sud et à l'Ouest, supports d'un développement relativement récent le long de la RD1075 mais sur des modes de constitution différents, soit directement en accès sur la voie, soit dans l'épaisseur des tissus (lotissements) et au fonctionnement complètement introverti. On trouve dans ces faubourgs tous les autres équipements publics de la commune.
- Les coteaux autonomisés par le relief et construits de façon beaucoup plus ponctuelle.
- La plaine qui laisse une grande place à l'agriculture et à la végétation naturelle, malgré les coupures physiques que représentent les infrastructures.
- La falaise de Chartreuse, support du développement de quelques hameaux, mais principalement marquée par un relief abrupte et naturel et par la carrière Balthazard et Cotte.
- Le plateau du Grand Ratz, espace naturel déconnecté du reste de la commune, voué aux activités agricoles et support de 2 fermes isolées ou de résidences principales et secondaires dans le hameau du Grand Ratz.



3-2- LE CENTRE BOURG

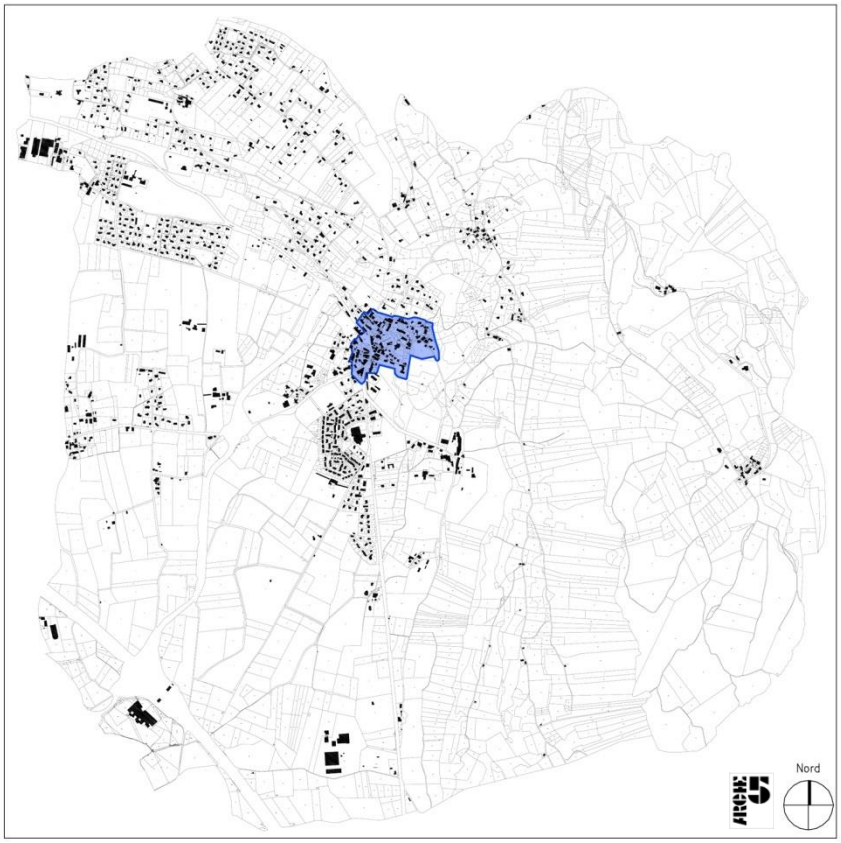
3-2-1- Situation

Construit autour des anciennes voies qui reliaient Grenoble à Voiron, Chemin de la Cascade et rue de la grande Montée au Moyen Age, puis Chemin Balthazard, RD1075 et Rue du Couvent début XIXème, le centre bourg de La Buisse est pour l'essentiel accroché dans la pente à l'Est de la RD1075 actuelle.

D'un point de vue purement géographique, le centre bourg de La Buisse se situe au centre de la commune, en limite Nord-Est de la partie plaine.
Dans sa partie basse, il est aujourd'hui traversé par la nationale qui malgré des aménagements de qualité crée une certaine coupure dans l'entité centre bourg, ne serait-ce que par son gabarit.

Traversé par des axes de desserte à l'échelle du grand territoire d'une importance croissante au cours du temps, le centre bourg de La Buisse n'a pas échappé à la constitution de tissus de faubourgs le long de ces axes.
Dans cette partie, nous avons tenté d'isoler les tissus hypercentraux, d'où une délimitation au plus proche des tissus denses.

Ainsi, le centre bourg est délimité :
- A l'Est par le relief important de la Chartreuse,
- Au Nord par les faubourgs et le relief,
- Au Sud et à l'Ouest par les faubourgs et la plaine.

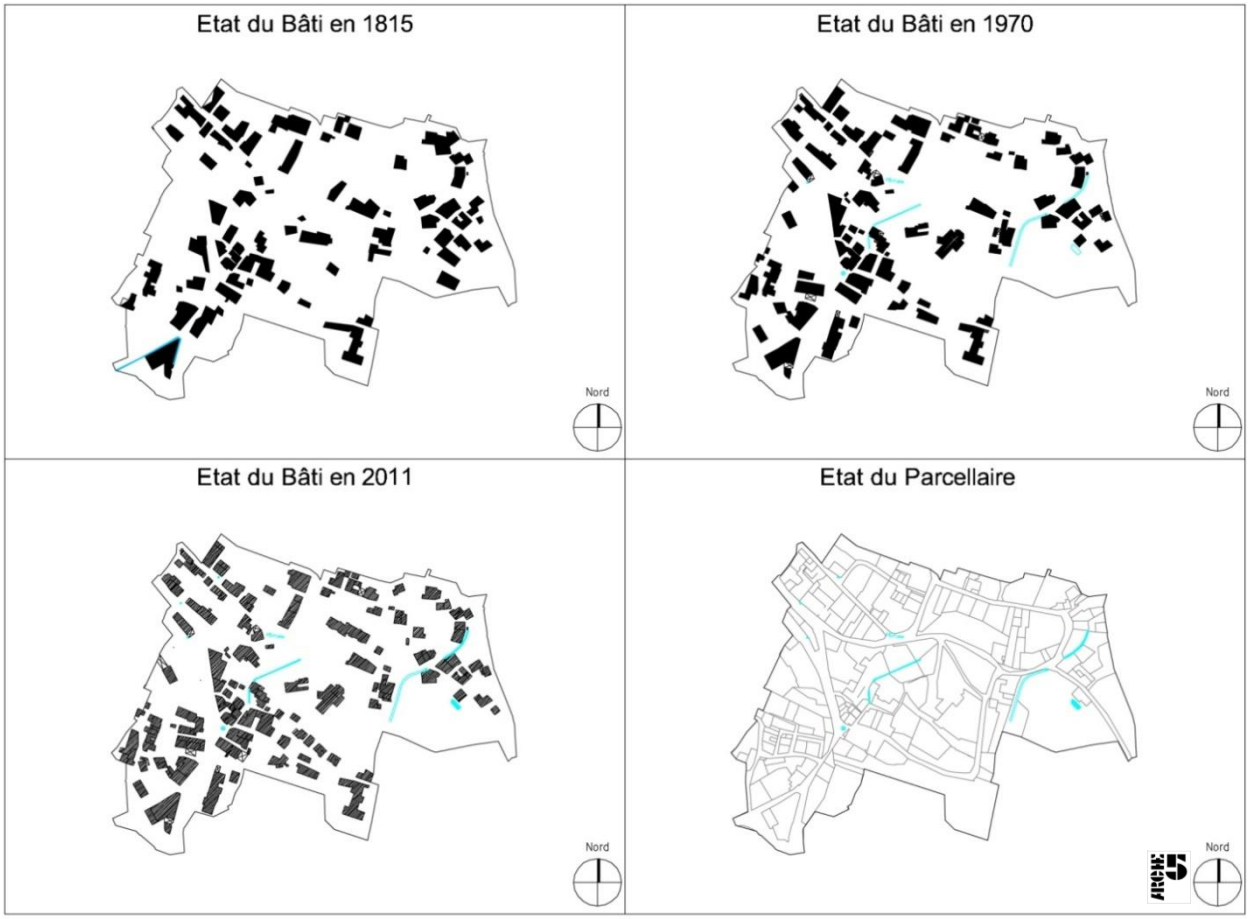


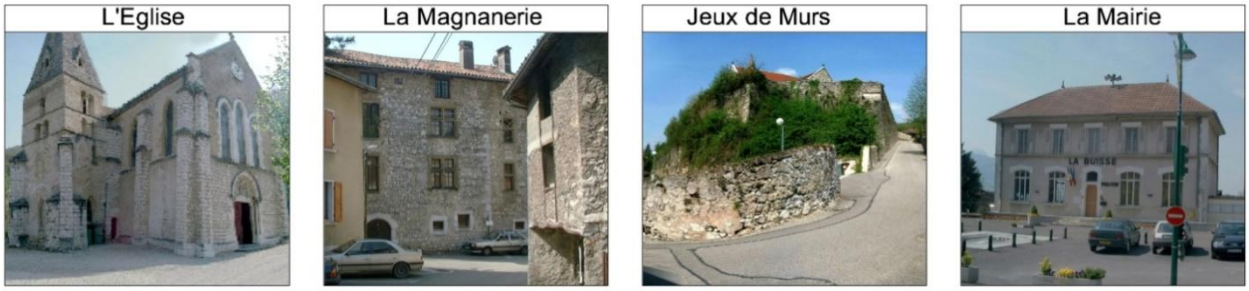


3-2-2- Développement

Aussi loin que remontent les plans cadastraux, on note une occupation importante de cette entité du centre bourg.
Si la comparaison des trois étapes (1815, 1970, 2011) ne nous apprend rien de plus que l'historique quant au développement originel (plateforme autour de l'église uniquement au Moyen-Age) si ce n'est l'extension de l'Eglise, elle nous permet toutefois de visualiser quelque peu les évolutions du réseau viaire structurant depuis le début du XIXème siècle avec notamment :

- Le déplacement de la RD1075 sur la rue du Couvent début 1800 puis sur son emplacement actuel en 1841 ainsi que son importance croissante avec la construction d'alignements bâtis au Nord, une certaine densification de sa façade Est et l'élargissement de son gabarit au Sud.
- La création de la rue de la Magnanerie qui a permis le développement d'un deuxième front bâti au Nord de l'ancienne Mairie d'ailleurs pas forcément très en adéquation avec le tissu urbain alentour.





3-2-3- Forme urbaine

Tissu dense, le centre bourg s'est essentiellement constitué sur le mode de la ville rue à plat ou dans la pente. Cette forme urbaine construisant l'alignement de l'espace public de manière plus ou moins continue constitue donc la caractéristique principale de ce secteur.
Avec les quelques constructions récentes on peut noter de nouvelles formes urbaines avec notamment l'immeuble rue de la Magnanerie de type plan masse sans réel rapport à la rue ainsi que quelques pavillons installés au cœur de leur parcelle.
Sur le plan parcellaire on repère assez bien les secteurs de construction dense le long des voies sur de petites parcelles par opposition aux cœurs d'îlots souvent constitués d'espaces végétaux de plus grande taille.

3-2-4- Structure paysagère

Implanté pour l'essentiel sur les premières courbes de niveaux très rapprochées de la Chartreuse, le centre bourg de La Buisse révèle une structure paysagère très caractéristique :

- Une installation des bâtiments en terrasses le long des voies parallèles aux courbes de niveaux (rue de la Charrière et rue de la Procession par exemple) ou sur de petites entités relativement planes telles le secteur au- tour de l'Eglise ou plus encore les deux quartiers bas situés de part et d'autre de la RD1075,

- Une mise en relation de ces différentes implantations soit par des voies souvent très en pente elles-mêmes support d'urbanisation en «escalier », soit par un système de cheminements piétons en escaliers franchissant les courbes.

Cette installation dans la pente dégage 3 échelles d'éléments paysagés :

- Les vues panoramiques sur le grand paysage depuis le parvis de l'Eglise Saint Martin en position de belvédère, les ruptures d'aligne- ment sur les rues horizontales ou encore depuis les escaliers reliant les quartiers hauts aux quartiers bas de la commune.
- Des espaces publics aux abords des équipements traités de manière plus ou moins végétale avec notamment l'espace autour de l'Eglise traité plutôt végétal et la place de la mairie ou la place de la fontaine le long de la RD1075 très minérales.
- Une contribution intéressante du végétal privatif constitué de parcs et de ruisseaux.

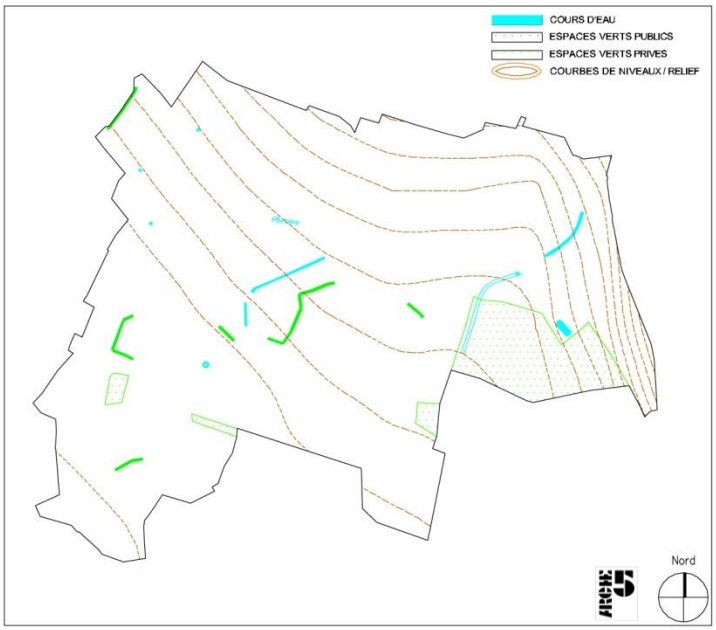
A cette particularité de l'implantation dans la pente s'ajoute une présence importante de l'eau, matérialisée soit par des fontaines, nombreuses le long des voies, soit par des ruisseaux qui s'ajoutent au végétal fort.

Point de vue panoramique depuis le belvédère du parvis de l'Eglise





Vue panoramique depuis le parcours piéton en escalier



Une confluence dissimulée



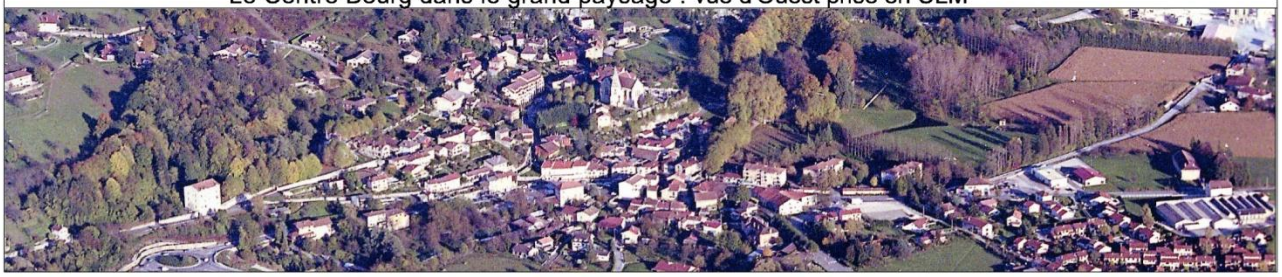
Contribution du végétal privatif



Place de l'Eglise



Le Centre Bourg dans le grand paysage : vue d'Ouest prise en ULM



3-2-4- Structure dans le grand paysage

L'implantation du centre bourg et la préservation de sa forme bâtie offrent aujourd'hui une intégration dans le grand paysage de qualité. Cette qualité est assurée par des implantations cohérentes au regard des courbes de niveaux, l'absence d'éléments émergents déstructurant et une homogénéité des volumes, des couleurs de toits et de façades.
La photo ci-dessous montre l'importance de la forme urbaine à créer pour préserver cette vue mais aussi la qualité de cette entrée de ville.



Vue depuis la déviation

3-2-5- Hiérarchie du réseau viaire

Développé à l'origine autour de la rue de la Grande Montée franchissant les courbes de niveaux dans la plus grande pente, le centre de La Buisse est depuis le début du XIXème traversé dans sa partie basse par la RD1075 qui jusque vers 1841 prenait la direction de Voiron par la rue du Couvent.
Ainsi, la partie basse du bourg est en relation directe avec cette infrastructure à l'échelle du grand territoire, tandis que les parties hautes y sont reliées en deux points :
- 1 carrefour à feux complet pour la rue du Couvent face à la place de la Mairie,
- 1 carrefour pour la rue du Moulin.

Situé géographiquement au cœur de la commune, le centre bourg est également assez bien relié au reste du territoire qu'il s'agisse de la plaine, des coteaux ou de la falaise, et ce grâce à 5 voies :
- La rue du Couvent en direction des coteaux, de Coublevie et St Jean de Moirans,
- La rue de la Grande Montée en direction du plateau de La Buisse et de Coublevie mais également du hameau des Combes accroché à la falaise,
- La RD120 et le chemin de l'Eygalière en direction de la Plaine et même de St Jean de Moirans pour le premier via un carrefour avec le contournement de La Buisse.
- Le chemin de la cascade en pied de falaise qui conduit au nouveau cimetière, au secteur des Thermes et à la carrière Balthazard et Cotte.

Malgré les contraintes de pente importantes, le centre bourg de La Buisse s'organise autour d'un système viaire maillé de qualité permettant une desserte fine des différentes parcelles et réduisant ainsi à quelques exceptions les accès privatifs.
Constitué par des rues étroites et parfois très en pente, ce système permet la **mixité des usages** sur le thème du « respect d'autrui », piétons, cycles, stationnements, accès et circulation automobile se retrouvant souvent regroupés dans un espace rue de 5 à 6m de large sans délimitation spécifique.
Ce système maillé est complété par des cheminements piétons, pour la plupart en escaliers, permettant de raccourcir les distances d'autant plus épuisantes et longues à parcourir pour le piéton qu'elles se situent dans la pente.

La place de la Mairie le long de la RD1075



La rue du Moulin dans la pente



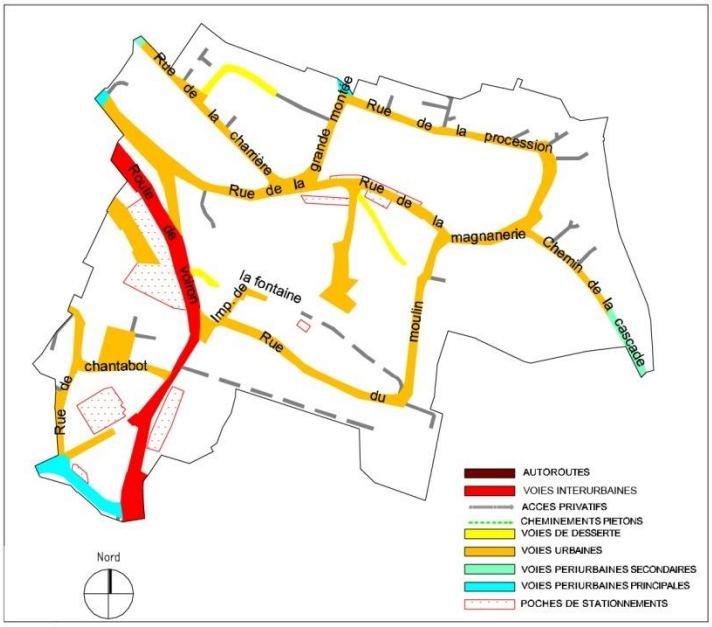
Rue de la Procession en belvédère



Des cheminements piétons







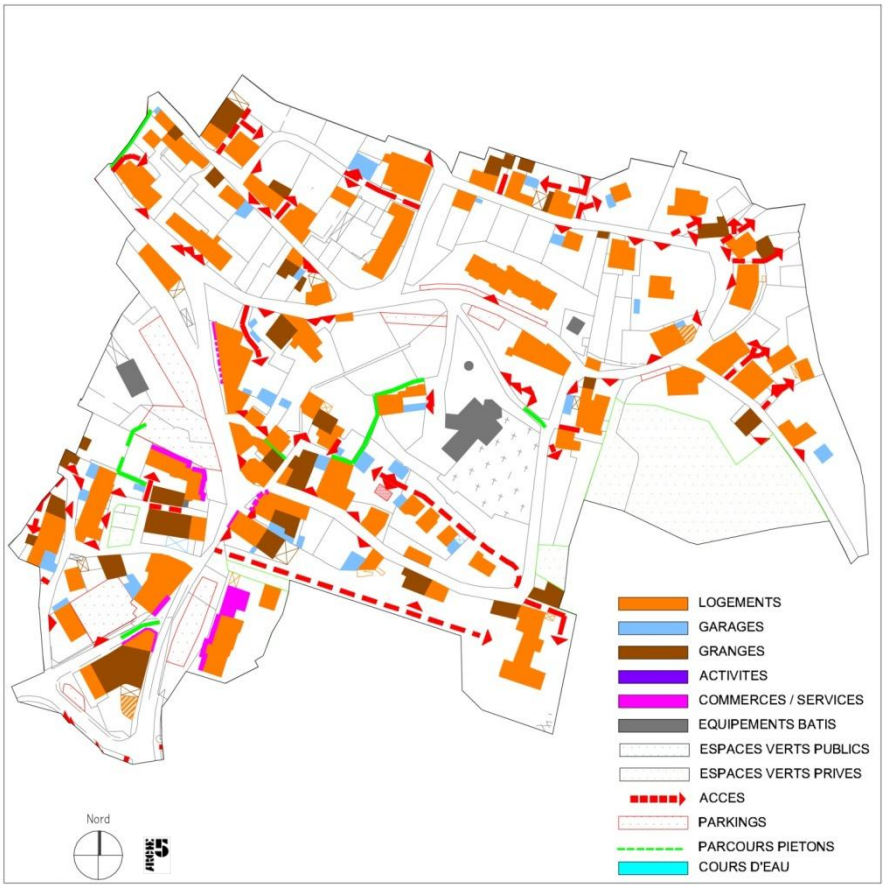
3-2-6- Fonctionnement urbain du secteur

Le centre bourg de La Buisse affiche, du fait des contraintes topographiques de ce secteur, deux grandes morphologies urbaines :

L'hypercentre dense organisé autour de ruelles étroites dans la partie basse traversée par la RD1075.

Des fragments de ville-rue étagés dans la pente le long des voies horizontales (rue de la Procession et rue de la Charrière notamment) ou installés en escalier le long des voies perpendiculaires aux courbes de niveaux (rue de la Grande Montée).

Mais quel que soit le mode d'urbanisation, le centre bourg s'organise autour d'un réseau viaire maillé qui permet la desserte directe des parcelles : rares sont les accès privatifs compliqués.



Même si la lecture des plans laisse apparaître une faible densité dans la deuxième entité morphologique, la construction de la limite privé / public par des murs et la pente confèrent aux voies une physionomie très urbaine tout en per- mettant des vues intéressantes sur le grand paysage.
Seule la RD1075, par son gabarit très large au regard du reste du réseau viaire apparaît comme une intruse.

Au cœur de ce tissu dense, on trouve 6 respirations plus ou moins urbaines :

- La place de la Mairie qui permet la mise en valeur de cet équipement tout en apportant une capacité de stationnements pour les commerces environnants.
- La « place de l'Eglise », espace mal défini mélangeant accès et parvis à l'édifice, emplacement du Monument aux Morts, stationnements pour les logements alentours.

- La place de la fontaine haute au croisement des rues Procession et Magnanerie et du chemin de la Cascade. Aujourd'hui uniquement utilisée à des fins de stationnement, elle pourrait, vu le contexte hydrographique ambiant, constituer une respiration urbaine et paysagère de qualité.
- La place de la « Fontaine » le long de la RD1075 très à l'échelle du tissu dense dans lequel elle se situe.
- Le lavoir à l'Ouest de la RD1075 charmant rappel de l'histoire à proximité duquel se trouve un espace végétal privatif au cœur des dessertes qui rappelle à quel point la plaine et le centre sont proches.
- Les stationnements devant les commerces en entrée Sud du centre. D'une conception plus périphérique qu'urbaine, ces commerces et leurs stationnements ont été laissés dans cette entité du centre bourg pour leur capacité à construire un alignement en retrait face à une constitution ville rue, et à définir ainsi une certaine centralité.

La RD1075 vers le Sud



La RD1075 vers le Nord



Accès privatifs sur RD1075



La place de la Fontaine basse



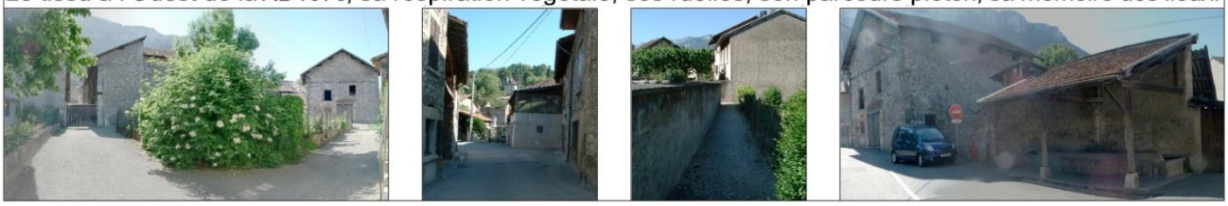
La Place de la Mairie



Les commerces en entrée Sud



Le tissu à l'Ouest de la RD1075, sa respiration végétale, ses ruelles, son parcours piéton, sa mémoire des lieux.



Le bourg bas à l'Est de la RD1075, ses ruelles, ses impasses, ses passages et ses réhabilitations récentes



Le bourg haut, son organisation dans la pente, ses cheminements piétons en escaliers, un élément bâti "intru"



On peut noter, pour compléter l'analyse de ce centre bourg les deux systèmes de cheminements piétons dans la pente qui permettent une pratique piétonne variée de ce secteur.

Sur le plan bâti, on peut noter quelques éléments étrangers au contexte construit de cette entité :

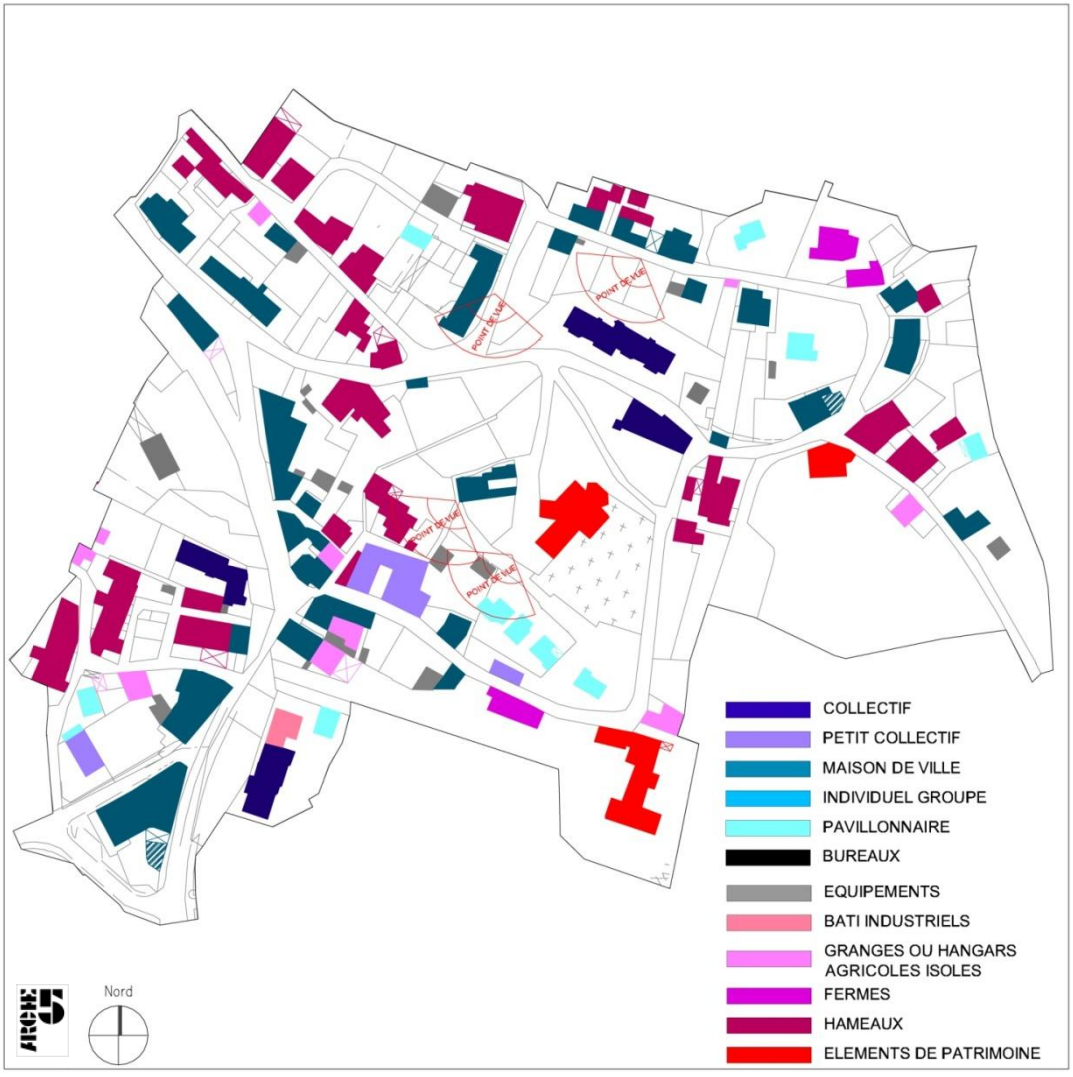
- L'immeuble rue de la Magnanerie qui, avec son implantation au milieu de sa parcelle dégageant des jardins privatifs en rez-de-chaussée sur la rue, affiche un type plus périphérique qu'urbain et accroît le caractère indéfini de l'espace autour de l'Eglise,
- Les pavillons posés au milieu de leur parcelle au Nord et au Sud de la rue de la Procession qui ne contribuent en rien à la construction de l'alignement, excepté le mur de clôture de la villa au Sud,

- L'ensemble «galette commerciale» et logements sur commerces, ainsi que la villa en arrière-cour situés en entrée Sud de type périphérique
- Dans une autre dimension, le manoir de Galbert qui joue sur deux tableaux : centralité avec sa participation à la construction de l'alignement de la rue du Moulin, et élément de patrimoine installé au cœur de sa propriété magnifique pour son mode d'accès principal.

3-2-7- Typologies bâties

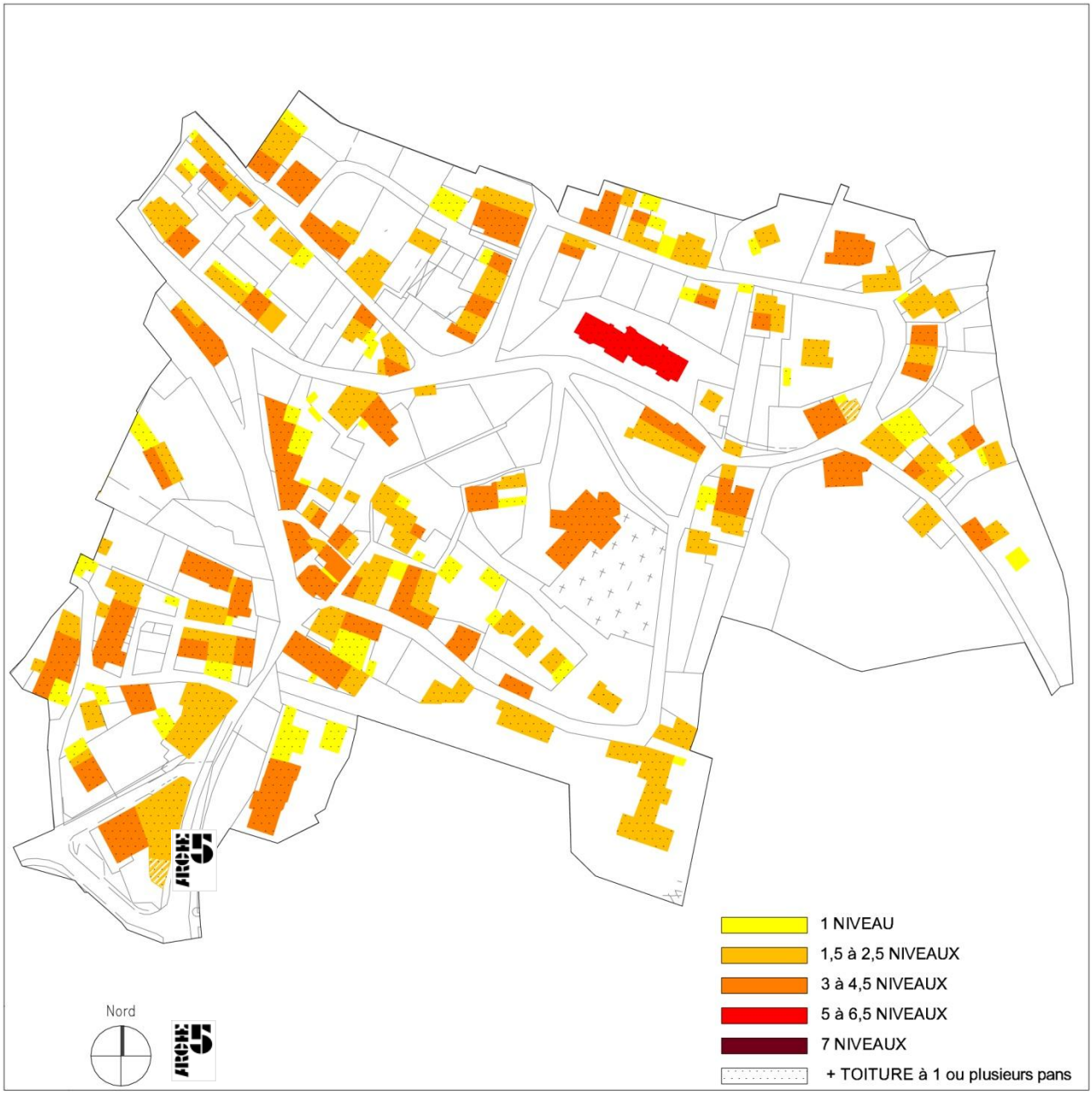
Malgré une morphologie urbaine assez homogène, le centre bourg de La Buisse révèle une certaine variété des typologies bâties constituées à la fois de :

- Maisons de villes construites à l'alignement des rues et desservies par elles
- Fermes ou bâtiments agricoles également construits à l'alignement des voies rappelant si cela était nécessaire que l'agriculture a longtemps constitué l'activité principale de la commune et que les terres inhospitalières de la plaine (marécages, inondations) ont induit leur installation dans le bourg.
- Des équipements et éléments de patrimoine plutôt installés en retrait des voies derrière un espace public ou privé le mettant en valeur.
- Quelques collectifs
- Quelques pavillons
- Un commerce de type "galette"



3-2-8- Hauteur du bâti

A l'exception du collectif rue de la Magnanerie de 5 niveaux plus toiture à deux pans et de quelques garages ou annexes rez plus toit, cette entité affiche une certaine homogénéité des hauteurs allant de 2 à 4 niveaux avec toitures à un ou plusieurs pans.



3-2-9- Les implantations du bâti

Le bâti s'implante à proximité de l'emprise publique. Le recul quand il existe est faible. Les rues sont donc fortement structurées.

Des implantations à l'alignement, principales formes




Des reculs maitrisés qui permettent le maintien d'un front bâti




Ponctuellement des constructions qui rompent la continuité bâtie et déstructure la forme traditionnelle




3-2-9- Conclusion

Synthèse

- Un centre bourg installé dans la pente ce qui définit :
  * Une implantation du bâti en terrasses successives,
  * Des vues panoramiques depuis les secteurs en hauteur,
  * Quelques organisations bâties dans la pente.
- Des espaces verts publics peu nombreux mais bien complétés par le végétal privatif émergeant dans les vues panoramiques depuis les espaces hauts et surtout par la densité végétale environnante avec notamment la falaise de Chartreuse.
- Un urbanisme de ville rue ou de hameaux agglomérés dans la partie basse
- Un secteur traversé par la RD1075 de Grenoble à Voiron dans sa partie basse.
- Une présence patrimoniale importante faite à la fois de bâtis, de parcours piétons en escaliers ou de vues panoramiques sur le bas du bourg et la partie plaine de la commune.
- Des espaces publics à valoriser

Pistes de réflexion :

- Un secteur construit, relativement fini, à l'intérieur duquel on trouve plutôt des potentiels de requalification d'espaces publics et de valorisation des relations entre les différents éléments de patrimoine.
- Tranquilliser / sécuriser la RD1075 au niveau du centre.
- Aménagements sécurisés et piétons de la RD1075 dans la traversée du centre bourg.

3-3- LES FAUBOURGS

3-3-1- Situation

Traversé par des axes de desserte à l'échelle du grand territoire d'une importance croissante au cours du temps, le centre bourg de La Buisse a vu se constituer une épaisseur urbaine de type faubourg le long de ces axes.
Toutefois, au regard du relief particulier de la commune et à l'implantation du centre bourg par rapport à ce relief, cette première épaisseur urbaine se matérialise par 4 branches, et non par une couronne cernant le tissu dense, organisées le long de voies reliant le centre bourg au reste de la commune ou au grand territoire.

Ainsi, le faubourg Nord se développe le long des rues de la Grande Montée, de la Charrière et du Couvent et de la RD1075 en direction de Voiron.
Il est délimité au Nord par les coteaux de La Buisse, à l'Est par la falaise de la Chartreuse, au Sud par le Centre Bourg et à l'Ouest par la plaine de La Buisse.

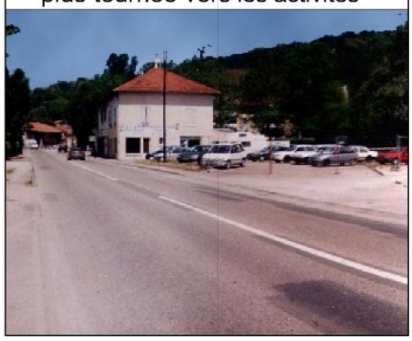
Le faubourg Sud quant à lui se développe le long du CD120 en direction de Saint Jean de Moirans et de la RD1075 en direction de Grenoble.
Il est cerné par la plaine sauf dans la partie Nord où il vient rencontrer le centre bourg.

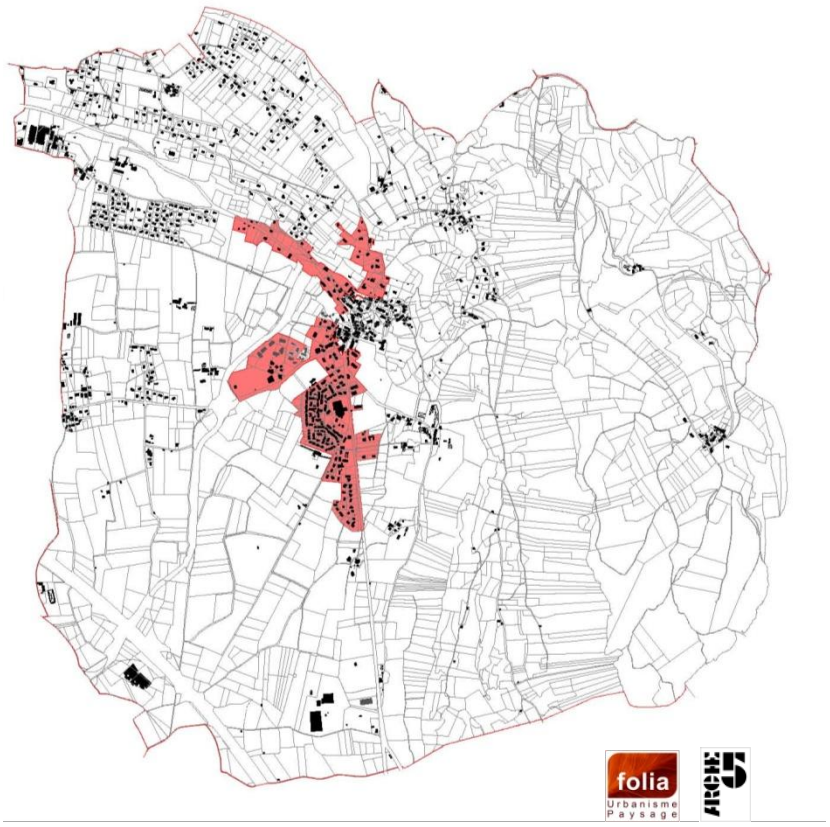
Elements singuliers de ce secteur

Le faubourg Nord une entrée de ville très végétale plus dédiée à l'habitat



Le Faubourg Sud une entrée de ville plus tournée vers les activités





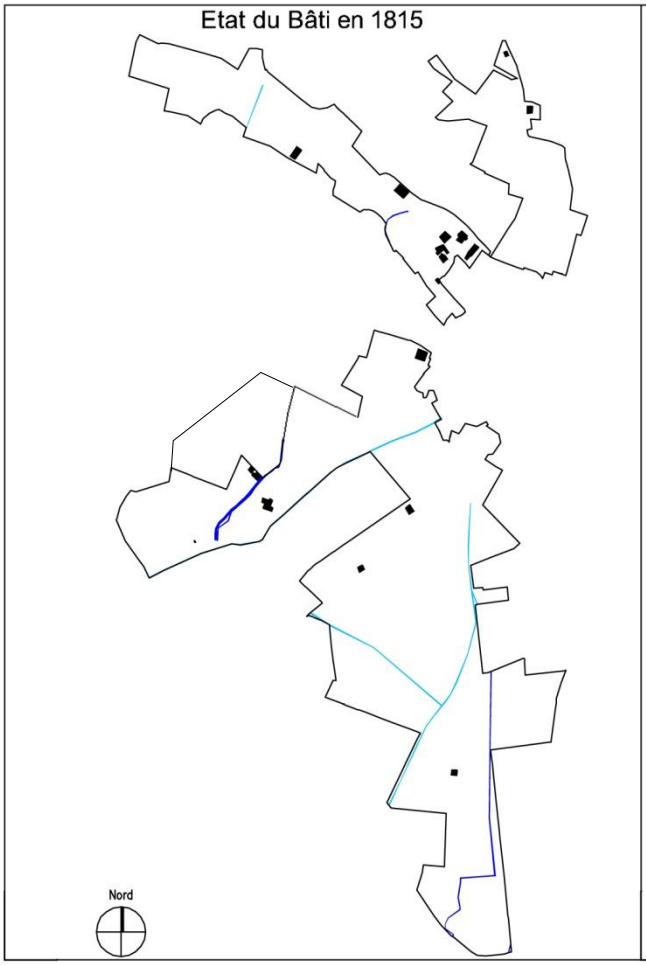
Les faubourgs vus depuis la falaise du Grand Ratz



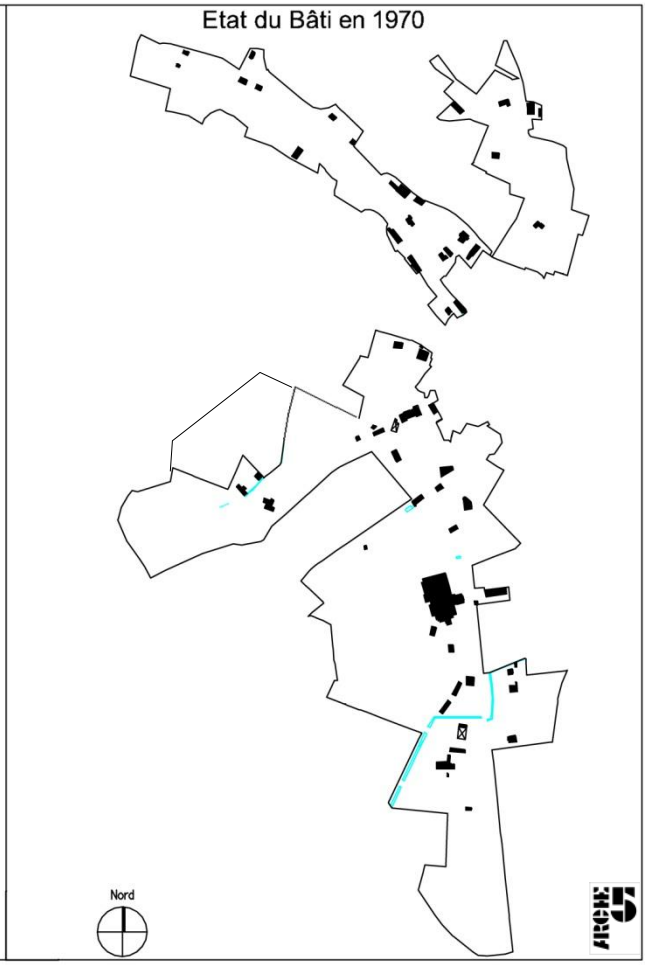
3-3-2- Développement

Pour comprendre le développement des faubourgs de La Buisse, il faut revenir un instant sur l'évolution du tracé des voies structurantes de la commune (la RD1075 que nous connaissons aujourd'hui n'existe que depuis 1841) ainsi que sur l'inhospitalité de la plaine sujette aux marécages et inondations de l'Isère.

Etat du Bâti en 1815



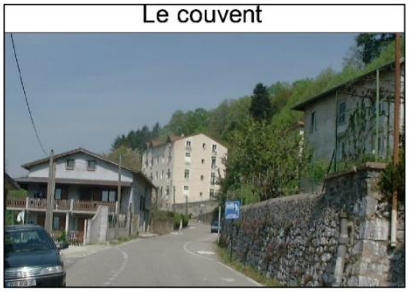
Etat du Bâti en 1970



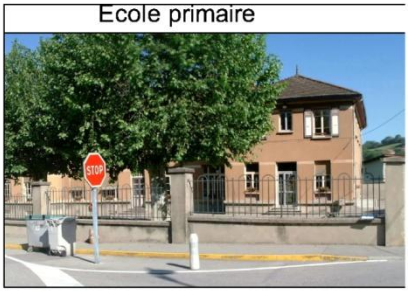
Le manoir Meffrey d'Hautefort



Le couvent



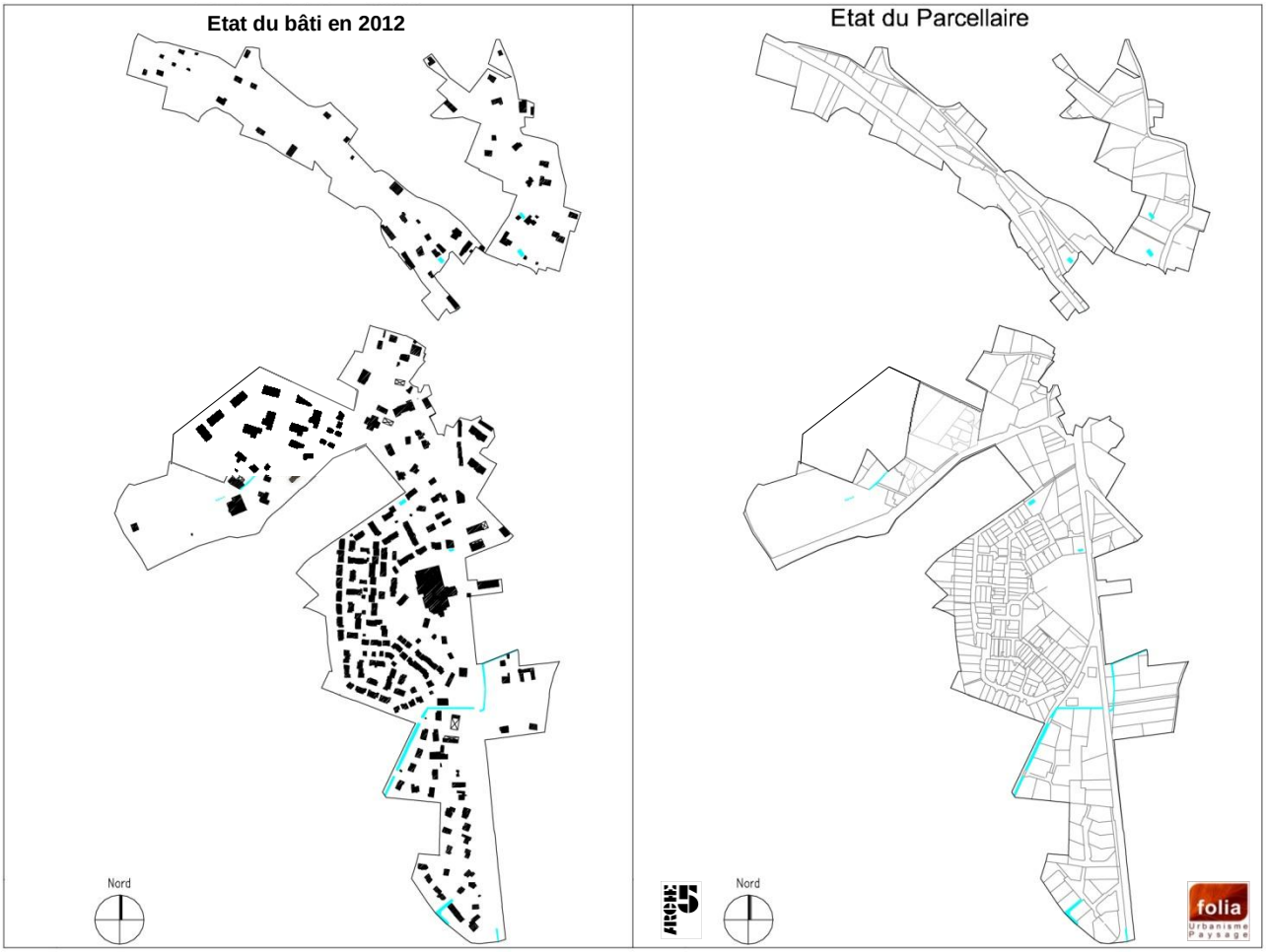
Ecole primaire



Ainsi, sur le cadastre Napoléonien, les secteurs de faubourgs sont quasiment déserts. Les seules implantations sont des granges ou fermes dans la plaine et des premières constitutions de faubourg le long des rues de la Charrière et du Couvent, cette dernière constituant le tracé de la RD1075 de 1800 à 1841.

Jusque dans les années 1970, cette entité va connaître un vrai développement de faubourg avec des constitutions d'alignements bâtis le long des rues Charrière, Couvent et RD1075 en direction des coteaux et des implantations de fermes ou d'industries le long de la RN, dans la plaine. A cette époque, l'urbanisation individuelle isolée est encore relativement maîtrisée.

C'est en fait au cours des 25 dernières années que l'image des faubourgs de La Buisse que l'on connaît aujourd'hui s'est affirmée.
Autours des 5 voies irriguant les 2 branches de la partie Nord se développe un mode d'urbanisation pavillonnaire diffus implanté dans la pente au bout de voies de desserte privatives souvent très sinueuses.
La branche autour du CD120 en relation directe et aisée avec le centre bourg devient le secteur de prédilection pour les équipements publics tandis que la dernière branche autour de la RD1075 au Sud grignote des parcelles agricoles de plus ou moins grande importance pour installer des opérations de lotissement avec notamment Pré Rambaud et son habitat groupé organisé autour d'un système viaire complexe ou des lotissements pavillonnaires sur voies en impasse et villas implantées au cœur de grandes parcelles.



Salle Polyvalente



Bâti industriel ancien



Maisons jumelées Pré Rambaud



Ainsi, on a aujourd'hui une constitution de faubourg selon 4 branches assez spécialisées :
- Au Nord et Nord-Ouest l'habitat exclusivement
- A l'Ouest les équipements
- Au Sud l'habitat et quelques activités

3-3-3- Forme urbaine

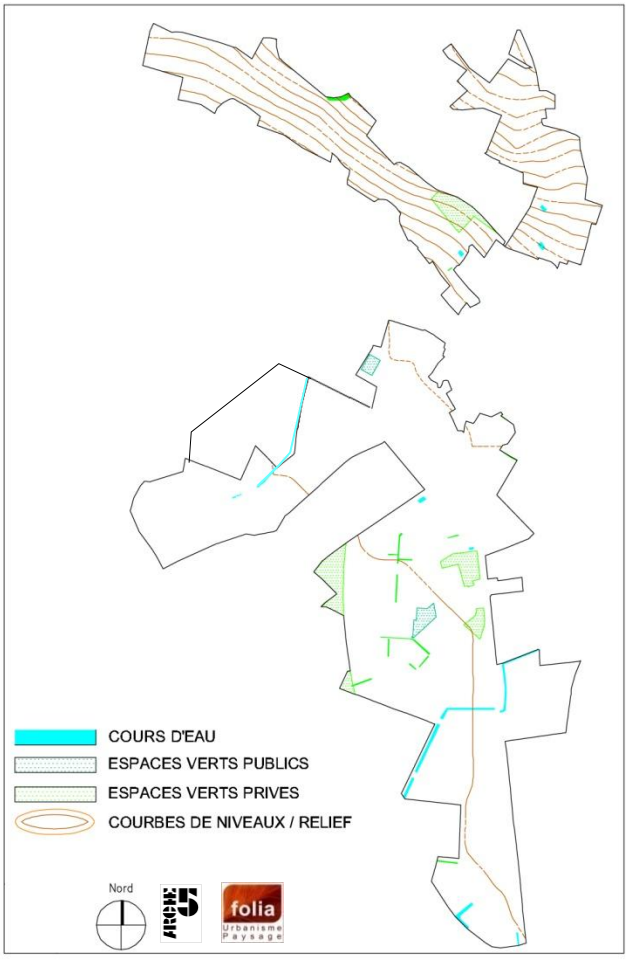
De ces différents modes d'urbanisation successifs résultent des formes urbaines variées:
- Quelques alignements de ville rue typiques du faubourg traditionnel sur les branches du faubourg Nord.
- Le manoir Meffrey d'Hautefort installé dans un parc magnifique.
- Le Couvent, objet d'une réhabilitation/ transformation en logements sociaux pas très heureuse sur le plan architectural du bâti.
- Des fermes en alignement sur voie en prolongement du centre bourg ou isolées au cœur de leurs terres.
- Du pavillonnaire diffus installé surtout dans les pentes en direction des coteaux ou sous la RD1075 Nord.
- Du lotissement pavillonnaire sur voies en impasse
- De l'habitat groupé de type plan de masse
- Des implantations industrielles anciennes ou récentes sans logique d'implantation de type zone d'activités par exemple.

3-3-4- Structure paysagère

Les faubourgs de La Buisse sont implantés sur deux sites assez différents.

Le faubourg Nord
Sa première caractéristique est d'être entièrement localisée dans une pente assez soutenue, d'où un étagement des constructions dans la pente selon deux types d'organisation :
- En dessus et en dessous des voies peu en pente telles que les rues de la Charrière et du Couvent ou la RD1075
- Au cœur des premières pentes verdoyantes des coteaux à l'Ouest de la rue de la Grande Montée.

Cet étagement dans la pente permet de dégager des vues panoramiques sur le grand paysage depuis ces différentes voies.



Le Faubourg Nord vu depuis la plaine de la Buisse



Perspective de voie sur la falaise et la carrière



Place du Gorgeat à Pré Rambaud

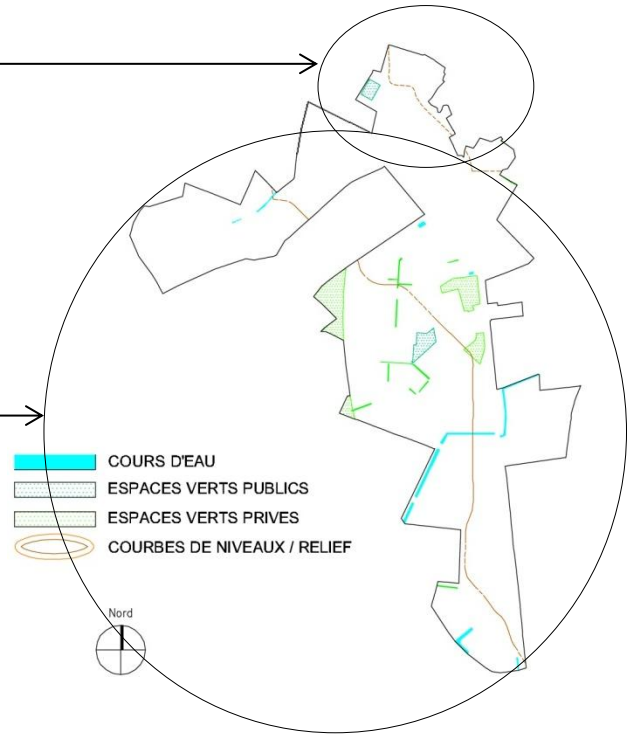


Sa seconde particularité est d'être installé dans l'écrin de verdure de la Chartreuse qui lui confère une ambiance paysagère verdoyante à laquelle s'ajoutent de magnifiques parcs privés comme celui de la maison Balthazard rue de la Charrière par exemple.
Si ces caractéristiques topographiques et végétales lui permettent une insertion très discrète dans les vues depuis la plaine, elles ne suffisent pas à l'estomper dans les vues panoramiques depuis la falaise du Grand Ratz.

Le faubourg Sud
Cette deuxième entité est localisée dans la plaine, véritable îlot d'urbanisation grignoté sur les terres agricoles.

Cet espace s'inscrit assez fortement en continuité du centre bourg malgré ses formes pavillonnaires. Cette typologie bâtie a permis de conserver une ouverture sur le grand paysage. Voir photo ci-dessous.

Construit par des modes d'urbanisation introvertis, ce secteur n'affiche pas de traitement spécifique des espaces communs, si ce n'est la place et les parcours piétons de l'opération Pré Rambaud.
Par contre, situé en pied de falaise, il possède des vues intéressantes sur ce relief, à l'exception des perspectives de voies venant butter sur la carrière Balthazard et Cotte.
Secteur de grande taille, sans grosse structure végétale interne, le faubourg Sud est très présent dans toutes les vues que l'on a sur la plaine depuis les hauteurs de La Buisse : Coteaux et falaise.





Maintien d'une ouverture sur le grand paysage

3-3-5- Hiérarchie du réseau viaire

Dans cette analyse du réseau viaire, les deux entités Nord et Sud des faubourgs fonctionnent également différemment.

Voies en terrasses desservant du bâti installé de part et d'autre



La rue de la Grande montée desservant des accès privatifs





Des voies construites par le végétal



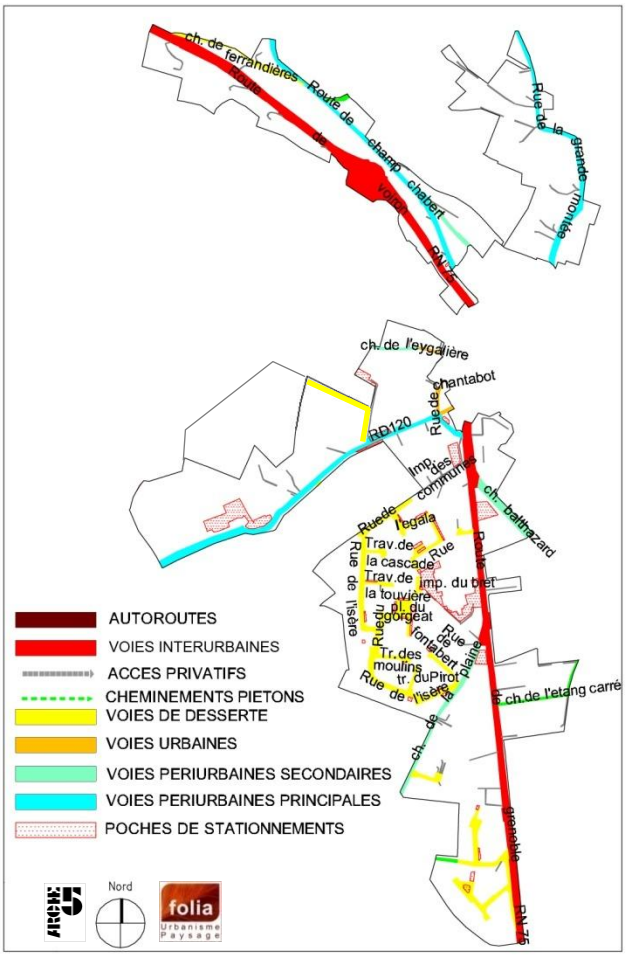


Rue piétonne du Pomarin



Résidence du Stade





Le Faubourg Nord compose avec la pente selon deux modes d'organisation :

- La rue de la Grande Montée franchissant les courbes de niveaux dans la plus grande pente qui des- sert des pavillons installés en terrasses successives
- Les rues de la Charrière et du Couvent et la RD1075 franchissant les courbes beaucoup plus progressivement qui desservent chacune 2 niveaux d'urbanisation : 1 au-dessus de la voie, 1 au-dessous.

Le long de la RD1075 on trouve deux sortes d'accès suivant que l'on se situe à l'Est ou à l'Ouest du giratoire avec le contournement de La Buisse :

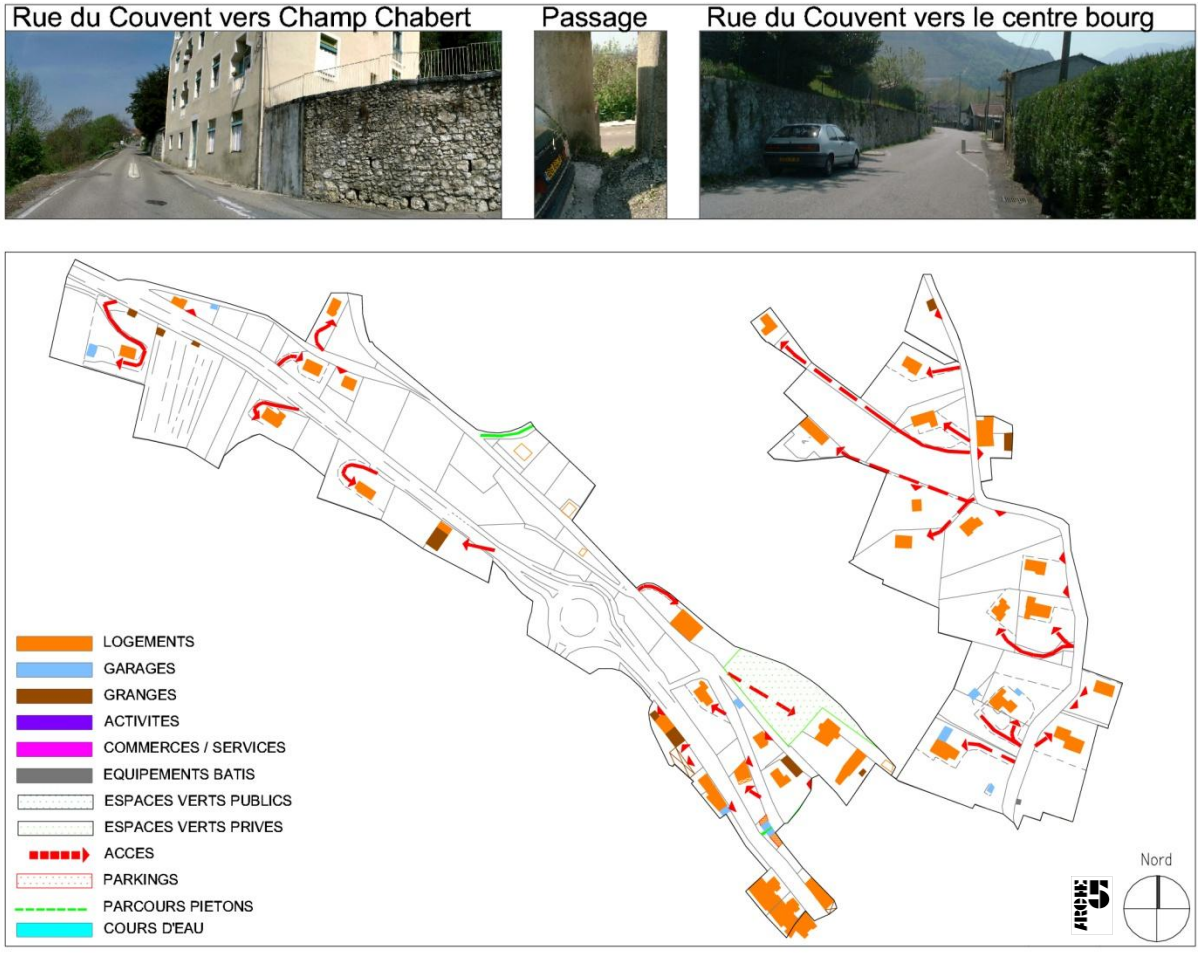
- Des accès directs aux bâtis plus urbains à l'Est
- Des dessertes de chemins installés dans la pente pour atteindre les pavillons en contrebas, plus périphérique, à l'Ouest.

Traversé par le RN75, le faubourg Nord n'y est presque pas relié. Seules les constructions édifiées le long de cet axe y accèdent directement, les autres secteurs du faubourg se reliant sur l'infrastructure en passant par le centre bourg et le carrefour à feux devant la place de la Mairie.

Le faubourg Sud compose avec ses modes d'urbanisation :
Les premières installations le long de la RD1075 ou le secteur d'équipements sur le CD120 s'organisent autour de ces infrastructures sur lesquelles ils viennent chercher leurs accès sans pour autant construire l'espace public, sauf peut-être au niveau des écoles.
La dernière vague d'urbanisation résidentielle s'organise, elle, autour de systèmes viaires de desserte introvertis faits d'impasses sinueuses, qui même s'ils prennent naissance sur la RD, la font très vite oublier par leur traitement : rues étroites, chicanes, stationnements sur voiries...
A noter toutefois le maillage, certes sinueux, entre le CD120 et le chemin de la Plaine dans la partie Ouest de Pré Rambaud.
Il ressort de ces fonctionnements un traitement très périphérique des voies ne semblant pouvoir recevoir en façade que des garages, des poches de stationnements, des haies végétales de protection ou des accès reportant en second plan les habitations

3-3-6- Fonctionnement urbain du secteur

LE FAUBOURG NORD



Comme on l'a vu avec les différents niveaux d'analyse précédents, les contraintes et le mode d'urbanisation résidentiel majoritairement développé ont conduit à deux grands types de fonctionnement :

- Une voie « verticale » desservant des accès privatifs « horizontaux »
- Des voies « horizontales » desservant des bâtiments en direct ou des accès privatifs en pente.

Elles ont par ailleurs mis en évidence le rond-point entre la RD1075 et le contournement de La Buisse comme lieu de changement d'usage et de morphologie urbaine. Très verdoyant et peu dense, ce secteur matérialise une transition rapide entre le centre bourg et la végétation qui l'entoure ou les plateaux de La Buisse et Coublevie.
En effet, à l'exception de quelques amorces d'alignement le long de la RD1075 et des rues de la Charrière et du Couvent dans l'immédiate proximité du centre, cette entité n'a de faubourg que l'installation de constructions le long d'axes structurant, la mixité fonctionnelle ou les thématiques industrielles ou commerciales notamment étant inexistantes.

LE FAUBOURG SUD- LA BRANCHE OUEST

La branche Ouest du faubourg Sud reçoit tous les équipements scolaires et sportifs de La Buisse.
Mais elle n'en est pas pour autant monofonctionnelle puisqu'on trouve également dans ce secteur 2 fermes et de l'habitat individuel ou collectif.
Espace assez construit à proximité du centre bourg, dans la continuité des tissus denses, il est de plus en plus ouvert en direction de l'Ouest, la dernière occupation avant d'arriver au giratoire avec le contournement de La Buisse étant des terrains de sports, donc sans émergence du sol.



Résidence du Bourg, parking et garages de la résidence de la Sure en entrée du centre bourg de La Buisse



Urbanisation le long du Chemin de l'Eygalière



Les équipements scolaires CD 120



Les équipements sportifs le long de la RD 120

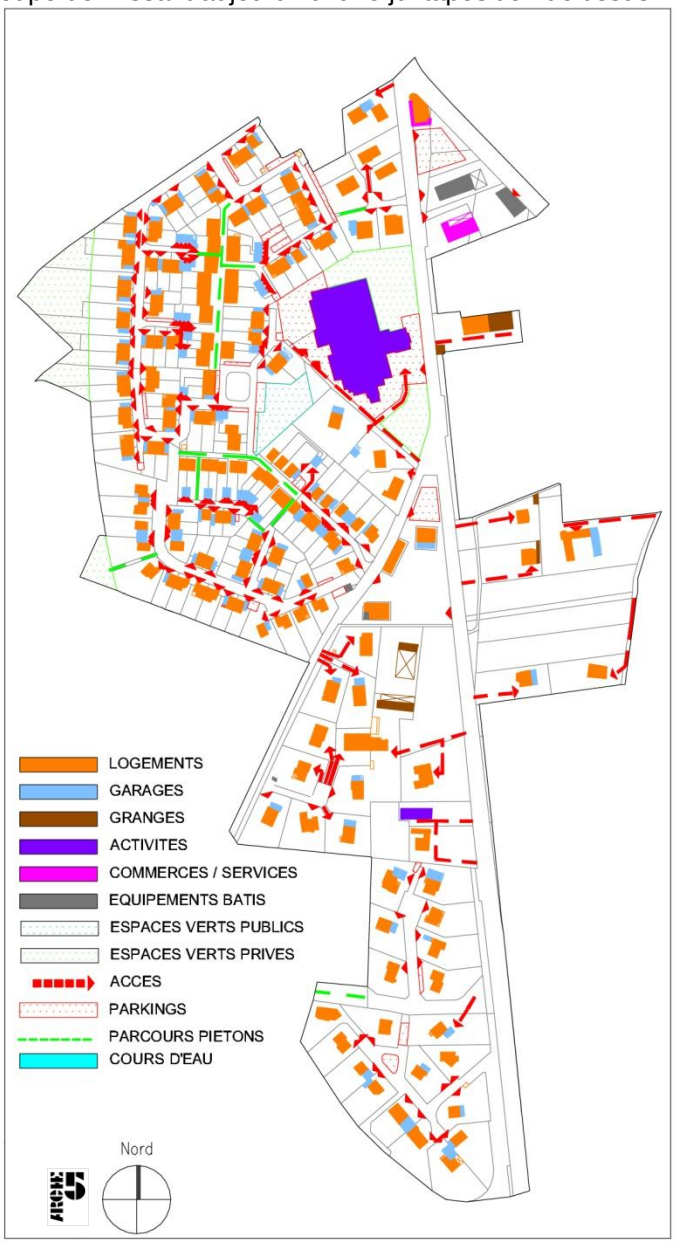


Dans cette première entité des faubourgs Sud, nous avons répertorié, outre les secteurs desservis par le CD120, une petite amorce de faubourg agricole le long du chemin de l'Eygalière ainsi que les premières implantations de collectifs le long de la RD1075, parce qu'elles constituent une certaine densité plus en rapport avec le centre que le reste du faubourg.

Si la plupart des constructions de ce faubourg sont desservies par les voies, les accès n'en sont pas moins complexes avec notamment :
- La cantine scolaire et la salle socio-éducative au bout d'un long chemin d'accès depuis le CD120 qui l'installe à proximité du chemin de l'Eygalière,
- La résidence de la Sure adressant ses bâtiments sur les voies de desserte de leurs garages eux-mêmes en façade sur la RD1075,
- La ferme des Grosses Terres Nord au bout d'un long chemin d'accès qui dessert en arrière-cour une villa
- Les pavillons distribués en cascade le long du chemin privé desservant la ferme de Pré Rambaud que l'on a classés dans la Plaine.

LE FAUBOURG SUD- LA BRANCHE SUD

La branche Sud du faubourg Sud développée essentiellement à l'Ouest de la RD1075 n'a de faubourg que le premier développement industriel et agricole en accès direct sur cet axe.
La seule typologie de faubourg de ce secteur étant le garage à l'angle du chemin Balthazard et de la RD1075, soit à la rencontre des 2 tracés successifs de la RD dans ce secteur.
Le gros développement de cette branche Sud, on l'a vu, s'est fait sur le mode habitat isolé, en lotissement ou groupé définissant aujourd'hui une juxtaposition de tissus introvertis sans liens entre eux.



Rue de Fontabert mi mixte mi piéton à Pré Rambeau



Lotissement de la Fontaine



La RD1075 entre activités industrielles et agriculture



AFIPAIM à l'angle Chemin de la plaine / RD1075



Fermes en partie réhabilitées le long de la RD1075



Lotissement allée Matisse



Les individuels groupés de Pré Rambaud
Sur le double thème résidentialité sur petit terrain et espaces publics de qualité, cet urbanisme de plan masse difficile à déchiffrer dégage des espaces intéressants comme le mail piéton central, des rues construites par les bâtiments et rythmées par les différents accès piétons ou auto par exemple. Il est dommage que ce réseau modes doux ne soit pas mieux connecté avec les secteurs environnants.

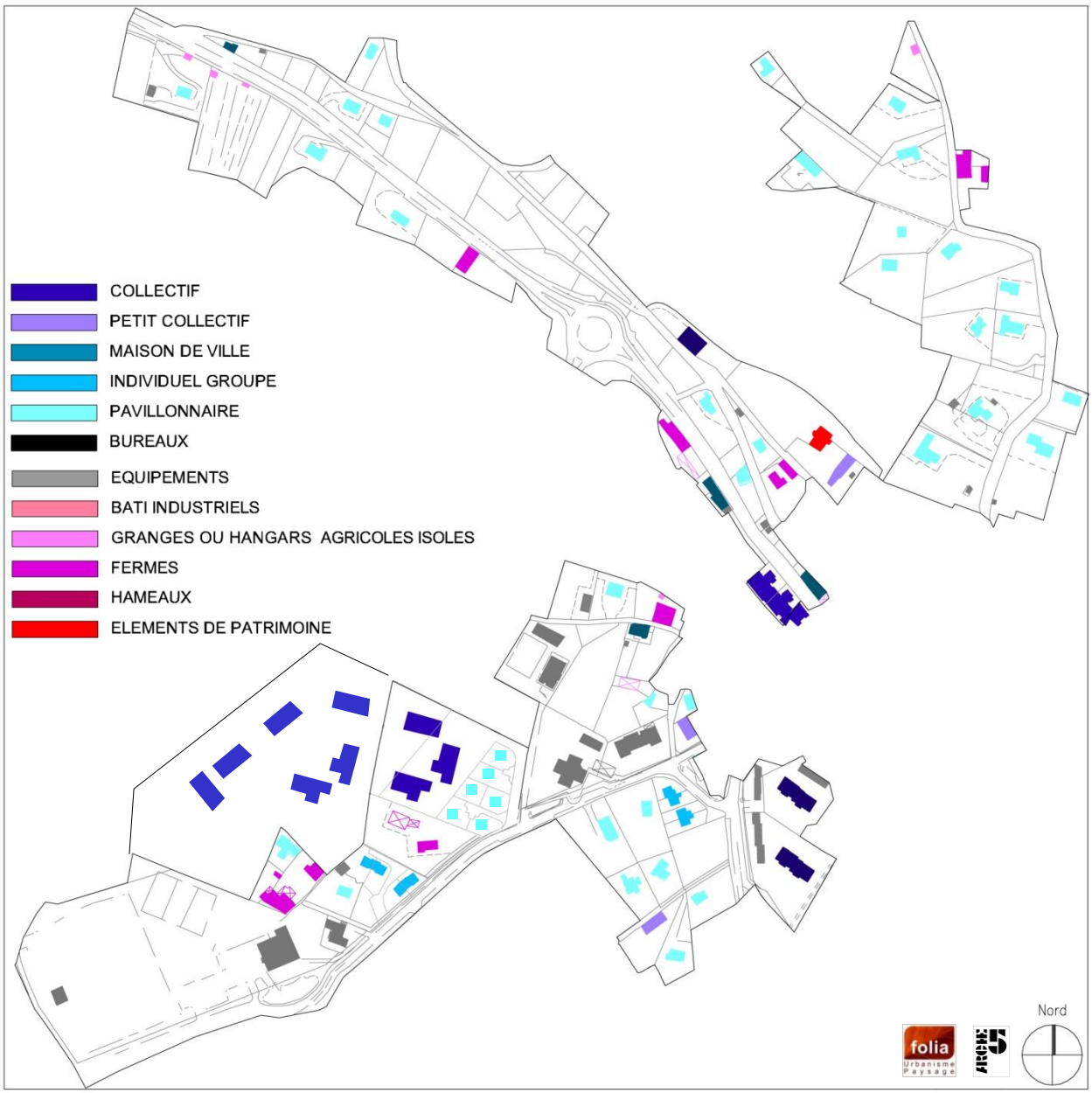
Les lotissements pavillonnaires
Desservis principalement par la RD1075, en direct ou sur contre allée, ces lotissements s'organisent sur des voies en impasse avec plateforme de retournement servant parfois de stationnements au centre.

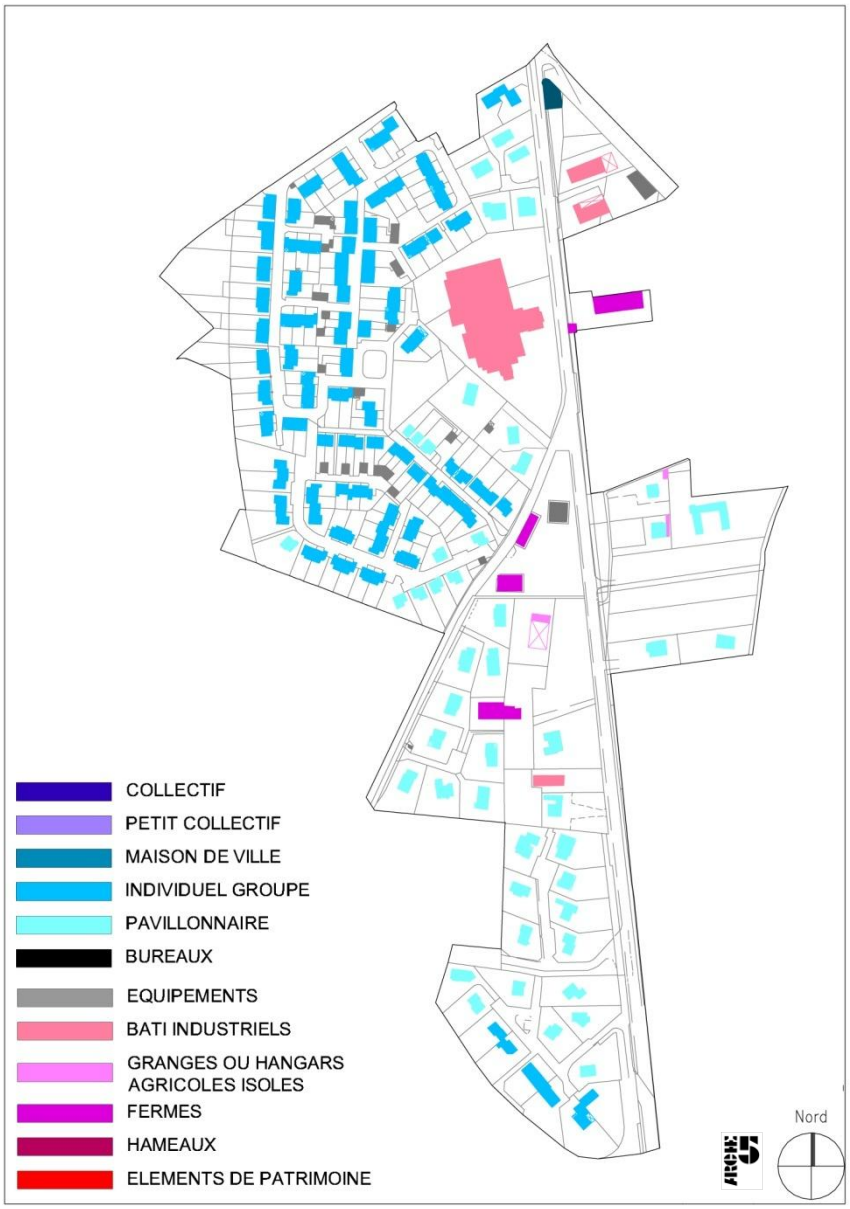
En résumé, un secteur en grande partie voué à l'habitat, construit comme une enclave dans la plaine.

3-3-7- Typologies bâties

A l'image des différents modes de constitution, on trouve sur l'ensemble du secteur des faubourgs des typologies variées allant de quelques maisons de ville dans le faubourg Nord à du bâti industriel ancien ou récent dans le faubourg Sud en passant par :

- 1 élément de patrimoine avec la maison Balthazard
- Des fermes en alignement sur voie ou au milieu de leurs terres
- Des équipements scolaires et sportifs
- Du pavillonnaire
- De l'habitat individuel groupé soit par les garages, soit par la partie habitable
- Quelques collectifs





3-3-8- Hauteur du bâti

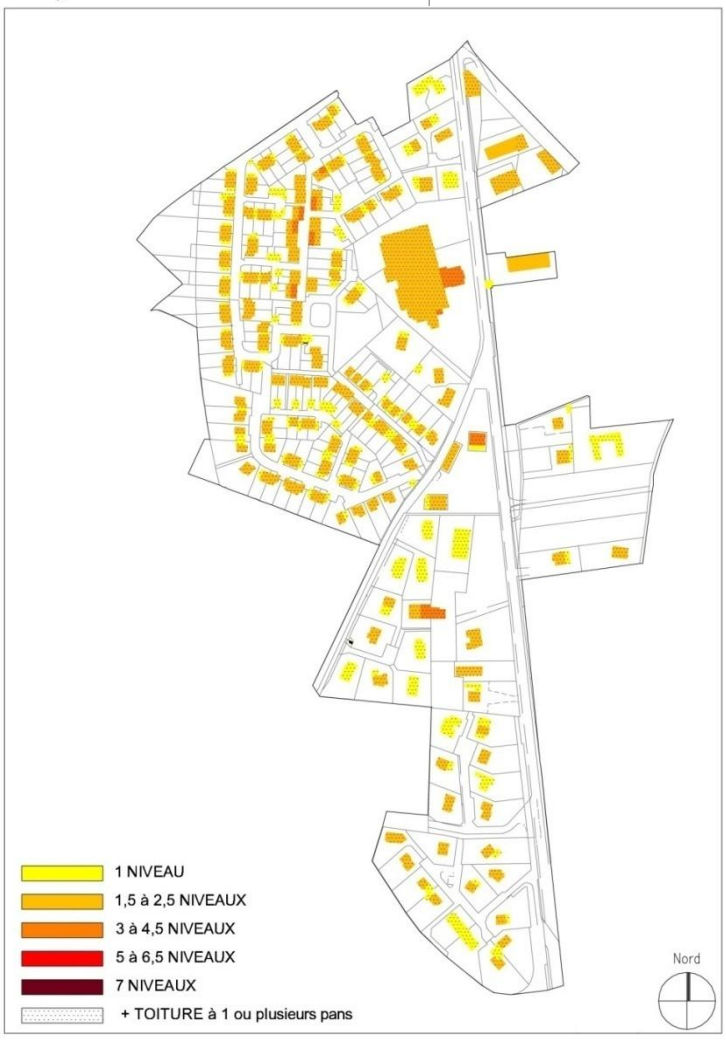
A l'exception des collectifs de la résidence de la Sure et le manoir Meffrey d'Hautefort de l'ordre de 4 niveaux avec toitures à plusieurs pans, l'ensemble des faubourgs affiche des hauteurs moyennes assez homogènes de 1 à 3 niveaux avec toitures à un ou plusieurs pans.

Toutefois, en partie situées dans des secteurs de pente, ces hauteurs peu importantes peuvent paraître le double pour l'usager des voies en dessous, le cas le plus frappant étant celui du manoir.

Pas plus haut que les collectifs, mais visible de toute part, même de la sortie d'autoroute, et très impressionnant quand on se situe sur le giratoire avec le contournement de La Buisse, très en contrebas de la rue du Couvent.

Les annexes se composent d'un seul niveau qu'elles soient détachées ou non du bâtiment principal.


1 NIVEAU
1,5 à 2,5 NIVEAUX
3 à 4,5 NIVEAUX
5 à 6,5 NIVEAUX
7 NIVEAUX
+ TOITURE à 1 ou plusieurs pans
folia
Urbanisme Paysage


1 NIVEAU
1,5 à 2,5 NIVEAUX
3 à 4,5 NIVEAUX
5 à 6,5 NIVEAUX
7 NIVEAUX
+ TOITURE à 1 ou plusieurs pans
Nord

3-3-9- Conclusion

Synthèse

- Des faubourgs organisés en étoile autour du centre selon 2 branches dans la pente au Nord et 2 branches dans la plaine au Sud et à l'Ouest.
- Des espaces verts publics peu nombreux essentiellement situés dans Pré Rambaud (square, mail piéton) ou au niveau des équipements sportifs.
- Un environnement végétal naturel très prégnant dans les 2 branches du faubourg Nord
- Une participation active du végétal privatif à la constitution d'une ambiance générale verdoyante : parcs privés, haies.
- Un urbanisme hétérogène fait de juxtaposition de tissus très divers souvent très étanches : urbanisme de plan de masse à Pré Rambaud, lotissements pavillonnaires sur voies en impasses, implantations industrielles, pavillonnaires diffus installés le long des voies dans la pente.
- Des secteurs traversés par des voies de liaison importantes à l'échelle de la commune et du grand territoire (RD1075 notamment).
- Une présence patrimoniale variée allant du bâti industriel à la ferme en passant par un couvent pas très bien réhabilité ou le Manoir Meffrey d'Hautefort.

Pistes de réflexion

- Définir une limite claire entre urbanisation et territoires à vocation agricole
- Deux branches dans la plaine qui identifient des secteurs à potentiel de développement et l'extension du centre bourg.
- Ces secteurs doivent recomposer et prolonger la structure urbaine et la maille des déplacements.
- Renforcer et aménager l'arrêt de bus du Gay giratoire en pôle multimodal.
- Aménager des liaisons douces entre l'arrêt de bus et les différents quartiers.

3-4- LES COTEAUX

3-4-1- Situation

Cette entité des coteaux comprend tous les secteurs de pente relativement douce situés entre la plaine et la commune de Coublevie, de part et d'autre de la RD1075 au Nord-Ouest du centre-bourg.

Beaucoup plus accessible, sur le plan relief, que la falaise et offrant de nombreux points des vues panoramiques intéressants, cette entité tout d'abord vouée à l'agriculture, connaît aujourd'hui un développement résidentiel sur le mode pavillonnaire diffus ou en lotissement.

Traversé par des voies de liaison avec les communes alentour de différentes échelles, ce secteur est plutôt bien relié au grand territoire.
Toutefois, bien que traversés par la RD1075, les coteaux y sont à demi connectés :
D'une manière générale, toutes les voies venant des coteaux débouchent en sens unique sortant sur l'infrastructure. Le seul accès depuis la RD1075 se situe au niveau du chemin du Pansu, mais uniquement dans le sens venant La Buisse, les véhicules en provenance de Voiron devant utiliser le rond-point avec la voie de contournement pour se retourner dans le bon sens.

Entité définie par des caractéristiques topographiques, les coteaux sont délimités :
- Au Sud par la plaine de La Buisse et de Saint Jean de Moirans
- A l'Ouest par les coteaux de Saint Jean de Moirans et le plateau de Coublevie.
- Au Nord par le plateau de Coublevie
- A l'Est par la falaise de Chartreuse et le Faubourg Nord.

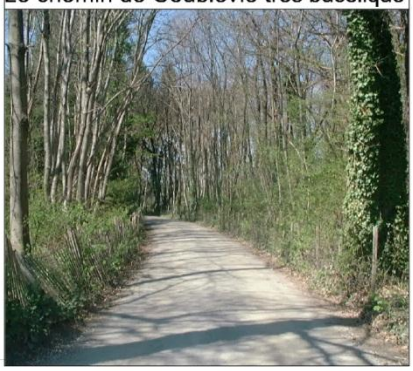


Elements singuliers de ce secteur

Des éléments de patrimoine



Le chemin de Coublevie très bucolique



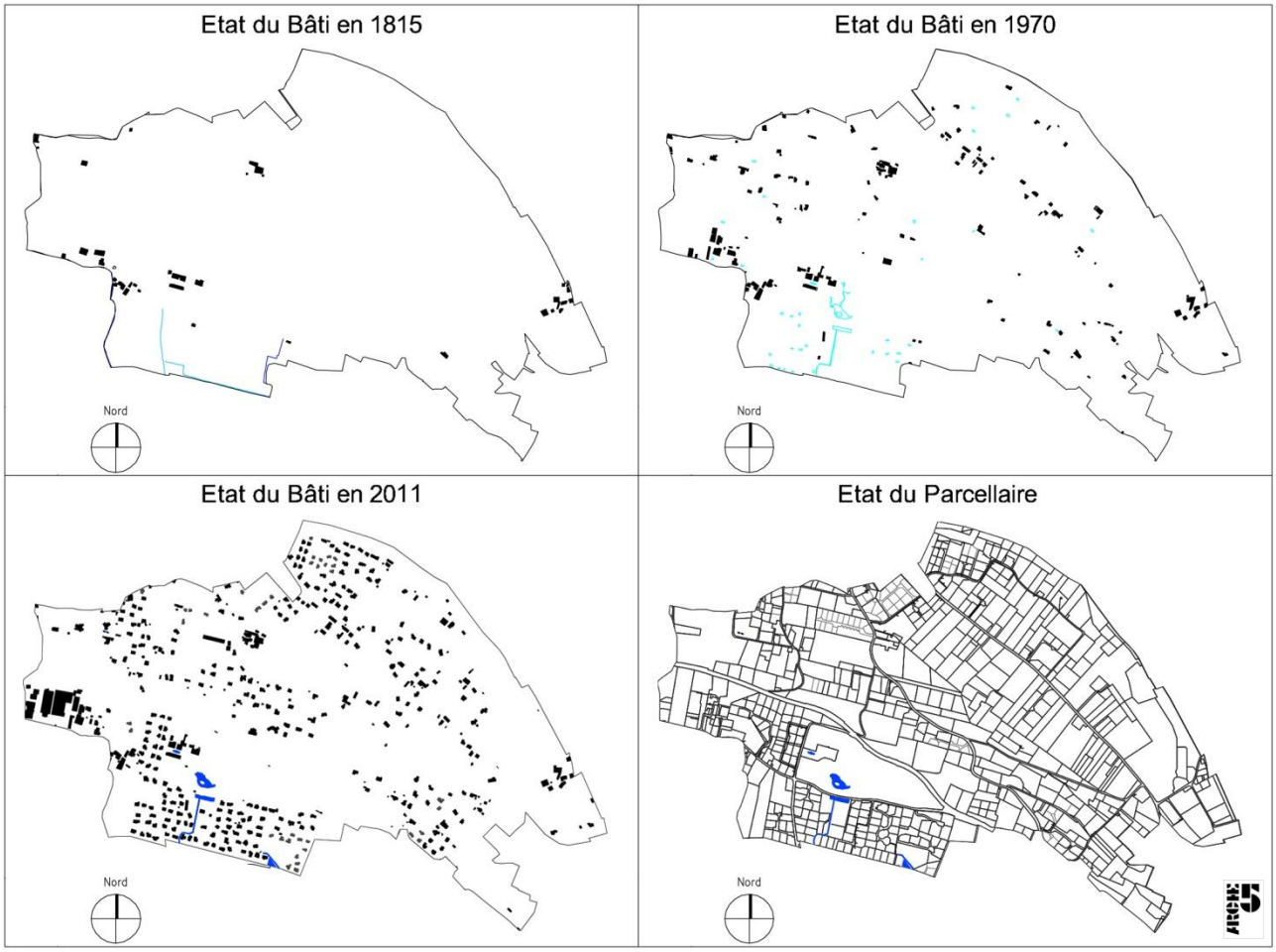
Les coteaux dans le grand paysage : vue depuis la falaise du Grand Ratz



3-4-2- Développement

Traversée depuis longtemps par des voies d'une certaine importance et propice sur beaucoup de secteurs à l'agriculture (prairies et cultures sur le plateau ; vignes dans la pente) cette entité des coteaux a connu un premier développement de fermes implantées le long des voies, au cœur de leur parcelle ou en hameaux dont il reste quelques exemples remarquables aujourd'hui.

Mais son caractère très végétal, sa pente accessible et son irrigation par de grands axes de communication dans les siècles précédents ont également conduit à la construction de résidences ou de châteaux accompagnés de dépendances d'une qualité exceptionnelle.
Il s'agit de la Maison historique du Pansu, du Château de Monteynard ainsi que ses dépendances, de la maison et de la ferme de Montclos en limite de Saint Jean de Moirans, de la Maison Perrin au milieu de la pente ou du manoir Beaumorier aux Plantées.




Des éléments de patrimoine


Des pavillonnaires récents


Du bâti industriel

Avec l'essor des constructions individuelles dans les années 50-60, les coteaux vont connaître un premier développement pavillonnaire diffus le long des voies au-dessus de la RD1075, tandis qu'en parallèle le secteur du Pansu, jusque-là voué à l'agriculture, va connaître les amorces de développement de sa zone d'activités.

Mais le grand changement de physionomie de cette entité commencé il y a une vingtaine d'années est encore en cours avec le développement important de lotissements pavillonnaires installés soit dans la pente à la place des vignes, soit sur le plateau à la place des prairies.

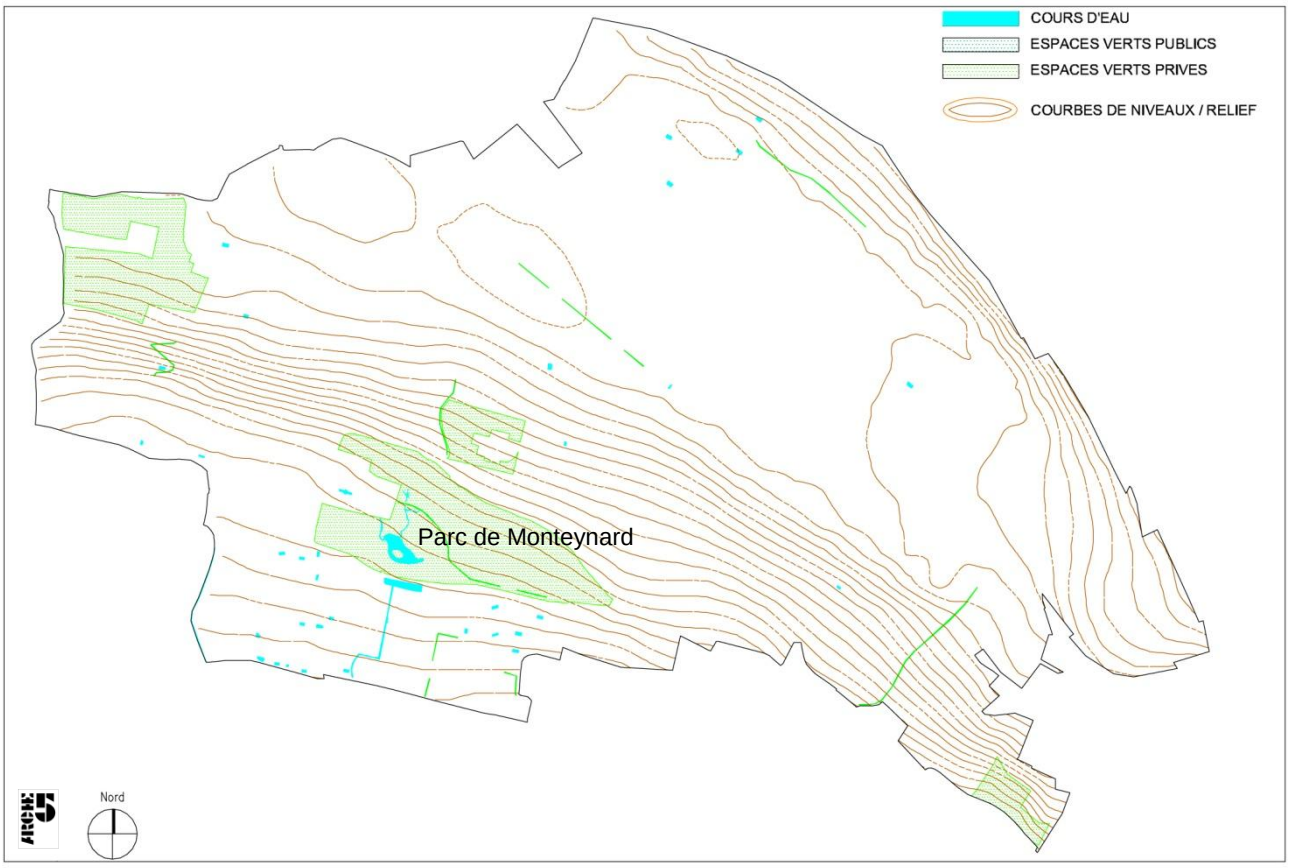
3-4-3- Forme urbaine

A l'image de ses développements successifs, on trouve :
- Des fermes isolées
- Des hameaux fermiers
- Des éléments de patrimoine
- Une zone d'activités
- Du pavillonnaire en lotissement ou diffus.

3-4-4- Structure paysagère

Les coteaux de la Buisse : des secteurs à plat sur le plateau ou des système de terrasses dans la pente





Les coteaux de La Buisse dans le grand paysage : vue prise depuis le chemin de la Carle dans la plaine



Situés entre la plaine de La Buisse et le plateau de Coublevie, les coteaux de La Buisse s'organisent en quatre grandes entités :

La première pente sur la plaine pas trop prononcée, donc relativement hospitalière aujourd'hui, comme on peut le voir avec les développements récents. A l'origine cette partie était plutôt dédiée à des cultures de vergers. C'est dans la partie haute de cette entité que passait la voie romaine Rome Vienne Paris pour être à l'abri des marécages et inondations de l'Isère.

Pente plus prononcée de part et d'autre de la RD1075
Très boisée de part et d'autre de l'infrastructure, cette partie constituait encore les terres de prédilection pour la vigne à la moitié du 20ème siècle.
Ces secteurs difficiles d'accès connaissent depuis une cinquantaine d'années une urbanisation pavillonnaire diffuse se transformant en lotissement sur voies en impasses implantées parallèlement aux courbes de niveaux aujourd'hui.

Ces deux premières entités, installées en façade sur la plaine sont très présentes dans toutes les vues sur le grand paysage.

Le plateau du Gros Bois très plat est peu à peu grignoté par l'urbanisation.
En contrebas par rapport à la ligne de rupture de pente avec les entités précédentes, ce secteur est assez masqué dans les vues que l'on a depuis les parties basses de la commune.

Une nouvelle pente très végétale constituant la limite entre La Buisse et Coublevie.

Au sein de ces 4 entités, le parc du château de Monteynard forme un espace vert spécifique qui allie boisements et zone humide, composant une microzone aux enjeux écologiques.



Le château et son parc



Vue aérienne du parc (Google maps)

3-4-5- Hiérarchie du réseau viaire

Traversée d'Est en Ouest, donc de manière assez parallèle aux courbes, par des axes de communication à l'échelle du grand territoire changeant de statut au cours du temps, cette entité est bien reliée au reste de la commune ainsi qu'aux territoires voisins.

Suivant leur époque, leur situation et leur esprit de constitution, ces voies n'ont pas le même rôle au regard des dessertes du secteur.

Le chemin du Pansu, ancienne voie romaine installée dans un secteur peu en pente desservait à l'origine hameau, terres et éléments de patrimoine de manière plutôt directe. Aujourd'hui, il dessert en plus les voies en impasse des lotissements implantés au Sud dans la pente vers la plaine.

La RD1075 installée dans un secteur en pente sert uniquement de liaison à l'échelle du grand territoire. Elle ne permet pas la desserte des chemins préexistants, à peine parvient elle à en recevoir les circulations. La seule voie desservie par la RD1075 est la rue du Pansu, mais uniquement dans le sens La Buisse / Voiron, le retournement dans le bon sens se faisant par giratoire entre le RD121 et la RD1075.

La route de Champ Chabert, ancien tracé de la RD1075 de 1800 à 1841, relie le bourg au plateau en traversant longitudinalement le secteur de pente importante. Desserte du hameau fermier de Champ Chabert posé sur un mamelon, elle est aujourd'hui support de développements pavillonnaires diffus sur son pourtour et reçoit les voies de lotissement en impasse.
La route du Gros Bois traverse transversalement en son centre le Plateau du même nom, desservant les fermes originelles, le pavillonnaire diffus ou les voies en impasse des lotissements.

Ces 4 parallèles entre elles sont recoupées en quelques points par des voies anciennes perpendiculaires aux courbes, peu larges et peu commodes, certaines ayant d'ailleurs évolué aujourd'hui en sentiers pédestres.

La route du Gros Bois plus ou moins construite selon les sections



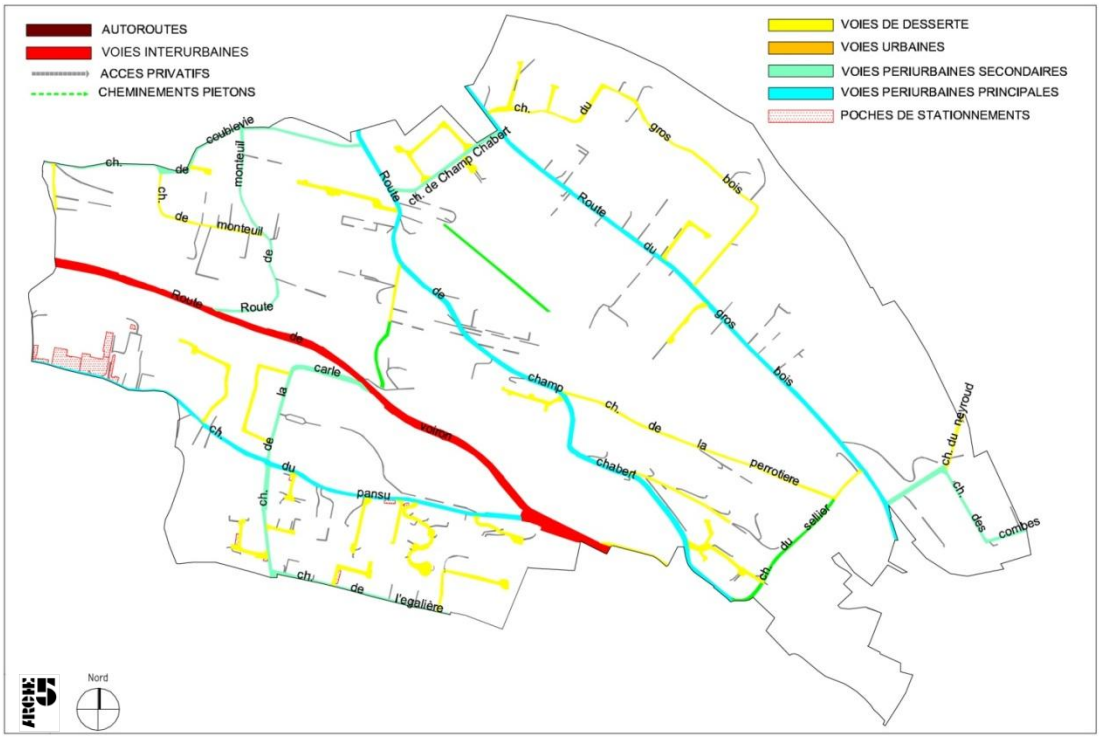


Chemin de la Perrotière en Belvédère



Chemin de Monteuil très confidentiel





La RD1075 très paysagée



Le Chemin du Pansu et l'ancien accès du château



Cheminement piéton dans lotissement le Verger du Château



Desserte et stationnements de la zone d'activités du Pansu



3-4-6- Fonctionnement urbain du secteur

LES COTEAUX AU SUD DE LA RD1075

La partie située au Sud de la RD1075 a connu trois grands types d'urbanisation.

Ce secteur à l'abri des inondations a connu tout d'abord la naissance et le développement du hameau fermier du Pansu situé à la fois sur Saint Jean de Moirans et La Buisse, ainsi que l'installation de la maison historique du Pansu et du Château de Monteynard (XVIIème siècle), soit trois modes de construction remarquables qui nous laissent aujourd'hui un patrimoine intéressant :

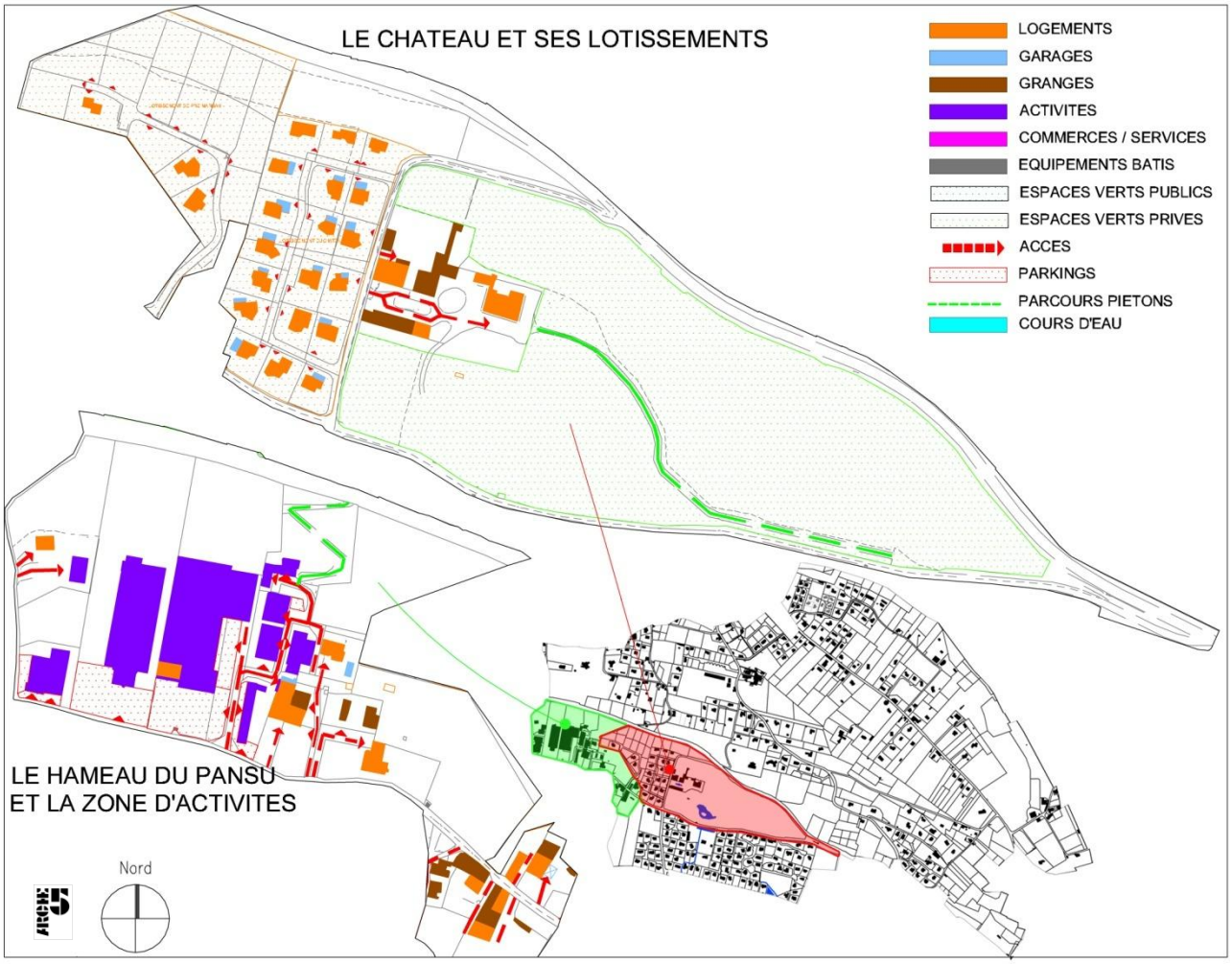
- La maison historique par son architecture
- Le Château par son architecture, son organisation générale, son parc magnifique (même si son allée d'accès principale est actuellement complètement dénaturée par l'abatage des arbres la constituant) et le tracé de ses espaces extérieurs (la cour des dépendances organisée autour du bassin notamment)
- Le hameau, par sa construction de manière agglomérée de fermes, qui définit un espace rue très construit, des dessertes sur cour commune ou des respirations végétales privatives qui nous rappellent instantanément les modes de vie solidaires qui existaient dans ces entités.

La zone d'activités du Pansu



Le Château de Monteynard et ses dépendances





Le deuxième type d'urbanisation a été la zone d'activités du Pansu, à partir des années 70, étrangement installée au regard des dessertes. En effet, très en contrebas de la RN75, on y accède uniquement par le chemin du Pansu qui, même s'il a des racines de desserte à l'échelle du grand territoire, n'a plus aujourd'hui par son gabarit et l'ambiance des secteurs traversés, qu'un statut de desserte locale, éventuellement intercommunale avec Saint Jean de Moirans.

Outre ce problème d'accessibilité, cette zone manque de lisibilité dans son organisation.
En effet, si les grosses implantations au premier plan sont mises en exergue derrière des poches de stationnements parfois importantes, les petites unités en second plan nécessitent d'emprunter un dédale de voies ou d'impasses pour y accéder.

Le dernier mode d'urbanisation de cette première strate des coteaux concerne l'important développement pavillonnaire des 20 dernières années.

Site encore vierge sur le cadastre de 1970, la bande située entre la plaine et le chemin du Pansu est aujourd'hui entièrement construite par des lotissements sur voies en impasse et plateforme de retournement juxtaposés les uns aux autres. Les rares parcelles encore libres sont viabilisées et en attente de constructions.

On trouve sur ce secteur une panoplie assez exhaustive de ce mode d'urbanisation avec des tracés sinueux ou rectilignes dans la pente, une quasi absence de porosité des tissus si ce n'est le parcours piéton reliant les lotissements du Verger du Château haut et bas, une implantation des bâtiments sans aucun rapport à l'espace public.
En façade directe sur la plaine, ces constructions ont un impact fort dans les vues sur le grand paysage.

Le Hameau agricole du Pansu



Les lotissements au Sud du chemin du Pansu





LA PENTE AU NORD DE LA RD1075

Cette deuxième entité paysagère des coteaux buissards a connu deux types d'urbanisation.

Une urbanisation ancienne matérialisée par le hameau fermier de Champ Chabert, la propriété de Montclos avec sa maison et sa ferme, ou encore la maison Perrin, des constructions à l'architecture très intéressante.

- Construit le long de la route de Champ Chabert, ancien tracé de la RD1075 sur la ligne de crête entre le plateau du Gros Bois et la pente vers la plaine, ce hameau fermier est installé sur un promontoire dominant le plateau.
Construction de manière agglomérée d'habitations et de dépendances agricoles, cette entité est desservie par 3 voies privées en impasse depuis la route de Champ Chabert. Il fait aujourd'hui l'objet de réhabilitations sur les bâtiments de la partie Est qui, outre la création d'une nouvelle voie de desserte depuis le chemin de Champ Chabert un peu compliquée, restitue assez bien le caractère originel du hameau.

- La maison et la ferme de Montclos jouent, elles, sur deux tableaux urbains. La maison est installée au cœur de sa propriété, mise en valeur derrière des parterres végétaux, sur une terrasse avec vue panoramique sur la plaine, alors que la ferme, dotée d'une architecture riche (tour, arcades...) construit l'alignement du chemin de Monteuil soit par ses bâtiments, soit par des murs.

- La maison Perrin également installée dans un parc est finalement assez difficile à repérer dans le paysage si ce n'est depuis la falaise du Grand Ratz.
Haute seulement de 2 niveaux coiffés d'une toiture terrasse qui lui donne tout son caractère et située dans un environnement végétal dense, cette habitation était à l'origine implantée sur le chemin de la Carle reliant la plaine de La Buisse aux coteaux aujourd'hui uniquement piéton notamment au niveau de cette habitation.

Le Château de la Commanderie et ses dépendances

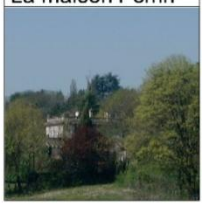


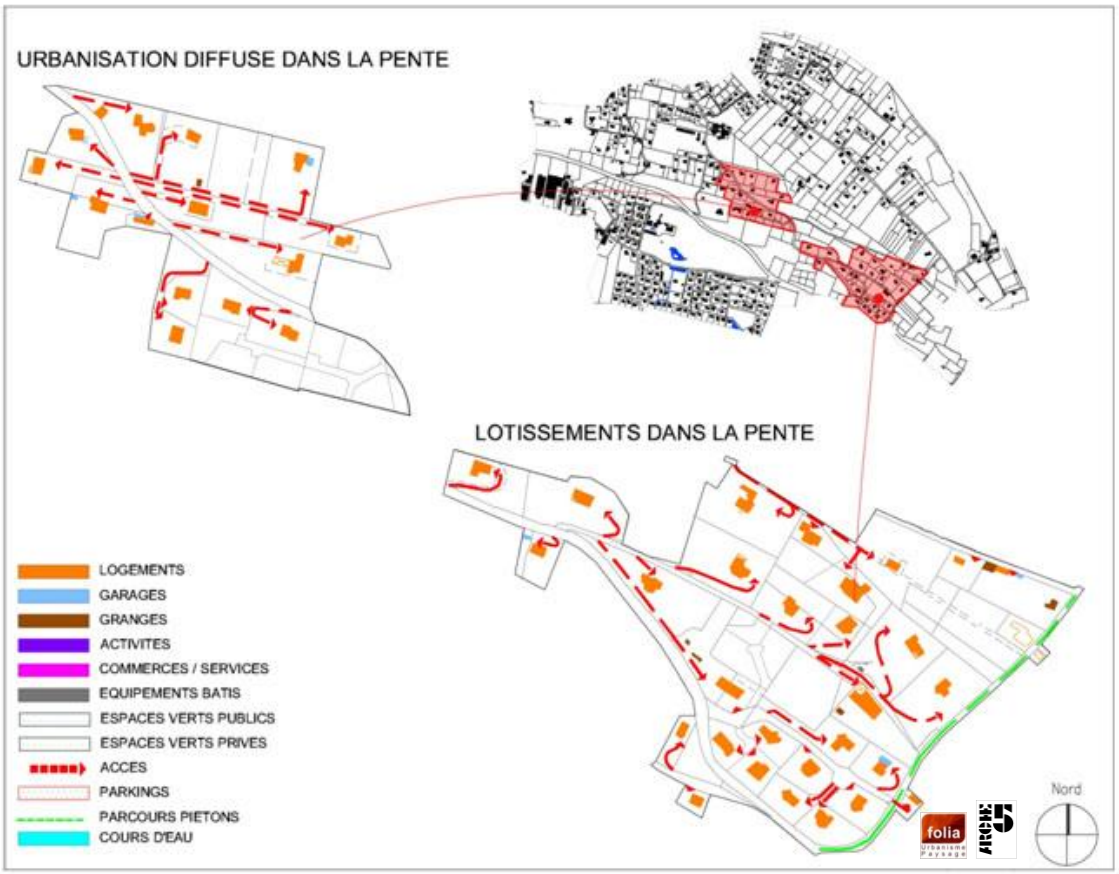


Le hameau de Champ Chabert



La maison Perrin





Un deuxième développement diffus mal maîtrisé, vraisemblablement initié par quelques fermes implantées généralement le long des voies au début du siècle, ce phénomène a été repris de façon massive par les habitations individuelles dès les années 50-60, le cadastre de 1970 fait déjà apparaître un certain nombre d'implantations dans ce secteur.
Desservant les parcelles à l'unité ou en groupement, ce mode d'urbanisation conduit à des constitutions de tissus différents selon le maillage du réseau viaire existant et le relief considéré.

Dans le secteur de Monteuil par exemple, où l'on a un réseau viaire maillé (cas unique dans cette entité en pente), ce mode d'urbanisation a conduit au remplissage de la maille en desserte par des accès privatifs depuis la périphérie, soit une absence totale de porosité.
Le long des routes et chemins irriguant ces pentes, ce mode d'urbanisation génère une grange construite ondulant d'une parcelle à 3 ou 4 en épaisseur perpendiculaire ou à aucune, ces constructions dans l'épaisseur sur voies en impasse étagées dans la pente créant parfois des inconvénients fonctionnels, comme on le voit sur la page précédente avec deux habitations sur parcelle mitoyenne sans aucun rapport possible : 1 est desservie depuis le chemin de la Carle et l'autre depuis la route de Monteuil.

A noter dans ce secteur, la présence d'une ferme comprenant une installation classée installée au sommet de la pente, face au hameau de Champ Chabert.

Habitat diffus le long de la route de Champ Chabert



Le lotissement des roches installé dans la pente



LE PLATEAU DU GROS BOIS ET LE HAMEAU DES PLANTEES

Partie des coteaux quasiment plane, le plateau du gros bois a connu 3 modes d'urbanisation principaux.

Très excentré au Sud-Est car situé sur les anciens tracés structurants, le hameau des Plantées constitue le premier mode d'urbanisation.

Construit autour du manoir Beaumorier, à la limite entre les coteaux et la falaise, ce hameau constitue un patrimoine architectural très intéressant avec, bien sûr, le manoir et les bâtiments agricoles en pierre typiques des constructions anciennes sur ce secteur, mais aussi la capacité des différents éléments à construire l'alignement de l'espace public et définir ainsi un véritable centre de vie au croisement des chemins de desserte du secteur.

L'extrémité Ouest du plateau au pied du hameau Champ Chabert

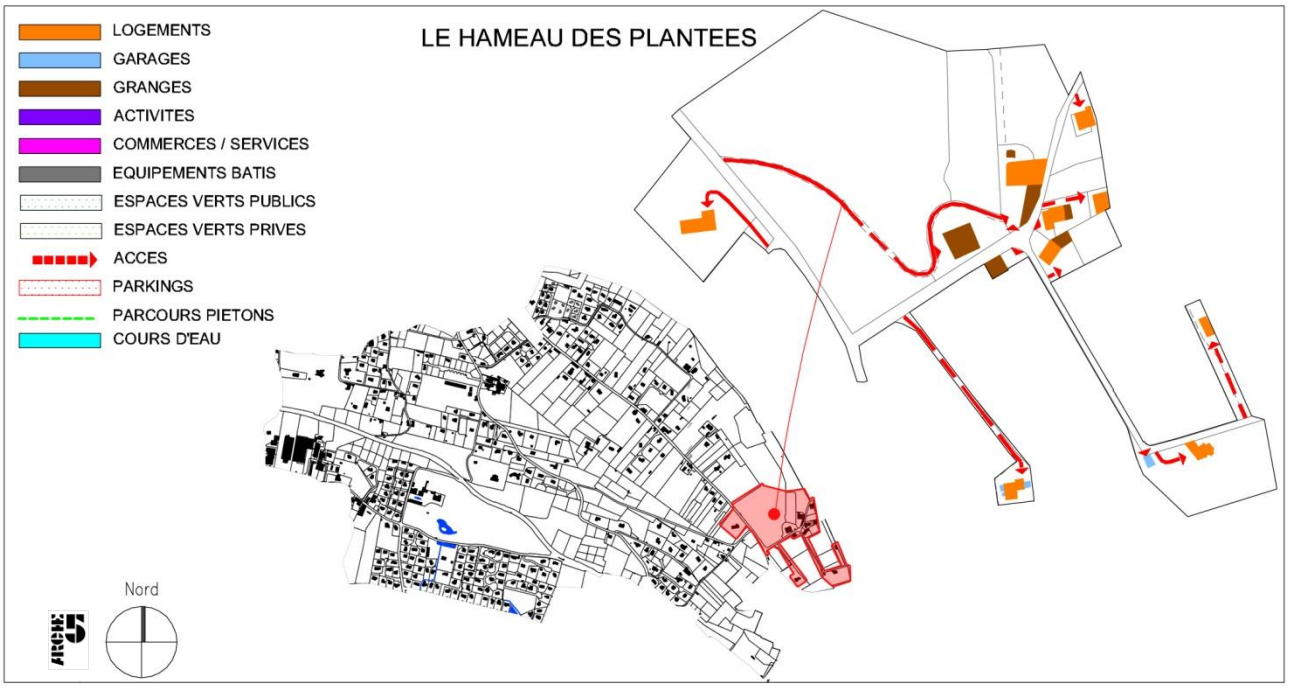


Les lotissements chemin du Gros Bois au pied de Coublevie



Individuel diffus, lotissements, fermes au Nord de la Route du Gros Bois





Fermes au milieu des terres ou le long des voies



Hameau des Plantées



Terres très accessibles pour l'agriculture, cette entité va ensuite connaître une urbanisation de fermes implantées soit au cœur de leur propriété et desservies par un long chemin privatif, soit beaucoup plus fréquemment dans ce secteur, en alignement de la route du Gros Bois définissant ainsi un espace rue assez structuré par endroit.

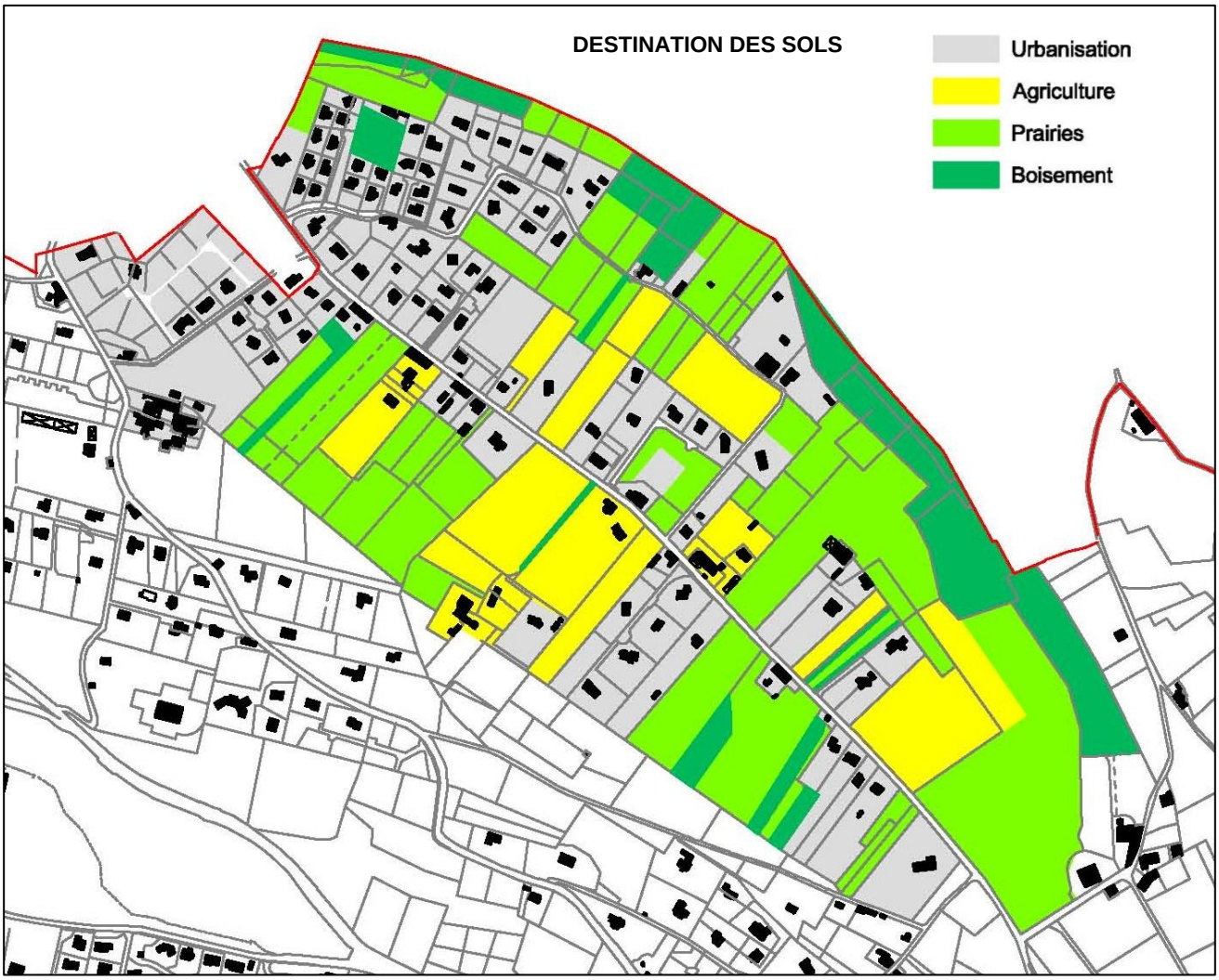
Dans les années 60, les fermes commencent à être épaulées par quelques individuels diffus le long de la route du Gros Bois. Ce troisième mode d'urbanisation pavillonnaire est aujourd'hui en pleine expansion sous la forme de lotissements.

Organisé sur voies en impasses ou cas rare le long du chemin du Gros Bois, entièrement construit ou à peine viabilisé, le lotissement pavillonnaire semble constituer aujourd'hui le seul moyen de construire sur les coteaux de La Buisse.



Au Sud de la route du Gros Bois, le principe de voies en impasses ne semble pas causer trop de préjudices aux fonctionnements futurs, si ce n'est peut-être des parcours piétons pour des promenades en direction de la ligne de crête, dans la partie Nord. Par contre il paraît intéressant d'être vigilant à ne pas dilapider les capacités de maillage entre les deux voies garantes d'une meilleure lisibilité et d'une pratique des lieux plus aisée pour tous les usagers, surtout pour le secteur situé entre la route et le chemin du Gros Bois.

Sur le plateau du Gros Bois, les usages du sol sont multiples et non structurés. Ainsi, les poches d'urbanisation se mélangent avec des parcelles cultivées et avec des parcelles de prairie. Les coteaux en limite de Coublevie sont majoritairement boisés. L'urbanisme consomme de plus en plus de terres naturelles ou agricoles sur ce secteur. Les nouveaux lotissements forment un urbanisme continu au nord et à l'ouest du plateau. L'agriculture occupe de grands terrains enclavés entre les parcelles urbanisées.



3-4-7- Typologies bâties

Les cartes analytiques des typologies retranscrivent bien les étapes de construction et leurs modes d'urbanisation respectifs des différents secteurs.

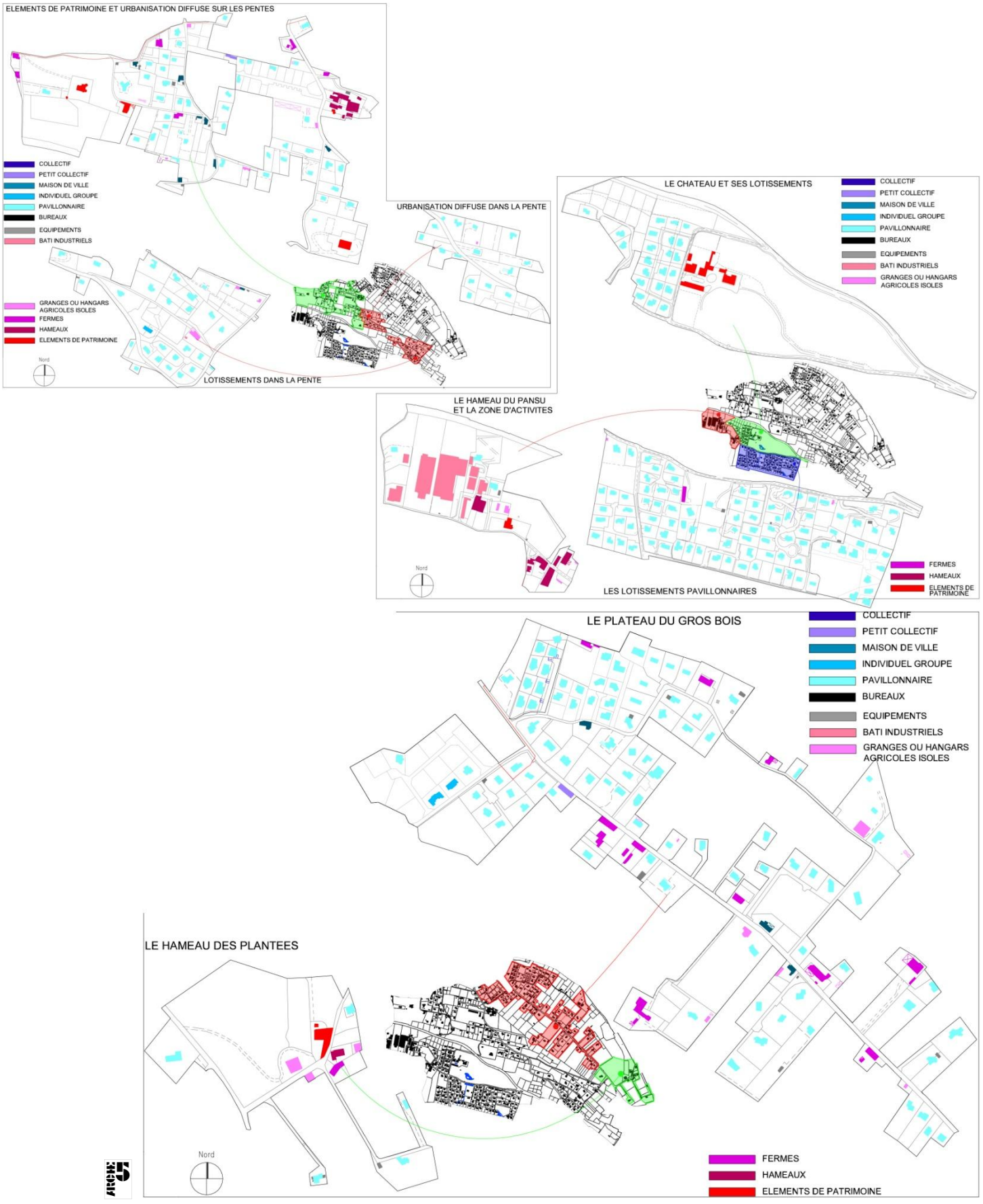
Pour la partie au Sud de la RD1075, on lit bien la juxtaposition dans le temps d'entités mixtes à monofonctionnelles :

- Le hameau du Pansu et les éléments de patrimoine de la première étape mélangeant habitat et activité agricole
- Les bâtiments industriels métalliques de la zone d'activités accueillant eux aussi une certaine mixité habitat / activité au sein du même bâti ou en juxtaposition
- Les habitations individuelles du développement pavillonnaire récent.

Sur le secteur de pente au Nord de la RD1075, l'urbanisation diffuse mal maîtrisée est aussi très lisible.
Outre le hameau de Champ Chabert et les éléments de patrimoine, trois entités individuellement cohérentes on trouve une juxtaposition aléatoire de typologies allant de la ferme au pavillon en passant par la maison de village construisant l'alignement d'espace public, le petit collectif ou la maison jumelée.

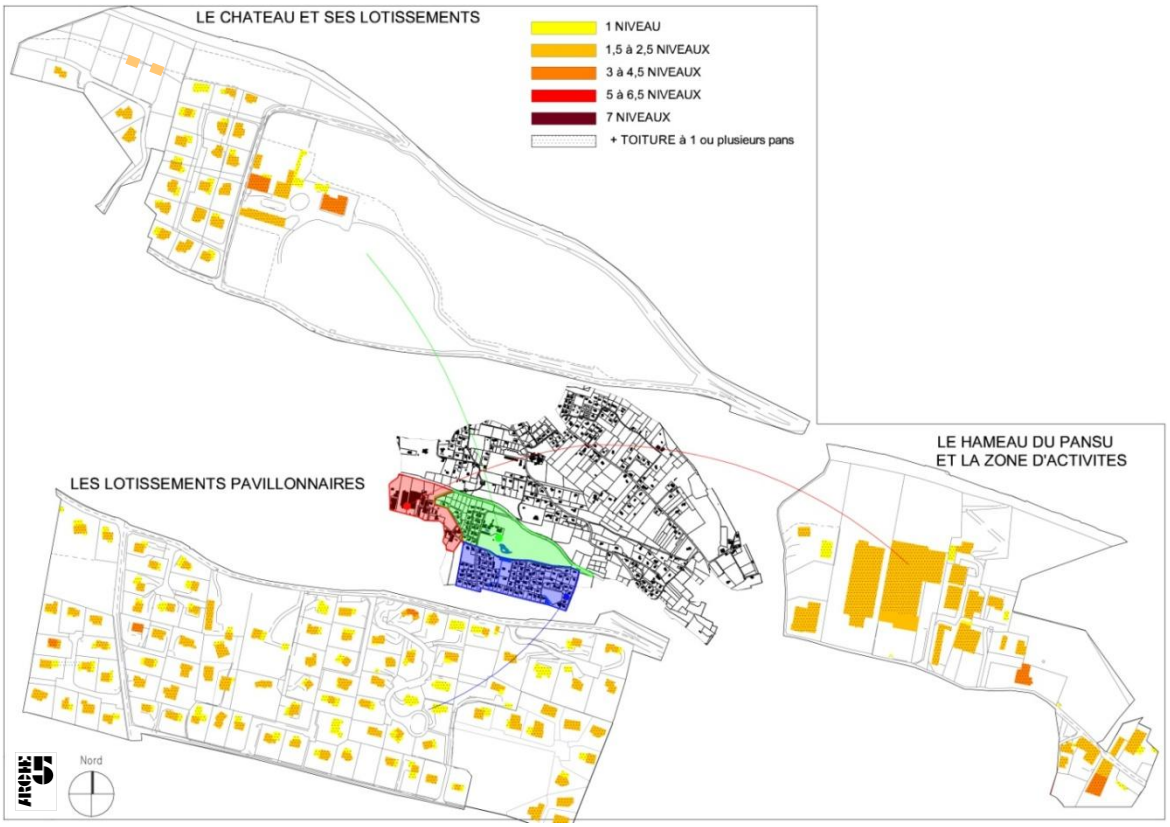
Enfin, sur le plateau du Gros Bois, l'évolution d'usage de l'agriculture au résidentiel est également bien visible avec 3 types de fermes et de l'habitat individuel :

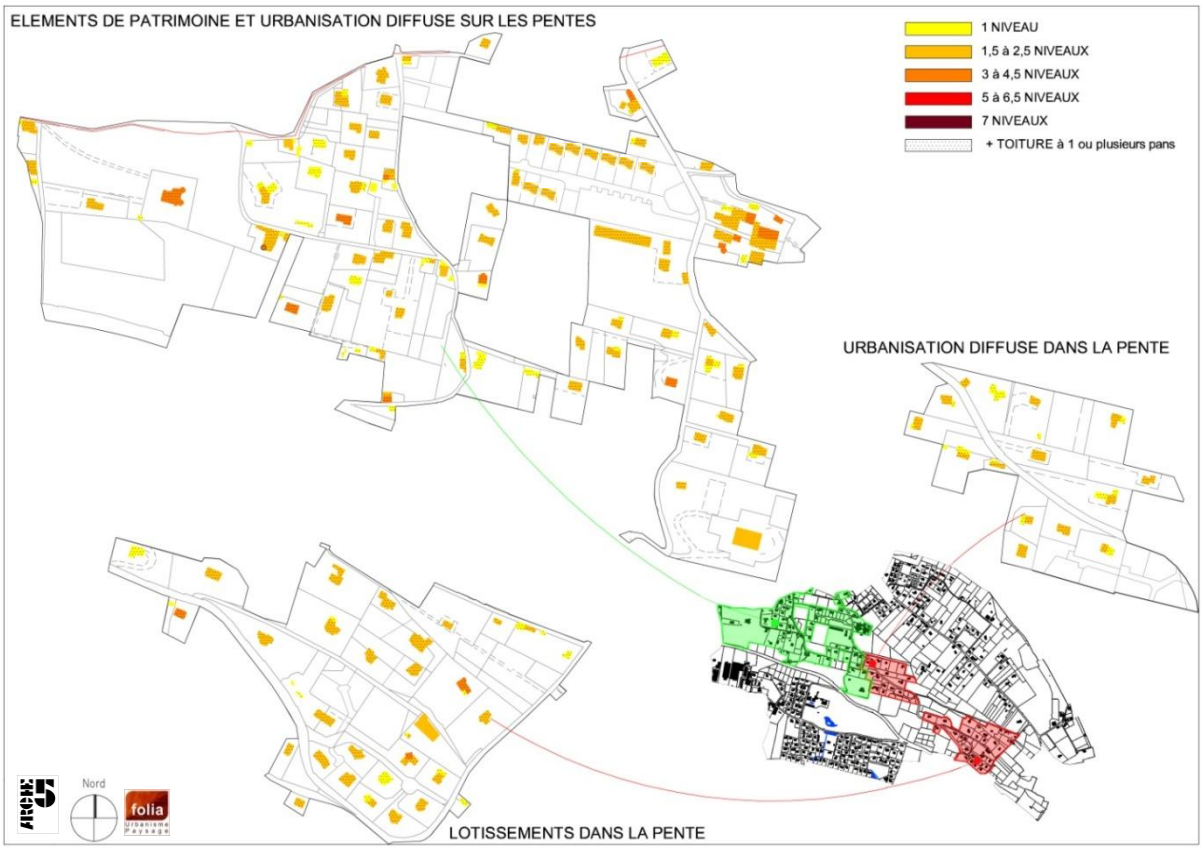
- Le hameau de Beaumorier, agglomération d'habitat et de bâtiments agricoles au carrefour des chemins.
- Des fermes construisant de façon ponctuelle l'alignement de la route du Gros Bois
- Des fermes implantées au cœur de leurs terres aujourd'hui toutes épaulées par quelques pavillons
- Des pavillons implantés de manière diffuse le long des voies ou dans les nombreux lotissements.


ELEMENTS DE PATRIMOINE ET URBANISATION DIFFUSE SUR LES PENTES
COLLECTIF
PETIT COLLECTIF
MAISON DE VILLE
INDIVIDUEL GROUPE
PAVILLONNAIRE
BUREAUX
EQUIPEMENTS
BATI INDUSTRIELS
GRANGES OU HANGARS AGRICOLES ISOLES
FERMES
HAMEAUX
ELEMENTS DE PATRIMOINE
Nord
URBANISATION DIFFUSE DANS LA PENTE
LOTISSEMENTS DANS LA PENTE
LE CHATEAU ET SES LOTISSEMENTS
LE HAMEAU DU PANSU ET LA ZONE D'ACTIVITES
LES LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES
LE PLATEAU DU GROS BOIS
LE HAMEAU DES PLANTEES

3-4-8- Hauteur du bâti

Sur le plan des hauteurs, l'ensemble des coteaux présente une certaine homogénéité comprise entre 1 et 3 niveaux avec toitures à 1 ou plusieurs pans, les bâtiments les plus hauts étant généralement les éléments de patrimoine. Les annexes se composent d'un niveau et sont dans la plupart des cas attachées au bâtiment principal.





3-4-9- Conclusion

Synthèse

- Une structure paysagère en 4 entités :
  - Une première pente peu prononcée de la plaine à la RD1075 déjà très urbanisée essentiellement sous forme de lotissements.
  - Une pente plus prononcée au Nord de la RD1075, construite de façon plus ponctuelle sous le mode pavillonnaire diffus ou lotissements pavillonnaires
  - Le plateau du Gros Bois encore quelque peu cultivé qui a vu son urbanisation linéaire le long de la route du Gros Bois s'étoffer de lotissements sur voies en impasse.
  - La côtière boisée du Gros Bois, très plantée.
- Des espaces verts publics inexistants
- Des espaces verts naturels ou privatifs très prégnants avec notamment les parcs accompagnant les éléments de patrimoine
- Un secteur agricole, encore support de quelques fermes dont 1 installation classée proche du hameau de Champ Chabert.
- Un secteur traversé d'Est en Ouest par la RD1075 installée au cœur d'une épaisseur boisée.
- Des liaisons nord-sud inexistantes ou difficiles
- Une présence patrimoniale très importante constituée à la fois de fermes et de hameaux fermiers traditionnels ainsi que de châteaux et de maisons particulières remarquables.

Pistes de réflexion

- Renforcer la végétalisation de la ligne de crête
- Préserver la végétation le long de la RD1075
- Préserver les coupures vertes et limiter l'étalement urbain
- Arrêter l'urbanisation en limite de la plaine pour préserver les terres agricoles
- Préserver les exploitations pérennes en maîtrisant et contrôlant l'urbanisation autour de ces exploitations
- Organiser le développement urbain du plateau selon un système viaire relativement maillé, valorisant les transversales (coulées vertes) entre la côtière boisée et la ligne de crête au profit de promenades collectives
- Préserver les chemins existants

3-5- LA PLAINE

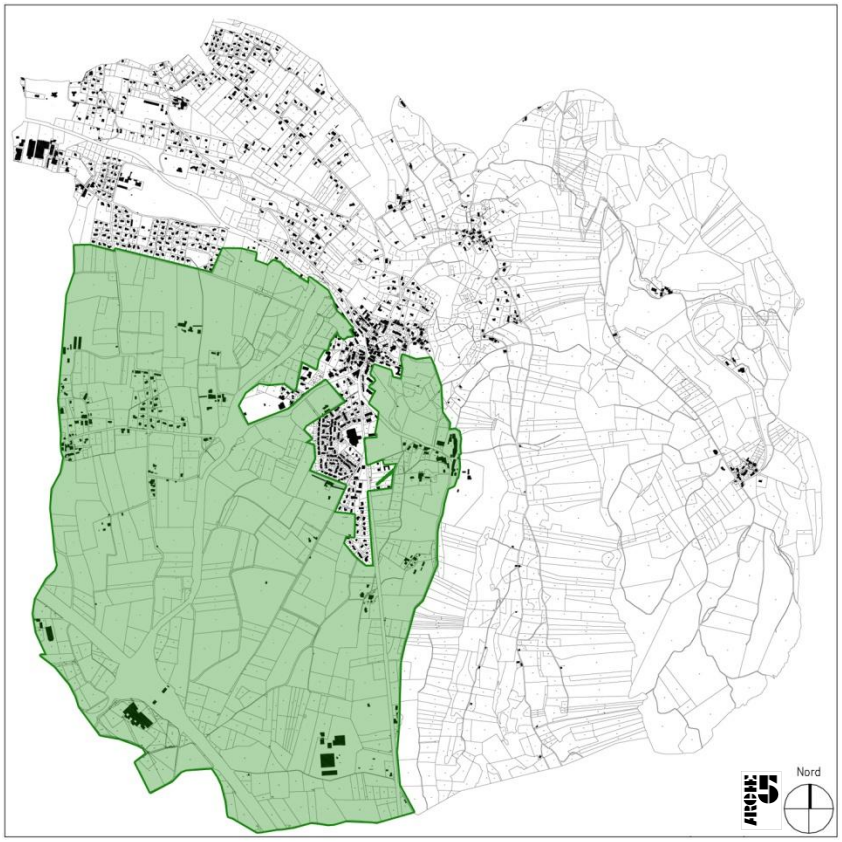
3-5-1- Situation

La plaine de La Buisse qui représente environ 1/3 du territoire communal, constitue avec le faubourg Sud, la seule entité plane de La Buisse.
Elle est délimitée à l'Est par la falaise, au Nord par les coteaux, à l'Ouest et au Sud par Saint Jean de Moirans et Voreppe et elle est amputée dans la partie Nord des terres conquises par le faubourg Sud.

Encore très cultivé aujourd'hui, ce secteur accueille quelques poches d'urbanisation sur le mode du hameau ou de la ferme isolée.

Si les grands axes de communication ont longtemps évité ce secteur marécageux soumis aux aléas des inondations de l'Isère, il est aujourd'hui traversé par 3 axes majeurs à l'échelle du grand territoire : La RND1075 dans sa partie Est et le contournement de La Buisse en son centre la parcourt du Sud au Nord, tandis que l'autoroute A48 la traverse d'Est en Ouest dans sa partie Sud.
Si ces tracés d'infrastructures ont quelque peu perturbé les anciens chemins d'exploitation, ils permettent aujourd'hui à La Buisse d'être bien reliée au grand territoire avec le diffuseur de Mauvernay notamment.

A noter que ce secteur a fait l'objet d'un remembrement en 2000 et que la partie située au Sud de l'autoroute A48 est réservée à l'accueil de la première extension de la zone d'activités de Centr'Alp, Centr'Alp 2.



Elements singuliers de ce secteur

Séchoir à Maïs



Grange en Pisé



La Plaine dans le grand paysage : vue depuis la falaise du Grand Ratz



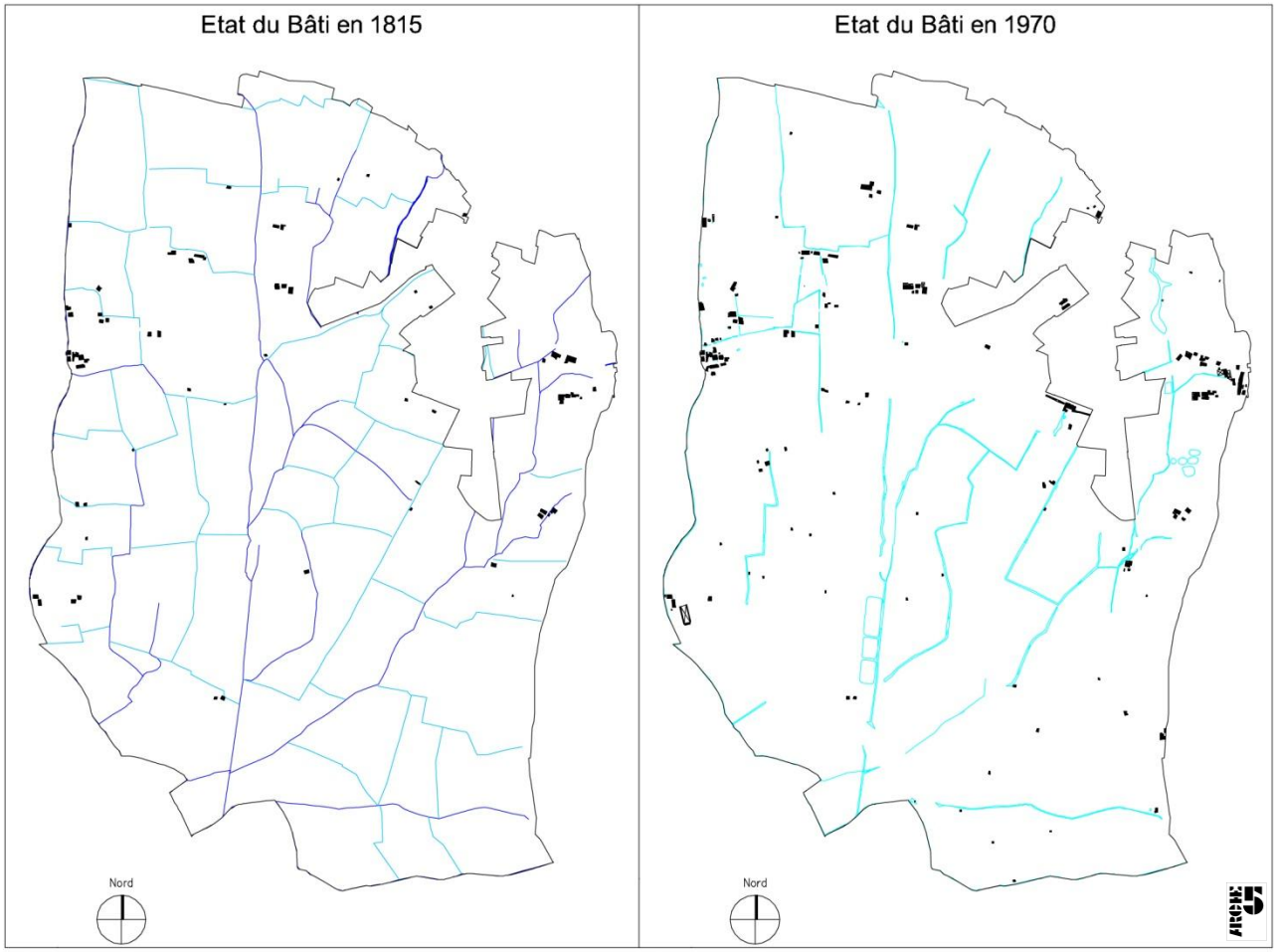
3-5-2- Développement

Territoire longtemps inhospitalier, la plaine de La Buisse a essentiellement connu des développements de fermes, implantées à l'origine de manière isolées.

Avec le temps, certaines de ces implantations agricoles sont devenues le support de véritables hameaux, le plus remarquable étant le hameau du Gay en limite de Saint Jean de Moirans, installé de part et d'autre du CD120 reliant La Buisse à St Jean, la partie au Sud de la voie étant très caractéristique avec son agglomération de granges en pisé et d'habitations en pierre, le tout organisé autour d'impasses ou cour commune.

On note également que la carrière Balthazard et Cotte, dont les bâtiments d'exploitation ont été classés en limite Est de la plaine, a connu un développement ancien et important.

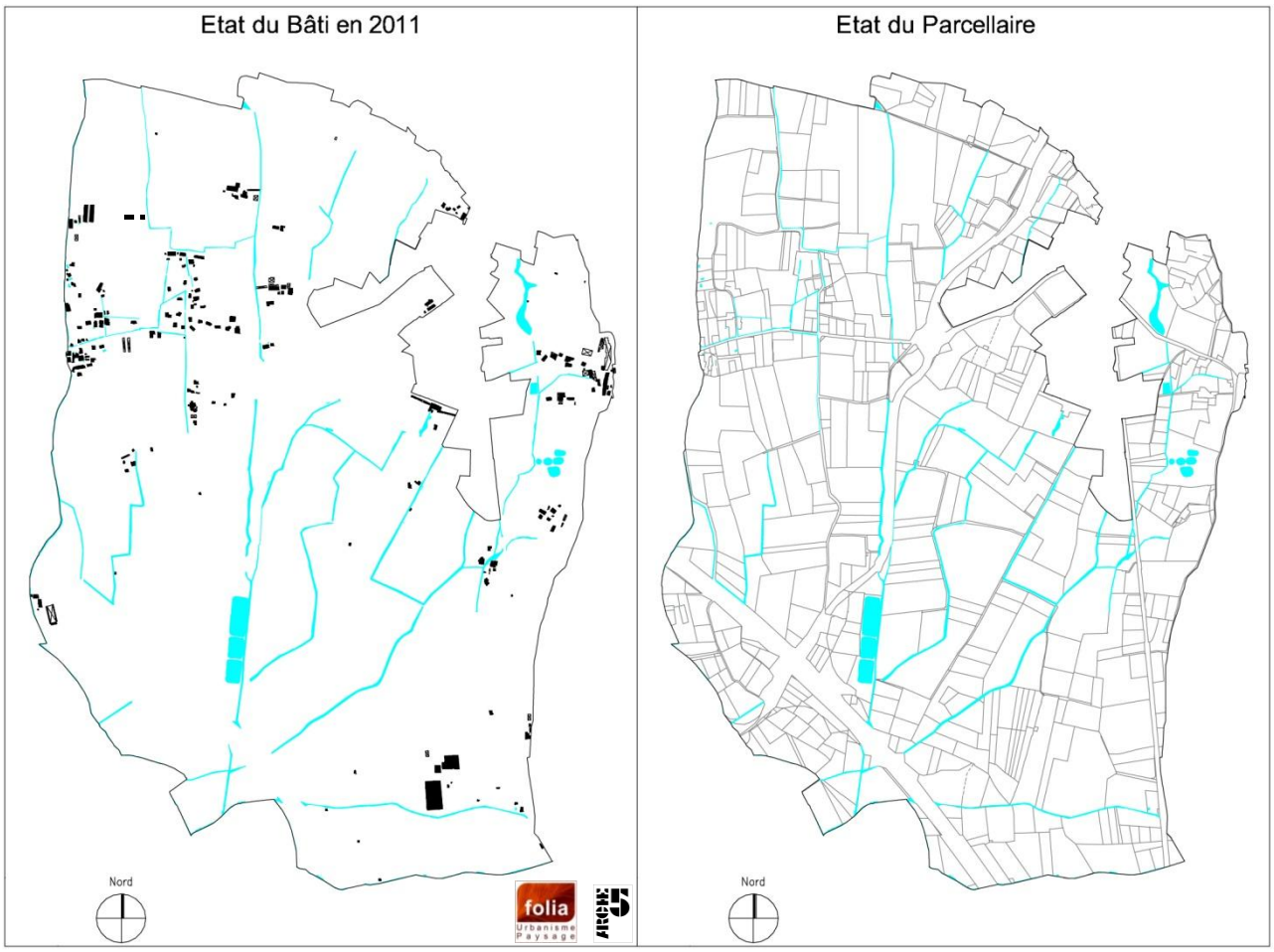
Si la plaine n'a pas échappé à la pression résidentielle, on peut remarquer qu'elle a su la maîtriser en évitant le mitage généralisé pour préférer des implantations en continuité des fermes et hameaux existants, le plus grand nombre d'implantations de ce type se situant au Gay Nord.



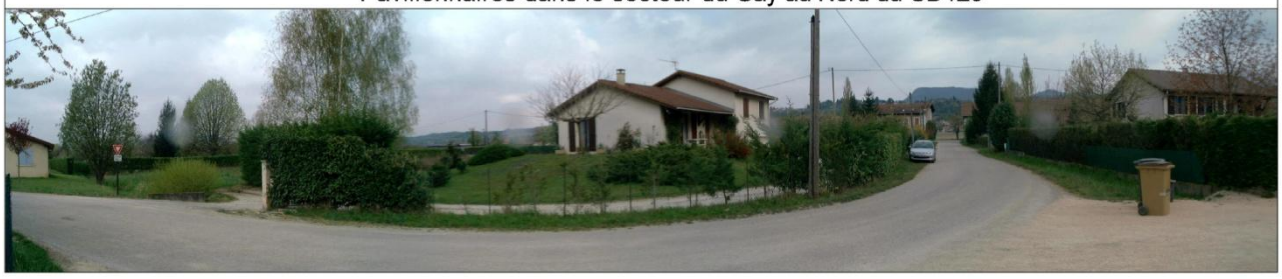
Fermes anciennes dans le Hameau du Gay au Sud du CD120



A noter en limite Sud de la commune, à l'Ouest de la RD1075, l'implantation récente de la déchetterie intercommunale à l'emplacement des anciennes briqueteries.



Pavillonnaires dans le secteur du Gay au Nord du CD120



3-5-3- Forme urbaine

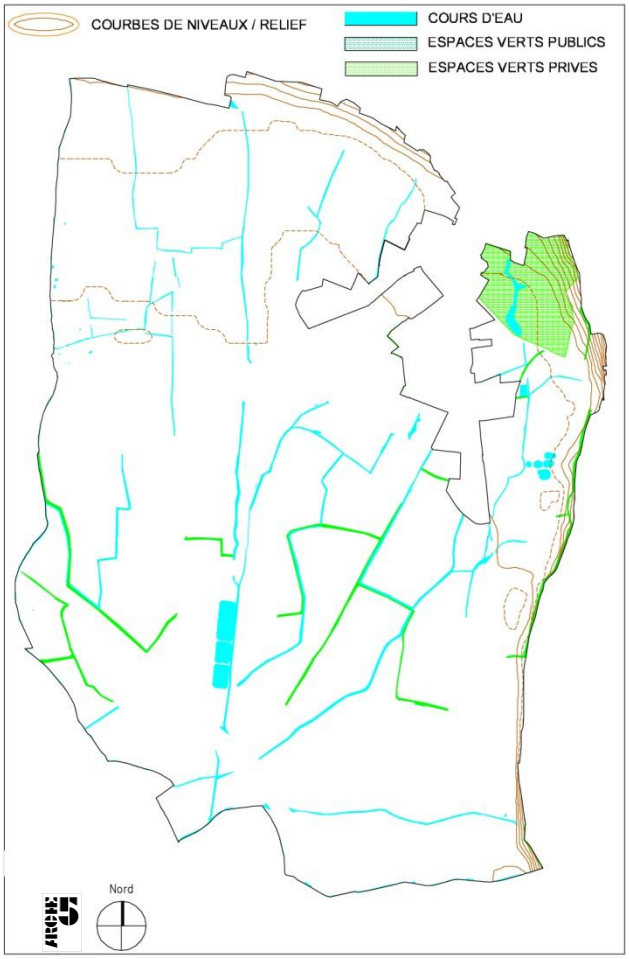
De cette croissance assez maîtrisée résulte peu de formes urbaines différentes sur ce secteur.

Ainsi, on trouve une majorité de fermes isolées ou en hameaux et quelques pavillonnaires diffus ou en petit lotissement.

Le plan parcellaire, fait d'unités de plus ou moins grande taille, assez caractéristique d'un secteur de plaine agricole, fait bien ressortir l'autoroute et le contournement, la RN passant plus discrètement, et permet par ailleurs de repérer le secteur urbanisé du Gay grâce à une concentration de petites parcelles.

3-5-4- Structure paysagère

Seule entité plate de la commune avec le faubourg Sud, la plaine de La Buisse est un secteur entièrement cultivé aujourd'hui sous la dominante maïs.



La Plaine dans le grand paysage : vue du Pansu



La Plaine dans le grand paysage: vue du parvi de l'Eglise



La Plaine dans le grand paysage : vue du pont sur l'A48



La Plaine dans le grand paysage: vue du contournement



La Plaine dans le grand paysage : vue du Chateau de la Commanderie sur les coteaux

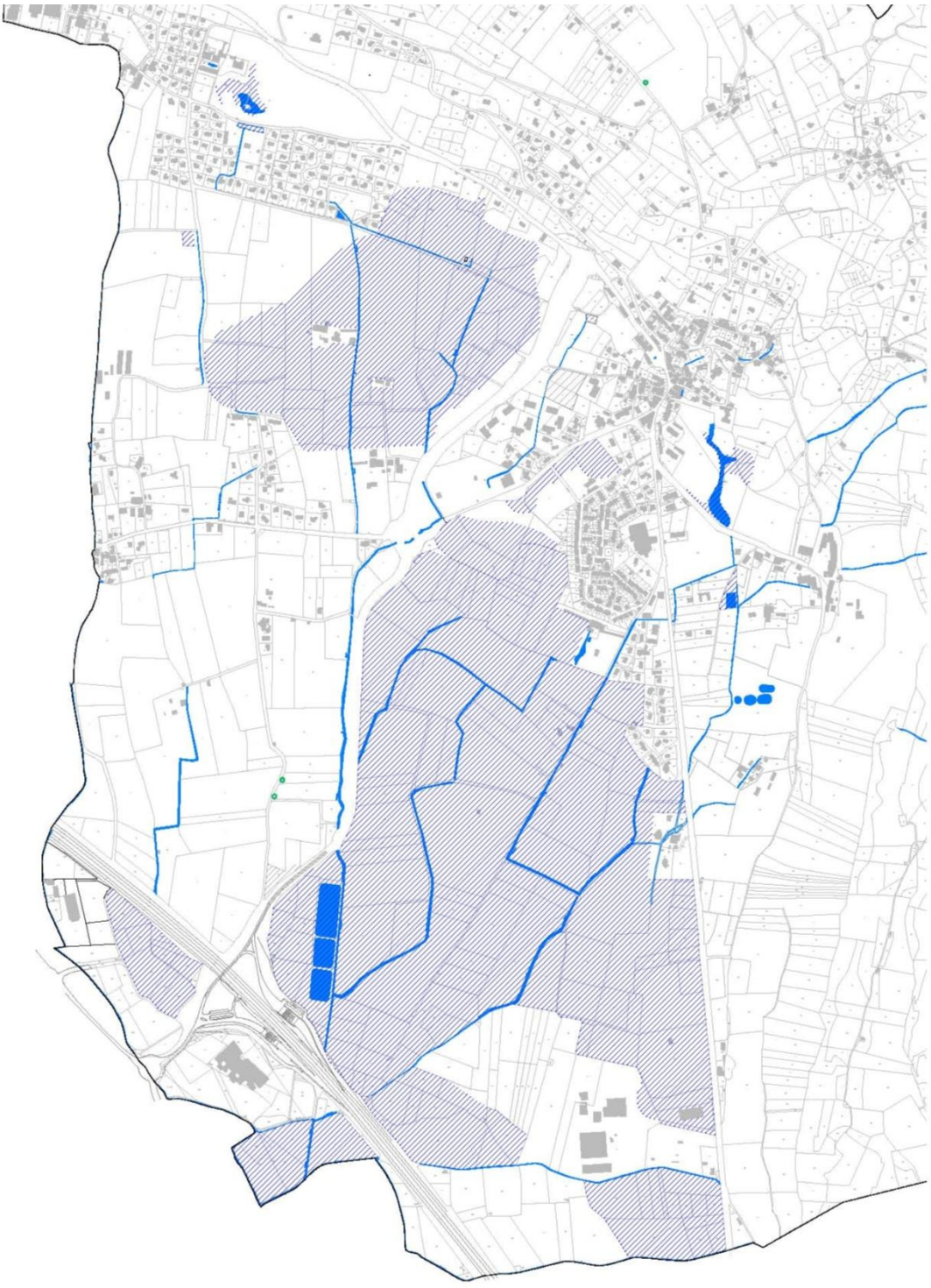


Il en résulte un paysage très changeant avec les saisons, l'architecture végétale de ces plantations prenant progressivement de la hauteur durant l'été pour venir complètement occulter les vues des usagers à l'automne.
Mais la culture du maïs induit également l'implantation très dispersée sur le territoire, soit près des fermes, soit sur les lieux de récolte, de grands séchoirs assez transparents quand ils sont vides ou véritable murs d'épis quand ils sont pleins.
Enfin, le maïs sur La Buisse, ce sont les silos localisés chemin du Pré Chapelle dans la moitié Sud de la plaine, architecture métallique assez haute, donc très repérables dans un paysage aussi ouvert.

Mais la plaine de La Buisse, c'est également un réseau hydrographique assez dense, essentiellement constitué de fossés souvent localisés le long des chemins de ce grand secteur.
A noter dans cette parenthèse hydrographique, la station de lagunage proche de l'auto- route A48 gère le traitement des eaux usées communales.

Cadrée sur deux cotés par un relief très prononcé, la plaine de La Buisse est omniprésente dans toutes les vues depuis ces secteurs.

Cette entité est également marquée par la présence de **zones humides ;** ces emprises sont identifiées par l'AVENIR et l'association le Pic Vert dans le cadre du diagnostic environnementale de la commune (voir partie 3).



Les grands ensembles formés dans la plaine ont un caractère agricole. Ponctuellement, pour les petites zones humides de moins de 1 ha, le caractère apparent de zone humide est plus marqué.

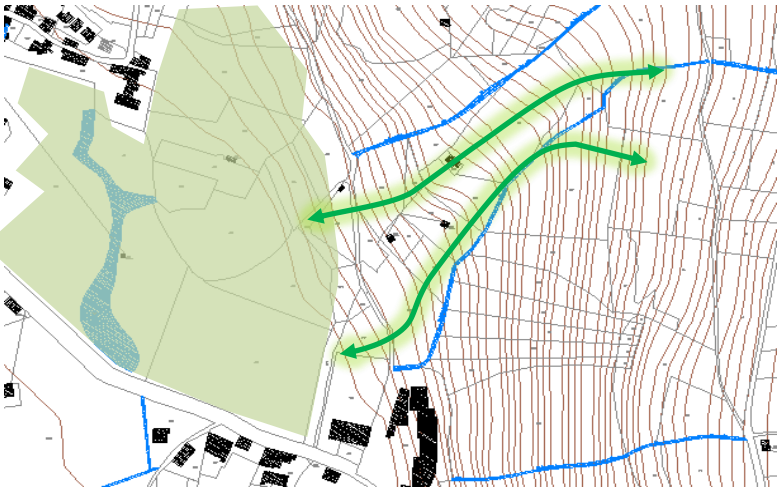
Au sein de cet ensemble, il existe une composition paysagère spécifique sur la commune liée à la combinaison d'une zone humide et d'un réseau de haie.
Deux enjeux sont liés à ce secteur :

- Un enjeu de biodiversité

Cette composition assure une biodiversité importante à proximité de l'espace bâti et une relative protection de par son caractère de parc privé.



Cette zone assure une continuité biologique avec les cours d'eau descendant de la falaise.



- Un enjeu de cadre de vie paysager : le site forme un poumon vert à la porte de la ville.

3-5-5- Hiérarchie du réseau viaire

Doté d'un réseau de voies et de chemins d'exploitation anciens, la plaine de La buisse a vu progressivement s'installer sur son territoire : la RD1075 au XIXème, puis l'autoroute A48 dans les années 70 et plus récemment la voie de contournement reliant au demi échangeur de Mauvernay ou à la future zone d'activités Centr'Alp 2.

Chemin du Pré Chapelle



Le RD120 en direction de Saint Jean de Moirans

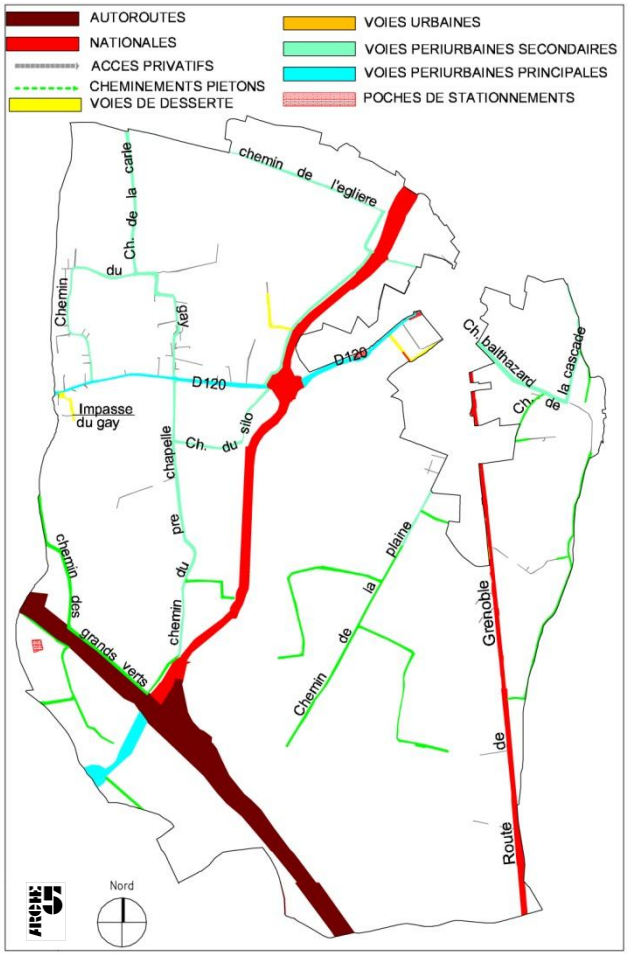


Accès privatif de plusieurs habitations



Impasse du Gay au coeur du hameau





Rond point et axe central de Centralp 2



L'A48 au niveau du diffuseur Massenay



Même si les restitutions de voies et de chemins coupés semblent avoir eu lieu, il résulte aujourd'hui de la présence de ces grands tracés, un usage beaucoup plus complexe et plus long, d'autant qu'il s'effectue avec du matériel agricole.
Le contournement de La Buisse, par exemple, n'est franchissable qu'en deux points : le giratoire avec le CD120 et le passage en dessous rue de l'Eygalière, soit une imperméabilité totale dans toute la partie Sud.

Si la plaine de La Buisse est bien reliée au grand territoire, elle n'en est pas moins lotie pour sa desserte interne qui s'organise autour d'un réseau de voies et chemins maillé suivant de grands îlots correspondant à l'usage agricole.

Sur le plan des accès privatifs, ce secteur affiche un grand nombre de chemins privés souvent longs, pour relier les fermes isolées au cœur de leurs terres à la voie la plus proche ou quelques habitations individuelles organisées autour d'une servitude de pas- sage.

3-5-6- Fonctionnement urbain du secteur

LES HAMEAUX DE LA PARTIE OUEST

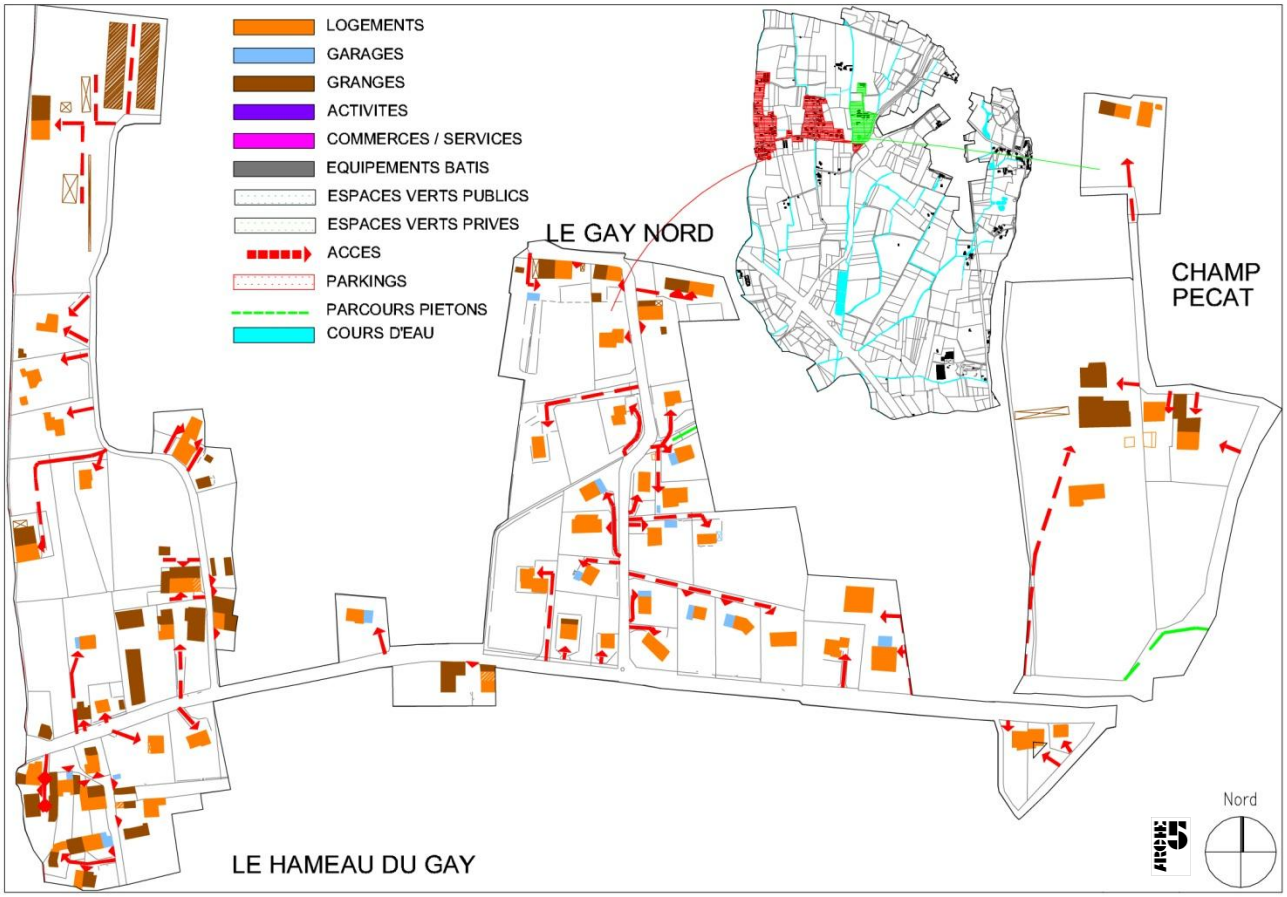
Comme on l'a vu précédemment, la plaine de La Buisse essentiellement cultivée accueille une urbanisation très marquée par cette activité, avec entre autre des hameaux fermiers et des fermes isolées.
Ces deux premiers secteurs situés de part et d'autre ou au Nord du RD120 sont assez représentatifs de cette urbanisation.

Entrée Nord du secteur du Gay très construit



Entrée Nord du hameau Champ Pecat Nord





Le hameau du Gay au Sud du CD120



Pavillonnaires sur le CD120



Le hameau du Gay et ses développements
Le vrai hameau aggloméré mixant les fonctions habitat et agricole au sein des mêmes bâtiments et organisé sur des impasses s'est développé au Sud du RD120 et a été, heureusement, épargné par les intrusions pavillonnaires intempestives.
Mais le secteur du Gay ne se résume pas au hameau.
Au Nord du RD120, on trouve des fermes installées le long du chemin du Gay entre lesquelles se sont implantées des habitations individuelles diffuses.

En se rapprochant de La Buisse, on trouve, au Nord du RD120 une autre poche d'urbanisation au Gay Nord, plus sur le mode pavillonnaire.

Installés entre les trois fermes formant une façade construite au Nord (véritable signal de ce secteur en descendant le chemin de la Carle) et le RD120, en lotissement ou de manière diffuse, ces opérations constituent la plus grande concentration pavillonnaire de la plaine.

Le hameau de Champ Pecat Nord constitué par une juxtaposition de fermes.

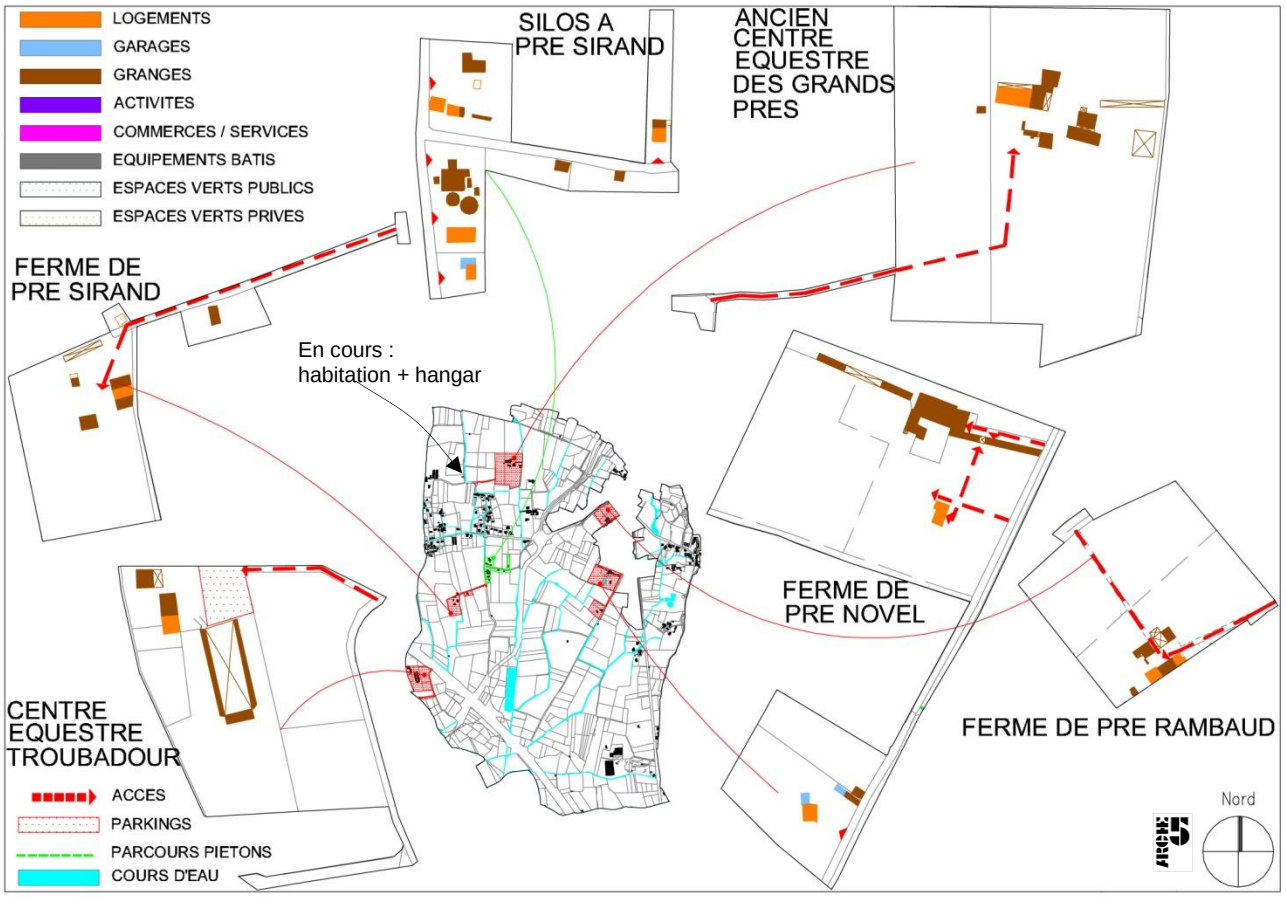
LES FERMES ISOLEES

Secteur Champ Pécat Sud et ses silos agricoles



Ferme de Pré Novel





Le Centre Equestre le Troubadour



Accès ferme Pré Rambaud sur CD120



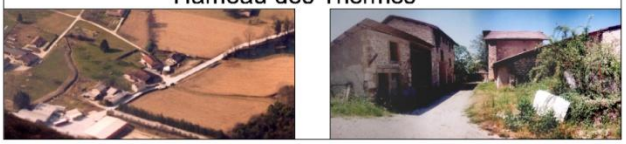
La seule exception à ce mode de fonctionnement est constituée par les silos agricoles. Composés uniquement de bâtiments agricoles métalliques, ils sont implantés en bord de voies au croisement des chemins du Pré Chapelle et du Silo pour faciliter leur accessibilité.

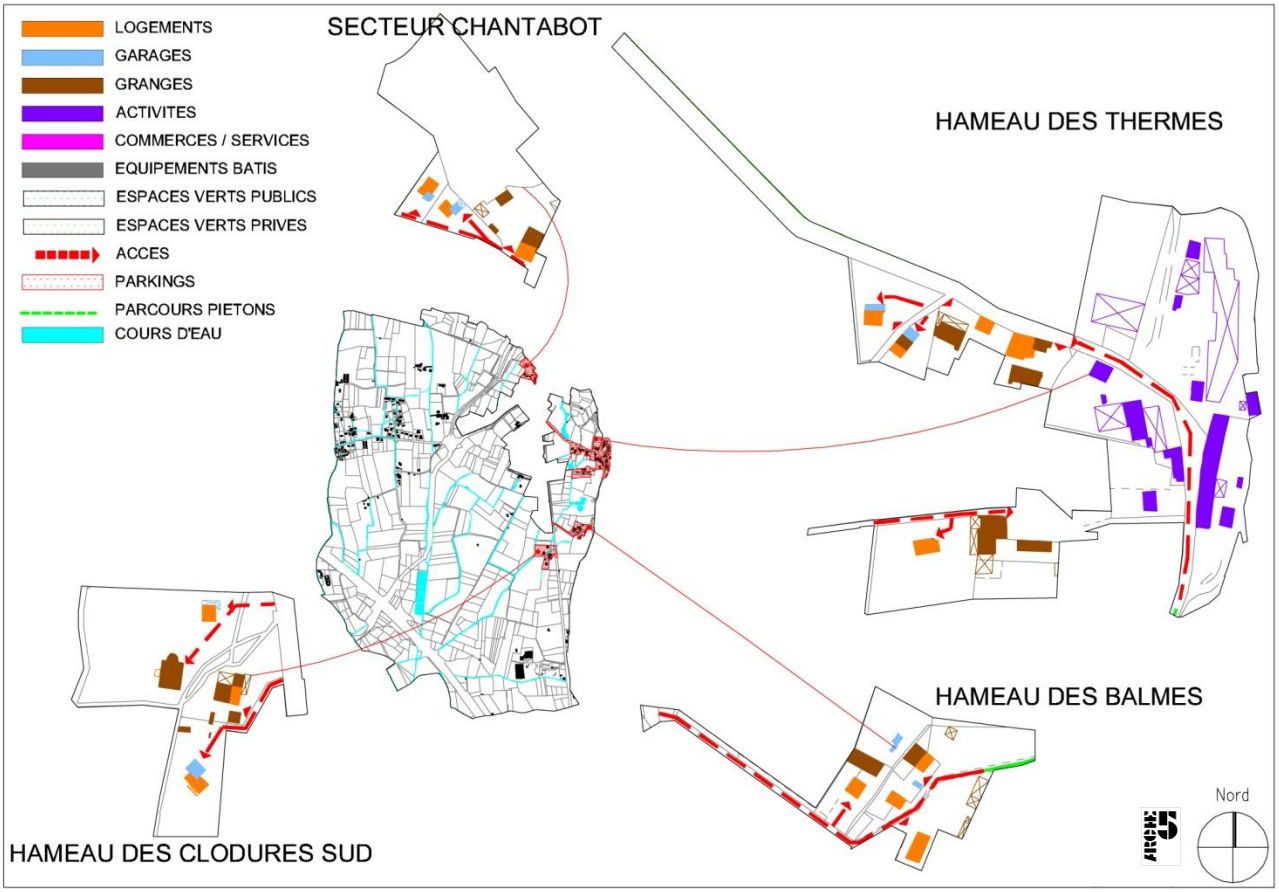
LES HAMEAUX DE LA PARTIE EST

Pavillonnaires sur voie privées à Champ Patier Ouest



Hameau des Thermes





Hameau des Balmes Sud



Hameau fermier des Balmes



4 ensembles assez différents ont été groupés.

Le secteur de Chantabot
Situées dans le prolongement du faubourg Sud en contrebas de la RD1075, ces trois implantations ont été sorties du faubourg pour leur mode de fonctionnement particulier sur voie privée en impasse débouchant dans la cour d'une ferme, elle-même raccordée au chemin de l'Eygalière.
Construit par une ferme dont les dépendances agricoles s'étendent dans la plaine jusque sous le giratoire entre la RD1075 et le RD121, à laquelle sont venus s'adjoindre deux pavillons, cet ensemble bâti n'entretient aucun rapport avec l'espace public inexistant dans ce secteur.

Le hameau des Thermes
Installé sur le tracé moyenâgeux de la RN, ce hameau fermier à l'origine a connu un important développement industriel avec l'essor de la carrière Balthazard et Cotte.

Même si aux yeux de l'usager ce secteur garde sa dominante de hameau agricole ancien, les implantations industrielles inaccessibles au grand public ont largement pris le dessus, aussi bien en nombre qu'en dimension.

Le hameau des Balmes
Situé entre l'ancien et l'actuel tracé de la RD1075, ce hameau fermier est doté d'une double capacité d'accès, même si celui en direction de l'ancienne route de Grenoble à Voiron est aujourd'hui plus voué à la promenade.
Constitué par deux fermes, il est aujourd'hui étoffé de deux pavillons.

Le hameau des Clodures Sud
Ferme ancienne implantée le long de la RD1075, à laquelle se sont adjointes deux habitations individuelles : une desservie dans le prolongement de l'accès de la ferme, l'autre connectée en direct sur la voie.

L'ENTREE SUD DE LA BUISSE PAR LA RD1075

Pavillonnaires isolés en entrée Sud de la commune



Ferme des Balmes entre falaise et RN75





Déchetterie intercommunale





Dans le prolongement de l'urbanisme commercial sur la RD1075 au niveau de Voreppe avec le commerce de matériaux de constructions notamment, l'entrée Sud de La Buisse affiche une image très hétéroclite avec :

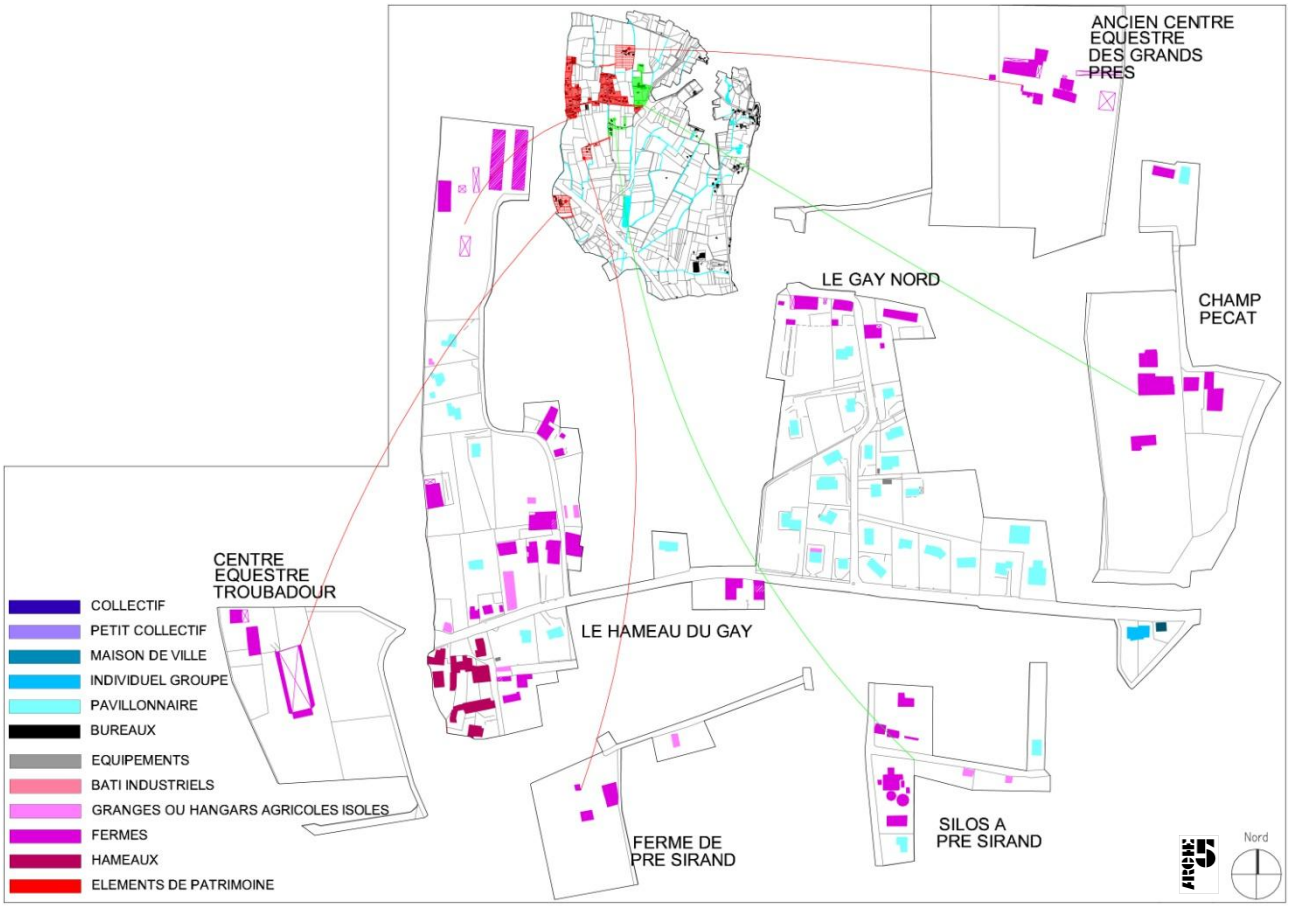
- Un commerce de location de voitures entre la RD et la falaise,
- La falaise de Chartreuse abrupte qui vient lécher l'infrastructure routière,
- Deux habitations individuelles isolées desservies depuis la RD,
- Une ferme ancienne agrandie plus récemment d'une structure légère métallique desservie en direct depuis la RD,
- Le « site écologique du Pays Voironnais » implanté à la place des anciennes briqueteries de La Buisse qui avaient dans ce secteur réalisé de nombreux et importants affouillements.

Son accès direct depuis la RD est facilité par la création d'une voie pour tourner à gauche.
Malgré du bâti assez volumineux, cette entité parvient à se faire oublier aux usagers de la RD grâce à son éloignement.

3-5-7- Typologies bâties

Essentiellement vouée à l'agriculture, la plaine comprend des typologies variées dans ce domaine :

- Fermes isolées ou en hameaux
- Granges isolées
- Structures légères de stockage ou de séchage



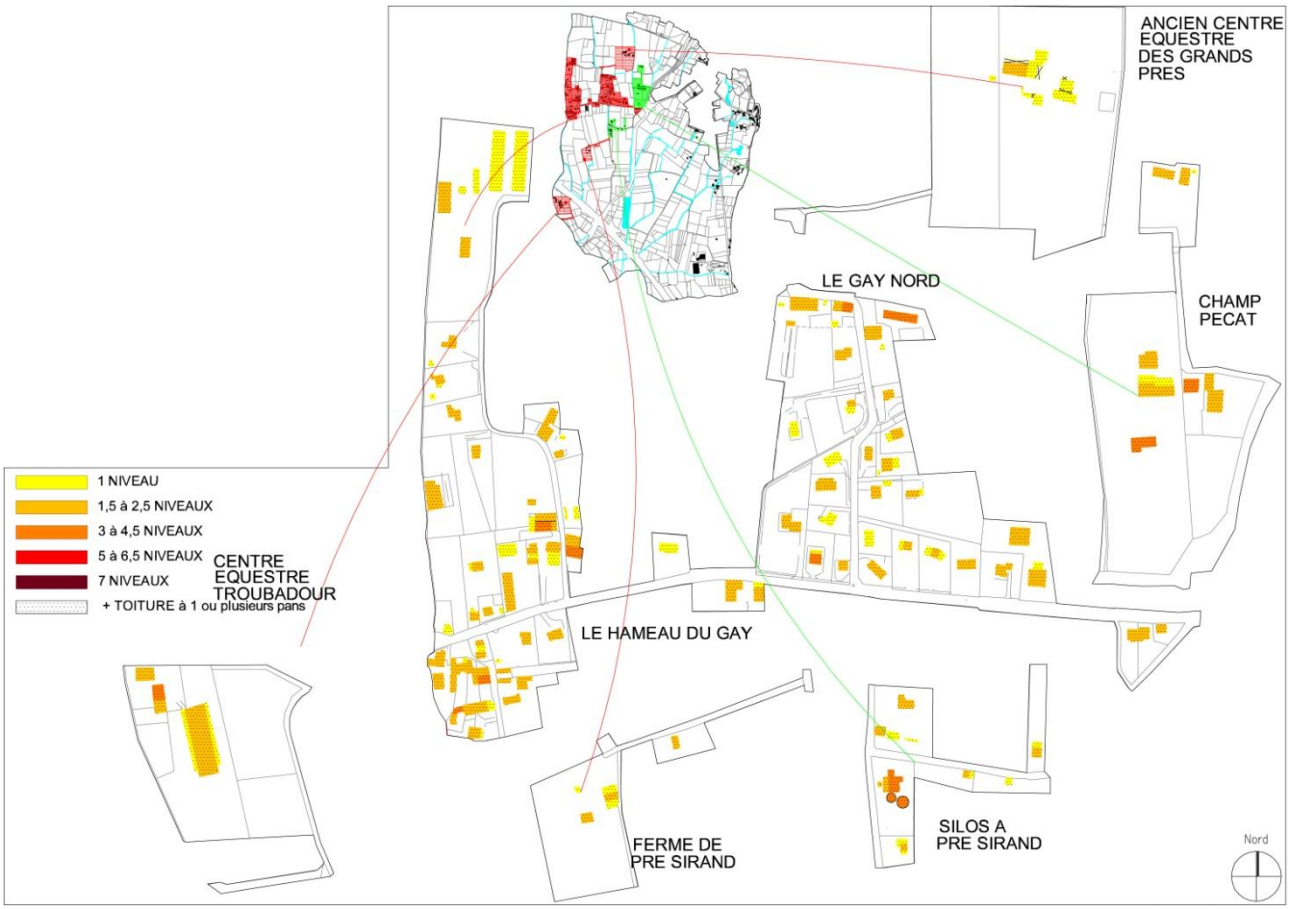


Les développements plus récents ont généré deux autres types de bâtiments que sont le pavillon ou le hangar industriel avec notamment les silos à grains ou les bâtiments de la carrière.

3-5-8- Hauteur du bâti

Elles sont assez homogènes et comprises entre 1 et 2,5 niveaux avec toitures à un ou plusieurs pans sur tous les secteurs construits.

Seules exceptions, les bâtiments industriels des silos ou d'exploitation de la carrière.


ANCIEN CENTRE EQUESTRE DES GRANDS PRES
LE GAY NORD
CHAMP PECAT
1 NIVEAU
1,5 à 2,5 NIVEAUX
3 à 4,5 NIVEAUX
5 à 6,5 NIVEAUX
7 NIVEAUX
+ TOITURE à 1 ou plusieurs pans
CENTRE EQUESTRE TROUBADOUR
LE HAMEAU DU GAY
FERME DE PRE SIRAND
SILOS A PRE SIRAND
Nord


SECTEUR CHANTABOT
FERME DE PRE RAMBAUD
HAMEAU DES THERMES
FERME DE PRE NOVEL
HAMEAU DES BALMES
HAMEAU DES CLODURES SUD
L'ENTREE SUD DE LA BUISSE
1 NIVEAU
1,5 à 2,5 NIVEAUX
3 à 4,5 NIVEAUX
5 à 6,5 NIVEAUX
7 NIVEAUX
+ TOITURE à 1 ou plusieurs pans
Nord

3-5-9- Conclusion

Synthèse

- Un secteur au relief peu marqué venant buter au Nord contre les coteaux et à l'Est contre la falaise de Chartreuse ou les secteurs urbanisés du bourg et des faubourgs.
- Une végétation essentiellement constituée de cultures (maïs notamment)
- Une urbanisation ponctuelle sous forme de hameaux ou de fermes isolées.
- Un usage du bâti peu diversifié regroupant essentiellement de l'habitat et des exploitations agricoles.
- Une réserve pour le développement de la zone d'activités de Centr'Alp 2 sur les espaces situés au Sud de l'autoroute A48.
- Un réseau viaire constitué à la fois par des voies principales telles que le RD120, le RD 121, la RD1075 ou l'autoroute A48 et de chemins d'usage plus ou moins commode permettant une bonne desserte de ce secteur.
- La présence d'un patrimoine bâti agricole et de hameaux intéressants.

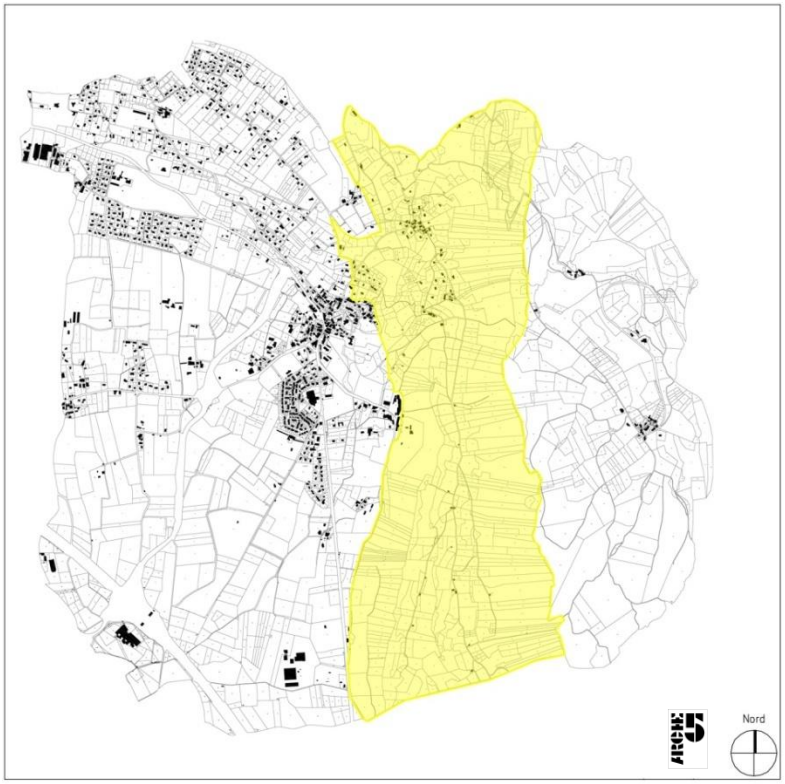
Pistes de réflexion

- Intégration des potentiels de développement en prolongement du centre bourg et des faubourgs.
- Préservation du caractère des hameaux anciens dans les développements autorisés.
- Quelle logique d'urbanisation pour les deux hameaux du Gay ?
- Préservation et valorisation architecturale du patrimoine bâti agricole
- Préserver les terres agricoles
- Quelles liaisons entre les territoires agricoles au Nord et au Sud du CD120
- Créer des liaisons modes doux entre les hameaux et l'arrêt de bus du Gay Giratoire

3-6- LA FALAISE DU GRAND RATZ

3-6-1- Situation

Ce secteur de la falaise de Chartreuse comprend tout le territoire communal compris entre la plaine et le plateau du Grand Ratz.
Caractérisé par 2 falaises très abruptes reliées entre elles par le plateau de la Tenson et le secteur des Combes, deux éléments en pente plus modérée.





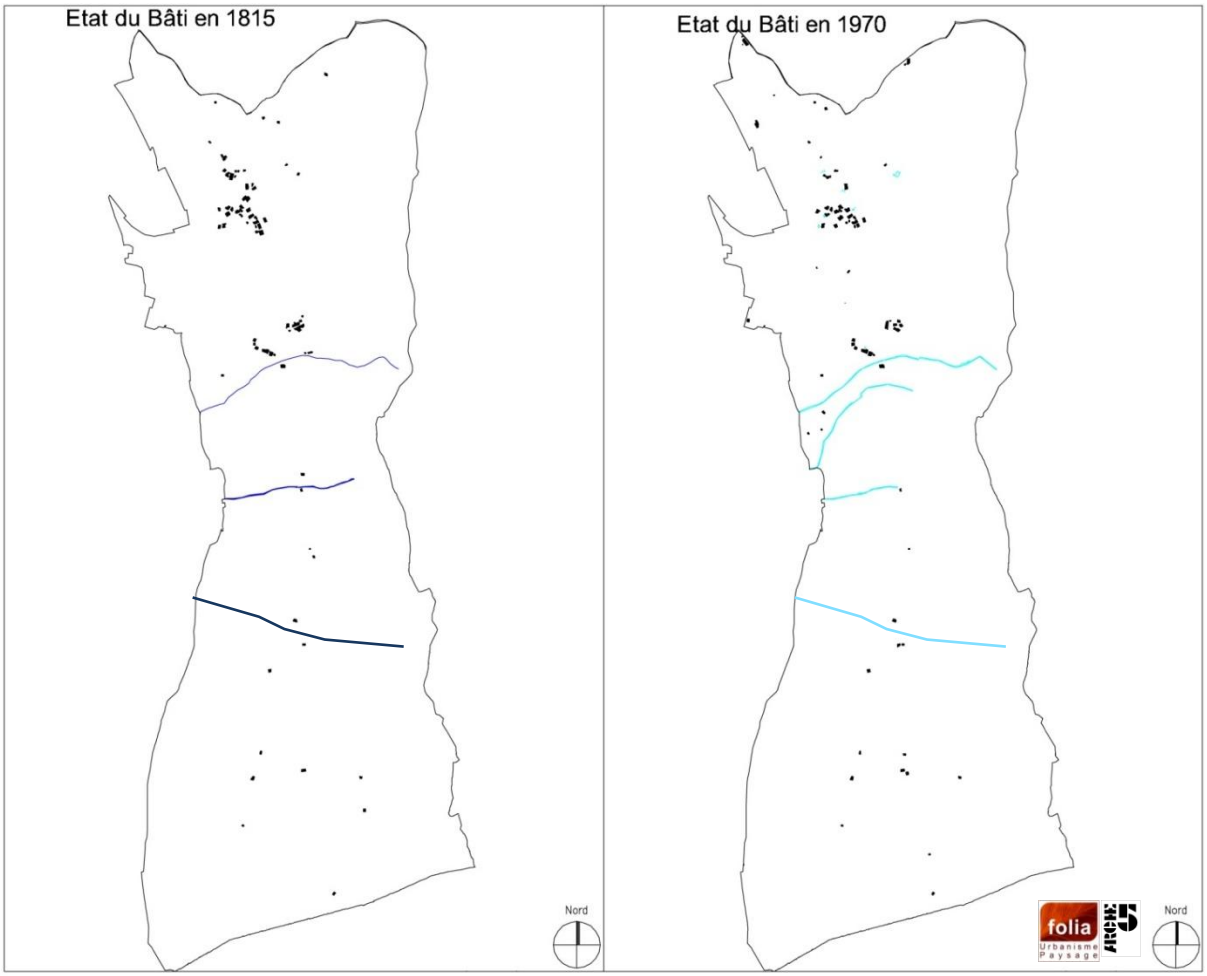
Traversée longitudinalement par l'ancienne voie romaine de Rome Vienne Paris, cette entité, à dominante paysagère, a connu quatre développements de hameaux assez caractéristiques.
Aujourd'hui essentiellement desservi par des chemins communaux ou des chemins ruraux escarpés, ce secteur se retrouve à l'écart des grands axes de communication. Il n'est en effet lié à la RD1075 qu'au niveau du centre bourg, via le chemin des Combes et la rue de la Grande Montée.

3-6-2- Développement

Traversé dans sa partie Nord par des axes de déplacements à l'échelle du grand territoire jusqu'au Moyen Age, et plus tardivement par le chemin du Grand Ratz reliant le bourg et son hameau de façon directe, ce secteur a connu quatre constitutions de hameaux anciens :

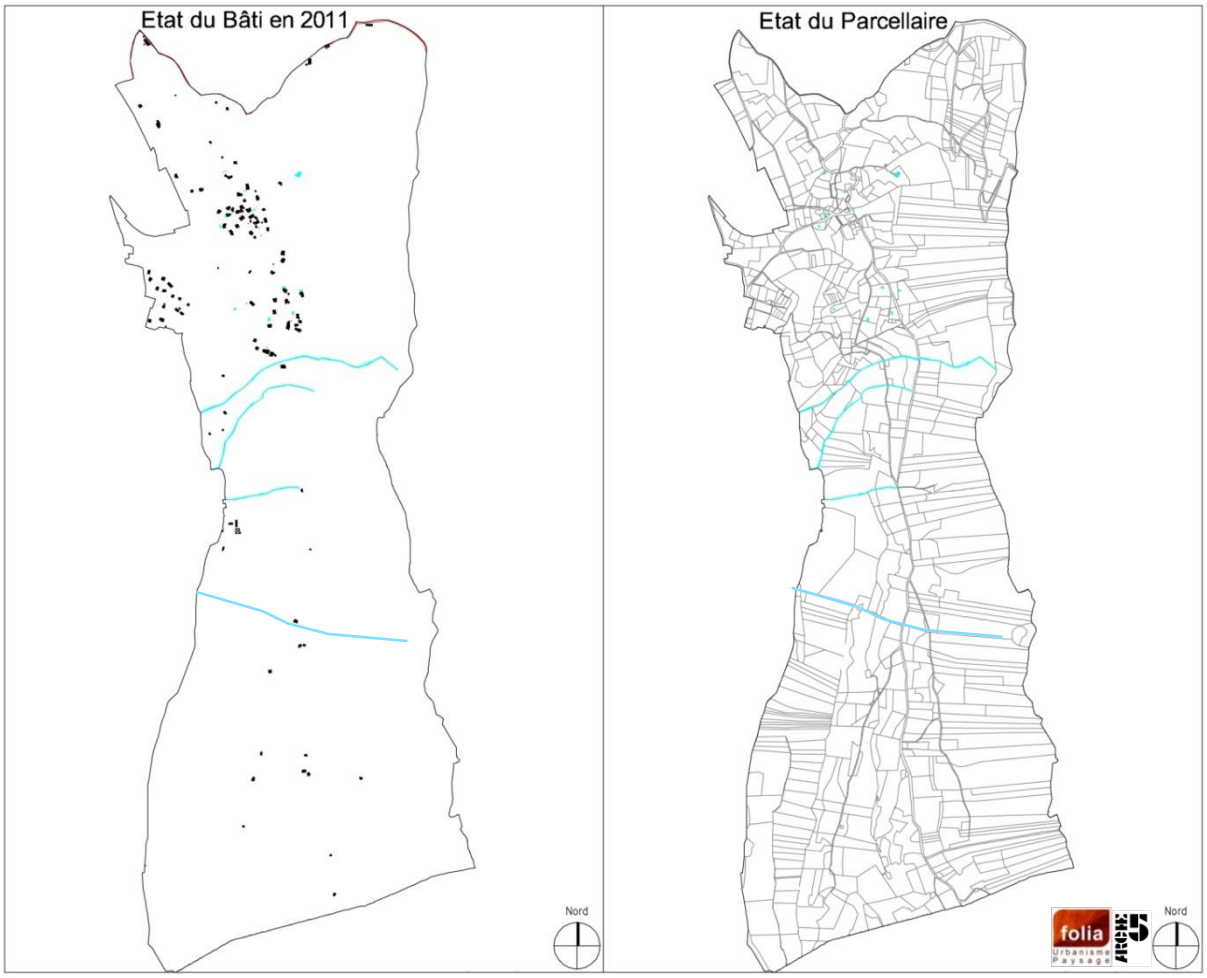
- Les Combes constitué au croisement de deux chemins qui reste encore aujourd'hui le plus significatif des quatre,
- Le Batier et le Veyron construits chacun en dessous de leur chemin de desserte qui restent quasiment inchangés aujourd'hui
- Le Ventelon également construit en dessous de son chemin de desserte quasiment disparu à l'heure actuelle.

De constitution très ancienne, ces hameaux, qui ont parfois perdu de leur densité originelle, se sont vu étoffés de constructions pavillonnaires implantées dans la pente de manière diffuse soit autour de ces entités initiales, soit dans les espaces libres entre elles, c'est le cas notamment entre les Combes et le Batier ou le Veyron.



Le hameau des Combes installé dans la pente





Les pavillons implantés de manière diffuse



3-6-3- Forme urbaine

De par son mode de constitution originel, ce secteur affiche une forme urbaine dominante de hameau : Construction de manière continue de bâtiments mélangeant les affectations (habitat et grange notamment dans ce secteur) desservis soit directement par la voie, soit par des systèmes de cour commune.

Les développements récents ont fait naître une nouvelle forme urbaine pavillonnaire.

A noter que le plan parcellaire laisse à lui seul deviner le relief de cette entité, avec des parcelles en lanière perpendiculaires aux courbes de niveaux dans les secteurs de grande pente, opposé à un parcellaire fait d'unités plus larges dans les secteurs de plateaux.

De même, ce plan parcellaire fait assez bien ressortir les constitutions de hameaux avec un découpage d'unités foncières très petites dans ces secteurs construits.

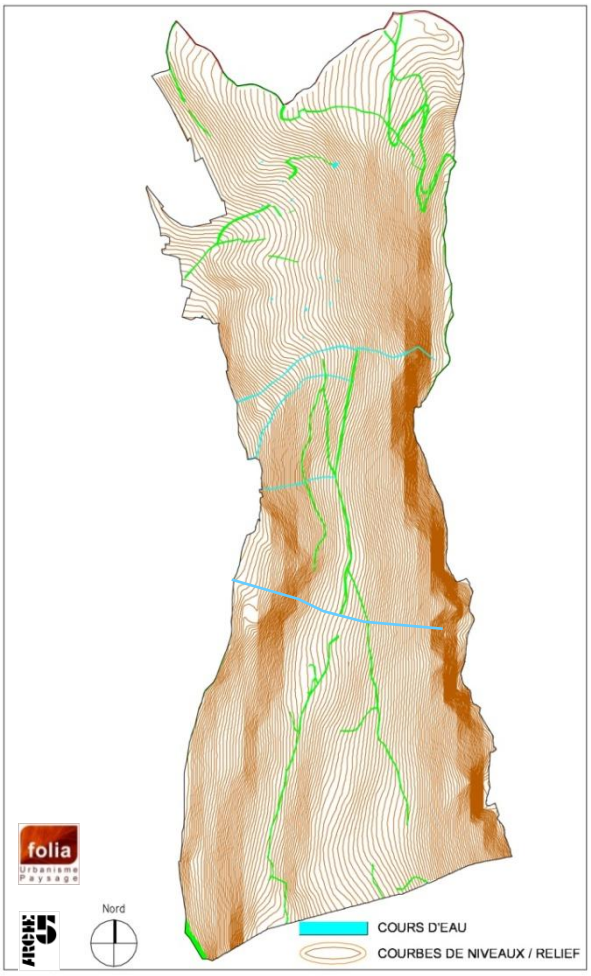
3-6-4- Structure paysagère

La falaise du Grand Ratz présente un relief très abrupt découpé en 3 strates :
- En bas, les roches calcaires d'exploitation facile
- Au milieu des marnes à spatangues où se trouvent les prairies de la Tenson ou l'Atançon
- Plus haut des escarpements rocheux qui s'élèvent jusqu'à 941m au-dessus de Voreppe.

Très végétale, elle constitue un fond verdoyant à la commune sur lequel viennent buter toutes les perspectives sur le grand paysage que l'on peut avoir depuis la plaine.
Mais elle est également très présente dans les vues panoramiques que l'on peut avoir sur le grand territoire depuis le centre bourg ou les coteaux, constituant alors une véritable barrière visuelle en direction de l'Est.

Dans cette entité paysagère forte, les quelques hameaux construits dans le secteur Nord ont un impact visuel quasi nul.

Le seul accroc dans ce mur végétal imposant réside dans la carrière Balthazard et Cotte, qui par son exploitation massive d'une part importante de la première strate a mis à nu la roche calcaire, créant ainsi une impressionnante tache beige au cœur du végétal, visible non seulement depuis tout le territoire buissard, mais également dans toutes les communes constitutives de l'amphithéâtre de Moirans.



Vue depuis les coteaux de Moirans



Vue depuis la rue de la Procession au centre bourg



Vue depuis le chemin de l'Eygalière



Vue depuis la route du Gros Bois sur les coteaux



La falaise du Grand Ratz dans le grand paysage : Vue prise depuis le chemin de la Carle dans la plaine de La Buisse



3-6-5- Hiérarchie du réseau viaire

Traversé jusqu'au Moyen Age par des axes de déplacement à l'échelle du grand territoire ainsi que par le seul lien intra-communal entre La Buisse plaine et le plateau du Grand Ratz, ce secteur est aujourd'hui complète- ment à l'écart des grands axes de communication.

Du fait du relief escarpé rendant les voies peu commodes et de l'utilisation des sols essentiellement dédiée à l'agriculture (le plateau de la Tenson servait de pâturage), le réseau viaire de ce secteur de la falaise n'a que peu évolué depuis le Moyen Age.

Il est aujourd'hui essentiellement constitué de chemins forestiers se terminant parfois par des sentiers pédestres. Seules les voies dessertes des hameaux dans la partie Nord ont été confortées dans ce rôle par un entretien régulier.

En ce qui concerne la desserte fine de ces secteurs de hameaux, on note deux types de voies :
- Les voies ou chemins publics qui desservent les constitutions de hameaux anciens
- Les accès privatifs dans la pente souvent peu commodes qui desservent les pavillons récents installés en dessus ou en dessous des voies et chemins publics.

Chemin d'exploitation



Accès privatif en contrebas du Chemin des Batiers

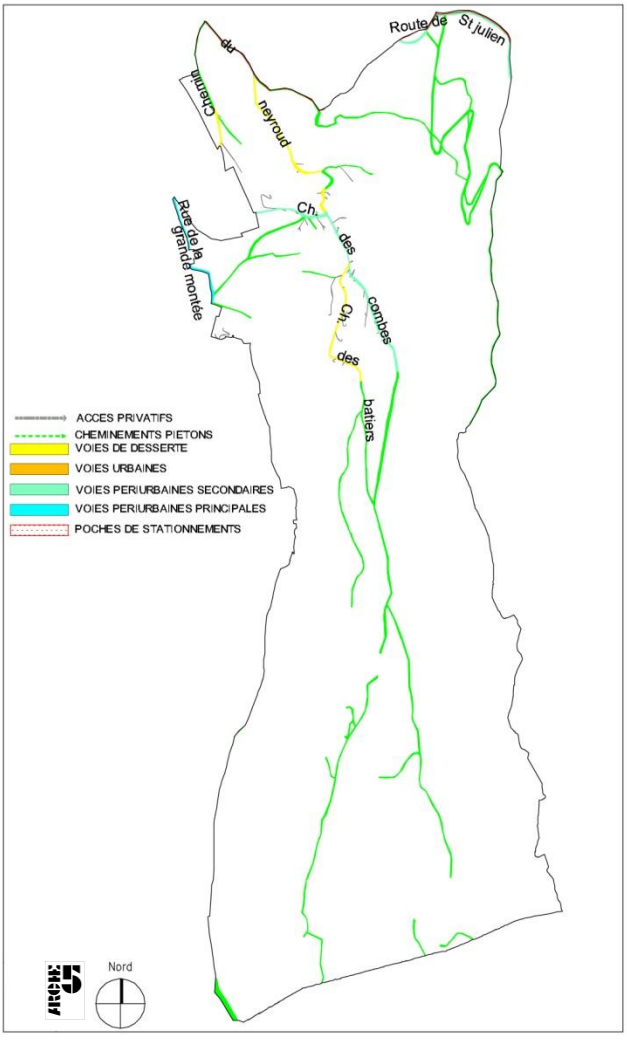


Accès privatif au dessus du chemin des Combes



Chemin des Batiers

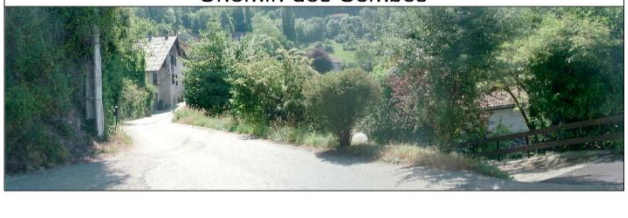




Chemin de Ventelon



Chemin des Combes



3-6-6- Fonctionnement urbain du secteur

Des quatre hameaux originels il n'en reste aujourd'hui que trois, organisés autour des différents chemins et voies irrigant le secteur. Ces hameaux sont généralement desservis en direct sur les voies et présentent une occupation mixte habitat + grange à l'échelle de l'ensemble du hameau mais aussi à l'intérieur d'un même bâtiment.

En immédiate proximité du hameau des Combes, mais aussi sur beaucoup de terrains relativement « plats » autour des chemins et voies s'est peu à peu développée une urbanisation pavillonnaire diffuse desservie par des accès privatifs bravant la pente ; cet état d'urbanisation s'étant construit de manière assez systématique autour des Combes et de part et d'autre des deux voies reliant les Combes au Patier ou au Veyron.

A noter que deux pavillons au Nord du centre bourg sont classés dans cette entité de la falaise car ils sont desservis par la rue de la Procession à l'aide d'accès privatifs très inscrits dans la pente, et situés dans cette pente raide de la falaise et sans point commun avec les tissus urbains du centre ou du faubourg Nord desservi par la rue de la Grande Montée.
De la même façon, le futur lotissement à l'Est de la rue de la Grande Montée a été classé dans cette entité parce qu'également installé dans les pentes de la falaise. En effet, la rue de la Grande Montée constitue une sorte de limite physique entre le relief très abrupte à l'Est et un relief à pente plus douce dégageant des petits plateaux à l'Est, soit entre la falaise et les coteaux.

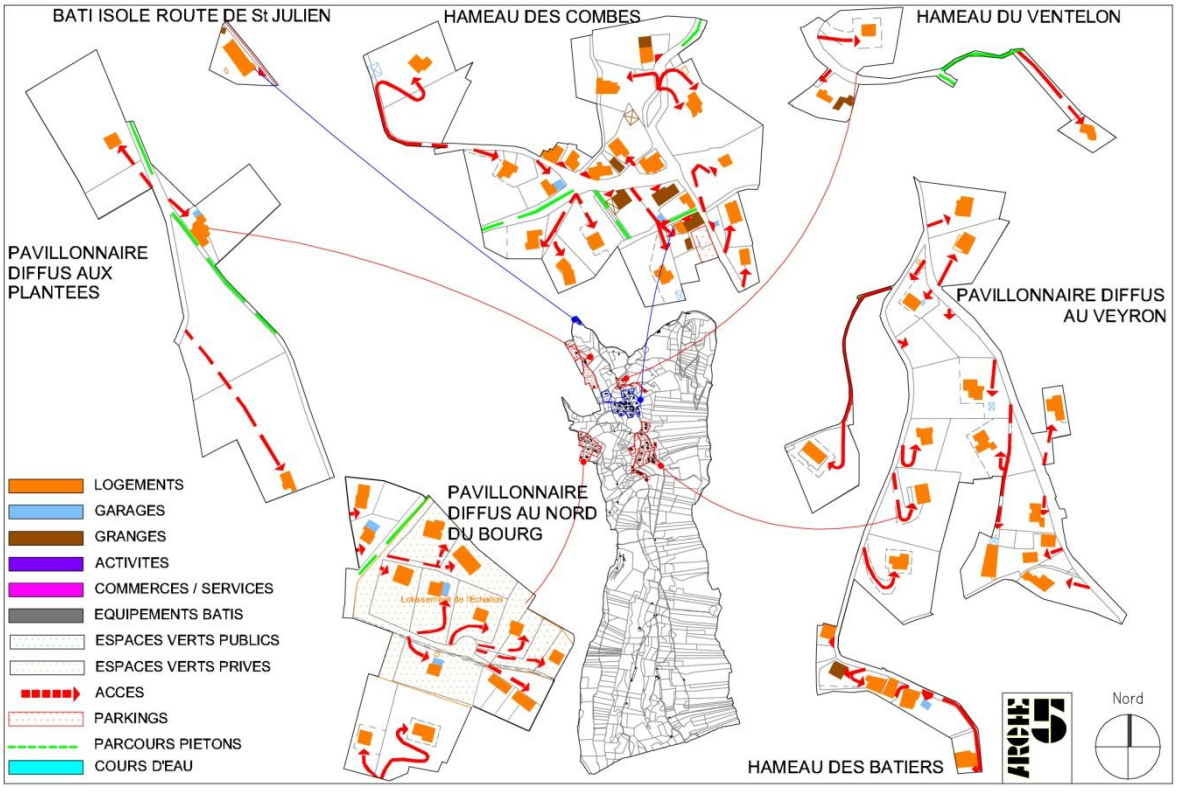
Enfin, il faut noter dans ce secteur la présence d'une grosse maison construite à l'alignement de la route de Saint Julien située en limite avec la commune de Coublevie, et d'ailleurs accessible depuis cette commune.

Le hameau des Combes



Pavillonnaire diffus au dessus du chemin des Batiers





Lotissement au Nord du Centre Bourg

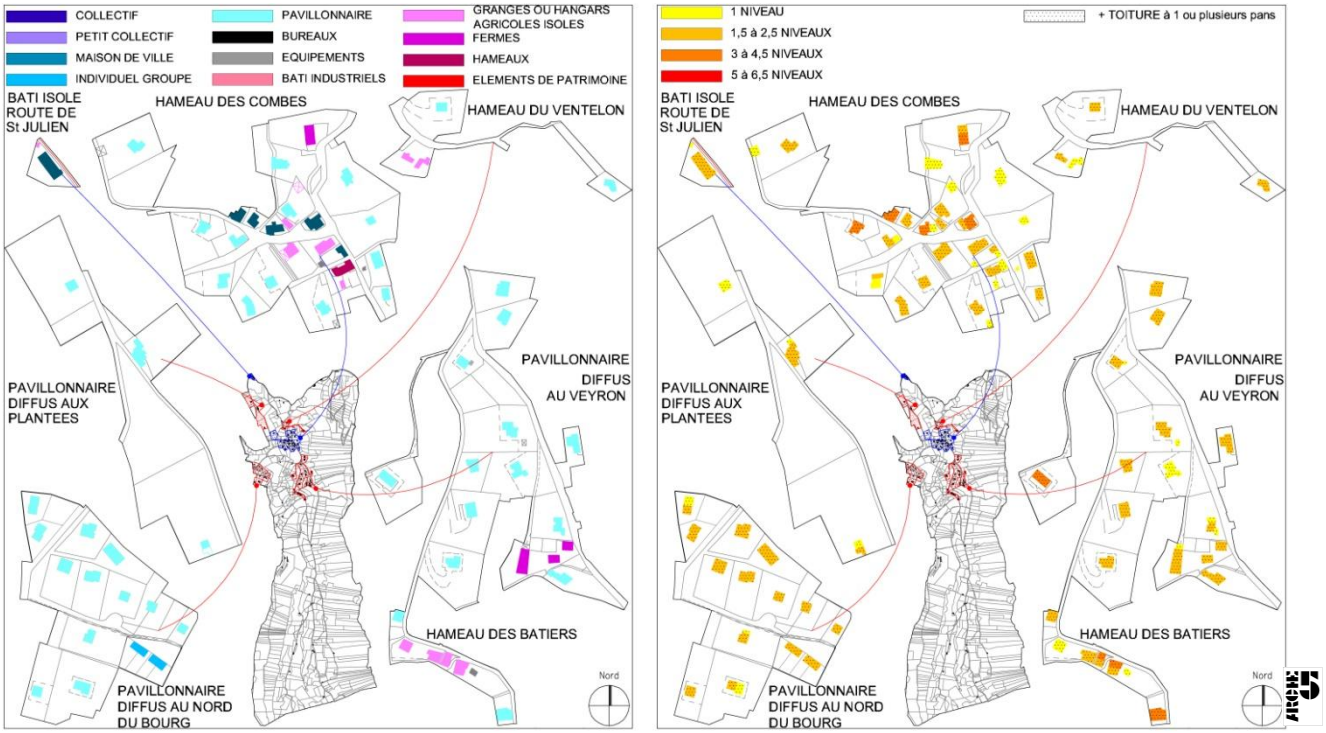


Le hameau des Batiers et son extension au Sud



3-6-7- Typologies bâties

Du fait de leurs modes d'urbanisation successifs, les entités construites de la falaise révèlent plusieurs typologies bâties avec notamment :
- Des maisons de ville construites à l'alignement des voies.
- Des fermes ou granges en pierre souvent construites en alignement des voies.
- Du hameau, au sens agglomération de plusieurs bâtiments aux usages variés desservis sur cour commune ou impasse
- Du pavillonnaire récent installé aléatoirement sur sa parcelle



3-6-8- Hauteur du bâti

D'un point de vue hauteur, ces secteurs construits révèlent une plus grande homogénéité comprise entre 1 et 2.5 niveaux uniquement avec toiture à 1 ou plusieurs pans, les bâtiments de 1 niveaux étant pour l'essentiel des garages et annexes ou du pavillonnaire.

3-6-9- Conclusion

Synthèse

- Un relief très abrupt composé de 2 falaises reliées entre elles par des secteurs de pente un peu moins prononcée au Nord (secteur construit par 4 hameaux) et au Sud (pâturages de la Tenson)
- Une végétation à dominante boisée au cœur de laquelle émergent quelques secteurs de prairies.
- 4 îlots d'urbanisation ponctuelle sous forme de hameaux installés dans la partie Nord, au-dessus du centre bourg
- Un usage du bâti aujourd'hui essentiellement à vocation d'habitat
- Un réseau viaire constitué d'anciens chemins d'exploitation transformés pour certains en voies de desserte des hameaux.
- Une constitution de hameaux installés dans la pente au cœur d'un environnement végétal privilégié et présentant une valeur patrimoniale indéniable (les Combes notamment)

Pistes de réflexion

- Préservation et valorisation du patrimoine bâti mais également végétal de ce secteur
- Préservation du caractère des hameaux anciens
- Préservation des boisements.

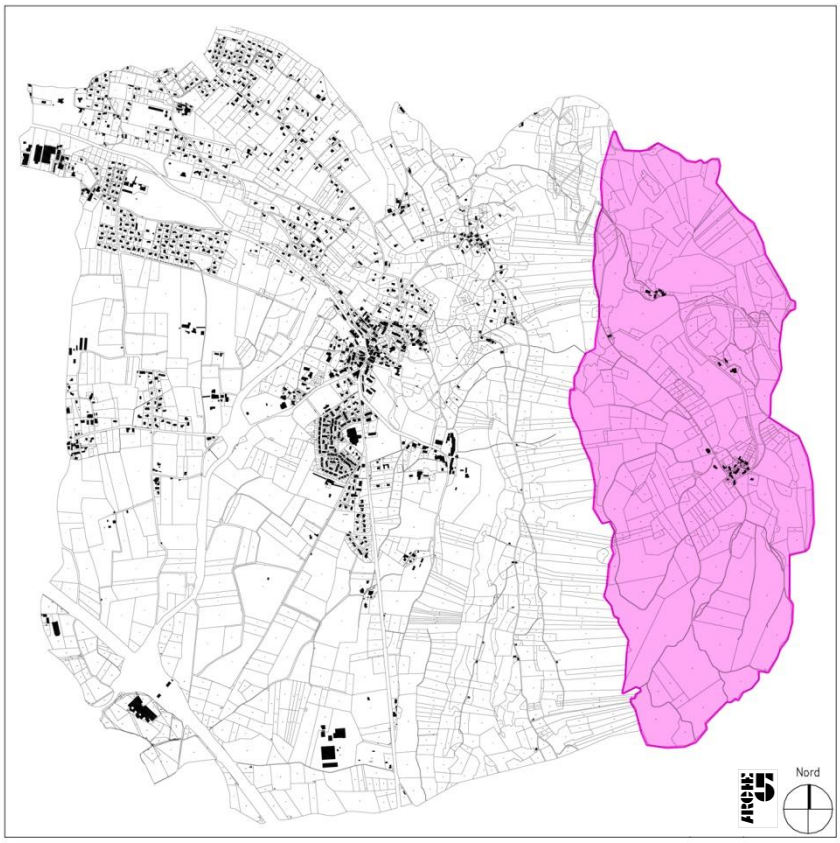
3-7- LE PLATEAU DU GRAND RATZ

3-7-1- Situation

Le plateau du Grand Ratz est complètement autonomisé du reste de la commune de La Buisse par le relief très abrupt de la falaise de Chartreuse.

Situé en limite Est, il n'est même plus aujourd'hui en relation viaire directe avec le territoire communal. Le seul moyen d'y accéder consiste à passer par Coublevie ou Pommiers la Placette pour atteindre la route du Grand Ratz qui le dessert.

Essentiellement agricole, il accueille quelques petites poches d'urbanisation sous forme de fermes isolées ou du hameau fermier du Grand Ratz.



Eléments singuliers de ce secteur

Des chemins forestiers



La route du Grand Ratz



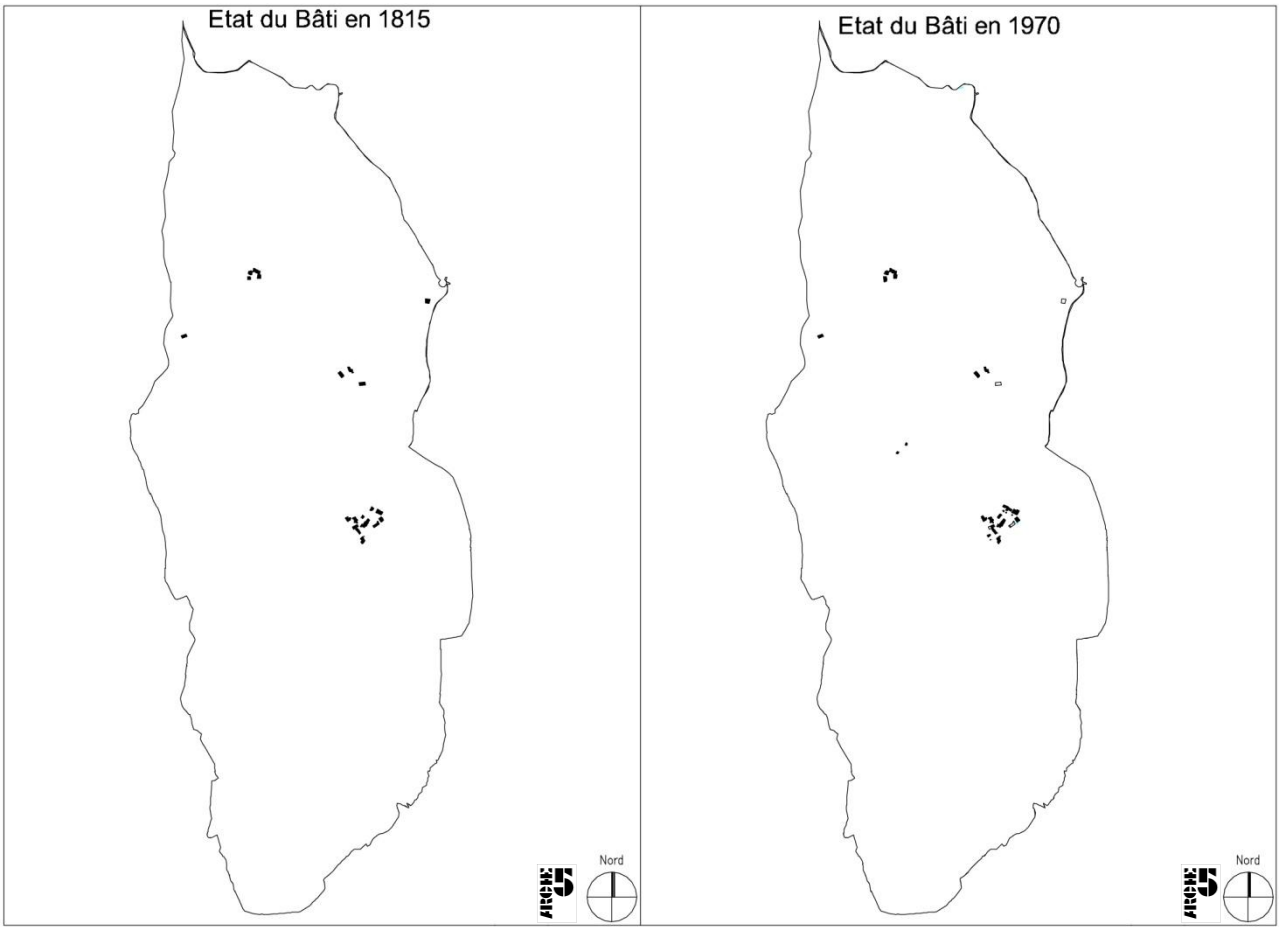
Le plateau du Grand Ratz dans le grand paysage : vue depuis les hauteurs du Grand Ratz



3-7-2- Développement

Secteur très préservé de l'urbanisation pavillonnaire, le plateau du Grand Ratz présente très peu d'évolutions entre le cadastre napoléonien et l'état du bâti actuel.

Les deux fermes de Gros Mollard et du Cossert des Gilles ont connu quelques extensions de bâtiments agricoles, tandis que le hameau du Grand Ratz contraint par des problèmes d'alimentation en eau potable a connu seulement une nouvelle implantation d'habitat, quelques réhabilitations de granges en logements et quelques constructions de bâtiments agricoles.



Maison en pierre



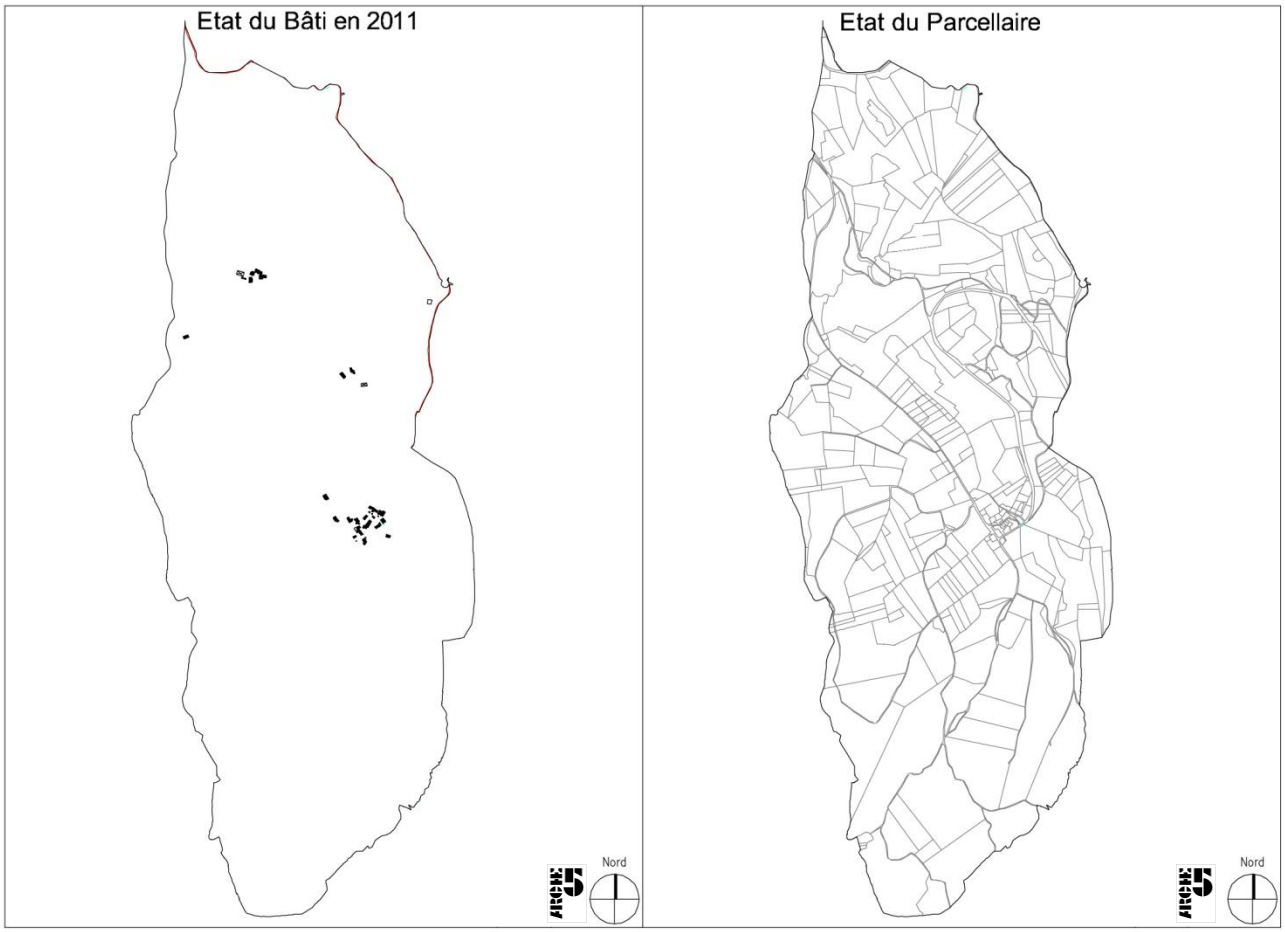
Quelques constitutions de hameaux



3-7-3- Forme urbaine

A l'image de sa faible évolution, ce secteur n'affiche que deux grands types de formes urbaines :
- La ferme isolée
- Le hameau fermier

L'état du parcellaire constitué d'unités de grande taille très représentatives des secteurs agricoles, fait bien ressortir le hameau du Grand Ratz, agglomération de parcelles de petite taille au croisement de la route du Grand Ratz et de l'ancien chemin des Combes au Grand Ratz.





3-7-4- Structure paysagère

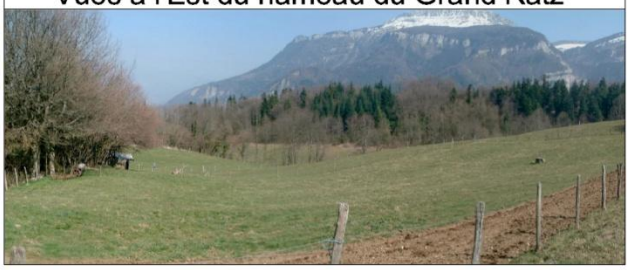
Secteur de plateau vallonné installé au sommet de la falaise de Chartreuse dominant La Buisse, ce territoire, on l'a vu est complètement autonomisé du reste de la commune par le relief.
Il est doté d'un réseau de chemins forestiers ou d'exploitation assez important qui permet, en plus de l'activité agricole, une pratique bu- colique des lieux très intéressante avec notamment des points de vue aussi bien sur le plateau que sur la partie basse de la commune quand on se situe en bord de falaise.

Au cœur de ce paysage dense, le hameau du Grand Ratz se détache tel un petit îlot d'urbanisation typique très limité en surface.

Très végétal et encore largement cultivé, il présente un intérêt paysager majeur qu'il serait intéressant de valoriser par un fléchage des parcours et un traitement spécifique des secteurs de points de vue.



Vues à l'Est du hameau du Grand Ratz



Des rues très végétales dans le hameau



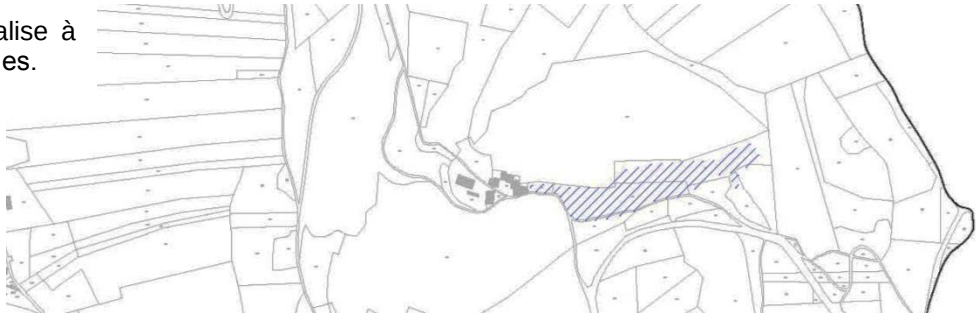
Vues sur secteur du Gros Mollard



Le plateau du Grand Ratz dans le grand paysage : vue dans le secteur Cossert des Gilles



La zone humide se localise à l'ouest du Cossert de Gilles.



3-7-5- Hiérarchie du réseau viaire

A l'origine en relation directe avec le reste du territoire communal par chemin passant par les Combes pour descendre au centre bourg, le plateau du Grand Ratz est aujourd'hui complètement isolé en fonctionnement. Pour y accéder, il faut passer soit par Coublevie, soit par Voreppe puis Pommiers la Placette pour atteindre la route du Grand Ratz qui le dessert. De ce fait, il est complètement déconnecté des grands axes de communication.

A l'échelle du plateau, le réseau viaire est essentiellement constitué de chemins fores- tiers permettant l'exploitation des terres ou la promenade.

Sur le plan des accès privatifs, on trouve 3 grands types de dessertes :
- Des chemins privés pour la ferme du Cossert des Gilles ou le pavillonnaire à proximité du hameau
- Des accès direct sur la route du Grand Ratz ou les voies de desserte du hameau pour la ferme du Gros Mollard et le hameau du Grand Ratz
- Une impasse de type servitude de passage dans le hameau du Ratz.

Chemins forestiers

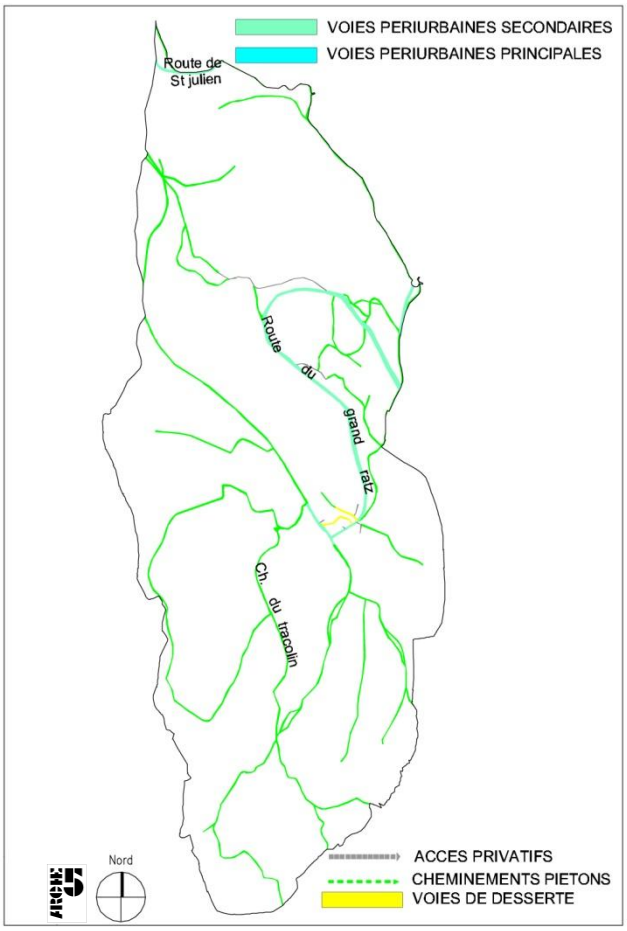


Impasse dans hameau du Grand Ratz



Rue du Hameau du Grand Ratz





La route du Grand Ratz





3-7-6- Fonctionnement urbain du secteur

4 entités construites du plateau du Grand Ratz ont été isolées. Il s'agit de :

L'habitation isolée sur l'ancien chemin des Combes au Grand Ratz.
Ancienne bâtisse rénovée, elle est aujourd'hui desservie par un long chemin forestier.

La ferme du Cossert des Gilles
Exploitation agricole ancienne implantée au cœur de ses terres en contrebas de la route du Grand Ratz, elle est desservie par un long chemin privatif.

La ferme du Gros Mollard
Implantée en bordure de la route du Grand Ratz, cette exploitation possède 2 accès sur cette infrastructure : 1 chemin privatif pour les anciens bâtiments et un accès direct pour la nouvelle construction en structure légère.

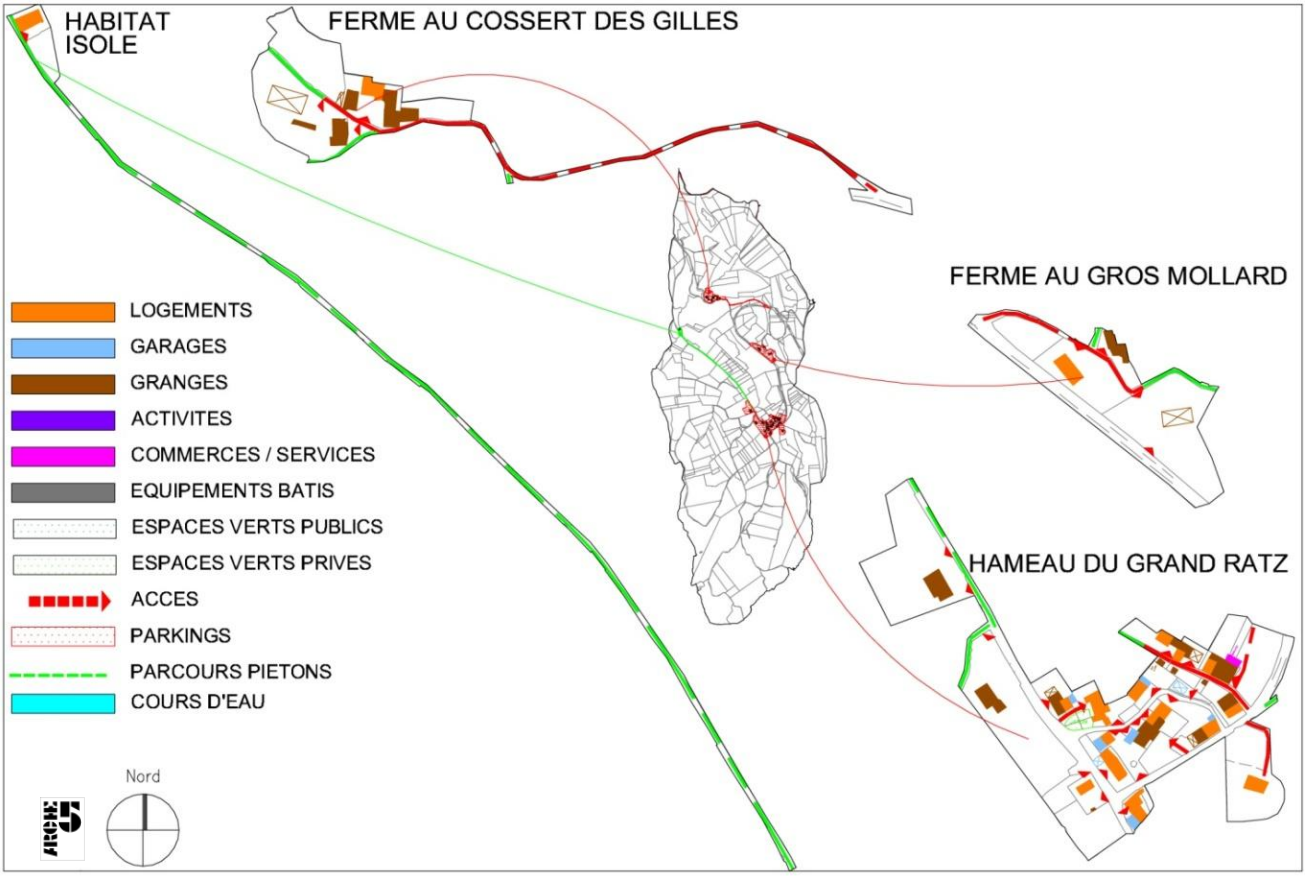
Le hameau du Grand Ratz
Construction de manière agglomérée de bâtiments mélangeant habitat et activité agricole autour d'un système viaire assez développé qui permet la desserte directe de beaucoup de bâtiments.
Seuls la première bande construite à l'Est en entrée de hameau et le pavillonnaire au Sud fonctionnent sur deux dessertes privatives en impasses.

Ferme au Cossert des Gilles



Ferme au Gros Mollard





Le hameau du Grand Ratz



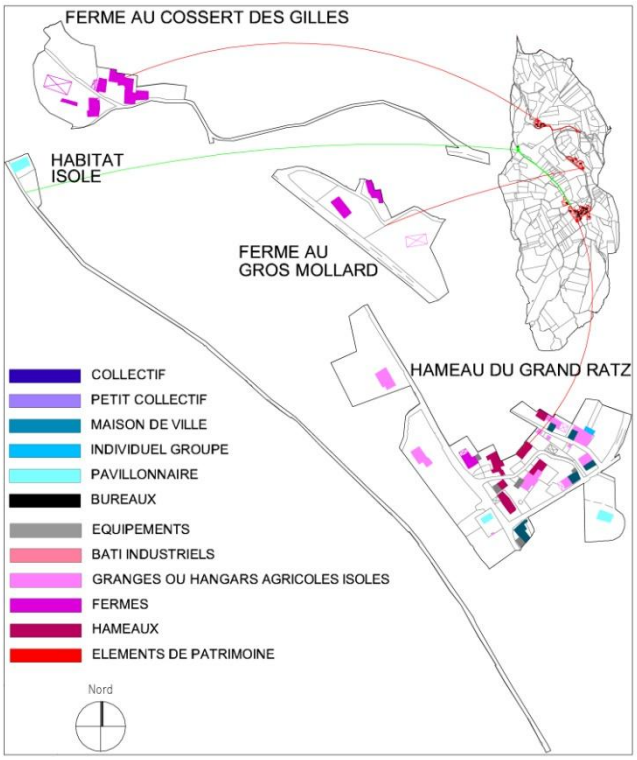


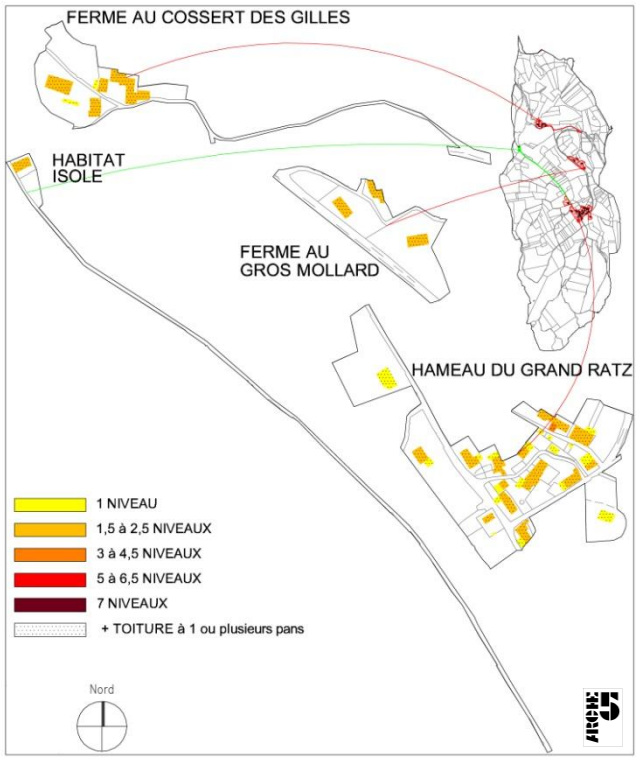
3-7-7- Typologies bâties

A l'image de son développement limité, ce secteur présente peu de typologies bâties différentes :
- Des fermes et bâtis agricoles
- Des constitutions de faubourg et des maisons de village en alignement de voie
- 3 pavillons.

3-7-8- Hauteur du bâti

Elles sont très homogènes et très basses, comprises entre 1 et 2.5 niveaux avec toiture à un ou plusieurs pans.





3-7-9- Conclusion

Synthèse

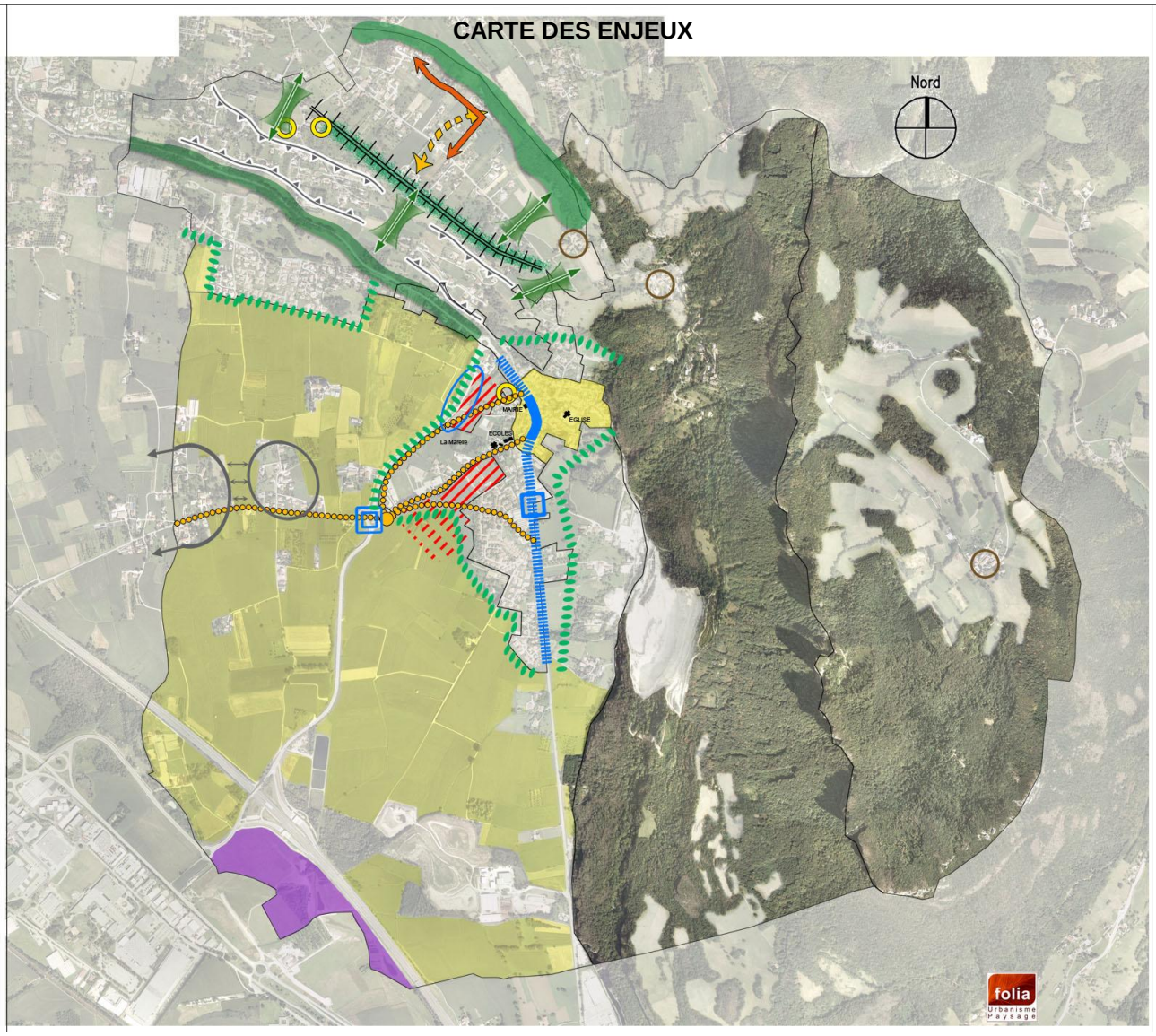
- Un relief de plateau assez mouvementé
- Une végétation constituée à la fois de prairies, de cultures et de boisements
- Une urbanisation ponctuelle regroupée dans le hameau du Grand Ratz et 2 fermes isolées.
- Un usage bâti dédié à l'habitat et l'activité agricole.
- Un réseau viaire constitué de la route du Grand Ratz, seule desserte auto de ce secteur et de chemins forestiers ou d'exploitation.
- Une déconnexion totale du reste du territoire communal d'un point de vue relief et liaisons autos.
- La présence d'un patrimoine bâti intéressant
- Un environnement de qualité offrant outre son ambiance végétale remarquable au secteur, des points de vue panoramiques très intéressants sur le reste de la commune.

Pistes de réflexion

- Préservation et valorisation du patrimoine naturel
- Préservation du caractère du hameau du Grand Ratz et du patrimoine agricole
- Préservation des boisements.

CONCLUSION CHAPITRE 2

CARTE DES ENJEUX



- Tranquiliser / Sécuriser la RD1075
- Aménagements piétons de la RD1075 dans la traversée du bourg
- Traitement l'entrée de ville - RD1075
- Organiser l'entrée de ville au regard des enjeux de déplacements
- Préserver la qualité de de ville
- Renforcer et aménager l'arrêt de bus en «pôle multimodal»
- Liaisons à développer entre l'arrêt de bus et les différents quartiers
- Liaisons transversales sur les coteaux
- Préserver le caractère de chemin du Chemin du Gros Bois
- Coupure verte, limite à l'urbanisation
- Préserver les espaces boisés
- Définir une limite claire entre urbanisation et espaces agricoles
- Renforcer la végétalisation de la ligne de crête

- Dans un 1er temps : préserver le caractère de hameau au Gay et prévoir son développement à cmoyen ou long terme
- Préserver les boisements de la falaise et du Grand Ratz
- Préserver la plaine agricole de l'urbanisation
- Potentiel de développement du centre bourg ...
- à gérer et organiser dans le temps
- Potentiel de requalification au centre bourg
- Centr'Alp 2 (périmètre du PAZ)
- Limiter l'urbanisation
- Préserver le caractère des hameaux anciens
- Préserver les exploitations agricoles au regard du développement de l'habitat alentour
- Limites des secteurs

CHAPITRE 3 :
SYNTHESE DES DYSFONCTIONNEMENTS URBAINS ET AXES DE REFLEXION

THEMATIQUE	CONSTAT / DYSFONCTIONNEMENT	ENJEU
FONCTIONNE--MENT SPATIAL	► Un développement ancien autour du village, sous forme de hameaux (plaine et coteaux) et de fermes isolées. Un développement plus récent fabriquant des zones monofonctionnelles (habitat / équipements / activités) et produisant, pour l'habitat, des formes consommatrices d'espace.	➔ Maintenir la mixité des fonctions urbaines dans le centre. ➔ Permettre et proposer d'autres formes bâties pour le développement futur.
	► Des liaisons parfois difficiles entre les secteurs, en particulier entre les coteaux et la plaine et entre le plateau du Grand Ratz et le reste de la commune	➔ Réaliser des aménagements en faveur des modes doux. ➔ Prévoir des liaisons dans les nouveaux quartiers ; éviter l'enclavement.
CONTRAINTES ET ORIENTATIONS SUPRA--COMMUNALES	► Une commune soumise à quelques aléas de risques naturels, en particulier ceux liés aux glissements de terrains (contreforts de la Chartreuse) et aux débordements des ruisseaux (le Gorgeat en un point et certains autres ruisseaux quand l'Isère remonte) : une carte des aléas de risques naturels a été établie sur la commune.	➔ Prendre en compte ces contraintes notamment d'un point de vue règlementaire.
	► La commune est incluse, pour partie, dans le périmètre du Parc Naturel Régional de Chartreuse et couverte par le Schéma Directeur de la Région Grenobloise et le futur PLU se doit d'être compatible avec ces deux documents. Outre les orientations générales d'aménagement et de développement des territoires, le Schéma Directeur définit par exemple des secteurs à préserver (coupures vertes, zones agricoles,…) ou des limites d'extension de l'urbanisation. La Charte du Parc définit les orientations permettant la protection, la mise en valeur et le développement des secteurs compris dans son périmètre.	➔ Les orientations d'aménagement du Schéma Directeur sur le territoire communal devront être prises en compte dans la réflexion sur le projet d'aménagement et de développement durable du PLU.

THEMATIQUE	CONSTAT / DYSFONCTIONNEMENT	ENJEU
PATRIMOINE	► Un patrimoine varié et de qualité, tant en terme de paysage que de bâti ► Un patrimoine bâti varié et disséminé sur le territoire communal, privé et inaccessible, pour la plupart	➔ Certains éléments ont déjà été identifiés (classés ou inscrits) mais d'autres mériteraient également une valorisation ou une préservation ➔ Le patrimoine paysager, dans son ensemble, constitue l'élément premier de la qualité de vie buissarde et il convient de le préserver ➔ Préserver les vues et les perspectives vers les coteaux de Champ Chabert, vers le bourg.

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

La Buisse
entre ciel et plaine

COMMUNE DE LA BUISSE



1.3

Rapport de présentation

Analyse paysagère et environnementale

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du :

approuvant le projet du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et signature :

folia
Urbanisme
Paysage

Sommaire

PARTIE 3 ANALYSE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE 3

CHAPITRE 1 : LE MILIEU PHYSIQUE 4
1 – Le relief 4
2 – Le climat 6
3 – Contexte géomorphologie et hydrogeologique 7
3-1- le cadre géologique 7
3-2- les eaux souterraines – cadre hydrogéologique 9
4 – Réseau hydrographique 11
4-1- Les cours d'eau 11
4-2- Les zones humides 12
5 – Faune, flore et écosystème – Protection et gestion des milieux 14
5-1- Protection et gestion des milieux 14
5-1-1- Le Parc Naturel Régional de la Chartreuse 14
5-1-2- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) 15
5-1-3- Les zones humides 16
5-1-4- Les espaces naturels sensibles 18

IL S'AGIT D'UNE ANCIENNE DECHARGE RENATUREE SUR LE SITE DU GRAND RATZ, EN 2008 ET EN 2009, LE PIC VERT A MENE EN COLLABORATION AVEC LE COLLECTIF CHARTREUSE PROPRE ET LE PARC DE CHARTREUSE, PLUSIEURS OPERATIONS DE NETTOYAGE DES DECHARGES SAUVAGES SUR LE SITE DU GRAND RATZ. 19

Espèces présentes : Mésange noire, Mésange charbonnière, Mésange bleue, Mésange nonnette, Pic épeiche, Epervier, Geai des chênes, Pinson des arbres, Pinson du nord, Grosbec casse-noyaux, Bec croisé des sapins, ... 19
5-2- Faune, flore et écosystèmes 20
5-2-1- Typologie des espaces naturels 20
5-2-2- Les corridors biologiques 32
5-2-3- Les points noirs 36
5-3- Un milieu physique en évolution 37

Conclusion chapitre 1 41

CHAPITRE 2 : LES GRANDS TRAITS DU PAYSAGE COMMUNAL 42
1 – La trame bleue et la trame verte 42
1-1- L'eau dans le paysage : La trame bleue 42
1-2- L'arbre dans le paysage : la trame verte 44
2 – Les unités paysagères 47
2-1-1- La plaine agricole (entité paysagère A) 48
2-1-2- Les coteaux (entité paysagère B), boisements et falaises (entité C) 51
2-1-3- Le secteur du Grand Ratz (entité paysagère D) 53
3 – Synthèse des sensibilités et des enjeux paysagers 55

Conclusion chapitre 2 56

CHAPITRE 3 : LES RISQUES ET POLLUTIONS 57
1 – Les risques 57
1-1- Le risque sismique 57
1-2- L'aléa de retrait-gonflement des argiles 58
1-3- Les risques d'inondation 58
1-4- Autres risques naturels 59
1-5- Les risques technologiques 60
2 - Les nuisances 61
2.1 - Les nuisances sonores 61
2-1-1- Notions générales concernant le bruit 61
2-1-2- Environnement sonore du territoire communal 62
2-2 - La qualité de l'air 64

2-2-1- Notions générales 64
2-2-2- Cadre réglementaire 65
2-2-3- Le territoire d'étude 66
2-3- Les pollens 68
3 – La gestion des déchets 68
3-1- Mode de collecte 69
3-1- Volume collecté 70

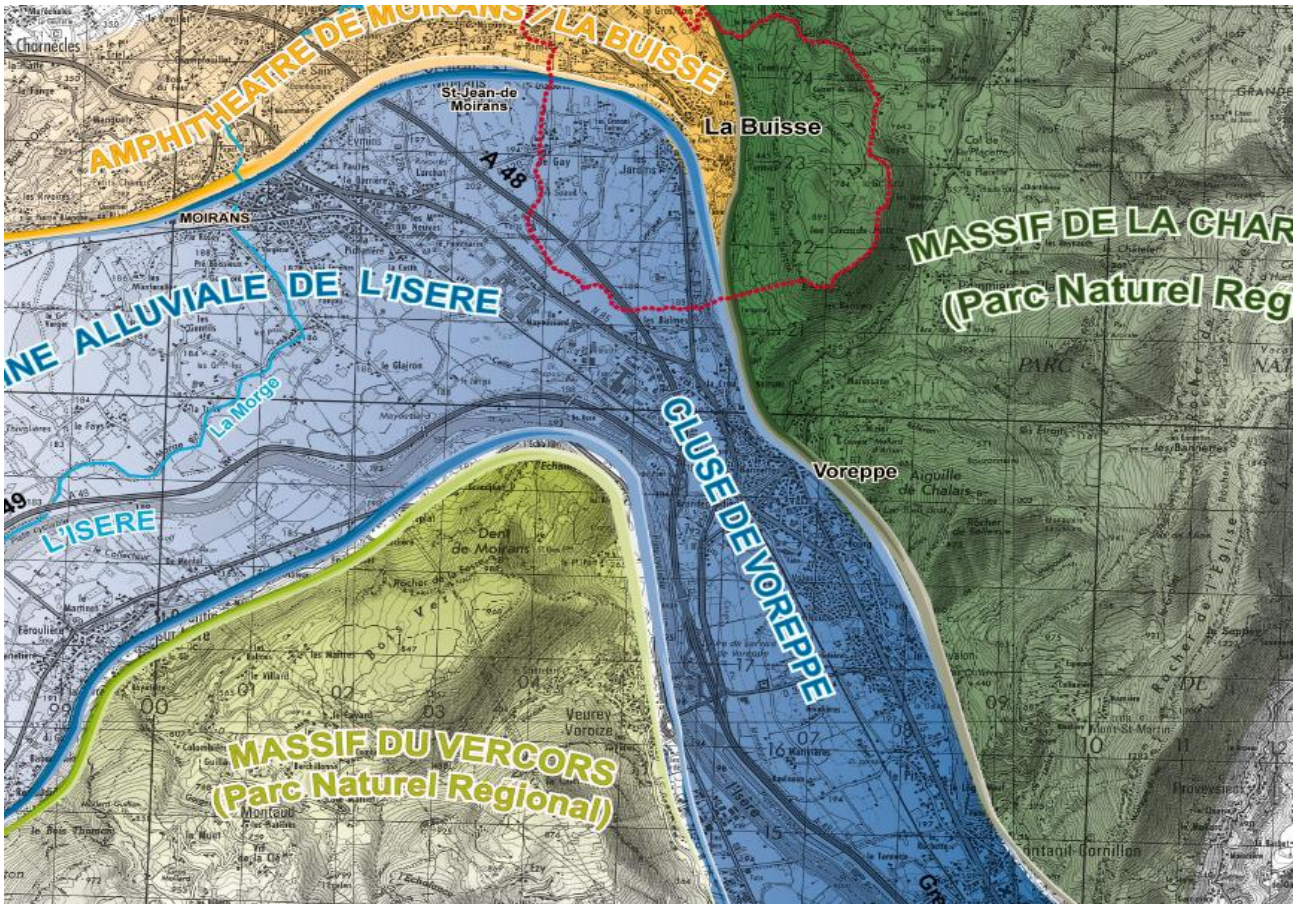
CHAPITRE 4 : GESTION DES RESSOURCES 75
1 – L'eau 75
1-1- Eau potable 75
1-2- Assainissement 78
2 – Réseaux et énergies 80
2-1- Energies renouvelables 80
2-2- Aménagement numérique du territoire 80

PARTIE 3
ANALYSE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

CHAPITRE 1 :
LE MILIEU PHYSIQUE

1 – LE RELIEF

La commune de La Buisse se situe à la jonction entre plusieurs territoires, entre les contreforts du massif de la Chartreuse et la plaine alluviale de l'Isère.



Son relief est donc très contrasté, avec :

- à l'Est, la montagne du Grand Ratz, qui culmine à 942 m d'altitude, en bordure Sud et qui appartient à la zone de « Haute Chartreuse » du Parc Naturel Régional de Chartreuse ;
- les falaises de Chartreuse et la carrière en contrebas,
- les coteaux Nord, qui appartiennent à la zone de « Moyenne Chartreuse » et dont l'altitude varie d'environ 400 m à environ 200 m ;
- la plaine, dont l'altitude moyenne est de 190 m et qui se situe en bordure de la limite du PNR de Chartreuse.

Le paysage lointain est aussi fortement contrasté. Le massif du Vercors (avec notamment le massif de la Grande Sure, 1920 m) marque fortement le paysage. Avec le massif de la Chartreuse, ils délimitent la cluse de Voreppe. La plaine de l'Isère est la seconde entité paysagère forte visible depuis la commune.

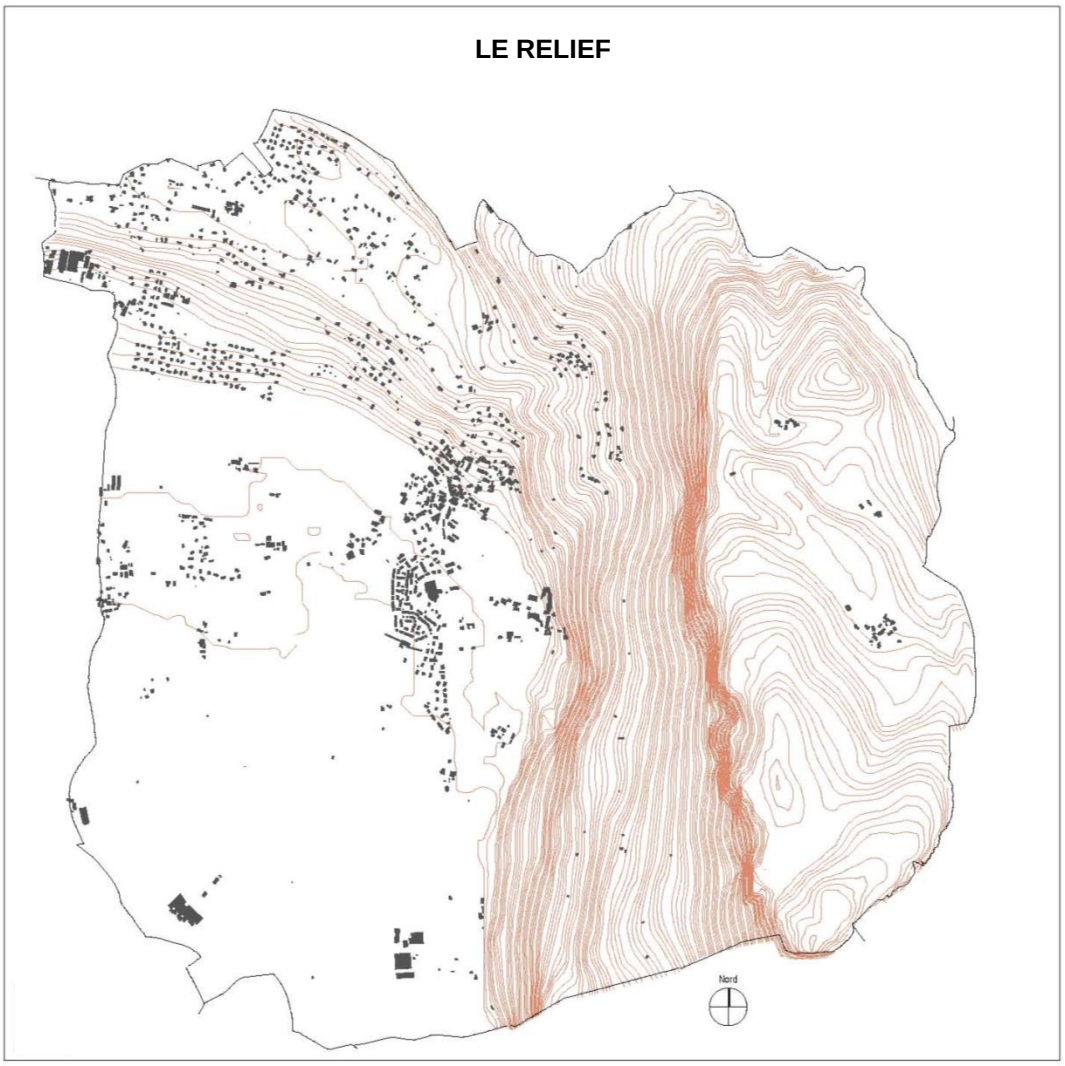
Tous ces éléments permettent de situer la commune dans son contexte régional et de comprendre sa réalité topographique ainsi que sa relation avec le paysage proche et lointain.

Il est important de relever que la réalité topographique de la commune structure littéralement La Buisse. Le caractère particulier a eu, au fil du temps, un impact direct sur l'utilisation et la structuration de l'espace ainsi que sur l'implantation du bâti.

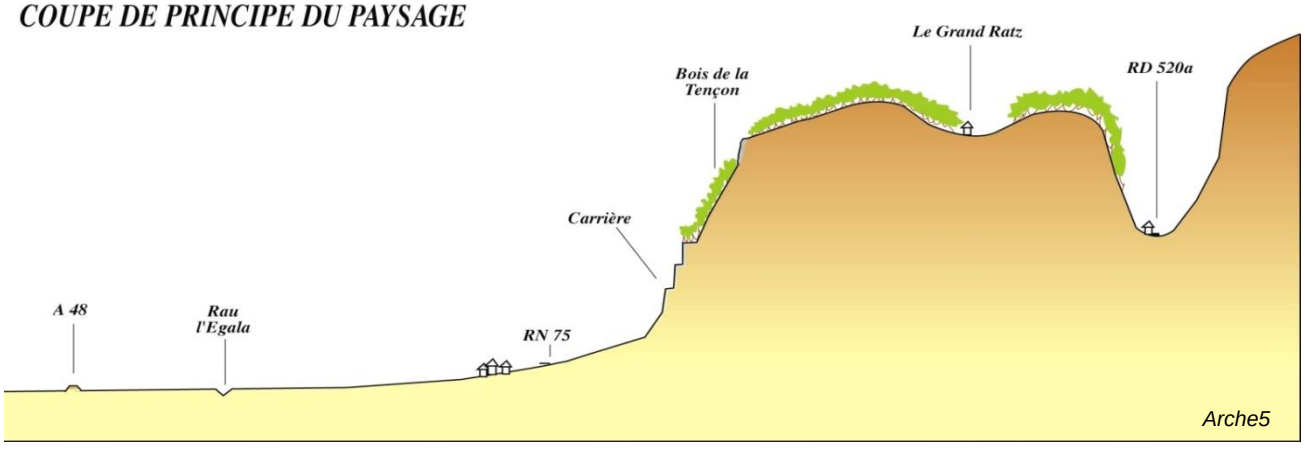
Les entités topographiques sont les suivantes :

- la plaine alluviale de l'Isère : elle présente un relief quasiment plat. Cette particularité a permis l'implantation de grandes cultures agricoles. Son caractère marécageux et inondable a longtemps limité l'installation humaine.
- Les coteaux et le Gros Bois: il s'agit d'une butte à pente douce formée par des terrasses et des côtières boisées. Ils forment l'amphithéâtre de St Jean de Moirans/La Buisse, nom qui vient de cette forme courbe autour de la plaine. Une première côtière délimite le plateau du Gros Bois puis une seconde délimite le plateau de Coublevie.
- La falaise du Grand Ratz, à très forte pente, marque fortement la topographie de la commune. Les falaises sont en 2 séquences. Une première falaise abrupte culminant à 400m est surmontée d'une pente forte puis d'une seconde falaise culminant à 800m.
- Le « plateau du Grand Ratz » dont l'altitude varie de 700 à 900m, il est constitué de buttes et de vallons.

LE RELIEF



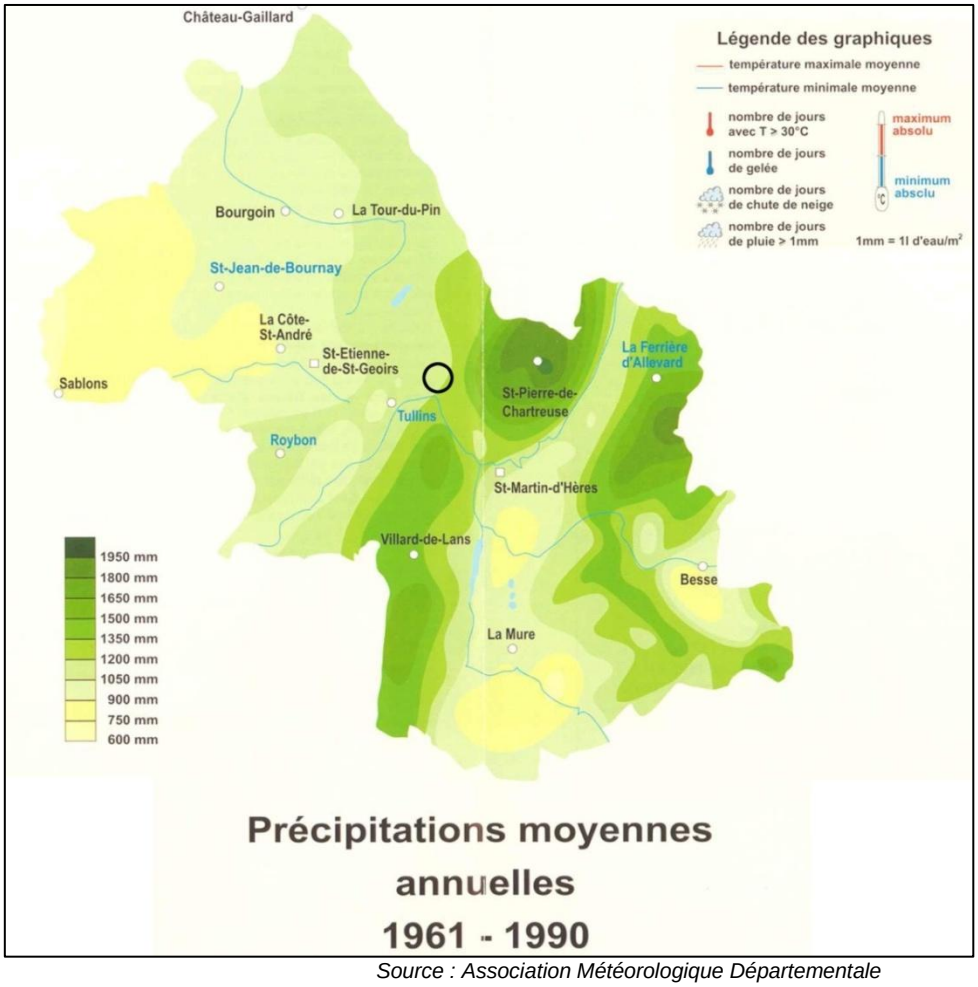
COUPE DE PRINCIPE DU PAYSAGE



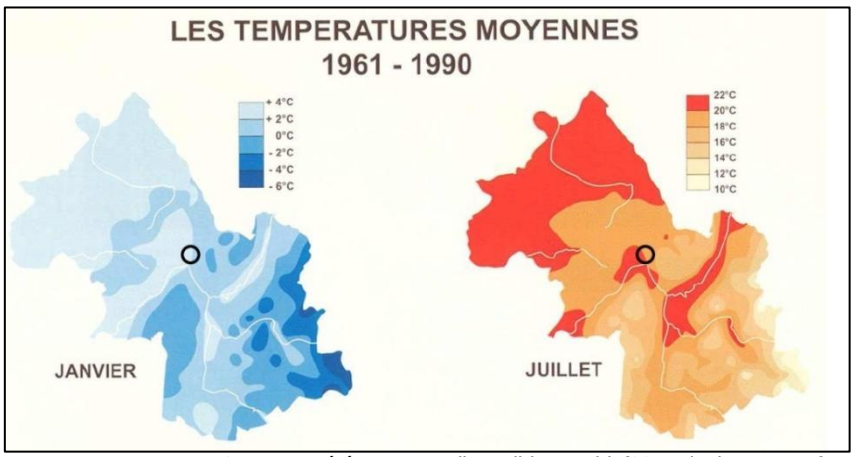
2 – LE CLIMAT

La commune de La Buisse est soumise aux influences du climat rude des Terres Froides et au climat de la région grenobloise, dont les extrêmes entre hiver et été sont très importants.
La moitié Nord-Ouest du département de l'Isère, formée de plaines et de collines, est assez froide la nuit et en début de journée, mais bien ensoleillée, en particulier l'été. La station météo de l'aéroport de St-Geoirs-Grenoble, à environ 10 km au Nord-Ouest de Moirans, reçoit en juillet d'avantage de soleil qu'en Midi-Pyrénées.
Le climat du secteur (station météo de l'aéroport de St-Geoirs-Grenoble) se caractérise par de fortes amplitudes de températures entre l'hiver et l'été avec -27 °C enregistré au minimum au mois de janvier et 38 °C au mois de juillet (records enregistré depuis 1968). Le brouillard est assez fréquent (la cluse de Voreppe est rarement dégagée en hiver) et les vents violents représentent environ 29 jours par an.

Les précipitations sont bien réparties au cours de l'année avec un maximum en mai-juin et en septembre.



Source : Association Météorologique Départementale



Source : Météo France, disponible sur ddaf38.agriculture.gouv.fr

3 – CONTEXTE GEOMORPHOLOGIE ET HYDROGEOLOGIQUE

Source : carte des aléas naturels, rapport de présentation et Geol-alp.com

3-1- le cadre géologique

La commune de La Buisse se trouve au carrefour de trois ensembles géologiques :

- à l'Est, l'extrémité ouest du massif calcaire Mésozoïque de la Chartreuse,
- au Nord-Ouest, les collines morainiques des dernières glaciations,
- à l'Ouest et au Sud-Ouest, la plaine alluviale de l'Isère

Les terrains sont donc de formation et d'âge variés ; ils vont du jurassique supérieur/Crétacé, pour les barres calcaires et marno-calcaires, au Quaternaire, pour les dépôts fluvioglaciaires et la plaine alluviale. Les terrains du Cénozoïque sont absents sur ce territoire.

Au jurassique supérieur (150MA), ce qui est aujourd'hui le chaînon du Ratz se trouvait être un récif corallien où se sont formés des calcaires purs plus ou moins magnésiens compacts et très épais. Pendant l'Hauterivien (135MA), des épisodes de subsidence accentués ont entraîné la submersion de la plateforme et son envahissement par des vases argileuses. Au Barrémien (132MA), la mer est à nouveau peu profonde et se développent dans une mer chaude des récifs coralliens qui vont être à l'origine de la puissante masse calcaire urgonienne qui constitue le couronnement du plateau du Grand Ratz.

Au Néogène, la surrection des Alpes expose les calcaires aux premiers phénomènes de dissolution karstique qui très probablement commencent à excaver le massif du Ratz.

Au Quaternaire la vallée de l'Isère a été parcourue à plusieurs reprises par des langues glaciaires qui l'ont remplie sur de fortes épaisseurs avant de s'étaler dans le Bas Dauphiné en deux lobes : celui de la Bièvre et celui de la basse Isère. La surface des glaciers au maximum du Würm se situait aux environs de l'altitude 900m, ce qui est attesté par la présence de dépôts morainiques sur le plateau du Grand Ratz.

Le village de La Buisse est bâti sur un ancien cône de déjection et sur des tufs déposés par la source de la Buisse.

Histoire simplifié des glaciers

Cartes schématiques général : extension des glaciers

Extension des langues terminales des glaciers alpins dans le Voironnais

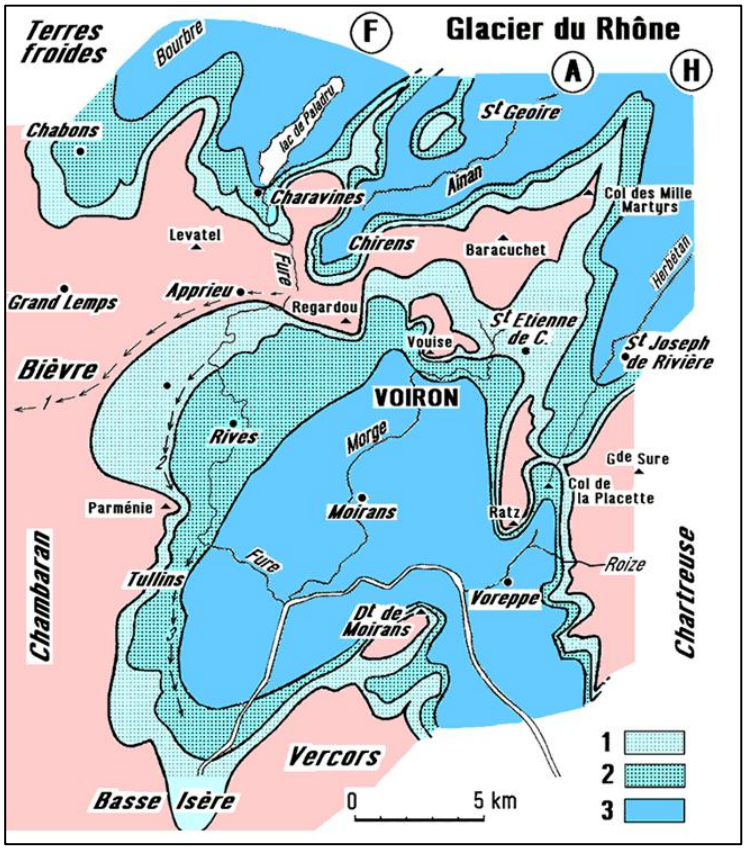
(Étapes successives du retrait)

À l'époque würmienne les vallées du Voironnais sont envahies par les langues terminales de deux glaciers alpins, celui de la cluse de l'Isère (au sud) et celui du Lyonnais (au nord) qui se partage en plusieurs langues : langue de la Bourbre, langue de la Fure (F), langue de l'Ainan (A) et langue de l'Herbétan, passant sur Saint-Laurent-du-Pont (H).

1, 2, 3 sont les positions de la marge glaciaire aux étapes successives de stationnement qui se sont échelonnées lors du retrait (zones englacées en gris). L'extension maximale du glacier würmien (époque dite de Würm II) se trouvait un peu au-delà de la ligne 1 (qui correspond à la première des oscillations dans le retrait du front glaciaire).

Les secteurs qui n'ont jamais été englacés au Würm son figurés en rose.

Le mouvement des glaciers a participé au façonnage du relief de la commune.



Source : Geol-alp.com

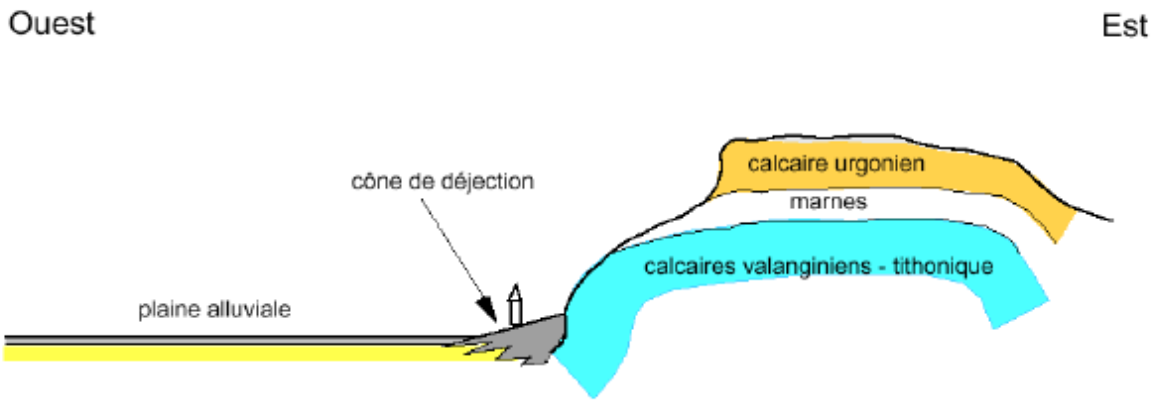
Les différentes formations géologiques

Les barres calcaires de la Montagne du Grand Ratz

La montagne du Grand Ratz correspond à la terminaison sud d'un chaînon apparu lors des plissements du Jura qui fut ensuite repris par l'orogenèse alpine. Sa structure est plus ou moins tabulaire sur le territoire de La Buisse. Les calcaires urgoniens constituent la barre supérieure. C'est une puissante corniche (200 à 250m) de calcaires blancs massifs à pâte fine et débris coralliens. Au sommet, ces bancs karstifiés se fracturent par l'infiltration de l'eau, et peuvent libérer des blocs plus ou moins volumineux, ce qui la rend sujette à l'éboulement.

Les marnes et marno-calcaires de l'Hauterivien et du Valanginien supérieur constituent le balcon intermédiaire, réceptacle des éboulis de la barre supérieure.

Les calcaires du Valanginien et tithoniques constituent la barre inférieure. Ce sont des bancs très massifs et épais. Les chutes de blocs y sont rares mais les blocs générés peuvent être massifs.



COUPE GEOLOGIQUE SOMMAIRE (croquis)

Les collines morainiques du Quaternaire

Les collines morainiques sont des cordons et terrasses emboîtées correspondant au front würmien du glacier de l'Isère. Elles présentent des versants raides et relativement stables, alternant avec des terrasses horizontales. Elles sont constituées majoritairement d'alluvions glaciaires à fluvio-glaciaires, d'aspect très variable selon les secteurs et le contexte dans lequel elles se sont formées. Elles sont à dominante graveleuse ; les galets et blocs sont dispersés dans un matrice plus fine, sableuse et argileuse. La proportion de ces deux matériaux dans la matrice implique des comportements différents. Les terrains à dominante sableuse seront perméables et présenteront des propriétés mécaniques plutôt favorables, tandis que les terrains à dominante limoneuse et argileuse seront plus imperméables, favorisant la rétention hydrique, donc les glissements sur pente et les ruissellements.

La plaine alluviale

La plaine alluviale de l'Isère comporte en surface des limons peu perméables (d'épaisseur variable) reposant sur des graves.

Remarque : Les produits d'altération des matériaux rocheux

Toutes les roches qui affleurent à la surface s'altèrent. Elles perdent généralement leurs caractéristiques minéralogiques et mécaniques initiales.

Les plissements, la fissuration, la décompression, la fragmentation, la dissolution se conjuguent pour faciliter le jeu de l'érosion et conduire progressivement au démantèlement des reliefs. Cela conduit généralement à la formation, au détriment des reliefs, de sols à forte teneur en sable ou argile**.**

L'altération forme une couverture plus ou moins épaisse (quelques dizaines de mètres à plusieurs décimètres) riche en argile et en débris de roche. En présence de circulations d'eau au toit de la couche la moins perméable, cette couverture peut glisser sur le rocher sain.

3-2- les eaux souterraines – cadre hydrogéologique

Les calcaires du massif du Grand Ratz sont karstifiés, une importante émergence, l'exsurgence du Gorgeat, dont les eaux proviennent très probablement de ce massif apparaît dans le bourg même de La Buisse au pied des calcaires jurassiques.
Les collines morainiques à dominante graveleuse sont perméables et le siège de nappes phréatiques. Cependant, les flancs des moraines (comme le versant dominant le Pansu) sont plaqués de dépôts limoneux qui constituent un barrage à l'écoulement de ces nappes.
Leur mise en charge explique l'apparition de nombreuses sources dans ce versant, alimentant étangs et ruisseaux, et la relative instabilité de ce dernier.
La plaine alluviale de l'Isère et plus particulièrement le niveau de graves est le siège d'une nappe phréatique abondante. Ces terrains sont saturés en eau presque jusqu'à la surface du sol, comme en témoigne le réseau de drainage qui sillonne la plaine. On notera également la présence de nombreuses zones humides dans le Sud-Ouest de la commune qui vient confirmer l'aspect saturé de ces sols. Ils ont donc un pouvoir d'emmagasinement faible en cas de fortes pluies. Des inondations peuvent également se produire par remontée du niveau piézométrique lors de crues prolongées de l'Isère.

La commune se situe donc sur :

- les formations alluviales de la plaine de l'Isère, avec la nappe d'accompagnement de l'Isère, qui, située à faible profondeur (entre 2 et 3 m et localement affleurante), présente des possibilités de pompage élevées ;
- les molasses du Bas-Dauphiné au niveau des coteaux, qui constituent une ressource en eau non négligeable ;
- les résurgences du massif karstique de Chartreuse. Toutefois, l'hydrologie et l'hydrogéologie de la montagne du Ratz restent encore assez mal connues mais la présence d'un réseau karstique bien développé n'est pas exclue.

Les eaux souterraines assurent l'alimentation en eau potable de la commune.
Le réseau d'eau potable de La Buisse est géré par le service des eaux du Pays Voironnais. L'eau potable de la commune provient de plusieurs sources :

- le captage des Combes (arrêté de DUP du 16-12-1996), qui alimente le hameau des Combes,
- le captage du Grand Ratz (arrêté de DUP du 13-09-1996), qui alimente le hameau du même nom,
- les captages de St-Etienne de Croissey et de St-Joseph-de-Rivière, qui alimente le bourg.

On signalera également la présence de l'ancien captage des Roches et de diverses sources dont une qui émerge d'une cavité naturelle au-dessus de la carrière. L'eau ruisselle et s'infiltre plus bas dans les couches fissurées. Cette source pérenne présente un débit d'étiage d'environ 1 l / min.
Ainsi, en raison de ses potentialités et de la perméabilité du sous-sol, les eaux souterraines de la commune présentent une sensibilité et une vulnérabilité importantes.

Notions de sensibilité et de vulnérabilité des aquifères

La sensibilité *d'un aquifère est définie d'après la qualité de l'eau, l'utilisation de la nappe (actuelle ou potentielle), l'importance des réserves et des ouvrages de captages réalisés ou en projets.*

La vulnérabilité *d'un aquifère dépend, quant à elle, de la perméabilité du milieu et du degré de protection que lui assure la couverture superficielle en fonction de sa nature et de son épaisseur.*

3 - Eaux souterraines

Point du réseau de suivi de la qualité des eaux souterraines

ATLAS DU BASSIN RMC

TERRITOIRE ISÈRE AVAL

0 10 km

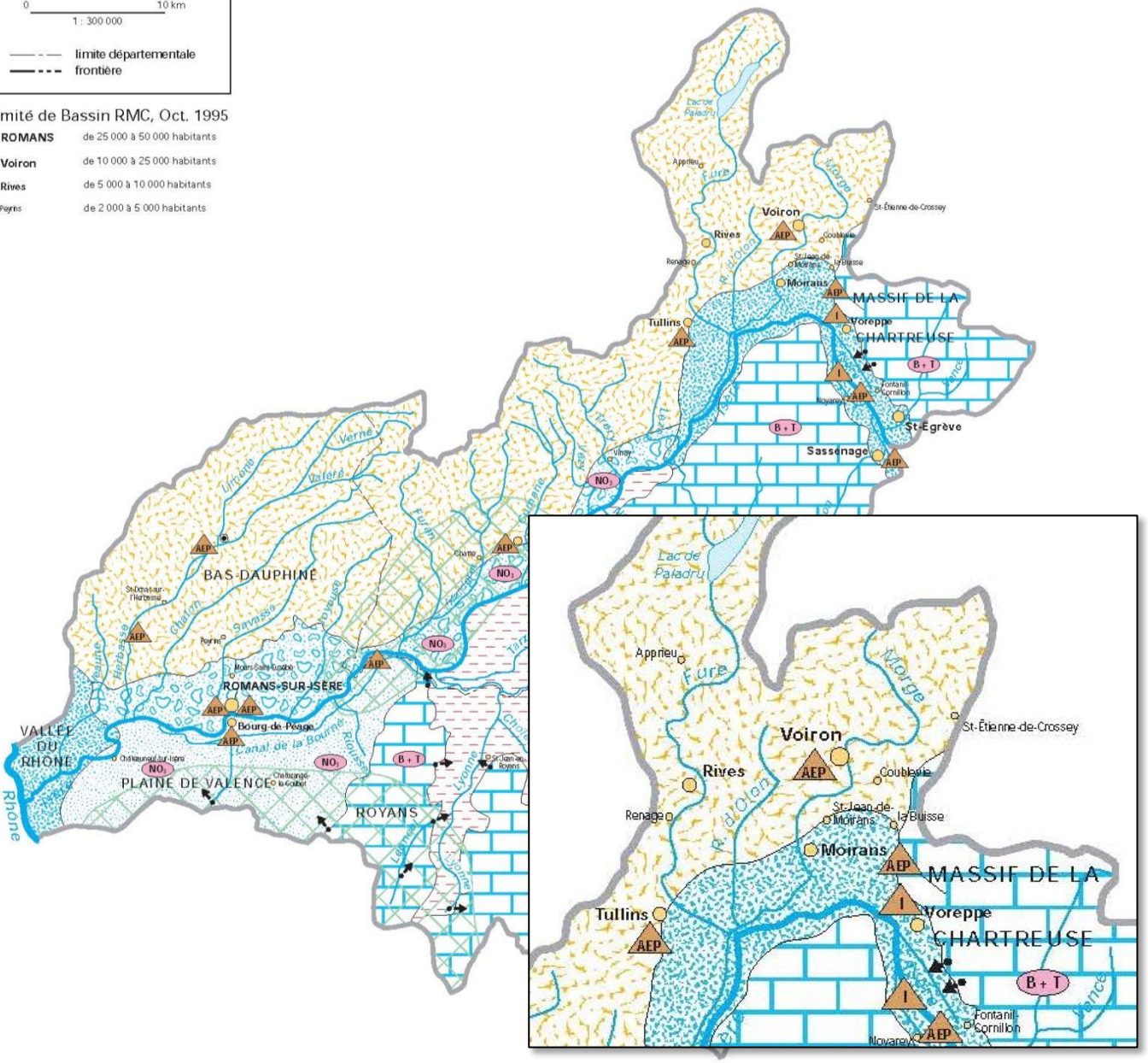
1 : 300 000

limite départementale

frontière

Comité de Bassin RMC, Oct. 1995

ROMANS	de 25 000 à 50 000 habitants
Voiron	de 10 000 à 25 000 habitants
Rives	de 5 000 à 10 000 habitants
Peyrins	de 2 000 à 5 000 habitants



PRINCIPALES SOURCES
émergences ou résurgences
(plus de 25 l/s à l'étiage)

QUALITÉ DES EAUX
PARAMÈTRE DÉCLASSANTS
(/norme AEP)

- B + T Bactériologie - Turbidité
- NO_3 Nitrates

PRÉLÈVEMENTS
prélèvements ponctuels importants
(seuil 500 000 m³/an)

- AG agriculture
- I industriel
- AEP eau potable

prélèvements dispersés
- tous usages confondus

REJETS
- rejets significatifs en nappe
- zone de pollution agricole diffuse

PRODUCTIVITÉ DES SYSTÈMES AQUIFÈRES

- bonne
- moyenne
- mauvaise

NATURE GÉOLOGIQUE DES TERRAINS COMPOSANT LES SYSTÈMES AQUIFÈRES

- **alluvions de cours d'eau :** nappes d'accompagnement de l'Isère et du Rhône. Nappes à faible profondeur ; possibilité de pompage élevée
- **calcaires fissurés (karst du Vercors, du Royans, et de la Chartreuse).** Eaux souterraines profondes. Ressources très importantes. Sources à gros débits, captages par forages délicats
- **alluvions de terrasses fluviatiles (Isère).** Productivité par forage importante mais ressource limitée en raison de la faible étendue des aquifères
- **alluvions de la plaine de Valence.** Ressource importante essentiellement étendue plus au Sud
- **molasses du Bas-Dauphiné.** Ressource non négligeable, très étendue plus au Nord et au Sud de ce territoire
- **argiles**

4 – RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Il n'y a pas de rivière à proprement parlé sur le territoire de La Buisse, mais plutôt une multitude de ruisseaux, dont un à caractère torrentiel. Les cours d'eau de la plaine sont issus des eaux qui ruissellent depuis le plateau et le versant ouest du massif du Grand Ratz ainsi que les collines des Seilières. Le réseau des écoulements dans la plaine, très développé, utilise des fossés de drainage ou « chantournes ». Les ruisseaux de l'Egala, du Gorgeat et celui qui traverse le Gay sont les principaux qui drainent la plaine alluviale de la commune de La Buisse. Les deux ruisseaux en limite communale, celui de Fontabert au Sud et celui de Parador à l'Ouest, présentent également un débit important.

Les ruisseaux de la commune ne font pas l'objet d'état écologique et d »état chimique à atteindre dans le cadre du SDAGE.

Rappel du SDAGE :
Le territoire de la commune dépend du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée-Corse (RMC) approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 décembre 1996. Il a été révisé et approuvé le 27 décembre 2009. Les 8 orientations fondamentales du SDAGE recommandent notamment "lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé", " concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques " et, "préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques".
L'objectif du SDAGE est d'orienter et planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin : entretien et restauration des cours d'eau, maîtrise des inondations et des prélèvements, lutte contre les pollutions, protection de la santé, préservation des zones humides, du littoral et de la biodiversité.
Le SDAGE reprend les principes fondateurs de la gestion de l'eau : gestion par bassin versant, gestion équilibrée de la ressource en eau, participation des acteurs de l'eau, planification à l'échelle du bassin avec le SDAGE, planification à l'échelle locale des sous-bassins avec les SAGE, Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux.
Il est l'instrument privilégié d'une politique de développement durable dans le domaine de l'eau. Pour ce faire, il fixe des objectifs de résultats pour tous les milieux aquatiques : il faut atteindre le bon état en 2015. Tout en prenant en compte les considérations socio-économiques, en assurant une transparence financière.

4-1- Les cours d'eau

Le territoire communal, situé au droit du bassin Rhône-Méditerrannée-Corse, se situe en partie dans la plaine alluviale de l'Isère et est traversé principalement par le ruisseau de l'Egala et le ruisseau du Gorgeat.

Le Gorgeat prend sa source au niveau d'une résurgence située en amont du bourg de La Buisse et rejoint le cours de l'Egala dans le secteur des bassins de lagunages de la commune. L'Egala prend sa source en contrebas des coteaux de La Buisse et s'écoule ensuite sur le territoire de la commune de Moirans.
Le ruisseau du Moulin (petit affluent du Gorgeat) collecte une partie des eaux de ruissellement du site de la carrière Balthazard et Cotte. D'après les analyses réalisées dans le cadre de l'étude d'impact liées au renouvellement d'autorisation de la carrière, la qualité physico-chimique du cours d'eau est assez bonne. En revanche, l'analyse hydrobiologique montre que le milieu est dégradé en raison de la pollution organique constatée et de la présence de détergents, pesticides et hydrocarbures.

Deux autres cours d'eau s'écoulent en bordure Sud du territoire communal : le ruisseau de Pirot et le ruisseau de Fontabert.
Globalement ces cours d'eau liés à la présence de nombreuses résurgences du massif karstique de la Chartreuse (sources tufeuses ou sources pétrifiantes), présentent une bonne qualité physico-chimique et piscicole avec la présence du Chabot (poisson sensible à la pollution), de l'Epinoche et de la Truite Fario.
Au regard de ces données, les eaux superficielles qui s'écoulent sur le territoire communal présentent une sensibilité et une vulnérabilité assez importantes en raison de leur bonne qualité, excepté le cours d'eau situé en contrebas du site de la carrière.

Notions de sensibilité et de vulnérabilité des eaux superficielles

La sensibilité est liée à l'utilisation ou à la vocation du milieu considéré (loisirs, alimentation, vie piscicole).

On établit habituellement le classement arbitraire suivant :

- Très sensible : qualité 1A ou 1B, 1ère catégorie piscicole, baignade autorisée.

- Sensible : qualité 2, 2ème catégorie piscicole.
- Peu sensible : qualité 3.

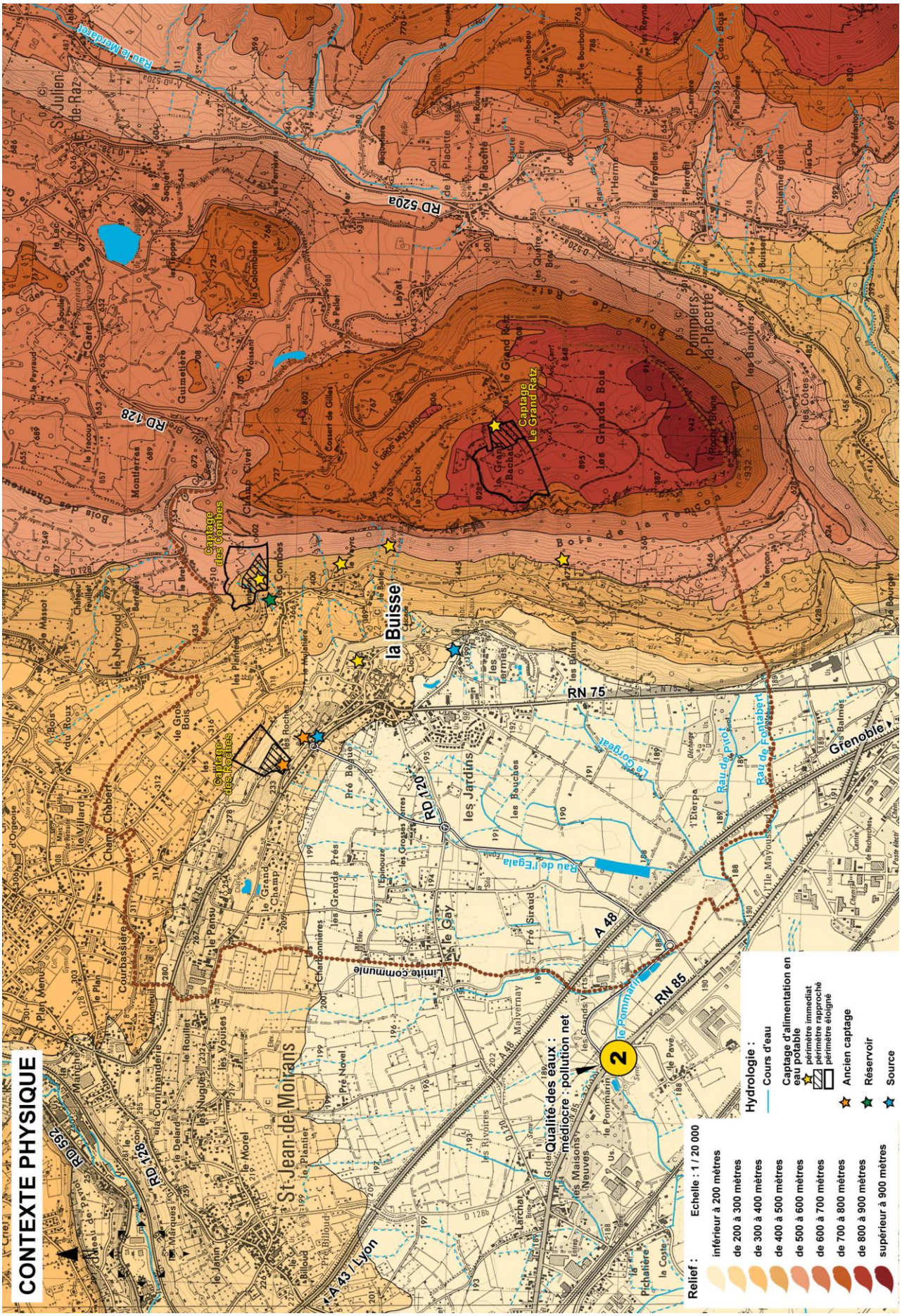
La vulnérabilité dépend, quant à elle, de la qualité physico-chimique de l'eau et de la capacité de dilution du cours d'eau, donc de son débit d'étiage. On distingue ainsi les milieux suivants :

- Très vulnérable : eau de bonne qualité, débit faible.
- Vulnérable : eau de qualité moyenne, débit assez fort.
- Peu vulnérable : eau de qualité médiocre, débit élevé.

La commune possède également quelques plans d'eau et étangs. Ils sont tous situés sur des terrains privés. Les principaux étangs sont l'étang du château de Monteynard, le plan d'eau des Termes.

4-2- Les zones humides

La commune de la Buisse est située dans la plaine alluviale de l'Isère. Cette position constitue une vaste zone humide, en raison des critères de la submersibilité des terrains et du degré d'hydromorphie des sols.
Le critère de végétation hygrophile permet, quand à lui, d'identifier les zones humides les plus remarquables sur le plan écologique en raison de la diversité floristique et faunistique qu'elles abritent. La plaine de la Buisse est donc concernée par une vaste zone humide.
Voir partie 5-1-3.


CONTEXTE PHYSIQUE
la Buisse
St-Jean-de-Moirans
Captage des Combes
Captage des Rochettes
Captage Le Grand Ratz
RN 75
RN 85
A 48
A 43 / Lyon
RD 520a
RD 128
RD 120
RD 592
Grenoble
Limite communale
Qualité des eaux : médiocre : pollution net
2
Relief : Echelle : 1 / 20 000
inférieur à 200 mètres
de 200 à 300 mètres
de 300 à 400 mètres
de 400 à 500 mètres
de 500 à 600 mètres
de 600 à 700 mètres
de 700 à 800 mètres
de 800 à 900 mètres
supérieur à 900 mètres
Hydrologie :
Cours d'eau
Captage d'alimentation en eau potable
périmètre immédiat
périmètre rapproché
périmètre éloigné
Ancien captage
Réservoir
Source

5 – FAUNE, FLORE ET ECOSYSTEME – PROTECTION ET GESTION DES MILIEUX

Le territoire communal se caractérise par la présence de grands ensembles écologiques de qualité notamment liés à la présence des falaises de Chartreuse et aux boisements associés et au secteur de moyenne montagne du Grand Ratz. Au niveau de la plaine alluviale de l'Isère la zone humide du marais de l'Eterpa présente également un intérêt écologique majeur. Sur les coteaux, la végétation est également bien développée et les boisements de pentes descendent également jusqu'au bourg sous forme d'une coulée verte.

5-1- Protection et gestion des milieux

5-1-1- Le Parc Naturel Régional de la Chartreuse

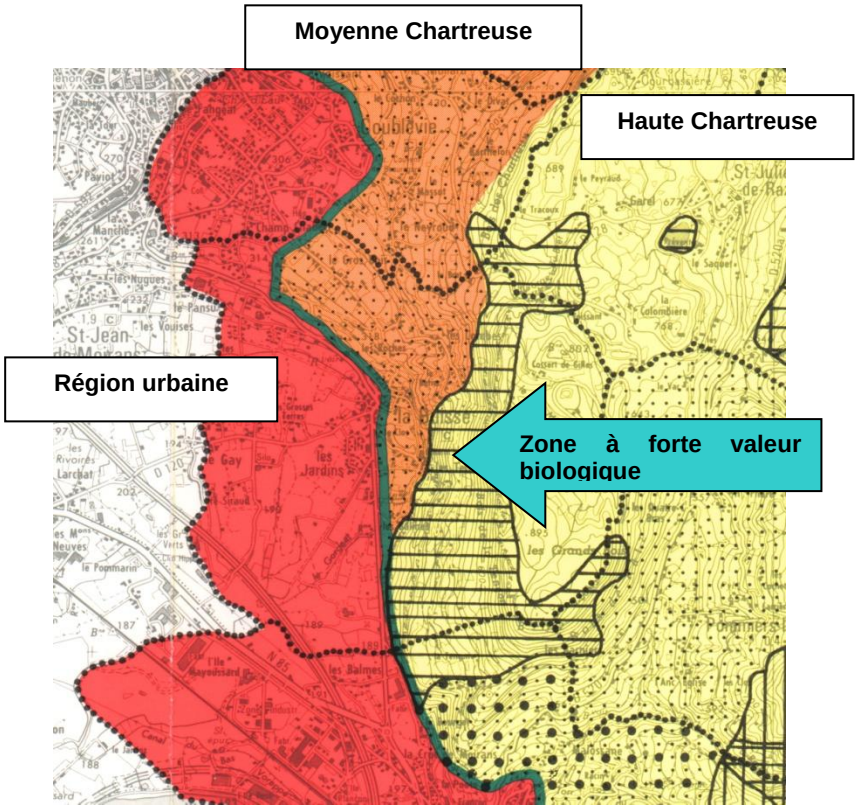
Le territoire du Parc Naturel Régional de Chartreuse est divisé en plusieurs entités. La commune de La Buisse fait partie de l'entité du Voironnais, qui appartient à la Moyenne Chartreuse, et sur ses marges Est à la Haute Charteuse.
On signalera également que la zone jaune hachurée horizontalement a été définit comme une zone à haute valeur biologique dans le cadre de la charte du PNR de Chartreuse.

5-1-1-1- La charte du Parc Naturel Régional de la Chartreuse

NB : Pour plus de détails, se référer aux documents composant la Charte Constitutive du Parc de Chartreuse : I – Charte d'Objectifs ; II – Plan du Parc ; III – Annexes ; IV – Programme triennal d'activités)

Le Parc Naturel Régional de Chartreuse a été approuvé par décret en Conseil des Ministres le 6 Mai 1995.
La Charte, qui constitue le document de référence du Parc, comprend :

- Un projet de protection, de mise en valeur et de développement ;
- Un Plan, traduction cartographique des orientations et mesures définies dans le projet de protection, de mise en valeur et de développement ;
- Des annexes.
-



Source : PNR de Chartreuse (1995)

5-1-1-2- Objet de la charte

Conformément à l'article L 244-1, ch. IV du titre IV du livre II du Code Rural :

- La Charte du Parc détermine pour le territoire du parc les orientations de protection, de mise en valeur et de développement et les mesures permettant de les mettre en œuvre ;
- Elle comporte un plan élaboré à partir d'un inventaire du patrimoine indiquant les différentes zones du Parc et leurs vocations, accompagné d'un document déterminant les orientations et les principes fondamentaux de protection des structures paysagères sur le territoire du Parc ;
- L'Etat et les collectivités adhérant à la Charte appliquent les orientations et les mesures de la Charte dans l'exercice de leurs compétences sur le territoire du Parc (…) ;
- La charte est adoptée par décret portant classement en Parc Naturel Régional pour une durée maximale de 10 ans.

Les documents d'urbanisme, Schémas Directeurs, Schémas de Secteurs, Plans d'Occupation des Sols (Plans Locaux d'Urbanisme), doivent être compatibles avec le Plan du Parc.
Celui-ci décrit l'ensemble des orientations et mesures s'appliquant à l'urbanisme.

5-1-1-3- Le Plan du Parc

Il a pour objet de :
- Traduire et adapter les grandes orientations du Parc ;
- Décrire les différentes zones du Parc et leur vocation.

Le Plan définit trois types de zones qui caractérisent le massif :
- Des zones de forte valeur biologique ;
- Des zones de fronts visuels externes ;
- Des zones d'équilibre et de développement.

La commune de La Buisse est concernée plus particulièrement par les thématiques suivantes :

Zone de forte valeur biologique de la Haute Chartreuse (1) : la politique du Parc portera sur la préservation, par une protection et une gestion appropriée, de la diversité des milieux et de leur richesse. En règle générale, les dispositions d'urbanisme contraires à la protection du patrimoine sont exclues, quelques activités sont cependant autorisées (agricoles, équipements légers d'accueil du public, travaux d'amélioration des équipements routiers, aménagements de protection contre les risques naturels).
Sur La Buisse, les sites concernés sont les suivants :
- Les gorges du Bret dont les milieux dominants sont les gorges et la paroi rocheuse ;
- La Balme de Voreppe dont le milieu dominant est la paroi rocheuse ;
- Les rochers du Ratz et bois de la Tenson, dont les milieux dominants sont la paroi rocheuse et la forêt.

Le site d'exploitation de la carrière Balthazard et Cotte est compris dans ce périmètre.
Ces sites ne sont pas soumis à des réglementations particulières.

Zone d'équilibre et de développement de la Haute Chartreuse (2) : la politique du parc portera sur la préservation du capital paysager du massif. Cet objectif s'appuie sur trois thèmes :
- Le maintien d'une agriculture extensive garante de la diversité des paysages ;
- La promotion d'un tourisme doux valorisant et préservant le patrimoine ;
- La gestion du capital forestier du massif.

D'une manière générale les espaces naturels, forestiers, agricoles,… doivent être maintenus et l'urbanisation ne pourra s'étendre qu'en continuité des hameaux existants.
Sur le territoire buissard, l'espace concerné par ces mesures est le plateau du Grand Ratz.

Zone d'équilibre et de développement de la Moyenne Chartreuse (3) : la politique du Parc portera sur la dynamisation du développement. Cet objectif s'appuie sur trois thèmes :
- Le soutien à l'agriculture et à la sylviculture ;
- La promotion d'un développement économique respectueux du cadre de vie et de l'environnement ;
- Le développement des activités économiques.

Sur La Buisse cette thématique concerne la partie basse de la limite du parc, c'est-à-dire l'Est de la RD1075. Concernant la thématique particulière des carrières, le règlement du plan local d'urbanisme devra prévoir l'existence de plans d'exploitation et de remise en état.

Espaces sensibles à la pression urbaine (4) : la politique du Parc visera principalement à travailler auprès des communes sur la gestion de cette pression.
Sur le territoire buissard, les espaces concernés sont situés en limite basse du parc, à l'Est de la RD1075. Ils ont été classés : espaces sensibles à la pression urbaine, où le caractère rural doit être affirmé et géré et où la pression urbaine doit être contrainte.

Enfin, Le Plan du Parc identifie les secteurs soumis à des réglementations particulières.
Sur la commune de La Buisse, ce sont :
- Le clocher de l'église inscrit à l'inventaire des monuments historiques ;

Les vestiges d'établissement gallo-romain classés monument historique.

5-1-2- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

De nombreux inventaires floristiques et faunistiques ont été réalisés en différents sites du territoire, et ont abouti à la définition d'un certain nombre de zones aux statuts de protection distincts.
Les sites d'intérêt communautaire, les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique de type I et II (ZNIEFF), les sites départementaux et locaux du réseau des espaces naturels sensibles de l'Isère.

Concernant La Buisse, une grande partie de la commune est recensée en zones de type I. Certaines parties du territoire sont recensées comme zones de type II.

Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

Les ZNIEFF de type I, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ; ou ce sont des espaces d'un grand intérêt fonctionnel pour le fonctionnement écologique local.

Sont concernées par une **ZNIEFF de type I :**

- La ZNIEFF intitulée « **Gorges du Bret**», qui s'étend sur environ 43 ha et qui présente un grand intérêt pour les rapaces rupestres (Faucon pèlerin, …) ;
- la ZNIEFF intitulée « **Rochers du Ratz, bois de la Tençon**», qui s'étend sur environ 43 ha, constitue un ensemble écologique à grande valeur géologique et biologique. En effet, cet ensemble très diversifié regroupant les principaux étages géologiques de la Chartreuse (calcaire urgonien, marnes, calcaire portlandien), est un site de nidification et de chasse pour de nombreux rapaces rupestres ;
- la ZNIEFF intitulée « **Balme de Voreppe**», qui s'étend sur environ 104 ha, présente un intérêt ornithologique et botanique avec une végétation de type méridional (nombreuses espèces arbustives et herbacées thermophiles) et présence de rapaces rupestres ;
- la ZNIEFF intitulée « **Lagunages et milieux alluviaux de l'Eterpa** », qui s'étend sur 31 ha, sur le territoire des communes de Moirans et de La Buisse. Sur le territoire de Moirans, cette ZNIEFF concerne la partie amont du ruisseau de Pommarin au niveau des boisements situés en bordure Nord-Ouest de la zone d'activités de Centr'Alp.
  Malgré son morcellement, cette zone se comporte un potentiel intéressant pour l'avifaune, avec notamment la présence de hérons assez rares comme le Blongios nain ou le Héron Bihoreau en période migratoire.

Sont concernées par une **ZNIEFF de type II :**

- La ZNIEFF intitulée « **Zone fonctionnelle de la rivière Isère à l'aval de Meylan**», elle s'étend sur un périmètre plus large que la ZNIEFF des lagunages de l'Eterpa ;
- La ZNIEFF intitulée « **Massif de la Chartreuse**», il s'étend sur de nombreuses communes et est intéressant pour sa végétation de massif subalpin.

5-1-3- Les zones humides

La quasi-totalité de la plaine alluviale de l'Isère constitue une vaste zone humide au sens de la loi sur l'eau en raison des critères de la submersibilité des terrains et du degré d'hydromorphie des sols.
Le critère de végétation hygrophile permet, quand à lui, d'identifier les zones humides les plus remarquables sur le plan écologique en raison de la diversité floristique et faunistique qu'elles abritent.
Au droit de la plaine alluviale de l'Isère, les boisements sont tous des boisements humides (naturels ou cultures de peupliers), et les cultures sont des anciennes prairies humides (avant l'apparition de l'agriculture intensive, l'ensemble formait un marais).
Toutefois, nous distingueront les zones humides les plus remarquables où la diversité floristique et faunistique est plus importante que dans un boisement humide, avec la présence des différents stades de végétation de la dynamique végétale des zones humides non anthropisées (cf. rappel en page suivante).

Ainsi, la **zone humide du marais de l'Eterpa et des Jardins** est la principale zone recensée sur le territoire communal. Cette zone humide est constituée de prairies humides, de bois marécageux et de roselières à phragmites et à massettes. Elle abrite une grande diversité écologique avec notamment la présence de la Fougère des marais (*Thelypteris palustris*), plante protégée en Rhône Alpes et de divers insectes remarquables comme le Cuivré des marais (papillons) ou l'Agrion de Mercure (libellule).
On signalera également la présence de résurgence de petites sources tufeuses qui constituent des petites zones humides, ainsi qu'une petite roselière située sur le plateau du Grand Ratz, au niveau du lieu-dit « Cossert de Gilles ».

Une seconde zone humide, la **zone humide des Grands Verts** concerne le sud-ouest de la commune. Elle est grande partie sur la commune de St Jean de Moirans. Elle est constituée de bois marécageux, de prairies mésophiles, de ripisylve de grands fleuves, de roselières. Elle assure une fonction d'épuration, de connexion biologique, de zones d'échanges et de passages, de corridor biologique. Son intérêt paysager est également important dans le fait qu'elle est constituée de bois au milieu d'une plaine fortement agricole et très peu boisée.

La localisation des petites zones humides n'est pas exhaustive.

Rappel sur les zones humides et leur espace de fonctionnalité

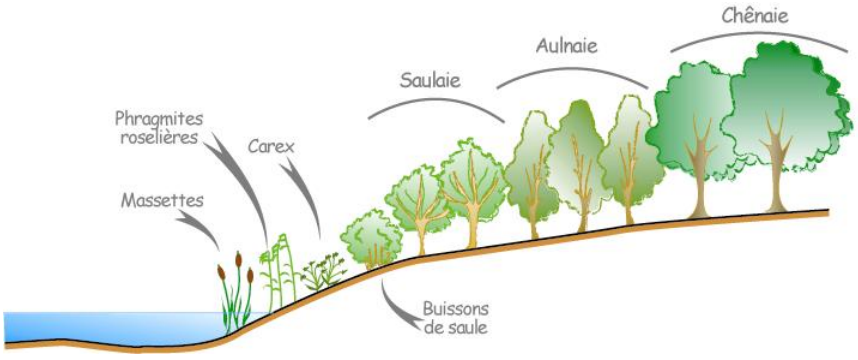
En occupant une position particulière entre terre et eau, les zones humides sont source de qualité et diversité biologique et elles jouent un rôle essentiel dans le cycle de l'eau (régulation hydrologique, écrêtement des crues, épuration des eaux,..). Ainsi, une zone humide peut être définie comme une «d'infrastructure naturelle» en raison des fonctions hydrologiques et écologiques assurées et des valeurs ou services rendus estimés par les avantages économiques et culturels dont bénéficient les populations locales.

D'après la note technique du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse N° 5 "Agir pour les zones humides en RMC", une zone humide peut être doublement délimitée :

1/ Délimitation de la zone humide au sens strict

Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, une zone humide peut être définie suivant 3 critères principaux : la submersibilité (inondation permanente ou temporaire des sols), l'engorgement des sols et la présence de végétation hygrophile (végétation supportant la submersion temporaire).

Pour caractériser les zones humides rencontrées sur le territoire communal, on s'appuie principalement sur le critère végétation (présence de roselières ou de boisements de frênes et d'aulnes ou d'espèces indicatrices des prairies humides: Joncs, Orchis à fleurs lâches, Lychnis fleur-de-coucou,..).
En effet, les différents groupements végétaux des zones humides se développent en fonction du degré d'hydromorphie, c'est-à-dire le long d'un gradient hydrique. Une succession végétale se met ainsi en place, allant de la roselière à la chênaie, en passant par l'aulnaie.



2/ Identification de l'espace de fonctionnalité de la zone humide

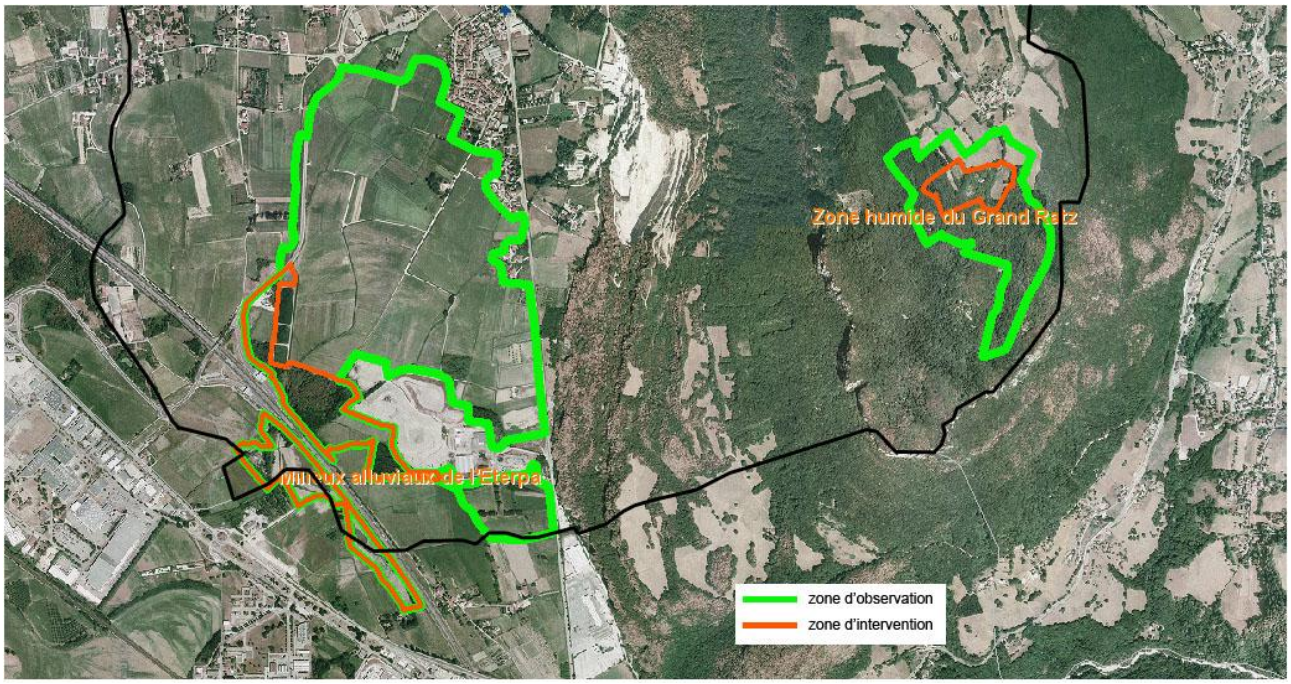
L'espace de fonctionnalité de la zone humide est défini à une échelle spatiale beaucoup plus importante, correspondant à la zone humide dans son environnement fonctionnel. Cet espace prend en compte les relations hydrologiques, physiques ou biologiques entre la zone humide et les autres écosystèmes de son bassin versant

Dans des mesures de conservation des zones humides, il importe de prendre en compte cet espace, où des mesures de précaution doivent être prises pour garantir ainsi le bon fonctionnement de la zone humide.

5-1-4- Les espaces naturels sensibles

L'espace naturel sensible est un site remarquable en termes de patrimoine naturel (faune, flore et paysage), tant pour la richesse que pour la rareté des espèces qu'il abrite. Ce site peut en outre être soumis à une menace particulière (pression urbaine, évolution du paysage, déprise agricole, intensification des cultures...). C'est pour cela que le Conseil général a décidé de contribuer à leur protection en créant le réseau des Espaces Naturels Sensibles sur son territoire.

Deux sites sont concernés sur La Buisse :
- Dans la plaine : milieux alluviaux de l'Eterpa,
- Au Grand Ratz : zone humide du Grand Ratz.



Source : conseil général, carmencarto.fr

Milieux alluviaux de l'Eterpa : les espaces animales remarquables

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Niveau de protection	Statut biologique sur le site
Bécassine des marais	*Gallinago gallinago*	-	Nicheur possible
Bergeronnette printanière	*Motacilla flava*	National	Migrateur
Bihoreau gris	*Nycticorax nycticorax*	Dir Oiseau, National	M/H régulier
Bouscarle de cetti	*Cettia cetti*	National	Nicheur possible
Butor étoilé	*Botaurus stellaris*	Dir Oiseau, National	M/H Exceptionnelle
Chevalier guignette	*Actitis hypoleucos*	National	Occasionnel
Chevalier sylvain	*Tringa glareola*	Dir Oiseau, National	Occasionnel
Crabier chevelu	*Ardeola ralloides*	Dir Oiseau, National	M/H Exceptionnelle
Épervier d'Europe	*Accipiter nisus*	National	Régulier
Faucon pèlerin	*Falcoperegrinus*	Dir Oiseau, National	Certainement non nicheur
Fauvette passerinette	*Sylvia cantillans*	National	Occasionnel et exceptionnel
Grèbe castagneux	*Tachybaptus ruficollis*	National	Nicheur possible
Héron cendré	*Ardea cinerea*	National	Migrateur
Héron garde boeufs	*Bubulcus ibis*	National	M/H Exceptionnelle
Héron pourpré	*Ardea purpurea*	National	Occasionnel
Huppe fasciée	*Upupa epops*	National	Occasionnel
Locustelle lucinoide	*Locustella luscinoides*	National	Migrateur
Marouette ponctuée	*Porzana porzana*	Dir Oiseau, National	Occasionnel et exceptionnel
Marouette poussin	*Porzana parva*	Dir Oiseau, National	Occasionnel et exceptionnel
Martin-pêcheur	*Alcedo athis*	Dir Oiseau, National	Nicheur possible
Milan noir	*Milvus migrans*	Dir Oiseau, National	Nicheur probable
Phragmite des joncs	*Acrocephalus schoenobaenus*	National	Occasionnel
Pouillot fitis	*Phylloscopus trochilus*	National	Nicheur probable
Râle d'eau	*Rallus aquaticus*	-	Nicheur probable
Rousserolle effarvatte	*Acrocephalus scirpaceus*	National	Nicheur possible
Rousserolle verderolle	*Acrocephalus palustris*	National	Nicheur probable
Tarier pâtre	*Saxicola torquata*	National	Nicheur probable
Tourterelle des bois	*Streptopelia turtur*	-	Nicheur possible
Traquet motteux	*Oenanthe oenanthe*	National	Occasionnel

Milieux alluviaux de l'Eterpa : les espaces végétals remarquables

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Niveau de protection
Thélyptère des marais	*Thelypteris palustris Schott*	Régional
Utriculaire négligée	*Utricularia australis R. Br*	Pré-catalogue 38

Ce site présente un réel intérêt en termes de biodiversité d'espèces animales et végétales. Cependant, le site est dégradé et très menacé notamment par les décharges sauvages et les rejets de substances polluantes dans les sols

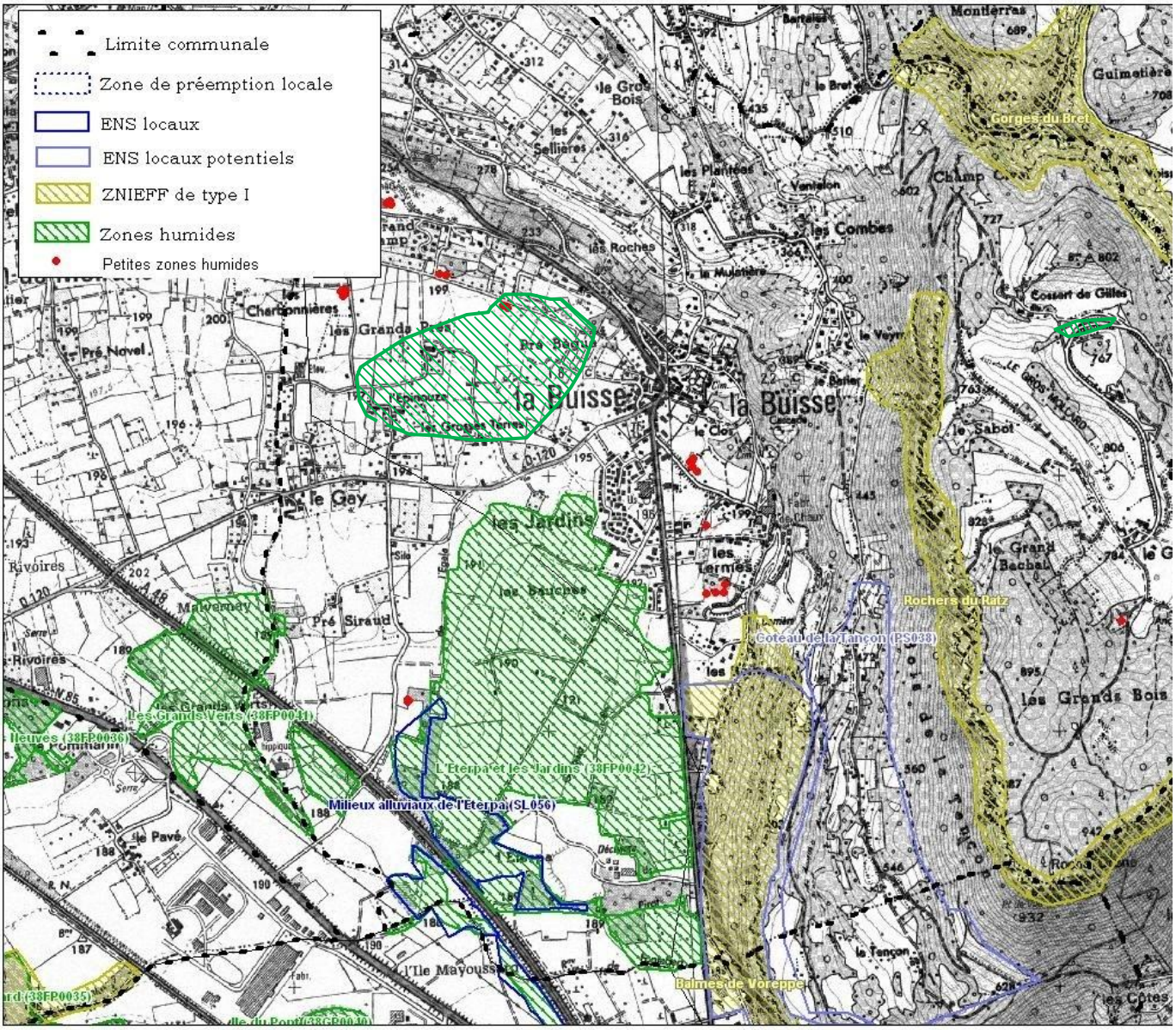
La zone humide du Grand Ratz

Il s'agit d'une ancienne décharge renaturée sur le site du Grand Ratz, En 2008 et en 2009, Le Pic Vert a mené en collaboration avec le collectif Chartreuse propre et le Parc de Chartreuse, plusieurs opérations de nettoyage des décharges sauvages sur le site du Grand Ratz.
Suite à ces actions, la commune a souhaité poursuivre la réhabilitation du site en en faisant un site d'initiation à l'environnement. Avec l'aide du Conseil Général de l'Isère et de la commune de La Buisse, l'association Le Pic Vert y a aménagé une mare pédagogique en novembre 2008.

Au printemps 2011, la commune de La Buisse a demandé au Conseil général de l'Isère la labellisation de ce site en Espace Naturel Sensible local. Cette labellisation a été obtenue en mars 2013 pour la création du Petit Site Naturel du Grand Ratz, intégré au réseau des espaces naturels sensibles du département de l'Isère.
Le Pic Vert et la commune de La Buisse ont signé le 6/06/2013 une convention pour une durée de 6 ans, confiant la gestion du site à l'association et prévoyant l'actualisation du plan de gestion du Grand Ratz.

Espèces présentes : Mésange noire, Mésange charbonnière, Mésange bleue, Mésange nonnette, Pic épeiche, Epervier, Geai des chênes, Pinson des arbres, Pinson du nord, Grosbec casse-noyaux, Bec croisé des sapins, ...

PERIMETRE DES PROTECTIONS ET GESTION DES MILIEUX



Source : Le Pic Vert

5-2- Faune, flore et écosystèmes

Ce chapitre est issu de l'état initial faune, flore et environnement réalisé en 2011 par l'association le Pic Vert.

5-2-1- Typologie des espaces naturels

5-2-1-1- Milieux naturels

On peut distinguer sur la commune plusieurs grands types de milieux naturels :

- **les espaces agricoles de la plaine de l'Isère et des coteaux.**
- **les zones humides**,
- **les carrières, falaises et grottes.**
- **les espaces boisés**

A cela se rajoute l**es zones urbanisées, industrialisées principalement concentrées dans la plaine**.

1 Les espaces agricoles

Il convient de distinguer deux grands types d'activités agricoles:

L'agriculture intensive, souvent polluante par ses intrants, occupe les terres fertiles de la plaine de l'Isère. Le territoire a été remembré et beaucoup de haies et de zones humides ont été supprimées pour cela. Cet espace agricole est cependant fragile car il fait l'objet de nombreuses convoitises pour urbaniser ou industrialiser ces espaces plats et proches des grandes voiries.
Sur le reste du territoire, sur les coteaux et autour du hameau du Grand Ratz, se maintient une agriculture plus diversifiée avec prairies de fauche, pâturages et élevage, maraichage et exploitation forestière. Cette activité décline et les espaces ouverts se referment (Bois de la Tençon). Il reste cependant un paysage harmonieux à base de prés fleuris et de vergers de cerisiers. Les coteaux de La Buisse sont encore occupés par des arbres fruitiers, principalement des cerisiers, des noyers et quelques châtaigniers sous forme de parcelles entières ou de simples alignements d'arbres. Ces éléments boisés ponctuels, souvent isolés dans une mosaïque de milieux de plus en plus artificialisés, possèdent un rôle écologique à souligner :

- Ce sont des formations végétales qui constituent des zones de reproduction pour de nombreuses espèces, grâce aux cavités de certains arbres creux. C'est le cas pour la Chevêche d'Athéna, petit rapace nocturne recherchant les prairies pâturées extensives entrecoupées d'arbres isolés et/ ou de vergers.
- Ce sont également des biotopes-relais assurant la communication et les échanges entre les zones forestières (corridors biologiques).

A certaines périodes de l'année, ces types de formation sont des haltes de migration pour les oiseaux. Ils sont notamment traversés en automne et en hiver par des effectifs parfois importants d'oiseaux.

Enfin ces éléments ont un rôle paysager important du fait de l'ambiance de qualité du paysage qu'ils génèrent.

Certains arbres et alignements remarquables, les vergers situés sur Courbassière, Champ Chabert et le Gros Bois pourraient ainsi être classés EBC ou éléments caractéristiques du paysage au PLU.


Vergers de la Buisse

2 Les zones humides

Le conservatoire des espaces naturels de l'Isère « AVENIR » a réalisé en 2009 un inventaire des zones humides de surface supérieure ou égale à 1 hectare, sur l'ensemble du département, validé en préfecture. **Cet inventaire est à prendre en compte dans le PLU**.

Au cours de notre étude nous avons pu constater le caractère humide de plusieurs surfaces inférieures à 1 ha non recensées. La carte suivante précise le réseau hydrographique principal de la commune avec l'ensemble des zones humides identifiées à ce jour. Ces dernières sont assez diversifiées. On peut notamment citer :

- Les **anciennes carrières d'argile**, devenues des plans d'eau boisés sur l'Espace Naturel Sensible de l'Eterpa, complétés par les zones humides créées par La CAPV pour Centr'Alp 1 et 2 et le lagunage de la Buisse. La gestion de ce dernier a considérablement appauvrir la biodiversité du secteur par l'usage de désherbants sur les berges et le curage du bassin hébergeant une roselière. Ce site a perdu depuis plus d'une dizaine d'espèces d'oiseaux rares: marouette, butor blongios, panure à moustaches, fauvette aquatiques, râle.

- **La plaine** est **traversée par toute une série de sources** sortant de Chartreuse ou des coteaux du Pansu. Certaines sont de bonne qualité (Le Gorgeat, le Fontabert). D'autres sont très polluées par l'agriculture intensive, les rejets domestiques, ceux du lagunage ou de la carrière Balthazard. La gestion des berges de ces drains naturels pose problème car le Syndicat des Digues détruit la végétation des berges en période de reproduction des oiseaux. Le soleil donnant sur des eaux chargées en engrais fait exploser la végétation immergée et apparaître des algues filamenteuses. Il conviendrait de classer tous ces cours d'eau en zone N et d'exiger le maintien de bandes enherbées sur les deux berges.

- Il faut ajouter la **mare créée au Grand Ratz, les plans d'eau de la carrière Balthazard et des châteaux de Mr De Galbert et du Grand Champ, la mare appartenant à la CAPV derrière le bassin de décantation Sud de la RD121 (Parcelle ZB 40), les petites zones humides du bas du coteau du Grand Champ**

Plusieurs problèmes ont été identifiés : remblais, dépôts sauvages, tendance à l'embroussaillement et au boisement naturel qui entraine un appauvrissement progressif de la flore.
L'ensemble de ces zones sont des pôles de biodiversité importants pour l'avifaune, les amphibiens et la faune aquatique. Ce sont les espaces naturels les plus intéressants à préserver absolument.

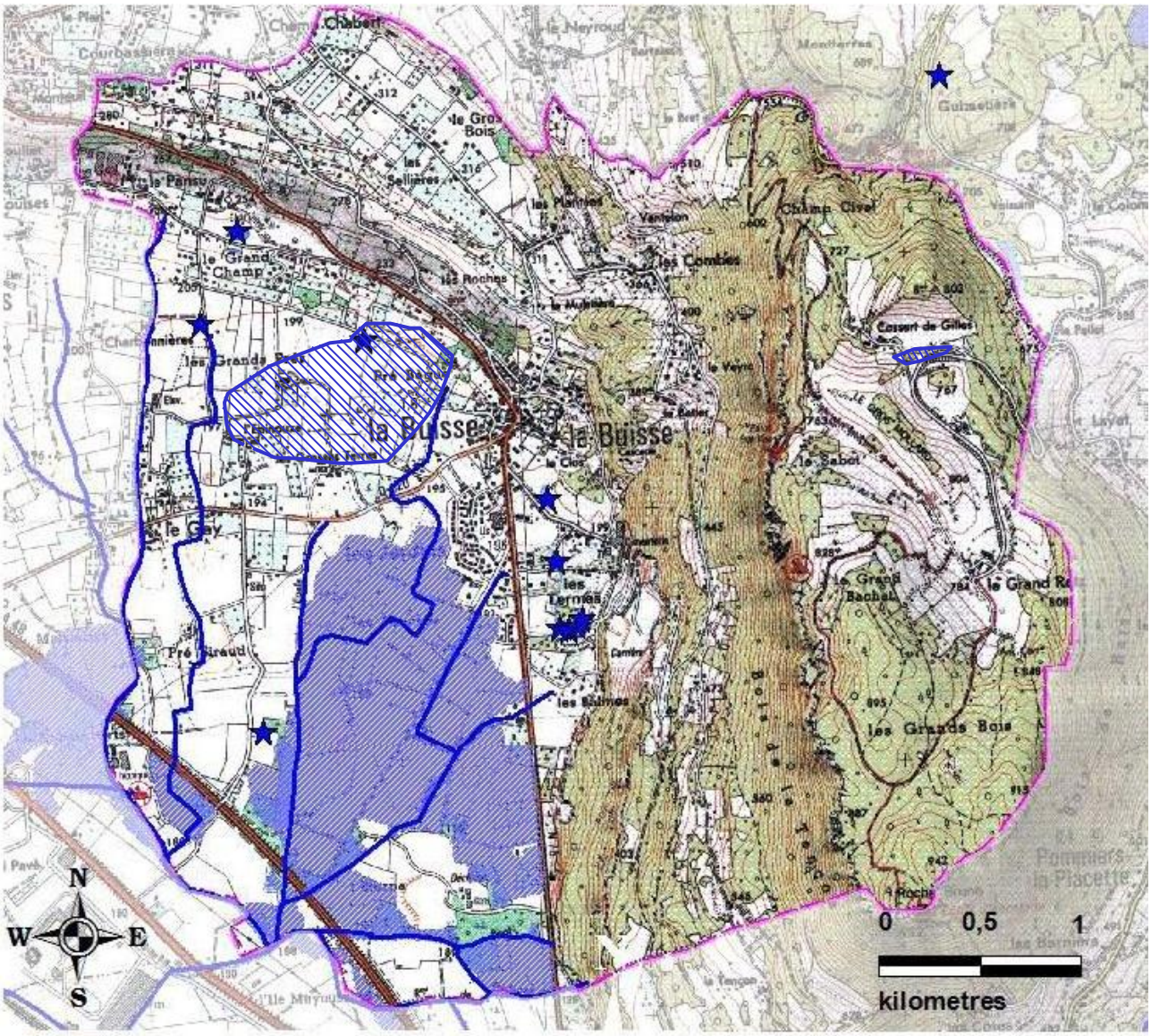


Remblai illégal de la mare de la parcelle ZB40

▪ Les carrières abandonnées:
Sur le secteur du Grand Ratz se trouvent plusieurs petites carrières abandonnées. L'une d'elle, la carrière Pascal, est propriété de la commune. Elle était le lieu d'un dépôt d'ordures important. Après l'avoir nettoyée avec l'aide de l'association le Pic Vert et la commune y ont aménagé une mare pédagogique. Ce site pourrait devenir un Espace Naturel Sensible avec l'aide du Conseil général

▪ La falaise inférieure des Balmes:
Elle abrite des choucas, des hirondelles de rochers, un couple de grands ducs et une petite colonie de milans noirs. Elle constitue souvent un obstacle à la libre circulation de la faune terrestre. On y trouve plusieurs petites cavités.

RESEAU HYDROGRAPHIQUE PRINCIPAL ET ZONES HUMIDES SUPERIEURES A 1HA



Limite communale

Réseau hydrographique principal

Zone humide supérieure à 1 ha (Avenir, 2009)

Petites zones humides inférieures à 1ha (Le Pic vert)

▪ La Falaise supérieure de la Tençon:
Elle abrite un autre couple de grands ducs, un couple de faucons pèlerins et un couple de grands corbeaux. Un projet de via ferrata dans ce site serait une source de dérangement important pour ces espèces protégées.

▪ Les grottes
Les deux falaises calcaires recèlent des grottes occupées par plusieurs espèces de chauves-souris, en particulier le Trou noir et le scialet des Grands bois.

▪ Une petite cavité, semi naturelle, en limite Sud de la commune sur le bord Est de la D1075 est remplie d'ordures et il serait utile de la nettoyer et d'en interdire l'accès.



Falaise supérieure de la Tençon

4 Les zones boisées

Sur la commune, les continuités forestières sont localisées le long des reliefs, sur les buttes où la structure et l'épaisseur du sol sont les moins fertiles pour l'agriculture.

▪ ***Chênaie – Charmaie***
Ces ensembles boisés sont localisés principalement sur les collines. Ils sont constitués majoritairement de feuillus de chênaie-charmaie caractérisés par des essences de lumière, de dimensions variables, qui se développent sur des sols superficiels et peu épais, parfois temporairement humides, mais jamais engorgés. Les espèces dominantes sont le Chêne sessile, le Charme, le Frêne commun, le Noisetier, l'Erable champêtre, le Merisier tendant dans les versants nord ou dans les combes froides, en altitude, vers la hêtraie submontagnarde. A l'étage arbustif, on peut observer l'Aubépine monogyne, le Troène, le Fusain d'Europe parfois le Fragon et le Camerisier.

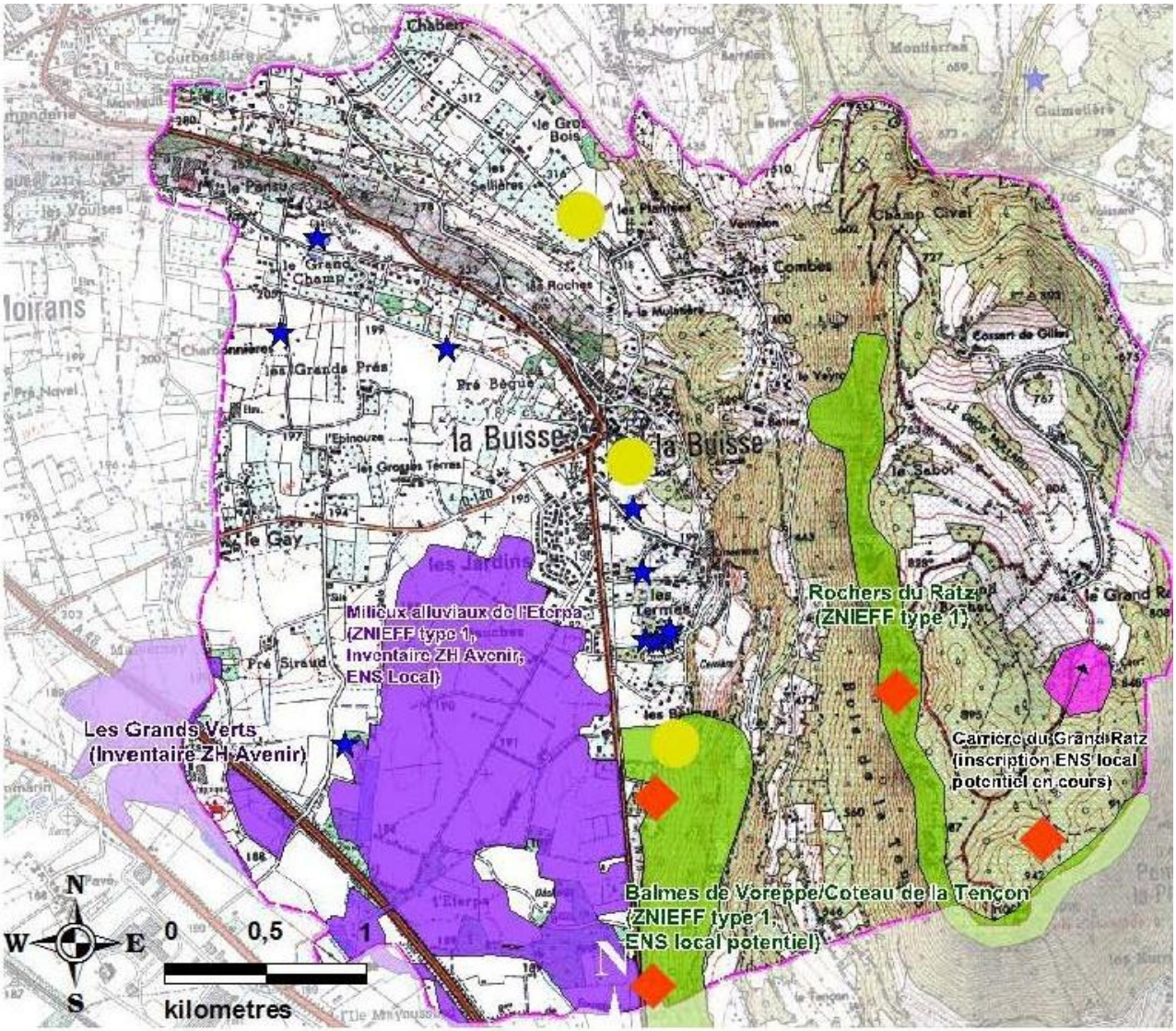
Souvent les boisements des bas de pentes sont exploités en taillis principalement de Châtaignier, recherché comme bois de chauffage.

▪ ***Boisements thermophiles***
Sur les bords des deux plateaux qui encadrent les gorges et les falaises, une végétation forestière spécialisée a trouvé les conditions particulières à son installation : boisement de ravins sur éboulis à Tilleul, chênaie pubescente, buxaie sur pentes rocheuses sèches. Ces boisements sont ponctués de micro habitats localisés constitués par des ruissellements sur tufs, des prairies et pelouses sèches riches en orchidées, des pelouses à orpins, des pelouses des rebords des falaises qui enrichissent considérablement ce secteur.

▪ ***Boisements humides des cours d'eau***
Ces boisements occupent les fonds de vallons encaissés. Leur composition et leur structure sont liées aux inondations plus ou moins fréquentes qu'elles subissent et/ou à la présence d'une nappe d'eau peu profonde liée à un cours d'eau. C'est le cas vers les étangs de l'Eterpa ou près du lagunage. Ces boisements sont constitués de Frênes et d'Aulnes glutineux, de saussaies marécageuses. Ils ont une forte valeur patrimoniale du fait de la raréfaction de ce type de formation végétale. En association avec des milieux ouverts marécageux comme les prairies humides, ils ont un rôle important de filtration et d'épuration des eaux. Ce sont des éléments écologiques patrimoniaux à préserver.

Enfin ces éléments ont un rôle paysager important du fait de l'ambiance de qualité du paysage qu'ils génèrent.

MILIEUX NATURELS REMARQUABLES DE LA COMMUNE



Milieux naturels remarquables

- Boisement themophile
- Zone humide de plaine
- Ancienne carrière Pascal
- Grotte
- Arbre remarquable
- Petite zone humide inférieure à 1 ha

5-2-1-2- Flore

L'état initial de la flore et des milieux naturels de la commune a été réalisé de la façon suivante: En 2010 l'association a fait un inventaire exhaustif pour le site du Grand Ratz .Nous avons consulté l'association Gentiana et toutes les études d'impact réalisées sur le territoire. Enfin nous avons fait des prospections de terrain au printemps 2011.

1. Flore remarquable

A partir de la consultation de la base de données naturaliste de l'association botanique Gentiana complétée par les relevés de Monsieur Curien (habitant de la Buisse) et les bénévoles de l'association, 431 espèces floristiques sont aujourd'hui connues sur la commune. Ce chiffre indique une bonne connaissance du territoire communal pour les végétaux supérieurs mais qui pourraient être encore complétée (zones forestières, zones humides, groupe des fougères et des mousses).

En matière de règlementation, plusieurs textes de loi précisent les espèces bénéficiant d'une protection :

- Liste de protection nationale des espèces végétales (arrêté du 20 janvier 1982)= **PN**
- Liste de protection régionale des espèces végétales (arrêté Rhône-Alpes du 4 décembre 1990 qui complète la liste nationale)= **PRRA**
- Liste de protection départementale des espèces végétales (arrêté préfectoral isérois du 21 janvier 1993 qui complète la liste nationale et régionale)= **PD (P38 « espèces interdites de cueillette», C38** « **espèces réglementées cueillette » =>** la cueillette d'une quantité de fleurs ou de plants de ce que la main d'une personne adulte peut contenir est autorisée)
- Annexe 2 et 4 de la directive 92/43 CE dite directive «Habitats», listant les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation (ZSC) ou nécessitant une protection stricte (en gras avec une * les espèces listées dans la Directive Habitat) =**DH** *



Œillet sauvage



Fougère des marais



Lis martagon

Le tableau suivant synthétise les espèces floristiques patrimoniales de la commune avec leur statut de protection :

Nom latin	Nom français	DH	PN	PRRA	P38	ZnDet	Lieudit
Thelypteris palustris Schott	**Théliptère des marais**			**x**		**x**	**L'Eterpa**
Lilium martagon L.	Lis martagon				C38	x	Les Grands Bois, Bois de la Tençon
Convallaria majalis L.	Muguet				C38		Le Sabot
Ilex aquifolium L.	Houx				C38		Le Grand Raz, Les Grands Bois, Roche Brune, Bois de la Tençon, L'Eterpa
Dianthus sylvestris Wulfen	**Œillet sauvage**				**P38**		**Le Grand Bachat, Le Sabot**
Polystichum aculeatum (L.) Roth	**Polystic à aiguillons**				**P38**		**Le Sabot, L'Eterpa , Le Batier**

Anacamptis pyramidalis (L.) L.C.M. Richard	Orchis pyramidal					X	Le Batier
Cirsium tuberosum (L.) All.	Cirse tubéreux					X	Le Batier
Ophrys fuciflora (F.W. Schmidt) Moench	Ophrys bourdon					X	Le Batier
Carex pseudocyperus L.	Laiche faux souchet					X	L'Eterpa
Utricularia australis R. Br.	Utriculaire négligée					X	L'Eterpa
Asplenium fontanum (L.) Bernh.	Asplenium des fontaines					X	Le Sabot, Roche Brune, L'Eterpa
Cardamine heptaphylla (Vill.) O.E. Schulz	Dentaire pennée					X	Les Grands Bois, Roche Brune, L'Eterpa
Laserpitium gallicum L.	Laser de France					X	Le Grand Bachat, Roche Brune
Rhamnus alpina L.	Nerprun des Alpes					X	Le Grand Bachat
Stachys alpina L.	Epiaire des Alpes					X	Les Grands Bois, Bois de la Tençon
Lathrea squamaria L.	Lathrée écailleuse					x	Bois de la Tençon

Parmi ces 431 espèces, **3 espèces sont strictement protégées** (toutes protections confondues) : **il est interdit de les détruire, de les couper de les mutiler, de les arracher, de les cueillir, de les colporter, de les mettre en vente et de les acheter. Le PLU veillera à protéger leurs biotopes et les atteintes pouvant le modifier. Leur présence est également à prendre en compte dans tout projet d'aménagement de la commune.**

Parmi ces espèces, on trouve la **Fougère des marais**, fougère des sols humides riches en tourbe. L'espèce est rare à l'échelle régionale (protection régionale) et sensible à toutes modifications de son biotope. Elle a été localisée au sein de la zone humide de l'Eterpa.
2 espèces bénéficient également d'une protection départementale stricte (interdites de cueillette) : **l'Œillet sauvage** qui se localise dans les coteaux secs et rocailleux des contreforts du Ratz et le **Polystic à Aiguillon**, fougère des combes fraîches et humides également sur les contreforts du Ratz..
A noter que 3 autres espèces bénéficient d'une protection départementale qui autorise leur cueillette (C38) mais limitée à ce que peut contenir une poignée de main par personne. Les espèces concernées sont le Lys Martagon, le Muguet et le Houx.

Enfin 11 autres espèces recensées peuvent également être considérées comme patrimoniales (cf. tableau). Elles ne sont pas protégées par des textes réglementaires mais restent rares à l'échelle de la région Rhône-Alpes (inscription **en liste ZNIEFF déterminante Rhône-Alpes (ZnDet)**.

- Certaines sont d'affinité thermophile et fréquentent les prairies sèches et des boisements clairs des pentes du Ratz (clairière, bords des sentiers, talus, escarpements rocheux bien exposés). On pourrait également les rencontrer sur certains talus routiers orientés sud. Il s'agit d'espèces d'orchidées telles que l'Orchis pyramidal et l'Ophrys bourdon.
- D'autres sont strictement inféodées aux zones humides comme la Laîche faux souchet, l'Utriculaire négligée.

- D'autres sont des espèces montagnardes qui poussent sur les coteaux ensoleillés les plus en altitude du Grand Ratz : Laser de France, Nerprun des Alpes, Epiaire des Alpes
- Enfin certaines espèces sont liées aux zones forestières et lisières comme la Lathrée écailleuse, plante parasite non chlorophyllienne et la Dentaire pennée grande brassicacée des combes fraîches et humides.

Ces espèces constituent souvent une flore adaptée à des milieux particuliers qui enrichissent la biodiversité de la commune. Elles sont à préserver sur la commune.

2. Arbres et alignements remarquables

On notera la présence d'un grand marronnier côté Nord de la route du Gros Bois avant le croisement avec La Grande Montée (Voir photo). Il y a aussi plusieurs arbres de grande taille (Platane, conifères) au sein de parc privé.



Marronnier du Grand Bois

3. Flore invasive

Le territoire communal est, **par endroits, perturbé par des espèces invasives** :

- Buddléia de David => sols secs mis à nu, remblais, friches
- Robinier Faux acacia => boisements coupés sans reboisement, plantations
- Renouée du Japon => le long des cours d'eau (L'Eygala, zones humides) et sur les anciens dépôts d'ordures
- Ambroisie => sols mis à nu, le long des routes, délaissées
- Solidage du Canada => bordures de zones humides

Concernant le Robinier faux acacia, il ne s'agit pas tant d'une espèce envahissante qu'une essence qui se renouvelle rapidement. Sur la Buisse, son développement suite à des boisements coupés sans reboisement a favorisé son extension. Cependant, elle présente un intérêt pour la production d ebois de chauffage, de piquet, ….

Les autres espèces exotiques importées partagent pour la plupart des caractéristiques de développement communes : capacité de développement rapide et importante conduisant à des formations mono spécifiques entrainant un appauvrissement et une banalisation de la flore. Elles ont un grand pouvoir de multiplication par reproduction végétative (rhizomes) ou par graines et sont capables de s'adapter et de résister aux perturbations. Elles sont avantagées par l'absence de prédateurs et de concurrents naturels.

Le bouleversement des sols (sols mis à nu) est souvent le point de départ de l'implantation de nouvelles stations d'espèces envahissantes. **Les différents mouvements et transports de matériaux divers** (terre remblayée) **sont un facteur environnemental aggravant**.

Il n'existe pas aujourd'hui de méthode unique et efficace de lutte pour les éradiquer. Seuls des moyens combinés peuvent donner des résultats comme la fauche avant floraison, le désherbage thermique et la plantation concurrente d'essences locales. Plus la tâche d'implantation est petite et récente, plus il est facile de la traiter.

A noter que **certaines espèces sont particulièrement allergènes par leurs pollens comme l'ambroisie. L'arrêté préfectoral du 7 mars 2000 préconise notamment de mettre tous les moyens en œuvre pour réduire et empêcher sa progression notamment par la revégétalisation des terrains mis à nu (prescription à reprendre dans le PLU).**

5-2-1-3- Faune

1. Les oiseaux

146 espèces d'oiseaux ont été recensées, vues un jour ou l'autre, sur la commune depuis 30 ans.

Ont été recensés :
- 37 espèces d'oiseaux nicheuses possibles
- 12 espèces d'oiseaux nicheuses probables
- 39 espèces d'oiseaux nicheuses certaines

Ce qui donne un total de **88 espèces susceptibles de nicher sur le territoire de la commune.**
Cela correspond aux connaissances disponibles sur les districts naturels de la Basse vallée de l'Isère et de Chartreuse sur lesquels la commune se trouve et qui comptaient respectivement 99 et 95 espèces nicheuses en 1977.

L'atlas des oiseaux nicheurs de Rhône Alpes (CORA 2003) note 94 espèces nicheuses sur la maille qui comprend la commune de La Buisse, confirmant la relative exhaustivité de notre travail.

62 espèces sont migratrices de printemps et 41 espèces sont migratrices d'automne. Plusieurs espèces très rares en Isère ont été vues au passage: Coucou-geai, Panure à moustaches, Pouillot véloce de Sibérie, Gorge bleue à miroir.

Ces chiffres correspondent à la réalité. **En effet la plaine de l'Isère est une importante voie de migration et les oiseaux passent ensuite par le col de la Croix Bayard**. La migration de printemps est généralement plus visible que celle d'automne. Les oiseaux sont plus dispersés et chantent moins. Cependant nous avons souhaité favoriser nos observations d'espèces nidificatrices qui sont davantage liées au milieu concerné que celles qui ne font qu'y passer un moment, souvent bref.

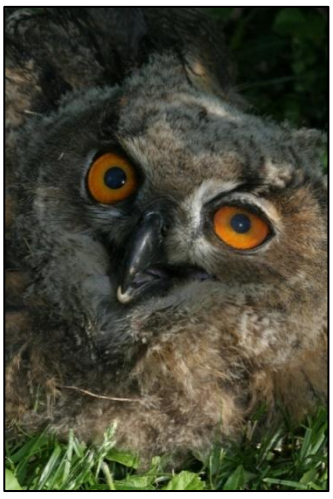
Parmi toutes ces espèces 115 sont protégées par la loi, **24 espèces sont inscrites sur la liste rouge des espèces nicheuses menacées en Isère** (Voir annexe N° 13) dans les catégories suivantes :

1espèce: en danger critique (CR):
- Pouillot siffleur

5 espèces : En danger (EN):
- Torcol
- Rousserolle turdoïde
- Huppe
- Bihoreau gris
- Blongios nain

10 espèces : Vulnérable (VU) :
- Moineau friquet. Niche dans la plaine agricole.
- Faucon pèlerin.
- Effraie des clochers. Nichait dans le clocher
- Chevêche d'Athéna. Idem.
- Bruant des roseaux
- Bondrée apivore
- Pic épeichette.
- Pigeon colombin. Niche dans les vieux châtaigniers
- Circaète Jean le blanc
- Petit gravelot

8 espèces : Quasi menacé (NT) :
- Milan noir
- Martin pêcheur
- Héron cendré.
- Grèbe castagneux. Etang Eterpa
- Râle aquatique.Etang Eterpa
- Autour des palombes
- Grand corbeau
- Grand-duc d'Europe



Jeune Grand-Duc

La forte proportion d'oiseaux liés à l'eau (notamment dans l'Espace Naturel Sensible des étangs de l'Eterpa) s'explique par le fait que la commune constitue une halte propice à certaines espèces d'oiseaux migrateurs.

L'association Nature et Humanisme indique que le total de 116 espèces d'oiseaux vus un jour ou l'autre sur la commune est équivalent au nombre d'espèces nicheuses du Parc national des Ecrins car la commune se situe sur une importante voie de migration et qu'elle possède des plans d'eau importants (Etang de l'Eterpa, lagunage) et une relative diversité de milieux naturels.

Le chiffre de 67 espèces hivernantes montre l'attrait de la plaine, au climat plus clément par rapport aux massifs montagneux voisins (Chartreuse et Vercors), et celui de 22 espèces présentes toute l'année (sédentaires) est conforme à la moyenne du département. Il est certain que ces chiffres correspondent à une bonne connaissance du peuplement.

Comme partout en Isère on note une forte érosion de la biodiversité. En effet plusieurs espèces n'ont pas été revues récemment, en particulier en période de reproduction sur la commune. C'est le cas de la chouette effraie qui colonisait les combles des églises du village en 1975, du pigeon colombin, de la locustelle tachetée. Cela s'explique par l'urbanisation, le boisement et l'assèchement des zones humides, la pollution de l'agriculture intensive.
En particulier le curage du lagunage et l'enlèvement de la végétation aquatique du dernier bassin a été catastrophique pour de nombreuses espèces rares qui y nichaient (marouettes, fauvettes aquatiques)
Rappelons que l'arrêté du 29 octobre 2009 interdit l'altération ou la dégradation de sites de reproduction ou de repos des espèces d'oiseaux protégées par la loi.

2. Les mammifères

Avec 40 espèces dont 12 sont protégées par la loi (Hérisson, muscardin, musaraigne aquatique, écureuil, et 8 espèces de chauves-souris), on peut dire que l'on cerne assez bien la réalité du peuplement. Il reste à identifier d'autres espèces de chauves-souris susceptibles de coloniser la commune. **7 espèces** sont **classées dans la liste rouge** des mammifères de l'Isère (2007) dans les catégories suivantes :

<u>En danger (EN) :</u>
Grand et petit rhinolophe,

<u>Vulnérable (VU) :</u>
Murin à oreilles échancrées

<u>Quasi menacé (NT) :</u>
Sérotine commune

<u>Insuffisamment documenté (DD) :</u>
Muscardin,
Belette,
Musaraigne aquatique

Au total, le chiffre de 40 espèces de mammifères peut être trompeur.

Ainsi le muscardin, la musaraigne aquatique, sont devenus rares et les populations des lapins ont beaucoup régressé.
Rappelons que l'arrêté du 23 avril 2007 interdit l'altération ou la dégradation de sites de reproduction ou de repos des espèces de mammifères protégées par la loi.

3. Les reptiles et amphibiens

Le chiffre de 15 espèces dont 13 protégées par la loi peut être trompeur pour plusieurs raisons :
Avec une prospection plus intense on devrait trouver d'autres espèces telles que l'orvet ou la vipère.



Couleuvre vipérine

Certaines espèces ont probablement disparu, comme le crapaud sonneur à ventre jaune. Il a été cité en 1931 sur la zone de l'Eterpa.

Rappelons que l'arrêté du 19 novembre 2007 interdit l'altération ou la dégradation de sites de reproduction ou de repos des espèces de reptiles amphibiens protégées par la loi.

4. Poissons et crustacés

D'après l'association de pêche :
Seule la **truite Fario** (Salmo trutta fario) est présente sur les ruisseaux du Gorgeat et de l'Eygala en amont du lagunage.
L**'écrevisse à pattes blanches**, autrefois répandue sur la commune a probablement disparu dans les années 1960 suite à la pollution domestique et agricole.

5. Les Invertébrés

▪ Les odonates (libellules)

L'association Sympetrum a transmis les citations de 24 espèces sur la commune.
- Aeschne bleu et vert (*Aeschna cyanea)*
- Aeschne isocèle (*Aeschna isoceles)*
- Aeschne printanière (*Aeschna pratense)*
- Agrion élégant (*Ischnura elegans)*
- Agrion de mercure (*Coenagrion mercuriale)*, **espèce protégée en France**
- Agrion joli (*Coenagrion pulchellum)*
- Agrion jouvencelle (*Coenagrion puella)*
- Agrion nain (*Ischnura pumilio)*
- Agrion porte-coupe (*Enallagma cyathigerum)*
- Anax empereur (*Anax imperator)*
- Anax napolitain (*Anax parthenope)*
- Caloptéryx splendide (*Calopteryx splendens)*
- Caloptéryx vierge (*Calopteryx virgo)*
- Cordulégastre annelé (*Cordulegaster boltonii)*
- Cordulie à tâches jaunes (*Somatochlora flavomaculata)*
- Cordulie bronzeé (*Cordulia aenea)*
- Crocothémis écarlate (*Crocothemis erythraea)*
- Libellule déprimée (*Libellula depressa)*
- Libellule fauve (*Libellula fulva*)
- Naïade aux yeux rouges (*Erythromma najas*)
- Orthétrum à stylets blancs (*Orthetrum albistylum*)
- Orthétrum réticulé (*Orthetrum cancellatum*)
- Petite nymphe au corps de feu (*Pyrrhosoma nymphula*)
- Sympétrum rouge sang (*Sympetrum sanguineum*)



Agrion de Mercure

Voici le commentaire de l'association Sympetrum sur le site du lagunage et des ruisseaux voisins :

Deux espèces sont inscrites en Liste Rouge nationale. **L'Agrion de Mercure**, une espèce protégée est vraisemblablement pérenne sur le site de La Buisse. La seconde, **l'Agrion nain**, est une espèce pionnière qui peut ne se montrer que de manière épisodique sur la station. On constate sur cette station, la présence d'espèces patrimoniales à tendance méridionale qui outre le fait d'être printanières témoignent d'une certaine stabilité des milieux lentiques de la station (Aeschne isocèle, A. printanière, Libellule fauve). Le secteur comprend en particulier des fossés qui sont favorables à la présence de l'Agrion de Mercure, une espèce protégée, vraisemblablement pérenne. Elle est accompagnée de Calopteryx virgo et C. splendens. Le secteur du lagunage, mais aussi certains fossés environnement permettent le développement d'un cortège d'espèces patrimoniales témoignant d'une certaine stabilité de l'environnement. Il est accompagné de Cordulia aenea qui confirme cette tendance. Enfin, la méridionalité de la station est renforcée par l'observation sur le secteur d'Anax parthenope et Crocothemis erythraea. Enfin nous soulignerons la présence intéressante d'Orthetrum albistylum.

- Papillons de jour : Machaon, Flambé, Gazé, Paon du jour, Piéride du chou, Piéride de la rave, Aurore, petite Tortue, Belle Dame, Vulcain, Cuivré commun, Cuivré des marais (PN), Azuré du nerprun, Argus vert, Robert-le Diable, Citron, Souci, Petit Mars changeant, Mélitée des centaurées, Tabac d'Espagne, Nacré de la ronce.
- Papillons de nuit : Processionnaire du pin (invasive), Morosphynx, Hyponomeute du fusain, Coquille d'Or, Bombyx de la ronce.
- Coléoptères : Méloé, Coccinelle à 7 points, Coccinelle à 2 points, Coccinelle asiatique, Coccinelle à 16 points, Carabe chagriné, Carabe violet, Lucane cerf-volant **(Directive habitat**), Lepture tacheté, Sténoptère roux.
- Hyménoptères : Bourdon des pierres, Abeille domestique, Guêpe des bois, Frelon, Guêpe d'Allemagne, Pélopée, Polliste, Xylocope violette.
- Autres : Ascalaphe.



Lucane cerf-volant

5-2-2- Les corridors biologiques

Continuums aquatiques

Les cours d'eau permanents de la plaine constituent des itinéraires très importants pour assurer la liaison entre le site et la rivière Isère.
Ils constituent des corridors biologiques utilisés par la faune aquatique, la faune terrestre et l'avifaune sur les berges et leurs boisements. Il parait essentiel de préserver la continuité du passage en réduisant les obstacles (clôtures, seuils et busages et mise en souterrain) et en préservant une bande boisée et herbacée en bordure des deux berges (Au moins 10m). Une plantation de haies ou de saules têtards sur une des berges serait une amélioration considérable pour le paysage et la biodiversité de la commune. Cela permettrait, si la pollution résiduelle diminuait, de revoir des espèces comme les vairons et de pouvoir réintroduire l'écrevisse à pattes blanches.

Continuums forestiers

La grande faune (chevreuils, sangliers, les petits carnivores, l'avifaune forestière) utilise beaucoup les espaces boisés pour circuler. Elle profite de la nuit pour s'aventurer dans les espaces ouverts. Pour garantir la libre circulation de la faune il convient de maintenir les coupures vertes et éviter l'urbanisation linéaire le long des voiries, en particulier à l'Est du secteur du gros Bois.

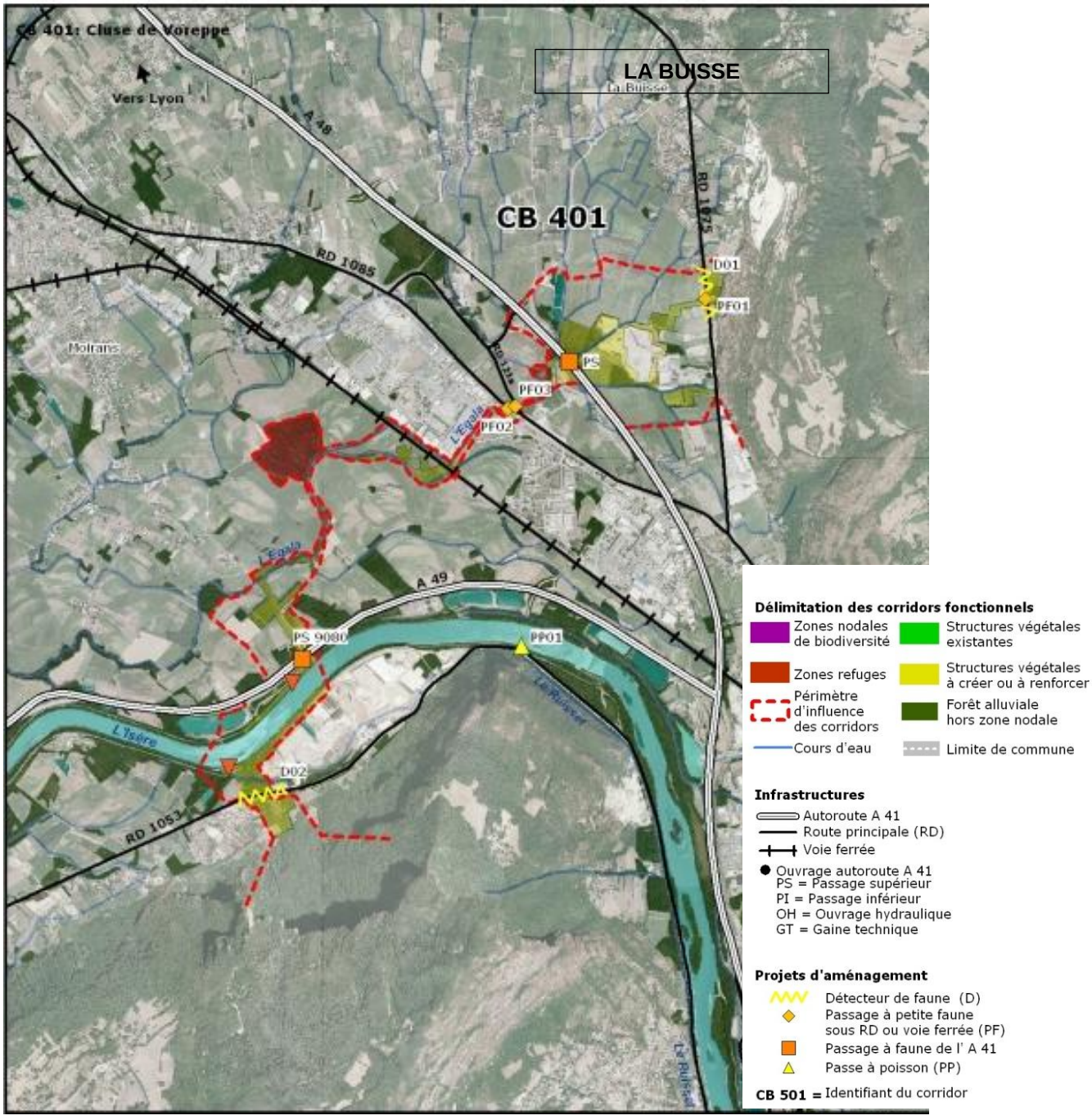
8 points de conflit ont été recensés (avec écrasement de faune) à étudier et à prendre en compte dans le P.L.U pour conserver la libre circulation de la faune et garantir la sécurité routière. Le point situé dans les gorges du Bret est moins dangereux car la circulation nocturne est réduite.

Corridor biologique

Le Conseil Général a identifié un important corridor biologique au sud de la commune. Il relie le Massif de la Chartreuse à l'Isère et jusqu'au Massif du Vercors.

Il s'agit du corridor écologique du secteur de l'Eterpa qui se prolonge le long du ruisseau de l'Egala jusqu'à l'Isère sur les communes voisines. Des aménagements visant à renforcer et préserver le rôle du corridor sont prévus, il s'agit notamment sur la commune de La Buisse de la réalisation d'un passage à faune au-dessus de l'A48.

Carte projet n° 6 - Délimitation des corridors biologiques de la Cluse de Voreppe (CB 401)



Ainsi, le territoire communal s'inscrit dans un territoire qui présente de nombreux enjeux naturels à la fois à une échelle locale et à une échelle globale.

Les coulées vertes des coteaux de La Buisse s'inscrivent, quant à elles, dans un contexte intercommunal puisqu'elles permettent des échanges biologiques tout le long de « l'amphithéâtre ».

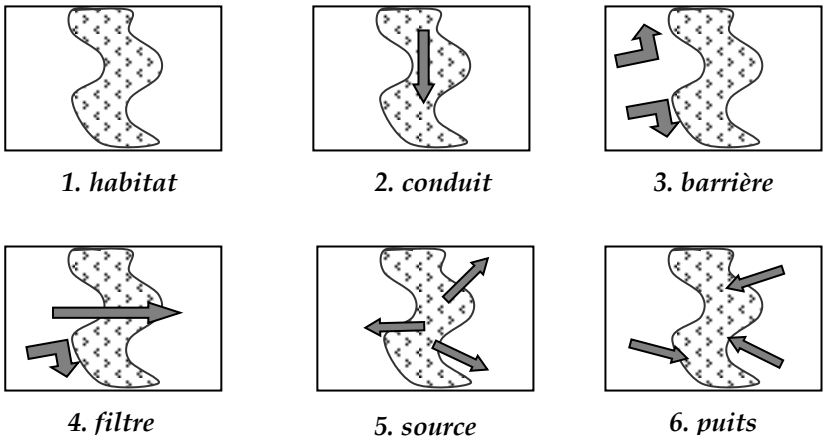
On précisera également que les boisements de pente s'étendent jusqu'au bourg de La Buisse (en contrebas du hameau des Combes), formant une coulée verte qui permet le maintien de liaisons écologiques avec le bourg ; ce corridor se prolongeant jusqu'à la plaine grâce aux cours d'eau qui assurent une certaine continuité, bien que les boisements rivulaires soient peu développés.

Rappel sur les corridors écologiques

Un corridor biologique est un ensemble de structures généralement végétales, en milieu terrestre ou aquatique qui permet la dispersion des espèces animales et végétales entre différents habitats (massifs forestiers, zones humides, ...).

Le rôle des corridors biologiques est de relier les habitats essentiels de la flore, de constituer des sites de reproduction, de nourrissage, de repos et de migration de la faune pour permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, d'échanger leurs gènes, de coloniser ou recoloniser les territoires d'où elles ont disparu. Les corridors sont indispensables à la survie des espèces.

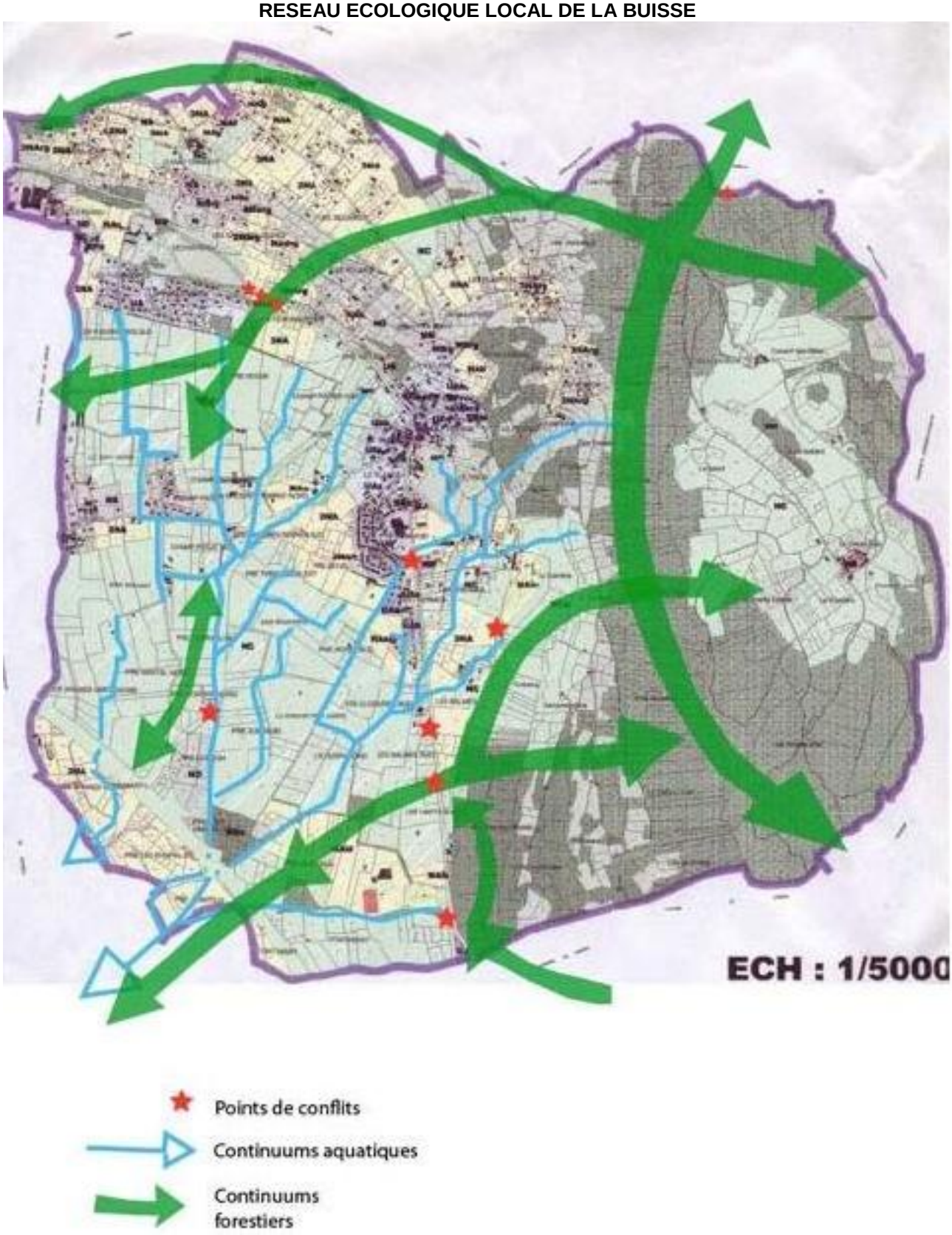
Les six fonctions d'un corridor (d'après Thorne, 1993)



1. habitat *2. conduit* *3. barrière*

4. filtre *5. source* *6. puits*

RESEAU ECOLOGIQUE LOCAL DE LA BUISSE



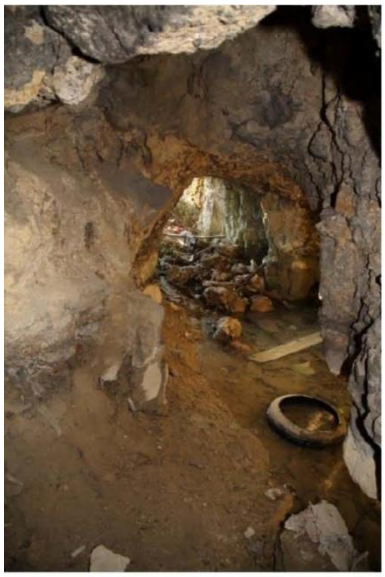
Source : Le Pic Vert

5-2-3- Les points noirs

Les dépôts de déchets

Quelques dépôts d'ordures ont été recensés sur la commune.
Il reste des déchets sur le rebord de la falaise supérieure de La Tençon au Nord du Point de vue.
Il y a un dépôt signalé au bord de la piste de Ventelon.
On trouve des déchets dans une petite cavité au bord de la D1075 et dans la zone humide classée Espace Naturel Sensible de l'Eterpa au Nord Est du lagunage.
Il y a 2 épaves à l'Est du Grand Champ et un ancien dépôt d'ordures sous la D1075.

Nous recommandons un nettoyage complet des sites, source de pollution pour les cours d'eau, de rendre le stationnement impossible aux endroits de dépôt et de donner une vocation sociale au site tellement opposée que plus personne n'oserait salir l'espace (exemple : rucher, jardin fleuri, cultures à gibier, refuge de la Ligue pour la Protection des Oiseaux, monument etc..).
Il importe d'exiger le respect de l'arrêté sanitaire départemental qui interdit les feux de déchets sur place (cf. photos).
D'autre part il parait contreproductif d'apprendre à tout le monde la collecte et le tri des déchets et, dans le même temps d'entretenir des poubelles à usage unique sur les aires de stationnement de la D1075. Il faudrait remplacer ces poubelles par des poubelles à plusieurs bacs ou les enlever complètement.





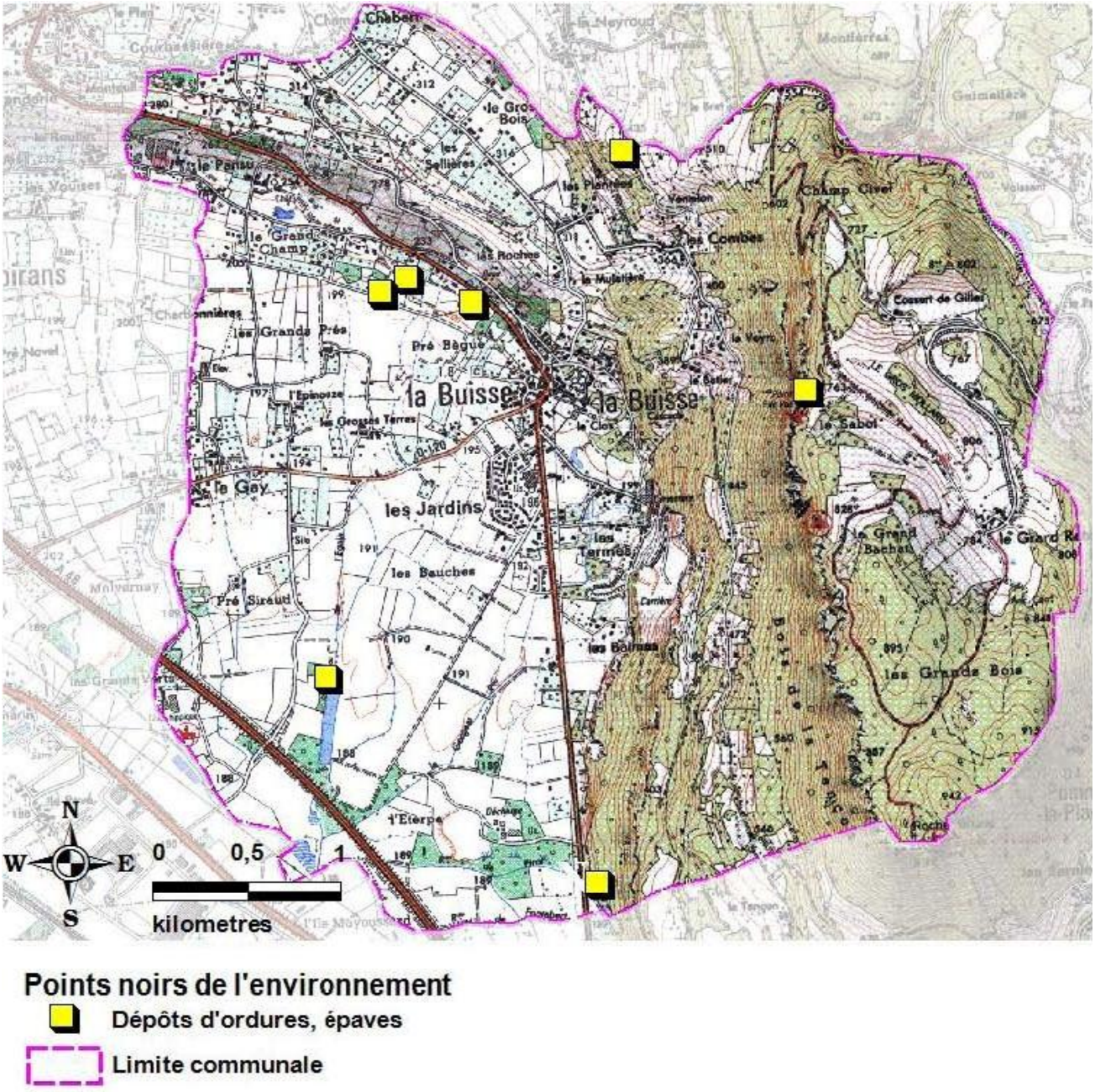
En haut à gauche : cavité avec déchets limite Voreppe Côté Est D1075
A gauche : épaves limite Est Grand Champ

Les pesticides

L'usage de pesticides (Herbicides, insecticides, fongicides) constitue un risque pour les utilisateurs, l'environnement et la santé des habitants. S'il est compréhensible que les agriculteurs ne se reconvertissent pas en agriculture biologique systématiquement et immédiatement il parait tout à fait possible de limiter leur usage le long des voiries communales et dans les espaces gérés par la mairie.

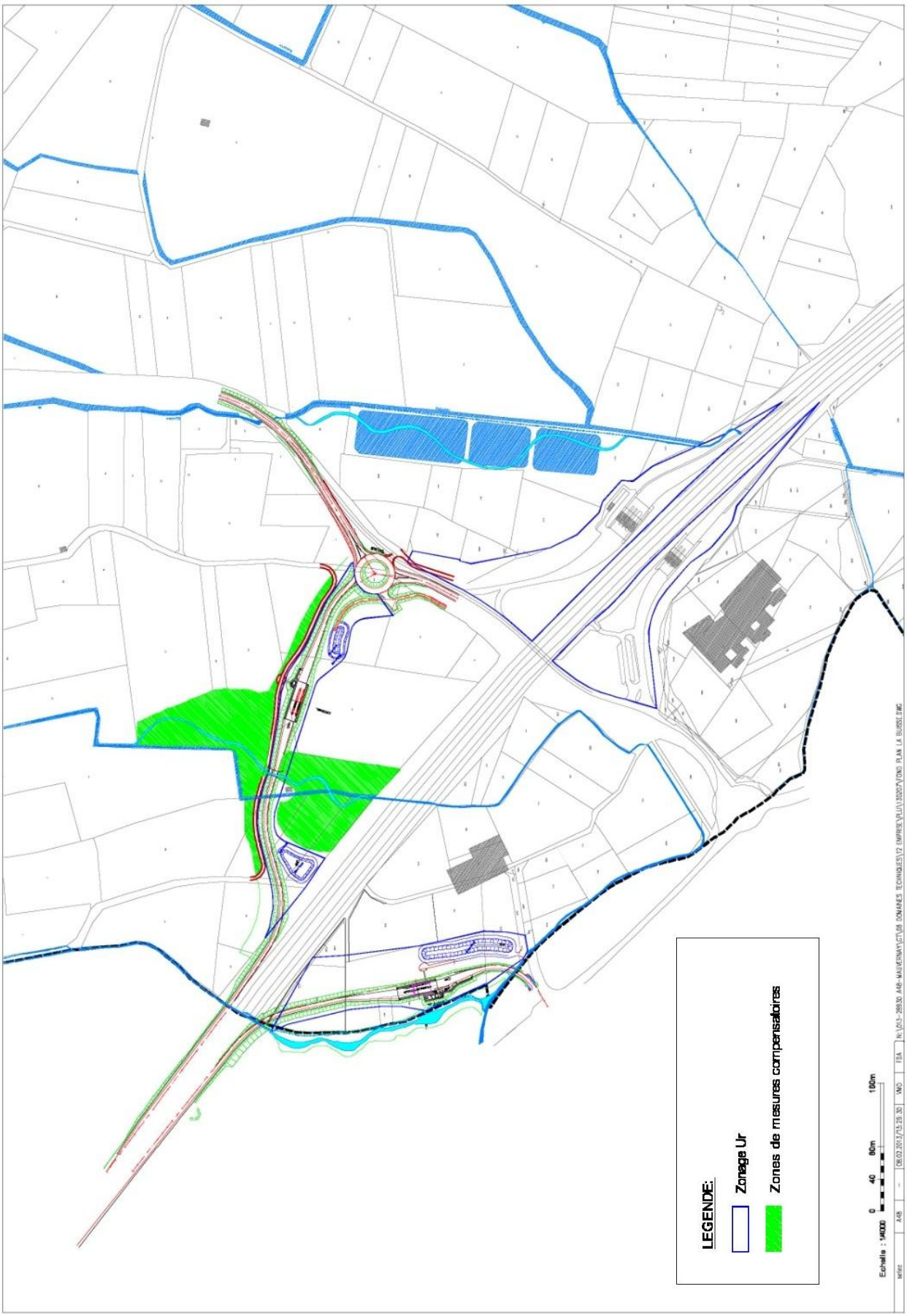
Le Conseil Général, qui a interdit l'usage des désherbants en bordure de voirie départementale, propose aux communes une délibération et un arrêté du maire pour limiter cette source de pollution des cours d'eau, des nappes phréatiques et de contamination des citoyens et des espèces animales. La commune a pris cet arrêté mais il reste des particuliers et des agriculteurs qui continuent d'utiliser des désherbants chimiques. Le cimetière reste traité inutilement aux herbicides.

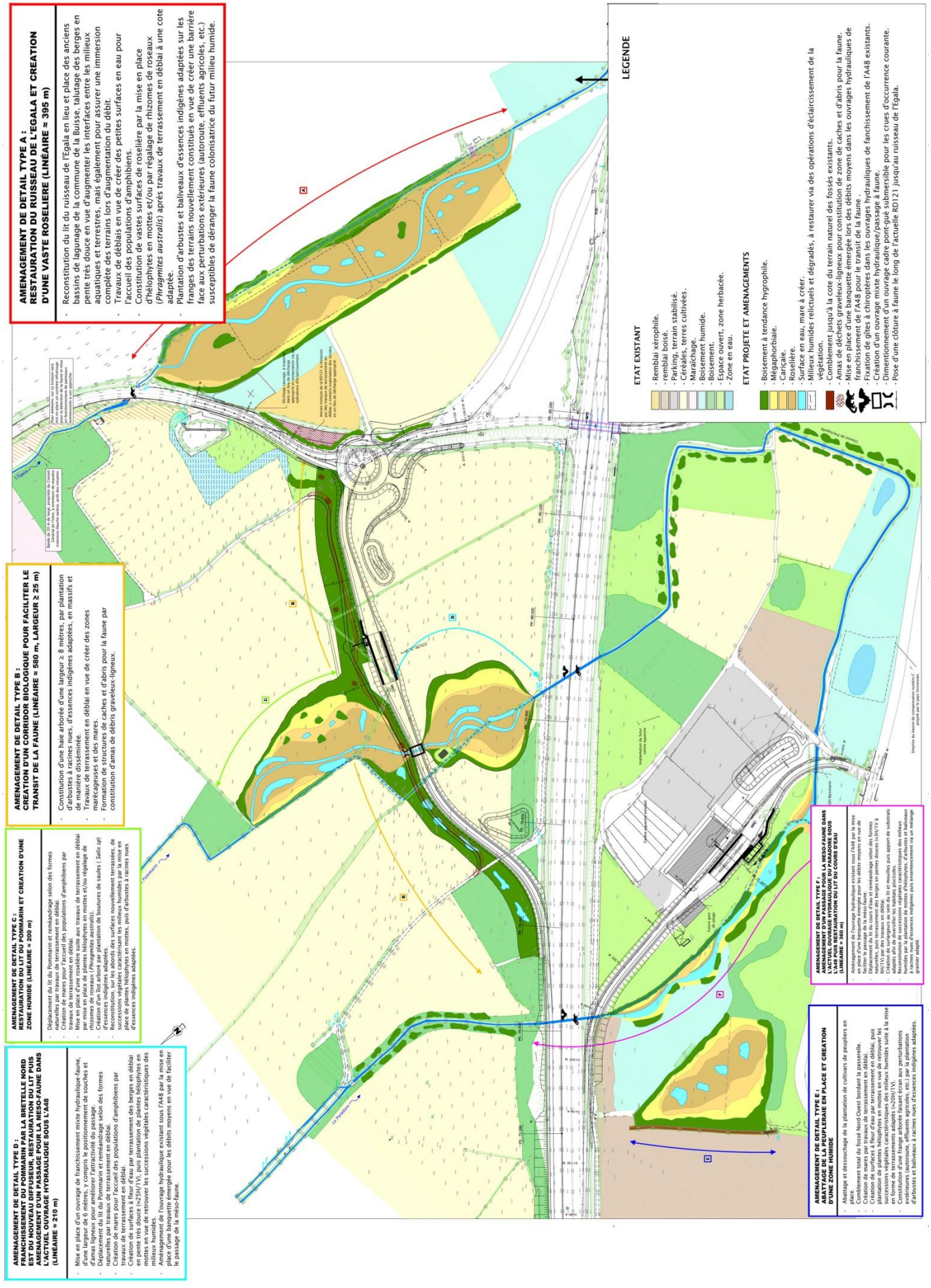
POINTS NOIRS DE L'ENVIRONNEMENT



5-3- Un milieu physique en évolution

La trame bleue est amenée à évoluer pour répondre à la création du double échangeur de Mauvernay. Le ruisseau du Pommarin va être dévié. Parallèlement des mesures de compensation de restauration hydro-écologique des milieux humides vont être mises en place.


LEGENDE:
Zonage Ur
Zones de mesures compensatoires
Echelle : 1/4000
0 40 80m 160m


AMENAGEMENT DE DETAIL TYPE A :
RESTAURATION DU RUISSEAU DE L'EGALA ET CREATION D'UNE VASTE ROSELIERE (LINÉAIRE ≈ 395 m)
- Reconstitution du lit du ruisseau de l'Egala en lieu et place des anciens bassins de lagunage de la commune de la Buisse, talutage des berges en pente très douce en vue d'augmenter les interfaces entre les milieux aquatiques et terrestres, mais également pour assurer une immersion complète des terrains lors d'augmentation du débit.
- Travaux de déblais en vue de créer des petites surfaces en eau pour l'accueil des populations d'amphibiens.
- Constitution de vastes surfaces de roselière par la mise en place d'hélophytes en mottes et/ou par régalage de rhizomes de roseaux (*Phragmites australis*) après travaux de terrassement en déblai à une cote adaptée.
- Plantation d'arbustes et baliveaux d'essences indigènes adaptées sur les franges des terrains nouvellement constitués en vue de créer une barrière face aux perturbations extérieures (autoroute, effluents agricoles, etc.) susceptibles de déranger la faune colonisatrice du futur milieu humide.
AMENAGEMENT DE DETAIL TYPE B :
CREATION D'UN CORRIDOR BIOLOGIQUE POUR FACILITER LE TRANSIT DE LA FAUNE (LINÉAIRE ≈ 580 m, LARGEUR ≥ 25 m)
- Constitution d'une haie arborée d'une largeur ≥ 8 mètres, par plantation d'arbustes à racines nues, d'essences indigènes adaptées, en massifs et de manière disséminée.
- Travaux de terrassement en déblai en vue de créer des zones marécageuses et des mares.
- Formation de structures de caches et d'abris pour la faune par constitution d'amas de débris graveleux-ligneux.
AMENAGEMENT DE DETAIL TYPE C :
RESTAURATION DU LIT DU POMMARIN ET CREATION D'UNE ZONE HUMIDE (LINÉAIRE ≈ 200 m)
- Déplacement du lit du Pommarin et reméandrage selon des formes naturelles par travaux de terrassement en déblai.
- Création de surfaces à l'eau par terrassement en déblai, puis plantation de plantes hélophytes en mottes et/ou régalage de rhizomes de roseaux (*Phragmites australis*) après travaux de terrassement en déblai.
- Mise en place d'une roselière suite aux travaux de terrassement en déblai par mise en place de plantes hélophytes en mottes et/ou régalage de rhizomes de roseaux (*Phragmites australis*).
- Création d'un îlot arboré par plantation de boutures de saules (*Salix sp*) d'essences indigènes adaptées.
- Reconstitution, sur les abords des surfaces nouvellement terrassées, de successions végétales caractéristiques des milieux humides par mise en place de plantes hélophytes en mottes, puis d'arbustes à racines nues d'essences indigènes adaptées.
AMENAGEMENT DE DETAIL TYPE D :
FRANCHISSEMENT DU POMMARIN PAR LA BRETELLE NORD EST DU NOUVEAU DIFFUSEUR, RESTAURATION DU LIT PUIS AMENAGEMENT D'UN PASSAGE POUR LA MESO-FAUNE DANS L'ACTUEL OUVRAGE HYDRAULIQUE SOUS L'A48 (LINÉAIRE ≈ 210 m)
- Mise en place d'un ouvrage de franchissement mixte hydraulique-faune, d'une largeur de 6 mètres, y compris le positionnement de souches et d'amas ligneux pour améliorer l'attractivité du passage.
- Déplacement du lit du Pommarin et reméandrage selon des formes naturelles par travaux de terrassement en déblai.
- Création de mares pour l'accueil des populations d'amphibiens par travaux de terrassement en déblai.
- Création de surfaces à l'eau par terrassement des berges en déblai en pente très douce (< 25%) puis plantation de plantes hélophytes en mottes en vue de retrouver les successions végétales caractéristiques des milieux humides.
- Aménagement de l'ouvrage hydraulique existant sous l'A48 par la mise en place d'une banquette émergée pour les débits moyens en vue de faciliter le passage de la meso-faune.
AMENAGEMENT DE DETAIL TYPE E :
ABATTAGE DE LA PEUPLERAIE EN PLACE ET CREATION D'UNE ZONE HUMIDE
- Abattage et dessouchage de la plantation de cultivars de peupliers en place.
- Comblement total du fossé Nord-Ouest bordant la passerelle.
- Création de surfaces à l'eau par terrassement en déblai, puis plantation de plantes hélophytes en mottes en vue de retrouver les successions végétales caractéristiques des milieux humides suite à la mise en place de plantes hélophytes en mottes.
- Constitution d'une frange arborée faisant écran aux perturbations extérieures (autoroute, effluents agricoles, etc.) par la plantation d'arbustes et baliveaux à racines nues d'essences indigènes adaptées.
AMENAGEMENT DE DETAIL TYPE F :
AMENAGEMENT D'UN PASSAGE POUR LA MESO-FAUNE DANS L'ACTUEL OUVRAGE HYDRAULIQUE DU PARADORE SOUS L'A48 ET RESTAURATION DU LIT DU RUISSEAU D'EGALA (LINÉAIRE ≈ 360 m)
- Aménagement de l'ouvrage hydraulique existant sous l'A48 par la mise en place d'une banquette émergée pour les débits moyens en vue de faciliter le passage de la meso-faune.
- Déplacement du lit du cours d'eau et reméandrage selon des formes naturelles par travaux de terrassement en déblai.
- Création de surfaces à l'eau par terrassement des berges en déblai en pente très douce (< 25%) puis plantation de plantes hélophytes en mottes en vue de retrouver les successions végétales caractéristiques des milieux humides.
- Création de rustangnuns au sein du lit et mouilles puis apport de substrats (blocs, galets, graviers) pour diversifier les écoulements.
- Reconstitution de successions végétales caractéristiques des milieux humides par la plantation de mottes d'hélophytes, d'arbustes et baliveaux à racines nues d'essences indigènes adaptées. Mise en place d'un merlon graminé adapté.
LEGENDE
ETAT EXISTANT
- Remblai xérophile.
- remblai boisé.
- Parking, terrain stabilisé.
- Céréales, terres cultivées.
- Maraîchage.
- Boisement humide.
- Boisement.
- Espace ouvert, zone herbacée.
- Zone en eau.
ETAT PROJETE ET AMENAGEMENTS
- Boisement à tendance hygrophile.
- Mégaphorbiale.
- Cariçaie.
- Roselière.
- Surface en eau, mare à créer.
- Milieux humides relictuels et dégradés, à restaurer via des opérations d'éclaircissement de la végétation.
- Comblement jusqu'à la cote du terrain naturel des fossés existants.
- Amas de déchets graveleux-ligneux pour constitution de zone de caches et d'abris pour la faune.
- Mise en place d'une banquette émergée lors des débits moyens dans les ouvrages hydrauliques de franchissement de l'A48 pour le transit de la faune .
- Fixation de gîtes à chiroptères dans les ouvrages hydrauliques de franchissement de l'A48 existants.
- Création d'un ouvrage mixte hydraulique/passage à faune.
- Dimentionnement d'un ouvrage Cadre pont'gué submersible pour les crues d'occurrence courante.
- Pose d'une clôture à faune le long de l'actuelle RD121 jusqu'au ruisseau de l'Egala.

Au nord de l'autoroute, l'aménagement du franchissement du Pommarin par la bretelle nord-est du nouveau diffuseur conduit à la restauration du lit puis à l'aménagement d'un passage pour la méso-faune dans l'actuel ouvrage hydraulique sous l'A48. Le projet prévoit :

- la mise en place un ouvrage de franchissement mixte hydraulique-faune,
- le déplacement du lit du Pommarin et le reméandrage selon des formes naturelles,
- la création de mares pour l'accueil des populations d'amphibiens,
- la création de surfaces à fleur d'eau puis plantation de plantes hélophytes en mottes en vue de retrouver les successions végétales caractéristiques des milieux humides,
- l'aménagement de l'ouvrage hydraulique existant sous l'A48 par la mise en place de banquette émergée pour les débits moyens en vue de faciliter le passage de la méso-faune.

La restauration du lit du Pommarin a fait l'objet d'une réflexion globale permettant la création d'une zone humide. Ainsi, le projet permet, en plus des éléments cités ci-dessus, de :

- mettre en place une roselière avec des plantes hélophytes et/ou régalage de rhizomes de roseaux,
- créer un ilot arboré par plantation de boutures de saules,

Le projet de l'A48 impacte les déplacements des animaux. Un corridor biologique est donc mis en place pour faciliter le transit de la faune. Il est constitué d'une haie arborée par plantation d'arbustes à racines nues, en massifs et de manière disséminée. Des zones marécageuses et des mares seront créées. Le projet sera également l'occasion de mettre en place des structures de caches et d'abris pour la faune par la constitution d'amas de débris graveleux-ligneux.

Le ruisseau de l'Egala est également impacté par les travaux. Son lit sera reconstitué en lieu et place des anciens bassins de lagunage de la commune avec un talutage des berges en pente très douce en vue d'augmenter les interfaces entre les milieux aquatiques et terrestres. En accompagnement, des petites surfaces en eau pour l'accueil des populations d'amphibiens seront mises en œuvre ainsi qu'une vaste surfaces de roselières.

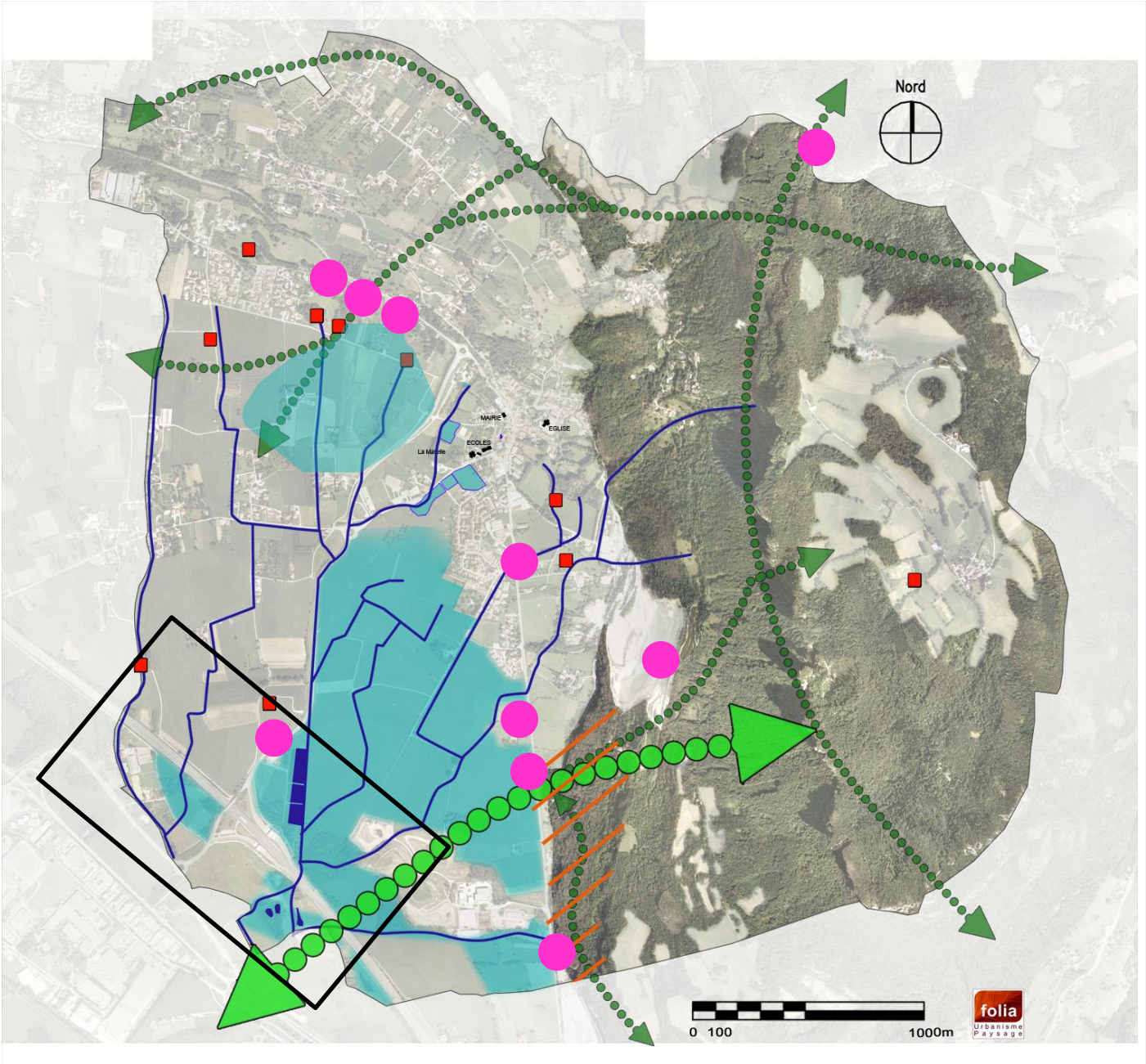
Au sud de l'autoroute, il est prévu :

- la création d'une zone humide suite à l'abattage de la peupleraie,
- l'aménagement d'un passage pour la méso-faune dans l'actuel ouvrage hydraulique du Paradore sous l'A48 pus la restauration du lit su cours d'eau.

CONCLUSION CHAPITRE 1

.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



Préserver le corridor biologique majeur de la cluse de Voreppe

Préserver le continuum forestier

Préserver le continuum aquatique

Améliorer et résoudre les points de conflits dans les déplacements de la faune

Préserver la zone humide

Préserver les petites zones humides

Préserver la ZNIEFF

Reconstitution du milieu physique et mise en place de mesures de compensation (création du double échangeur de Mauvernay)

CHAPITRE 2 :
LES GRANDS TRAITS DU PAYSAGE COMMUNAL

1 – LA TRAME BLEUE ET LA TRAME VERTE

1-1- L'eau dans le paysage : La trame bleue

L'eau est une composante naturelle très présente dans la commune, surtout dans la plaine, ancienne zone marécageuse. Les ruisseaux et cours d'eau sont très nombreux à cet endroit. Les plus importants sont le ruisseau du Gorgeat, le ruisseau de l'Egala, le ruisseau de Pirot, le ruisseau de Fontabert en limite communale.





La présence de l'eau est également forte dans le reste du territoire par la présence de plusieurs fontaines. On compte aussi un lavoir et des sources qui apparaissent dans la montagne. Il faut noter que les plus grands plans d'eau de la commune sont ceux du lagunage. Avec une fonction d'épuration, ils ne peuvent donc assurer une qualité et une fonction ludique ou de loisirs.



Fontaine au centre bourg

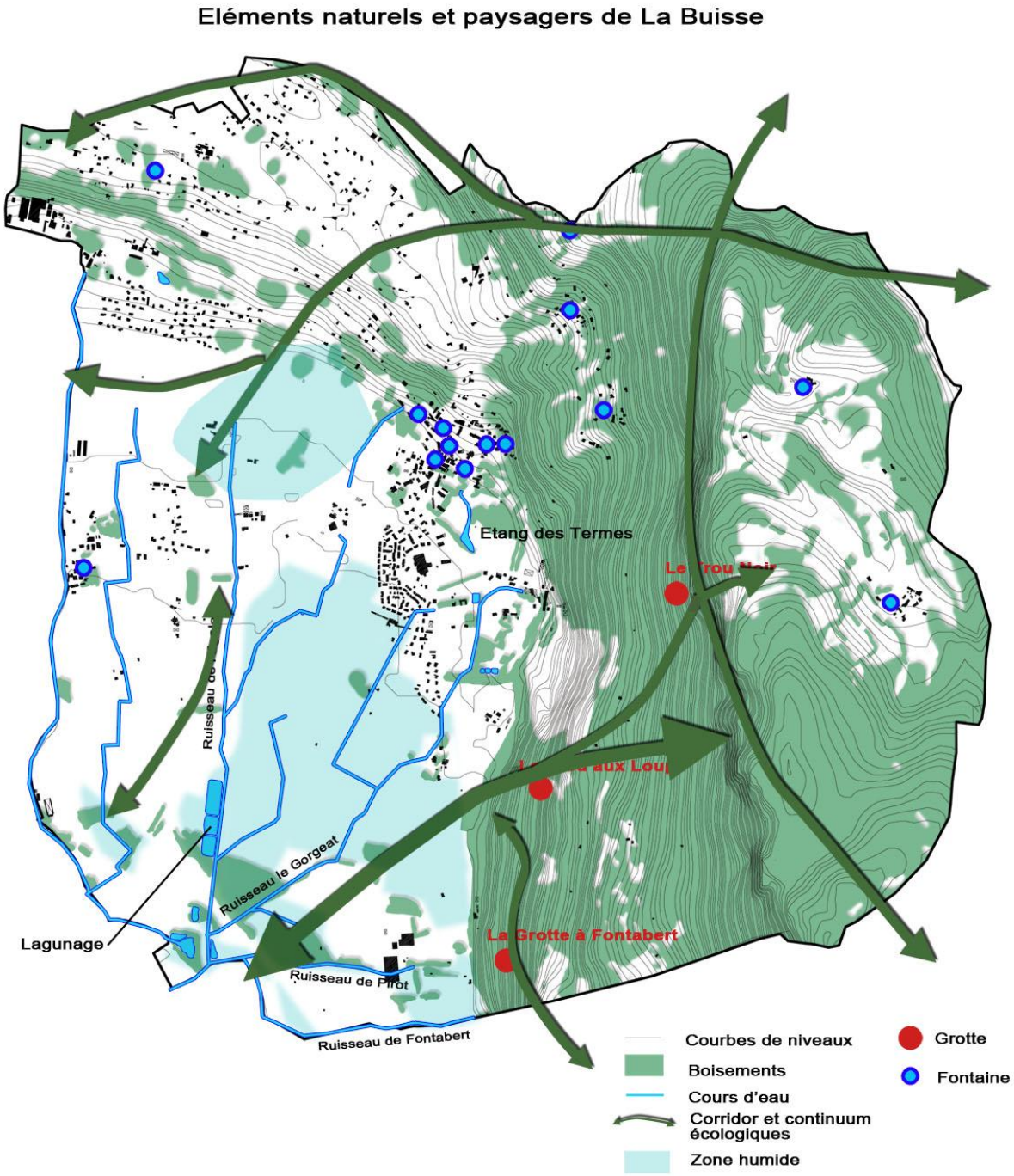


Fontaine au grand Ratz



Fontaine vers Les Combes

L'EAU DANS LE PAYSAGE



1-2- L'arbre dans le paysage : la trame verte

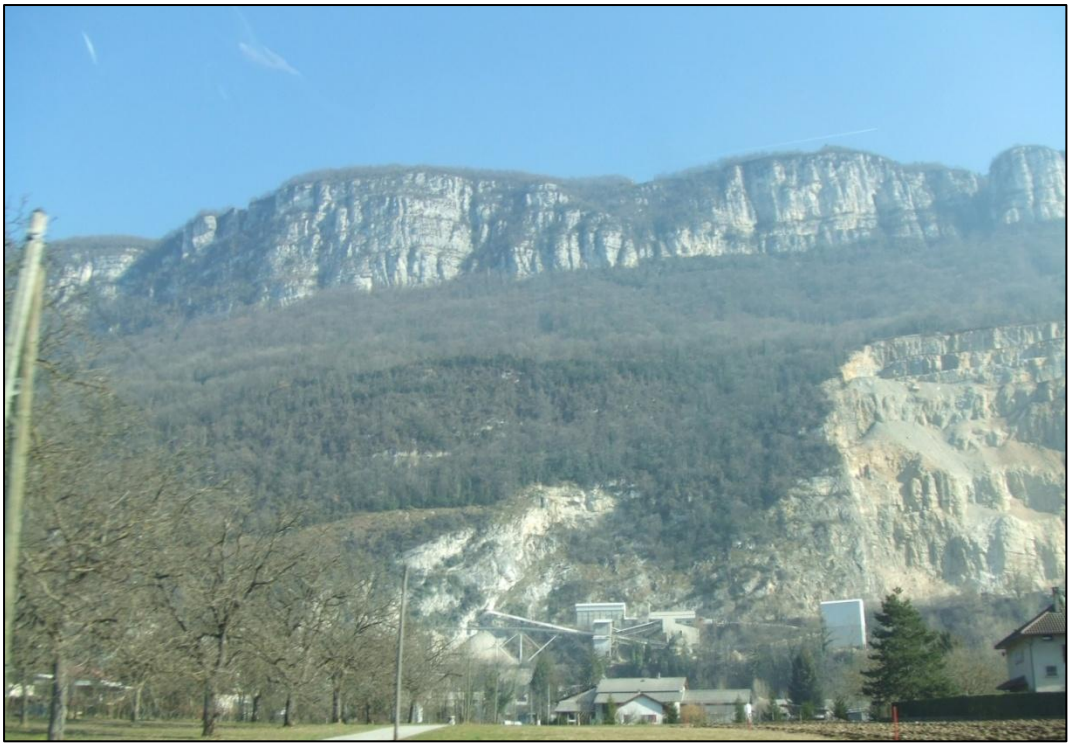
La végétation est bien présente sur la commune. Elle est une composante importante de l'image de la commune et de la qualité du cadre de vie.

A l'est de la commune, l'arbre est présent sous forme de forêt. Cette couverture boisée est constituée de quelques feuillus et principalement de conifères. Elle recouvre la montagne du Grand Ratz sur ces pentes les plus abruptes. Elle est aussi présente sur le plateau et entoure le hameau et les exploitations agricoles qui y sont situés.





La forêt au Grand Ratz



La forêt de la montagne du Grand Ratz n'est interrompue que par la verticalité des falaises et par la carrière

L'arbre est également présent sous forme de boisements plus petits. On trouve ainsi des bois sur la côtière en limite de Coublevie, des bois disséminés sur les coteaux du Gros Bois (notamment le long de la RD1075). Dans la plaine, les boisements sont rares et de petites envergures. La plus grande superficie boisée se situe au sud du lagunage.



La côtière boisée



Des arbres peu présents dans la plaine, sous forme de haies

La commune ne possède pas de ripisylve le long des ruisseaux. Cela peut s'expliquer la culture intense des terres et par la canalisation de ces petits cours d'eau. Dans le bourg, le végétal est peu présent. L'arbre accompagne les places publiques (notamment autour de l'église, présence anecdotique place de la mairie). Il est aussi présent dans les espaces privatifs des logements ou dans les espaces résiduels, principalement les dénivelés importants.

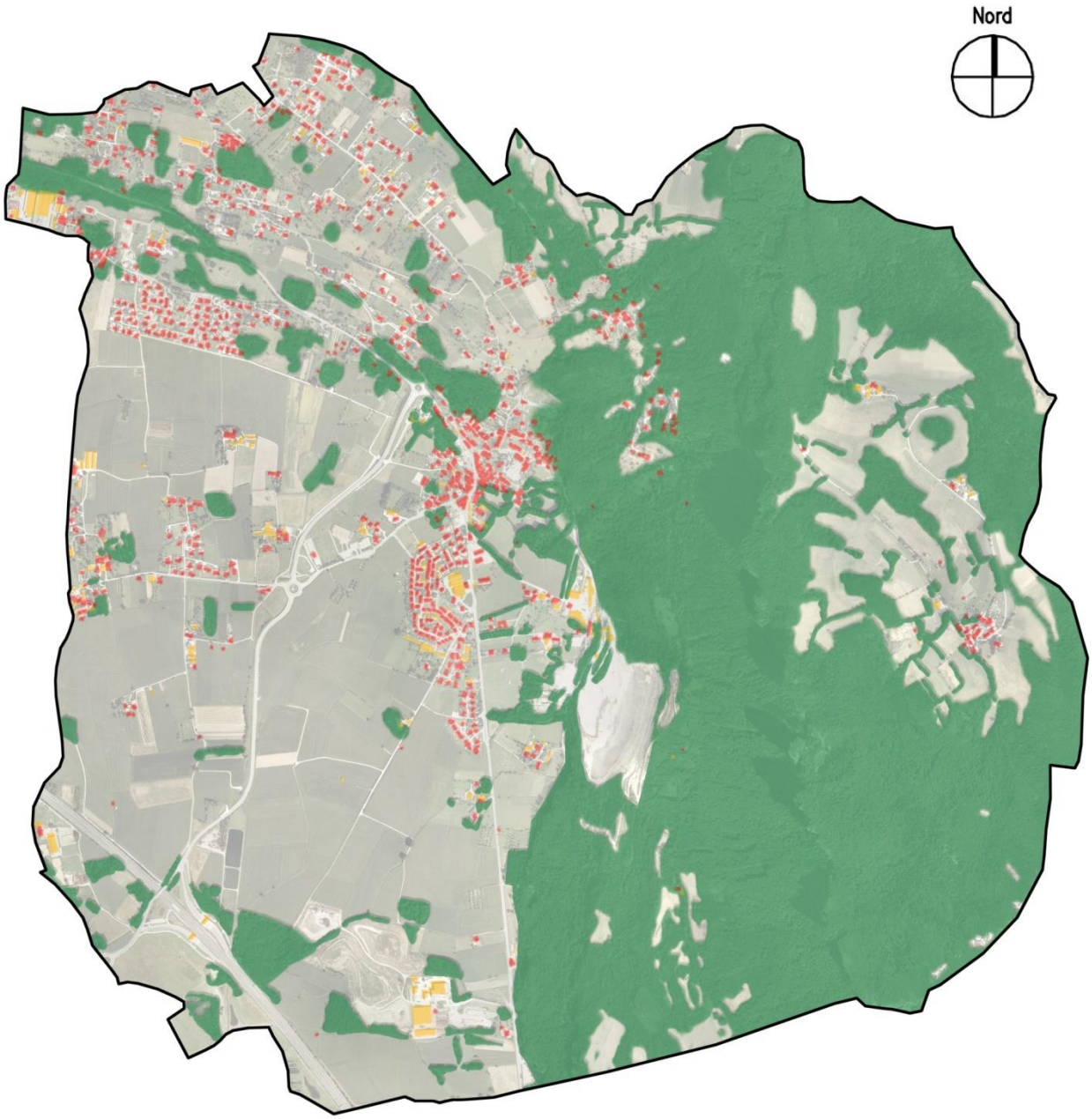


Place de l'église



A proximité de la mairie

L’ARBRE DANS LE PAYSAGE



2 – LES UNITES PAYSAGERES

La région du Voironnais bénéficie d'une situation exceptionnelle, en bordure des massifs alpins et à la rencontre de plusieurs territoires, au nord de la ville de Grenoble. Ainsi, la commune de La Buisse s'inscrit dans ce contexte territorial particulier, lié à la présence du massif de la Chartreuse à l'Est, du massif du Vercors au sud, de la plaine de l'Isère, qui s'étend à l'ouest, et du cirque de Moirans qui forme un amphithéâtre jusqu'aux contreforts de la Chartreuse sur la commune de La Buisse.

Ce territoire de contrastes, offre de belles perceptions sur les massifs montagneux alentours (massif de la Grande Sure, 1920m d'altitude) en arrière-plan, et sur la cluse de Voreppe, qui constitue « la porte d'entrée des Alpes » ; l'ensemble formant un panorama spectaculaire.

En bordure nord de cet ensemble paysager, les collines forment, de la Buisse à Vourey, « l'amphithéâtre de Moirans », où une succession de plateaux agricoles et de coulées vertes, s'inscrit plus discrètement dans le paysage. Ces plateaux se caractérisent par la présence de nombreux vergers de noyers.

L'urbanisation s'est développée de façon importante le long des grands axes de communication (autoroute A48, RD1085, RD1092,…) et les villages et hameaux ont trouvé leur place sur la succession de plateaux et de terrasses, ainsi que dans la plaine alluviale de l'Isère.

Ainsi, le territoire communal, principalement composé de la plaine alluviale de l'Isère et des coteaux et des contreforts de la Chartreuse, s'inscrit dans un contexte paysager où les massifs Montagneux sont omniprésents en arrière-plan, bien que ce soit la carrière de La Buisse qui attire en premier le regard.

La commune de La Buisse demeure très rurale et montagnarde, un peu en retrait des grands axes et des grands pôles d'activités comme Centr'Alp et dont le bourg et les hameaux ont conservés un caractère rural et patrimonial marqué.

La Buisse vue depuis l'Amphithéâtre

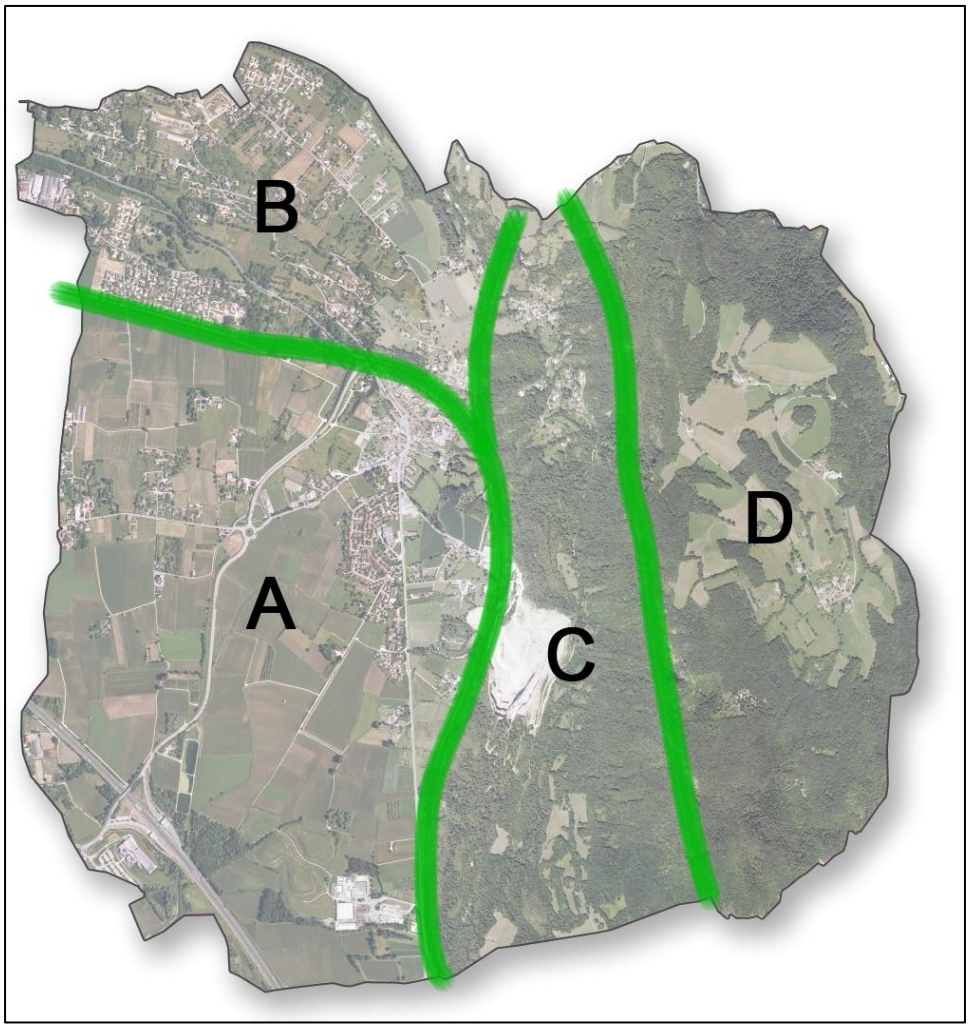


Analyse des entités paysagères

Le territoire de la commune de La Buisse est perçu dans sa globalité comme une plaine agricole située aux pieds de la Chartreuse et délimités par les coteaux Nord.
Le bourg se situe au-dessus de la plaine, à la transition entre cette dernière et les coteaux, ce qui permet de distinguer quelques éléments depuis la plaine comme le clocher, le couvent et, localement, la RD1075.
Les falaises et boisements sont également des éléments marquants du paysage, avec la carrière en point de mire. Le secteur du Grand Ratz est, quant à lui, plus confidentiel et se découvre au gré des promenades dans ce paysage de moyenne montagne.

Nous avons distingués 4 entités paysagères bien distinctes. Chacune possède des caractéristiques environnementales, patrimoniales déterminant l'identité du paysage.

LES ENTITES PAYSAGERES



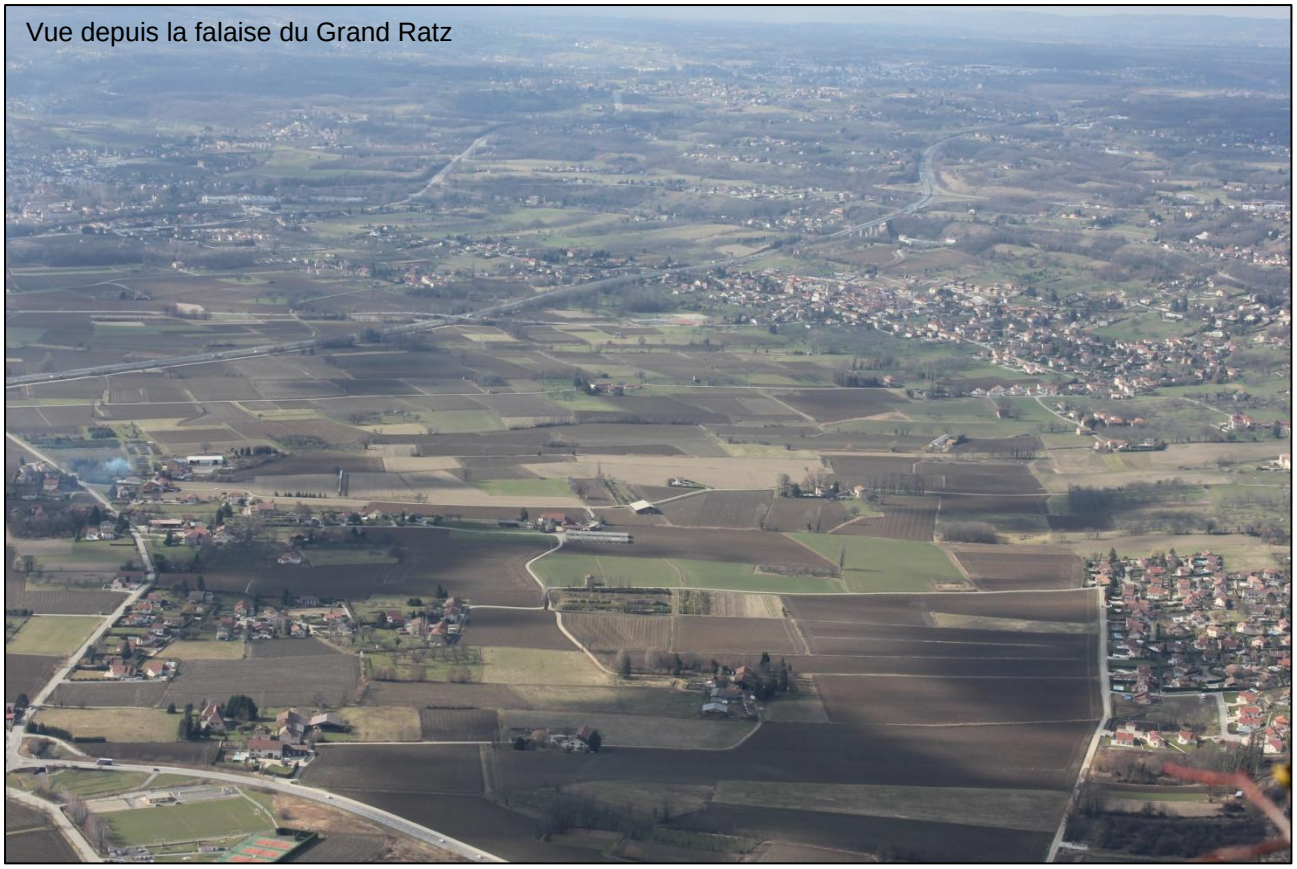
2-1-1- La plaine agricole (entité paysagère A)

Cette entité, située entre les coteaux, l'autoroute A48 et la Chartreuse, est principalement constituée d'espaces agricoles (cultures industrielles), entrecoupés de quelques hameaux et bordés de quelques masses boisées (zone humide de l'Eterpa).
La voie nouvelle qui permet de relier Moirans à La Buisse, constitue un élément marquant de la plaine agricole, dans la mesure où cette dernière est perceptible d'assez loin, du fait de sa position en léger remblais et de l'absence d'écran végétal.

En effet, cette entité est séquencée par les infrastructures, la zone du centre de traitement des déchets du pays Voironnais et par les zones de bâtis du Gay et de Grand Champ. Les cours d'eau sont peu marqués du fait de l'absence de végétation rivulaire et la faiblesse du maillage bocager permet de vastes échappées visuelles.



Vue depuis la falaise du Grand Ratz

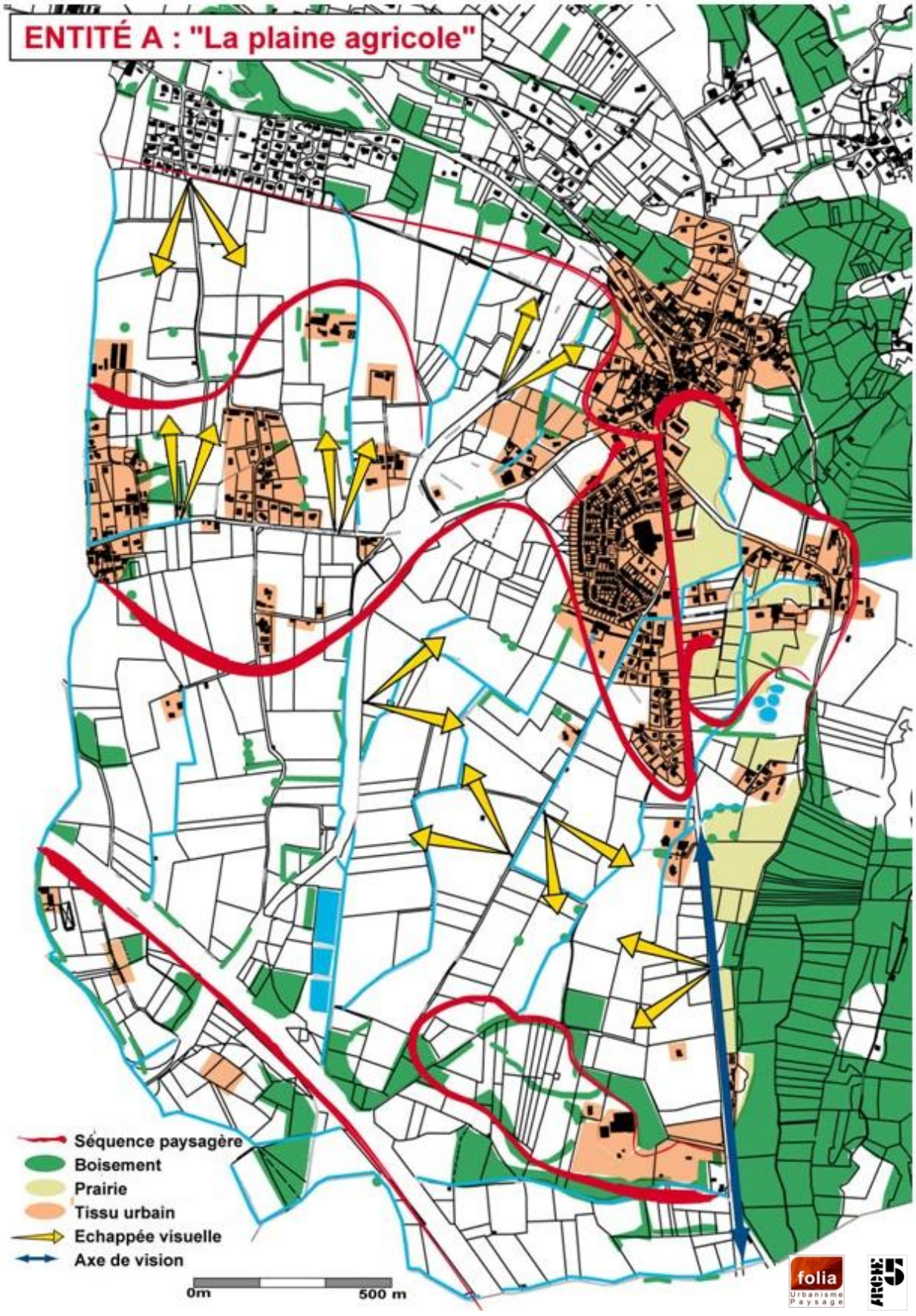


Vue depuis le couvent



Vue depuis la RD120, à l'ouest de l'A48




ENTITÉ A : "La plaine agricole"
Séquence paysagère
Boisement
Prairie
Tissu urbain
Echappée visuelle
Axe de vision
0m
500 m
folia
Urbanisme
Paysage

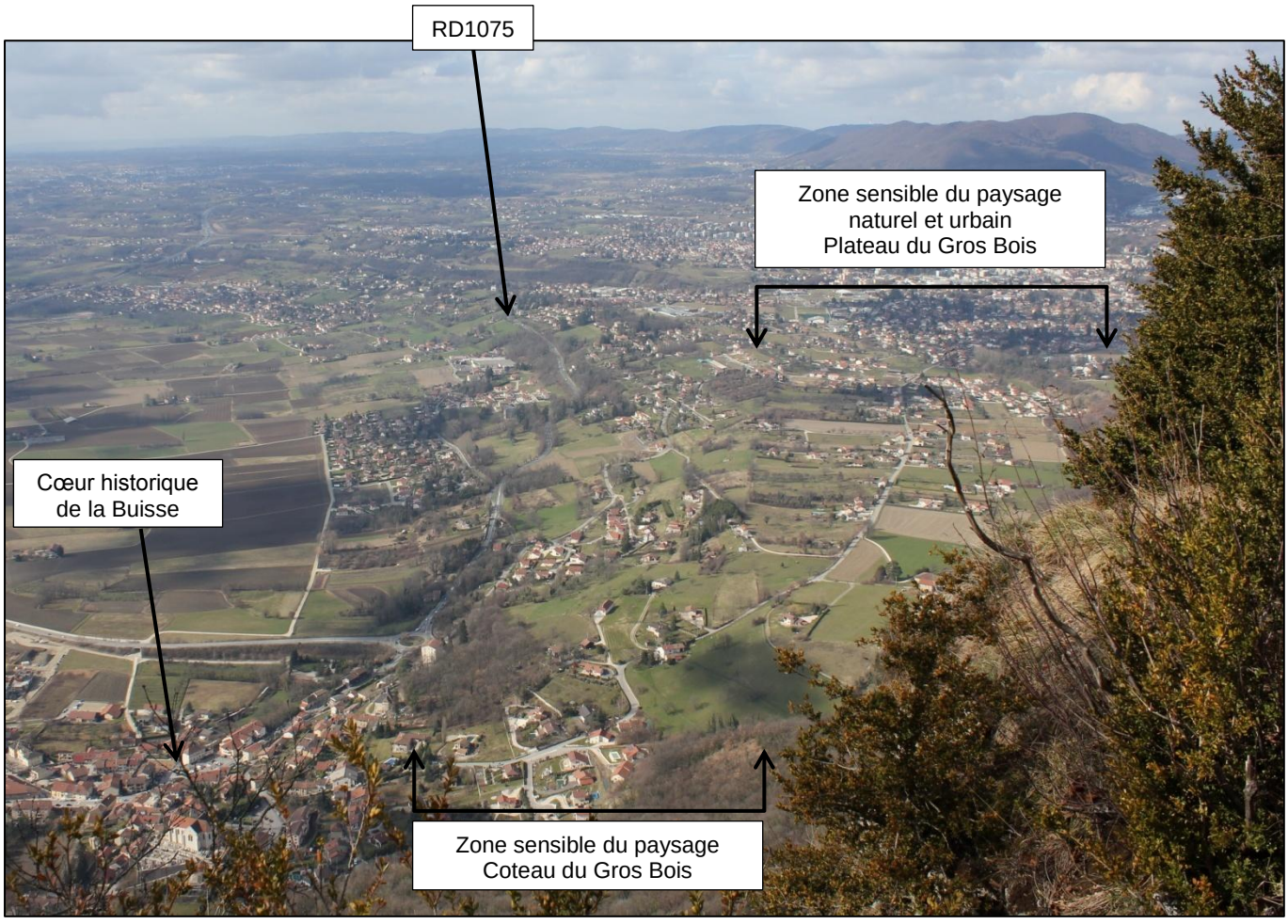
2-1-2- Les coteaux (entité paysagère B), boisements et falaises (entité C)

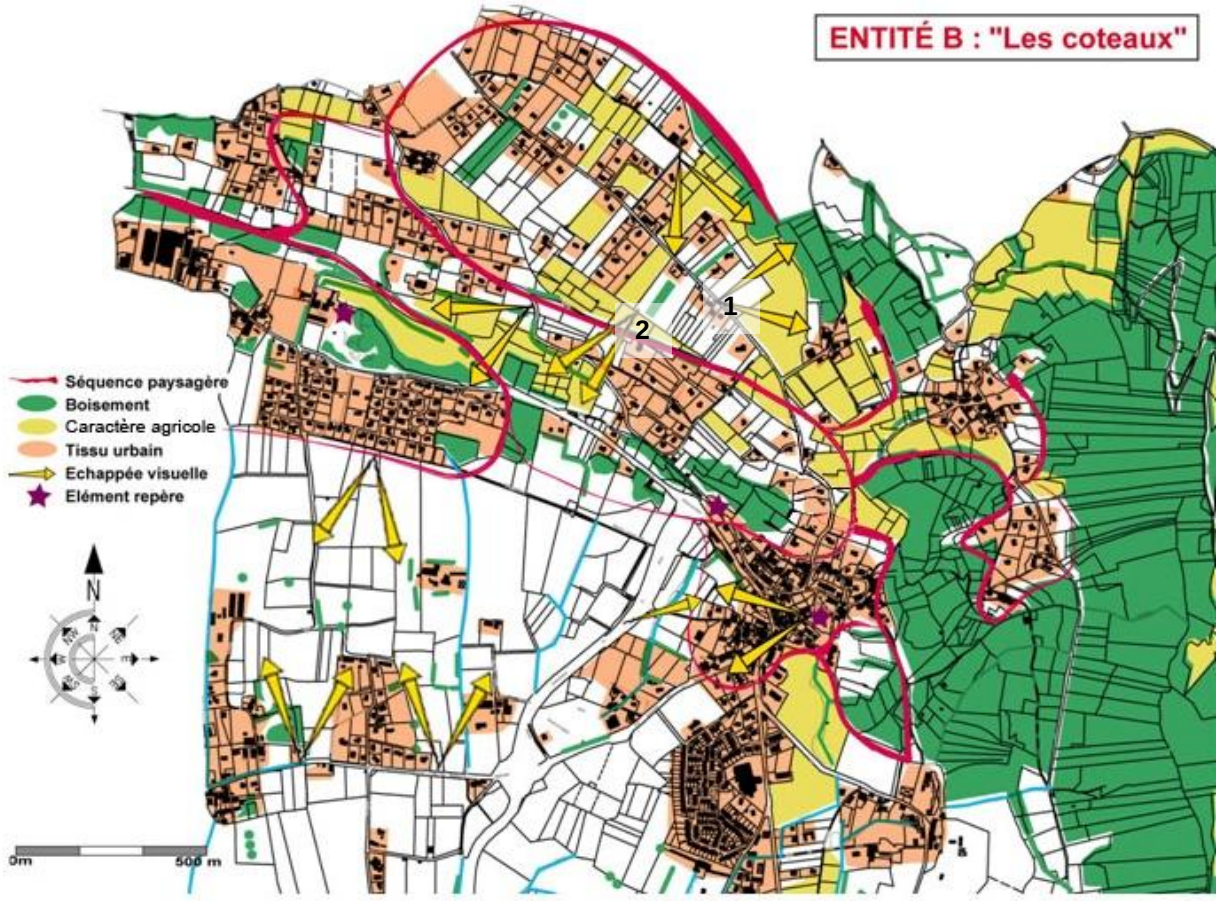
Cette entité paysagère est constituée d'une succession de plateaux agricoles en terrasses et de côtières boisées, qui constituent des coulées vertes. Ce secteur, au caractère rural marqué, est principalement occupé par des prairies naturelles de fauche à grande diversité floristique et par des vergers.
Un premier plateau agricole de part et d'autre de la route de Champ Chabert offre de belles perceptions sur les falaises, les boisements et la côtière boisée du Gros Bois.

Entre ce plateau et la RD1075, le relief est plus marqué, ce qui limite le développement des habitations. Plus à l'Est, le noyau historique de La Buisse s'individualise, enclavé au pied de la falaise, et il faut s'aventurer au-dessus du bourg pour découvrir le hameau des Combes, bien intégré dans la végétation. Le bourg de La Buisse est valorisé par du bâti ancien de qualité et de nombreux éléments patrimoniaux.
Plus au Sud, le paysage (entité C) est composé des contreforts de la Chartreuse avec la carrière fortement perceptible en de nombreux points, les boisements et les falaises.

Vue sur les coteaux (gros bois) depuis la plaine







La caractéristique de cette entité est sa composante urbaine et paysagère spécifique liée à l'alternance de poches bâties et de coupures vertes agricoles ou naturelles. Ces coupures forment des continuités vertes participant à la constitution de la trame verte de la commune. Une partie d'entre elles jouent également le rôle de corridor biologique.





2-1-3- Le secteur du Grand Ratz (entité paysagère D)

Le plateau du Grand Ratz constitue secteur particulier, un secteur à part par rapport à la plaine.
En effet, ce paysage de moyenne montagne, appartenant à l'entité de la Haute Chartreuse, est constitué de boisements et de haies bien développés et de petits vallons principalement occupés par des prairies de fauche à grande valeur floristique et fourragère.
L'activité agricole est bien représentée et le patrimoine rural de moyenne montagne est bien conservé. Plusieurs chemins de randonnée permettent d'accéder au point de vue situé sur la corniche au-dessus du village, ainsi qu'à la plate-forme d'envol pour la pratique du vol libre.

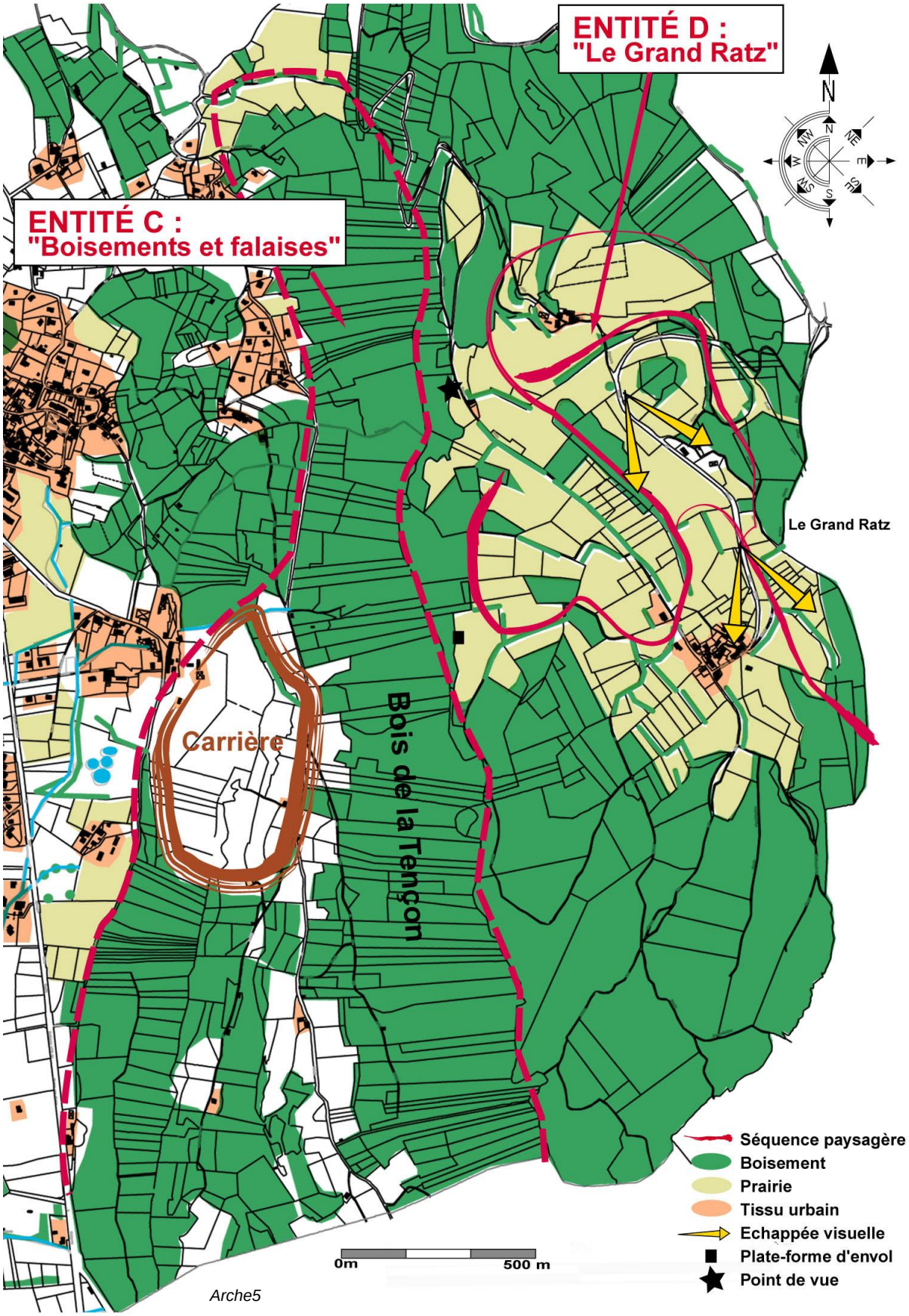


Vue depuis la route du Grand ratz








ENTITÉ D :
"Le Grand Ratz"
ENTITÉ C :
"Boisements et falaises"
N
Le Grand Ratz
Carrière
Bois de la Tençon
0m
500 m
Séquence paysagère
Boisement
Prairie
Tissu urbain
Echappée visuelle
Plate-forme d'envol
Point de vue

Arche5

3 – SYNTHESE DES SENSIBILITES ET DES ENJEUX PAYSAGERS

Afin de valoriser et de protéger le patrimoine paysager de la commune de St Victor de Morestel, il est nécessaire de tirer parti du diagnostic du paysage communal, en synthétisant les grands enjeux paysagers :

Ainsi, sur l'ensemble de la commune, il va notamment être nécessaire de :

- au sein de la plaine agricole :
  - Conserver l'unité de la plaine agricole
  - Préserver les boisements paysagers existants
  - Préserver voire replanter les éléments caractéristiques de la plaine (saule têtard)
  - Contrôler le développement du hameau du Gay en limitant l'impact sur l'espace agricole
  - Préserver le bâti ancien du centre-bourg et traiter les entrées de ville

- au sein du secteur des Coteaux :
  - Traiter les franges entre urbanisation et agriculture dans la plaine
  - Préservation du parc du Château dans le secteur des bas de pente
  - Préserver la pente de l'urbanisation
  - Organiser le développement en intégrant les qualités paysagères au plateau du gros Bois

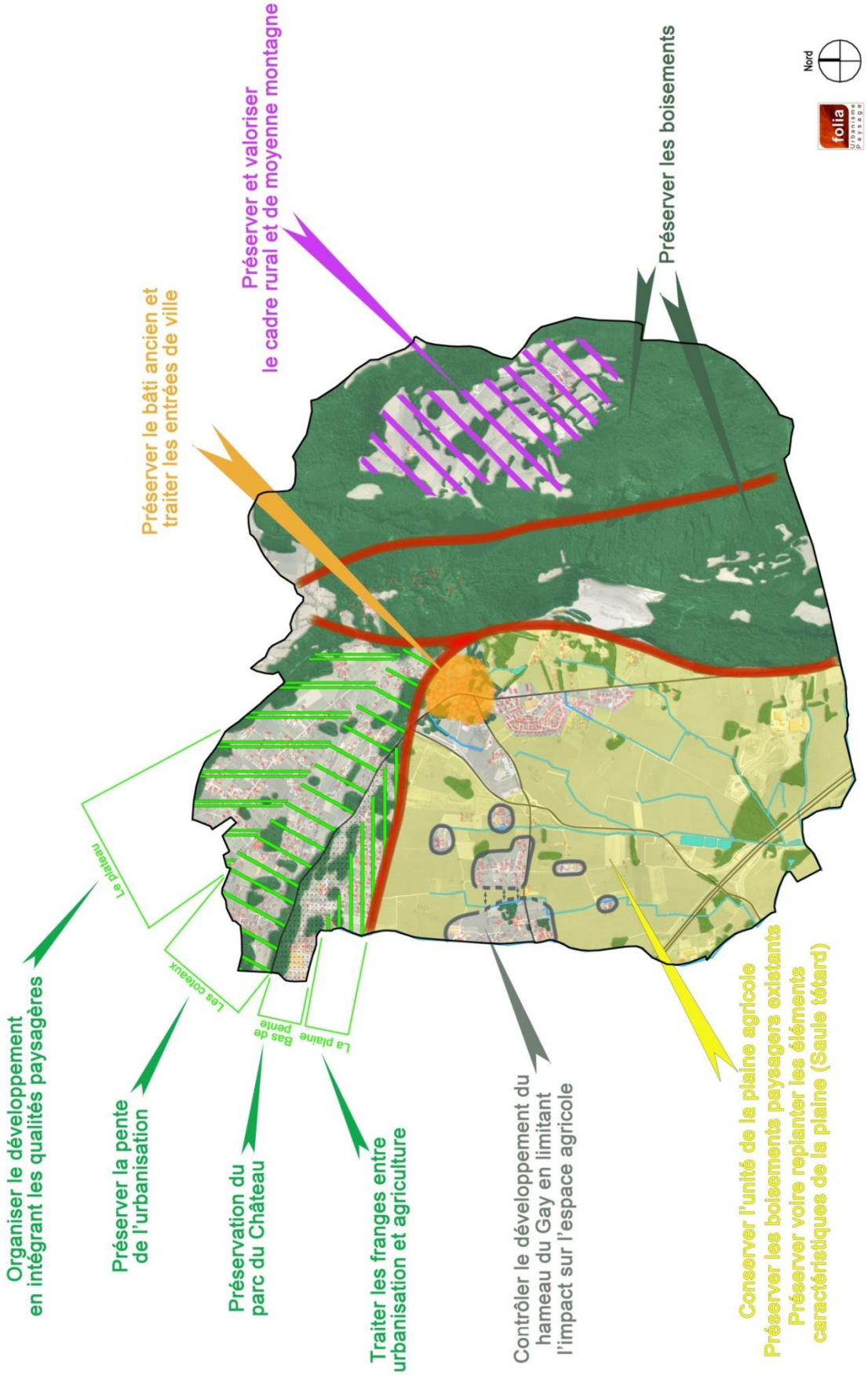
- au sein des falaises :
  - préserver les boisements

- au sein du plateau du Grand Ratz :
  - préserver les boisements
  - préserver et valoriser le cadre rural et de moyenne montagne

CONCLUSION CHAPITRE 2

.

ENJEUX PAYSAGERS



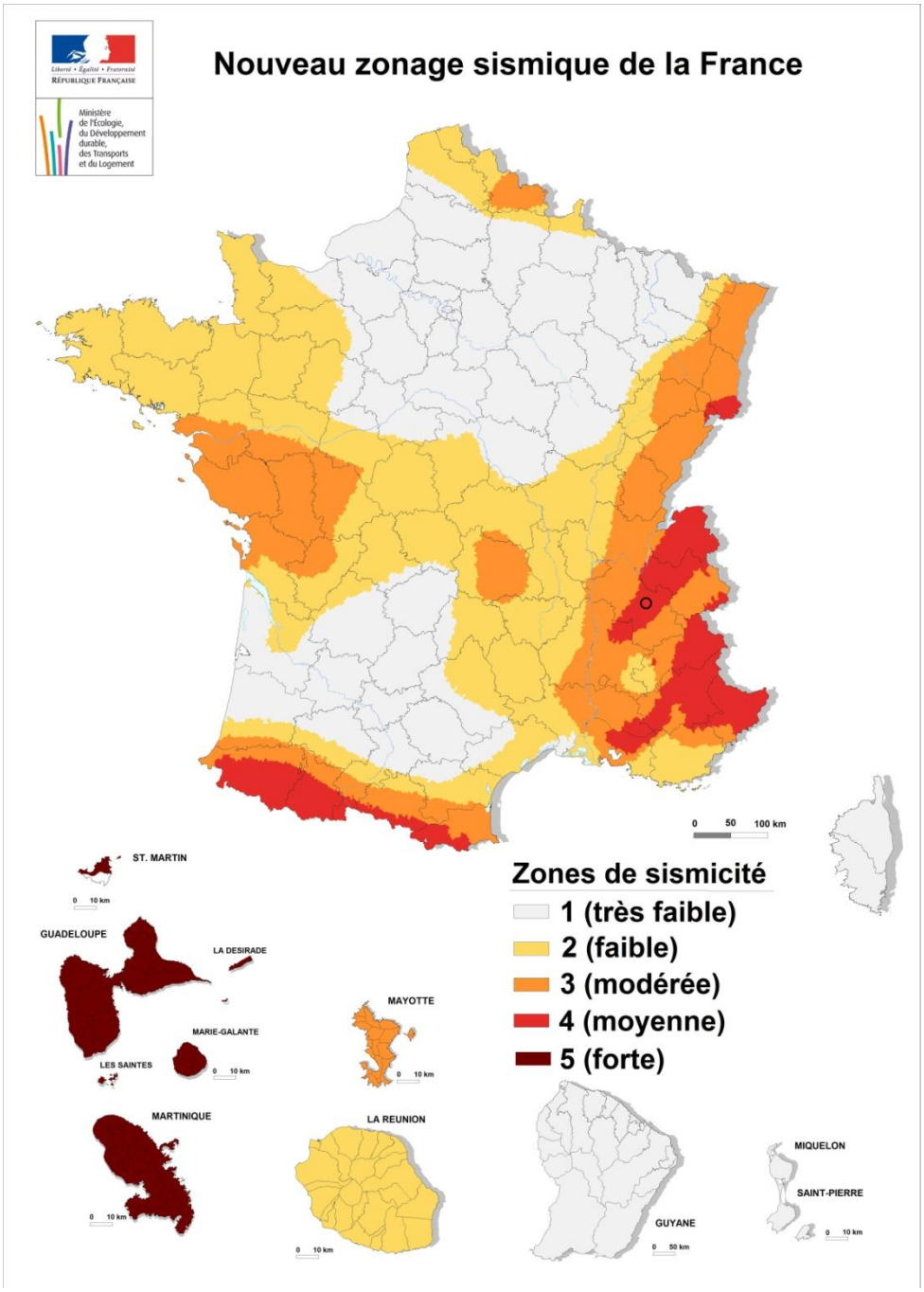
CHAPITRE 3 :
LES RISQUES ET POLLUTIONS

1 – LES RISQUES

1-1- Le risque sismique

Selon la nouvelle réglementation parasismique[1] La Buisse est classé en zone de sismicité à aléa moyen. La réglementation concerne les bâtiments « à risque normal », pour lesquels les conséquences d'un séisme sont limitées à la structure même du bâtiment et à ses occupants.

La Buisse fait donc partie des communes soumises au plus fort risque sismique en France métropolitaine. Les conséquences sur les constructions est donc relativement important.



Réglementation sur les bâtiments neufs

L'Eurocode 8 s'impose comme la règle de construction parasismique de référence pour les bâtiments. La réglementation conserve la possibilité de recourir à des règles forfaitaires dans le cas de certaines structures simples.

Réglementation sur les bâtiments existants

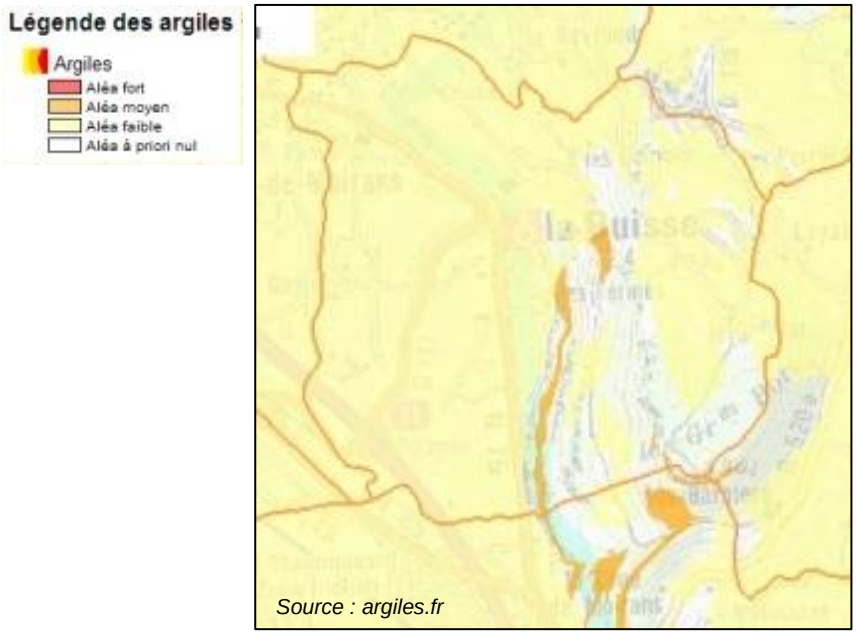
La réglementation n'impose pas de travaux sur les bâtiments existants. Si des travaux conséquents sont envisagés, un dimensionnement avec une minoration de l'action sismique à 60% de celle du neuf.

[1] *Textes législatifs du 22/10/2010, applicables au 1er mai 2011. Précédemment la Buisse était classé en zone de sismicité 1b (sismicité faible).*

1-2- L'aléa de retrait-gonflement des argiles

Le retrait-gonflement des sols argileux concerne la France entière et constitue le second poste d'indemnisation aux catastrophes naturelles affectant les maisons individuelles. Il est causé par le gonflement mais surtout par le retrait des argiles. L'argile, plutôt proche de l'état de saturation dans les milieux tempérés et donc avec peu de potentiel de gonflement, est responsable de mouvements importants du sol en période de sécheresse.

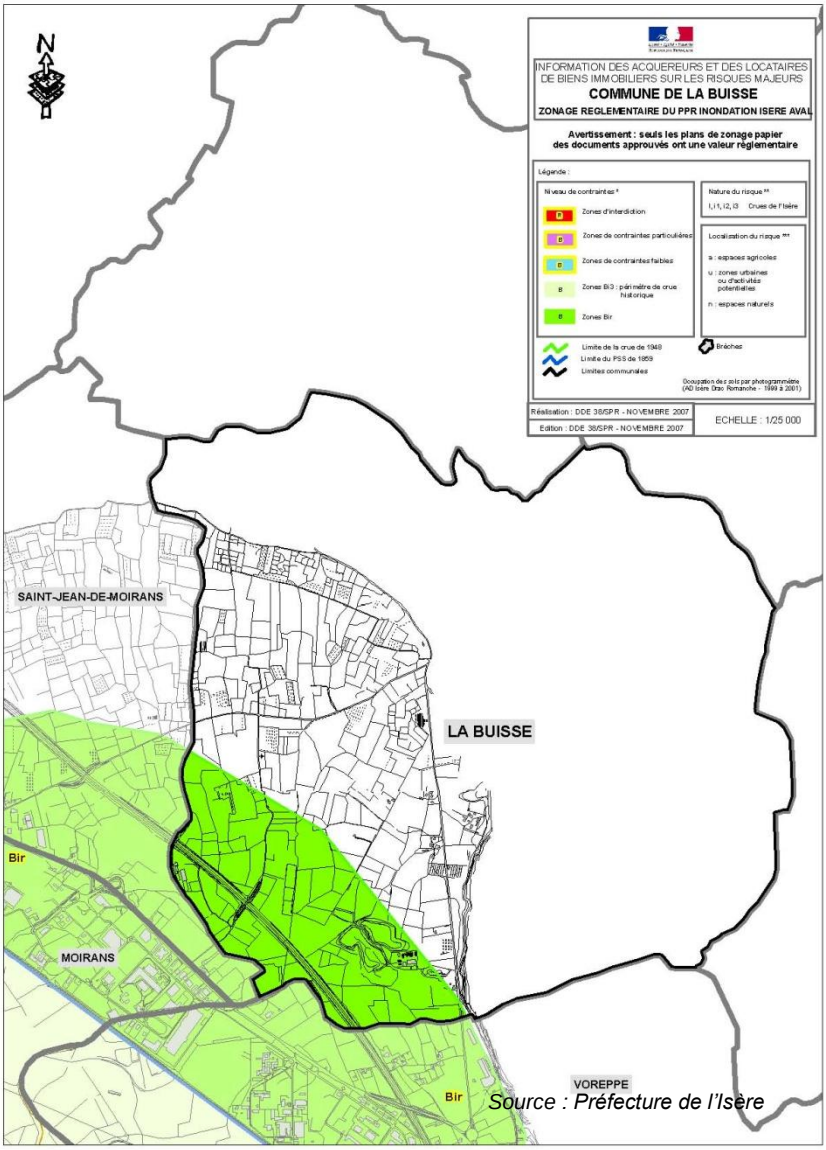
La commune est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles dans la partie est de la commune, principalement dans les falaises du Grand Ratz. Le reste du territoire est concernée majoritairement par un aléa faible, voire nul.



Source : argiles.fr

1-3- Les risques d'inondation

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Isère Aval approuvé le 29/08/2007. Elle est classée en zone verte Bir. Ce qui signifie qu'elle n'est pas soumise à l'aléa inondation, mais elle est susceptible d'être soumise au risque d'inondation par remontée de nappe ou refoulement par les réseaux.
Ce classement impose des règles d'urbanisme et de constructions.

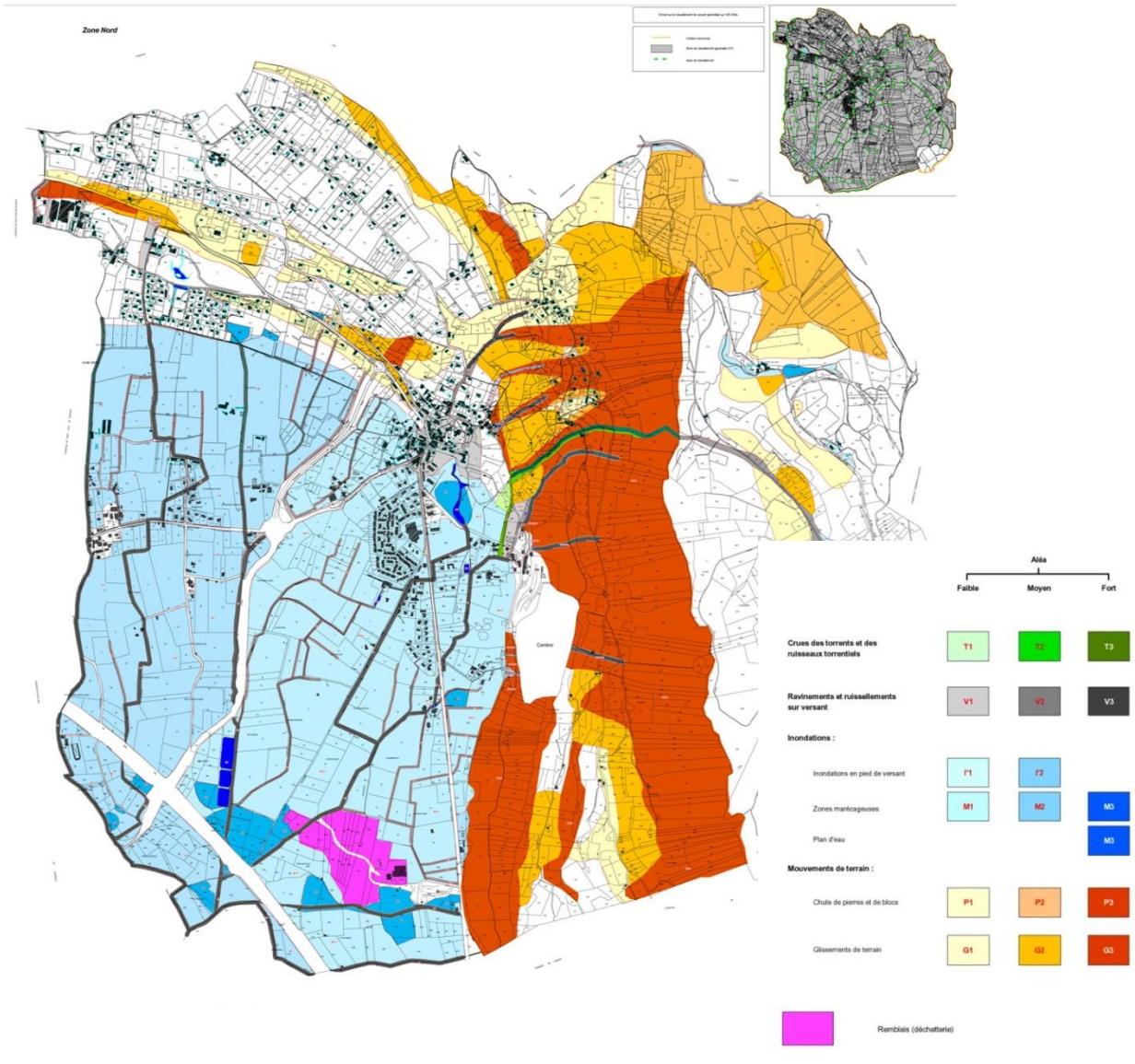


Source : Préfecture de l'Isère

1-4- Autres risques naturels

La carte des risques naturels a été actualisée actilisées dans le cadre de l'élaboration du PLU. Cette carte indique la présence :

- de zones menacées par **des chutes de pierres**, au niveau du hameau des Combes. En effet, le massif du Grand Ratz présente sur son versant Ouest d'importantes barres rocheuses qui peuvent générer des chutes de pierres et des écroulements qui se propageraient dans les pentes fortes en aval. L'érosion au niveau des parois rocheuses peut paraître peu active, mais le plus souvent, les blocs de taille moyenne sont arrêtés par la végétation dense. Toutefois des blocs supérieurs au m^3 ne seraient pas stoppés. Ainsi, une grande partie du balcon sur lequel est établi le hameau des Combes est exposé à ce risque avec plus ou moins d'intensité selon si l'on se trouve sur une crête ou au droit d'un couloir. En cas de destruction de la forêt (incendie, maladie,…), le risque serait considérablement aggravé. Au Sud de la carrière, la falaise inférieure génère également des chutes de pierres ;
- de quelques **zones submersibles** de fond de vallée et de zones de ruissellements urbains en centre bourg, lors des forts épisodes pluvieux. En effet, en cas d'orage, comme en février 1991 et décembre 1992, des ruissellements intenses convergent sur la zone de la cimenterie et sur le bourg. Aux eaux superficielles s'ajoutent celles de l'émergence karstique de la résurgence de La Buisse dont le débit de pointe peut être très élevé. Le ruisseau du Gorgeat, canalisé et couvert ne collecte alors pas le surplus et les eaux dévalent les rues du village jusqu'à la route nationale (source : Alpes-Geo-Conseil - Août 1994) ;
- de **zones de glissements** de terrain constatés au niveau des coteaux. En ce qui concerne ces zones d'instabilité de terrain, on précisera que cette cartographie a été réalisée à l'échelle du 1/10 000eme et qu'une analyse plus fine à l'échelle cadastrale serait à mener afin de prévoir précisément les zones à risques majeurs.



Quelques repères :
La commune a fait l'objet de 3 arrêtés de catastrophes naturelles :
- arrêté du 18/11/1982 pour tempête
- arrêté du 21/08/1992 pour inondations et coulées de boue
- arrêté du 29/10/2002 pour inondations et coulées de boue.

1-5- Les risques technologiques

Transport de gaz :
La commune est traversée par des canalisations de transport de gaz. Deux conduites parallèles (diamètre 150 et 400mm) traversent le Gros Bois, les Roches, la plaine jusqu'à Centr'Alp. En vertu de l'arrêté du 4 août 2006, ces canalisations contraignent l'urbanisation par des périmètres de protection impactant la constructibilité des terrains riverains.
Une antenne de 80mm de diamètre raccorde les conduites principales à la carrière. Elles donnent lieu à une servitude d'utilité publique : Canalisations de transport et de distribution de gaz (I3) concernant l'artère de Savoie et le branchement de l'usine de Chaux Balthazard et Cotte ;

			très graves Distance (m)	graves Distance (m)	signifi Distan
nent antenne Moirans Vimines	400	67.7	135	185	23
enne de Moirans Vimines	150	67.7	10	15	2
on poste La Buisse CI Balthazard et Cotte	80	67.7	5	10	1
Postes					
Poste La Buisse Dp			26	26	2
La Buisse CI Balthazard et Cotte			26	26	2

Source : GRT Gaz

Dans les zones d'effets létaux significatifs (=zone de dangers très grave pour la vie humaine) de la canalisation, sont proscrits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.
Dans les zones d'effets létaux (=zone de dangers grave pour la vie humaine) de la canalisation, sont proscrits les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégorie (plus de 300 personnes), les Immeubles de Grande Taille.
Dans les zones de dangers significatifs de la canalisation, GRT Gaz doit être consulté pour tout projet d'aménagement ou de construction.

Il existe également une bande de servitude où les espaces boisés classées sont à éviter ; il s'agit d'une zone non aedificandi de dimension suivante : 2 mètres à gauche de la DN 150, 3 mètres entre les deux ouvrages et 2 mètres à gauche de la DN400, dans le sens Moirans vers Vimines.

Installations classées :
D'après la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Rhône-Alpes, les principales entreprises soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sur le territoire communal sont la carrière du groupe Balthazard et Cotte et le « Site Ecologique du Pays Voironnais ».

- Le groupe Balthazard et Cotte produit de la pierre calcaire et fabrique de la chaux. Une demande d'autorisation d'extension du site a été conduite récemment avec étude d'impact (mars 2002) et enquête publique.
  On précisera que ce site entraîne des nuisances directes liées au bruit des installations de chantier et à l'extraction des matériaux et des nuisances indirectes liées aux poids lourds de transport de matériaux, circulant sur les voiries de la commune.
  L'extraction de matériaux dans ce secteur de la commune présente également des risques potentiels de résurgence d'eau de source au niveau d'un front de taille et, par conséquent, d'éventuelles inondations d'habitations situées en contrebas.

- Le Site Ecologique du Pays Voironnais est une installation classée Site Seveso Seuil Bas pour les activités de traitement des déchets, de compostage et de stockage d'engrais liés au compostage.

La ferme située route de Champ Chabert est également une installation classée.

Transport de matières dangereuses:
On précisera également que le département de l'Isère est l'un des départements les plus exposés aux **risques de transport de matières dangereuses par la route**. Les conséquences qui peuvent en découler sont de 3 ordres : explosion, incendie, pollution (eau, sol, air).

2 - LES NUISANCES

2.1 - Les nuisances sonores

Les infrastructures routières et ferroviaires constituent les principales sources de bruit de la commune. Les autres sources de bruit potentielles, à l'écart des voiries, sont : les avions, les sources industrielles, domestiques (chiens, tondeuses,...) et agricoles (tracteurs,...).

Le Pays Voironnais se situe au cœur d'un triangle Lyon-Chambéry-Grenoble, à l'origine de nombreux déplacements.
La commune de La Buisse se situe à proximité de deux grands axes de communication : Grenoble-Lyon et Grenoble-Valence, qui concernent plusieurs grandes infrastructures de transports :

- **l'autoroute A 48 et la voie ferrée**, qui relient Grenoble à Lyon, dont le tracé se situe en bordure Ouest de la commune,
- **l'autoroute A 49 et la voie ferrée**, qui relient Grenoble à Valence, dont le tracé se situe au Sud de la commune,
- **la RD1085,** qui relie Bourgoin-Jallieu à Grenoble et qui longe la commune au Sud,
- **la RD1075,** qui traverse la commune et qui permet de relier Grenoble à Voiron,
- **la déviation, RD 121,** qui relie la RD1075 à l'autoroute A 48.

Le réseau de voiries secondaires est principalement constitué de :

- **la RD 120,** qui assure la liaison entre La Buisse et Moirans,
- **la route de Coublevie**, qui permet de rejoindre la RD 128 pour accéder au hameau du Grand Ratz,

Les autres voiries sont constituées des voies urbaines et des routes communales reliant les hameaux.

- **Le trafic routier :**

Le trafic routier, constaté sur les principaux axes de communication de la commune sont de l'ordre de (moyennes journalières annuelles - Source : carte des trafics routiers de l'année 2009 - CG de l'Isère) :

- **41 830** véhicules par jour, au droit de l'autoroute A 48,
- **14 000** véhicules par jour, au droit de la RD1075 entre Coublevie et la RD121,
- **11 300** véhicules par jour, dont environ 3,6 % de poids lourds, au droit de la RD1075 dans le centre-bourg,
- **22 280** véhicules par jour, dont environ 6% de poids lourds, au droit de la RD1085,
- **8 170** véhicules par jour, dont environ 5% de poids lourds, au droit de la RN 92,
- **13 500** véhicules par jour au droit de la RD 592,

Par ailleurs, des comptages réalisés par Egis dans le cadre de l'étude de liaison entre la RD1085 et l'A48 ont comptabilisés entre le 21 et 28 avril 2009 :

- **15 100** véhicules par jour en moyenne, dont 480 poids lourds, au droit de la RD1075 au niveau du Château de Monteynard
- **5 440** véhicules par jour en moyenne, dont 290 poids lourds, sur la RD121,
- **24 510** véhicules par jour en moyenne sur la RD1085 à Centr'Alp.

2-1-1- Notions générales concernant le bruit

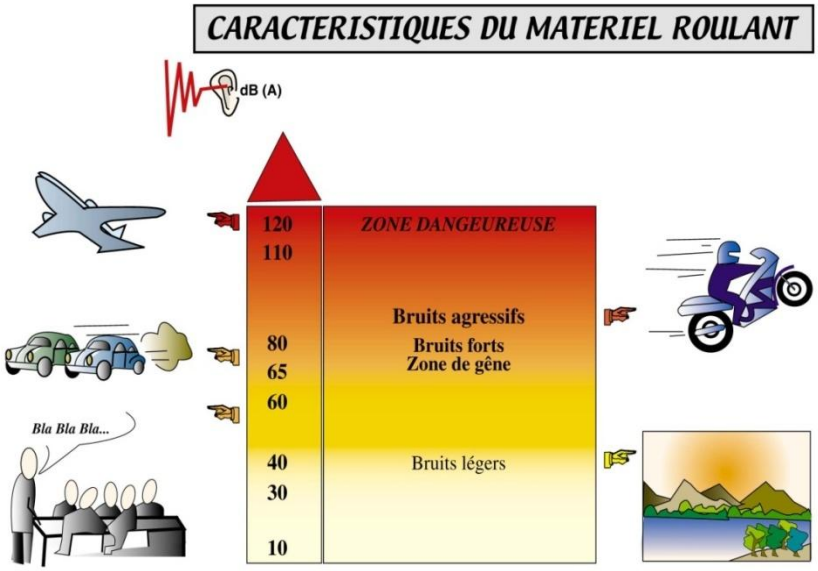
Le bruit de la circulation, qu'elle soit routière ou ferroviaire, est un phénomène essentiellement fluctuant, qui peut donc être caractérisé par une valeur moyenne sur un temps donné.

C'est le niveau énergétique équivalent (en abrégé LAeq) qui répond à la définition suivante : **Le niveau équivalent LAeq** d'un bruit variable est égal au niveau d'un bruit constant qui aurait été produit avec la même énergie que le bruit perçu pendant la même période. Il représente la moyenne de l'énergie acoustique perçue pendant la durée de l'observation.
Le LAeq s'exprime en dB (A) et la période de référence utilisée en France est de 6 heures à 22 heures (LAeq 6h - 22h) pour la période diurne et de 22 heures à 6 heures (LAeq 22h - 6h) pour la période nocturne.
Décibels (dB) : Echelle de mesure de pression acoustique caractérisant un son (dB).
dB (A) : l'indice (A) indique qu'un filtre a été utilisé afin d'approcher au mieux la sensibilité de l'oreille humaine.

A titre indicatif on relève environ :

- 40 dB(A) en rase campagne de nuit,
- 45 dB(A) en rase campagne de jour,
- 65 à 70 dB(A) en zone urbaine,
- 70 à 80 dB(A) sur les grandes artères.

Isophone : Ligne fictive passant par tous les points de niveau acoustique équivalent, située à une distance déterminée de la source de bruit.



2-1-2- Environnement sonore du territoire communal

Les infrastructures de transports constituent les principales sources de bruit du secteur étudié avec par ordre d'importance :

- l'autoroute A48 avec un trafic moyen journalier de l'ordre de 42000 véhicules/jour,
- la RD1085 avec un trafic de l'ordre de 24000 véhicules/jour,
- la RD1075 qui supporte un trafic de l'ordre de 14000 véhicules/jour,
- la RD121,
- les autres voies de desserte.

L'ambiance sonore du site est typique d'un secteur à dominante rurale traversé par des grands axes de circulation, avec de forts niveaux de bruit en bordure des principales artères circulées. Dans les autres secteurs, à l'abri du bruit de la circulation, l'ambiance sonore est très calme.
Les principales voiries du département de l'Isère ont fait l'objet d'un classement au titre des voies bruyantes par arrêté préfectoral du

Ces arrêtés, pris en application de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, classent les principales infrastructures routières et ferroviaires en fonction de leur niveau de bruit. Ce classement est établi en ordre décroissant de la catégorie 1, la plus bruyante, à la catégorie 5, la moins bruyante. Il a notamment pour objet de déterminer des niveaux de référence diurne et nocturne pour chaque voie répertoriée, en vue de fixer les niveaux d'isolement nécessaires à la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans les secteurs concernés.

Que classe-t-on ?

Les infrastructures classées

Voies routières : Trafic Moyen Journalier Annuel 5000 véhicules/jours TMJA

Lignes ferroviaires interurbaines : trafic 50 trains/jour

Lignes ferroviaires urbaines : trafic 100 trains/jour

Lignes de transports en commun en site propre : trafic 100 autobus/jour

La détermination de la catégorie sonore est réalisée compte tenu du niveau de bruit calculé selon une méthode réglementaire (définie par l'annexe à la circulaire du 25 juillet 1996) ou mesuré selon les normes en vigueur (NF S 31 -085, NF S 31-088).

Le constructeur dispose ainsi de la valeur de l'isolement acoustique nécessaire pour se protéger du bruit en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour arriver à des objectifs de niveau de bruit à l'intérieur des logements :
- Niveau de bruit de jour 35 dB(A)
- Niveau de bruit de nuit 30 dB(A)

Les différentes catégories

Les infrastructures sont classées en 5 catégories

Les largeurs maximales des secteurs de bruit sont variables en fonction de la catégorie de l'infrastructure, c'est à dire :

catégorie de l'infrastructure	niveau sonore de référence LAeq (6h-22h)	niveau sonore de référence LAeq (22h-6h)	largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L>81	L<76	d=300m
2	76<L<81	71<L<76	d=250m
3	70<L<76	65<L<71	d=100m
4	65<L<70	60<L<65	d=30m
5	60<L<65	55<L<60	d=10m

Source : DREAL Isère

Le classement des infrastructures au droit du site d'étude est reporté dans le tableau ci-après :

(*) : la largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.
Le tableau suivant donne la distance en mètres des isophones 50. 55, 60, 65 et 70 dB(A) au bord des différentes infrastructures de transports. Ces distances ont été calculées à l'aide de la méthode détaillée du Guide du Bruit, à partir des données du trafic actuel, pour un récepteur situé en façade d'un bâtiment à 5 m de hauteur, en période de jour, sans tenir compte des effets de masque et pour un profil en travers au niveau du terrain naturel.

Infrastructure*	Isophone 70 dB(A)	Isophone 65 dB(A)	Isophone 60 dB(A)	Isophone 55 dB(A)	Isophone 50 dB(A)
A48	60 m	100 m	200 m	320 m	480 m
RD 1075	18 m	45 m	85 m	140 m	270 m
RD 120	-	5 m	25 m	50 m	90 m
RD 520	0 m	12 m	45 m	70 m	140 m

**Données de 2005. Source : PLU approuvé en 2005*

Sur la commune, les infrastructures classées pour leur niveau sonore sont :
- l'autoroute A48 classée en 1ère catégorie
- la RD 1075, classée en 3ème catégorie

2-2 - La qualité de l'air

2-2-1- Notions générales

- **Le dioxyde de soufre (SO2)** : c'est le gaz polluant le plus caractéristique des agglomérations industrialisées. Une faible part (15 %) est imputable aux moteurs diesels, mais il provient essentiellement de certains processus industriels et de la combustion du charbon et des fuel-oils : en brûlant, ces combustibles libèrent le soufre qu'ils contiennent et celui-ci se combine avec l'oxygène de l'air pour former le dioxyde de soufre.
  Objectif de qualité SO2 : 50 µg / m^3 en moyenne annuelle.

- **Les oxydes d'azote (NOx)** : les émissions d'oxydes d'azote sont, pour l'essentiel, imputables à la circulation automobile et notamment aux poids lourds. Une part de ces émissions est également émise par le chauffage urbain, par les entreprises productrices d'énergie et par certaines activités agricoles (élevage, épandage d'engrais).
  Une étude spécifique étant réalisée sur dioxyde d'azote, une présentation des seuils réglementaires (décret du 15 février 2002) est rappelée par les valeurs suivantes :

Objectif de qualité :	40 µg / m^3 en moyenne annuelle
Seuils d'information et de recommandation :	200 µg / m^3 en moyenne horaire
Seuils d'alerte :	400 µg / m^3 en moyenne horaire (200 si ce taux est dépassé pendant 2 jours consécutifs).

Valeur limite pour la protection de la santé humaine :

- 200 µg / m^3 pour le centile 98 (soit 175 heures de dépassement autorisées par année civile de 365 jours) calculée à partir des valeurs moyennes par heures.
- 200 µg / m^3 pour le centile 99,8 (soit 18 heures de dépassement autorisées par année civile de 365 jours) calculée à partir des valeurs moyennes par heures ou par période inférieur à l'heure.
  Des marges de dépassement décroissantes sont autorisées jusqu'en 2010 (80 µg / m^3 en 2002 jusqu'à 10 µg / m^3 en 2009).
- 40 µg / m^3 en moyenne annuelle.

Valeur limite pour la protection de la végétation : 30 µg / m^3 en moyenne annuelle d'oxydes d'azote.

- **L'ozone (O3)** : ce polluant est produit, dans l'atmosphère sous l'effet du rayonnement solaire, par des réactions photo-chimiques complexes à partir des oxydes d'azote et des hydrocarbures. Ainsi les concentrations maximales de ce polluant secondaire se rencontrent assez loin des sources de pollution.

  Objectif de qualité pour la santé humaine : *110 µg / m^3 en moyenne sur une plage de 8 heures*
  Valeur limite pour la protection de la végétation : *200 µg / m^3 en moyenne horaire et 65 µg / m^3 en moyenne sur 24 heures*

- **Le monoxyde de carbone (CO)** : ce gaz, issu d'une combustion incomplète de produits carbonés, est essentiellement produit par la circulation automobile.
  Objectif de qualité : 10 mg / m^3 en moyenne sur 8 heures.

- **Les poussières (PS)** : ce sont des particules en suspension dans l'air émises par la circulation automobile (les moteurs diesels en particulier), l'industrie et le chauffage urbain.
  Objectif de qualité pour des particules de diamètre inférieur ou égal à 10 µm : *30 µg / m^3 en moyenne annuelle*

- **Les composés organiques volatiles (COV) et hydrocarbures (HC)** : ils trouvent leur origine dans les foyers de combustion domestiques ou industriels ainsi que par les véhicules à essence au niveau des évaporations et des imbrûlés dans les gaz d'échappement des automobiles.
  Objectif de qualité du benzène : 2 µg / m^3 en moyenne annuelle.

- **Le plomb (Pb)** : Ce polluant est d'origine automobile (additifs des carburants) et industriel.
  Objectif de qualité du plomb : 0,25 µg / m^3 en moyenne annuelle.
  En ce qui concerne le **dioxyde de carbone (CO2**), ce gaz, naturellement présent dans l'atmosphère à de fortes concentrations, diffère des polluants précédemment analysés par le type d'incidence qu'il engendre vis-à-vis de l'environnement. En effet, ce gaz, qui est produit lors des processus de respiration des organismes vivants et lors de tout processus de combustion (notamment celles des combustibles fossiles, tels que le fuel, le charbon et le gaz), intervient dans des phénomènes à plus long terme et induit des perturbations à une échelle plus vaste (échelle planétaire : "effet de serre"). En outre, la nocivité biologique du dioxyde de carbone (CO2) n'apparaît qu'à de très fortes concentrations et par conséquent dans des conditions particulières (lieu confiné,…).

L'effet de serre est un phénomène naturel qui maintient la terre à une température supérieure à ce qu'elle serait sans cet effet thermique occasionné par le "piégeage" des radiations réémises par le sol. Néanmoins, l'accumulation récente dans l'atmosphère de certains gaz produits par les activités humaines (notamment le dioxyde de carbone) tend à augmenter ce processus et à entraîner un réchauffement de l'atmosphère, susceptible d'occasionner d'importantes modifications climatiques. Au côté du dioxyde de carbone, qui contribue à hauteur de 55 % au phénomène de réchauffement de l'atmosphère (constat fait entre 1980 et 1990), on recense d'autres gaz à effet de serre : le méthane (CH4), le protoxyde d'azote (N2O), les chlorofluorocarbures (CFC). Depuis la conférence de Rio de Janeiro qui s'est tenue en 1992, cent soixante-dix-huit états se sont engagés à stabiliser les concentrations de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. La France s'est munie de textes législatifs afin d'y parvenir (maîtrise des émissions).

Pollution et météorologie : on rappellera l'importance de la météorologie sur la pollution globale. Certains phénomènes météorologiques peuvent contribuer à l'augmentation de la pollution atmosphérique : augmentation de la pression atmosphérique, atmosphère stable entraînant une moindre dispersion des polluants. Au contraire, les vents, lorsqu'ils ont une certaine intensité, permettent la dispersion de la pollution tandis que les pluies, en lessivant l'atmosphère, induisent une chute de la pollution. Ainsi, combinés à d'autres facteurs (saison froide avec les émissions liées au chauffage urbain, variation de l'intensité de la circulation,…), les taux des différents polluants relevés sont souvent sujets à de fortes variations.

Rappel important sur les notions d'émission et de concentration : les valeurs d'émission ne peuvent être directement comparées à des valeurs de concentration qui font appel aux principes de dispersion et de diffusion dans l'atmosphère.

2-2-2- Cadre réglementaire

Au sens de la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, est considérée comme pollution atmosphérique : *"l'introduction par l'homme, directement ou indirectement dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives".*

Les différentes directives de l'union européenne ont fixé des valeurs guides et des valeurs limites pour les niveaux de pollution des principaux polluants (Dioxyde de Soufre : SO2, Oxydes d'Azote : NOx, Poussières en suspension : PS, Ozone : O3, Oxyde de Carbone : CO, Plomb : Pb). Ces normes ont été établies en tenant compte des normes de l'Organisation Mondiale pour la Santé (OMS). L'ensemble de ces valeurs a été repris dans le droit français par le décret du 6 mai 1998 relatif à la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement, et, à la définition des objectifs de qualité de l'air, des seuils d'alerte et des valeurs limites (modifié le 15 février 2002).

Objectif de qualité :"un niveau de concentration de substance polluante dans l'atmosphère, fixé sur la base des connaissances scientifiques, dans le but d'éviter, de prévenir, ou de réduire les effets nocifs de ces substances pour la santé humaine ou pour l'environnement à atteindre pour une période donnée". L'objectif de qualité est également nommé "valeur guide".

Seuils d'alerte : "un niveau de concentration de substance polluante dans l'atmosphère, au-delà duquel une exposition de courte durée présente un risque pour la santé humaine ou de dégradation de l'environnement à partir duquel des mesures d'urgence doivent être prises".

Valeurs limites :"un niveau maximal de concentration de substance polluante dans l'atmosphère, fixé sur la base des connaissances scientifiques, dans le but d'éviter, de prévenir, ou de réduire les effets nocifs de ces substances pour la santé humaine ou pour l'environnement".
Une procédure d'alerte est instituée par le Préfet de chaque département par arrêté et comporte trois niveaux :

- un niveau de "mise en vigilance" des services administratifs et techniques.
- un niveau "d'information et de recommandation" correspondant à l'émission d'un communiqué à l'attention des autorités et de la population, et, à la diffusion de recommandations sanitaires destinées aux catégories de la population particulièrement sensibles et de recommandations relatives à l'utilisation des sources mobiles de polluants concourant à l'élévation de la concentration de la substance polluante considérée.
- un niveau "d'alerte" qui met en œuvre, outre les actions prévues dans le niveau précédent, des mesures de restriction ou de suspension des activités concourant aux pointes de pollution de la substance polluante considérée (dont la circulation automobile).

Arrêté préfectoral 2011-004 du 5 janvier 2011

En région Rhône-Alpes, les préfets des départements ont pris un arrêté inter-préfectoral le 5 janvier 2011, portant sur la procédure d'information et d'alerte de la population en cas de pointe de pollution en région Rhône-Alpes. Cet arrêté fixe notamment les seuils par polluants correspondants aux différents seuils de niveau.

Ces seuils de déclenchement sont les suivants :

Polluant	Niveau « information et recommandation »	Niveau « alerte » 1er niveau de mesures d'urgence		Niveau « alerte » 2ème niveau de mesures d'urgence		Niveau « alerte » 3ème niveau de mesures d'urgence	
	sur prévision ou constat	sur prévision ou constat	*sur persistance (2)*	sur prévision ou constat	*sur persistance (2)*	sur prévision ou constat	*sur persistance (2)*
Dioxyde de soufre (SO_2)	**300** en moyenne sur une heure	**500** sur trois moyennes horaires consécutives	**300** en moyenne sur une heure **pendant 2 jours**	-	**500** en moyenne sur une heure **pendant 2 jours**	-	**500** en moyenne sur une heure **pendant 4 jours**
Dioxyde d'azote (NO_2)	**200** en moyenne sur une heure	**400** en moyenne sur une heure	**200** en moyenne sur une heure **pendant 2 jours**	-	**400** en moyenne sur une heure **pendant 2 jours**	-	**400** en moyenne sur une heure **pendant 4 jours**
Ozone (O_3)	**180** en moyenne sur une heure	**240** en moyenne sur une heure	**180** en moyenne sur une heure **pendant 2 jours**	**300** sur trois moyennes horaires consécutives	**240** en moyenne sur une heure **pendant 2 jours**	**360** en moyenne sur une heure	**240** en moyenne sur une heure **pendant 4 jours**
Particules fines PM_{10}	**50** en moyenne sur vingt quatre heures (1)	**80** en moyenne sur vingt quatre heures (1)	**50** en moyenne sur vingt quatre heures (1) **pendant 2 jours**	-	**80** en moyenne sur 24 heures (1) **pendant 2 jours**	-	**80** en moyenne sur 24 heures (1) **pendant 4 jours**

(1) La moyenne sur vingt quatre heures est la moyenne calculée à partir des données horaires observées sur des périodes de 0h à 24h.

2-2-3- Le territoire d'étude

Le réseau de l'ASCOPARG (Association pour le Contrôle et la Préservation de l'Air en Région Grenobloise) est chargé du contrôle de la qualité de l'air dans la région grenobloise. Le réseau comprend 16 stations.

En 1976, les élus locaux, représentants de l'Etat et industriels fondaient une association chargée de surveiller la pollution atmosphérique en région grenobloise : ASCOPARG.
Au cours des trois dernières décennies, l'ASCOPARG a progressivement étendu la surveillance à d'autres polluants que ceux générés par l'industrie et le chauffage, en particulier ceux liés aux transports routiers. Par ailleurs, la couverture géographique de la surveillance est également en perpétuelle évolution.
Le territoire de compétences d'ASCOPARG est l'arrondissement de Grenoble, soit la partie sud du département de l'Isère.
En 2003, elle est l'une des trois AASQA (Associations agréées pour la surveillance de la qualité de l'air) fondatrice du GIERSA, devenu le 1er janvier 2007 ATMO-Rhône-Alpes GIE.

En 2008, ATMO-Rhône-Alpes GIE a été certifié ISO 9001.

Le réseau ASCOPARG comprend une station au centre urbain de Voiron dont les résultats pour entre mai 2010 et avril 2011 sont les suivants :

	2010						2011					
Polluant	Mai	Juin	Juill	Aout	Sept	oct	Nov	Dec	Janv	Fev	Mars	Avril
Dioxyde d'azote	7	5	6	4	8	11	12	18	18	22	16	8
Ozone	67	73	86	67	55	37	33	32	30	35	49	73
Monoxyde d'azone	1	1	1	1	1	2	2	4	3	3	1	1

Source : ATMO Rhône alpes

- **Les principales émissions de polluants sur le territoire d'étude**

Emissions industrielles

On signalera la présence de l'entreprise VICAT sur le territoire de la commune de St-Egrève, au Sud de la cluse de Voreppe, qui rejetait 242 tonnes d'oxyde d'azote (NO) en 2003 (source : Plan de Protection de l'Atmosphère de Grenoble 2005-2010). Ainsi, certaines entreprises contribuent parfois à des taux importants de polluants dans l'atmosphère, par rapport aux émissions moindres liées à la circulation automobile.

Emissions automobiles

La circulation automobile constitue la principale source de pollution rencontrée sur le site. Les quantités de polluants, émises par le chauffage des bâtiments d'habitation ou d'activités, dépendent du mode de chauffage (électricité, fuel, gaz ou charbon) et sont difficilement quantifiables.

A partir des données de trafic routier, il est possible d'estimer la quantité de polluants émise par la circulation automobile sur les principales voiries du secteur.

Ce calcul d'émissions a été effectué à partir de la "Méthode de quantification de la consommation et des polluants émis par la circulation routière" (ADEME - juillet 1997), en prenant comme hypothèses : trafic routier et vitesse des véhicules constants, moteur de chaque véhicule supposé avoir atteint sa température de fonctionnement stabilisé, etc...

Les valeurs, ainsi estimées, sont présentées dans le tableau ci-dessous et ont été calculées pour l'année 2002, en considérant les longueurs de voiries implantées sur le territoire communal:

Voirie	**Longueur considérée**	**Emission journalière moyenne de polluants (en kg)***			
		CO	**COV**	**NOx**	**PS**
A48	1600 m	232	13.9	32.7	3.31
RD1075	4200 m	148	19.7	60.1	4.02
Total	22 km	380	33.6	92.8	7.12

** Données du PLU approuvé en 2005*

Les émissions sont directement liées aux trafics et à la longueur des tronçons de voie, l'autoroute A48 représente 58% des émissions de CO et environs 35% des émissions des autres polluants. Cette différence de pourcentage entre polluants provient de la vitesse des véhicules qui est plus élevée sur l'autoroute, ce qui entraîne une plus forte consommation de carburant.

On précisera que ces taux d'émission ne peuvent être directement comparés à la concentration de polluants résultante de l'air ambiant. Néanmoins, les émissions occasionnées ne sont pas de nature à entraîner une dégradation significative de la qualité de l'air, d'autant plus que l'exposition du site est favorable à une bonne dispersion de ces polluants. Le site est en effet constitué d'un milieu relativement ouvert, où la dispersion des polluants est favorisée par le vent, la végétation (nombreux boisements), les étangs et cours d'eau qui fixent les polluants.

2-3- Les pollens

Le pollen est dit allergisant lorsqu'il dispose de certaines substances reconnues comme immunologiquement néfastes pour certaines populations sensibles.

Le potentiel allergisant du pollen des principales espèces est le suivant (Potentiel allergisant de 0 : nul à 5 : très fort) :

Les Arbres

Cyprès : 5	Platane : 3	Noisetier : 3	Mûrier : 2	Aulne : 4
Hêtre : 2	Peuplier : 3	Chêne : 4	Orme : 1	Pin : 0
Saule : 3	Olivier ou Oléacée : 3	Frêne : 3	Tilleul : 3	Charme : 4
Châtaignier : 2	Bouleau : 5			

Les herbacées

Oseille : 2	Ortie : 1	Graminées : 5	Chénopode : 3	Plantain : 3
Armoise : 4	Pariétaire : 4	Ambroise : 5		

Toutes ces espèces sont présentes sur le territoire de la commune à des densités plus ou moins importantes. Les données du Service des Espaces verts permettent de préciser la représentativité des principaux genres observés en alignement et dans l'ensemble des espaces verts de la ville.

En secteur habité, les principales essences rencontrées sont :
- Les platanes pour les alignements d'arbres, des bouleaux, des magnolias, …
- Des arbres exogènes comme le thuya, le sapin et des arbustes comme le laurier, le forsythia dans les jardins privés.
- On observe également des pins, des frênes, des tilleuls et des arbres fruitiers.

Quelques essences rencontrées sont particulièrement allergènes.

En zone agricole,
- les fruitiers, les saules se répartissent dans les champs.
- les peupliers se rencontrent à proximité des cours d'eau.
- Des chênes, des frênes, des noyers sont isolés ou au sein de haies.

En zone forestière, de nombreuses essences sont représentées comme le chêne, le charme, le frêne, le noisetier, ….

La commune est également concernée par le développement de l'ambroisie. Des informations sont parues dans le bulletin municipal afin de lutter contre son extension.

Les essences produisant des pollens allergènes sont très communes et ne peuvent donc être exclues des aménagements. La dispersion des pollens étant générée par le vent, il est difficile d'éliminer totalement une espèce particulièrement allergène. Les principales mesures consistent à limiter la concentration des espèces au sein des aménagements.
Les plantations de haies mono spécifiques seront donc évitées et cela tout particulièrement autour des établissements accueillant des populations sensibles. Les espèces allergènes seront également évitées.

3 – LA GESTION DES DECHETS

Source : rapport d'activités 2009

Sur la commune, la collecte et le traitement des déchets ménagers sont assurés par la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV). Dès 1980, le Syndicat Mixte d'Aménagement du Voironnais (SMAV, devenu depuis la CAPV) s'engage dans la gestion des déchets. Il crée cette année-là la première unité de compostage de l'Isère. Lorsque le SMAV devient communauté d'agglomération en 2000, il prend la compétence complète de collecte et traitement des déchets.

Pour ses 34 communes et ses 92 000 habitants, la CAPV gère en régie :
- La collecte des déchets ménagers
- Les déchetteries
- La prévention et le traitement des déchets

La politique en matière de déchets est organisée autour de 3 axes stratégiques :
- Renforcer le tri à la source, moyen le plus efficace pour augmenter les quantités recyclées
- Regrouper sur un même site un ensemble complet et intégré d'activités de tri et de valorisation pour les déchets ménagers : il s'agit du « site écologique » présent à la Buisse
- Agir sur la prévention des déchets (réduction à la source, évitement des déchets) avec la mise à disposition de composteurs individuels et le projet de construction d'une ressourcerie

Depuis 1999, les habitants du Pays Voironnais sont impliqués pour séparer les déchets en 4 types :
- les journaux, magazines et papiers,
- les emballages (qui constituent 50 % du volume des poubelles),
- les déchets alimentaires,
- « le reste », non valorisable et devant être incinéré.

Les déchets sont ensuite collectés séparément avec des camions bi-compartimentés et ils sont valorisés ou recyclés sur le site de traitement des déchets de La Buisse.

3-1- Mode de collecte

La collecte en porte à porte :

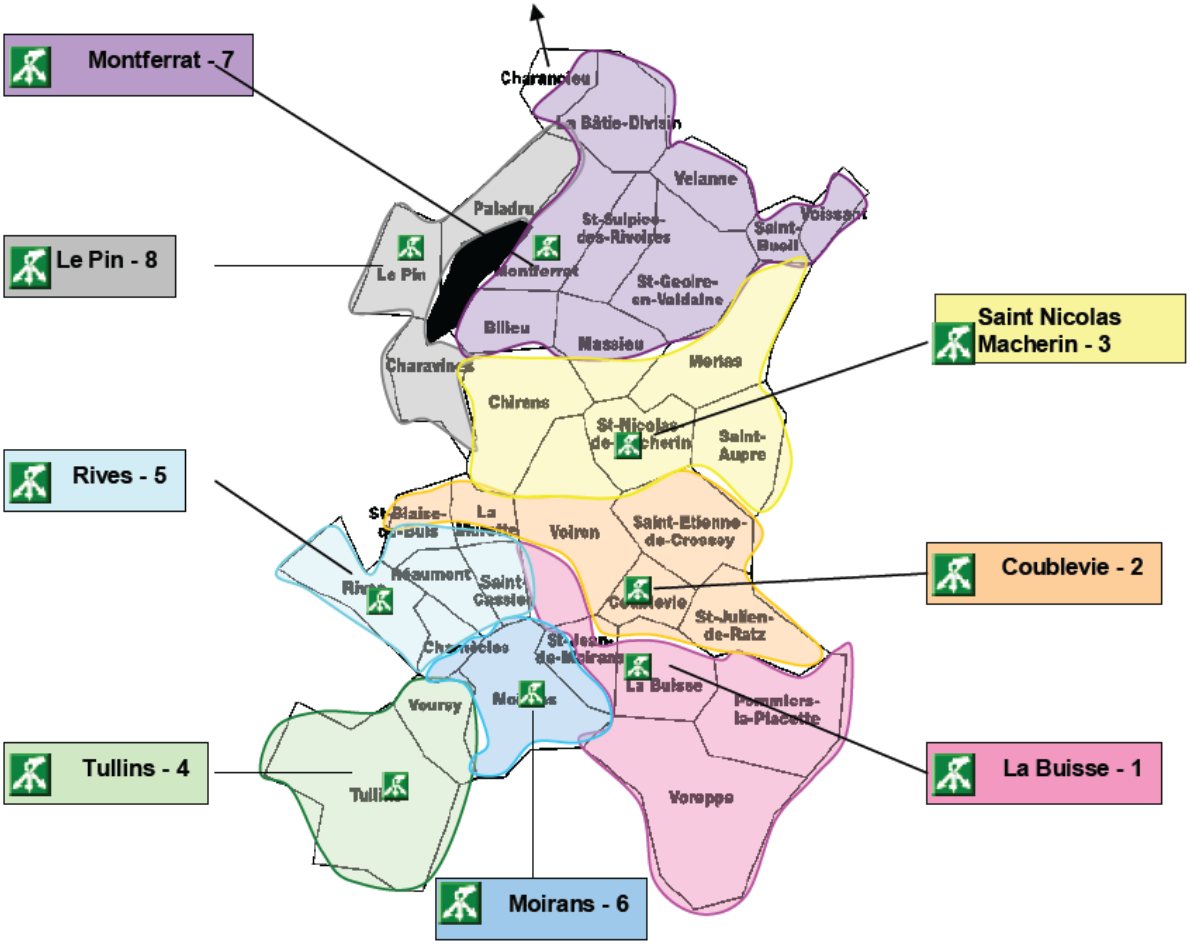
La collecte s'articule autour de :
- la collecte en porte-à-porte, c'est-à-dire que le point d'enlèvement est situé à proximité immédiate du domicile de l'usager ou du lieu de production des déchets. Elle s'opère en conteneurs roulants. Le système porte-à-porte dessert l'ensemble du territoire communal.
- la collecte sélective (récupération des matériaux recyclables : plastiques, emballages en conteneurs jaunes ; journaux, papiers en conteneurs bleus, déchets alimentaires en conteneurs marrons), la collecte des ordures ménagères résiduelles (autres déchets que ceux visés par la collecte sélective ou souillés, en conteneurs verts).

La collecte des ordures ménagères s'effectue une fois par semaine pour les ordures alimentaires et résiduelles et une fois toutes les deux semaines pour les emballages/journaux.

L'apport volontaire en déchetterie :

La communauté d'agglomération dispose de 8 déchetteries réparties sur l'ensemble de son territoire. Une d'entre-elles est située sur la commune, jouxtant le « site écologique ». Il s'agit aussi de 190 points de collecte du verre.
La commune est ainsi équipée de plusieurs points d'apports volontaires destinés au verre ; deux conteneurs permettent de collecter séparément le verre incolore et le verre coloré, pour les recycler en verre blanc ou vert.

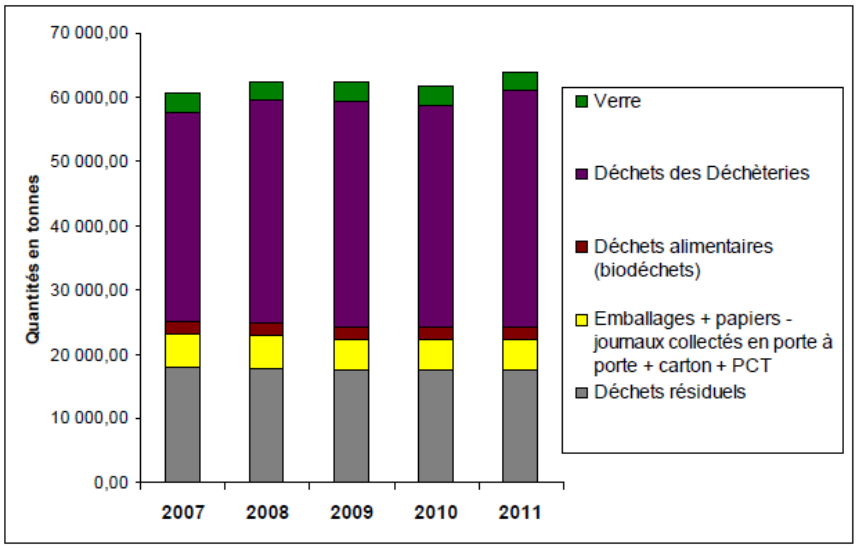
LOCALISATION DES DECHETTERIES



Source : bilan d'activités de 2009

3-1- Volume collecté

Sur l'année 2011, les quantités de déchets produits sur le territoire du Pays Voironnais sont en légère augmentation (3.6%) par rapport aux années précédentes, qui avaient montré une tendance à la stabilisation.
La part des déchets de déchèteries (gisement le plus important) augmente par rapport à la part des déchets ménagers résiduels (déchets non recyclables collectés au porte à porte).



En 2011, grâce à l'ensemble des actions menées dans le Pays Voironnais et au tri réalisé par ses habitants :

- ► **59,6 % des déchets du Pays Voironnais ont fait l'objet d'une valorisation matière :**
  - 38,8 % des déchets du Pays Voironnais ont été recyclés,
  - 20,8% ont été compostés,
- ► **34,1% ont fait l'objet d'une valorisation énergétique (incinération ou utilisation en cimenterie)**
- ► **Seulement 6,3% de déchets ultimes ont été traités en installation de stockage.**

Ces chiffres, proches de ceux de l'année 2010, intègrent l'ensemble des déchets produits sur le Pays Voironnais (collecte sélective, déchèteries, apport volontaire et dépôts sur le site écologique de La Buisse).
Ces résultats sont meilleurs que les moyennes régionales et départementales.
Ils ont par ailleurs été significativement améliorés depuis 2007 du fait de la mise en place de nouvelles filières de valorisation pour les déchets de déchèteries (cimenterie pour une partie des encombrants, recyclage des gravats, du plâtre et du PVC).

.....

Filières de traitement	Région (*) Rhône Alpes	Isère (*)	Pays Voironnais 2010	Pays Voironnais 2011
Recyclage	29%	27,0%	38,0%	38,8%
Compostage / traitement biologique	9%	12,0%	21,1%	20,8%
Incinération avec valorisation énergétique	24%	32,0%	34,2%	34,1%
Incinération sans valorisation énergétique	1%	2,0%	0,0%	0,0%
Mise en centre de stockage	37%	27,0%	6,7%	6,3%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Situation du Pays Voironnais par rapport à la région Rhône Alpes et à l'Isère, en termes de filières de traitement et évolutions entre l'année 2009 et 2010 en pourcentage. Les données nationales ne sont pas mentionnées car elles n'ont pas été actualisées depuis 2008.

(*) Source : SINDRA 2009

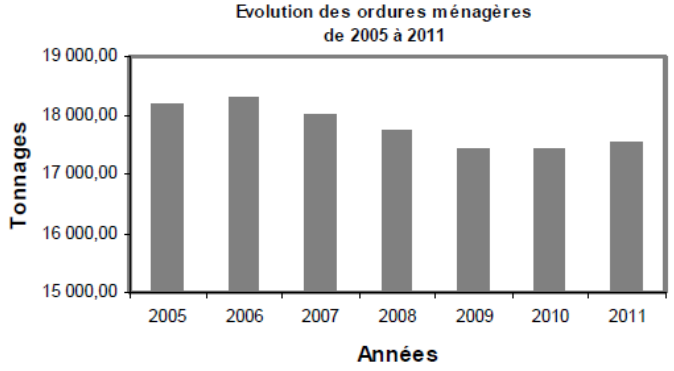
Collecte en porte à porte :

La collecte sélective s'effectue selon 4 flux collectés en porte à porte : emballages, journaux – magazines, déchets alimentaires et résiduels. Elle est en place, depuis fin 2001, sur l'ensemble du territoire du Pays Voironnais (34 communes – 90 422 habitants selon le dernier recensement officiel / Insee 2011).

Collecte des déchets résiduels :

Les déchets résiduels sont collectés une à deux fois par semaine, en fonction du type d'habitat (fréquence plus élevée dans les secteurs plus urbanisés avec présence d'immeubles, car les quantités produites sont proportionnelles au nombre de foyers).

	Tonnages 2008	Tonnages 2009	Tonnages 2010	Tonnages 2011	Evolution 2010/2011
Déchets résiduels	17 750,97	17 434,89	17 419,85	17 544,44	0,72 %



Les quantités d'ordures ménagères résiduelles ont globalement eu tendance à baisser sur le Pays Voironnais, ces dernières années.
En 2011, les quantités collectées sont en légère augmentation ce qui est probablement lié à une conjonction de facteurs :

- l'évolution démographique du territoire (+0.5% entre 2010 et 2011)
- l'évolution de la consommation des ménages
- les habitudes de tri des habitants, puisque les quantités de déchets triés sont en légère baisse

Malgré cette légère hausse, les quantités de déchets moyennes produits par habitant du Pays Voironnais (194 kg) restent largement en dessous de la moyenne nationale (299 kg/habitant), ce qui est positif en termes de protection environnementale et de maîtrise des coûts.

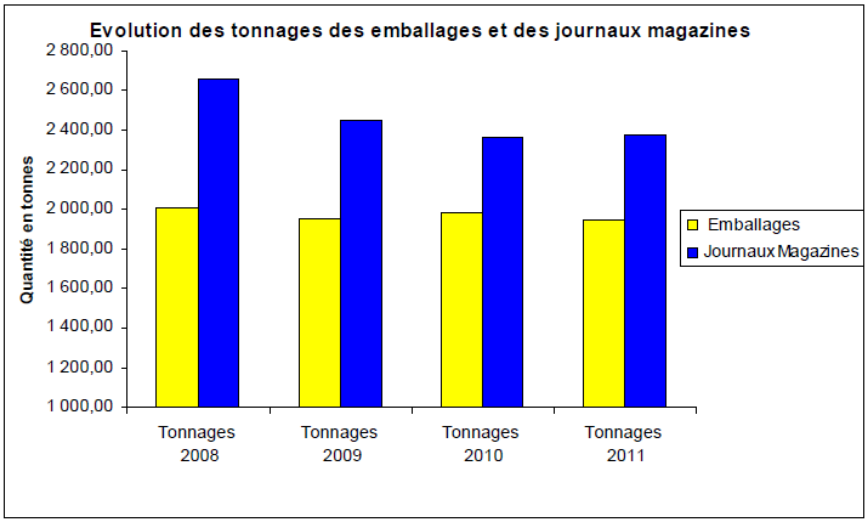
Le traitement des déchets ménagers résiduels du Pays Voironnais fait l'objet d'un marché public conclu pour 4 ans. Le marché actuel, valable jusqu'au 31/12/13, prévoit un traitement par incinération avec valorisation énergétique dans l'usine Athanor, située à La Tronche, et propriété de la Communauté d'Agglomération Grenoble Alpes Métropole.
Cette installation répond à l'ensemble des normes en vigueur, et possède des certifications environnementales. Son rendement de valorisation énergétique est élevé. Celle-ci se fait sous forme de chauffage urbain.
Grâce à l'incinération, les déchets sont valorisés en produisant de l'énergie. Toutefois, ce mode de traitement est de plus en plus onéreux.
En 2009, une nouvelle taxe est devenue applicable à l'incinération : la TGAP (Taxe Générale sur les Activités Polluantes). Cette taxe, initialement appliquée à l'enfouissement des déchets en installation de stockage, a été étendue à l'incinération par la loi de finances 2009. Elle est collectée par les incinérateurs pour reversement à l'Etat. Le montant de cette taxe est dégressif selon les performances de l'usine et les modalités de protection de l'environnement mises en place. L'incinérateur Athanor permet de bénéficier du taux de TGAP le plus réduit, d'un montant de 3,2€ la tonne incinérée (pour l'année 2011). Le montant était de 2.6€ par tonne en 2010.
Les coûts d'incinération sont en baisse en 2010 grâce à l'obtention de meilleurs tarifs dans le cadre du nouveau marché, en vigueur entre le 1er janvier 2010 et le 31 décembre 2013.
En 2011, ces coûts retrouvent leur niveau de 2009 suite à la révision de prix annuelle du marché (+ 4,74%) et de l'augmentation de la TGAP. L'indice de révision de prix est calculé sur la base de l'évolution d'indices qui reflètent l'augmentation des charges du prestataire.

Collecte sélective des emballages et journaux/magazines :

Depuis octobre 1999, la Communauté du Pays Voironnais a mis en œuvre le tri chez l'habitant avec la séparation à la source de 4 types de déchets : les journaux/magazines et papiers, les emballages, les déchets alimentaires, et les résiduels non valorisables

Les emballages ménagers recyclables sont déposés dans les bacs à couvercle jaune : les déchets autorisés sont par exemple les bouteilles et flacons en plastiques, les boîtes de conserves vides, les briques alimentaires, les cartonnettes (de type emballages de yaourts ou paquet de céréales) ou encore les canettes en aluminium et les sprays. Les consignes de tri sont regroupées dans un guide du tri disponible sur demande.
Les papiers, journaux et revues sont à déposer dans le bac à couvercle bleu.
Les bacs jaune et bleu sont collectés en même temps, grâce aux bennes bicompartimentées.
La fréquence de collecte est d'une fois par semaine ou une fois tous les 15 jours, en fonction de la densité de l'habitat du secteur concerné.

	Tonnages 2008	Tonnages 2009	Tonnages 2010	Tonnages 2011	Evolution 2010/2011
Emballages	2 009,02	1 953,26	1 980,06	1 945,86	-1,73 %
Journaux Magazines	2 661,24	2 449,40	2 362,20	2 379,58	0,74 %
Total	**4 670,26**	**4 402,66**	**4 342,26**	**4 325,44**	**-0,39 %**



	Tonnages 2008	Tonnages 2009	Tonnages 2010	Tonnages 2011	Evolution 2010/2011
Refus d'emballages (du centre de Tri)	524,14	505,64	531,40	503,06	-5,33%

Collecte des déchets alimentaires

Les ménages ont à leur disposition un minibac (volume utile 10 L) pour leur cuisine. En habitat individuel, ils disposent, pour présenter à la collecte, d'un surbac de 35 litres ou d'un bac de 120 litres.
En habitat collectif, ils disposent d'un bioconteneur de 240 Litres ou de bacs de 120 ou 240 Litres. En habitat collectif, la collecte sélective des déchets alimentaires a été mise en place au cas par cas en fonction des contraintes techniques liées à ce type d'habitat. Le tri des déchets alimentaires dispose encore de marges de développement significatives en habitat vertical.
Le mini-bac a été distribué aux habitants afin de faciliter le tri des déchets alimentaires dans leur cuisine.

Depuis juin 2001, suite à des réticences ou des refus d'utiliser les sacs biodégradables afin de trier les déchets alimentaires, les habitants disposent de sacs en plastique translucides et disponibles gratuitement dans les mairies du Pays Voironnais, au centre technique à Coublevie et au siège du Pays Voironnais à Voiron. Cela avec deux objectifs : faciliter le tri aux habitants et capter le gisement des gros producteurs de déchets. Et par conséquent augmenter les quantités de déchets alimentaires collectés (et compostés) et de diminuer en parallèle les quantités de résiduels incinérés afin d'aller toujours vers un maximum de déchets recyclés.
Toutefois, l'utilisation de tels sacs non biodégradables implique leur extraction au niveau du processus de compostage (au début puis au niveau du criblage final).

	Tonnages 2008	Tonnages 2009	Tonnages 2010	Tonnages 2011	Evolution 2010/2011
Déchets alimentaires	1 958,58	1 938,62	1 898,36	1 897,81	-0,03 %

On relève depuis 2008 une baisse des quantités de biodéchets collectés au porte à porte : cette baisse peut s'expliquer par un développement du compostage individuel, ou à une modification des habitudes de consommation.
Pourtant, le nombre de logements équipés pour le tri de la fraction fermentescibles des ordures ménagères augmente chaque année.
La baisse observée entre 2010 et 2011 est très faible : -0.03%. Le tonnage collecté semble donc se stabiliser vers 1900 tonnes annuelles.

Le Pays Voironnais dispose d'une unité de compostage spécifique pour la valorisation des déchets alimentaires. Implantée sur le site écologique de La Buisse, cette unité est exceptionnelle en France. Elle présente un niveau de confinement très élevé afin d'éviter des nuisances olfactives. Cette unité permet la production du Compost « Aliment-Terre », amendement organique dont la qualité est proche de celle d'un engrais organique.



Le verre

Le verre a la particularité d'être collecté en **apport volontaire**, dans des points spécifiques .

Les déchets verts

Dépôts sur la plate-forme de compostage de déchets verts

Sont compostés sur la plate-forme de compostage du site écologique :

- Les déchets verts déposés dans les déchèteries du Pays Voironnais (sauf déchets cocompostés sur place)
- Les déchets verts déposés directement sur la plate-forme par les professionnels et les communes (dépôt payant),
- Une partie des déchets verts des déchèteries de La Métro (Grenoble Alpes Métropole).

Dépôt de déchets verts	Tonnages 2008	Tonnages 2009	Tonnages 2010	Tonnages 2011	Evolution 2010/2011
- Issus des déchèteries du Pays Voironnais	9 638,61	10 299,00	7 351,01	7 429,80	1,07%
- Professionnels	898,85	849,73	880,01	839,34	-4,62%
- Communes	1 151,07	1 136,25	994,98	950,81	-4,44%
- Communauté d'Agglomération Grenobloise (La Métro)	6 977,40	6 601,62	6 570,75	8 195,62	24,73%
TOTAL	**18 665,93**	**18 886,60**	**15 796,75**	**17 415,57**	10,25%

CHAPITRE 4 :
GESTION DES RESSOURCES

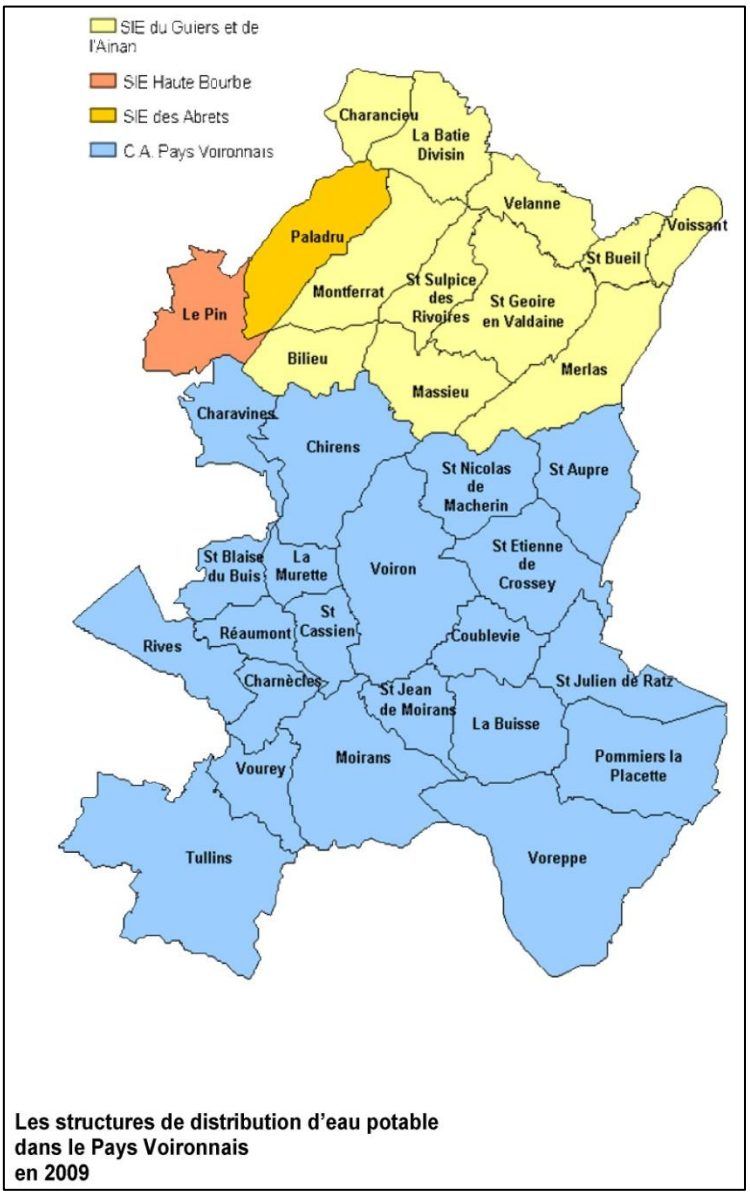
1 – L'EAU

1-1- Eau potable

Source : Rapport d'activités 2009, Service de l'Eau du Pays Voironnais

La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais gère en régie directe l'alimentation en eau potable de 21 communes de son territoire et de la zone d'activités de Centr'Alp. Pour les autres communes de la CAPV, elle gère l'eau potable par l'intermédiaire des syndicats mixtes existants. Les principales missions du service sont :

- Approvisionner en quantité suffisante et en qualité l'ensemble des abonnés
- Répondre aux questions des usagers par un accueil et une écoute personnalisée
- Assurer une qualité de l'eau distribuée irréprochable et améliorer en permanence le réseau et les installations
- Assurer une veille constante des installations par le biais d'un système de télésurveillance performant
- Entretenir et gérer le renouvellement périodique de plus de 34 000 compteurs
- Assurer la facturation des services de l'eau potable, de l'assainissement collectif et non collectif des abonnés.

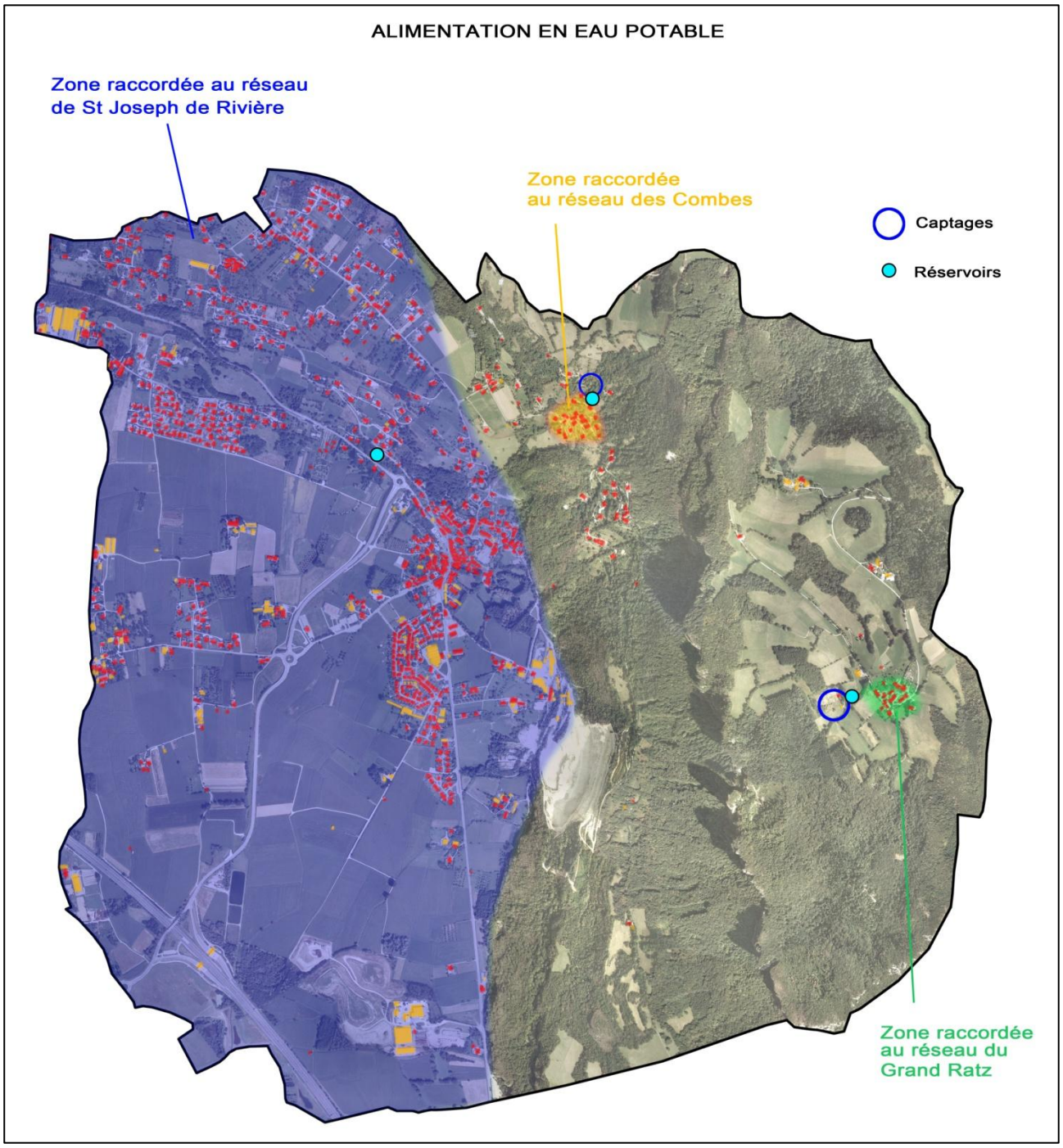


Les structures de distribution d'eau potable dans le Pays Voironnais en 2009

Le raccordement
Le réseau dessert 80 515 habitants en 2009, au travers de 753 km de canalisations.

La commune de La Buisse est intégrée à ce réseau d'alimentation en eau potable depuis sa création en 1974. Le nombre d'abonnés sur la commune est passé de 946 en 2005 à 1075 en 2009, avec une évolution de +3% entre 2008 et 2009.

Il faut noter que plusieurs habitations de la Buisse puisent leur eau à l'aide de puits installés sur leurs parcelles, notamment dans les hameaux des falaises et malgré la réalisation de canalisations pour permettre leur raccordement au réseau d'eau potable.



Les installations
Le service de l'eau gère 52 réseaux d'eau alimentés par 42 sources et forages.
La Buisse est alimenté par 3 réseaux :

- Le réseau des Combes, alimenté par la Source des Combes, dont le débit moyen est de 7m3/jour, il alimente le hameau des Combes
- Le réseau du Grand Ratz, alimenté par la Source du Grand Ratz, dont le débit moyen est de 3 m3/jour alimente le hameau du Grand Ratz
- Le réseau Coublevie / St Jean de Moirans / La Buisse / Centr'Alp Nord est alimenté par la Station de St Joseph de Rivière et la source de la Rossetière (située à St Etienne de Crossey). Le débit moyen est de 2972m3/jour et dessert La Buisse ainsi que St Jean de Moirans, Coublevie et Moirans.

La CAPV dispose de 74 réservoirs d'eau potable. Ils sont totalement vidangés, nettoyés et désinfectés une fois par an. La commune de la Buisse dispose de 3 réservoirs :

- Le réservoir du Bourg d'une capacité de 400 m3, alimenté par la station de St Joseph de Rivière
- Le réservoir des Combes, d'une capacité de 30 m3, alimenté par le réseau des Combes
- Le réservoir du Grand Ratz, d'une capacité de 250 m3, alimenté par le réseau du Grand Ratz

La CAPV a pour projet de connecter le lagunage à la station d'épuration Aquantis. Ce projet se déroulera en plusieurs phases. La première concernera la réalisation d'un premier tronçon de la canalisation nécessaire au raccordement lors des travaux de l'échangeur de Mauvernay.

La distribution
Les volumes vendus représentent 4 133 470 m3. La vente d'eau par abonnés est en diminution passant d'une consommation moyenne de 125,8 m3/abonné/an en 2008 à 119,4 m3/abonné/an. Le taux de rendement est de 69%, la perte d'eau en réseau atteint 7,2m/km/jour.

Le Pays Voironnais participe au Fonds de Solidarité pour le Logement par le biais du « Dispositif solidarité eau » mis en place par le Conseil Général de l'Isère pour aider les personnes en difficultés à prendre en charge leurs dépenses relatives au logement. A ce titre, la CAPV a accordée 4 aides en 2009 à des abonnés buissards pour un montant total de 402€.

La qualité de l'eau
La qualité de l'eau du Pays Voironnais est très bonne. Les taux de conformité sont de 99,0% pour la bactériologie et 98,6% pour la physicochimie.

Le prix de l'eau
Le prix moyen du mètre cube d'eau dans le Pays Voironnais est de 1,436€ TTC/m3, il est nettement inférieur aux prix du bassin Rhône Méditerranée Corse (1,81€ TTC/m3).
Sur la base d'une consommation de 120 m3 par an (consommation domestique moyenne), le prix moyen du mètre cube d'eau à la Buisse est de 1,44€ TTC.

Servitudes
Les captages d'eau potable affecte le territoire par des servitudes d'utilité publique : Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux (A4), concernant un certain nombre de ruisseaux et fossés identifiés ou non ;

La Communauté de l'Eau Potable

Elle est née du Schéma Directeur de la région urbaine grenobloise qui affichait comme élément fort de ses orientations la gestion de la ressource en eau. Le syndicat mixte du schéma directeur de la RUG a créée en 2000, la Communauté de l'Eau Potable (CEP).

Elle a défini deux principaux enjeux en lien avec la problématique de sécurisation de l'alimentation en eau potable :

- La maîtrise de l'évolution d'eau potable en lien avec la protection des zones humides
- La poursuite des efforts déjà accomplis dans le secteur pour l'amélioration de la gestion des ressources et des réseaux

Le secteur est touché par des problèmes sur l'alimentation en eaux, notamment en raison de pollutions agricoles. Les captages concernés par ces pollutions aux nitrates et pesticides n'alimentent pas directement la commune.

En revanche, le Pays Voironnais est identifié comme un secteur à vulnérabilité forte. En effet, environ 10 000 personnes seraient privées d'eau en cas de problème sur le puits de St Joseph de Rivière. C'est ce qu'on appelle les personnes non secourues : personnes desservies par un réseau n'ayant pas d'alimentation de secours en cas d'incident sur le captage.
A la Buisse, du fait des nombreux réseaux non interconnectés, les personnes non secourues sont nombreuses.

1-2- Assainissement

Source : Rapport d'activités 2009, Service de l'Assainissement du Pays Voironnais

Comme l'alimentation en eau potable, l'assainissement est géré en régie directe par la CAPV. Cette dernière collecte et dépollue les eaux usées produites par 39 000 abonnés, contrôle les 7 700 installations d'assainissement individuel, entretien et gère les 550km du réseau et 55 postes de refoulement, les 2 stations d'épurations, les 4 lagunes et un filtre à sable, réalise les branchements publics, instruit les autorisations d'urbanisme et calcule le montant de la Participation pour Raccordement à l'Egout (PRE).



La commune de la Buisse est atypique dans la CAPV par le fait qu'elle dispose pour elle seule d'une lagune lui permettant d'épurer les eaux usées de la commune.

Cette lagune installée dans la plaine agricole reçoit les effluents d'une grande partie de la zone urbanisée : les hameaux situés en limite de commune Nord et Ouest, le village, le Rambaud/Les Termes et les Combes. Le hameau du Gay a été raccordé en 2010. 221 habitations étaient non raccordées en 2009 et donc leurs eaux usées sont traitées par un assainissement individuel.

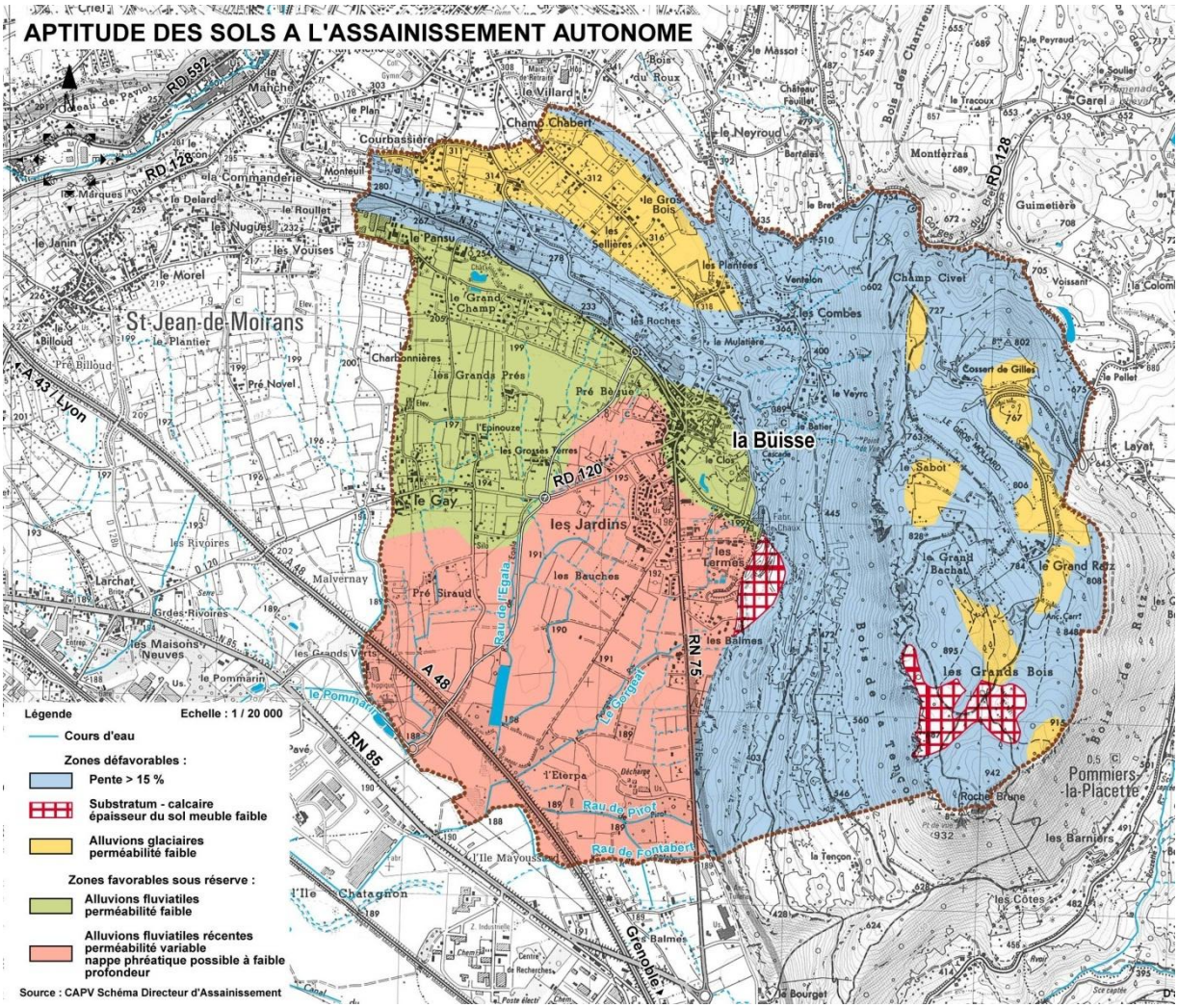
La lagune a traité en 2009, 211 500 m^3 d'eaux usées (soit une augmentation de 5,1% par rapport à 2008) avec un débit moyen journalier de 579m^3/jour. La part d'eaux claires parasites (eaux pluviales collectées avec les eaux usées est estimée à 61%. Construite en 1987, la lagune de la Buisse a une capacité de 1500 équivalent habitant. 93% de ses rejets étaient conformes en 2009.

Quelques habitations du Gros Bois, en limite avec Coublevie, sont raccordées à la station d'épuration Aquantis. Le raccordement de la lagune et des réseaux d'assainissement de la commune à cette station d'épuration est en projet, permettant ainsi de fermer la lagune. Cependant, la réalisation de ce projet n'interviendra pas à court terme.

L'évacuation des **eaux pluviales** est gérée à la parcelle où se fait par des fossés et quelques canalisations ayant pour exutoire les ruisseaux. Ces canalisations se trouvent principalement dans le centre-bourg et dans le secteur du Pansu.

Le **Schéma Directeur d'Assainissement** établissent que les coteaux ne sont pas très favorables à l'assainissement autonome en raison soit d'une pente importante soit de la présence d'alluvions glaciaires de perméabilité faible. La plaine est, quant à elle, plus favorable sous réserve, en raison d'une perméabilité faible ou de la proximité de la nappe phréatique.
Toutefois, cette hiérarchisation des sols a été établie à partir de la nature des sols sans réalisation systématique de sondages. Ainsi, elle est présentée à titre indicatif et ces éléments sont systématiquement précisés par des sondages au droit des secteurs où des opérations d'urbanisation sont prévues.

Il faut noter que le Schéma Directeur d'Assainissement et que le Schéma Directeur d'eau potable sont en cours de révision.



2 – RESEAUX ET ENERGIES

2-1- Energies renouvelables

Source : Atlas éolien du département de l'Isère

Compte tenu des vitesses de vent relativement faibles (3 à 4 m/s à une hauteur de 50m), la production d'énergie éolienne n'est pas très intéressante sur le territoire de La Buisse[2].

En revanche, on note la présence de panneaux solaires sur les toits de quelques habitations récentes.





2-2- Aménagement numérique du territoire

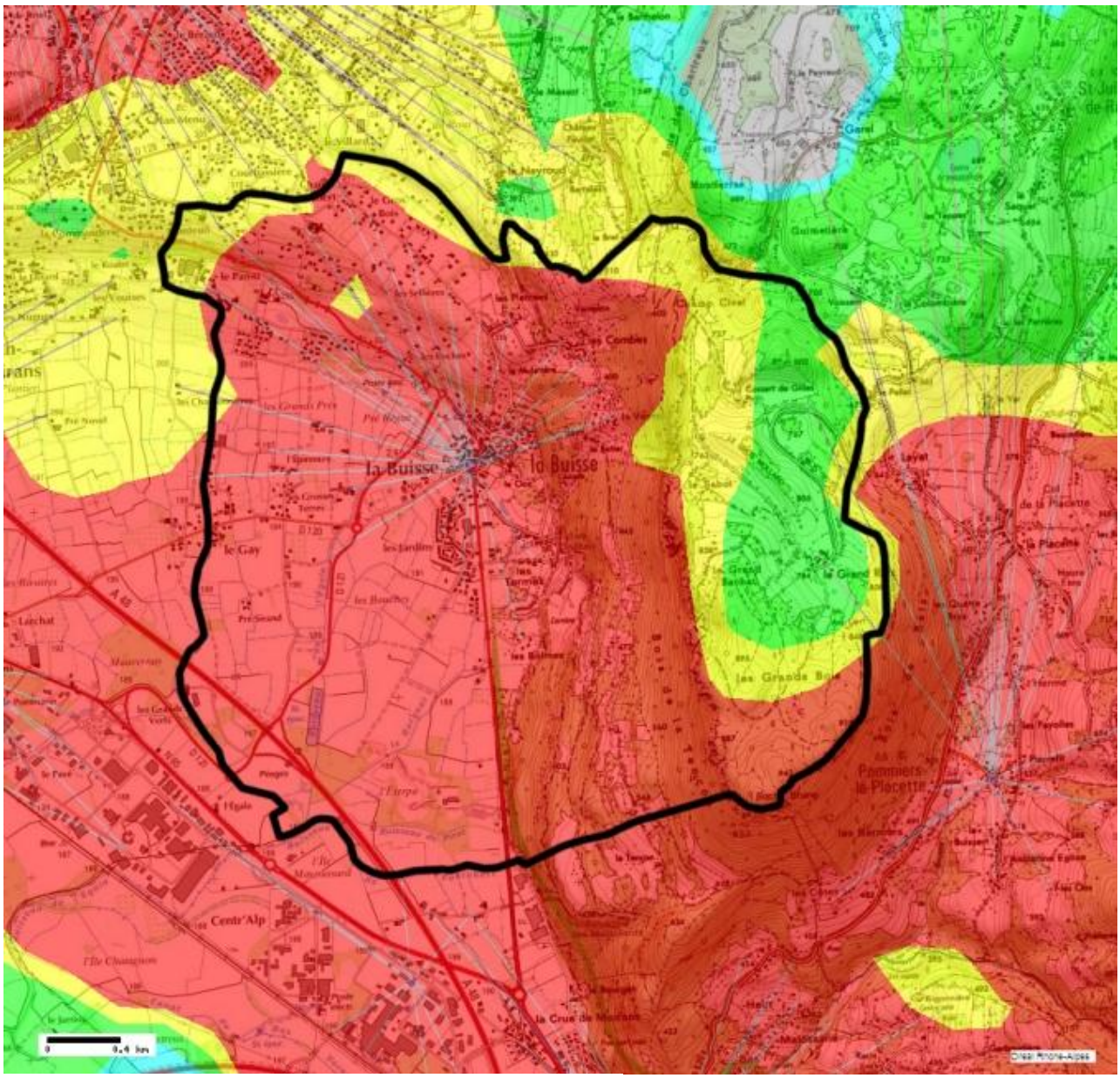
Source : DREAL

La couverture ADSL de La Buisse est relativement bonne. En effet, un nœud de raccordement des abonnés (NRA) se trouve en plein cœur du centre-bourg. Il propose les offres de France Télécom ainsi que les offres dégroupées des réseaux Free et SFR.

La très grande majorité de la commune est relié au NRA du centre-bourg. Toutefois, la zone de Centr'Alp2 est reliée au NRA Centralp Voreppe. Le Grand Ratz est quant à lui connecté au NRA de Pommiers la Placette. Bien que plus éloigné du nœud de raccordement et à la topographie difficile, les habitants du plateau peuvent profiter de l'ADSL.

Aucune zone blanche ou zone non éligible au haut débit n'existe sur la commune.

[2] Le seuil de 5 m/s est souvent considéré comme la limite de rentabilité d'une éolienne. Cette limite n'est cependant pas stricte.



- Noeuds de raccordement des abonnés
- Raccordement des points d'accès aux noeuds de raccordement
- Affaiblissement ADSL
  - 0 - 37 Db
  - 37 - 51 Db
  - 51 - 70 Db
  - ReADSL
  - non éligible
- Zone arrière des noeuds de raccordement

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

La Buisse
entre ciel et plaine

COMMUNE DE LA BUISSE



1.4 **Rapport de présentation**

Justifications des choix retenus

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du :

approuvant le projet du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et signature :

folia
Urbanisme
Paysage

Sommaire

Chapitre 1 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 1

1 - rappel de la chronologie du POS 1

1.2 - les objectifs du PLU 1

1.3 - les orientations du PADD 2

Chapitre 2 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 7

Chapitre 3 - EVOLUTION DU ZONAGE ET CAPACITES DES ZONES URBANISEES OU URBANISABLES 9

1 - Evolution par rapport à l'ancien POS par entités géographiques : 9

1-1- Le centre-bourg 9

1-2- Le faubourg sud 10

1-3- Le faubourg ouest 12

1-4- Le faubourg nord 14

1-5- Le Pansu, le Grand Champ 16

1-6- Des coteaux de Champ Chabert aux Roches 18

1-6- Plateau du Gros Bois 20

1-7- La plaine 22

1-8- La falaise 26

1-9- Plateau du Grand Ratz 28

2 - Consommation et capacités de développement 30

2-1 Consommation des espaces agricoles et naturels de La Buisse 30

2-2 Capacités des zones urbanisées ou urbanisables et réponse au SCOT 31

2-2-1- Mise en place de la densité et estimation des besoins futurs de la commune à 12 ans 31

2-2-2- Estimation des capacités du projet de PLU 32

2-2-3- Capacité des zones par rapport au POS : 32

2-3 Réponse du PLU au PLH 33

CHAPITRE 4 - PRESENTATION ET DEFINITION DES ZONES DU PLU 35

1- Les zones urbaines 37

1-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage 37

1-1-1- La zone UA 37

1-1-2- La zone UB 38

1-1-3- La zone UC 40

1-1-4- La zone UD 41

1-1-5- La zone UE 43

1-1-6- La zone UI 44

1-1-7- La zone UX 45

1-1-8- La zone UK 46

1-1-9- La zone Ur 47

1-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement 48

1-2-1- Zone UA 48

1-2-2- Zone UB 52

1-2-3- Zone UC 56
1-2-4- Zone UD 58
1-2-5- Zone UE 62
1-2-6- Zone UI 64
1-2-7- Zone UK 67
1-2-8- Zone UX 69
1-2-9- Zone Ur 71

2- Les zones d'urbanisation future 73

2-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage 73
2-1-1- A vocation d'habitat - rue des Ecoles 74
2-1-2- A vocation d'habitat - Chantabot 75

2-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement 76
2-2-1- Zones à vocation d'habitat - AUB 77
2-2-2- Zones à vocation d'habitat - AU 81

3- La zone agricole 84

3-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage 84
3-1-1- Plateau du Grand Ratz = zone agricole A et secteur Ah, Az 85
3-1-2- A l'est de la RD1075, des Thermes au site écologique du Pays Voironnais 86
3-1-3- La plaine agricole 88
3-1-4- Coteaux de Champ Chabert/Monteuil et plateau du Gros Bois 90

3-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement 91

4- La zone naturelle 94

4-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage 94
4-1-1- La zone N 95
4-1-2- Le secteur Np 96
4-1-3- Le secteur Ns 97
4-1-4- Le secteur Nco 98
4-1-5- Les secteurs Npe, Npr et Npi 98
4-1-6- Les secteurs NK1 et Nk2 98
4-1-7- Le secteur Nh 98

4-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement 100

CHAPITRE 5 - TRADUCTION GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DU PADD 104

CHAPITRE 6 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS PARTICULIERES ET LES SERVITUDES 110

1- Les emplacements réservés 110

2- Les servitudes en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (L 123-2b) : 111

3- Périmètre de mixité, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (l 123-1-5,16°) : 111

4- Les zones indicées « n » qui ne relèvent pas de l'assainissement collectif 111

5- Les espaces verts protégés 111

6- Les zones indicées « z » pour une prise en compte des zones humides 112

7- Les chemins piétons 112

8- Les corridors biologiques 112

8-1- La Cluse de Voreppe : 112

8-2- Les corridors locaux : ... 112
9- La prise en compte du risque inondation ... 113
10- La prise en compte des risques naturels à partir de la carte d'aléas ... 113
11- La prise en compte des risques technologiques (transport de gaz) ... 113

CHAPITRE 7 - LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ... 114

1- Le maintien et la protection des entités paysagères de la Buisse ... 114
1-1- La topographie ... 114
1-2- Le patrimoine paysager ... 114
2- La préservation et l'amélioration des formes urbaines ... 123
2-1- Le patrimoine bâti remarquable ... 123
2-2- Le renouvellement urbain et les extensions pertinentes ... 123
3- Les effets sur la qualité de l'air et les mesures prises pour limiter les pollutions et les nuisances ... 124
4- Les effets sur la qualité de l'eau et les mesures prises pour limiter les pollutions ... 125
5- les impacts du projet sur les risques ... 126

CHAPITRE 8 - INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN ... 127

1- Action foncière et production neuve ... 127
2- Consommation de l'espace ... 128

CHAPITRE 9 - EVOLUTION DES SURFACES ... 129

CHAPITRE 1 -
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la commune, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la ville.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « projet d'aménagement et de développement durable (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la ville et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Le projet urbain de La Buisse, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (OAP, zonage et règlement), doit permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

La politique urbaine de La Buisse s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune. En application des articles L.111-1, L.111-1-1 et L.123-1 (avant-dernier alinéa), la mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec :
- le schéma de cohérence territoriale de la région urbaine grenobloise approuvé le 21 décembre 2012 ;
- le schéma de secteur du Pays Voironnais, en cours d'élaboration ;
- le Plan Local de l'Habitat du Pays Voironnais voté en Conseil Communautaire le 24 avril 2012.

L'insertion du PLU dans la hiérarchie des normes reste complexe et les instruments d'encadrement du PLU sont multiples et contraignants. Si les PLU doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure – un document est compatible dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation. Le PLU doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses. La loi SRU donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale. Fonction affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

1 - RAPPEL DE LA CHRONOLOGIE DU POS

Le conseil municipal a approuvé un premier Plan Local d'Urbanisme le 7 novembre 2005. Il a été annulé par le tribunal administratif de Grenoble en juin 2009. Ce jugement a pour effet de remettre en vigueur le Plan d'Occupation des Sols immédiatement antérieur, à savoir le POS approuvé le 3 février 1981.
Le POS a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications et révisions.

1.2 - LES OBJECTIFS DU PLU

La délibération en date du 27 septembre 2010 a prescrit la révision du POS et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Les objectifs, fixés dans la délibération, ayant permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD sont :

- préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels,
- dynamiser et développer le centre bourg,
- maîtriser le développement de l'urbanisation,
- adapter les voiries pour des déplacements sécurisés et respectueux de l'environnement.

A partir de ces objectifs d'aménagement et des enjeux apportés par le rapport de présentation (parties 1 et 2), de la concertation, le PADD a été progressivement établi et nourri.

1.3 - LES ORIENTATIONS DU PADD

De ces objectifs, des pistes de réflexion ont été proposées et les besoins des habitants ont été pris en compte, grâce à la mise en place de la concertation. Le travail préparatoire a consisté en une réflexion sur les possibilités d'aménagement et d'amélioration des dysfonctionnements constatés dans la première et seconde partie du rapport de présentation.
Pour l'avenir, La Buisse compte poursuivre sa politique urbaine en veillant à consolider ses équilibres et son cadre de vie. Un des objectifs principaux du PADD est d'organiser le développement et renforcer l'attractivité et le dynamisme du territoire.
En raison des contraintes subies par le foncier disponible sur le territoire communal (zone humide, aléa naturel, risque d'inondation), la commune doit assurer une vision globale de son développement, mesurant les impacts des projets.
Ce développement, mené selon les objectifs du développement durable, s'organise autour d'une répartition plus harmonieuse des fonctions urbaines et d'une mixité sociale, tout en créant les conditions d'une amélioration de la qualité de l'environnement.
Il s'agit entre autres de favoriser la mutation de la ville sur elle-même par des formes urbaines et des densités adaptées, de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et de lier le développement urbain à la bonne desserte par les transports en commun, notamment par la mise en œuvre d'une nouvelle politique de déplacements.

Le projet de La Buisse se décline en six grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme :
- Préserver l'agriculture
- Préserver et valoriser un environnement de qualité
- Valoriser et conforter la diversité du centre bourg et du patrimoine bâti
- Maîtriser le développement de l'urbanisation
- Adapter les voiries à des déplacements respectueux de l'environnement
- Maintenir et développer l'activité économique

1 - Préserver l'agriculture

La ligne de conduite défendue par la commune vise à garantir le maintien en zone agricole des secteurs présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique important.
C'est ainsi que La Buisse propose une organisation de son territoire qui tient compte des spécificités du relief et notamment des espaces de culture dans la plaine de l'Isère, des pâtures et prairies de fauches des secteurs collinaires ou montagnards. La commune souhaite maintenir l'activité agricole du Plateau du Grand Ratz, de la Tençon et des parcelles disséminées sur les coteaux en proposant une conservation de ces espaces principalement réservés à l'agriculture fourragère et l'élevage. En contribuant au maintien des espaces ouverts et en les protégeant d'un enfrichement, ces activités, de par leur localisation, participent également à la qualité et la diversité du paysage buissard.
Pour assurer le maintien des espaces agricoles mécanisables de la plaine de l'Isère sur le territoire buissard, permettre leur développement et ainsi conforter le rôle de la commune dans le système de production agricole de la Région Urbaine Grenobloise, il est important que la commune poursuive la politique de protection de ces espaces, qu'elle a déjà engagée, notamment lors de la création de la Route Départementale 121 et de l'opération de remembrement. Pour que La Buisse dispose d'un espace structuré et puisse assurer l'unité des terrains agricoles, il convient d'éviter les coupures par les infrastructures et l'urbanisation. Ainsi toute implantation nouvelle de constructions, non liée à l'activité agricole, est interdite sur les terres agricoles de manière à éviter le mitage de ces espaces sous la pression foncière. La commune a souhaité définir des limites claires entre les espaces urbanisés ou d'urbanisation future et les espaces agricoles et naturels.

2 - Préserver et valoriser un environnement de qualité

Dans le cas de nombreuses opérations, l'implantation de nouvelles constructions s'effectuait sans projet cohérent au fur et à mesure des disponibilités foncières. Sans l'intervention de la commune et sa volonté d'un développement organisé, la population assisterait progressivement à la création d'un paysage de moindre qualité, mité par des habitations éparpillées sur l'ensemble du territoire.

La Buisse propose une organisation de son territoire qui tient compte des enjeux environnementaux et du développement durable en plus de la préservation des espaces agricoles et naturels. Il s'agit, au regard de la consommation foncière et de la diffusion de l'habitat sur des secteurs sensibles (zone humide), de reposer les bases d'un développement en fonction notamment des trames bleues et vertes et des continuités biologiques.

La prise en compte des données environnementales nécessite la mise en place d'actions en vue de préserver les secteurs présentant un intérêt écologique.
La préservation des corridors biologiques, dans certains cas à proximité immédiate des habitations, permet d'affirmer l'identité paysagère de la commune et de limiter l'étalement de l'espace urbanisé. Elle permet aussi de favoriser une diversité écologique (faunistique et floristique) et de préserver des continuités.

Les trames bleues et vertes, identifiées dans le cadre du diagnostic, sont confortées et préservées notamment de toute construction afin de poursuivre leur rôle de continuité aquatique et forestière.

Non prises en compte dans le POS, les zones humides représentent un intérêt écologique fort en termes de biodiversité. Au travers du PLU, leur préservation passe par une identification précise. Aussi les zones sont indicées « z ».

Les espaces naturels préservés jusqu'à aujourd'hui doivent être conservés et valorisés. Si le développement de certains secteurs des coteaux, (notamment du Pansu, des Combes, des Plantées), se justifient historiquement, ces espaces, de faible pente et d'orientation Sud offrant des vues remarquables sur le grand paysage et bénéficiant d'un ensoleillement maximum, sont aujourd'hui très recherchés pour l'implantation de nouvelles constructions. Ces lieux doivent cultiver l'esprit d'amphithéâtre orienté vers la plaine agricole en respectant les lignes de crête.
Le principe qui a prévalu tout au long des études pour la révision du POS en PLU est celui du maintien voire du confortement de ces espaces naturels ou agricoles.

La diversité des espaces naturels de la commune (zones humides, combes, ripisylves, versants boisés) participe à la qualité du paysage de La Buisse. La commune a fait le choix de conserver la totalité de ces espaces dont une partie était déjà répertoriée au POS (en zone naturelle ou agricole).
La protection des espaces naturels sensibles et des ZNIEFF, par un classement dans une zone naturelle ou agricole dans le nouveau document d'urbanisme a également été affirmée à l'exception des secteurs bâtis classés en zone urbaine.
La commune a également souhaité le maintien des périmètres boisés à protéger de manière à produire un document qui corresponde à la réalité. Ponctuellement certains EBC classés ont été supprimés et remplacés par une protection au titre des éléments paysagers (article L.123-1-5,7°) pour permettre le maintien et la reconstitution de certains milieux naturels.

Pour protéger et conforter le patrimoine bâti ainsi que son cadre paysager, il est important de préserver l'identité construite de la commune en définissant les limites du noyau historique de la commune (centre-bourg). Il faut pour cela promouvoir, sur les « secteurs périphériques » du centre-ville, des formes urbaines moins consommatrices d'espaces que les lotissements construits durant les dernières décennies et plus adaptées aux espaces de centralité avec des espaces verts et publics de qualité. Ces espaces limitrophes seront les lieux privilégiés pour proposer une diversité résidentielle et une mixité sociale en autorisant l'habitat intermédiaire ou les petits immeubles collectifs entre autres.

L'ensemble des orientations et contraintes supracommunales et les objectifs que s'est fixés la commune sont traduits à plusieurs niveaux dans le Plan Local d'Urbanisme : dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, sous la forme d'un projet qui représente le fil conducteur des actions qui seront entreprises, au travers des OAP et du zonage qui traduisent graphiquement les intentions d'aménagement au travers du règlement qui fixe les règles applicables à chaque zone.

3 - Valoriser et conforter la diversité du centre bourg et du patrimoine bâti

Le diagnostic a mis en avant le besoin de porter une attention particulière en termes de qualité urbaine sur certains sites. Si La Buisse est confrontée à des enjeux de maîtrise de la croissance urbaine et donc de densification et de renouvellement urbain, la question patrimoniale est intégrée dans sa politique d'aménagement de demain.
Dans le cadre de la phase diagnostic, des bâtiments remarquables ont été recensés pour leurs caractéristiques architecturales et la composition paysagère associée. Une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme a été mis en place sur ces bâtiments.

Le diagnostic environnemental illustre la qualité du paysage et les enjeux écologiques de la commune.
La démarche du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de préserver la qualité paysagère de l'urbanisation et de consolider sa place, tout en permettant la valorisation des activités ludiques de promenade ou technique (ex : autour des captages). Pour cela, la protection de cette biodiversité par le biais de divers outils et servitudes (zonages Np, Ns, Espaces Boisés Classés, …) a été particulièrement étudiée dans le cadre du PLU.

Dans le cadre du PLU, la zone N de La Buisse fait l'objet de nombreux secteurs permettant de tenir compte des enjeux et spécificités du territoire.
Le secteur Np couvre notamment les coteaux de Champ Chabert/Monteuil et la falaise. En effet, cet espace naturel ou semi-agricole doit faire l'objet d'une identification et d'une protection, du fait de la fragilité des milieux et/ou de leurs lisières sous la pression de l'urbanisation. Leur pérennité suppose l'interdiction de toute construction. Le secteur Ns définit des compositions paysagères liant zone humide et espace arboré, réseau de haies.

Se superpose aussi à ce classement en zone N, la protection Espaces Boisés Classés qui interdit tout défrichement et où les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Le PLU réaffirme les obligations de végétalisation des espaces libres sur les parcelles privatives, dans le cadre du règlement.

4 - Maîtriser le développement de l'urbanisation

Cet objectif nécessite une remise en cause importante des modes d'organisation, de fonctionnement et d'aménagement du territoire. En effet, le tissu urbain de La Buisse s'est principalement développé ces dernières décennies :

- sous forme de lotissements, notamment sur les coteaux et le plateau du Gros Bois : ils laissent apparaître de nombreux dysfonctionnements (extension de l'urbanisation peu ou pas contrôlée sur des espaces agricoles, multiplication des voies en impasse qui conduit à un manque de liaisons entre les quartiers, place de l'automobile prépondérante, monofonctionnalité des espaces…) qu'il convient de contrebalancer.
- sous forme d'individuels purs, plus ponctuellement : ils se diffusent en fonction des opportunités libérées dans les dents creuses en périphérie de l'espace urbain aggloméré. Ce développement modifie la perception de l'espace urbain central, sa cohérence et éloigne la population des services et équipements du centre-bourg. Ces constructions participent au mitage de l'espace agricole et naturel de la commune et génèrent du trafic sur des voies non dimensionnées pour une circulation importante.

Pour répondre à cet objectif, la commune doit gérer son territoire de manière économe et maîtriser l'extension de l'urbanisation, c'est-à-dire inscrire son développement dans des périmètres limités qui confortent le centre-ville. Cette gestion limite un étalement peu qualitatif de l'urbanisation sur des espaces naturels de qualité.

La notion de développement équilibré du territoire renvoie directement à l'objectif de gérer de manière cohérente le développement de l'habitat avec le développement économique et la capacité des équipements publics. Il s'agit aussi pour la commune de se donner les moyens d'accueillir de nouveaux ménages et d'organiser le développement de l'habitat en cohérence avec la capacité de réalisation des équipements nécessaires à l'accueil de ces populations nouvelles.

L'organisation du territoire communal telle qu'elle est envisagée s'attache :

- d'une part à développer les futurs quartiers d'habitat dans l'enveloppe urbaine du bourg où sont concentrées les principales fonctions urbaines. Au travers de l'organisation de ces quartiers, une nouvelle réflexion sur le territoire est engagée permettant de conserver un ensemble urbain réfléchi et pertinent pour les déplacements, la consommation de l'espace…
- d'autre part à s'appuyer sur les caractéristiques de la commune qui connaît un développement en lien avec les communes limitrophes de Coublevie et Saint-Jean de Moirans. Aussi, si dans un premier temps, le développement se limite au bourg, à terme la réflexion pourra porter sur le secteur du Gay. Vers Coublevie, si le développement est limité le long de la route du Gros Bois, un développement est en cours et encore permis au plus près de la limite communale ou l'espace urbain est le plus constitué.

L'organisation future du territoire doit aussi permettre la mixité des fonctions urbaines en évitant la réalisation de quartiers purement résidentiels éloignés des commerces, équipements et services.
En effet, le développement de l'habitat se concentre à proximité du centre-bourg et s'appuie :

- d'une part sur des espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine (rue des Ecoles, Chantabot),
- d'autre part sur la mise en place progressive d'un système viaire maillé où chaque opération d'urbanisme participe à compléter le réseau de voiries.

La politique de logements et d'équipements doit permettre à tous d'effectuer un parcours résidentiel complet sur la commune et de s'ancrer socialement sur le territoire.

L'objectif municipal, à l'horizon 2025, est de porter la population à environ 3500 habitants et de favoriser l'accès au logement. Son adaptation aux besoins présents et futurs, liés en particulier au desserrement, est recherchée, en veillant à assurer une mixité sociale et à créer un large parcours résidentiel.

La Buisse ne dispose d'aucune réserve foncière, et c'est dans ce contexte où le foncier peut aussi faire l'objet de rétention, qu'elle doit mener une politique de développement. Le PADD propose de mener des actions sur des secteurs où le potentiel peut être libéré dans l'échéance du PLU (d'ici 12 ans).
Le PLU traduit ce choix par le biais de zones d'urbanisation future inscrites au plan de zonage. Celles-ci sont localisées rue des Ecoles et au lieudit Chantabot, pour y développer de nouveaux quartiers.

Pour les mêmes raisons, par le biais d'un classement en zone UA, il est favorisé un renouvellement urbain et une mixité des fonctions à proximité des commerces et équipements, de manière à faciliter la mobilité et à favoriser une politique de proximité.

Pour ce qui concerne les secteurs résidentiels de la commune, le zonage du POS est changé pour s'inscrire dans une logique d'économie et de maîtrise foncière. Les règles ont également évolué dans leur globalité pour favoriser la mise en œuvre de formes d'habitat variées. Une densification significative sur l'ensemble du territoire ne paraît pas envisageable, car elle pénaliserait la qualité de vie des habitants mais serait aussi contraire à un développement organisé. Parallèlement, afin de proposer une offre de logements adaptée à l'ensemble de la population, le règlement de ces zones permet, outre le renouvellement du tissu urbain, l'adaptation (évolutions et extensions) des habitations existantes. La réponse aux besoins résidentiels des habitants passe, également pour une part, par l'organisation de la capacité d'adaptation du parc existant. Ce parc doit pouvoir évoluer pour offrir des espaces complémentaires adaptés et adaptables aux évolutions sociales et augmenter les performances énergétiques des constructions.

Le PLU desserre également l'encadrement des conditions d'implantation des constructions sur la parcelle.
La préservation patrimoniale reste toutefois intégrée dans la politique de développement communal, puisque le règlement met en place l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, compte tenu de l'intérêt paysager et historique de plusieurs sites.

Le PADD aussi la nécessité d'adapter les équipements aux évolutions attendues de la population. Pour cela, le PLU reconduit l'identification de zones à vocation d'équipements pour conforter les sites existants.

Concernant le logement social, la ville a considéré cet objectif comme majeur. Le développement du parc social est progressivement en hausse avec des opérations en cours. L'intention municipale est de poursuivre la réalisation de logements sociaux.
Dans le cadre du PLU, pour favoriser la mixité sociale en application des articles L.123-1-5 16° et L.123-2b du Code de l'Urbanisme, il est intégré en cas de réalisation d'un programme de logements, que 25% minimum à Chantabot et 30% minimum, rue des Ecoles, des programmes soient affectés à des logements sociaux dans les secteurs définis au document graphique. La zone UB fait également l'objet de prescriptions pour favoriser la création de logements sociaux.

5 - Adapter les voiries à des déplacements respectueux de l'environnement

Le territoire de La Buisse génère de nombreux déplacements et reste un lieu de transit important. Aux heures de pointe, le réseau est chargé, notamment sur les RD1075 et RD121.
Des actions pour dissuader le trafic de transit et améliorer les conditions de déplacements sur le territoire sont menées depuis quelques années. L'objectif recherché est de donner une plus juste place aux déplacements doux, en développant l'usage des transports en commun notamment lors des migrations pendulaires domicile – travail, en sécurisant les voies et en rapprochant les habitants du centre-ville, des espaces centraux et paysagers et des équipements publics.
La Buisse a adopté un schéma communal directeur des voies douces en décembre 2009. Le développement d'itinéraires de circulations douces a débuté sur la RD1075. D'autres projets sont en réflexion, malgré un relief marqué qui rend difficile les franchissements. Elle a également mis en place des « zones 30 », mis en œuvre une politique de stationnement, pour éviter les voitures « ventouses » et encourager l'utilisation d'autres modes de déplacement.

La démarche du PADD est de poursuivre ces actions. Pour assurer une meilleure régulation du trafic automobile sur l'ensemble du territoire, la commune entend poursuivre les actions suivantes :

- Favoriser l'accès aux transports en commun ;
- Créer de nouvelles liaisons douces, corridors paysagers permettant des liaisons fonctionnelles, notamment celle de la trame verte et bleue du territoire par les démarches suivantes :
    - valorisation du réseau de sentiers piétonniers pour relier les différents espaces entre eux,

- création d'un maillage doux (schéma directeur des voies douces),
- poursuite des liaisons piétonnières et cyclables avec les communes limitrophes.

L'objectif municipal est également de mettre en relation le réseau de cheminements doux existants et à créer avec les arrêts de transport en commun (Giratoire du Gay), dans l'optique de rechercher une continuité et une liaison des déplacements alternatifs en privilégiant l'intermodalité. Ceux qui concernent La Buisse sont principalement la ligne Express 1 de Trans'Isère et les lignes régulières du Pays Voironnais (Lignes N et W).
La présence d'équipements et de polarités commerciales dans le centre permet de limiter les besoins en déplacements au quotidien. Certains équipements doivent évoluer et s'adapter aux besoins de la population pour continuer à jouer leur rôle de services de proximité, ce que prévoit le PADD au travers de la diversification de la zone d'activités et de services des Thermes.

Le stationnement constitue l'un des outils de la maîtrise de la circulation. Pour cela, la ville envisage la création d'une offre de stationnement à proximité de l'arrêt de bus du Gay-giratoire avec l'instauration d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un nouveau parc de stationnement.
Au travers du PLU, le principe de la maîtrise des déplacements est pris en compte par le choix de conforter et de favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire et réduire les migrations alternantes. La mixité des fonctions dans les zones urbaines renforcera les pôles d'animation et ainsi contribuera à la réduction des déplacements automobiles.

6 - Maintenir et développer l'activité économique

La Buisse est une ville attractive pour les entreprises et possède un tissu économique en cours de développement avec la zone d'activités de Centr'Alp. Cette attractivité va se renforcer avec la réalisation du double échangeur de Mauvernay.

Bien que la commune compte environ 155 établissements, il s'agit majoritairement de petites entreprises (inférieure à 10 salariés). Aussi, le nombre d'actifs de la commune ayant un emploi étant largement supérieur à l'offre de la commune, seuls 11,7% de ces actifs travaillent à La Buisse. Ce qui engendre d'importants déplacements quotidiens.

C'est la raison pour laquelle, la ville poursuit ses initiatives dans le cadre du PLU pour favoriser la création d'entreprises nouvelles sur le territoire. Il s'agit d'élargir, de moderniser et d'équilibrer le panel d'emplois.
De nouvelles délimitations des zones UI à vocation d'activités ont été dessinées sur le plan de zonage, aux Thermes, à proximité immédiate des zones d'habitat.

Sur les zones résidentielles, le PLU généralise le principe de mixité des fonctions dans le règlement notamment pour les constructions à destination de commerce et d'activités. Il s'agit, pour La Buisse de poser les bases d'une ville capable d'évoluer et de s'adapter dans le temps, aux nouveaux modes de déplacements, de consommation et de travail.
L'offre commerciale de la commune se localise dans le centre bourg. Afin de la pérenniser et d'insuffler un nouvel élan économique, la ville a mis en place divers outils : une protection des linéaires commerciaux, un règlement de Publicité d'enseignes et de Pré-enseignes.
Le PLU accompagne le soutien commercial sur le territoire. Cette mesure de protection s'inscrit dans les objectifs de diversité des fonctions et vise à assurer le maintien de la vie et de l'animation des quartiers.

CHAPITRE 2 -
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Deux orientations d'aménagement et de programmation, conformément aux possibilités de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme mais aussi du SCoT, ont été définies dans le cadre du PLU de La Buisse. L'objectif est d'avoir un développement cohérent de ces zones, notamment en ce qui concerne l'organisation, les destinations et les liaisons.

- L'orientation d'aménagement n°1 concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement de de la zone AUB et secteur AUBz sur le site « Rue des Ecoles ». La zone AUB ne nécessite pas de modification ou de révision du PLU contrairement à la zone AU(b).
- L'orientation d'aménagement n°2 concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement de la zone AU et secteur AUz au lieudit Chantabot. Cette zone devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU avant d'être ouverte à l'urbanisation.

Pour chacun de ces secteurs, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes. Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement des secteurs concernés.

L'orientation n°1, Rue des Ecoles, d'une superficie totale de 2,8 ha présente un potentiel d'urbanisation et des enjeux de développement importants. Elle constitue un secteur majeur pour la commune, en raison de sa localisation dans le prolongement du centre-ville et à proximité immédiate de ces équipements.
Les enjeux de cette zone sont multiples :

- assurer son intégration au tissu environnant qui présente des formes urbaines mixtes sur lesquelles s'appuyer, tout en répondant aux objectifs de densité du SCoT.
- prendre en compte les enjeux environnementaux liés à la présence d'une zone humide.

Aussi l'orientation se positionne sur un aménagement d'abord « conditionné » par la préservation d'une partie de la zone humide.

Afin de favoriser la qualité de la zone et son intégration, le projet d'aménagement a fait l'objet d'une réflexion spécifique.

- La forme bâtie qui sera mise en œuvre sur la partie est de la zone devra retranscrire et réinterpréter les formes du quartier du Pré Rambaud.
- Sur la partie ouest (côté rue des Ecoles) la forme bâtie, en recul pour préserver la zone humide, devra apporter une structuration réinterprétant les formes denses du bâti du centre bourg.

La zone doit apporter une transition douce entre les collectifs, en cours de construction, de la Marelle et les habitations, de formes intermédiaires, du Pré Rambaud. Aussi, elle présentera des formes bâties en termes de hauteur et de densité correspondant aux types d'habitat déjà présents.

L'orientation d'aménagement et de programmation propose de transformer la contrainte de la zone humide en atout pour la qualité du cadre de vie. Aussi, un recul important est demandé depuis la rue des Ecoles pour préserver l'emprise de la zone humide. Cette dernière composera un espace vert ouvert avec les constructions en second plan.

L'enjeu de cette zone intègre une réflexion plus large sur le traitement de l'entrée de ville et les conditions de déplacements. Les liaisons modes doux devront être assurées à la fois vers le centre mais aussi vers le giratoire du Gay où se positionne un arrêt de bus assurant des dessertes importantes domicile-travail.

L'orientation n°2, Chantabot, d'une superficie de 2,1 ha, a été délimitée en fonction de plusieurs facteurs :

- la qualité de l'entrée de ville depuis la RD121,
- la préservation des terres agricoles liées à l'exploitation présente à proximité,
- la proximité avec les équipements scolaires et leur accessibilité.

Cette zone s'intègre parfaitement dans la forme du bourg sans créer d'extension urbaine conformément aux objectifs du PADD.

Ces différents facteurs interviennent également sur les possibilités de densification de la zone. Au regard du contexte naturel, ce secteur propose une densité moindre que la moyenne de 40log/ha préconisée dans le SCoT. La zone devra proposer jusqu'à 20 à 30 logements de formes individuelles denses ou intermédiaires avec une prise en compte paysagère importante : maitrise de la hauteur, haies végétales.

Cette zone se positionne en contrebas de la déviation et fait partie de la lecture de l'entrée de ville et du grand paysage. Elle présente actuellement un caractère agricole et végétal qui constitue un premier-plan paysager avec vue sur le bourg depuis la déviation.

L'enjeu de cette zone s'inscrit à la fois :

- à l'échelle du grand paysage et de la qualité de l'entrée de ville : préservation de la silhouette du bourg,
- à l'échelle de la zone même, pour proposer une forme bâtie et une densité s'intégrant dans le paysage.

C'est pourquoi, de par sa localisation :

- une densité inférieure est proposée avec la maîtrise des hauteurs des constructions limitée à R+1+c.
- le maintien d'une bande paysagée est imposé en limite ouest de la zone pour créer une trame verte et bleue en appui du cours d'eau existant.

Une partie de la zone est concernée par une zone humide. Des mesures de compensation devront être mises en place pour pouvoir urbaniser.

L'ensemble des orientations entend poser les conditions d'un engagement profond de la commune à augmenter son parc de logement social. Elle propose la création de 25% de logements sociaux à Chantabot et de 30% de logements sociaux Rue des Ecoles pour toute opération inscrite aux orientations d'aménagement et de programmation.

Ces orientations proposent de mettre en place une identité propre à chaque zone en fonction de son environnement bâti et de son contexte naturel. Elles redéfinissent les conditions d'aménagement :

- Densifier les secteurs et établir de nouvelles liaisons internes : l'objectif est de proposer des formes intermédiaires et collectives permettant une urbanisation plus dense, en accord avec la situation de chacune,
- au sein des zones même, pour organiser les déplacements, le stationnement, mettre en place des cheminements modes doux et règlementer l'architecture en fonction de la topographie et de la perception des lieux.

CHAPITRE 3 -
EVOLUTION DU ZONAGE ET CAPACITES DES ZONES URBANISEES OU URBANISABLES

Cette révision se base sur deux volontés :

- Proposer un projet d'aménagement cohérent et pertinent pour l'ensemble du territoire de La Buisse qui s'inscrit dans les perspectives et les objectifs du SCoT de la Région Urbaine Grenobloise.
  Il s'agit d'identifier les secteurs réservés à l'agriculture, aux espaces naturels à protéger et à autoriser l'ouverture à l'urbanisation de suffisamment de zones de manière à conjuguer l'évolution de la population communale et les objectifs de qualité affichés.
- Effectuer une remise à plat de l'ancien POS en proposant une réorganisation des zones avec une nouvelle réflexion sur leur délimitation et leur vocation. Certains reclassements sont dus, à la fois à la disparition des anciennes zones « NB », mais également à une mise à jour de la réalité des équipements sur certains secteurs.

Ces zones ouvertes à l'urbanisation s'inscrivent toujours dans la continuité des zones déjà urbanisées et leurs délimitations s'appuient sur des limites claires facilement identifiables.

Le règlement permet également des occupations du sol variées instaurant ainsi une notion de mixité et facilitant une adaptation des volontés communales aux évolutions des contextes économiques, fonciers,… d'une commune en pleine croissance.

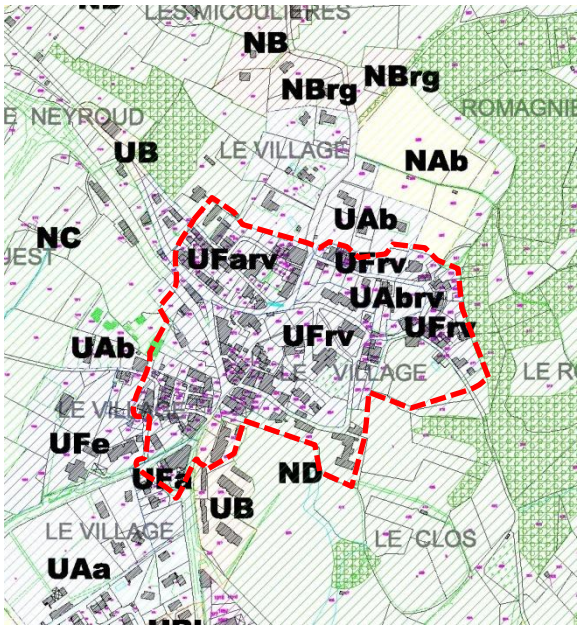
1 - EVOLUTION PAR RAPPORT A L'ANCIEN POS PAR ENTITES GEOGRAPHIQUES :

1-1- Le centre-bourg

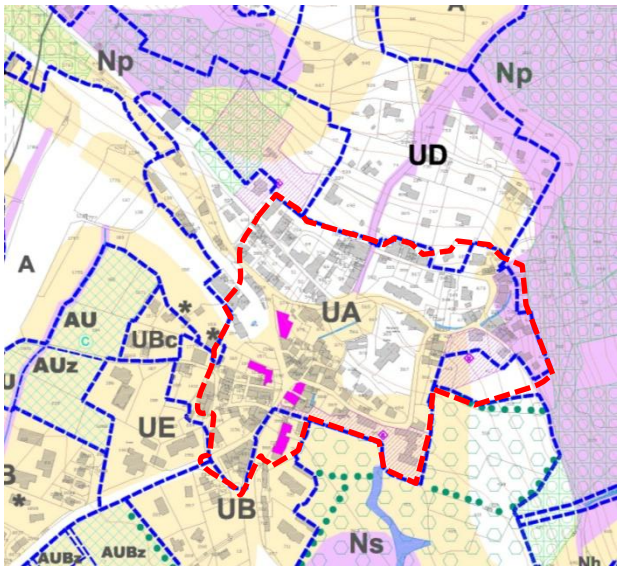
Ce secteur correspond au centre ancien formant aujourd'hui le bourg de La Buisse. Il présente aujourd'hui une occupation du sol diverse à vocation d'habitat, d'équipement et de loisirs.

Dans l'ancien POS, la forme urbaine cohérente avait été prise en compte au travers d'un zonage UF (parties agglomérées denses) et d'une zone UAb (extension de l'urbanisation). Ces zones étaient indicées en fonction du type et du niveau d'aléa.
Le reclassement de la zone s'est effectué en tenant compte :

- Des projets réalisés ;
- De la réalité des typologies et de l'occupation du sol et d'une volonté de préservation de l'architecture traditionnelle.



Extrait du POS - *Sans échelle*



Extrait du PLU - *Sans échelle*

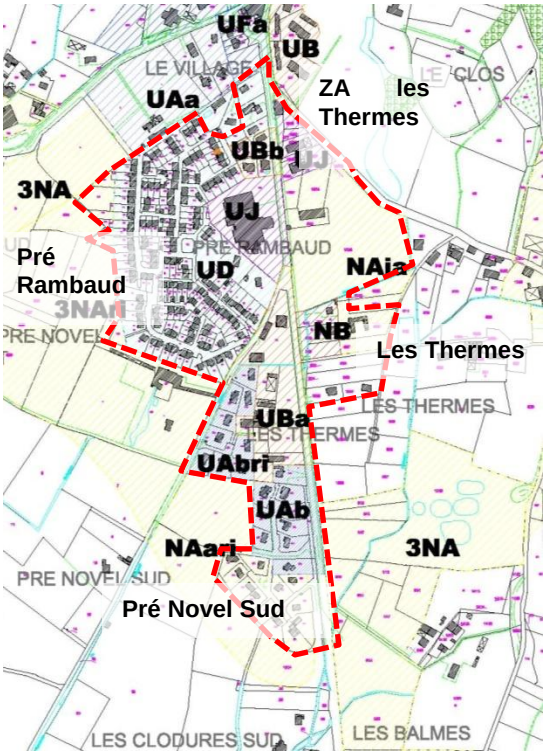
Une nouvelle dénomination :
Les nouveaux enjeux du PLU en termes de diversité des formes urbaines et de préservation architecturale conduisent à la création d'une zone UA plus importante pour préserver les caractéristiques traditionnelles.

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Centre bourg – secteur d'architecture traditionnelle		
Zone UF	Zone UA + L.123-1-5,7°	Le PLU est l'occasion de redéfinir le périmètre du centre ancien bâti et d'identifier plus spécifiquement les enjeux liés à la préservation des caractéristiques traditionnelles. Ainsi la zone UA délimite l'espace bâti aux caractéristiques globales anciennes où néanmoins des constructions de type pavillonnaire se sont insérées. Ce zonage est complété par une protection du patrimoine bâti localisé conformément aux objectifs du PADD.
Zone UAb	Zone UA	Les constructions ayant été réalisées, le site réintègre la zone UA du PLU.

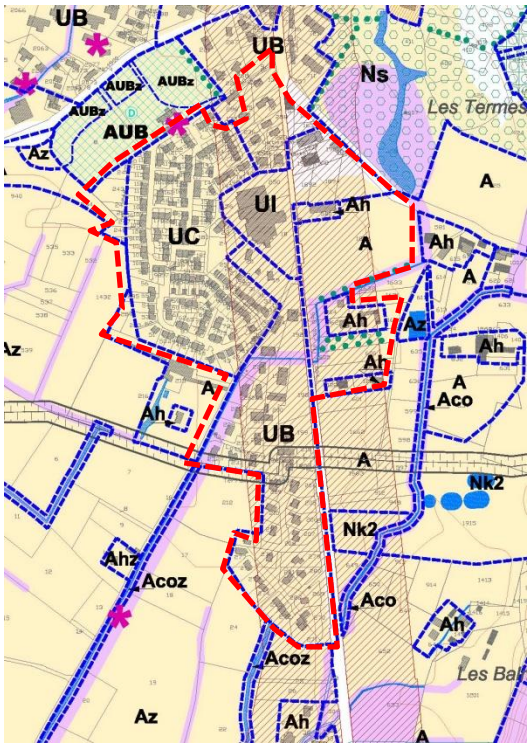
1-2- Le faubourg sud

Ce secteur correspond aux extensions du centre ancien de La Buisse. Il présente aujourd'hui une occupation du sol diverse à vocation d'habitat, d'activités et d'équipement.

Dans le POS, ces secteurs étaient en partie intégrés aux zones urbaines. Ainsi on retrouve sur ce secteur, les zones du POS suivantes : UAb, UBa, UBb, UD, UJ, NAa, NAi et NB.
Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :
- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- Des objectifs de croissance démographique et de la nécessaire réorganisation du territoire,
- De la volonté de mixité des fonctions.



Extrait du POS - *Sans échelle*



Extrait du PLU - *Sans échelle*

Dans le POS, le secteur était identifié au travers de nombreuses zones, avec la même vocation (sauf UJ) mais aux règles de COS ou de CES différentes ; le quartier du Pré Rambaud bénéficiait d'une zone spécifique (UD). Les nouveaux enjeux du PLU en termes de diversité des formes urbaines, de mixité sociale ou encore de densification de l'habitat ne trouvent pas de justification dans le zonage du POS. Le PLU crée donc :

- Une zone UC pour le quartier Pré Rambaud avec une adaptation des limites notamment pour exclure les constructions liées à l'AFIPAIEM,
- Une seule zone UB au lieu de UBa, UBb, UAb où la densification est permise,
- Le principe du secteur UJ pour la zone d'activités et de son extension NAi est maintenue mais avec une nouvelle orientation et délimitation.
- Le secteur NB est supprimé.

Cette nouvelle zone urbaine, par un règlement adapté permet une densification de l'habitat et la mise en œuvre de la mixité sociale au sein de nouveaux projets.

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Pré Rambaud		
Zone UD	Zones UC et UB	Le PLU confirme la particularité du quartier avec un zonage spécifique où les règles sont adaptées pour préserver la forme urbaine existante. Le contour du quartier est redélimité pour ne prendre en compte que les formes bâties présentant une homogénéité afin d'appliquer le règlement sur un périmètre pertinent. La partie exclue du quartier est classée en UB.
Pré Novel Sud		
Zones UBa et NAa	Zone UB	Le quartier est bâti et ne justifie plus un classement en zone d'urbanisation future. La capacité des équipements étant suffisante, le projet étant de permettre une densification de l'existant, le reste du quartier est classé en UB (suppression d'un COS différencié).
ZA des Thermes		
Zone UJ	Zones UI et UB	Le PLU est également l'occasion d'organiser le développement économique. La zone d'activités des Thermes est maintenue mais fait l'objet de 2 modifications : - Reclassement en zone UB du nord de la zone d'activités avec un projet de mutation vers de l'habitat, - Nouvelle vocation de la zone pour l'accueil de services en réponse aux besoins de la population, conformément au PADD.
Zone NAi	Zones UI, A et secteur Ah	Le développement économique prévu est revu à la baisse. La partie nord de la zone est classée en UI. Correctement desservie, elle offre un potentiel de développement dans la continuité des bâtiments existants. Le déclassement conduit à un retour des terres en zones A, en excluant l'habitation isolée existante en Ah. Ce déclassement s'inscrit dans une maîtrise de la consommation foncière et dans une démarche de surface identifiée correspondant aux besoins.

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Les Thermes		
Zones NB, NAi, NC	Zone A et secteur Ah	Les nouveaux enjeux liés au développement économique d'une part et à la nouvelle répartition de l'habitat d'autre part, conduit à la suppression de secteur offrant un potentiel de développement. Cette zone NB conduisait à une extension de l'urbanisation contraire aux principes du PADD. De plus, la commune s'inscrit dans les perspectives du SCoT où le besoin foncier est satisfait sur d'autres secteurs.

1-3- Le faubourg ouest

Ce secteur correspond aux extensions récentes de La Buisse vers la rue des Ecoles. Il présente aujourd'hui une occupation du sol diverse à vocation d'habitat et d'équipement.

Dans le POS, ces secteurs étaient intégrés aux zones urbaines « urbanisables » ou à « urbanisation future ». Ainsi on retrouve sur ce secteur, les zones du POS suivantes : UAa, UAb, UFe, NAe, 3NA, NC.
Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :
- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- De la préservation des terres agricoles, actées dans le PADD,
- Des objectifs de croissance démographique et de la nécessaire réorganisation du territoire.

Deux types de zones d'urbanisation future sont délimités correspondant à la définition du code de l'urbanisme :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les zones en cœur d'espace urbain sont classées en zone AUB car les réseaux sont à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante.
Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dont les principes d'aménagement sont exprimés par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone d'urbanisation future « rue de Ecoles » est concernée par ce classement.

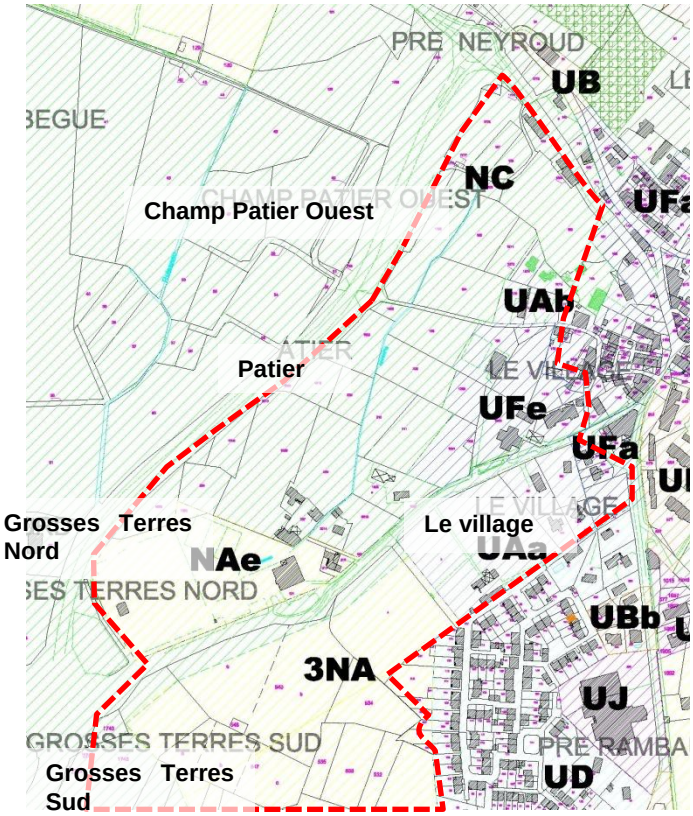
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Les zones d'urbanisation future « Chantabot » est concernée par ce classement des accès insuffisants.

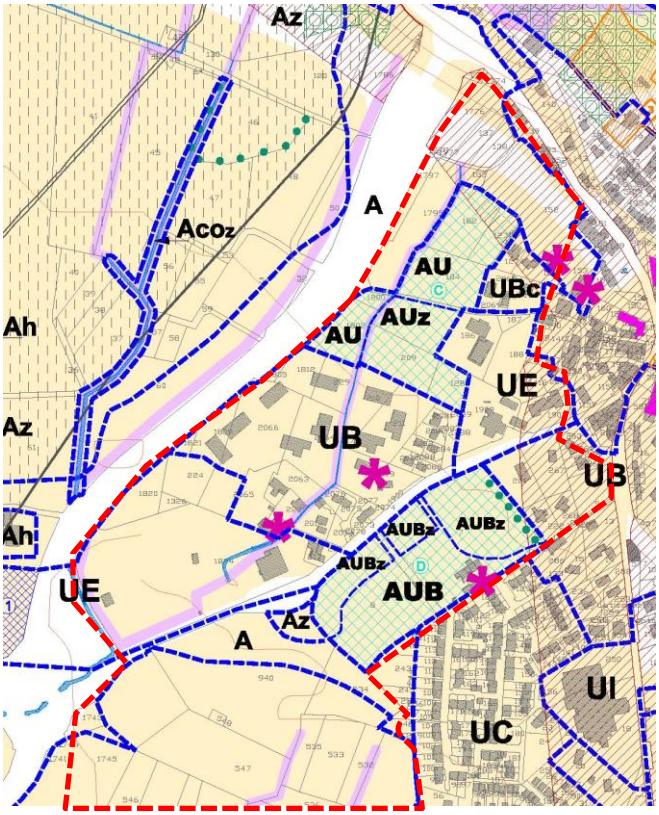
Le choix de la localisation
D'une part la bonne desserte et les accès aisés depuis les principaux axes de circulation, d'autre part la répartition des équipements sur le territoire communal permettent d'identifier des secteurs avec un potentiel constructible non négligeable.

Ainsi, le développement prioritaire de l'urbanisation trouve tout naturellement sa place en cœur du bourg, à proximité des équipements. Les volontés d'aménagement concernent le confortement de ce secteur urbain. Le recentrage de l'urbanisation permet de bénéficier au mieux des réseaux existants et permet l'instauration d'une « couronne » constructible aux limites clairement identifiées et ceinturée par des espaces agricoles ou naturels.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentent des objectifs communs de structuration de l'espace public et de mise en place d'un réseau interne de desserte intégrant les modes doux. Elles affichent également des objectifs de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.



Extrait du POS - *Sans échelle*



Extrait du PLU - *Sans échelle*

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Champ Patier Ouest		
Zones UAb et NC	Zones UBc, AU et A	La zone agricole est diminuée pour répondre à un objectif de croissance organisant le développement dans la continuité de l'existant et au plus près des équipements. Ce secteur prend une nouvelle vocation : - Maintien de la zone agricole au nord en lien avec l'exploitation agricole existante et ses terres rattachées. - Création d'un secteur UBc spécifique pour prendre en compte la qualité de l'entrée de ville depuis la RD121, - Création d'une zone d'urbanisation future pour répondre aux besoins fonciers liés à la croissance.
Patier		
Zone NC	Zone UB	Ce classement prend en compte la réalisation du projet de collectifs « La Marelle ». Ce projet a été permis dans le cadre de l'application du 1er PLU.

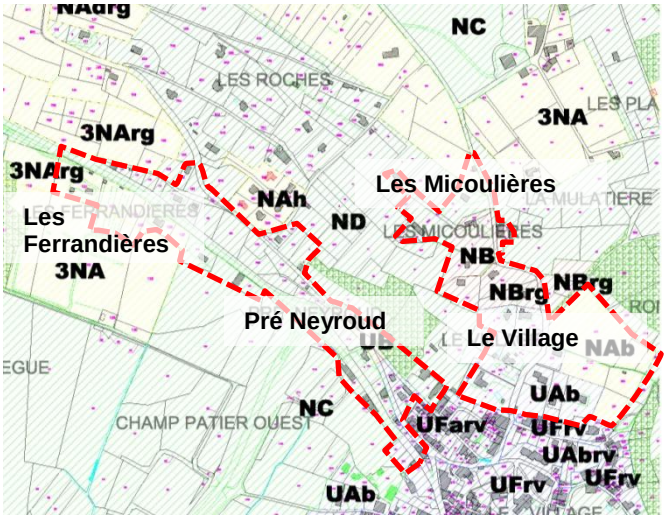
CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Grosses Terres Nord		
Zones NC et NAe	Zones UB et UE	Ce classement prend en compte la réalisation de logements intermédiaires. De plus, la zone d'urbanisation future à vocation d'équipements ayant été construite, elle intègre la zone urbaine. La zone UB permet le développement de l'activité agricole existante au travers du zonage et du règlement.
Grosses Terres Sud		
Zone 3NA	Zone A et secteur Az	Les enjeux du PLU liés à la maîtrise de la consommation foncière et à la compatibilité au regard des perspectives démographiques prévues par le SCoT et le schéma de secteur ont conduit à revoir la répartition des zones d'urbanisation future. Associées à la volonté de préserver les terres agricoles de la plaine, les zones d'urbanisation future du POS ont été réduites. A noter qu'une partie de ces terres sont en zone humide (indice « z »).
Le village		
Zones UFe, 3NA et UAa	Zones UE, UB et AUB	Le secteur d'équipements est redessiné pour tenir compte de la réelle occupation et disponibilité des sols. Le secteur UB identifie une partie construite. Sa proximité avec le centre ancien et les équipements doit lui permettre d'évoluer vers plus de densification. Le secteur AUB tient une position stratégique pour le développement de la commune à la fois à proximité des équipements et dans la continuité du centre bourg. Il s'intègre dans la forme du bourg, sans créer d'extension urbaine.

1-4- Le faubourg nord

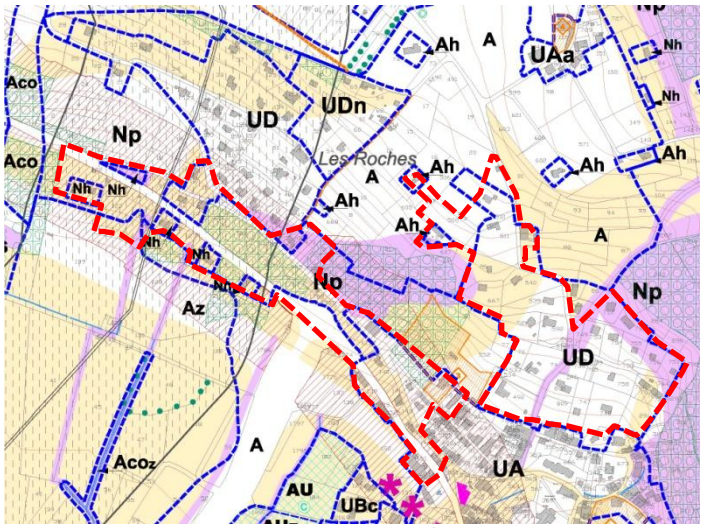
Ce secteur correspond aux extensions de La Buisse le long de la RD1075 et de la rue de la Grande Montée. Il présente aujourd'hui une occupation du sol à vocation principale d'habitat.

Dans le POS, ces secteurs étaient intégrés aux zones urbaines « urbanisables » ou à « urbanisation future ». Ainsi on retrouve sur ce secteur, les zones du POS suivantes : UAb, UB, NAb, 2NA, 3NA, NB, NC, ND.
Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- De la préservation des terres agricoles et naturelles, actée dans le PADD,
- Des objectifs de croissance démographique et de la nécessaire réorganisation du territoire,
- Des nouvelles occupations des terres.



Extrait du POS - *Sans échelle*



Extrait du PLU - *Sans échelle*

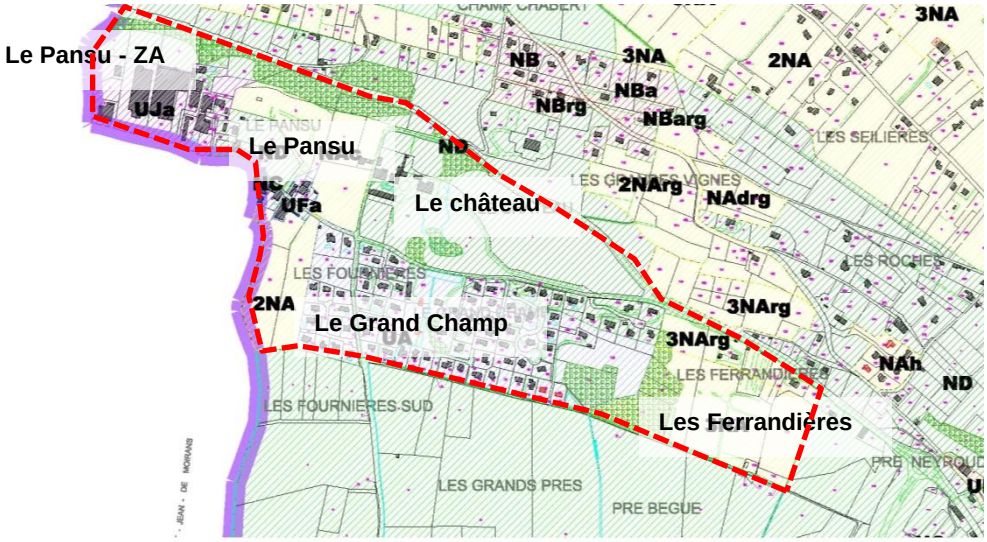
CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Les Ferrandières, sud de la RD1075		
Zone 3NA	Secteurs Np, Nh	Les enjeux du PLU liés à la maîtrise de la consommation foncière, à la préservation des espaces naturels et agricoles (PADD) et à la compatibilité au regard des perspectives démographiques prévues par le SCoT ont conduit à revoir le développement de ces secteurs s'étirant le long de la RD. Associée à la volonté de préserver les terres agricoles de la plaine et son caractère paysager, la zone d'urbanisation future du POS a été supprimée. Un classement Naturel Paysage (Np) a été apposé. Les habitations existantes ont fait l'objet d'un pastillage (Nh) pour leur permettre d'évoluer de manière mesurée.
Les Ferrandières, nord de la RD1075		
Zone ND	Zone UD et secteur Np	La zone ND du POS est affinée pour prendre en compte : - la qualité paysagère d'une part (Np) ; le PADD affirme la volonté de préserver le coteau de l'urbanisation et de maîtriser l'extension de la commune. - La présence de constructions en continuité d'ensemble bâti plus important (UD). Ce zonage s'inscrit dans la nouvelle occupation des sols actée dans le PADD.
Les Micoulières		
Zones NB, 2NA, ND	Zones UD, A et secteur Ah	Ce secteur est entièrement redécoupé pour tenir compte des objectifs du PADD de la commune mais aussi des orientations du SCOT. Ainsi, la zone d'urbanisation future (1 parcelle) est supprimée car le développement prioritaire de la commune se situe sur des secteurs plus proches des équipements et services. Le secteur NB n'existe plus ; les constructions sont rattachées à la zone UD dont elles sont en continuité. Cette zone UD est une zone de maîtrise du développement, ce qui correspond au contexte de ces constructions. La vocation agricole est affirmée tout en permettant aux constructions existantes d'évoluer de manière modérée.
Le village		
Zones UAb et NAb	Zone UD	La zone UAb du POS volontairement peu dense par une interdiction de certaines typologies est supprimée. Cependant, les orientations du PLU souhaitent maîtriser le développement de ce secteur sensible d'un point de vue du paysage et donc poursuivre la gestion des densités. Le secteur UD entre dans ce cadre de gestion La zone NAb étant construite, elle intègre la zone UD.

1-5- Le Pansu, le Grand Champ

Ce secteur correspond à une zone de développement de l'habitat sous forme de lotissements au sud de la RD1075. Il est détaché du centre bourg et des zones urbaines principales. Il présente une occupation du sol à vocation d'habitat et d'activités.

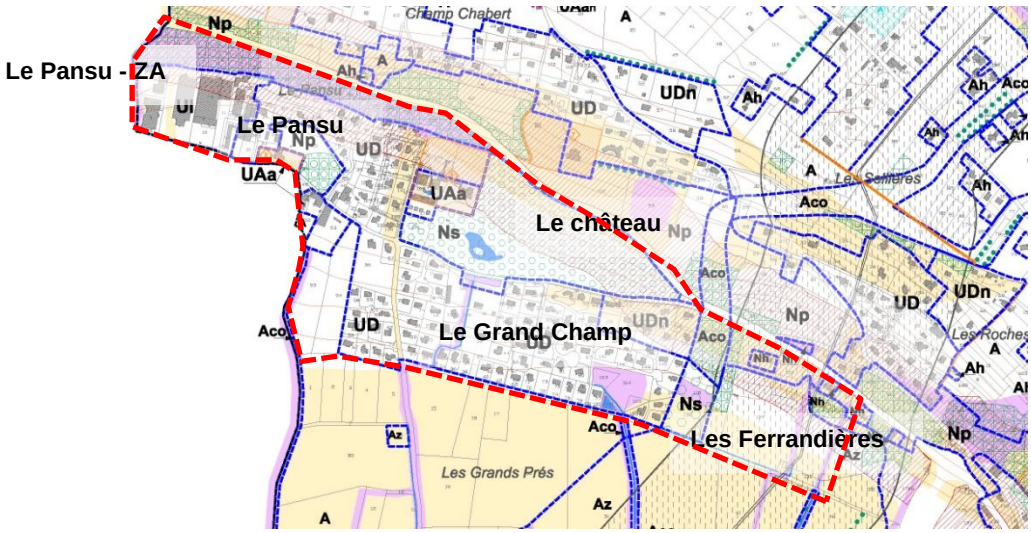
Dans le POS, ces secteurs étaient intégrés aux zones urbaines « urbanisables » ou à « urbanisation future ». Ainsi on retrouve sur ce secteur, les zones du POS suivantes : UFa, NAc, NC, ND.
Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- De la préservation des terres agricoles et naturelles, actée dans le PADD,
- Des objectifs de croissance démographique et de la nécessaire réorganisation des zones d'urbanisation future,
- Des nouvelles occupations des terres,
- Du maintien des activités économiques sur le territoire.



Extrait du POS - *Sans échelle*

Extrait du PLU - *Sans échelle*



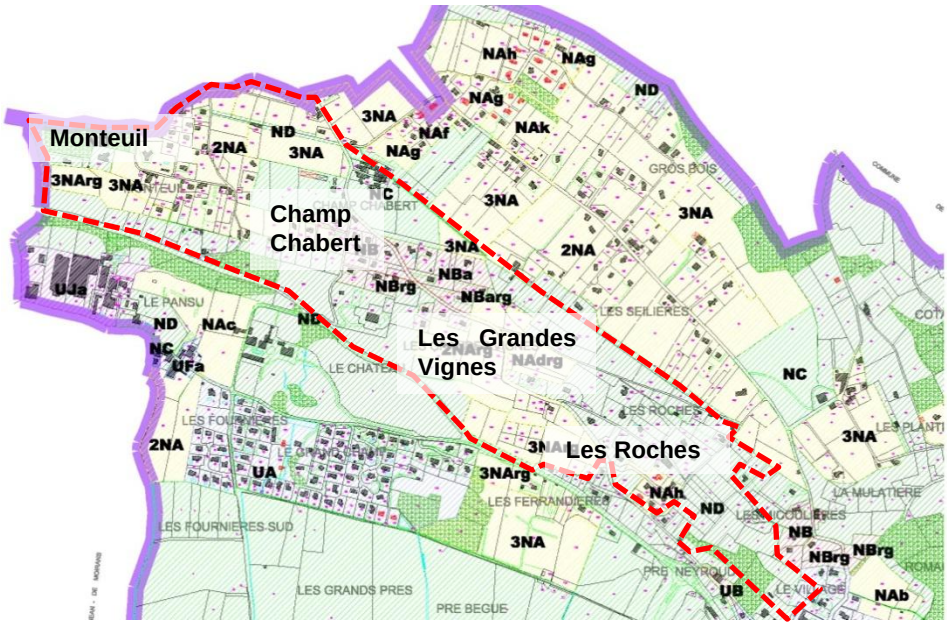
CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Le Pansu - ZA		
Zone UJa	Zone UI	Le PLU confirme l'identification de la zone d'activités mais adapte légèrement son périmètre à l'est pour exclure des habitations.
Le Pansu		
Zones UFa, NAc, NC, ND	Zone UD et secteurs UAa Np + Article L.123-1-5,7° du CU pour la protection du patrimoine local	La zone ND est supprimée au profit d'un classement en UAa et Np. Ce nouveau classement permet de prendre en compte : - d'une part la construction existante, relevant du patrimoine, est ainsi lui permettre d'évoluer dans le respect de ces caractéristiques. - d'autre part son parc, classé Np, pour la qualité paysagère. Ce redécoupage s'inscrit dans les orientations du PADD de préservation du patrimoine bâti et paysager. La zone UFa du POS correspond à la zone UAa du PLU mais avec une emprise élargie dans le nouveau document. Le développement prévu ayant eu lieu (NAc), il est classé en zone UD. Ce secteur éloigné de la centralité de la Buisse doit voir son urbanisation et sa densité maitrisées.
Le château (de Monteynard)		
Zone ND	Zone UD, secteurs UAa et Ns + Article L.123-1-5,7° du CU pour la protection du patrimoine local	Le nouveau zonage de ce secteur permet d'affiner la vocation du site. Ce château, aujourd'hui non entretenu mais faisant l'objet de nombreux projets ne peut être réhabilité avec le classement du POS. Le PLU classe les bâtiments historiques en UAa, en dégageant également un potentiel de développement complémentaire au nord, classé en UD. Le parc est protégé pour sa composition paysagère spécifique associant zone humide et espace arboré (Ns).
Le Grand Champ		
Zones UA, 2NA et 3NA	Zones A et UD	La destination de ce secteur est revue au regard des objectifs de développement fixés dans le PADD. La zone UA du POS devient la zone UD du PLU, englobant les terrains prévus au développement construits entre temps. Ce secteur éloigné de la centralité de la Buisse doit voir son urbanisation et sa densité maitrisées. C'est également pour s'inscrire dans les orientations de développement du SCOT et du PADD, que la zone 2NA est supprimée au profit de la zone agricole.
Les Ferrandières		
Zone 3NA	Secteur Ns, Aco, Az, Nh, Np	Ce secteur est entièrement revu au regard principalement des enjeux environnementaux et paysagers. Il s'agit également de maintenir en zone A des terres agricoles recevant des cultures peu présentes sur le territoire (ex : le maraîchage) et donc de maintenir la diversité agricole affichée dans le PADD. La présence d'une zone humide et d'un corridor biologique, de qualité paysagère, conduit à une sectorisation importante et à la suppression du développement envisagé. Les constructions existantes sont classées en Nh pour leur permettre d'évoluer de façon mesurée.

1-6- Des coteaux de Champ Chabert aux Roches

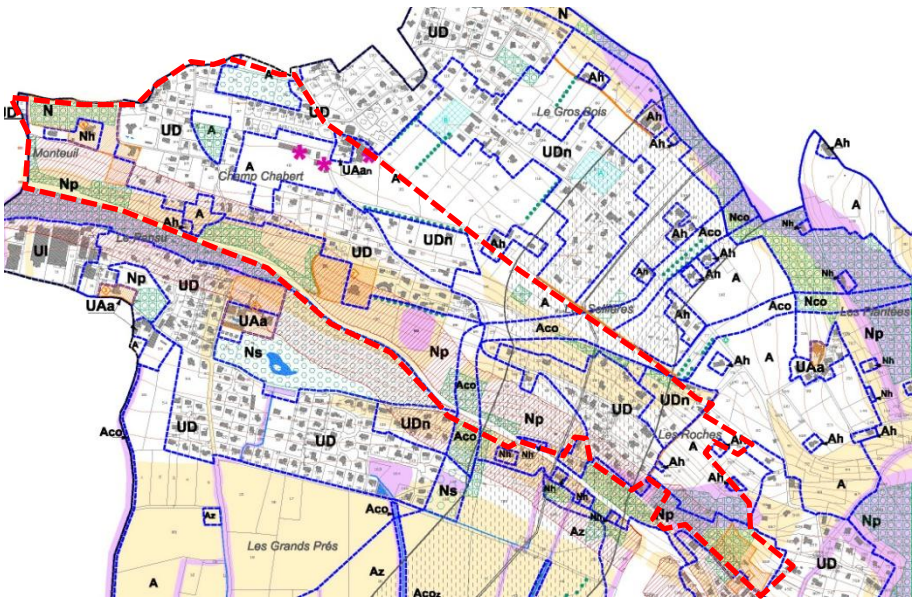
Ce secteur, au nord de la RD1075, correspond à une vaste zone de diffusion de l'habitat principalement sous forme de lotissements. Il est détaché du centre bourg et des zones urbaines principales. Il présente une occupation du sol à vocation d'habitat.

Dans le POS, les coteaux étaient intégrés aux zones urbaines « urbanisables » ou à « urbanisation future ». Ainsi on retrouve sur ce secteur, les zones du POS suivantes : UFa, NAc, NC, ND.
Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux, avec la préservation des continuums,
- De la préservation des terres agricoles et naturelles sur le coteau, actée dans le PADD,
- Des objectifs de croissance démographique et de la nécessaire réorganisation du territoire,
- Des nouvelles occupations des terres.



Extrait du POS - *Sans échelle*



Extrait du PLU - *Sans échelle*

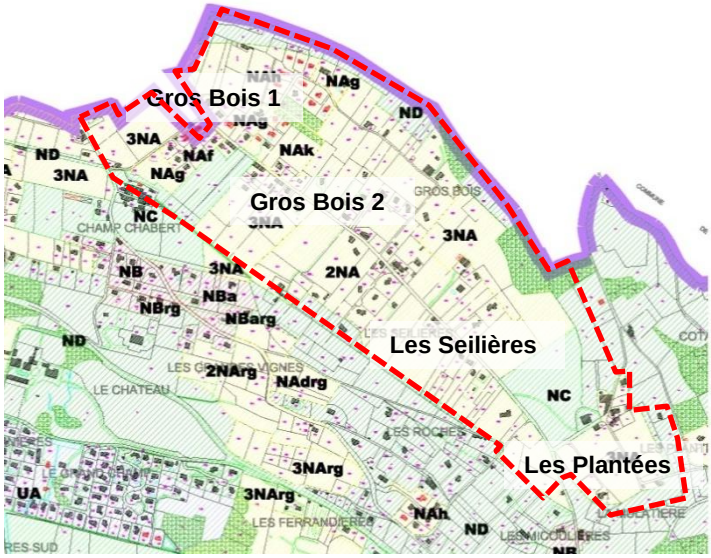
CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Monteuil		
Zones 2NA, 3NA et ND	Zones UD, N, A et secteurs UAa, Np + Article L.123-1-5,7° du CU pour la protection du patrimoine local	Le PLU stoppe le développement de ce secteur éloigné des services et des équipements du centre de la commune. Le projet est recomposé avec les orientations du PADD à savoir : - une protection du patrimoine bâti et paysager, - le maintien des continuités agricoles, - la maîtrise de la consommation foncière. Les zones de développement du POS étant fermées à l'urbanisation, le paysage a été préservé et bénéficie dans le PLU d'une préservation par un classement en zone A ou N. Deux zones urbaines sont délimitées : - la zone UAa autour d'une ancienne construction de caractère patrimonial, - la zone UD qui englobe la zone bâtie formant une continuité, notamment avec les lotissements alentours.
Champ Chabert		
Zones 3NA, NC, ND	Zones UD, A et secteur UAan	Ce secteur a fait l'objet d'un développement urbain pendant la durée d'application du précédent PLU. Par conséquent une partie de la zone 3NA est reclassée en UD. Par contre, la partie non construite intègre la zone A et assure ainsi une continuité agricole. Il est également apposé une protection au titre du patrimoine végétal. La zone NC est maintenue en zone A et légèrement étendue par suppression de zones d'urbanisation future. Le hameau existant est classée en UAa, indicé n car il relève d'un assainissement individuel. Ce classement permet aux constructions d'évoluer contrairement au classement en zone NC du POS. Une partie du hameau est néanmoins maintenue en zone agricole pour tenir compte d'une exploitation.
Les Grandes Vignes		
Zones NB, 2NA, NA, ND	Zones et secteurs UD, UDn, Np, A et Ah	Ce secteur a fait l'objet d'un développement limité. Les zones d'urbanisation future n'ont pas été entièrement consommées. Les orientations du PADD redéfinissent la vocation des terres. La zone bâtie au regard de sa taille n'est pas un secteur de taille et de capacité limitées ; elle est classée en UD ou UDn. Le reste du secteur est classé en fonction de son occupation actuelle agricole ou naturelle.
Les Roches		
Zones 2NA, 3NA, NAh, ND	Zones et secteurs A, Aco, Np, UD, UDn	Ce secteur a connu un développement sous forme de lotissements durant l'application du premier PLU par un classement en zone urbaine. Comme pour les autres sites, le PLU stoppe le développement de ce secteur éloigné des services et des équipements du centre de la commune. Le projet est recomposé avec les orientations du PADD. Le zonage actuel définit donc une zone UD en tenant en compte des constructions existantes. Puis le zonage est affiné en fonction des enjeux environnementaux et paysagers conduisant à la définition de plusieurs secteurs soit de qualité paysagère, soit de corridor.

1-6- Plateau du Gros Bois

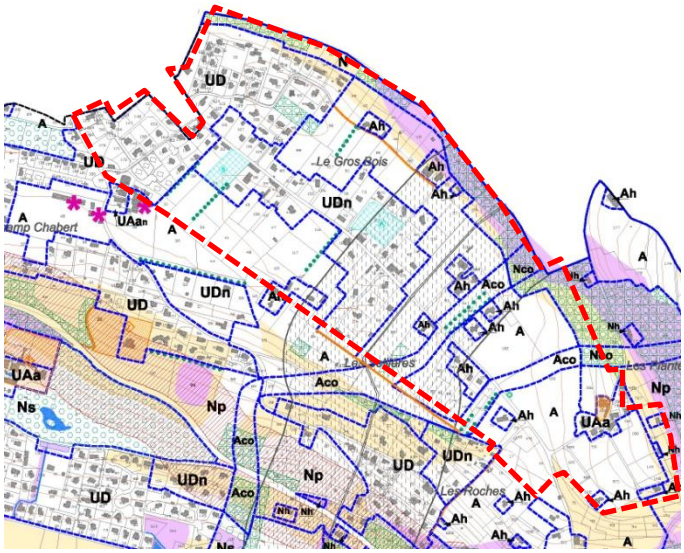
Ce secteur sur le plateau correspond à une zone d'extension de l'habitat à la fois sous forme de lotissements et de constructions au coup par coup. Il est détaché du centre bourg de la Buisse et des zones urbaines principales. Il présente une occupation du sol à vocation principale d'habitat.

Dans le POS, le plateau était amené à supporter un développement urbain important puisqu'il était presque en totalité en zones d'urbanisation future. Les zones du POS sont les suivantes : UFa, NAc, NC, ND.
Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- De la préservation des terres agricoles et naturelles, actée dans le PADD,
- Des objectifs de croissance démographique et de la nécessaire réorganisation du développement urbain,
- Des nouvelles occupations des terres.



Extrait du POS - *Sans échelle*



Extrait du PLU - *Sans échelle*

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Gros Bois 1		
Zones NAh, NAg, NAk, ND, NC, ND	Zones et secteurs UD, UDn, N, A	Ce secteur a fait l'objet d'un développement urbain important en limite communale. Au regard du développement réalisé et engagé sur ce secteur, une zone UD et UDn est délimitée prenant en compte l'existant et les projets en cours. Le potentiel de développement restant est réduit. Parallèlement, la zone naturelle, en limite nord, est maintenue avec une adaptation de son périmètre en fonction des nouvelles constructions. La zone agricole est en partie maintenue ; son emprise est réduite au profit de la zone UD le long de la route du Gros Bois. Sur ce secteur déjà fortement urbanisé, un développement est autorisé.

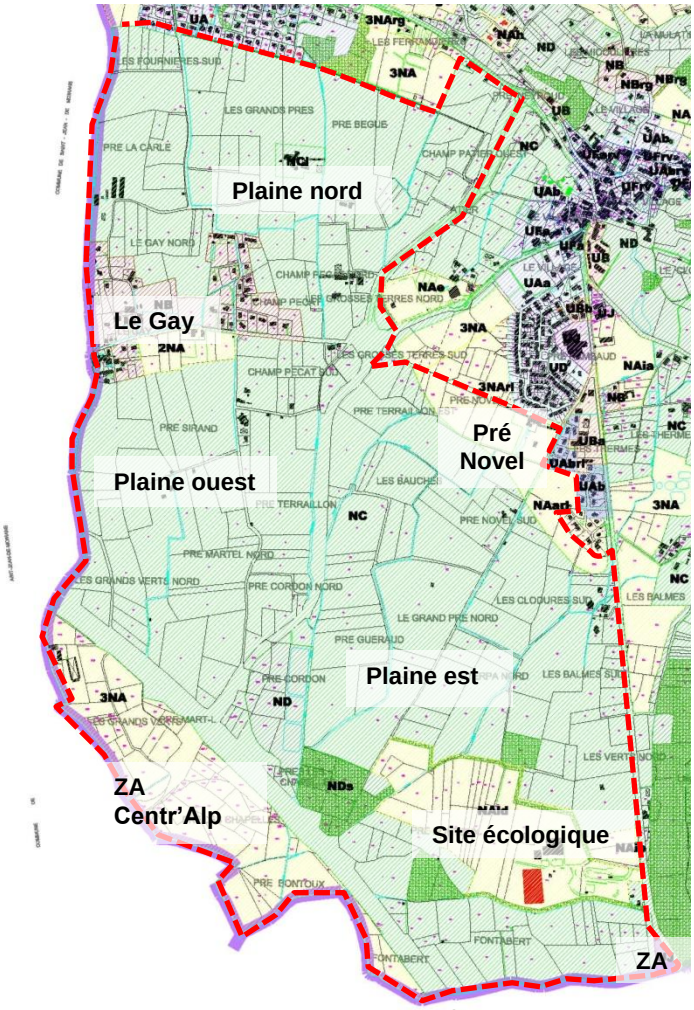
CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Gros Bois 2		
Zones 2NA, 3NA, ND	Zones et secteur UDn, A, Ah, N	Le développement urbain affiché dans le POS est contraire aux nouvelles orientations du PLU et notamment du PADD. Le PLU stoppe le développement de ce secteur éloigné des services et des équipements du centre de la commune. Le projet est recomposé avec les orientations du PADD à savoir : - une protection du patrimoine bâti et paysager, - le maintien des espaces agricoles identifiés notamment dans le diagnostic agricole comme stratégiques pour les exploitations d'élevage, - la maîtrise de la consommation foncière. Ce secteur s'est peu développé. Par conséquent les zones avec une occupation des sols naturelle et agricole n'ont pas été bâties. Dans le cadre des nouvelles orientations du PLU, elles sont reclassées en zone A ou N, en pastillant les constructions existantes isolées.
Les Seillières		
Zones 2NA, 3NA, ND	Zones et secteurs A, Ah, Aco, N	La destination de ce secteur est entièrement revue pour affirmer sa vocation agricole actuelle. Il s'agit d'autre part de suivre les orientations du PADD mettant un frein important à son extension. La limite de la zone est réduite pour : - maîtriser le développement au regard des perspectives de développement et des objectifs de maîtrise de la consommation foncière, - prendre en compte les enjeux environnementaux liés aux continuités biologiques, qui conduisent à maintenir des coupures vertes, - protéger le patrimoine paysager et les terres agricoles. Le développement initialement prévu est entièrement supprimé. Le PLU identifie les constructions existantes par un pastillage. Les enjeux environnementaux sont représentés par le secteur Aco de corridor biologique.
Les Plantées		
Zones 2NA, 3NA, NC, ND	Zones et secteurs UAa, A, Aco, Ah, Np, Nh	Ce secteur n'a fait l'objet d'aucun développement et a conservé son cadre naturel et agricole. Les orientations du PADD conduisent à supprimer les zones d'urbanisation future du POS afin de maîtriser la consommation foncière de ce secteur qui n'est pas prioritaire en termes de développement. Il s'agit aussi de préserver les terres agricoles et de tenir compte des enjeux environnementaux. Le hameau (classé 3NA et NC) est identifié en UAa avec des possibilités de développement très limitées. Les constructions existantes font l'objet de pastillage en fonction de leur contexte agricole ou naturel. Puis le zonage est affiné avec des enjeux environnementaux et paysagers.

1-7- La plaine

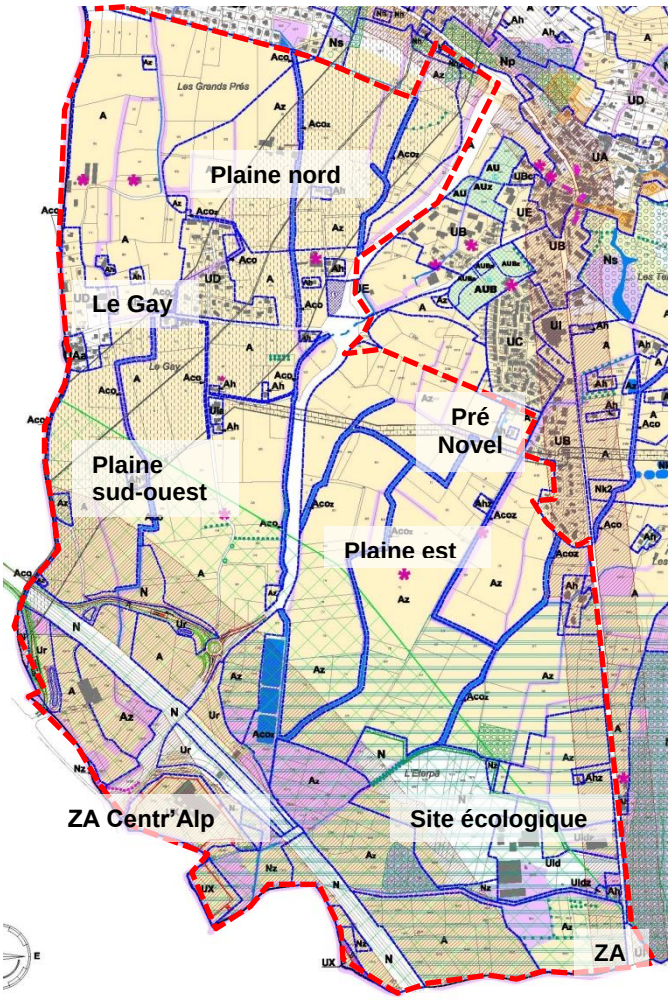
Ce secteur sur un petit quart sud-ouest du territoire communal correspond au caractère agricole de la commune. Ce secteur était identifié dans le POS comme un secteur agricole avec des poches de zones naturelles, d'habitat et d'activités économiques.

Dans le POS, la plaine était amenée à supporter un développement urbain autour du Gay et un développement économique autour du site écologique du pays Voironnais.
Le POS délimite donc majoritairement une zone NC. Les autres zones sont : NCℓ, NS, NDs, NAib, NAid, 2NA, 3NA, 3NAa et UJ.
Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

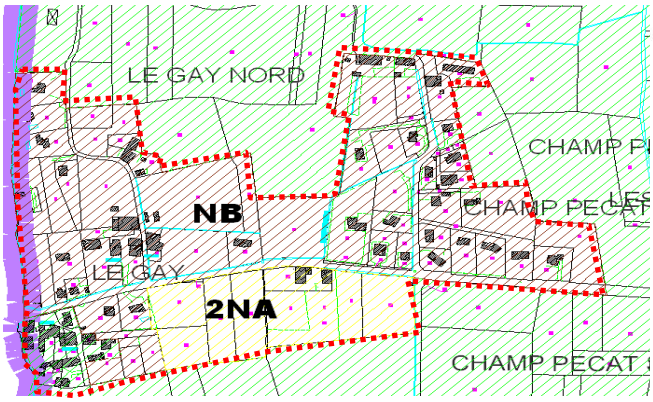
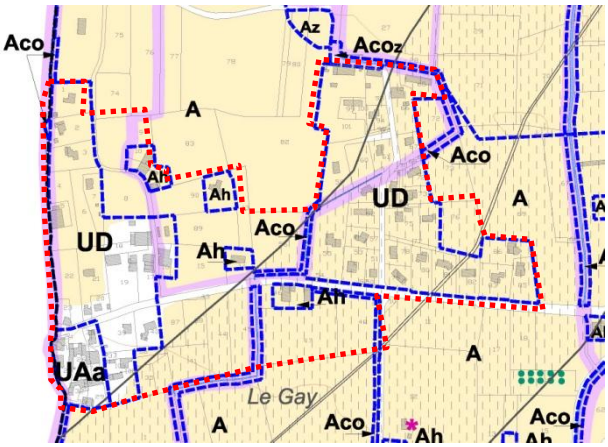
- Des enjeux paysagers et environnementaux (zone humide, corridor),
- De la préservation des terres agricoles et naturelles, actée dans le PADD,
- Des objectifs de croissance démographique et de la réorganisation du territoire autour du Gay,
- Des nouvelles occupations des terres,
- De la présence d'activités économiques,
- De la réalisation prochaine du double échangeur de Mauvernay,
- Du PPRi et de la carte des aléas naturels.



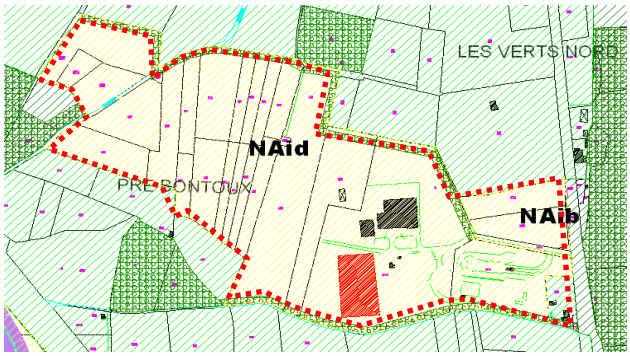
Extrait du POS - *Sans échelle*

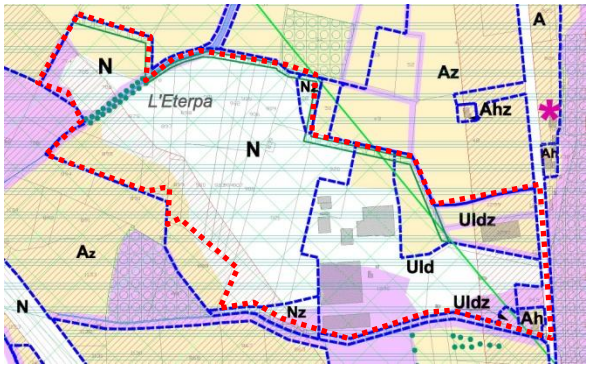


Extrait du PLU - *Sans échelle*

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Plaine Nord		
Zone NC et secteur NCℓ	Zone A et Az, Aco, Ah	Le PLU confirme la vocation agricole des terres. Toutefois, conformément aux orientations du PADD, des secteurs sont créés pour répondre aux enjeux environnementaux de zone humide, de corridor biologique. Les habitations isolées sont classées en Ah avec des possibilités de construire limitées afin de préserver le caractère agricole.
Le Gay		
		
Zones NB, NC et 2NA	Zones A, UD et secteurs UAa, Ah, Aco	Le développement initialement prévu est entièrement supprimé. Le PLU identifie les constructions existantes : - Soit en zone UD pour les ensembles bâtis constitués, - Soit par un pastillage (Ah). Les enjeux environnementaux sont représentés par le secteur Aco de corridor biologique. Le développement de ce secteur est donc entièrement revu pour envisager son évolution à plus long terme. La capacité insuffisante des voiries ne permet pas son développement dans un premier temps. Conformément aux orientations du PADD, ce secteur est maintenu dans sa forme urbaine actuelle. Du fait du potentiel foncier déjà mobilisé sur le centre bourg et des dents creuses existantes, ce secteur ne fait pas l'objet d'un développement à court terme. La partie ancienne classée (en limite communale) initialement en zone NC est reclassée en zone UAa. Il s'agit du noyau historique du hameau. A partir de ce noyau, se sont greffées de nouvelles constructions. Au regard du développement réalisé, une zone UD est délimitée prenant en compte l'existant.

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Plaine ouest		
Zone NC	Zone A et secteurs Ah, Az, Aco, Ula	Le PLU confirme la vocation agricole des terres. Toutefois, conformément aux orientations du PADD, des secteurs sont créés pour répondre aux enjeux environnementaux de zone humide, de corridor biologique. Les habitations isolées sont classés en Ah avec des possibilités de construire limitées afin de préserver le caractère agricole. Le silo agricole est classé en zone d'activités à destination agricole Ula. De par les dimensions des bâtiments, il n'est pas possible de réaliser un secteur de taille et de capacité limitées.
Zone NC	Zones Ur et N	Le PLU prend en compte la réalisation du double échangeur de Mauvernay en créant une zone spécifique Ur. Elle correspond aux besoins de fonctionnement et d'installation de l'autoroute. La zone N est liée à la recomposition d'espaces verts et de zones de compensations autour de la nouvelle bretelle.
Pré Novel		
Zones 3NA et 3NAa	Zone A et secteurs Az, Aco et Ah	Le développement initialement prévu est entièrement supprimé. Les enjeux du PLU liés à la maîtrise de la consommation foncière et à la compatibilité au regard des perspectives démographiques prévues par le SCoT et le schéma de secteur ont conduit à revoir la répartition des zones d'urbanisation future. Seules les habitations existantes sont pastillées. Associées à la volonté de préserver les terres agricoles de la plaine, les zones d'urbanisation future du POS ont été réduites.
Plaine est		
Zones NC, ND et secteur NDs	Zone A et secteurs Ah, Az, Aco, Acoz	Le PLU confirme la vocation agricole des terres. Toutefois, conformément aux orientations du PADD, des secteurs sont créés pour répondre aux enjeux environnementaux de zone humide, de corridor biologique. Les habitations isolées sont classées en Ah avec des possibilités de construire limitées afin de préserver le caractère agricole. Les boisements liés au classement ND du POS sont intégrés à la zone A du PLU mais en conservant l'apposition des espaces boisés classés. Ils assurent un rôle dans le déplacement de la faune notamment des oiseaux au sein du corridor écologique de la Cluse de Voreppe. Ils font partie des derniers boisements de la plaine.
Site écologique		





CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Site écologique - suite		
Zones NAad et NAib	Zones N et secteur UId, UIDz, Nz	Le découpage du secteur est repris pour s'adapter à l'évolution du site mais également à l'évolution règlementaire. Le site écologique, avec les bâtiments existants, est classé en secteur de zone d'activités dont une partie est en zone humide. La partie ouest du site, qui ne fait pas l'objet de projet suffisamment avancé pour justifier d'un classement en lien avec une activité, est classée en zone N, sans qualité paysagère spécifique.
ZA (Centr'Alp)		
Zone 3NA	Zones UX, Ur, N et secteur Nz	Depuis le POS, le site a fait l'objet d'une ZAC. Celle-ci est intégrée au PLU d'où l'identification de différents secteurs auxquels s'ajoutent l'identification de la zone humide et du corridor écologique de la Cluse de Voreppe. Le PLU prend en compte la réalisation du double échangeur de Mauvernay en créant une zone spécifique Ur. Elle correspond aux besoins de fonctionnement et d'installation de l'autoroute.
Zone 3NA	Zones Ur, A et secteur Az et Nz	Suite au déplacement du centre équestre et de ses pâturages, la zone d'urbanisation future au nord-ouest de la RD121 disparait au profit d'un caractère agricole et naturel. De plus, le PLU prend en compte la réalisation du double échangeur de Mauvernay en créant une zone spécifique Ur. Elle correspond aux besoins de fonctionnement et d'installation de l'autoroute.
ZA		
Zone UJ	Zone UI	Le PLU maintient le caractère de zone d'activités. L'activité s'inscrit en continuité de la ZA sur Voreppe.

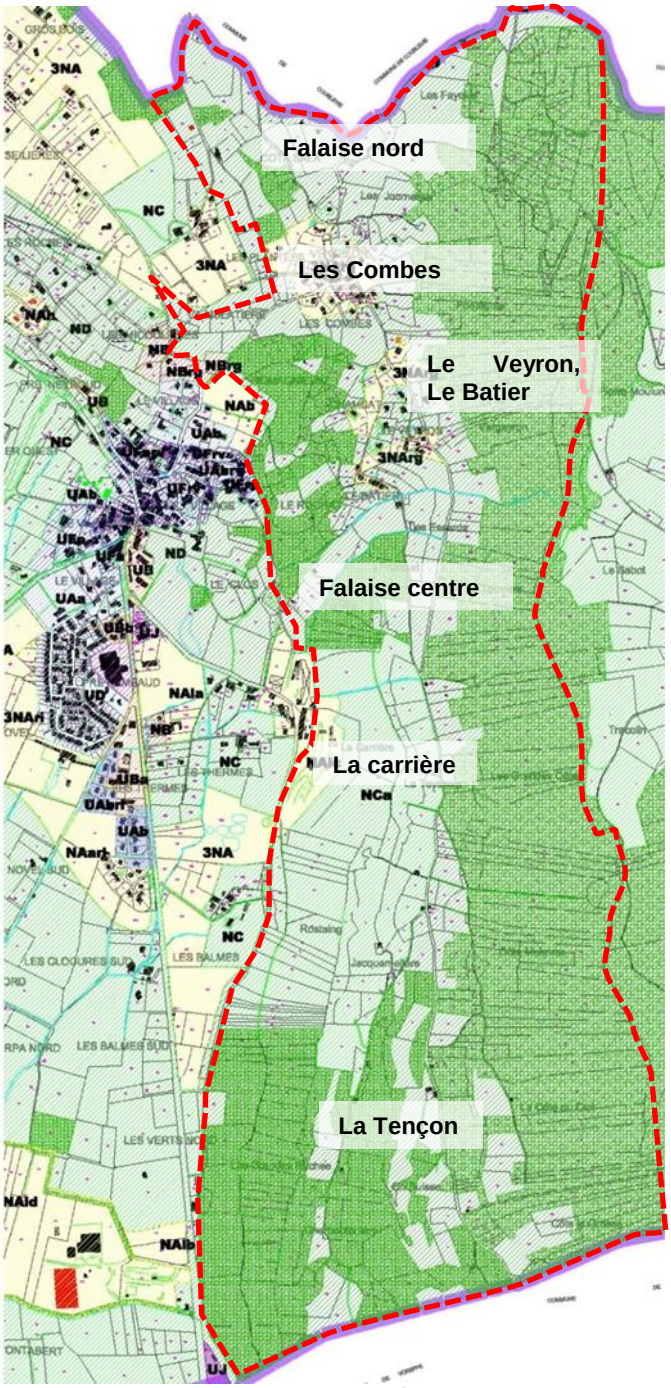
Un emplacement réservé

Par ailleurs, afin de prendre en compte l'orientation du PADD d'adapter les voiries à des déplacements respectueux de l'environnement, un emplacement réservé est apposé à proximité du giratoire et du passage piéton souterrain, afin de réaliser un parking-relais. Ce dernier est actuellement mutualisé avec le parking de la salle polyvalente qui atteint ses limites en matière d'accueil pour pouvoir répondre à l'ensemble de ces fonctions.

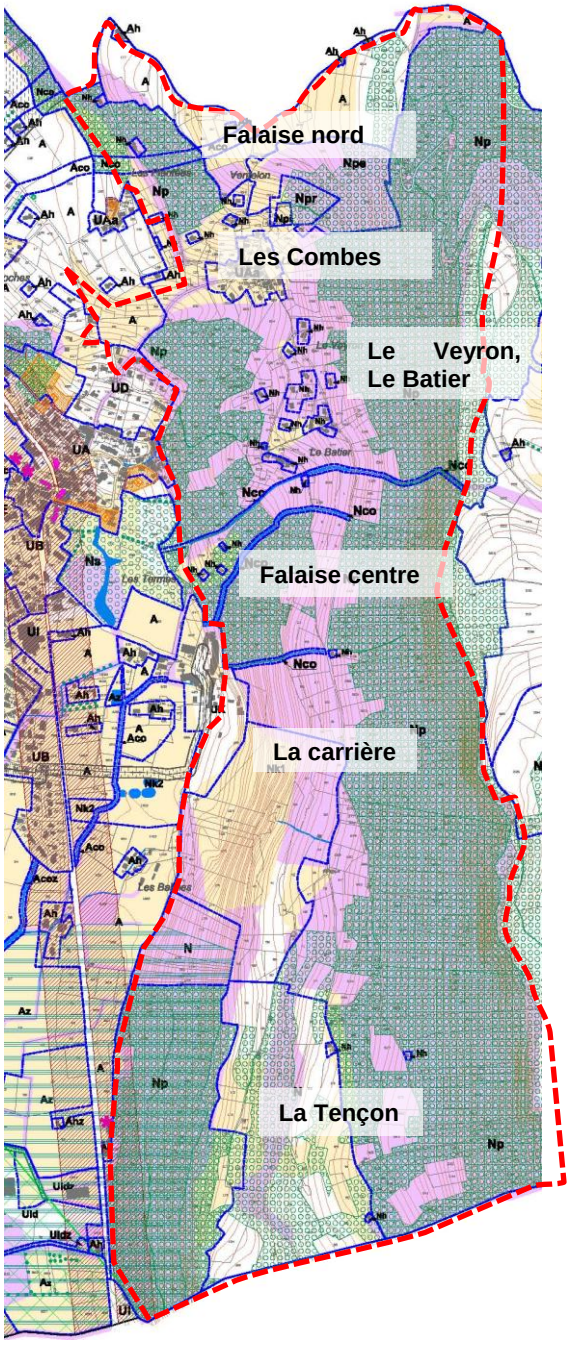
Les Espaces Boisés Classés

Les emprises des EBC ont été modifiées pour tenir compte de la faible qualité des bois et pour permettre les aménagements liés à la continuité du corridor de la Cluse de Voreppe.

1-8- La falaise



Extrait du POS - *Sans échelle*

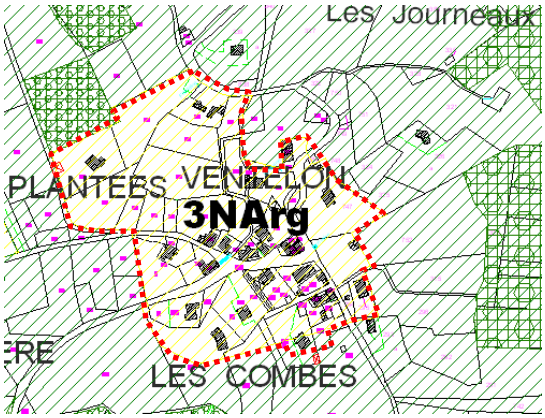
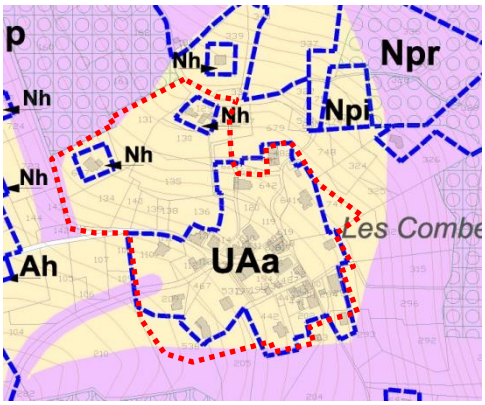
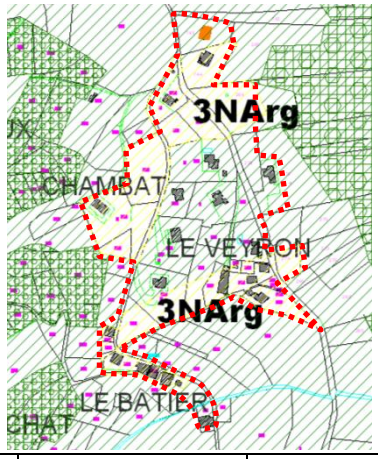
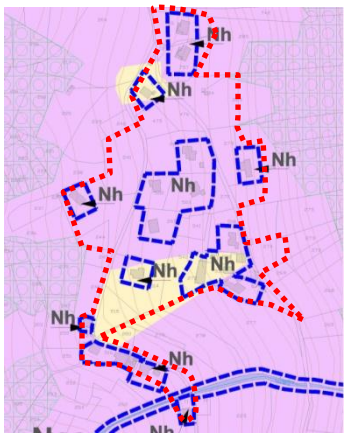


Extrait du PLU - *Sans échelle*

Ce secteur correspond aux terrains les plus marqués par la topographie. Il était identifié dans le POS comme un secteur naturel avec des poches de zones urbaines.

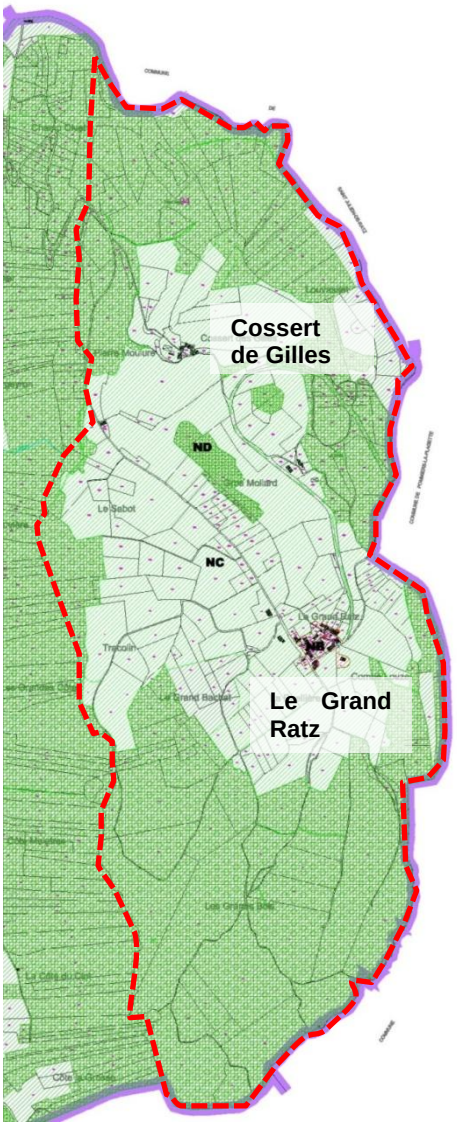
Dans le POS, la falaise était amenée à supporter un développement urbain autour des hameaux des Combes, Le Veyron et Le Batier.
Le POS délimite donc majoritairement une zone NC. Deux autres zones sont identifiées : 3NA et NCa (carrières).
Le redécoupage de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux (corridor),
- De la préservation des terres naturelles, actée dans le PADD,
- De la réelle occupation des terres,
- De la fin du développement sur cette zone,
- De la prise en compte des périmètres de captages.

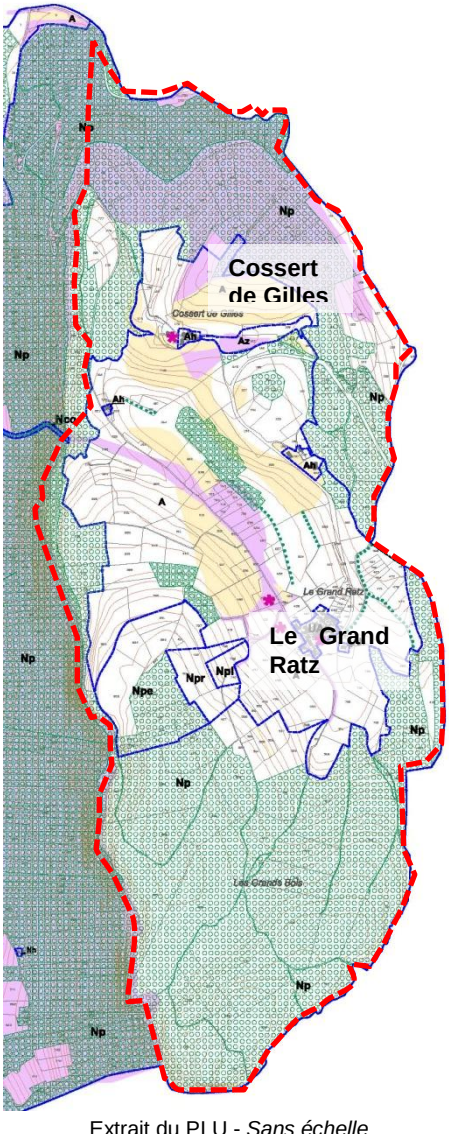
CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Falaise nord		
Zone ND	Secteurs Np, Nh, Nco, Npe, Npr, Npi	Le caractère naturel de la zone est préservé mais avec un redécoupage en secteurs qui prend en compte les occupations des sols, les enjeux environnementaux, la protection des captages.
Les Combes		
		
Zones 3NA Autour : ND	Zone UAa Autour : Np, Nh, Npi, Npr	Le développement initialement prévu est entièrement supprimé. Les enjeux du PLU liés à la maîtrise de la consommation foncière et à la compatibilité au regard des perspectives démographiques prévues par le SCoT et le schéma de secteur ont conduit à revoir la répartition des zones d'urbanisation future. Associées à la volonté de préserver les terres naturelles, les zones d'urbanisation future du POS ont été réduites. Le hameau est néanmoins maintenu en zone urbaine UAa prenant en compte l'urbanisation existante. Les constructions isolées alentours sont classées Nh afin de leur permettre une évolution de l'existant mais sans nouvelles habitations. Enfin, les périmètres de captages sont reportés.
Le Veyron, le Batier		
		
Zone 3Na et ND	Secteur Np, Nh	Le caractère naturel de la zone est affirmé et la zone d'urbanisation supprimée. Ce secteur qui a fait l'objet d'une urbanisation diffuse n'est pas considéré comme un hameau. A noter qu'il est en secteur inconstructible sauf exception prévue par la présence d'aléas naturels forts. Par conséquent, les habitations existantes sont pastillées en Nh avec une limitation des possibilités de construire.

Falaise centre		
Zone ND	Secteurs Np et Nco	Le classement en zone naturelle est maintenu mais avec un découpage affiné prenant en compte la préservation du paysage (Np) et le corridor biologique (Nco).
La carrière		
Secteur NAIc	Zone UK	Cette zone est bâtie et se compose des bâtiments administratifs et d'exploitation. Elle est donc classée en zone urbaine.
Secteur NCa	Secteur Nk1	Il s'agit de la partie exploitée de la falaise. Elle fait l'objet d'un secteur de zone naturelle, avec des possibilités d'installations spécifiques.
La Tençon		
Zone ND	Zone N et secteur Np	Le classement en zone naturelle est maintenu mais avec un découpage affiné prenant en compte : - la préservation du paysage (Np) - un espace agricole ouvert (N) où sont également autorisées les exploitations agricoles.

1-9- Plateau du Grand Ratz

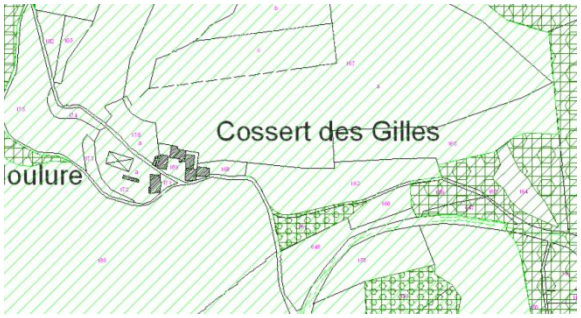
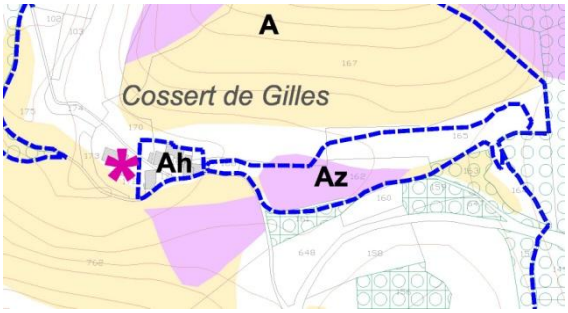
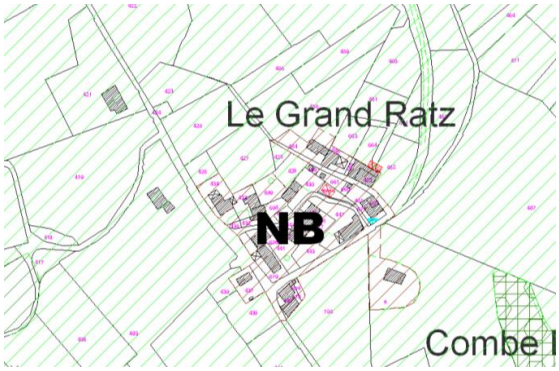
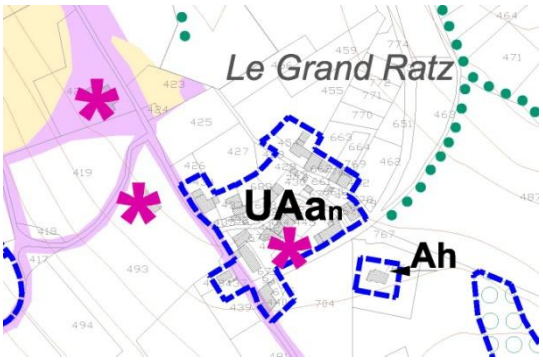


Extrait du POS - *Sans échelle*



Extrait du PLU - *Sans échelle*

Ce secteur correspond à la partie à l'est de la falaise. Il était identifié dans le POS comme un secteur naturel ou agricole avec une poche d'habitat autour du hameau.
Le POS délimite donc majoritairement une zone soit NC soit ND. Une zone NB est délimitée autour du hameau.
Le redécoupage de ce secteur s'est effectué en tenant compte :
- Des enjeux paysagers et environnementaux (zone humide),
- De la préservation des terres agricoles, actée dans le PADD,
- De la réelle occupation des terres et des habitats isolés.

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
Cossert de Gilles		
		
Zone NC	Zone A et secteurs Ah, Az	La vocation agricole du plateau est affirmée. Cependant, l'évolution des bâtiments et la disparition d'exploitations agricoles conduisent à pastiller en secteur Ah les constructions non agricoles. De plus, la prise en compte des enjeux environnementaux, conformément aux orientations du PADD, permet d'identifier une zone humide à l'ouest des bâtiments. Autour de ces deux secteurs, la zone A est maintenue.
Grand Ratz		
		
Zone NB	Secteur UAan et Ah	La zone NB n'existant plus et le hameau ne pouvant faire l'objet d'un pastillage au regard de sa taille, il intègre la zone urbaine relevant d'un assainissement individuel. Les constructions isolées alentours sont : - soit classées Ah afin de leur permettre une évolution de l'existant mais sans nouvelles habitations, - soit maintenues en zone A lorsqu'il s'agit de bâtiments agricoles.
Reste du plateau		
Zones ND et NC	Zone N et A	La destination agricole ou naturelle est maintenue, elle correspond à la réelle occupation des terres.

2 - CONSOMMATION ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT

2-1 Consommation des espaces agricoles et naturels de La Buisse

Rappel du diagnostic - partie 1

CONSTRUCTIONS AUTORISEES ENTRE 2000 ET 2010 SELON LE DOCUMENT D'URBANISME[6]
Constructions à usage d'habitation

	Document applicable	Maisons individuelles libres	Lotissements	Collectifs	Total logements	Surface totale	Densité
		nombre de logements	*nombre de lots*	*nombre de logements*		*m²*	*log/ha*
2010	POS	2	7	0	9	4 847	18,57
2009	PLU	4	6	0	10	8 583	11,65
2008	PLU	4	33	8	45	42 369	10,62
2007	PLU	8	5	11	24	12 713	18,88
2006	PLU	4	38	114	156	52 474	29,73
			2006 sans le projet de la Marelle		*42*	*29 362*	*14,30*
2005	POS	4	8	0	12	18 945	6,33
2004	POS	2	0	0	2	2 260	8,85
2003	POS	1	0	0	1	20 142	0,50
2002	POS	1	8	0	9	15 665	5,75
2001	POS	2	19	26	47	23 966	19,61
2000	POS	1	10	7	18	5 338	33,72
TOTAL 2006 à 2009 PLU		20	82	133	235	116 139	20,23
TOTAL 2002 à 2005 POS		8	16	0	24	57 012	4,21

Source : données communales

Sur la période d'application du PLU (novembre 2005 – juin 2009), les permis d'aménager des lotissements et les permis pour de l'habitat individuel diffus ont explosé. Sur ces 4 années, 12 lotissements ont été autorisés représentant 82 lots, contre seulement 2 lotissements pour 16 lots sur les 4 dernières années du POS (2002-2005). Les autorisations de maisons individuelles libres ont également connu une nette augmentation pendant la période PLU (20 maisons entre 2005 et 2009 contre 8 sous le POS de 2002 à 2005).
De nombreux logements collectifs ont également été autorisés pendant l'application du PLU (133 logements) tandis qu'aucun n'a été créé pendant les 4 dernières années d'application du POS.
Depuis juin 2009 et le retour du POS, le rythme des autorisations a diminué pour atteindre celui précédent l'application du PLU.
Dans la période d'application du PLU, 11,61 hectares ont été urbanisés pour l'habitat sur la commune totalisant 235 logements autorisés, soit 20,2 logements/hectare. Toutefois, l'important programme collectif de la Marelle « fausse » ces chiffres. Si l'on exclut cette opération, le nombre de logements créés atteint 121 pour 9,30 ha urbanisés, soit 13,0 logements/hectare.
Durant l'application du PLU, la consommation foncière de terrains naturels ou agricoles s'élève donc à près de 3 ha par an (2,91ha/an) à destination de l'habitat.

De 2000 à 2010, les activités économiques ont consommé 60 000 m² de terres non urbanisées. Il s'agit de l'emprise de l'entreprise Rossignol à Centr'Alp2. Les équipements ont urbanisé 29 146 m² de surfaces naturelles ou agricoles, destinées à la construction du centre de tri des collectes, à la ressourcerie et aux hangars des services techniques.

- ► Entre 2000 et 2010, l'urbanisation (habitat, équipements et activités) a gagné 29,64 ha principalement au détriment de terres agricoles.

► La consommation des espaces naturels a été plus réduite car :
- Les principaux boisements sont classés en Espaces Boisés Classés au POS (et PLU annulé). Associés à une topographie parfois très pentue, ces terrains ont été préservés de l'urbanisation,
- il existe une protection forte liée aux aléas naturels.

Deux grandes perspectives ont guidé la commune pour réduire sa consommation foncière :
1- Répondre aux objectifs de son PADD notamment :
   - Préserver l'agriculture,
   - Protéger et valoriser un environnement de qualité,
   - Recentrer le développement sur le bourg,
   - Diversifier les formes urbaines.
2- Respecter les préconisations du SCOT.

La combinaison de ces perspectives a permis de définir la surface nécessaire aux besoins de développement de la commune.

Par conséquent, la commune divise à minima par deux sa consommation, en passant de près de 21 ha consommé pour l'habitat entre 2000 et 2010 à près de 10 ha.

2-2 Capacités des zones urbanisées ou urbanisables et réponse au SCOT

2-2-1- Mise en place de la densité et estimation des besoins futurs de la commune à 12 ans

Formes urbaines	Habitat individuel	Habitat intermédiaire	Habitat collectif	TOTAL
Représentation envisagée de chaque typologie	50%	25%	25%	100%
Densités souhaitées respectives des typologies	14 log /ha	25 log/ha	50 log/ha	
Perspective de 150 logements répartis :	71	40	46	157
Estimation de surfaces à prévoir :	Environ 5 ha	Environ 2 ha	Environ 1 ha	8 ha
Dont 50% de rétention foncière				12 ha

2-2-2- Estimation des capacités du projet de PLU

LA BUISSE- ESTIMATION A L'ECHELLE DE 10 ANS

			Collectif	intermédiaire	individuel	*dont logements sociaux*				Densité correspondante
	proposition SCOT	15 log/an	25%	25%	50%	20%				
		150 log d'ici 10 ans								
	Localisation	Estimation logement				*L.123-1-5, 16° 25%*	*L.123-2-b 25%*	*L.123-2-b 30%*	*L.123-2-b 50%*	
ZONE U	Gros Bois (2,8 ha)	40	0 0%	10 25%	30 75%	*2*	*7*	Ø	Ø	15 log/ha
	Coteaux (1 ha)	22	0 0%	10 45%	12 55%	*0*				12 log/ha
	le Gay (0,4 ha)	5	0 0%	2 40%	3 60%	*0*				12,5 log/ha
	Bourg (0,3 ha)	10	6 60%	4 40%	0 0%	*3*	Ø	Ø	Ø	33 log/ha
	AFAIEM					Ø	Ø	Ø	15	
Sous-total		77				*5*	*7*	*0*	*15*	
Moyenne			8%	34%	58%					14,8 log/ha
ZONE AU	Rue des écoles (2,8 ha)	60	40 67%	10 17%	10 17%	Ø	Ø	*18*	Ø	21 log/ha
	Chantabot (2,1ha)	30	0 0%	10 33%	20 67%	Ø	*8*	Ø	Ø	14,2 log/ha
Sous-total		90				*0*	*8*	*18*	*0*	
Moyenne			44%	22%	33%					18,3 log/ha
TOTAL U + AU (9,4 ha)		167	46	46	75	*53*				16,3 log/ha
	en %		28%	28%	45%	31%				

2-2-3- Capacité des zones par rapport au POS :

Outre la prise en compte des réalités locales (topographie, risque, accessibilité, …), le PLU a défini ses capacité d'accueil au regard des objectifs de développement du SCOT de la Région Urbaine Grenobloise, du schéma de secteur et du PLH.

L'enveloppe urbanisable du POS était de 172 ha en zone NA pour une capacité de près de 250 constructions, auquel s'ajoute un potentiel en zone urbaine. Au cours de son application, 56 ha ont été urbanisés.

L'effort de réduction de la consommation d'espace s'inscrit dans les objectifs du SCOT :
Rappel des objectifs du SCOT :
Pour la construction neuve le SCOT prévoit pour La Buisse :

- *5,5 logements/an/1000 hab. = environ 15 logements par an soit 150 logements sur 10 ans.*
- *Part minimale des logements sociaux à créer : 20% ;*
- *Estimation des surfaces urbanisables : entre 8 et 12 ha.*

La capacité du PLU est de 4,9 ha pour les zones d'urbanisation future et de 4,5 pour les zones urbaines soit un total de 9,4 ha pour 157 habitants supplémentaires. La consommation foncière est divisée par 18.

Afin d'atteindre ces objectifs et de proposer un développement moins consommateur d'espaces mais qui respecte le contexte paysager et urbain, les mesures suivantes ont été prises :

⇒ Les COS ne sont plus règlementés dans les zones urbaines contrairement à l'ancien POS afin de permettre une plus grande diversité des occupations du sol.

⇒ Le COS est règlementé dans la zone d'urbanisation future « rue des Ecoles ». Le SCOT, le PLH mais aussi les orientations d'aménagement et de programmation permettent une consommation moins importante d'espace en imposant des formes intermédiaires et collectives au sein des zones d'urbanisation future. Le COS, lié aux autres règles d'implantation, d'emprise d'espace vert et de hauteur, participe à composer une zone de diversité des typologies bâties en faveur de plus de densité.

Par contre, le COS n'est pas règlementé dans la zone d'urbanisation future « Chantabot ». La limitation de la hauteur et le rôle des orientations d'aménagement et de programmation pour la préservation et la création d'une trame verte permet de ne pas imposer de COS. Cette zone doit faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU avant d'être ouverte à l'urbanisation ; ce sera alors l'occasion de repenser la densité du site.

⇒ Les orientations d'aménagement et de programmation fixent un cadre de développement identifiant les typologies, les densités et proposent une estimation des capacités d'accueil.
Il s'agit de proposer des sites distincts pour le développement de l'urbanisation, en cohérence et en continuité avec les secteurs déjà construits tout en conservant des capacités sur des secteurs aujourd'hui inconstructibles (zones AU) et en anticipant sur un contexte intercommunal pouvant évoluer rapidement.

Il est important de rappeler que ce sont des capacités sur une durée de vie d'un PLU pouvant aller jusqu'à 10 ans. Le bilan du PLU au bout de 3 ans permettra de remettre à plat les objectifs de développement envisagés et la réalité des demandes et des besoins sur ces 3 années.

⇒ La commune ne s'oppose pas à l'article R.123-10-1 dans son règlement afin de favoriser une diversité des formes urbaines au sein des zones.

Rappel Article R.123-10-1
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Rappelons également que les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées par la réalisation des réseaux et l'équipement général de la commune : réseaux de voiries (suffisance des réseaux existants ou réalisation de nouvelles voiries), d'assainissement, capacité d'alimentation en eau potable,…

Enfin, la comparaison de ces capacités s'accompagne nécessairement de la prise en compte de l'évolution des surfaces des zones entre le POS et le PLU : notons simplement que les zones urbanisées et à urbaniser (U, AU indicées et AU) sont moins importantes, en surface, que dans le POS, c'est à dire que la surface des zones agricoles et naturelles est en augmentation.

2-3 Réponse du PLU au PLH

Le PLH s'applique pour la période 2012-2017. Pour La Buisse, il prévoit la réalisation de 16 à 20 logements sociaux.
L'application du taux à minima de 20% de logements sociaux préconisés par le SCOT ne permet pas de répondre aux objectifs du PLU. Par conséquent, la commune a mis en œuvre des mesures complémentaires plus fortes au travers de :

- L'article L.123-1-5,16° du Code de l'Urbanisme :
  - Le PLU demande qu'un pourcentage des programmes de logements réalisés soit affecté à des logements sociaux définis dans le respect des objectifs de mixité sociale suivant :
    - A partir de 400m² de surface de plancher ou 4 logements : 25% minimum du programme d'habitat doit être affecté à des logements sociaux.

- ► Les parcelles de l'AFIPAEIM ont un taux supérieur :
  - A partir de 400m² de surface de plancher ou 4 logements : 50% minimum du programme d'habitat doit être affecté à des logements sociaux.

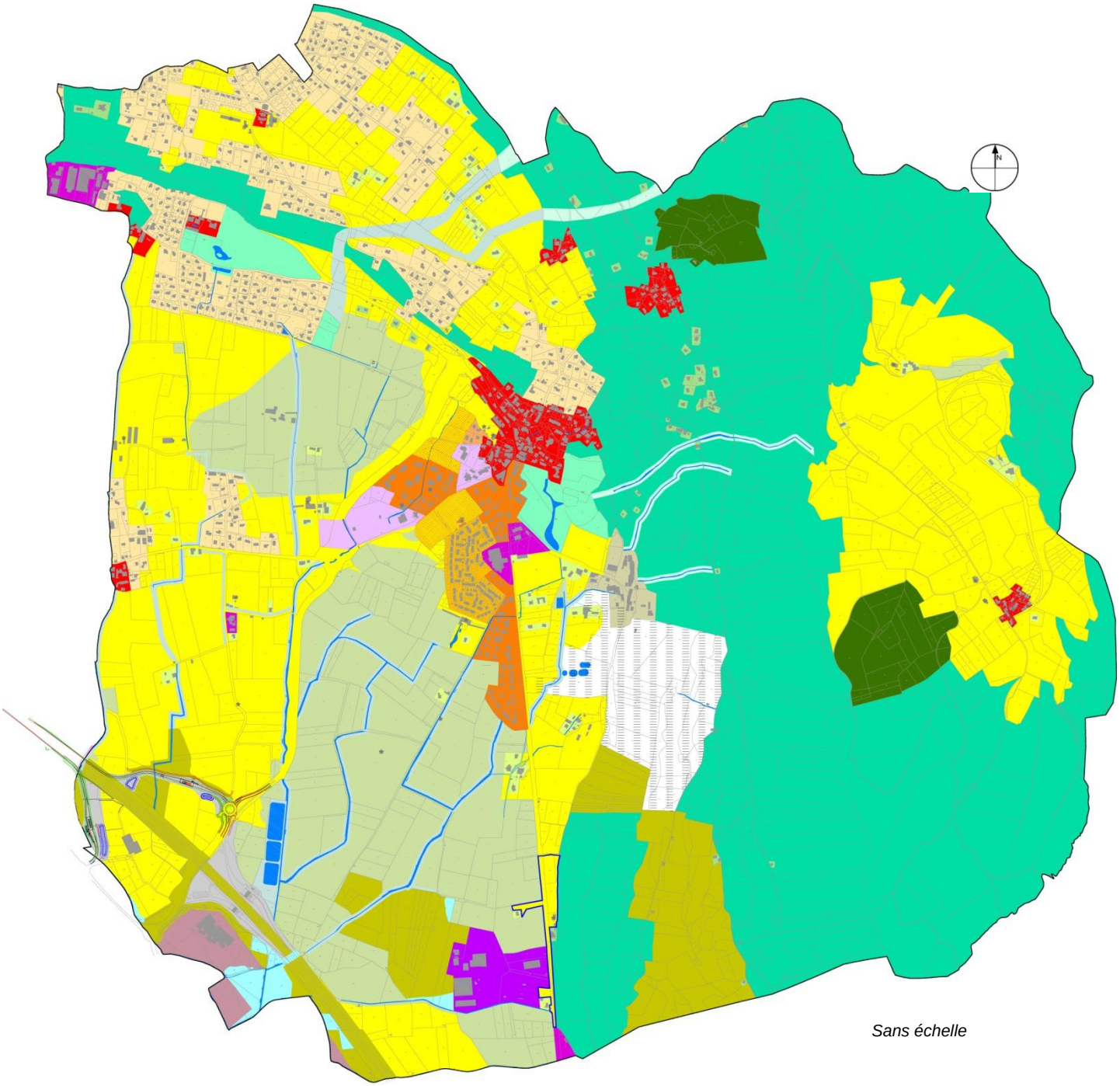
  Ce pourcentage s'inscrit dans la vocation de la structure et ne remet pas en cause la réalisation de projet d'habitat.

- L'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme :
  - ► Cet article pose une servitude, impliquant un droit de délaissement, sur plusieurs parcelles :
    - Au Gros Bois, sur deux grandes parcelles avec un pourcentage de logements sociaux de 25% minimum du programme, soit un potentiel d'environ 7 logements sociaux,
    - Sur les zones d'urbanisation future avec un potentiel de 26 logements sociaux.

Programmation des OAP et des servitudes L.123-2b (Gros Bois)	**Site d'urbanisation**	**Nombre de logements sociaux**	**PLH - 2012-2017**
D'ici 3 ans 2013-2016	Zone AUB - rue des Ecoles - phase1	9	Entre 24 et 28 logements
	Gros Bois	4	
	AFIPAEIM (projet)	15	
2016-2019	Zone AU - Chantabot	8	
	Gros Bois	3	
Après 2019	Zone AUB - rue des Ecoles - phase 2	9	

Ces estimations sont faites à minima. Des programmes peuvent être réalisés comportant un nombre de logements supérieurs.

CHAPITRE 4 -
PRESENTATION ET DEFINITION DES ZONES DU PLU



Sans échelle

Zone urbaine

Zone urbaine à la morphologie ancienne

UA, UAa, UAan

Zone urbaine correspondant aux extensions de l'habitat à la typologie variée

UB, UBc

UC

UD

Zone urbaine à vocation d'équipements

UE

Zone urbaine à vocation d'activités

UI, UId

UK

UX

UX

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

AUB, AU

Zone

A

Az

Aco

Ah

Zone naturelle

N

Nz

Ns

Np

Nh

Nk

Npe, Npi, Npr

Nco

Le territoire de La Buisse est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Elles se décomposent ainsi :

- 13 zones ou secteurs urbains « U » :
  - 7 zones ou secteurs à vocation d'habitat : UA, UAa, UAan, UB, UBc, UC, UD,
  - 1 zone à vocation d'équipements publics : UE,
  - 5 zones ou secteurs à vocation d'activités : UI, UIa, UId, UK, UX

- 4 zones ou secteurs à urbaniser « AU » :
  - 4 zones à vocation d'habitat : AU et AUz (Chantabot), AUB et AUBz,

- 4 zones ou secteurs agricoles « A » :
  - zone agricole : A,
  - zone agricole en zone humide : Az,
  - zone agricole en corridor biologique : Aco,
  - zone agricole avec du bâti non lié à l'activité agricole : Ah.

- 10 zones ou secteurs naturels « N » :
  - zone naturelle : N,
  - zone naturelle en zone humide : Nz,
  - zone naturelle de composition paysagère spécifique : Ns,
  - zone naturelle de qualité paysagère : Np,
  - zone naturelle avec du bâti non lié à l'activité agricole : Nh,
  - zone naturelle d'exploitation de carrière : Nk
  - zone naturelle de protection de captage : Npe, Npi, Npr,
  - zone naturelle en corridor biologique : Nco,

Le plan de zonage reprend également des données liées à la prise en compte des risques :

- Le PPRI Isère Aval,
- Le zonage de la carte des aléas,
- Les zones « d'influence » des canalisations souterraines de matières dangereuses.

1- LES ZONES URBAINES

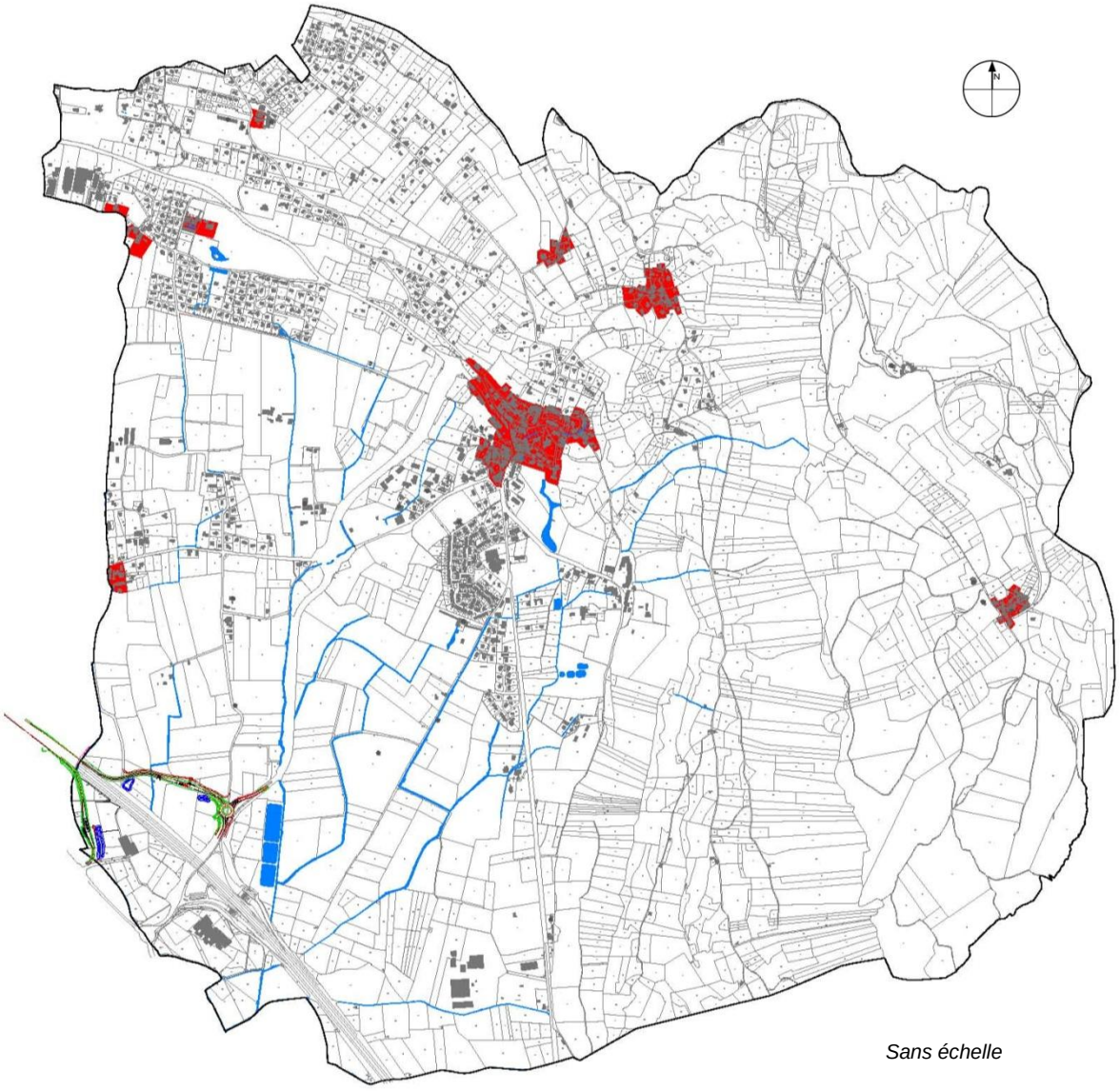
1-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage

Conformément aux articles R.123-4 et R.123-5 du Code de l'Urbanisme, sont classés :
- **En zones urbaines :** les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

1-1-1- La zone UA

La zone UA regroupe le tissu historique de la commune présentant une morphologie spécifique à préserver. Il intègre également des constructions de type pavillonnaire qui se sont insérées dans le tissu ancien.

La zone UA se compose du centre ancien de La Buisse à proprement parler, des anciens espaces bâtis constituant des hameaux.



Sans échelle

La **zone UA** identifie le centre-bourg de La Buisse où la morphologie ancienne est la plus présente. Elle se traduit par des axes fortement structurés soit par le bâti soit par des clôtures et un gabarit de rue étroit. Quelques formes modernes sont venues s'insérer modifiant les « règles » d'implantation traditionnelles. L'identification d'une zone UA doit permettre de préserver ces formes traditionnelles.

Cette zone présente la particularité de proposer des typologies particulières, des densités et des hauteurs de bâti importantes instaurant une rupture d'échelle avec les tissus plus récents qui l'entourent.
En outre, les occupations du sol sont diverses et assurent une mixité des fonctions caractéristiques des zones urbaines : services, artisanat, habitations, ou encore des services publics.
La volonté de conforter le centre bourg, conformément au PADD, a également conduit à l'identification d'une protection des linéaires commerciaux afin d'empêcher la mutation vers de l'habitat.
Seule la destination agricole n'est plus représentée en zone UA. Par contre, la localisation des différents hameaux, dans un espace agricole ou naturel associé à la répartition des exploitations agricoles, fait que ces hameaux, en secteurs UAa ou UAan, peuvent accueillir cette destination. Cette différence d'occupation des sols entre dans la perspective du PADD de préserver l'agriculture et de favoriser le développement de cette activité.

Le règlement défini pour cette zone prend en compte ces particularités tant du point de vue des occupations du sol admises que des règles d'implantation par rapport aux voies ou aux limites séparatives, ainsi que la hauteur des constructions ou l'aspect extérieur.

Au sein même de la zone UA, des sites rappellent plus particulièrement l'histoire de la commune au travers d'une qualité architecturale particulière. Pour affirmer la valeur des lieux et pour s'inscrire dans l'objectif du PADD de conforter la diversité du centre bourg et le patrimoine communal, plusieurs habitations ont été identifiées au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme.

Ce zonage en zone UA et secteurs UAa, UAan concerne des espaces entièrement urbanisés où les potentiels de construction sont très limités. Seule la zone UA principale offre encore des disponibilités avec néanmoins des contraintes de construction liées à la topographie.

1-1-2- La zone UB

La zone UB englobe les tissus urbains plus « modernes », s'étendant :
- le long de la RD1075,
- le long de la rue des Ecoles,
- sur une partie de la rue de Chantabot.

Elle regroupe des bâtis mixtes, dans lesquels l'habitat est prédominant, et correspondent aux extensions progressives de la ville.

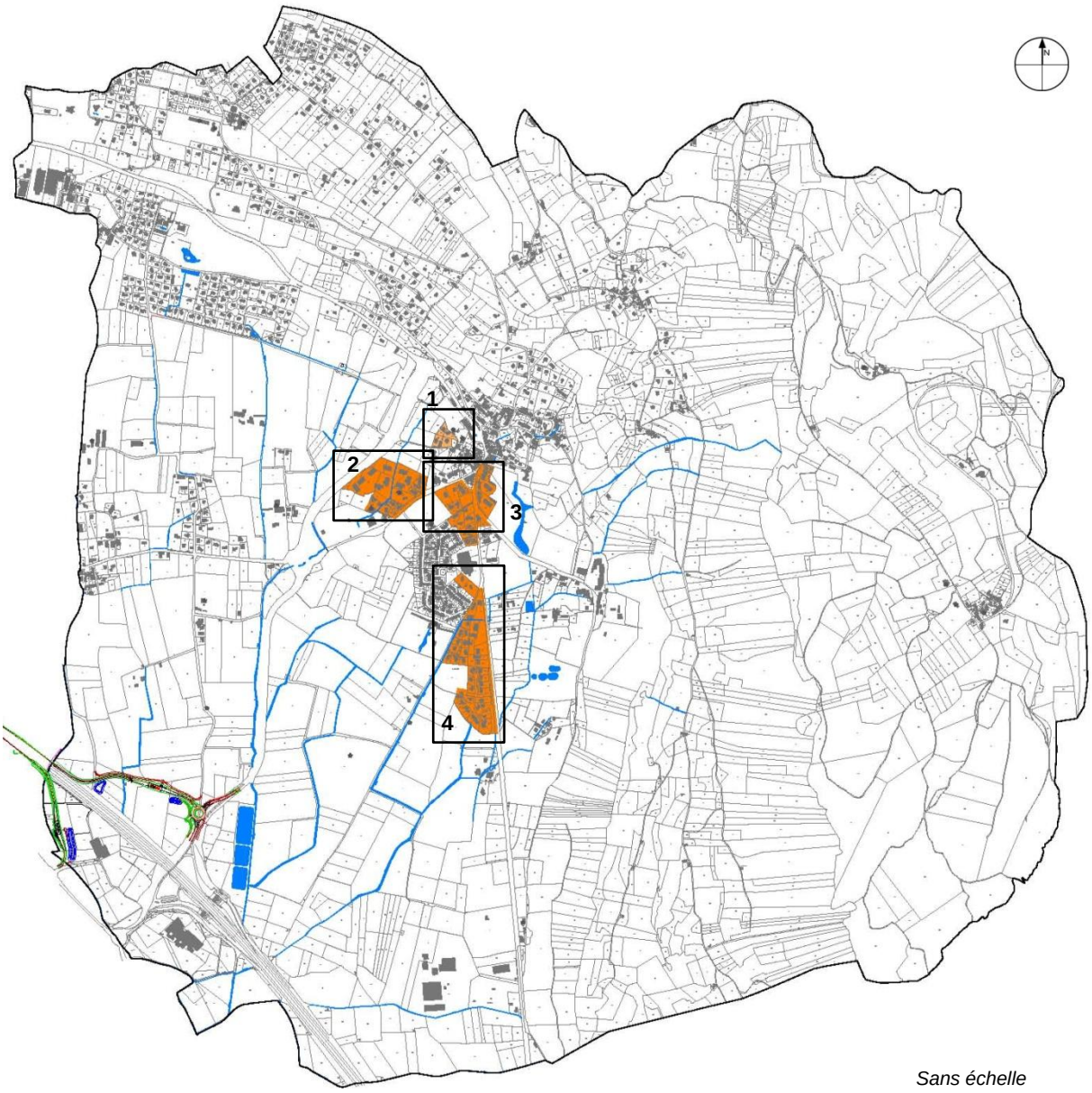
Cette zone se découpe en deux secteurs à vocation d'habitat : les secteurs **UB et UBc** qui délimitent des zones aux règles de hauteur adaptées au grand paysage et aux enjeux de qualité de l'entrée de ville.

En **zone UB**, il a été choisi de réaliser un découpage non pas en fonction des typologies des bâtiments (collectifs/ pavillonnaires) et de s'appuyer sur les enjeux de densification et de diversification de l'habitat du fait de la proximité même des commerces et des équipements.

La hauteur maximale des constructions autorisée est de 12,5 mètres. Cette hauteur, au plus près du centre bourg, permet d'offrir une possibilité de densité plus élevée à proximité du cœur de la commune et de ses équipements.

Carte page suivante

1 - La zone urbaine UBc a été délimitée en prenant en compte :
- La limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localisant sur le centre bourg, cette zone s'inscrit dans la forme urbaine du centre de La Buisse. A proximité même des équipements et des commerces, elle s'inscrit dans une continuité naturelle du bâti existant.
- Les enjeux de qualité de l'entrée de ville : la zone a été délimitée en prenant en compte les constructions existantes. Elle trouvera ensuite sa continuité au travers d'une zone d'urbanisation future. L'aménagement de ce secteur et son développement ont été étudiés de manière globale au regard du grand paysage et de la qualité actuelle à préserver. Par conséquent, la hauteur des constructions a été limitée à 10 mètres pour préserver la perspective sur le centre bourg en terrasse.



Sans échelle

2 - Cette zone urbaine a été délimitée au regard du projet en cours et des bâtis existants :

- Actuellement un projet d'immeubles collectifs est en cours de construction. Il est limité par la RD121 à l'ouest, par la zone d'équipements au sud et par une ligne d'habitations à l'est.
- Le potentiel disponible est donc en cours de « comblement ».

3 - Cette zone bâtie au sud du bourg, de part et d'autre de la RD1075, tient compte de l'existant.

- Au nord, elle est dans la continuité de la zone UA. Son classement en zone UB relève d'une rupture de formes urbaines et de continuité vis-à-vis de cette zone.
- A l'ouest, elle s'appuie sur la rue des Ecoles,
- Au sud, elle est stoppée par la zone d'activités et de services des Thermes. Elle intègre également la pointe de la zone d'activités ; actuellement à vocation d'activités, ce site très peu qualifié est amené à évoluer vers de l'habitat. Le maintien du classement en zone d'activités ne permettait pas cette mutation. En cohérence avec le PADD, l'objectif est de :
  - recentrer le développement sur le bourg.
  - stopper la consommation de l'espace par extension urbaine en dehors de l'enveloppe du bourg.
- A l'est, la zone UB se limite à l'existant pour préserver un ensemble paysager spécifique, associant zone humide, réseau de haies et boisements. Il s'agit d'un espace naturel remarquable à protéger en cohérence avec les orientations du PADD.

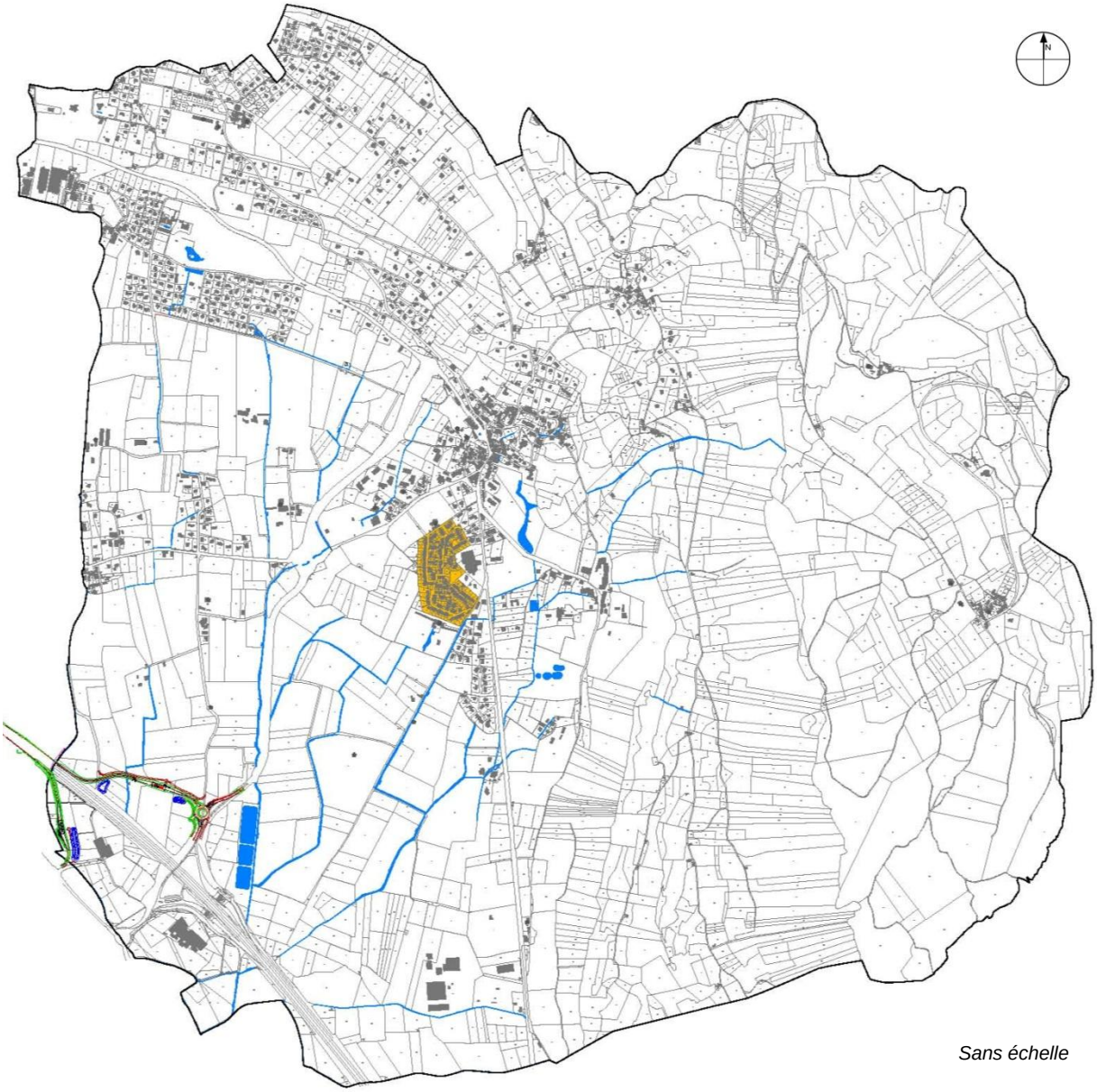
4 - Cette partie sud du bourg se limite à la forme urbaine existante. En cohérence avec le PADD, l'objectif est de :

- préserver l'agriculture aux portes du bourg et la diversité des paysages,
- maintenir une forme cohérente en privilégiant le développement dans l'enveloppe du bourg.
- stopper la consommation de l'espace par extension urbaine.

Le potentiel de développement identifié au travers des zones d'urbanisation future et des dents creuses répond à la croissance attendue. Ce secteur n'est donc pas identifié comme devant faire l'objet d'un développement.

1-1-3- La zone UC

La zone UC correspond aux quartiers d'habitations du Pré Rambaud. La définition d'une zone spécifique permet de préserver les caractéristiques de cet ensemble bâti unique sur La Buisse.



Sans échelle

Ce quartier met en place une forme urbaine spécifique à préserver. Au travers du règlement, les éléments particuliers ont été relevés (clôtures, gabarit) pour maintenir la cohérence de l'ensemble.
La zone UC est donc délimitée en fonction de cette typologie et permet de conforter la diversité du centre bourg.

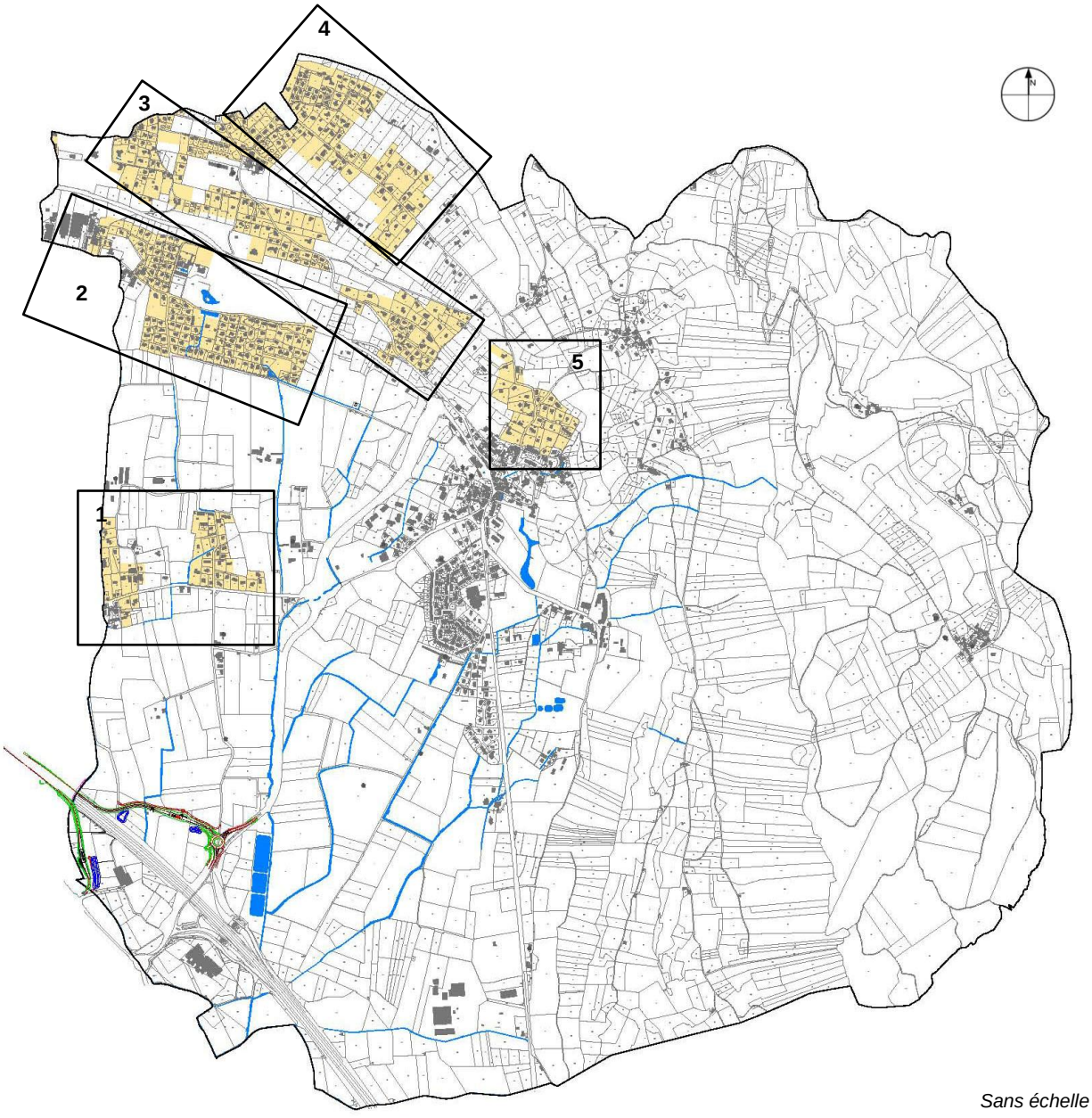
1-1-4- La zone UD

La zone UD englobe les tissus urbains de formes pavillonnaires qui se sont diffusés hors du centre bourg et souvent avec une rupture importante dans la continuité bâtie. Cette zone se localise :

- au Gay,
- sur le secteur du Pansu et du Château,
- sur les coteaux de Champ Chabert/Monteuil/Les Roches
- sur le plateau du Gros Bois,
- au nord du bourg, rue de la Grand Montée, seule zone UD en continuité de centre bourg.

Elle regroupe des formes bâties principalement pavillonnaires avec quelques formes jumelées. Cette zone a une destination quasi monofonctionnelle avec de l'habitat.

Cette zone comprend un secteur UDn relevant de l'assainissement individuel.



Sans échelle

En **zone UD**, le découpage des zones s'inscrit dans une volonté de maîtrise de l'urbanisation au regard notamment des enjeux paysagers et environnementaux.

1 - Au Gay, la zone urbaine UD se limite à la forme urbaine existante.
Ceci en cohérence avec le PADD qui prévoit une urbanisation en deux temps du hameau. A court terme, l'espace entre les deux entités bâties du hameau est classé en zone agricole avec du pastillage de Ah pour les constructions qui ne sont pas en continuité bâtie.
L'objectif est de :

- limiter la consommation de l'espace dans un premier temps :
  Le potentiel constructible principal est défini sur le bourg à proximité immédiate des équipements et des services. Ce principe répond aux objectifs du SCOT. De plus, il s'agit de prendre en compte l'absence d'aménagement le long de la route départementale : pas de modes doux, circulation rapide, nécessité d'organiser les accès.
  Il s'agit de préserver les possibilités d'un développement cohérent en termes de densité et d'accessibilité pour le moyen ou long terme.
- préserver l'agriculture dans la plaine agricole dans l'attente d'un développement futur.

2 - Au Pansu et autour du Château, la zone urbaine UD se limite également à la forme urbaine existante.
Cette limitation répond à plusieurs objectifs du PADD :

- limitation de la consommation d'espace : cette zone n'est pas en continuité de l'espace urbain principal ; elle est éloignée des services et équipements. Son développement ne serait pas cohérent avec le PADD et le SCOT.
- lutte contre l'étalement urbain : toute extension de cette zone, notamment vers le bourg à l'est ou le Gros Bois au nord, se traduirait par un étalement de l'urbanisation hors enveloppe urbaine constituée et serait donc contraire au PADD.
- préservation des espaces naturels remarquables : au nord de la zone (parc du château) et à l'est, sont identifiées des zones humides à préserver. La zone UD exclut donc ces espaces naturels identifiés dans le diagnostic.
- préservation des espaces agricoles de la plaine.
- prise en compte des aléas naturels avec l'identification de secteurs inconstructibles.

3 - Sur les coteaux de Champ Chabert/Monteuil/Les Roches, la zone urbaine UD prend en compte le bâti existant sans extension urbaine au regard des enjeux du PADD :

- limitation de la consommation d'espace : cette zone n'est pas en continuité de l'espace urbain principal ; elle est éloignée des services et équipements. Son développement ne serait pas cohérent avec le PADD et le SCOT. Celui-ci est donc limité en termes d'emprise mais aussi en termes de possibilité dans le règlement.
  Parallèlement la composition urbaine étalée et la forme urbaine dessinée en conséquence, conduit à inclure des parcelles disponible à la construction.
- maintien des continuités agricoles, naturelles et des spécificités paysagères : le diagnostic a relevé la présence d'éléments paysagers intéressants pour la biodiversité et la diversité des paysages, liés à une activité agricole. Par conséquent, un verger a été identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et protégé pour sa valeur patrimoniale et environnementale.
- maintien d'une composante urbaine et paysagère : le diagnostic a souligné la composante spécifique de l'ensemble du secteur (coteau + plateau du Gros Bois) avec une alternance de poches bâties et de coupures vertes.
  L'objectif est le maintien de ces spécificités liées aux entités paysagères, objectif inscrit dans le PADD. La réponse à cet objectif est composée par la zone UD associée aux secteurs Ah.

4 - Sur le plateau du Gros Bois, la zone UD prend en compte le bâti existant mais également des disponibilités foncières par la présence de dents creuses. La délimitation de ce zonage s'appuie sur des enjeux proches des autres zones zone UD :

- modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain : cette zone n'est pas en continuité de l'espace urbain principal ; elle est éloignée des services et équipements. Son développement ne serait pas cohérent avec le PADD et le SCOT. Par conséquent, son emprise prend principalement en compte le bâti existant et la zone s'étend jusqu'en limite communale. Mais de part et d'autre de la route du Gros Bois, l'emprise de la zone est limitée en profondeur.

- enjeux environnementaux avec la présence d'un continuum au nord qui contraint l'extension du secteur jusqu'à la limite communale.
- préservation des terres agricoles au sein de l'espace d'habitat diffus. Ce secteur constitue une entité agricole spécifique liée à la présence de pâtures qu'il s'agit de préserver. Par conséquent de part et d'autre de la route du Gros Bois, l'emprise de la zone est limitée en profondeur.
- présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses.

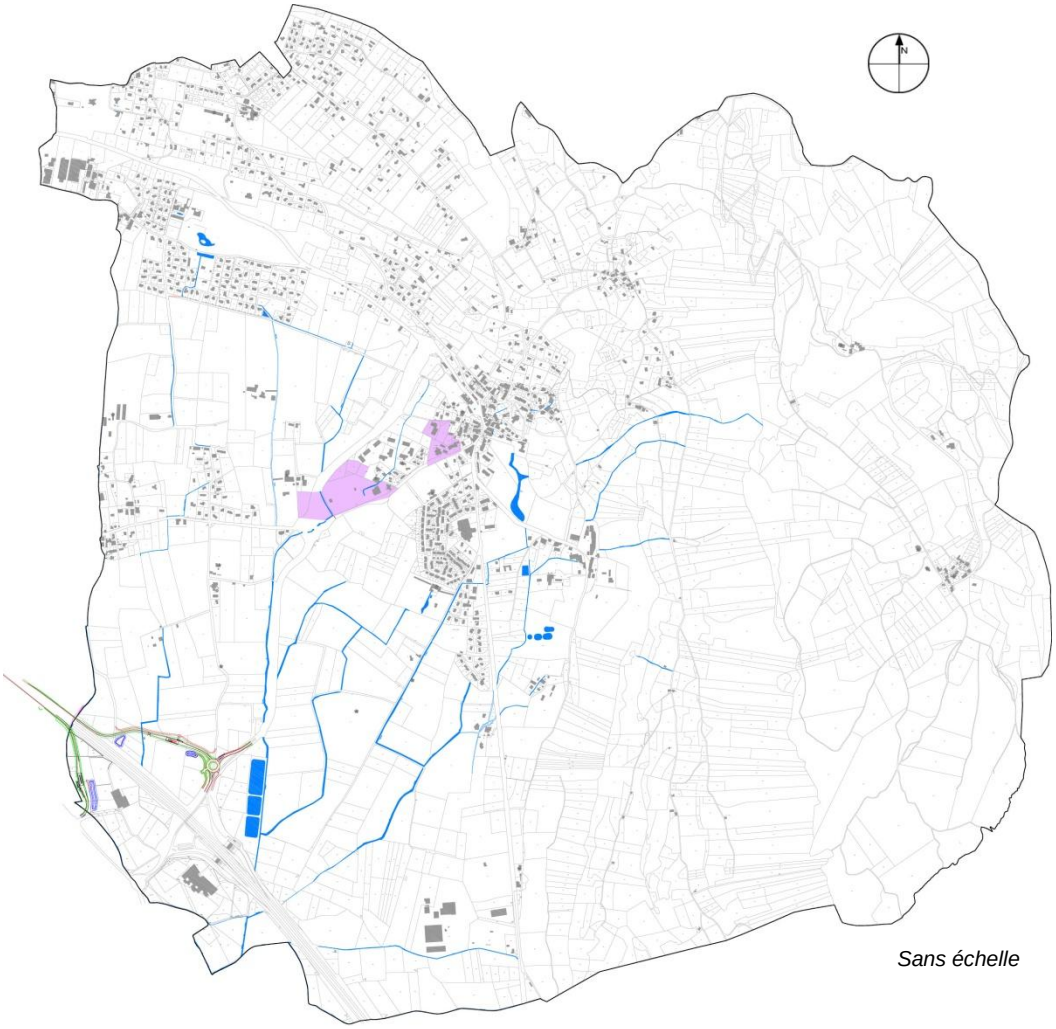
5 - Rue de la Grande Montée, la zone UD est en continuité bâtie du centre bourg. Cependant, les conditions d'aménagement y sont difficiles avec notamment la présence d'aléas naturels de niveau fort.
Cette zone s'inscrit dans le prolongement des coteaux de Champ Chabert/Monteuil/Les Roches par :

- sa topographie marquée,
- son caractère peu dense,
- sa forme pavillonnaire.

Malgré sa continuité avec le centre bourg, elle s'inscrit dans une entité paysagère directement liée au coteau. Par conséquent, elle fait l'objet d'un classement en zone UD délimitée en fonction des constructions existantes d'une part, et des réalités d'occupation des sols et de la topographie d'autre part, tout en laissant une possibilité de mutation et de densification maîtrisée.

1-1-5- La zone UE

La zone UE est réservée aux équipements scolaires, culturels et sportifs. Elle permet aussi la réalisation d'installation liée à déplacements (P+R).
Même si les équipements publics sont autorisés dans toutes les zones, le regroupement d'une partie d'entre eux et leur emprise importante, a incité à la création d'une zone spécifique. L'objectif est la pertinence du règlement pour répondre à leurs besoins d'aménagement et d'équipement.
La définition de cette zone permet ainsi le confortement des activités existantes et leur développement de manière sereine, notamment au regard du développement urbain prévu à proximité immédiate.

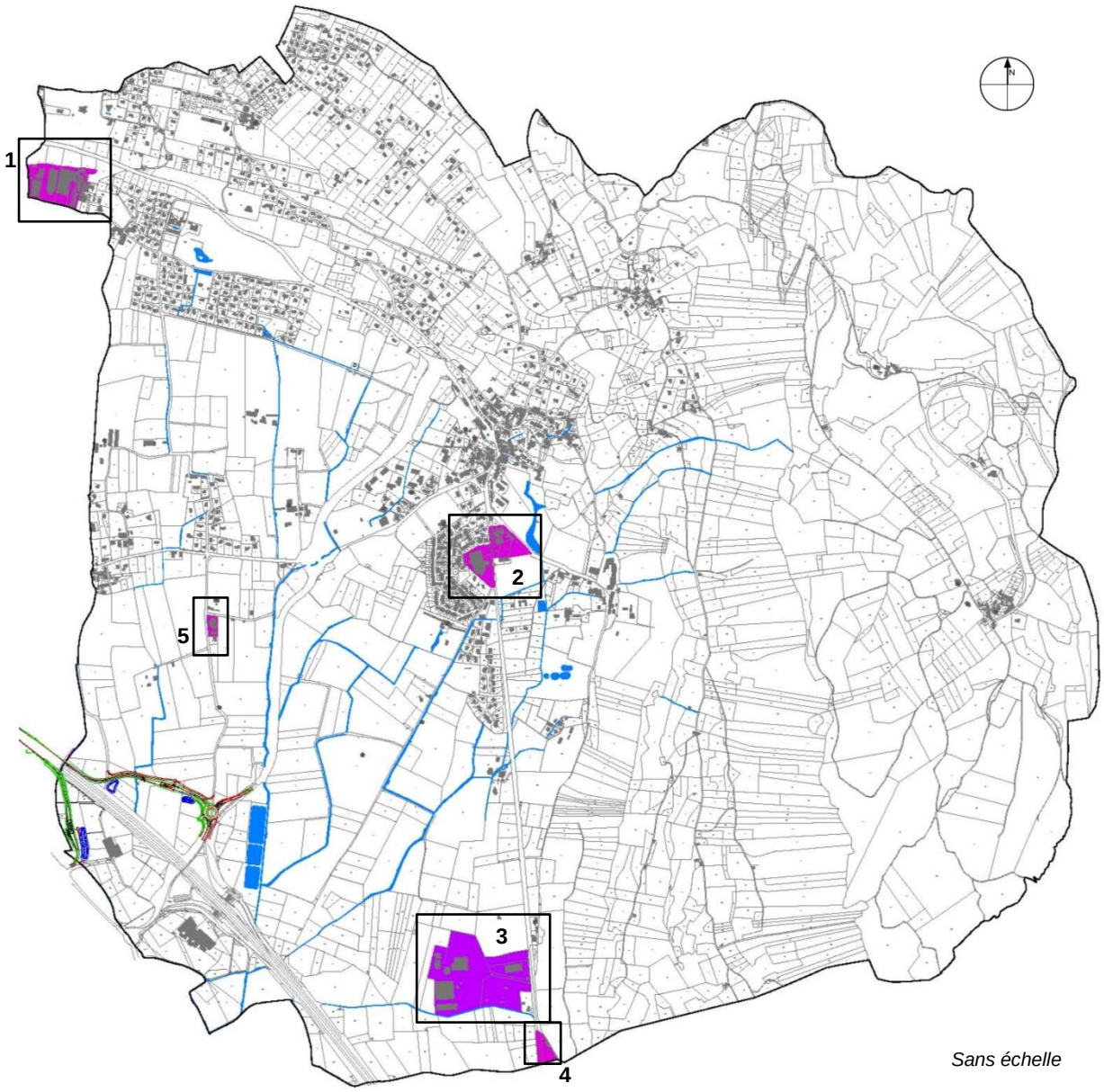


Sans échelle

1-1-6- La zone UI

La zone UI est constituée par les zones d'activités se localisant :

- au Pansu,
- aux Thermes,
- sur le site écologique du Pays Voironnais,
- le long de la RD1075, au sud de la commune,
- dans la plaine autour du silo.



1 - Au Pansu, la délimitation de la zone d'activités s'appuie sur les activités existantes.
Cette zone pose des problèmes d'accès importants, notamment depuis la RD1075. De plus, elle est contrainte en termes d'extension par une zone d'aléa fort au nord et par un espace bâti à l'est. Ses limites ouest et sud sont en limite communale. Son extension n'est donc pas possible sur La Buisse. Toutefois, sa destination est maintenue et confortée par le classement en zone UI.

2 - La zone d'activités des Thermes localisée à proximité du centre bourg voit sa vocation évoluer. Conformément au PADD, il s'agit de répondre aux besoins de développement et de confortement des équipements et des services en lien avec la croissance.

La limite de cette zone correspond à des limites physiques liées à la présence d'autres constructions au nord et à l'ouest.

Par contre à l'est sa limite, marquée par une voie, s'appuie sur un ensemble paysager spécifique à préserver, associant zone humide, réseau de haies et boisements. Il s'agit d'un espace naturel remarquable à protéger en cohérence avec les orientations du PADD.

Au sud, sa limite prend en compte une maîtrise du foncier. L'emprise de la zone UI doit permettre de répondre aux besoins de services liés à la croissance. La délimitation permet le maintien de l'existant et l'implantation de nouveaux services. Il s'agit de redéfinir la vocation de cette espace au regard de son positionnement en centre urbain.

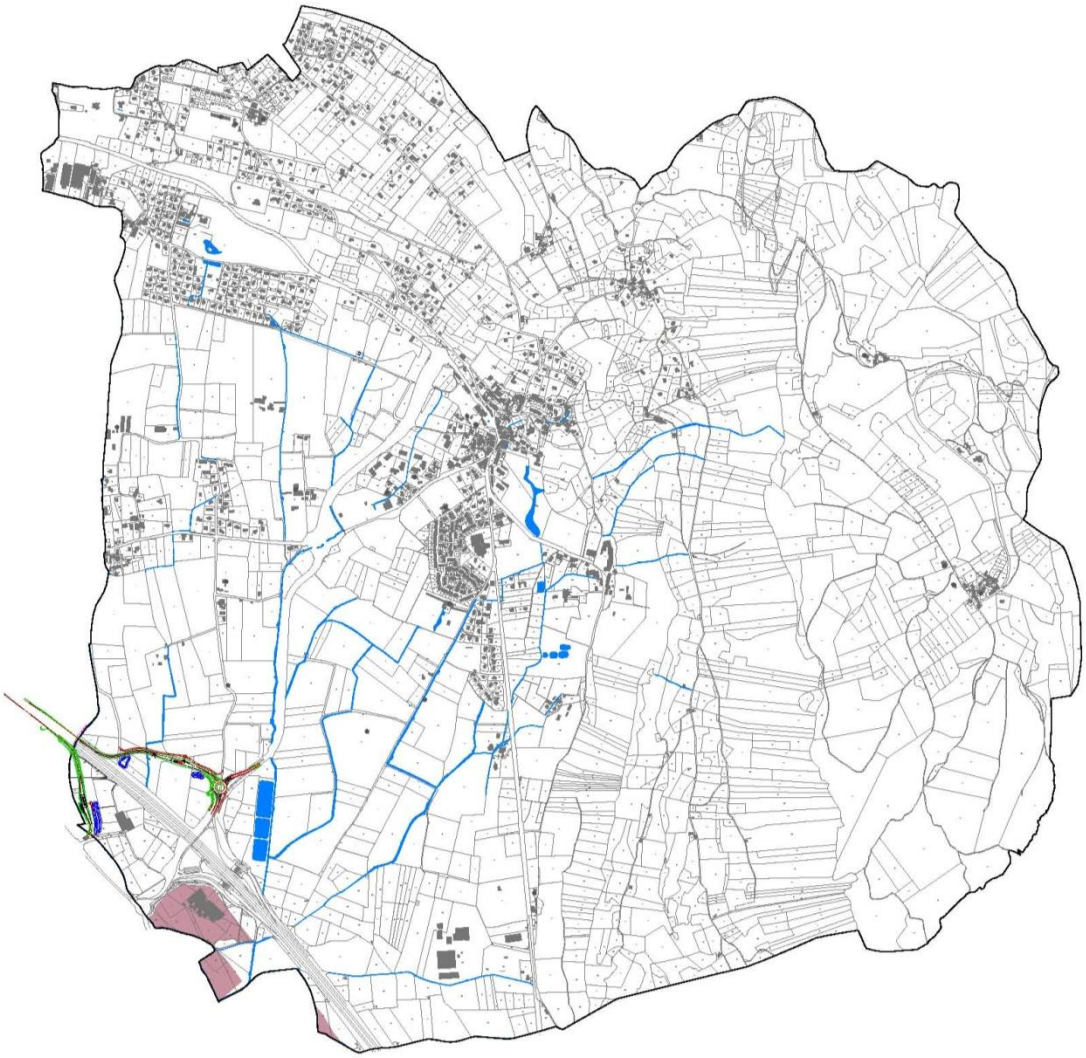
3 - L'emprise autour du site écologique du Pays Voironnais correspond aux emprises existantes et liées au fonctionnement du site.

4 - Cette petite zone d'activités est dans le prolongement d'une zone sur Voreppe. Elle n'a pas vocation à se développer sur La Buisse au regard de la préservation des terres agricoles et de la protection des boisements. Le zonage concerne l'activité existante.

5 - Une poche d'activité est identifiée en zone agricole avec une destination liée à ce caractère agricole. La hauteur des bâtiments ne permet pas le classement en « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées », elle fait donc l'objet d'un zonage spécifique, UIa, zone d'activité agricole.

1-1-7- La zone UX

La zone UX est constituée par les zones d'activités de Centr'Alp.



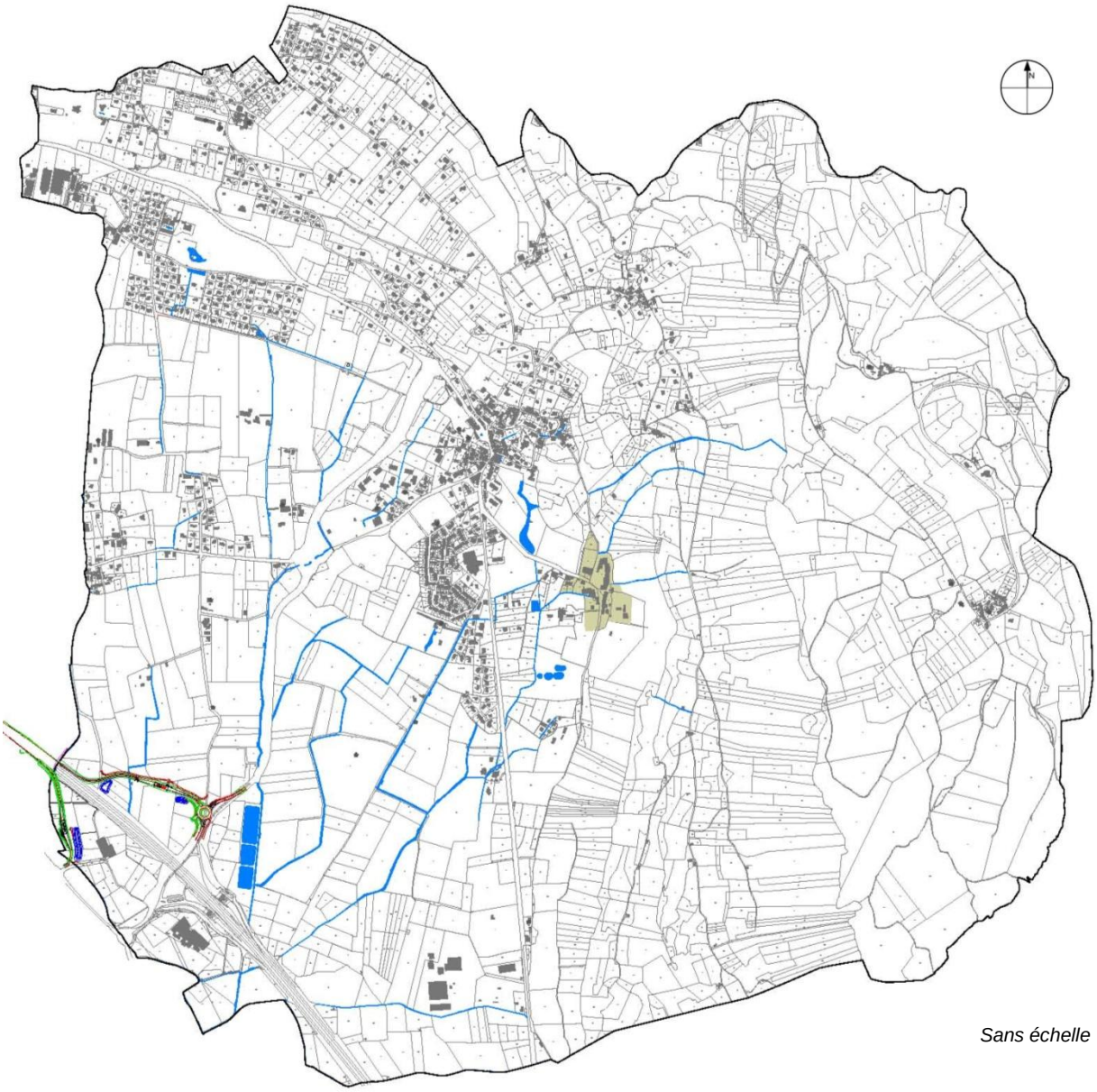
L'emprise de la zone de Centr'Alp provient du zonage de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et a été adaptée au contexte du PLU. La construction du centre équestre Le Troubadour modifie notamment l'emprise de la ZAC.

Les règles d'implantation, de hauteur ou de stationnement sont adaptées aux activités présentes sur cette zone.

1-1-8- La zone UK

La zone UK correspond aux bâtiments d'exploitation et de fonctionnement de la carrière. Son emprise correspond à une réalité d'occupation. Elle permet également d'étendre et de construire de nouveaux bâtiments sur les propriétés de la carrière. Il s'agit de pérenniser l'activité.

Le zonage est limité par :
- la prise en compte d'habitations existantes,
- le fonctionnement même du site réparti dans différents secteurs.

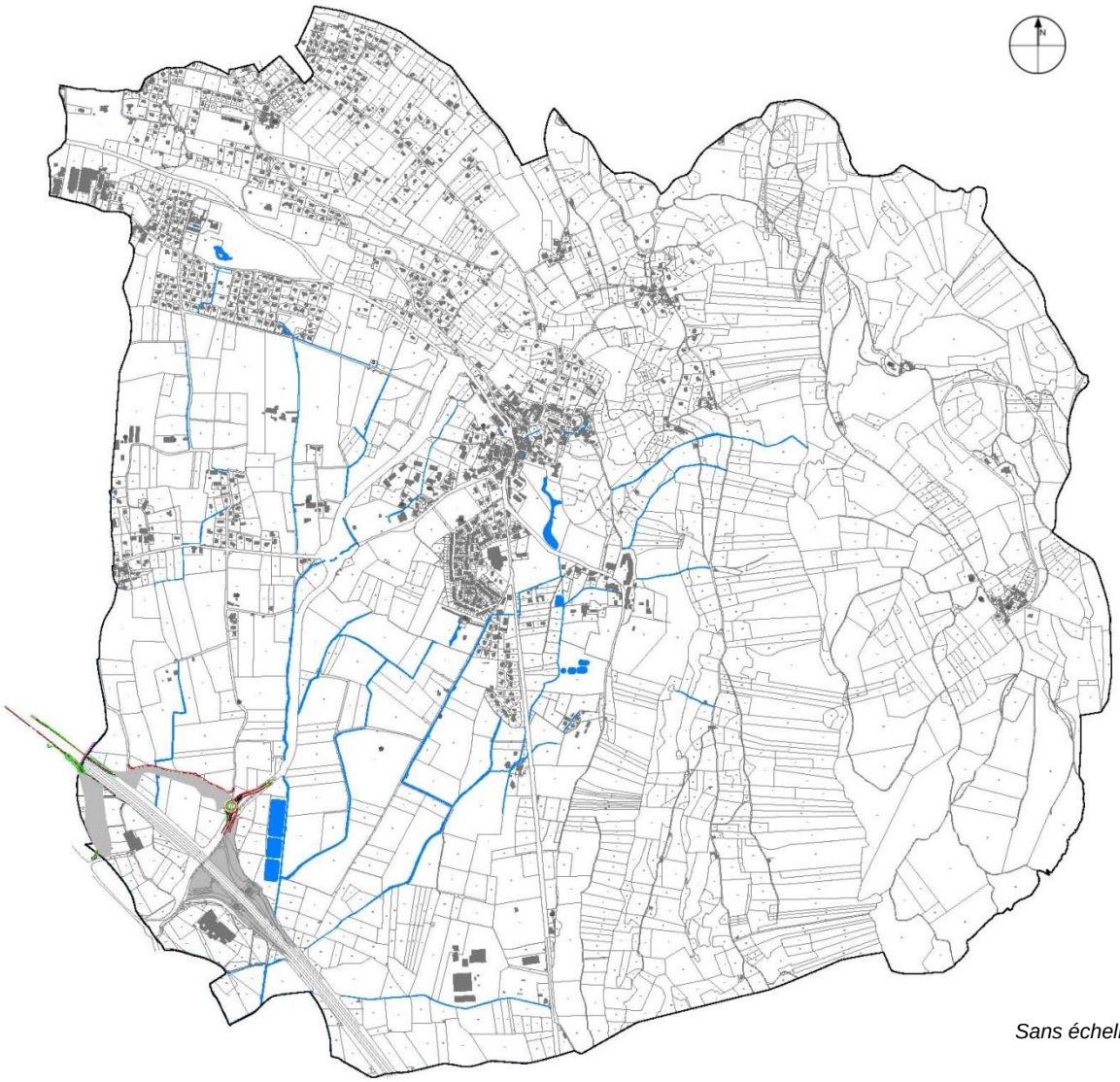


Sans échelle

Cette zone permet l'installation des constructions liées à l'exploitation. Il s'agit notamment de gérer les implantations dans cette zone et de la consacrer entièrement à cette activité. L'identification d'une zone répond à la spécificité et aux enjeux du site.

1-1-9- La zone Ur

Cette zone correspond à l'emprise autoroutière. Sa délimitation relève des conditions de fonctionnement du site.



Sans échelle

1-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement

1-2-1- Zone UA

Les occupations interdites ou admises sous conditions (articles 1 et 2)

Les zones urbaines mixtes sont par définition des zones où la mixité fonctionnelle prévaut. Elles composent les zones de La Buisse où peuvent s'implanter du commerce, de l'habitat, de l'activité artisanale, des services… Cette mixité fonctionnelle a pour but de renforcer l'attractivité urbaine, de diversifier les activités sur la ville, de privilégier les déplacements de courtes distances entre les différentes activités humaines, conformément au PADD.

Dès lors les articles 1 et 2 des zones et secteurs UA, UAa, UAan sont similaires et s'établissent comme suit :

Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions à destination de l'industrie, d'entrepôt et en plus, en zone UA, les nouvelles exploitations agricoles.
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- le changement de destination des locaux existants affectés au commerce (hors services libéraux), vers une vocation unique d'habitat (article L.123-1-5, 7bis)

⇒ La mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances, du trafic non adapté au gabarit des voies et peu propices à l'environnement habité ne sont pas acceptés.

⇒ Le confortement du centre bourg et de ses services passe par une protection spécifique empêchant le changement de destination. Cette action est inscrite dans le PADD.

⇒ Toutefois, l'autorisation des exploitations agricoles en secteur UAa et UAan s'inscrit dans la configuration des hameaux dans un environnement naturel et agricole. Il s'agit de favoriser et pérenniser l'agriculture sur le territoire.

Occupation et utilisation des sols admises sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, …) après travaux.

⇒ La qualité de La Buisse réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.

Deux exceptions :

- **pour protéger le patrimoine conformément au PADD : en secteur de patrimoine (Article L-123-1-5,7°),** sont autorisés des aménagements sans nuire à la qualité architecturale. Les règles édictées préservent le volume de la construction tout en permettant la réalisation d'annexes. Le but du classement et du règlement est de préserver le patrimoine mais aussi de lui permettre d'évoluer.
- **Pour la prise en compte des aléas naturels** où des règles spécifiques s'imposent.

Des règles complémentaires en zone UA :

- **pour prendre en compte les aléas naturels.** Ces règles répondent à l'article R.111-3, en édictant des prescriptions liées à l'exposition aux risques.
- **L'application de l'article L.123-1-5,16° du code de l'urbanisme,** qui impose 25% de logements sociaux à partir de 4 logements ou 400 m² de surface de plancher. L'application de cet article en zone UB doit permettre à l'occasion de réhabilitation, de division de logements, de créer du logement social conformément au PADD et au SCOT.

Les conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.
Au sein de la zone UA, il n'y aura pas de nouvelles voiries créées mais uniquement des accès directs à des parcelles depuis une voie existante.

Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : Dès lors qu'un réseau existe, les constructions doivent se raccorder. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel. Sinon, un dispositif autonome est obligatoire.

Assainissement eaux pluviales : elles font l'objet de deux types de gestion en fonction de leur classification au zonage des eaux pluviales. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié sur la parcelle uniquement. Il s'agit de tenir compte des contraintes techniques liées à la configuration du territoire et de la zone (pente, gabarit de voie étroit) et de ne pas faire obstacle aux aménagements.

Collecte des déchets : Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte de la collecte dès le projet et d'anticiper l'insertion des équipements, nécessaires à cette collecte, dans le tissu urbain.

Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Deux cas de figure se présentent sur la commune :

⇒ En centre bourg, zone UA et sur certains hameaux, secteur UAa, il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. L'ensemble des constructions est raccordé et doit être raccordé au réseau public.

⇒ Au Grand Ratz, secteur UAan, un assainissement autonome doit être prévu.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles de cet article permettent de structurer les fronts bâtis par rapport à l'espace public et de s'adapter à la fois aux séquences bâties existantes, aux tailles et à la configuration des parcelles, ainsi qu'à l'ambition portée de préservation des fronts bâtis et d'amélioration des densités urbaines existantes. C'est principalement la construction à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en continuité de l'existant, qui définit le tissu urbain de centralité. Ces règles d'alignement favorisent la densité et évitent la déperdition d'espaces peu ou mal identifiés entre l'espace public et l'espace privé.
Ces règles d'alignement qui font la ville et dessinent les linéaires bâtis sont privilégiées sur les zones de centralité.

La règle générale est une implantation qui jouxte les voies ou en retrait de 5 mètres maximum, avec un sens de faîtage perpendiculaire ou parallèle à la voie.

- Respect des fronts et des continuités bâties existantes,
- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu.

Les extensions sont par conséquent également règlementées. La zone UA, outre la préservation de la forme traditionnelle souhaite favoriser et encadrer l'évolution des formes bâties présentant une autre configuration même si les cas sont plus ponctuels.

Seuls les bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° font exception pour respecter l'implantation initiale de ce patrimoine.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

La règle générale est à l'implantation sur au moins une limite séparative. Le retrait est géré sur la limite opposée en fonction de la hauteur du bâtiment mais avec une implantation minimale de 3 mètres.

- Respect des fronts et des continuités bâties, de l'implantation traditionnelle,
- Permettre la densification des centres,
- Implantation intégrée dans le contexte bâti dense.

Toutefois, les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° font exception pour respecter l'implantation initiale.

En plus en UA :
Les annexes isolées sont également réglementées car elles jouent un rôle important dans la morphologie bâtie et la composition traditionnelle de la parcelle.

- Respect de l'implantation traditionnelle,
- Permettre la densification des centres par une implantation qui ne nuit pas à l'extension des constructions.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise. Sur ce secteur, l'avis de l'ABF doit également l'intégration de ces équipements.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)
Cet article n'est pas règlementé au regard de la densité effective du centre ancien.

Emprise au sol des constructions (article 9)
Cet article n'est pas règlementé au regard de la densité effective du centre ancien. Il est néanmoins rappelé qu'en secteur d'aléa, un rapport d'emprise au sol s'applique, conforme au cahier de prescription.

Hauteur des constructions (article 10)
Les hauteurs ont été déterminées d'une part en fonction de l'existant et d'autre part, de la topographie marquée du territoire.

Elle est fixée à 12,50 mètres au point le plus haut. Une augmentation de la hauteur est permise pour prendre en compte l'implantation du centre bourg sur un espace en pente :

- Respect des gabarits existants et de la morphologie bâtie du centre bourg ; son inscription de qualité dans le grand paysage doit être préservée.
- Préservation des centralités des communes avec une hauteur équivalente aux gabarits existants les plus importants.

Dans l'ensemble des zones, la hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres afin de véritablement conserver la fonction d'annexes.

Aspect extérieur des constructions (article 11)
La règlementation est faite selon l'aspect traditionnel et les formes urbaines existantes.

Adaptation au sol :
Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Respect des caractéristiques d'implantation existantes
- Préservation de la silhouette du bourg et de son intégration dans le grand paysage.

Constructions bois :
Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- Préservation des formes bâties.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

Volumes, façades, toitures
La règlementation s'appuie sur l'aspect traditionnel et les formes urbaines existantes.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- Préservation des formes bâties.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

Clôtures
Les clôtures doivent être composées de murs bahuts ou de murs pour appuyer la structure de la voie et respecter la composition traditionnelle.

- Garantir la continuité de la typologie bâtie,
- Respecter la qualité de centre bourg

Des exceptions sont permises pour prendre en compte des configurations particulières de murs plus haut.

Les murs de soutènement
Les murs de soutènement, souvent indispensables au regard de la topographie de la Buisse, doivent faire l'objet d'un traitement pour participer à la qualité urbaine de l'espace urbain.

Ce règlement permet de conserver une architecture, participant ainsi au maintien de la diversité de paysages.

En secteur d'application de l'article L.123-1-5,7°, des règles spécifiques sont apposées sur les éléments de patrimoine pour préserver leurs caractéristiques.

Aires de stationnement (article 12)

Il s'agit de normes minimales de stationnement, les opérateurs pouvant faire le choix, en fonction de leurs contraintes ou du marché, de proposer des places de stationnement supplémentaires.
Les normes proposées participent de l'ambition affichée dans le projet d'aménagement et de développement durable de limiter le recours au véhicule individuel pour les trajets quotidiens. Un équilibre est toutefois trouvé en permettant de disposer, dans la grande majorité des zones d'une place par logement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré, si possible, en dehors des voies publiques.
La zone UA et ses secteurs sont très contraints par la densité et laissent peu de possibilités d'aménagement de places supplémentaires. Toutefois, au regard des problématiques de stationnement sur la voie publique, il est demandé 1 place minimum de stationnement par logement.

Le stationnement des deux roues
Les nouveaux projets pour offrir une alternative à la voiture doivent aussi offrir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnement en faveur des modes doux. La règlementation s'appuie sur le schéma de secteur porté par le Pays Voironnais.
Cette règle permet de tenir de la surface de plancher et de la destination des constructions, permettant ainsi une adaptation aux réalités locales. Cette règle s'inscrit dans la volonté globale du PLU d'un développement prenant en compte les modes doux.

Toutefois, pour prendre en compte la forme urbaine dense, à l'alignement des voies sur un gabarit étroit mais aussi le caractère de bâti ancien, les règles de stationnement modes doux, ne sont pas appliquées aux changements de destination et aux réhabilitations. L'objectif est de favoriser le maintien du logement en centre-ville dans des bâtiments existants qui ne sont pas conçus initialement pour ce type d'aménagement.

Cas particuliers des constructions et installations nécessaires aux équipements ou au bureau.
Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et au bureau, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité. A minima, il est demandé que 1,5% de surface de plancher soit dédié aux cycles.

Espaces libres et plantations (article 13)

La densité bâtie joue le rôle de structuration de l'espace public. Le végétal est peu présent. Le règlement affiche uniquement l'utilisation d'essences variées en cas de plantations de haies vives.

COS (article 14)
Le COS est non règlementé pour ne pas contraindre l'évolution du bâti vers davantage de densité. Les articles 6, 7, 9 et 10 règlementent l'occupation de la parcelle.

Performances énergétiques et environnementales (article 15)
Sur une zone déjà bâtie, la mise en œuvre de performances énergétiques et environnementales est plus contrainte. Cependant, le règlement favorise l'isolation par l'extérieur, l'utilisation des énergies renouvelables.
De plus, il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)
Cet article n'est pas règlementé.

1-2-2- Zone UB

Les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2)

Comme pour la zone UA, les zones urbaines UB sont par définition des zones où la mixité fonctionnelle prévaut. Elles composent les zones de La Buisse où peuvent s'implanter du commerce, de l'habitat, de l'activité artisanale, des services… Cette mixité fonctionnelle a pour but de renforcer l'attractivité urbaine, de diversifier les activités sur la ville, de privilégier les déplacements de courtes distances entre les différentes activités humaines, conformément au PADD.

Dès lors les articles 1 et 2 de la zone UB s'établissent comme suit :

Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions à destination agricole et forestière non liée à une activité déjà existante,
- Les constructions à destination industrielle, d'entrepôt,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges,
- Les affouillements et exhaussements de sol.

⇒ La mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances, du trafic non adapté au gabarit des voies et peu propices à l'environnement habité ne sont pas acceptés.

⇒ Le confortement du centre bourg et de ses services passe par une protection spécifique empêchant le changement de destination. Cette action est inscrite dans le PADD.

Occupation et utilisation des sols admises sous conditions spéciales

- Les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux à condition de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique.

⇒ il s'agit de permettre la mixité des fonctions dans un espace moins contraint qu'en zone UA.

⇒ Ces activités doivent s'insérer dans un tissu urbain constitué en garantissant la préservation du cadre de vie.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, …) après travaux.

⇒ La qualité de La Buisse réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.

Des règles complémentaires en zone UB :

- **pour prendre en compte les aléas naturels et le passage de canalisation souterraine de transport de gaz**
- **L'application de l'article L.123-1-5,16° du code de l'urbanisme,** qui impose 25% de logements sociaux à partir de 4 logements ou 400 m² de surface de plancher. L'application de cet article en zone UB doit permettre à l'occasion de réhabilitation, de division de logements, de créer du logement social conformément au PADD et au SCOT.
  Une zone fait l'objet d'un pourcentage différent, porté à 50% de logements sociaux à partir de 4 logements ou 400 m² de surface de plancher**:** il s'agit des parcelles de l'AFIPAEIM

Les conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.

Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : le réseau existe, les constructions doivent s'y raccorder. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel.

Assainissement eaux pluviales : elles font l'objet de deux types de gestion en fonction de leur classification au zonage des eaux pluviales. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié sur la parcelle. Les ouvrages et installations ont leur propre contrainte de fonctionnement et technique hors de la parcelle.

Collecte des déchets : Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte de la collecte dès le projet et d'anticiper l'insertion des équipements, nécessaires à cette collecte, dans le tissu urbain.

Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. L'ensemble des constructions est raccordé et doit être raccordé au réseau public.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles de cet article permettent de structurer les fronts bâtis par rapport à l'espace public et de s'adapter à la fois aux séquences bâties existantes, aux tailles et à la configuration des parcelles ainsi qu'à l'ambition portée de préservation des fronts bâtis et d'amélioration des densités urbaines existantes.

La règle L=H permet de répondre à la grande diversité d'implantation existante correspondant à l'espace urbain et de s'adapter à chaque contexte.

- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu,
- Garantie d'une insertion adaptée à son environnement bâti.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Sur limite ou en retrait en fonction de la hauteur. La volonté de densifier le centre bourg doit également prendre en compte une insertion cohérente dans le tissu urbain existant. Par conséquent, le règlement propose une règle s'adaptant au gabarit de la construction. Le recul demandé est ainsi plus important pour les constructions les plus hautes.

- Maintien des formes urbaines actuelles mais aussi évolution du tissu pavillonnaire classique.
- Valorisation du potentiel de mutabilité en cas de renouvellement urbain ou d'extension par constructions latérales, dans ces secteurs où le continuum bâti le permet.
- Ne pas contraindre un projet futur par l'implantation ou l'aménagement de constructions neuves et ainsi favoriser la densité et les formes intermédiaires d'habitat.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Il est laissé la possibilité d'une implantation distante de 4 mètres à adapter en fonction des projets, des implantations sur parcelle et des formes bâties.

Emprise au sol des constructions (article 9)

Le choix est fait de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions sur un espace où la volonté est de densifier.

Ce sont les règles des articles 6 et 7 qui définissent l'espace constructible, dans une optique de valorisation du foncier et d'optimisation de la densité, tout en observant des précautions en termes d'implantation et de respect de l'intégration des constructions aux séquences bâties.

Il est néanmoins rappelé l'application du RESI du fait de la présence de risques naturels, conformément au cahier de prescriptions.

Hauteur des constructions (article 10)

Les hauteurs ont été déterminées d'une part en fonction de l'existant et d'autre part, du caractère mutable du territoire concerné.

En UB = La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12,5 mètres.

- Possibilité offerte de densification du tissu de La Buisse
- Capacité à utiliser des points hauts déjà existants dans le tissu (ex : collectif de La Marelle).
- Cette hauteur s'intègre dans la silhouette du bourg : « point bas topographique ».

En UBc = La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres afin que les constructions s'inscrivent dans la silhouette du bourg, et dans la perspective sur le grand paysage (=qualité de l'entrée de ville) sans créer d'émergence incohérente.

- Préservation du cône de vue,
- Préservation de la qualité de l'entrée de ville.

Cependant, la diversification de l'habitat est permise par la mise en œuvre de formes intermédiaires grâce à l'article 7 qui permet des implantations sur limite séparative.

Ce règlement permet de répondre à l'objectif du PADD de diversifier les typologies bâties.

Aspect extérieur des constructions (article 11)

Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Respect des caractéristiques d'implantation existantes
- Préservation de la silhouette du bourg et de son intégration dans le grand paysage,
- Prise en compte d'une topographie peu marquée.

L'adaptation au sol dépend aussi de la présence ou non de la canalisation de transport de gaz et des mesures de sécurité à prendre.

Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- Préservation des formes bâties.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

Volumes, façades

La règlementation s'appuie sur des règles de base pour laisser la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines, propices également à des typologies d'habitat variées.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.

Toitures

Les toitures sont un élément très visible dès lors que le territoire joue avec la topographie. Par conséquent, il est important d'assurer une transition entre le bâti traditionnel, les formes collectives, intermédiaires et la forme pavillonnaire « classique ».

- Favoriser la mise en œuvre d'une densité de qualité, de dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- Garantir une insertion des constructions.

Les bâtiments annexes

Leur visibilité est plus importante qu'en zone UA par exemple par l'absence de fronts bâtis continus. Il est donc demandé un travail d'insertion de qualité.

Clôtures

La zone UB s'inscrit dans des contextes routiers différents avec un impact du trafic en termes de nuisances sonores qui nécessite des pris en compte distinctes. Aussi, le long des axes à plus fort trafic, les murs pleins sont autorisés pour assurer un rôle d'écran sonore. Toutefois, leur hauteur est limitée d'1,60 mètre pour éviter l'effet couloir contraire à une zone urbaine.

Hormis des cas le long d'axes à forts trafics, les clôtures doivent être composées de murs bahuts ou haies végétales.

- Favoriser la biodiversité au sein de la zone urbaine,
- Assurer une qualité urbaine.

Aires de stationnement (article 12)

Les règles relatives à la création de places de stationnement ont été différenciées selon un faisceau de critères comprenant notamment une distinction entre les destinations des constructions, leur localisation au sein de l'agglomération, la capacité de foisonnement de ces espaces de stationnement.
Il s'agit bien de normes minimales de stationnement, les opérateurs pouvant faire le choix, en fonction de leurs contraintes ou du marché, de proposer des places de stationnement supplémentaires.
Les normes proposées participent de l'ambition affichée dans le projet d'aménagement et de développement durable de limiter le recours au véhicule individuel pour les trajets quotidiens. Un équilibre est toutefois trouvé en permettant de disposer, dans la grande majorité des zones d'une place par logement au regard d'une desserte en transport en commun incomplète pour répondre à tous les besoins.

La voiture reste donc indispensable à La Buisse dans de très nombreux cas notamment pour les déplacements domicile-travail. Au regard du contexte existant avec notamment l'existence de transports en commun, le règlement limite le nombre de places imposé en fonction de la taille du logement individuel ou intermédiaire.

- 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de 80 m²,
- 2 places de stationnement à partir de logements d'une surface supérieure à 80 m².

La possibilité est laissée d'avoir une autre réflexion sur l'organisation du stationnement avec des aires communes.

Le stationnement des deux roues

Les nouveaux projets, afin d'offrir une alternative à la voiture doivent aussi avoir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnements en faveur des modes doux. La règlementation s'appuie sur le schéma de secteur porté par le Pays Voironnais.
Cette règle permet de tenir de la surface de plancher et de la destination des constructions, permettant ainsi une adaptation aux réalités locales. Cette règle s'inscrit dans la volonté globale du PLU d'un développement prenant en compte les modes doux.

Toutefois, pour favoriser l'utilisation des volumes existants (changements de destination, réhabilitations) les règles de stationnement modes doux ne leur sont pas appliquées.

Cas particuliers des constructions et installations nécessaires aux équipements ou au bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et au bureau, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité. A minima, il est demandé que 1,5% de surface de plancher soit dédié aux cycles.

Espaces libres et plantations (article 13)

Le paysage est avant tout assuré par les aménagements privés. Il est donc demandé un « paysagement » des espaces non bâti. En cas de réalisation de haies végétales, celles-ci doivent être mixtes pour composer le paysage urbain et favoriser la biodiversité.

Dans le cadre d'aménagement de grandes surfaces, > à 1000m² de surface de plancher, le règlement impose la réalisation d'espaces verts collectifs à hauteur de 10% de l'unité foncière.

Afin de prendre en compte :

- le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- le maintien d'un tissu vert, composante à part entière du paysage urbain,

il est demandé de conserver 40% de la parcelle en espace vert de pleine terre.

Il est également rappelé les règles liées au passage de la canalisation, pour des mesures de sécurité.

COS (article 14)

Le COS est non règlementé pour ne pas contraindre l'évolution du bâti vers davantage de densité. Les articles 6, 7, 9 et 10 règlementent l'occupation de la parcelle.

Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, conformément au schéma de gestion des eaux pluviales

Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Le règlement impose le raccordement aux réseaux existants à proximité.

1-2-3- Zone UC

Les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2)

Il s'agit d'une zone urbaine déjà bâties identifiée avec une typologie bâtie particulière. Cette zone se doit de préserver ces caractéristiques et de gérer les constructions en place. Elle a une destination monofonctionnelle d'habitat.

La notion de mixité fonctionnelle propre aux zones urbaines est ici secondaire.

Dès lors les articles 1 et 2 :

Interdisent toutes les constructions agricoles, forestières, industrielles, d'entrepôts, hôteliers et les nouvelles constructions à destination de l'habitat.

⇒ Il s'agit de préserver les caractéristiques du quartier. Les activités économiques ci-dessus ne correspondent pas à la vocation du quartier ni au gabarit des constructions.

De plus, les affouillements et exhaussements de sols sont interdits sauf sous conditions, au regard de la topographie relativement plane.

Les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat ou de bureaux sont autorisées sous conditions dans la mesure où elles respectent la typologie du quartier.

Les règles édictées participent à la préservation de la morphologie existante tout en permettant une évolution architecturale cohérente des constructions. Néanmoins, il faut ajouter la prise en compte des aléas naturels et des règles particulières associées.

Les conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries. En zone UC, les voies sont constituées.

Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : le réseau existe, les constructions doivent s'y raccorder. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel.

Assainissement eaux pluviales : elles doivent être gérées à la parcelle. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié. Il s'agit de tenir compte des contraintes techniques liées à la configuration de la zone (densité bâti, alignement ou proximité des construction sur la voie, …) et de ne pas faire obstacle aux aménagements.

Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. L'ensemble des constructions est raccordé et doit être raccordé au réseau public.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Les règles de ces articles permettent de conserver les fronts bâtis par rapport à l'espace public et la structure globale du quartier.

- Respect des fronts et des continuités bâties

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas règlementé.

Emprise au sol des constructions (article 9)

Il est uniquement rappelé l'application du RESI du fait de la présence de risques naturels.

Hauteur des constructions (article 10)

Les nouvelles constructions d'habitation n'étant pas autorisées, seuls les cas de réhabilitation et d'extension ont été traités. Le gabarit des constructions permet d'autoriser la reconstruction à hauteur initiale mais sans surélévations.
La hauteur des annexes est également limitée toujours dans une logique de respect de la forme bâtie existante.

Aspect extérieur des constructions (article 11)

Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Respect des caractéristiques d'implantation existantes,
- Prise en compte d'une topographie peu marquée.

Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- Préservation des formes bâties.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

Volume, façade, toitures

La règlementation s'appuie sur l'architecture existante pour préserver les caractéristiques.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Garantir une insertion des constructions.

Clôtures

La zone UC présente une diversité de clôtures, reprises dans le règlement.

Aires de stationnement (article 12)

La norme proposée d'une place minimum par logement retranscrit une réalité d'occupation sur les parcelles. Par ailleurs la taille des parcelles ne permet pas d'imposer plus de places.

Espaces libres et plantations (article 13)

Le paysage est avant tout assuré par les aménagements privés. Il est donc demandé :

- un « paysagement » des surfaces non bâties et non utilisées par les aires de stationnement,
- des haies au caractère varié pour la biodiversité.

20% minimum des parcelles doit être maintenu en pleine terre. Cette proportion permet de gérer les eaux pluviales à la parcelle et de limiter l'imperméabilisation.

COS (article 14)

Le COS est non règlementé pour ne pas contraindre l'évolution du bâti vers davantage de densité. Les articles 6, 7, 9 et 10 règlementent l'occupation de la parcelle.

Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, conformément au schéma de gestion des eaux pluviales

Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Cet article n'est pas règlementé.

1-2-4- Zone UD

Les occupations interdites ou admises sous conditions (articles 1 et 2)

Au sein des zones urbaines UD prévaut une monofonctionnalité liée à l'habitat avec la volonté de diversification par l'artisanat et les services. Il est fait le choix sur cette zone de maîtriser le développement et de limiter la densification.

Dès lors les articles 1 et 2 de la zone UB s'établissent comme suit :

Occupations et utilisations des sols interdites

Les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières,

- Les constructions à destination d'activités industrielles,
- Les établissements hôteliers,
- Les constructions à destination d'entrepôt non liées à une activité existante,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements de sol.

⇒ La mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances, du trafic non adapté au gabarit des voies et peu propices à l'environnement habité ne sont pas acceptés.

De plus, des restrictions sont apposées dans les zones de danger liées au passage de la canalisation de gaz.

Occupation et utilisation des sols admises sous conditions spéciales

- Les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux à condition de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique.

⇒ il s'agit de permettre la mixité des fonctions gérée au regard du contexte bâti existant et de la vocation de la zone.

⇒ Ces activités doivent s'insérer dans un tissu urbain constitué en garantissant la préservation du cadre de vie.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, …) après travaux.

⇒ La qualité de La Buisse réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.

Des règles complémentaires en zone UD pour prendre en compte :

- **les aléas naturels,** pour des raisons de sécurité.
- le passage d'une **canalisation de transport de gaz**.

- **L'application de l'article L.123-1-5,16° du code de l'urbanisme,** qui impose 25% de logements sociaux à partir de 4 logements ou 400 m² de surface de plancher. L'application de cet article en zone UB doit permettre à l'occasion de réhabilitation, de division de logements, de créer du logement social conformément au PADD et au SCOT.
  Deux parcelles de grandes tailles dont l'objet d'une **servitude au titre de l'article L.123-2b** du Code de l'Urbanisme. L'objectif est de permettre à la commune de porter un projet si les propriétaires ne sont pas en mesure de le faire. Il est demandé 25% de logements sociaux à partir de 4 logements ou 400 m² de surface de plancher.

Les conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.

Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : le réseau existe en partie seulement. En fonction de la localisation de la parcelle, les constructions doivent soit se raccorder soit mettre en place un dispositif individuel. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel.

Assainissement eaux pluviales : elles doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs. Pour favoriser cette gestion, un pourcentage de pleine terre est imposé à l'article 13.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié. Les ouvrages et installations ont leur propre contrainte de fonctionnement et technique hors de la parcelle.

Collecte des déchets : Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte de la collecte dès le projet et d'anticiper l'insertion des équipements, nécessaires à cette collecte, dans le tissu urbain.

Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles lorsque les constructions doivent être raccordées au réseau public. Par contre, en cas d'assainissement individuel, la surface doit dépendre de la filière choisie.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

La règle est adaptée en fonction du contexte urbain.

Le long de la route du Gros Bois, la règle permet de structurer le front bâti par rapport à l'espace public et de s'adapter à la fois aux séquences bâties existantes, aux tailles et à la configuration des parcelles ainsi qu'à l'ambition portée de préservation des fronts bâtis.
C'est pourquoi, il est demandé une implantation, pour les constructions en premier rang, entre 5 et 10 mètres de tout ou partie des façades. A noter que cet axe est peu marqué par la topographie.

- Poursuite et constitution d'un front bâti,
- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu,

Le long des autres axes, où la topographie est plus accentuée, les rues plus étroites, l'implantation minimale dépend à la fois du gabarit de la voie et de la hauteur de la construction.

- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu,
- Garantie d'une insertion adaptée à son environnement bâti.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

Les bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° font exception pour respecter l'implantation initiale de ce patrimoine.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Sur limite ou en retrait en fonction de la hauteur. La volonté de densifier le centre bourg doit également prendre en compte une insertion cohérente dans le tissu urbain existant.

Par conséquent, le règlement propose une règle s'adaptant au gabarit de la construction. Le recul demandé est ainsi plus important pour les constructions les plus hautes.

- Maintien des formes urbaines actuelles mais aussi évolution du tissu pavillonnaire classique.
- Valorisation du potentiel de mutabilité en cas de renouvellement urbain ou d'extension par constructions latérales, dans ces secteurs où le continuum bâti le permet.
- Ne pas contraindre un projet futur par l'implantation ou l'aménagement de constructions neuves et ainsi favoriser la densité et les formes intermédiaires d'habitat.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

Les bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° font exception pour respecter l'implantation initiale de ce patrimoine.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas règlementé.

Emprise au sol des constructions (article 9)

En zone d'aléas, le RESI s'applique, conformément au cahier de prescription.
Hors zones d'aléas, l'emprise est limitée à 40% toutes constructions comprises.

- Maintien des formes urbaines actuelles,
- Maîtrise de la densité en cohérence avec le PADD.
- Favoriser le développement d'espaces verts sur les espaces libres pour inscrire les constructions dans le cadre paysager de qualité existant.

Hauteur des constructions (article 10)

Les hauteurs ont été déterminées d'une part en fonction de l'existant et d'autre part, de la volonté de limiter la densification de cette zone.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8,5 mètres afin que les constructions s'inscrivent dans l'environnement existant qu'il soit bâti, naturel ou agricole.
Cependant, la diversification de l'habitat est permise par la mise en œuvre de formes intermédiaires grâce à l'article 7 qui permet des implantations sur limite séparative.

Ce règlement permet de répondre à l'objectif du PADD de diversifier les typologies bâties.

Aspect extérieur des constructions (article 11)

Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Intégration des constructions dans un paysage agricole et naturel de qualité,

L'adaptation au sol dépend aussi de la présence ou non de la canalisation de transport de gaz et des mesures de sécurité à prendre.

Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

Volumes, façades, toitures

La règlementation s'appuie sur des règles simples pour laisser la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines, propices également à des typologies d'habitat variées.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.
- Favoriser la mise en œuvre d'une densité de qualité, de dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- Garantir une insertion des constructions.

Clôtures

La zone UD s'inscrit fortement dans un environnement naturel ou agricole, avec la présence de corridors à proximité, un cadre végétal important, …. Aussi, les murs pleins sont interdits car contraire aux enjeux environnementaux et paysagers de la zone. Seuls sont autorisés les murets et les haies végétales. Ces dernières participent particulièrement à la qualité paysagère globale de la zone.

Les murs de soutènement

Les murs de soutènement, souvent indispensables au regard de la topographie de la Buisse, doivent faire l'objet d'un traitement pour participer à la qualité urbaine de l'espace urbain.

Aires de stationnement (article 12)

La voiture reste indispensable à La Buisse dans de très nombreux cas notamment pour les déplacements domicile-travail. Au regard de l'existence de transports en commun, le règlement limite le nombre de places imposé en fonction de la taille du logement individuel ou intermédiaires.

- 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de 80 m²,
- 2 places de stationnement à partir de logement d'une surface supérieure à 80 m².

La possibilité est laissée d'avoir une autre réflexion sur l'organisation du stationnement avec des aires communes.

Le stationnement des deux roues

Les nouveaux projets afin d'offrir une alternative à la voiture doivent avoir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnement en faveur des modes doux. La règlementation s'appuie sur le schéma de secteur porté par le Pays Voironnais.

Cette règle permet de tenir de la surface de plancher et de la destination des constructions, permettant ainsi une adaptation aux réalités locales. Cette règle s'inscrit dans la volonté globale du PLU d'un développement prenant en compte les modes doux.

Toutefois, pour favoriser l'utilisation des volumes existants (changements de destination, réhabilitations) les règles de stationnement modes doux ne leur sont pas appliquées.

Cas particuliers des constructions et installations nécessaires aux équipements ou au bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et au bureau, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité. A minima, il est demandé que 1,5% de surface de plancher soit dédié aux cycles.

Espaces libres et plantations (article 13)

Le paysage est assuré d'une part par les aménagements privés mais aussi par le contexte paysager fort. Il est donc demandé un « paysagement » des espaces non bâti.

En cas de réalisation de haies végétales, celles-ci doivent être mixtes pour participer à la qualité du paysage bâti et favoriser la biodiversité.

Il est demandé de conserver 40% de la parcelle en espace vert de pleine terre, afin de prendre en compte :

- le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- le maintien d'un tissu vert, composante à part entière du paysage urbain,

Il est également rappelé les règles liées au passage de la canalisation, pour des mesures de sécurité.

COS (article 14)

Le COS est limité à 0,2 pour maîtriser le développement du secteur et conserver sa configuration actuelle.

Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, conformément au schéma de gestion des eaux pluviales

Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Le règlement impose le raccordement aux réseaux existants.

1-2-5- Zone UE

La zone UE à une vocation unique d'équipements, qu'ils soient sportifs, culturels ou scolaires. Par conséquent, le règlement est adapté pour cette destination.

Les occupations interdites ou admises sous conditions (articles 1 et 2)

Dès lors les articles 1 et 2 de la zone UB s'établissent comme suit :

Toutes les constructions qui ne correspondent pas à la destination de la zone sont interdites. Seules sont autorisées les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires aux équipements scolaires, sportifs et de loisirs et aux équipements d'intérêt général. Sont autorisés également les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la zone.

⇒ Il s'agit de garantir la destination de la zone, notamment au regard de la croissance démographique attendue et des besoins d'équipements liés.

Les conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.

Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : le réseau existe, les constructions doivent se raccorder. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel.

Assainissement eaux pluviales : elles font l'objet de deux types de gestion en fonction de leur classification au zonage des eaux pluviales. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié. Les ouvrages et installations ont leur propre contrainte de fonctionnement et technique hors de la parcelle.

Collecte des déchets : Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte de la collecte dès le projet et d'anticiper l'insertion des équipements, nécessaires à cette collecte, dans le tissu urbain.

Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles lorsque les constructions doivent être raccordées au réseau public.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles de cet article permettent d'apporter une souplesse d'implantation au regard des équipements déjà présents. La zone UE est dans la continuité de la zone urbaine, il s'agit d'assurer une certaine continuité de la forme urbaine.

La règle L=H permet de répondre à la grande diversité d'implantations existantes correspondant à l'espace urbain et de s'adapter à chaque contexte.

- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu,
- Garantie d'une insertion adaptée à l'environnement bâti.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Sur limite ou en retrait en fonction de la hauteur. Il s'agit de prendre en compte une insertion cohérente dans le tissu urbain existant. Par conséquent, le règlement propose une règle s'adaptant au gabarit de la construction. Le recul demandé est ainsi plus important pour les constructions les plus hautes.

- Insertion dans la forme urbaine.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas règlementé.

Emprise au sol des constructions (article 9)

L'ensemble de la zone est en zone d'aléas ; par conséquent le RESI s'applique.

- Prise en compte des risques

Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur est limitée à 12 mètres. Elle permet :

- de prendre en compte des gabarits hauts existants,
- de s'inscrire dans la continuité de la forme bâtie des zones UA et UB limitrophes et ainsi de participer à la forme urbaine.

Aspect extérieur des constructions (article 11)

Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Intégration des constructions sur des parcelles peu marquées par la topographie.

.

Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

Volumes, façades, toitures

La règlementation participe à la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines. Il s'agit également de tenir compte des contraintes propres aux équipements (ERP).

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents et agir en faveur du développement durable,
- Favoriser la mise en œuvre de dispositifs liés aux énergies renouvelables, de toits végétalisés, ... en autorisant d'autres formes de toits.
- Garantir une insertion des constructions en continuité de l'espace urbain.

Clôtures
La zone UE présente des formes de clôtures assez différentes liées à la diversité des zones alentours. Par conséquent, 3 types de clôtures sont possibles correspondant à une réalité de construction.

Aires de stationnement (article 12)

Au regard de la diversité des équipements pouvant être amenés à s'implanter sur ces zones, de leur fréquentation à des horaires différents et donc de la possibilité de mutualiser les places, le règlement indique uniquement la nécessité de répondre aux besoins générés.

Le stationnement des deux roues
Les nouveaux projets pour offrir une alternative à la voiture doivent aussi offrir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnement en faveur des modes doux.

Espaces libres et plantations (article 13)
Pour participer à la biodiversité déjà existante à proximité, les haies mono-végétales sont interdites.

COS (article 14)
Le COS n'est pas règlementé. Il s'agit de pouvoir construire les équipements nécessaires en réponse à la croissance.

Performances énergétiques et environnementales (article 15)
La gestion des eaux à la parcelle interroge sur la qualité des ouvrages pouvant être nécessaires à cette gestion. Au regard du positionnement des zones UE dans un espace urbain, le règlement prévoit leur paysagement pour favoriser leur intégration et en faire des outils de biodiversité.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)
Non règlementé.

1-2-6- Zone UI

La zone UI est à vocation d'activités. Toutefois, les différentes zones UI délimitées s'inscrivent dans des contextes différents qui nécessitent des interdictions ou autorisations d'occupation des sols variées.

Par conséquent, les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2) sont les suivantes :

Zone UI :
Les constructions à destination de l'habitat non destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaires sont interdites. Cependant, elles sont admises, sous conditions, pour ne pas remettre en cause la destination de la zone : intégration aux volumes d'activités et 40 m² de surface de plancher maximum.

L'objectif de ces zones UI est également la volonté de diversification vers des services, en lien avec la croissance démographique attendue.
Il ne s'agit pas de créer de nouvelles zones économiques, mais simplement, à l'échelle de ces zones de favoriser de la mixité de commerces, de services et d'activités, au regard de leur position en continuité de l'espace urbain.

Zone UId :
Il est ajouté l'interdiction d'établissements hôteliers. Cette zone correspond au site écologique du Pays Voironnais. Outre le maintien de sa destination, il s'agit également de permettre la création de nouveaux volumes bâtis à destination de bureaux, d'entrepôts ou de commerces en lien avec l'activité du site

Zone UIa :
Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être strictement nécessaires à la transformation des produits agricoles. L'objectif est de préserver la vocation agricole de la plaine en limitant strictement la destination de ce secteur.

Des règles complémentaires en zone UI sont signalées pour prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation.

Les raccordements aux voies (article 3)
Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries.

Les raccordements réseaux (article 4)
Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : si le réseau existe, les constructions doivent se raccorder. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel. Sinon un dispositif autonome est nécessaire.

Assainissement eaux pluviales : elles font l'objet d'une gestion adaptée à leur contexte et au réseau existant. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs.

Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)
Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles pour les terrains en assainissement collectif. Par contre, en assainissement individuel, la surface doit dépendre de la filière choisie.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)
Les règles d'implantation visent à homogénéiser les implantations par rapport à la voie publique afin de créer des zones d'activités économiques qui soient bien organisées et qui proposent un environnement marqué de la meilleure urbanité possible.
Dès lors, l'article 6 prescrit des règles de recul distinctes en fonction des secteurs :

UI =
La règle L=H permet de répondre à la grande diversité d'implantations existantes correspondant à l'espace urbain ou semi-urbain et de s'adapter à chaque contexte.
- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu,
- Garantie d'une insertion adaptée à l'environnement bâti.

UIa =
La règle L=H permet de tenir compte des implantations existantes mais aussi de la spécificité de l'activité avec des hauteurs importantes.
- Garantir une insertion adaptée à son environnement bâti et agricole.

UId =
Un recul minimum de 25 mètres de l'emprise est demandé pour préserver la configuration actuelle d'ouverture de la route départementale.

Ces reculs correspondent aussi à la réalité d'occupation.
Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)
Les implantations sont adaptées en fonction de la zone limitrophe pour prendre en compte les occupations des sols existantes et assurer la pérennité de ces différentes occupations.

UI = Implantation sur limite possible sous condition de hauteur ou en retrait L=H/2.

En limite avec les zones UB, UC, UD =
- Garantir une insertion adaptée à l'environnement urbain bâti où les implantations et les hauteurs sont très variées.

En limite avec les zones Az, Ah et Ns =

- Préserver les espaces agricoles et leur fonctionnement,
- Préserver les espaces naturels remarquables en limitant les nuisances sonores, lumineuses liées au bâti.

Au sein de la zone UI = le retrait demandé peut être adapté en fonction de mesures de sécurité. Il s'agit de permettre des implantations mutualisées et des projets architecturaux pertinents.

UIa, UId et UIdz = Implantation sur limite possible sous condition de mesures de sécurité. Il s'agit de permettre des implantations mutualisées et des projets architecturaux pertinents.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas règlementé afin de laisser des possibilités d'implantation adaptées en fonction des activités diverses et des besoins de fonctionnement.

Emprise au sol des constructions (article 9)

En zone d'aléa, le RESI s'applique. Les risques sont pris en compte.

Hors zones d'aléa, l'emprise au sol varie en fonction des sites. Pour les zones d'activités s'inscrivant dans un environnement bâti, l'emprise est limitée à 50% avec une hausse possible à 70%.

- Garantir une insertion adaptée à l'environnement urbain bâti où les emprises sont également gérées (sous la forme d'emprise d'espaces verts).
- Permettre une évolution des activités et donc favoriser leur pérennité par la hausse possible de l'emprise sous conditions de fonctionnement spécifiques

Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur est fixée à 12,5 mètres pour tenir compte des activités existantes. Il s'agit aussi de conserver la forme globale des zones d'activités sans créer d'émergence forte.
Pour prendre en compte la spécificité de la zone UIa et l'existence de silo, la hauteur est portée à 15 mètres. Il s'agit de pérenniser cette activité liée à l'agriculture.

Aspect extérieur des constructions (article 11)

Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Intégration des constructions sur des parcelles peu marquées par la topographie.

.

Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes ou couleur de toitures.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations et rénovations.

Volumes, façades, toitures

La règlementation participe à la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines. Il s'agit également de tenir compte des contraintes propres aux activités.

- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents et agir en faveur du développement durable,
- Favoriser la mise en œuvre de dispositifs liés aux énergies renouvelables, de toits végétalisés, ... en autorisant d'autres formes de toits.
- Garantir une insertion des constructions en continuité de l'espace urbain.

Clôtures

La zone UI présente des formes de clôtures assez différentes liées à la diversité des zones alentours. Néanmoins, leur intégration dans un environnement soit urbain soit à tendance agricole ou naturel a conduit à identifier 2 types de clôtures haie ou grillage

- Favoriser l'intégration des clôtures dans leur environnement immédiat,
- Participer à la biodiversité en cas de plantation de haies.

Aires de stationnement (article 12)

Le stationnement est règlementé en fonction de la destination des constructions. Du fait de la diversité des activités pouvant être amenées à s'implanter sur ces zones, de leur fréquentation et de la possibilité de mutualiser les places, le règlement indique uniquement la nécessité de répondre aux besoins générés.

Le stationnement des deux roues

Les nouveaux projets pour offrir une alternative à la voiture doivent aussi offrir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnement en faveur des modes doux.

Espaces libres et plantations (article 13)

Ces zones sont globalement peu qualifiées. Il s'agit donc d'améliorer la situation existante :

- En favorisant la biodiversité : interdiction des haies mono-végétales, obligation d'aménagements paysagers le long des voies.
- En préservant le paysage existant : interdiction de construction à moins de 5 mètres des limites des espaces boisés classés. Cette distance permet de prendre en compte la taille d'un houppier et le développement racinaire.
- En valorisant les aménagements internes : obligation de plantation.

COS (article 14)

Le COS est non règlementé pour ne pas contraindre l'évolution du bâti vers davantage de densité. Les articles 6, 7, 9 et 10 règlementent l'occupation de la parcelle.

Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, conformément au schéma de gestion des eaux pluviales

Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

De plus, la gestion des eaux pluviales amène à règlementer des ouvrages propres, avec la demande d'aménagements paysagers pour favoriser leur intégration et en faire des outils de biodiversité.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Cet article n'est pas règlementé.

1-2-7- Zone UK

La zone UK correspond aux constructions et installations de la carrière. Par conséquent, le règlement limite les occupations du sol à cette destination (Articles 1 et 2) ; toutes les autres destinations sont interdites.

L'objet du règlement du PLU de La Buisse est de ne pas bloquer l'activité existante et de lui permettre de se développer.

Des règles complémentaires sont édictées pour prendre en compte le passage de canalisation souterraine de transport de gaz.

Les raccordements aux voies (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries.

Les raccordements réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : le réseau n'existe pas, les constructions doivent mettre en place un dispositif autonome.

Assainissement eaux pluviales : Elles sont gérées par arrêté préfectoral. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs.

Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. Il s'agit de favoriser le développement de l'activité soumise à des contraintes techniques fortes.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles d'implantation visent à organiser les implantations par rapport à la voie publique afin de gérer les spécificités de l'activité. A noter qu'il est prévu un changement de statut de l'axe existant de public à privé avec création d'une autre voie à usage public.

Ce recul permet de répondre au projet de développement sans générer de contraintes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Les implantations sont adaptées en fonction de la zone limitrophe pour prendre en compte les occupations des sols existantes et assurer la pérennité de ces différentes occupations.

En limite avec les zones A, Ah, Np et Nco =

- Préserver les espaces agricoles et leur fonctionnement,
- Préserver les espaces naturels remarquables en limitant les nuisances sonores ou lumineuses liées au bâti.

Au sein de la zone UK = Le retrait demandé peut être adapté en fonction de mesures de sécurité. Il s'agit de permettre des implantations mutualisées et des projets architecturaux pertinents.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas règlementé afin de prendre en compte les contraintes techniques spécifiques liées à l'implantation des activités.

Emprise au sol des constructions (article 9)

En zone d'aléa, le RESI s'applique. Les risques sont pris en compte.

Hors zone d'aléa, l'article n'est pas règlementé.

- Permettre une évolution des activités et donc favoriser leur pérennité,
- Prendre en compte les contraintes techniques spécifiques liées à l'implantation des activités.

Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur est fixée à 55 mètres pour tenir compte des activités existantes et projetées.

- Permettre une évolution des activités et donc favoriser leur pérennité.

Aspect extérieur des constructions (article 11)

Le règlement propose des règles simples de traitement qualitatif. L'aspect extérieur des bâtiments répond à des contraintes techniques toutefois il est demandé une cohérence globale dans le traitement des façades.

Le règlement limite les adaptations du sol au regard du passage de la canalisation de transport de gaz.

Aires de stationnement (article 12)

Le stationnement est règlementé de manière à pouvoir répondre aux besoins de l'activité.

Espaces libres et plantations (article 13)

L'emprise des bâtiments d'activité et celle nécessaires aux manœuvres limitent fortement l'emprise des espaces verts en zone UK. Par conséquent, il est uniquement demandé la plantation de haies vives mixtes, dans le respect également des contraintes liées au passage de la canalisation de transport de gaz, pour des mesures de sécurité.

COS (article 14)

Le COS est non règlementé pour ne pas contraindre l'évolution du bâti vers davantage de densité. Les articles 6, 7, 9 et 10 règlementent l'occupation de la parcelle.

Performances énergétiques et environnementales (article 15)

La gestion des eaux pluviales amène à règlementer des ouvrages propres, avec la demande d'aménagement paysager pour favoriser leur intégration et en faire des outils de biodiversité.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Cet article n'est pas règlementé.

1-2-8- Zone UX

La zone UX correspond à la zone d'activités de Centr'Alp où une ZAC a été réalisée. Par conséquent le PLU reprend et adapte légèrement le règlement de la ZAC.

Les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2)

Dès lors les articles 1 et 2 des zones s'établissent comme suit :

Occupations et utilisations des sols interdites

- Les activités entrant dans les directives dites « SEVESO »,
- Les stockages et dépôts de matériaux ou matériels à l'air libre ;
- Les logements de toute nature,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation et leurs annexes, les abris de jardins, garages isolés ainsi que les terrains de camping et de caravaning.
- Les installations commerciales et d'hébergement hôtelier,

Occupation et utilisation des sols admises sous conditions spéciales

- Les constructions fermées à usage d'entrepôt et de logistique, lorsque celles-ci sont liées à une activité de production industrielle située à l'intérieur du périmètre du secteur UX.

  - Organiser le développement et les typologies d'activités au regard d'un contexte économique plus grand que celui de La Buisse, pour permettre une diversité économique.

Parallèlement, afin d'offrir une valorisation de la zone et une qualité, les stockages, les dépôts ou installations techniques sont gérés en fonction de la position près de grands axes de communication.

La nécessité de respecter les prescriptions du PPRI est également rappelée. Ce document s'impose à la commune.

Les raccordements aux voies (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries.

Les cheminements piétons sont imposés pour favoriser les déplacements modes doux notamment au regard de la vocation commerciale de cette zone.

Les raccordements réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : les constructions doivent se raccorder au réseau. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel. Sinon un dispositif autonome est nécessaire.

Assainissement eaux pluviales : les eaux pluviales font l'objet d'une gestion adaptée à leur contexte et au réseau existant. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs.

Collecte des déchets : l'objectif est de favoriser l'intégration paysagère des équipements nécessaires.

Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. L'ensemble des constructions est raccordé et doit être raccordé au réseau public.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles d'implantation visent à homogénéiser les implantations par rapport à la voie publique afin de créer des zones d'activités économiques qui soient bien organisées et qui proposent un environnement marqué de la meilleure urbanité possible. Ces règles ont été édictées dans le cadre des études spécifiques menées en amont du PLU (ZAC) et ayant fait l'objet de concertation. Le PLU reprend ces règles :

- L'implantation des constructions doit être conforme aux documents graphiques.
- Dans le cas de création de voiries non portées au document graphique et affectées au domaine public, l'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public.
- Certains équipements annexes d'utilité collective pour la zone tels que les postes de transformation, les abris et les stations de pompage peuvent être implantés en zone non aedificandi.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Les règles d'implantation visent à homogénéiser les implantations par rapport à la voie publique afin de créer des zones d'activités économiques qui soient bien organisées et qui proposent un environnement marqué de la meilleure urbanité possible. Ces règles ont été édictées dans le cadre des études spécifiques menées en amont du PLU (ZAC) et ayant fait l'objet de concertation. Le PLU reprend ces règles :

- Sauf indication contraire indiquée sur le plan, les bâtiments peuvent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L = H/2 avec 5 mètres minimum)

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Un espace minimum de 5 mètres peut être demandé pour favoriser et permettre l'entretien des espaces, la circulation sur la parcelle.

Emprise au sol des constructions (article 9)

En zone d'aléa, le RESI s'applique. Les risques sont pris en compte.

Hors zone d'aléa, l'emprise est limitée à 65%.

- Maintien d'une surface en espace vert pour la qualité paysagère de la zone.

Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur est fixée à 20 mètres en fonction de la côte IGN.

- Mettre en place une hauteur adaptée aux typologies d'activités prévues sur la zone.

Aspect extérieur des constructions (article 11)

Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Intégration des constructions sur des parcelles peu marquées par la topographie.

.

Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes et couleur de toitures.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations et rénovations.

Volumes, façades, toitures, couleurs et matériaux

La règlementation participe à la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines. Il s'agit également de tenir compte des contraintes propres aux activités.

- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents et agir en faveur du développement durable,
- Favoriser la mise en œuvre de dispositifs liés aux énergies renouvelables, de toits végétalisés, ... en autorisant d'autres formes de toits.
- Garantir une insertion des constructions dans le paysage et une homogénéité au sein de la zone.

Clôtures

Les haies sont favorisées avec une mixité des essences.

- Favoriser l'intégration des clôtures dans leur environnement immédiat,
- Participer à la biodiversité en cas de plantation de haies.

Stockage extérieur

Afin de garantir l'insertion paysagère du stockage, des règles spécifiques sont inscrites pour limiter leur perception visuelle.

Aires de stationnement (article 12)

Le stationnement doit être prévu en fonction de la destination des constructions. Le stationnement pour les cycles et motocycles est également imposé.

Espaces libres et plantations (article 13)

Le traitement du projet en amont a permis d'identifier le traitement des espaces libres et des plantations directement en cohérence avec le projet global. Ces projets permettent de repenser complètement l'architecture paysagère et le traitement des espaces pour assurer une qualité visuelle mais aussi favoriser une biodiversité interne.

Ces zones sont implantées à proximité de terres agricoles ou d'un corridor écologique, par conséquent le traitement paysager est une donnée maitrisée par le projet et le règlement.

COS (article 14)

Le COS n'est pas règlementé. Les règles d'implantation, de hauteur et les zones non aedificandi reportées sur le plan gèrent les possibilités de construire.

Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Le règlement favorise l'isolation par l'extérieur, l'utilisation des énergies renouvelables. Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

Il est également souligné la nécessité de gérer les eaux pluviales et de limiter l'imperméabilisation.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Non règlementé.

1-2-9- Zone Ur

La zone Ur est réservée au fonctionnement de l'activité autoroutière.

Les occupations interdites ou admises sous conditions (articles 1 et 2)

Dès lors l'article 1 interdit toutes les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière.

Occupation et utilisation des sols admises sous conditions spéciales

- Les constructions et équipements à condition d'être liés et nécessaires à l'activité autoroutière,
- Les commerces et services à condition d'être liés à l'activité autoroutière,
- Les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages publics, ou s'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées, ainsi qu'à leur desserte.
- L'hébergement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure autoroutière.
  - Assurer le bon fonctionnement du site.

Des règles complémentaires sont édictées pour prendre en compte :
- les aléas naturels,
- le PPRI,
- le passage de canalisation souterraine de transport de gaz.

Conformément au PADD, le PLU prend en compte les risques connus sur le territoire.

Les raccordements aux voies (article 3)

Cet article n'est pas règlementé. L'organisation des d'accès est conditionnée à l'activité et aux mesures de sécurité liées à son fonctionnement.

Les raccordements réseaux (article 4)

Eau potable : les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder soit au réseau soit par une alimentation propre.

Assainissement eaux usées : les constructions doivent se raccorder au réseau. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel. Sinon un dispositif autonome est nécessaire.

Assainissement eaux pluviales : les eaux pluviales sont gérées sous forme d'équipements propres. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs.

Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. Les surfaces constructibles sont conditionnées à l'activité et aux mesures de sécurité liées à son fonctionnement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles d'implantation par rapport à la voie publique visent à organiser le front bâti et à prendre en compte le fonctionnement interne du site. Un recul minimum de 3 mètres est donc demandé, sauf contraintes techniques.

Ce recul permet également de proposer des aménagements, par exemple paysagers, en façade de la voie publique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Les règles d'implantation visent à garantir une insertion des bâtiments dans un environnement à caractère agricole et donc à préserver des ouvertures.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas règlementé. Les implantations sont conditionnées à l'activité et aux mesures de sécurité liées à son fonctionnement.

Emprise au sol des constructions (article 9)

En zone d'aléa, le RESI s'applique. Les risques sont pris en compte.

Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur est fixée à 10 mètres à l'égout. Cette hauteur correspond aux besoins de fonctionnement du site.

Aspect extérieur des constructions (article 11)

Adaptation au sol :

L'adaptation au sol dépend de la présence ou non de la canalisation de transport de gaz et des mesures de sécurité à prendre.

Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes et couleur de toitures.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations et rénovations.

Volumes, façades, toitures, couleurs et matériaux
La règlementation favorise la mise en œuvre de formes simples s'insérant dans l'environnement agricole de la plaine.

- Favoriser une insertion des constructions dans le paysage et une homogénéité au sein de la zone.
- Permettre la mise en œuvre de dispositifs liés aux énergies renouvelables, aux performances énergétiques et environnementales en autorisant différentes formes de toits.

Clôtures
La règle demande une insertion à l'environnement bâti. Les clôtures sont conditionnées à l'activité et aux mesures de sécurité liées à son fonctionnement.

Aires de stationnement (article 12)
Cet article n'est pas règlementé. Le stationnement devra répondre aux besoins du site.

Espaces libres et plantations (article 13)
Afin de favoriser une biodiversité et une insertion dans le paysage, les haies monovégétales sont interdites et les espaces situés en bordure de voie doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager
Il est également rappelé les règles liées au passage de la canalisation, pour des mesures de sécurité.

COS (article 14)
Le COS n'est pas règlementé.

Performances énergétiques et environnementales (article 15)
Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)
Ces articles ne sont pas règlementés.

2- LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

2-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage

Conformément aux articles R.123-4 et R.123-6 du code de l'urbanisme :
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement = **dans le PLU, la zone correspondante à cette définition a été classée en zone AUB. Elle est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble.**

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme = **dans le PLU, la zone correspondante à cette définition a été classée en zone AU. Elle est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble même si un phasage est possible.**

Des orientations d'aménagement et de programmation
Ces zones font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU). Celle-ci pourra être adaptée compte-tenu de raisons techniques et d'organisation dûment justifiées et des contraintes du sous-sol (canalisations, sources etc.) mais les adaptations devront conserver les volontés d'aménagement retenues.

L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone définit les grands principes d'aménagement et de développement, c'est à dire les principes de liaisons routières, piétonnes, ..., la localisation des emprises constructibles, les principes de verdissements et d'espaces naturels.
Cette orientation, si elle fixe des principes généraux n'a pas la vocation de « figer » les emplacements dessinés. Les voies ne sont pas cotées ni positionnées précisément. Des études plus poussées seront nécessaires pour dimensionner les infrastructures et les futures constructions et pour identifier les mesures à prendre en compte dans le cadre du risque inondation.

2-1-1- A vocation d'habitat - rue des Ecoles

Le choix de la localisation

Une desserte existante mais à compléter et organiser
D'une part, la bonne desserte et les accès aisés depuis la rue des Ecoles, d'autre part la proximité des équipements sur le territoire communal permettent d'identifier ce secteur avec un potentiel constructible non négligeable. Il constitue un support privilégié de l'urbanisation et se trouve être un des secteurs le mieux raccordé de la commune.

Un recentrage de l'urbanisation
Le développement prioritaire de l'urbanisation trouve tout naturellement sa place dans le bourg de La Buisse, à proximité des équipements et du centre-bourg. Les volontés d'aménagement concernent le confortement de ce secteur urbain. Le recentrage de l'urbanisation permettant de bénéficier au mieux des réseaux existants. Conformément au PADD, l'instauration de cette zone d'urbanisation future s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du centre bourg, sans créer d'extension urbaine incohérente.

Au travers des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement, elle présente des objectifs de structuration de l'espace public et de mise en place d'un réseau interne de desserte intégrant les modes doux. Elle affiche également des objectifs de diversité des formes urbaines et de mixité sociale (30% de logements sociaux).

Une diversification de l'habitat
La zone d'urbanisation future encourage la mixité de l'habitat. Elle est destinée à accueillir des opérations de logements de type prioritairement groupé ou collectif, ainsi que leurs annexes. Elle peut intégrer des équipements ou des locaux d'activités d'artisanat et de services à partir du moment où ces activités ne produisent aucune nuisance

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur concerné (qui montrent l'organisation et l'esprit du projet et qui sont présentées en pièce 3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme) et à la condition que les équipements nécessaires à l'aménagement soient prévus dans le cadre de l'opération.

La zone humide :
Le parti pris a été de considérer la zone humide comme un atout dans le cadre de l'aménagement. Elle est donc en partie préservée :

- Favoriser la présence d'espaces verts dont le rôle est à définir dans la gestion des eaux,
- Maintenir la biodiversité existante et la renforcer,
- Conforter la trame verte et bleue de la commune.

La proximité des équipements et des services existants et à venir

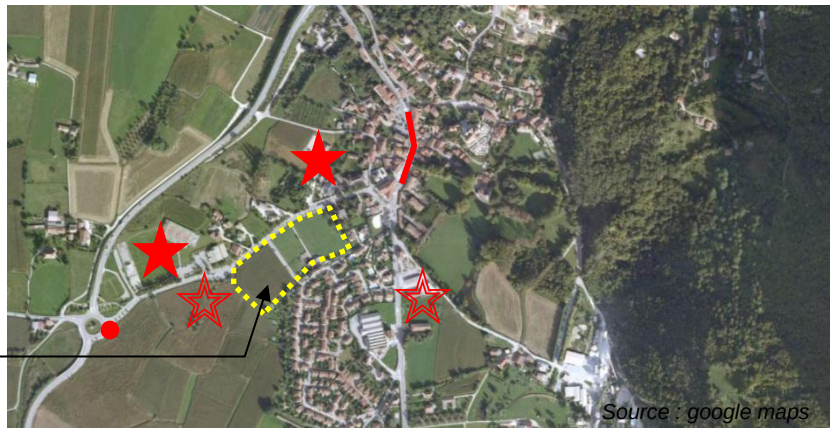
Arrêt de bus Gay-Giratoire

Secteur de commerces

Equipements existants

Equipements/services projetés

Zone d'urbanisation future « Rue des Ecoles »



L'accessibilité aux équipements et services est assurée par un réseau de voies et chemins piétons existants.

Les réseaux

Cette zone est desservie par le réseau d'eau potable et sera raccordée à l'assainissement collectif.
Les travaux programmés sur la station d'épuration permettront de recevoir les rejets de la zone.

La limite de la zone

Sur 3 côtés, elle est délimitée par du bâti ou des infrastructures existantes.
Au sud-ouest, la limite a été définie en tenant compte :

- de la forme urbaine existante pour rester dans l'enveloppe du centre-bourg et former un tissu urbain pertinent,
- de la vocation agricole et de l'existence d'un ensemble agricole fonctionnel,
- de la topographie avec un mouvement de terrain qui marque une limite naturelle.

2-1-2- A vocation d'habitat - Chantabot

Le choix de la localisation

Un recentrage de l'urbanisation

Comme pour la zone « rue des Ecoles », le développement prioritaire de l'urbanisation trouve tout naturellement sa place dans le bourg de La Buisse, à proximité des équipements et du centre-bourg. Les volontés d'aménagement concernent le confortement de ce secteur urbain, le recentrage de l'urbanisation permettant de bénéficier au mieux des équipements et des services. Conformément au PADD, l'instauration de cette zone d'urbanisation future s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du centre bourg, sans créer d'extension urbaine incohérente.

Au travers des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement, elle présente des objectifs de structuration de l'espace public, de mise en place d'un réseau interne de desserte intégrant les modes doux.

Une diversification de l'habitat

La zone d'urbanisation future encourage la mixité de l'habitat. Elle est destinée à accueillir des opérations de logements de type prioritairement groupé. Elle affiche également des objectifs de diversité des formes urbaines et de mixité sociale (25% de logements sociaux).

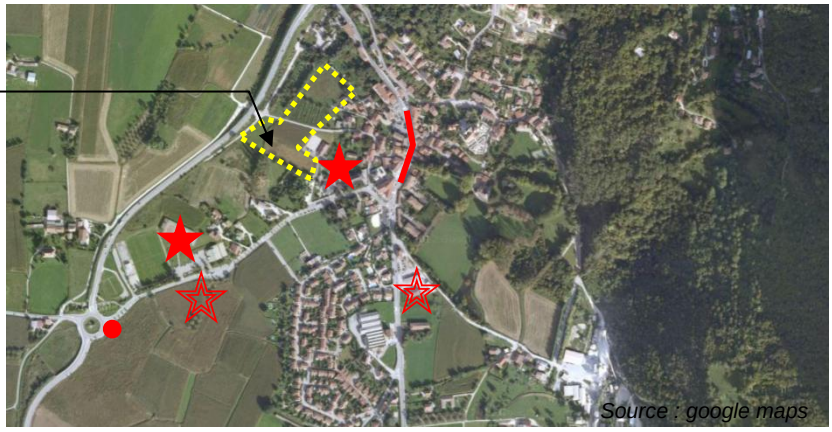
Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur concerné (qui montrent l'organisation et l'esprit du projet et qui sont présentées en pièce 3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme) et que les équipements nécessaires à l'aménagement soient prévus dans le cadre de l'opération.

Une desserte à compléter
Cette zone ne bénéficie pas d'une desserte suffisante ; la rue de Chantabot n'est pas à même de recevoir un trafic important de par son gabarit.
La desserte de cette zone a été entièrement revue au regard des accès existants, pour intégrer une réflexion plus globale. Il s'agit à la fois d'assurer la desserte du futur quartier et du secteur de La Marelle et de sécuriser et créer une desserte uniquement piétonne à la salle socio-éducative.

La zone humide :
La zone humide est amenée à disparaitre dans le cadre du développement urbain de ce quartier. Des mesures de compensation devront être prises.

La proximité des équipements et des services existants et à venir

Zone d'urbanisation future « Chantabot »
Secteur de commerces
Equipements existants
Equipements/services projetés
Arrêt de bus Gay-Giratoire



L'accessibilité aux équipements et services est assurée par un réseau existant de voies et chemins piétons qui seront à terme complétés.

Les réseaux
Cette zone est desservie par le réseau d'eau potable et sera raccordée à l'assainissement collectif.
Les travaux programmés sur la station d'épuration permettront de recevoir les rejets de la zone.

La limite de la zone
Sur la moitié sud, elle est délimitée par du bâti ou des infrastructures existantes.

Sur la moitié nord, elle est délimitée :
- Au sud et à l'est par du bâti ou des infrastructures existantes,
- Au nord et à l'ouest par la prise en compte d'une activité agricole et des terrains qui lui sont nécessaires à proximité immédiate.

2-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement

La délimitation des zones à urbaniser a découlé d'une déclinaison technique des choix opérés dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable. Les ouvertures à l'urbanisation procèdent de plusieurs critères :
- principe de proximité et de contiguïté des tissus urbains existants,
- principe de capacité des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité…
- principe de capacité des équipements publics et des services à la population,
- principe de desserte aisée en transport en commun (bus).

L'offre d'extension urbaine permet des typologies bâties différenciées afin à la fois de répondre à une diversité de la demande et de relever le défi de l'attractivité résidentielle.

Il convient en effet de répondre à la demande de logements. En ouvrant ces secteurs à l'urbanisation la commune fait le pari que ces secteurs, en continuité du centre bourg et de ses équipements publics, feront l'objet d'une demande forte de la part des ménages, qui pourraient être tentés par un parcours résidentiel.
Une partie seulement de l'urbanisation sur ces secteurs induit de fait un étalement urbain relatif qu'il faut maîtriser par les formes urbaines à y inscrire. Mais tout en respectant les enjeux du PADD sur la forme du bourg.
Le développement urbain est accompagné d'orientations d'aménagement et de programmation afin de privilégier des formes urbaines économes en foncier. Une attention particulière est portée sur le degré d'imperméabilisation des sols et sur l'articulation entre les zones urbanisées et les zones à urbaniser.

2-2-1- Zones à vocation d'habitat - AUB

Les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2)

La zone AUB est une zone où la mixité fonctionnelle est permise même si la destination principale est l'habitat. Cependant, la mixité fonctionnelle a pour but d'ouvrir le futur quartier sur les autres quartiers existants, de diversifier les activités et de privilégier les déplacements de courtes distances entre les différentes activités humaines, conformément au PADD.

Dès lors les articles 1 et 2 de la zone s'établissent en interdisant les occupations contraires à la définition de la zone :

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole, de l'hôtellerie, de l'industrie, d'entrepôt.

⇒ La mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances ou du trafic non adapté au gabarit des voies et peu propice à l'environnement habité ne sont pas acceptés.

Afin d'atteindre des objectifs de mixité sociale, la commune a mis en place une servitude au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme pour assurer la réaliser d'un programme de logements avec la réalisation de 30% de logements sociaux minimum.

De plus, les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat ou de bureaux sont admises à condition de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique. Elles sont soumises à une emprise maximale.

⇒ Il s'agit de permettre la mixité des fonctions,
⇒ Ces activités ne doivent pas faire concurrence aux services et commerces du centre mais être complémentaires.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, …) après travaux.

⇒ La qualité de La Buisse réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.

Des règles complémentaires en zone AU pour prendre en compte les aléas naturels.

Les conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries. Dans le cadre du projet d'ensemble, le dimensionnement des voies et les conditions de raccordement devront être observés d'un point de vue global en fonction des typologies mises en œuvre. Il s'agit donc d'adapter la voie au projet.

Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur sera correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation devront donc se raccorder.

Assainissement eaux usées : le réseau passe à proximité et sera étendu. Les constructions devront s'y raccorder. Cependant, l'aménagement de la zone est conditionné à une amélioration du système d'assainissement, Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel.

Assainissement eaux pluviales : elles font l'objet d'une gestion sur site afin de ne pas saturer le réseau.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié. Les ouvrages et installations ont leur propre contrainte de fonctionnement et technique hors de la parcelle. Cependant, la gestion globale du projet favorisera l'intégration de ces installations.

Collecte des déchets : Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte de la collecte dès le projet et d'anticiper l'insertion des équipements, nécessaires à cette collecte, dans le tissu urbain.

Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. L'ensemble des constructions est raccordé et doit être raccordé au réseau public.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles de cet article permettent de structurer les fronts bâtis par rapport à l'espace public et de s'adapter aux séquences bâties existantes en tenant compte, en même temps, des orientations d'aménagement et de programmation. De plus, la commune ne s'oppose pas à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Par conséquent, la règle est adaptée en fonction uniquement des rues des Ecoles et de l'Isère. Pour la rue des Ecoles, le retrait prend en compte la préservation de la zone humide ; pour la rue de l'Isère, l'implantation est fonction du gabarit de la voie et de la hauteur de la construction afin d'adapter le retrait à la typologie qui sera mise en place.

- Garantir une insertion adaptée à l'environnement bâti,
- Créer un cadre urbain pertinent.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement. La gestion globale du projet favorisera l'intégration de ces installations.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

L'implantation est gérée en fonction de la typologie de l'habitat pour prendre en compte son insertion dans un tissu urbain bâti. Comme la commune ne s'oppose pas à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles gèrent uniquement les limites extérieures de la zone. Le règlement se regarde comme si les zones d'urbanisation future étaient composées d'une seule parcelle.

La volonté de densifier le centre bourg doit également prendre en compte une insertion cohérente dans le tissu urbain existant. Par conséquent, le règlement propose une règle s'adaptant au gabarit de la construction. Le recul demandé est ainsi plus important pour les constructions les plus hautes.

- Intégration des futures typologies dans les formes urbaines actuelles,
- Densification favorisée de cette zone.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement. La gestion globale du projet favorisera l'intégration de ces installations.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Il est laissé la possibilité d'une implantation distante de 4 mètres à adapter en fonction des projets, des implantations sur parcelle et des formes bâties.

Emprise au sol des constructions (article 9)

Le RESI s'applique, la zone étant entièrement comprise en zone d'aléa.

Il est néanmoins précisé la taille des annexes, limitée à 15m², afin de créer une implantation des constructions pertinente sur la parcelle mais aussi de préserver des emprises d'espaces verts permettant de gérer les eaux pluviales.

Hauteur des constructions (article 10)

Les hauteurs ont été déterminées d'une part en fonction de l'existant et d'autre part, de la volonté de diversifier les typologies du territoire concerné.

Le long de la rue des Ecoles = La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12,5 mètres.

- Possibilité offerte de densification et de diversification du tissu de La Buisse
- Capacité à utiliser des points hauts déjà existants dans le tissu (ex : collectif de La Marelle),
- Structuration d'un front bâti malgré le retrait lié à la préservation de la zone humide.

Le long du quartier du Pré Rambaud = La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8,5 mètres.

- Inscription d'une forme urbaine assurant une insertion dans le bâti existant,

Les annexes sont limitées à 4,50 mètres. L'objectif est de conserver la véritable fonction d'annexes. De plus, associé à l'emprise limitée à 15m², il s'agit également de créer une implantation des constructions pertinente sur la parcelle mais aussi de préserver des emprises d'espaces verts permettant de gérer les eaux pluviales.

Ce règlement permet de répondre à l'objectif du PADD de diversifier les typologies bâties.

Aspect extérieur des constructions (article 11)

Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Respect des caractéristiques d'implantations existantes à proximité afin de créer une continuité urbaine cohérente,
- Prise en compte d'une topographie peu marquée.

Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ; ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes ou couleur de toitures.
- Préservation des formes bâties.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions.

Volumes, façades

La règlementation s'appuie sur des règles de base pour laisser la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines, propices également à des typologies d'habitat variées.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.

Toitures

Le règlement permet le maintien des toitures aux pentes et à la forme traditionnelle. Cependant, dans une logique de projet d'ensemble, il s'agit également de favoriser des typologies plus variées et des formes d'habitat mettant en œuvre des dispositifs liés aux énergies renouvelables ou des mesures en faveur des performances énergétiques et environnementales. C'est pourquoi d'autres formes de toit sont autorisées.

- Favoriser la mise en œuvre d'une densité de qualité,
- Prise en compte de mesures en faveur du développement durable,
- Garantir une insertion des constructions.

Clôtures

La zone AU s'inscrit dans un contexte de zone humide et d'enjeux environnementaux. Par conséquent, les clôtures doivent être composées de haies végétales.

- Favoriser la biodiversité au sein de la zone urbaine,
- Gérer les eaux pluviales et leur écoulement,
- Assurer une qualité urbaine.

Locaux techniques

L'objectif est l'insertion paysagère de ces éléments techniques, dans une recherche de qualité urbaine.

Aires de stationnement (article 12)

Les normes proposées participent de l'ambition affichée dans le projet d'aménagement et de développement durable de limiter le recours au véhicule individuel pour les trajets quotidiens. Un équilibre est toutefois trouvé en permettant de disposer, dans la grande majorité des zones d'une place par logement au regard d'une desserte en transport en commun incomplète pour répondre à tous les besoins.

La voiture reste donc indispensable à La Buisse dans de très nombreux cas notamment pour les déplacements domicile-travail. Au regard de l'existence de transports en commun, le règlement limite le nombre de places imposé en fonction de la taille du logement individuel ou intermédiaire.

- 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de plancher de 80 m²,
- 2 places de stationnement à partir de logement d'une surface de plancher supérieure à 80 m².

La possibilité est laissée d'avoir une autre réflexion sur l'organisation du stationnement avec des aires communes.

Le stationnement des deux roues

Les nouveaux projets, afin de permettre une alternative à la voiture, doivent aussi offrir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnement en faveur des modes doux. La règlementation s'appuie sur le schéma de secteur porté par le Pays Voironnais.

Cette règle permet de tenir de la surface de plancher et de la destination des constructions, permettant ainsi une adaptation aux réalités locales. Cette règle s'inscrit dans la volonté globale du PLU d'un développement prenant en compte les modes doux.

Cas particuliers des constructions et installations nécessaires aux équipements ou au bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et au bureau, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité. A minima, il est demandé que 1,5% de surface de plancher soit dédié aux cycles.

Espaces libres et plantations (article 13)

Le paysage est à créer et doit se faire en pensant à la gestion des eaux pluviales, à la biodiversité et à la qualité du cadre de vie. Afin de favoriser ces objectifs conformes au PADD, il est donc demandé :

- la réalisation d'espaces verts collectifs et le maintien d'espaces en pleine terre à la parcelle.
- la réalisation de haies végétales mixtes pour composer le paysage urbain et favoriser la biodiversité.

Ces règles permettent de prendre en compte :

- le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- le maintien d'un tissu vert, composante à part entière du paysage urbain.

COS (article 14)

Le COS est fixé à 0,4 pour permettre une densification de la zone.

Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, conformément au schéma de gestion des eaux pluviales. Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

Il est également demandé un traitement qualitatif et paysager des ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales afin de les intégrer correctement à l'espace urbain et d'en faire des outils de biodiversité.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Le règlement impose le raccordement aux réseaux existants à proximité.

2-2-2- Zones à vocation d'habitat - AU

Les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2)

La zone AU est une zone où la mixité fonctionnelle est permise même si la destination principale est l'habitat. Cependant, la mixité fonctionnelle a pour but d'ouvrir le futur quartier sur les autres quartiers existants, de diversifier les activités et de privilégier les déplacements de courtes distances entre les différentes activités humaines, conformément au PADD.

Dès lors les articles 1 et 2 de la zone s'établissent en interdisant les occupations contraires à la définition de la zone :

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole, forestière, de l'hôtellerie, de l'industrie, d'entrepôt.

  ⇒ La mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances, du trafic non adapté au gabarit des voies et peu propice à l'environnement habité ne sont pas acceptés.

Afin d'atteindre des objectifs de mixité sociale, la commune a mis en place une servitude au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme pour assurer la réaliser d'un programme de logements avec la réalisation de 25% de logements sociaux minimum.

De plus, les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux sont admises à condition de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique et dans la limite d'une emprise maximale.

⇒ il s'agit de permettre la mixité des fonctions,

⇒ Ces activités ne doivent pas faire concurrence aux services et commerces du centre mais être complémentaires.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, …) après travaux.

  ⇒ La qualité de La Buisse réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.

Des règles complémentaires en zone AU pour prendre en compte les aléas naturels.

Les conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries. Dans le cadre du projet d'ensemble, le dimensionnement des voies et les conditions de raccordement devront être observés d'un point de vue global en fonction des typologies mises en œuvre. Il s'agit donc d'adapter la voie au projet.

Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur sera correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation devront donc se raccorder.

Assainissement eaux usées : le réseau passe à proximité et sera étendu. Les constructions devront s'y raccorder, la condition étant une mise aux normes du système d'assainissement. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel.

Assainissement eaux pluviales : elles font l'objet d'une gestion sur site afin de ne pas saturer le réseau.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié.

Collecte des déchets : Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte de la collecte dès le projet et d'anticiper l'insertion des équipements, nécessaires à cette collecte, dans le tissu urbain.

Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. L'ensemble des constructions est raccordé et doit être raccordé au réseau public.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles de cet article permettront de structurer les fronts bâtis par rapport à l'espace public et de s'adapter à la fois aux séquences bâties existantes à proximité, aux tailles et à la configuration des parcelles ainsi qu'à l'ambition portée de préservation la qualité de la perspective urbaine.

En lien avec les orientations d'aménagement et de programmation, la règle L=H permet de répondre aux modalités d'implantation correspondant à un espace urbain.

- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu,
- Garantie d'une insertion adaptée à l'environnement bâti.
- Créer un cadre urbain pertinent.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

L'implantation est gérée en fonction de la hauteur de l'habitat pour prendre en compte son insertion dans un tissu urbain bâti. La commune ne s'oppose pas à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, d'autres règles seront possibles dans une logique de projet d'ensemble.
Par conséquent, le règlement propose une règle s'adaptant au gabarit de la construction. Le recul demandé est ainsi plus important pour les constructions les plus hautes.

- Intégration des futures typologies dans les formes urbaines actuelles,
- Densification maîtrisée de cette zone.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas règlementé au regard des hauteurs et des typologies projetées.

Emprise au sol des constructions (article 9)

Le RESI s'applique, la zone étant entièrement comprise en zone d'aléa.
Il est néanmoins précisé :

- la taille des annexes, limitée à 15m², afin de créer une implantation des constructions pertinentes sur la parcelle mais aussi de préserver des emprises d'espaces verts permettant de gérer les eaux pluviales.
- L'emprise des habitations et annexes limitée à 40% de la parcelle afin de préserver un cadre paysager conformément aux orientations d'aménagement et de programmation avec des emprises d'espaces verts permettant de gérer les eaux pluviales.

Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur a été déterminée dans l'objectif de préserver la qualité de l'entrée de ville qui elle-même s'inscrit dans le grand paysage. Elle est donc limitée à 8,50 mètres au point le plus haut.

Les annexes sont limitées à 4,50 mètres. L'objectif est de conserver la véritable fonction d'annexes. De plus, associé à l'emprise limitée à 15m², il s'agit également de créer une implantation des constructions pertinente sur la parcelle mais aussi de préserver des emprises d'espaces verts permettant de gérer les eaux pluviales.

Ce règlement permet de répondre à l'objectif du PADD de diversifier les typologies bâties.

Aspect extérieur des constructions (article 11)

Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Respect des caractéristiques des implantations existantes à proximité afin de créer une continuité urbaine cohérente,
- Prise en compte d'une topographie peu marquée.

Constructions bois :
Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes ou couleur de toitures.
- Préservation des formes bâties.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions.

Volumes, façades
La règlementation s'appuie sur des règles de base pour laisser la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines, propices également à des typologies d'habitat variées.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations et rénovations.
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.

Toitures
Le règlement impose un toit à plusieurs pans et interdit les toits terrasses et 1 pan. La forme des toitures a été déterminée dans l'objectif de préserver la qualité de l'entrée de ville qui, elle-même, s'inscrit dans le grand paysage.
C'est également pourquoi la couleur des toits s'inspire de celle du centre bourg, de ton rouge vieilli ou brun, pour préserver la qualité de la perspective et l'insertion dans le bâti.

Clôtures
La zone AU s'inscrit dans un contexte de zone humide et d'enjeux environnementaux. Par conséquent, les clôtures doivent être composées de haies végétales.

- Favoriser la biodiversité au sein de la zone urbaine,
- Gérer les eaux pluviales et leur écoulement,
- Assurer une qualité urbaine.

Locaux techniques
L'objectif est l'insertion paysagère de ces éléments techniques, dans une recherche de qualité urbaine.

Aires de stationnement (article 12)

Les normes proposées participent de l'ambition affichée dans le projet d'aménagement et de développement durable de limiter le recours au véhicule individuel pour les trajets quotidiens. Un équilibre est toutefois trouvé en permettant de disposer, dans la grande majorité des zones d'une place par logement au regard d'une desserte en transport en commun incomplète pour répondre à tous les besoins.

La voiture reste donc indispensable à La Buisse dans de très nombreux cas notamment pour les déplacements domicile-travail. Au regard du contexte avec notamment l'existence de transport en commun, le règlement limite le nombre de places imposé en fonction de la taille du logement individuel ou intermédiaire.

- 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de plancher de 80 m²,
- 2 places de stationnement à partir de logement d'une surface de plancher supérieure à 80 m².

La possibilité est laissée d'avoir une autre réflexion sur l'organisation du stationnement avec des aires communes.

Le stationnement des deux roues
Les nouveaux projets, afin de permettre une alternative à la voiture doivent aussi offrir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnement en faveur des modes doux. La règlementation s'appuie sur le schéma de secteur porté par le Pays Voironnais.
Cette règle permet de tenir de la surface de plancher et de la destination des constructions, permettant ainsi une adaptation aux réalités locales. Cette règle s'inscrit dans la volonté globale du PLU d'un développement prenant en compte les modes doux.

Cas particuliers des constructions et installations nécessaires aux équipements ou au bureau.
Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et au bureau, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité. A minima, il est demandé que 1,5% de surface de plancher soit dédié aux cycles.

Espaces libres et plantations (article 13)
Le paysage est à créer et doit se faire en pensant à la gestion des eaux pluviales, à la biodiversité et à la qualité du cadre de vie. Afin de favoriser ces objectifs conformes au PADD, il est donc demandé :

- le maintien d'espaces verts en pleine terre sur la parcelle.
- la réalisation de haies végétales mixtes pour composer le paysage urbain et favoriser la biodiversité.

Ces règles permettent de prendre en compte :

- le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- le maintien d'un tissu vert, composante à part entière du paysage urbain.

COS (article 14)
Le COS n'est pas règlementé. Les orientations d'aménagement et de programmation, les articles du règlement de la zone participent à encadrer les possibilités de construire.

Performances énergétiques et environnementales (article 15)
Il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, conformément au schéma de gestion des eaux pluviales. Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)
Le règlement impose le raccordement aux réseaux existants à proximité.

3- LA ZONE AGRICOLE

3-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage

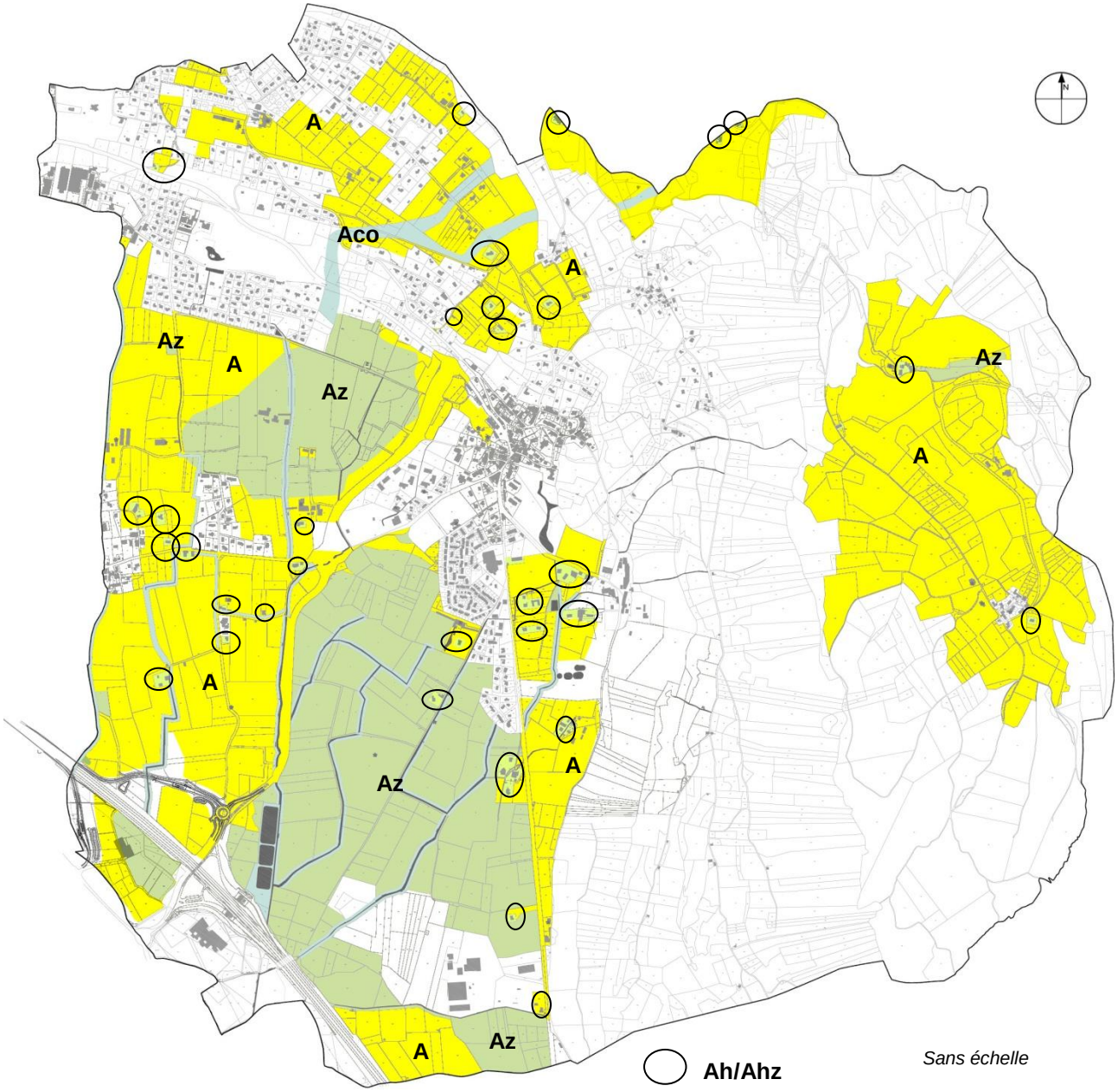
Conformément à l'article R.123-4 et R.123-7 (extrait) du Code de l'Urbanisme :
Sont classés en zone agricole (« A ») :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elles se divisent en 6 zones ou secteurs :

- La zone **A et le secteur Az** à vocation agricole et destinés uniquement à l'activité agricole.
- Les secteurs **Ah et Ahz** qui concernent des habitations isolées ou des groupements d'habitations qui ne sont pas liées à l'activité agricole.
- Le secteur **Aco et Acoz** de corridor biologique.

La zone agricole A



Cette zone agricole se localise sur le plateau du Grand Ratz, au sud du bourg le long de la RD1075, dans la plaine, sur les coteaux de Champ Chabert/Monteuil/les Roches et sur le plateau du Gros Bois.

3-1-1- Plateau du Grand Ratz = zone agricole A et secteur Ah, Az

Zone A

Le classement en zone agricole s'inscrit dans l'orientation du PADD de « préserver et pérenniser les espaces agricoles du plateau du Grand Ratz ».

La délimitation a été réalisée en tenant compte de la réelle occupation des sols afin de classer en zone A les espaces ayant une vocation principale agricole.

Secteur Ah

Le hameau a été exclu de ce classement de par sa taille. Cependant, il a été limité à sa forme existante pour préserver l'espace agricole alentour. Les habitations détachées de la forme continue du hameau, et non liées à l'activité agricole, ont été classées en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées soit Ah.

Il s'agit de limiter la consommation de l'espace sur des secteurs éloignés des services et des équipements. De plus, le hameau du Grand Ratz connaît des difficultés d'alimentation en eau potable.

L'évolution du plateau du Grand Ratz avec la disparition d'exploitations agricoles, a conduit à revoir le classement des bâtiments et à intégrer ou exclure des constructions de ces secteurs.

La réelle occupation a donc été prise en compte pour définir ces secteurs.

Cossert de Gilles :

Les bâtiments ayant perdu leur vocation agricole sont classés en Ah ; Seul un bâtiment à l'ouest conserve cette vocation et bénéficie d'un classement en zone agricole. Il est lié à une activité agricole des coteaux de Champ Chabert.

Le secteur Ah est délimité en prenant en compte le bâti existant et en préservant les emprises agricoles exploitées.

Ecart - lieudit du Gros Mollard :

Ce secteur n'a plus de destination agricole, il est donc classé en secteur Ah en prenant en compte le bâti existant. Son périmètre est défini sans empiéter sur l'espace agricole cultivé.

Hameau du Grand Ratz – secteur Ah :

Un secteur Ah est créé au sud-est du hameau délimitant une construction qui n'est pas en continuité immédiate de l'espace bâti principal.

Ce zonage s'inscrit dans l'orientation du PADD de limiter le développement des hameaux.

Habitat isolé - lieudit Le Sabot :

Une habitation isolée est identifiée. Elle est délimitée dans sa forme existante. Ce zonage s'inscrit dans l'orientation du PADD de limiter le développement de ces poches d'habitat. Le secteur Ah est délimité en prenant en compte le bâti existant et en préservant les emprises agricoles exploitées.

Secteur Az

Afin de prendre en compte les espaces remarquables et en lien avec l'inventaire AVENIR, une zone humide est délimitée et classée Az à l'est du Cossert de Gilles.

3-1-2- A l'est de la RD1075, des Thermes au site écologique du Pays Voironnais

PARTIE NORD

La délimitation de la zone agricole et de ces secteurs a dû tenir compte des enjeux paysagers, des habitats isolés non agricoles et de l'activité de la carrière.

La zone A

Délimitation liée aux enjeux environnementaux avec la zone humide des Thermes et son paysage associé.

Délimitation liée aux emprises urbaines à destination d'habitat, d'activité et d'exploitation de la carrière.



Cette zone se compose également de sous-secteurs : Ah, Aco et Az.

Secteur Ah :

Ces secteurs ont été délimités en fonction :

- Des terres exploitées,
- d'éléments physiques (voiries, cours d'eau),
- des projets de zone urbaine notamment d'activités et de services en réponse à la croissance attendue,
- de la limitation de la consommation foncière actée dans le PADD,
- des constructions existantes et des possibilités de construire des extensions et des annexes,
- de la maîtrise de l'urbanisation à proximité du site d'exploitation de la carrière, affichée dans le PADD.

Secteurs Az et Aco ;

Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification des zones humides « z » et des corridors biologiques « co ». Ces derniers sont délimités à 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, ce qui correspond à la prise en compte des berges et de la végétation associée.
Ils font l'objet de protection au travers du règlement écrit.

PARTIE SUD

Zone A :

La délimitation de la zone agricole et de ces secteurs a dû tenir compte des enjeux paysagers, des habitats isolés non agricoles et, de l'activité de la carrière.

Délimitation liée à l'emprise de la carrière

Délimitation liée à la prise en compte des boisements sur la falaise, classés en zone naturelle.



Cette zone se compose également de sous-secteurs : Ah et Aco.

Secteur Ah :
Ces secteurs ont été délimités en fonction :

- Des terres exploitées,
- d'éléments physiques (voiries, cours d'eau, falaise),
- de la limitation de la consommation foncière actée dans le PADD,
- des constructions existantes et des possibilités de construire des extensions et des annexes ainsi que des possibilités de réhabilitation.

Secteur Aco ;
Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification des corridors biologiques « co ». Ces derniers sont délimités à 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, ce qui correspond à la prise en compte des berges et de la végétation associée.
Ils font l'objet de protection au travers du règlement écrit.

3-1-3- La plaine agricole

ENTRE LA RD121 ET LA RD1075 :

Zone A et secteur Az :
Presque la totalité de la zone agricole est indicée « z » pour son identification en zone humide.
Cette zone constitue un espace agricole fonctionnel, peu mité par l'habitat diffus. Son classement entre dans l'orientation du PADD de « préserver l'unité paysagère de la plaine agricole » et de « favoriser la préservation et le renforcement de l'activité agricole ».
Ces limites ont été fixées en fonction :

- de la réelle occupation des terres,
- de la présence d'activités,
- des enjeux environnementaux avec les zones humides et l'indice « z »,
- des projets de développement de la commune pour répondre à la croissance attendue et aux objectifs du SCOT.

Cette zone se compose également de sous-secteurs : Ah, Az et Aco.

Secteur Ah :
Ces secteurs ont été délimités en fonction :

- des terres exploitées,
- des constructions existantes et des possibilités de construire des extensions et des annexes,
- de la limitation de la consommation foncière actée dans le PADD.

Ils sont pleinement intégrés au caractère agricole. Aucune terre agricole n'est consommée.

Secteurs Az et Aco ;
Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification des zones humides « z » et des corridors biologiques « co ». Ces derniers sont délimités à 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, ce qui correspond à la prise en compte des berges et de la végétation associée mais aussi à une distance de protection/préservation vis-à-vis du cours d'eau.
Ils font l'objet de protection au travers du règlement écrit.

ENTRE LA RD121 ET LA ROUTE DU GAY :

Zone A :
Cette zone constitue un espace agricole fonctionnel, peu mité par l'habitat diffus. Son classement entre dans l'orientation du PADD de « préserver l'unité paysagère de la plaine agricole » et de « favoriser la préservation et le renforcement de l'activité agricole ».

Ces limites ont été fixées en fonction :
- de la réelle occupation des terres, et de la présence d'exploitations agricoles,
- de la présence d'activités,
- des enjeux environnementaux avec les zones humides indicées « z », et les corridors biologiques indicés « co ».
- des projets de développement de la commune pour répondre à la croissance attendue et aux objectifs du SCOT.

Cette zone s'inscrit en continuité de l'espace agricole de Saint-Jean de Moirans, pour former une grande continuité agricole dans la plaine de l'Isère.

Cette zone se compose également de sous-secteurs : Ah, Az et Aco.

Secteur Ah :
Ces secteurs ont été délimités en fonction :
- des terres exploitées,
- des constructions existantes et des possibilités de construire des extensions et des annexes,
- de la limitation de la consommation foncière actée dans le PADD,
- de la présence d'activités à proximité immédiate,
- du passage des corridors.

Ils sont pleinement intégrés au caractère agricole. Aucune terre agricole n'est consommée.

Secteurs Az et Aco ;
Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification des zones humides « z » et des corridors biologiques « co ». Le secteur Az occupe une petite emprise en limite communale. Il est d'ailleurs occupé par des bois et sa vocation agricole est secondaire.
Le secteur Aco est délimité à 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, ce qui correspond à la prise en compte des berges et de la végétation associée mais aussi à une distance de protection/préservation vis-à-vis du cours d'eau.
Ils font l'objet de protection au travers du règlement écrit.

ENTRE LA ROUTE DU GAY - LA RD121 ET LE CHEMIN DE L'EYGALIERE :

Zone A :
Cette zone constitue un espace agricole fonctionnel, avec un mitage de l'habitat lié à la fin d'activité agricole voire à l'abandon des bâtiments agricoles. Son classement entre dans l'orientation du PADD de « préserver l'unité paysagère de la plaine agricole » et de « favoriser la préservation et le renforcement de l'activité agricole ».
Ces limites ont été fixées en fonction :
- de la réelle occupation des terres, et de la présence d'exploitations agricoles,
- de l'espace bâti du hameau du Gay,
- des enjeux environnementaux avec les zones humides indicées « z », et les corridors biologiques indicés « co ».

Sur cette zone, il n'est pas prévu de consommation de terres agricoles pour le développement futur de la commune à court terme.

Cette zone s'inscrit en continuité de l'espace agricole de Saint-Jean de Moirans, pour former une grande continuité agricole dans la plaine de l'Isère.

Cette zone se compose également de sous-secteurs : Ah, Az et Aco.

Secteur Ah :
Ces secteurs ont été délimités en fonction :
- des terres exploitées,
- des constructions existantes et de la fin de l'activité agricole, des possibilités de construire des extensions et des annexes,
- de la limitation de la consommation foncière actée dans le PADD,
- du passage des corridors.

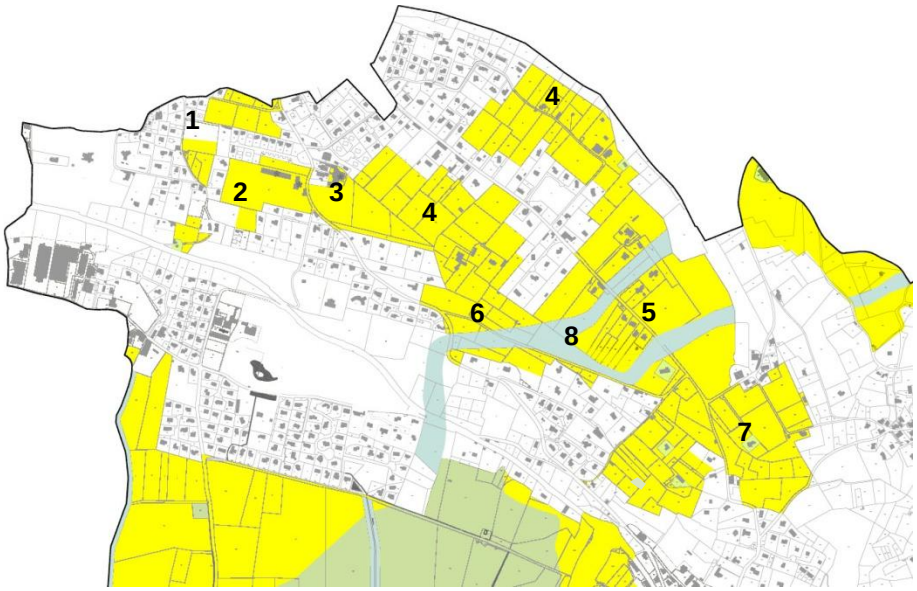
Ils sont pleinement intégrés au caractère agricole.

Secteurs Az et Aco ;
Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification des zones humides « z » et des corridors biologiques « co ». Le secteur Az occupe une petite emprise sur la route de la Carle. Il est d'ailleurs occupé par des bois et sa vocation agricole est secondaire.
Le secteur Aco est délimité à 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, ce qui correspond à la prise en compte des berges et de la végétation associée mais aussi à une distance de protection/préservation vis-à-vis du cours d'eau.
Ils font l'objet de protection au travers du règlement écrit.

3-1-4- Coteaux de Champ Chabert/Monteuil et plateau du Gros Bois

Zone A :
Cette zone constitue un espace agricole rattrapé par l'urbanisation et l'habitat, avec un mitage de l'espace agricole important.
La délimitation de la zone agricole entre dans l'orientation du PADD de « préserver les terres agricoles au sein de l'espace d'habitat diffus du Gros Bois, des coteaux de Champ Chabert/Monteuil et des Roches». De plus, cette zone est identifiée dans le diagnostic agricole comme un espace spécifique pour le pâturage.
Ces limites ont été fixées en fonction :

- de la réelle occupation des terres, et de la présence d'exploitations agricoles,
- de la volonté de préserver la composition paysagère spécifique faite d'alternance de coupures vertes (agricoles ou naturelles) et de poches d'habitat.
- des enjeux environnementaux avec les corridors biologiques indicés « co ».



1- Maintien de la présence agricole et boisée, comme composante à part entière du paysage. De plus, une partie de ce secteur relève d'un espace boisé classé et d'une identification au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme pour son rôle dans la biodiversité.

2- Le classement de ce site en zone agricole correspond à la présence d'une activité agricole, classée ICPE. Il s'agit également de prendre en compte le caractère agricole des terres et de les préserver de l'urbanisation. Les constructions isolées sont donc classées en Ah.

3- Le classement de ce site en zone agricole correspond à la présence d'une activité agricole et aux terres associées à l'exploitation.

4- Maintien d'un ensemble agricole et semi-agricole avec l'objectif de préserver les terres agricoles ou au caractère agricole au sein de l'espace d'habitat diffus du Gros Bois. Pour atteindre cet objectif, plusieurs choix ont été opérés :

- une limitation de la diffusion de l'habitat,
- une identification en lien avec le diagnostic agricole
- un classement en secteur Ah de l'habitat isolé des continuités bâties.

5- Ce secteur fait l'objet d'un mitage plus important avec un ensemble agricole plus découpé. Cependant, le caractère agricole est primordial comme composante de la trame verte de la commune en lien notamment avec la présence d'un corridor biologique. L'espace agricole permet de conserver les ouvertures nécessaires aux déplacements de la faune.

6- Cette zone agricole sur la ligne de crête participe à la qualité paysagère du coteau et la qualité des perspectives, notamment depuis la plaine. Cet espace présente un rôle important pour le pâturage. L'activité agricole assure l'entretien de ces parcelles.

7- Ce secteur est davantage marqué par la topographie. Il constitue une véritable coupure verte entre l'espace urbain principal et le plateau du Gros Bois, évitant ainsi un développement urbain linéaire.
Cette zone a été délimitée en fonction :

- Du caractère agricole,
- De la limite de la zone urbaine,
- De la limite des boisements.

Cette zone se compose également de sous-secteurs : Ah et Aco.

Secteur Ah :
Ces secteurs ont été délimités en fonction :

- des terres exploitées,
- des constructions existantes, des possibilités de construire des extensions et des annexes,
- de la limitation de la consommation foncière actée dans le PADD,
- du passage des corridors.

Secteur Aco (n°8 sur la carte ci-dessus) ;
Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification des corridors biologiques « co ».
Le secteur Aco est délimité en fonction :

- de la présence de haies qui jouent un rôle important dans le passage de la faune,
- d'un relevé de terrain qui identifie un couloir de passage.

3-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement

La nomenclature retenue permet une hiérarchisation des zones agricoles à la fois en fonction de leur intérêt agronomique, de leur vocation écologique et de leurs usages. Elle permet d'identifier les secteurs à préserver en raison de leur fort intérêt écologique comme les corridors biologiques.

Occupations interdites et occupations admises sous conditions (article 1 et 2)
Dans le plan local d'urbanisme, la zone A vise à favoriser le maintien et le renforcement de l'activité agricole. Par conséquent, à l'exception des activités admises sous conditions décrites ci-dessous, toutes les autres activités sont interdites :

Occupations interdites et occupations admises sous conditions (articles 1 et 2)

- En zone A et secteur Az : Les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole, d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif et d'être nécessaire à la restauration des continuités écologiques.
  ⇒ L'objectif est de préserver l'activité agricole mais aussi de répondre à la préservation de l'environnement, acté dans le PADD.
- En Aco et Acoz, l'objectif est de préserver les qualités environnementales tout en prenant en compte l'activité agricole. Par conséquent les constructions ne sont pas autorisées mais le secteur admet les abris pour animaux (à condition d'être fermés sur 3 côtés maximum), les ouvrages et installations liés à la mise en valeur de la zone agricole, les ouvrages et installations nécessaires à condition d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
  ⇒ L'objectif de préserver l'activité agricole est associé à la présence des corridors pour permettre le maintien des deux caractéristiques.

- En secteur Ah et Ahz : ces secteurs n'ont plus de vocation agricole. Ils prennent en compte des constructions existantes. Dans une logique de maîtrise de la consommation foncière et de préservation des terres agricoles, les possibilités de construire sont limitées à l'extension des constructions existantes (à condition que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics), aux constructions annexes isolées des habitations existantes (sous condition de hauteur et de surface).

  Le changement de destination des constructions est possible à condition de s'inscrire dans le volume existant. Il s'agit de permettre le maintien des volumes existants sans créer de nouvelle consommation d'espaces.

- Dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs, les affouillements et exhaussements de sols sont admis sous conditions liées au caractère agricole de la zone et au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

- Des règles complémentaires sont édictées pour prendre en compte les aléas naturels, le PPRI et le passage de canalisation souterraine de transport de gaz

Conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.

Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le raccordement est obligatoire uniquement si la construction le nécessite. Cependant, pour permettre l'installation d'exploitations agricoles, parfois éloignées de tous réseaux, le règlement autorise la mise en place d'installations propres. Cette autorisation entre dans la volonté de préserver l'activité agricole.

Assainissement : en fonction de la localisation à proximité ou non du réseau collectif, la construction doit soit se raccorder soit mettre en place un dispositif autonome. La gestion de l'assainissement évite les rejets non maîtrisés dans le milieu naturel.

Eaux pluviales : les eaux pluviales doivent faire l'objet d'équipements propres et d'une gestion à la parcelle.

Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles.
La surface devra être adaptée à la filière d'assainissement choisie.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles d'implantation sont fixées en fonction du type de voies et de la destination de la zone.
Pour préserver l'ouverture paysagère le long de la RD1075, un recul minimum est demandé. Le long des autres voies, la distance est fonction de la hauteur et du gabarit de la voie ce qui permet une adaptation à chaque contexte.
Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

En zone agricole hors secteur Ah :
Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée selon la règle L=H/2 : ces implantations permettent une adaptation selon le besoin de fonctionnalité de l'activité agricole.

En secteur Ah et Ahz : les implantations sont fonction de la zone limitrophe. L'objectif est d'éviter des implantations contraignantes pour l'exploitation agricole. Aussi le long de la zone A, un recul minimal est demandé pour maintenir une pratique agricole aisée.
En limite avec d'autres zones ou secteurs, les implantations peuvent se réaliser :

- sur limite en fonction de leur hauteur. Cette règle permet de gérer l'intégration vis-à-vis de constructions existantes.
- En retrait avec H/2 minimum : au regard du type de constructions autorisées soit uniquement des extensions et des annexes, ce recul permet de gérer l'intégration vis-à-vis de constructions existantes.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas règlementé de par la configuration des zones dont l'emprise est très limitée pour les secteurs Ah, Ahz. Cette règle ne se justifie pas pour les autres zones et secteurs de par leur destination et/ou leurs propres contraintes techniques.

Emprise au sol des constructions (article 9)

Hors activité agricole, la surface maximale d'emprise au sol des constructions annexes par rapport à la surface de l'unité foncière est de 20% (à l'exception des annexes isolées et du changement de destination). Il s'agit de contrôler le développement de ces secteurs pour ne pas générer de contrainte à l'activité agricole limitrophe. Dans les secteurs de risque, le RESI s'applique pour assurer la prise en compte des risques.

En secteur de corridor, l'emprise est limitée pour préserver le caractère de continuum de ces espaces.

Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 12 mètres mesurés au faîtage ou à l'acrotère. Cette hauteur s'inscrit dans l'existant. Néanmoins, pour les silos elle est portée à 15 mètres afin de répondre aux contraintes techniques.

En zone Ah, Ahz : La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4,5 mètres mesurés au faîtage. Il s'agit par la hauteur de préserver la qualité des paysages et de s'inscrire dans les formes existantes. De plus, les extensions sont autorisées jusqu'à la hauteur de la construction existante pour prendre en compte les situations variées.

En secteur de corridor : la hauteur est limitée à 7 mètres pour répondre à la destination de la zone et à l'occupation autorisée.

Aspect extérieur des constructions (article 11) pour la zone agricole et ses secteurs Az, Aco, Acoz

Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Respect des caractéristiques d'implantation existantes,
- Insertion des constructions dans le paysage.

Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes et couleur de toitures.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions.

Volumes, façades

La règlementation s'appuie sur des caractéristiques existantes et les contraintes propres à l'activité pour proposer un règlement adapté qui répond à l'usage de la zone tout en favorisant l'insertion des bâtiments.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents,
- Favoriser l'insertion paysagère

Toitures

La forme des toitures a été déterminée dans l'objectif de préserver la qualité de la plaine qui elle-même s'inscrit dans le grand paysage. Les bâtiments existants présentent une homogénéité de toitures qu'il convient de préserver. Le règlement impose un toit à plusieurs pans et interdit les toits terrasses et 1 pan (sauf pour les ouvrages techniques).
C'est également pourquoi la couleur des toits s'inspire de celle existante, de ton rouge à brun, pour préserver la qualité de la perspective.

Clôtures

La zone A s'inscrit dans un paysage ouvert avec très peu de clôtures. La règle est la perméabilité notamment pour prendre en compte les corridors et le déplacement de la faune.

Aspect extérieur des constructions (article 11) pour les secteurs Ah et Ahz

Adaptation au sol : idem zone A

Constructions bois : idem zone A

Volumes, façades, toitures

La règlementation s'appuie sur des règles correspondant à une architecture existante pour assurer des extensions cohérentes.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations et rénovations.
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.

Clôtures : idem zone A

Aires de stationnement (article 12)

Au regard du contexte des constructions dans l'espace agricole et de l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions à destination de logements, aucune norme n'est affichée.

Espaces libres et plantations (article 13)

Le paysage existe au travers des bois, des haies, … et le règlement doit conforter cette qualité paysagère. C'est pourquoi est demandé :

- la réalisation de haies végétales mixtes pour composer le paysage urbain et favoriser la biodiversité,
- le maintien des plantations existantes,
- un recul des éléments boisés de 5 mètres correspondant à un houppier de grands arbres.

A ces règles s'ajoute la protection d'éléments de paysage (article L.123-1-5, 7°) pour préserver les caractéristiques des unités paysagères.

COS (article 14)

Le COS n'est pas règlementé. Les autres articles du règlement gèrent les conditions d'implantation et les possibilités de construire.

Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Ces articles ne sont pas règlementés

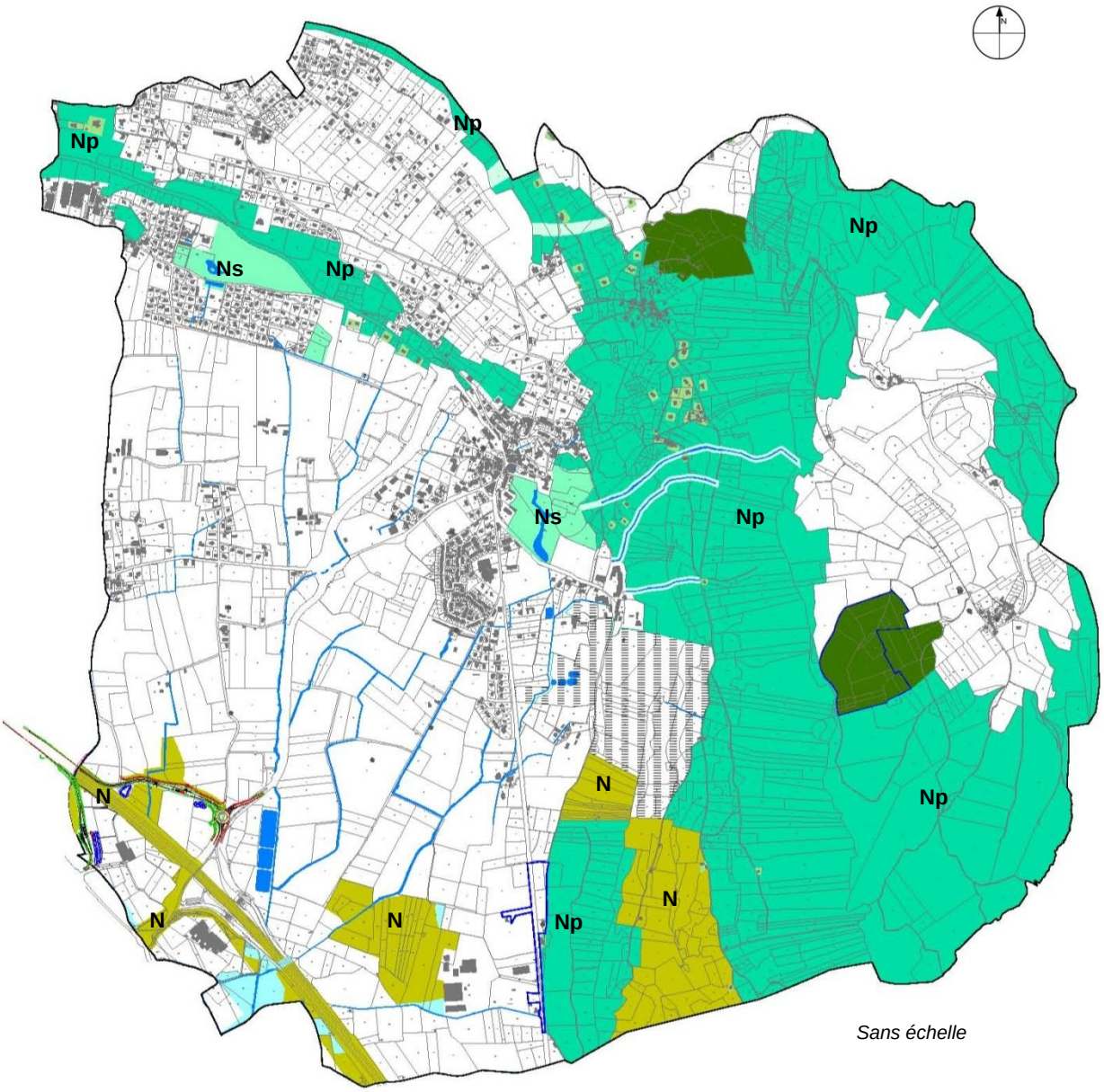
4- LA ZONE NATURELLE

4-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage

Conformément à l'article R.123-4 et R.123-8 (Extrait) du Code de l'Urbanisme, sont classés :
-En zone naturelle et forestière (« N ») : les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :
a) de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
b) de l'existence d'une exploitation forestière,
c) de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



La zone N comprend 11 zones ou secteurs :

- **La zone N,** identifiant des espaces naturels sans valeur paysagère spécifique, mais n'ayant pas non plus de caractère agricole.
- **La zone Nz,** identifiant des espaces naturels en zone humide.
- Le **secteur Nh**, identifiant des groupements isolés d'habitations,
- Les **secteurs Npe, Npr et Npi,** relatifs aux périmètres de protection de captages.
- Le **secteur Ns**, formé d'une zone humide et d'une composition paysagère particulière,
- Le **secteur Nco**, de corridor biologique.
- Les **secteurs Nk1 et Nk2**, correspondant à des emprises liées à l'activité de la carrière,
- Le **secteur Np**, de qualité paysagère à préserver.

4-1-1- La zone N

Elle se localise sur des secteurs où les enjeux paysagers et environnementaux sont faibles. Toutefois les contextes sont très différents :

- Sur le site de l'ancienne décharge : il s'agit d'un espace enherbé mais où la valorisation est complexe puisque le site est une installation classée. Sa délimitation correspond à l'emprise réelle du site.
- Sur la Tençon : il s'agit d'un espace ouvert par l'agriculture composé de clairières, mais avec une empreinte naturelle encore présente. Le classement en N relève de son caractère semi-agricole et de l'orientation du PADD de « préserver et pérenniser les espaces agricoles de la Tençon ». La zone N permet l'implantation de bâtiments agricoles.
  Son emprise correspond au site mixte clairières - boisements.
- Au sud de la carrière : il s'agit d'un espace de qualité paysagère faible marqué par un réseau de chemins lié à l'activité de la carrière. Il est délimité au nord et à l'est par la carrière, au sud par des boisements et à l'ouest par l'espace agricole.
- Autour de Centr'Alp : il s'agit d'espaces verts qui seront créés dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités. Leur emprise a été reprise du PAZ mais adaptée aux nouvelles données telles que les zones humides ou la relocalisation du centre équestre du Troubadour.
- Autour du nouvel échangeur autoroutier : cet espace va être reconfiguré par les travaux de l'échangeur et passer d'une vocation agricole à un caractère naturel (création d'espaces verts de compensation du fait de l'impact du projet sur la zone humide).

Au sein de cette zone N, quelques espaces boisés classés sont identifiés afin de maintenir la végétation en place et de renforcer la qualité paysagère de ces sites.

4-1-2- Le secteur Np

Le secteur Np identifie des sites où le paysage jour un rôle fort :

- Sur la falaise : localisé sur un espace marqué par la topographie, le secteur Np et ses boisements :
  - jouent un rôle d'arrière-plan paysager : ils participent à la qualité des sites et des paysages.
  - présentent un intérêt écologique : ils composent des espaces de protection, de repos et de déplacements pour la faune. Ils participent à la biodiversité sur la commune.
    Ils garantissent également le maintien des terres en place vu la topographie.

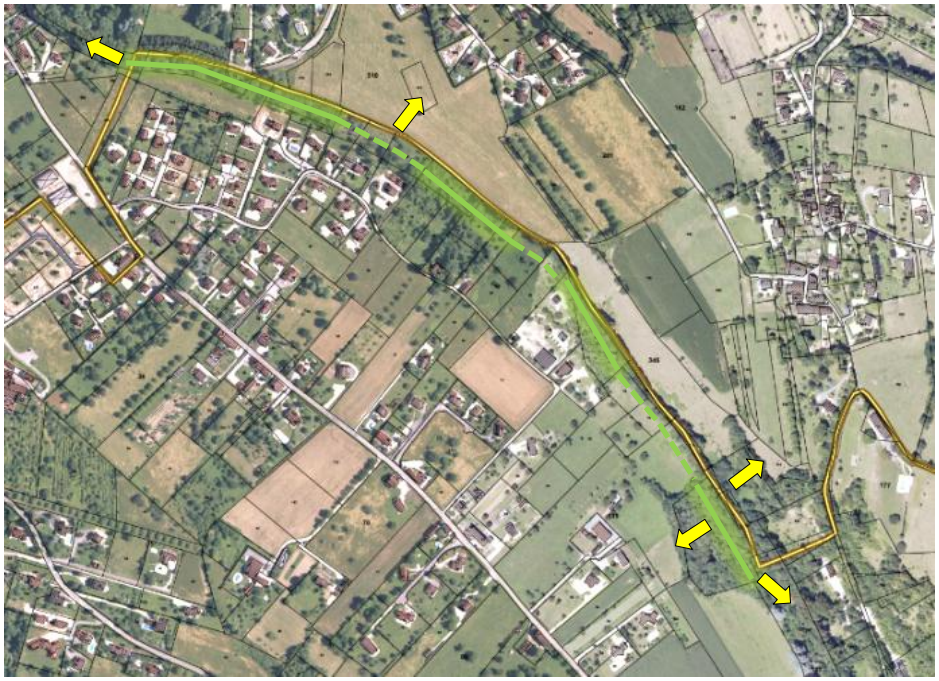
  Au regard de leur intérêt sur la commune, ils bénéficient également d'une protection au titre des espaces boisés classées.
  Conformément au PADD, l'intégrité de ce boisement est préservée par une urbanisation stoppée sur le versant.

- Sur le plateau du Grand Ratz : il s'agit de préserver le caractère de moyenne montagne ainsi que les boisements. Ces boisements assurent un rôle de diversité du paysage d'un point de vue esthétique et écologique.
  Au regard de leur intérêt sur la commune, ils bénéficient également d'une protection au titre des espaces boisés classées.
  Le secteur est délimité en fonction de l'occupation réelle des sols par les boisements.

- Au nord du Gros Bois : ce secteur Np est également un continuum forestier à préserver. Il a donc une double vocation :
  - Il joue un rôle d'arrière-plan paysager : il participe à la qualité des sites et des paysages.
  - Il présente un intérêt écologique : il compose des espaces de protection, de repos et de déplacements pour la faune. Ceux-ci se prolongent sur Coublevie au travers des espaces agricoles et naturels. Ils participent à la biodiversité sur la commune.
    Ils garantissent également le maintien des terres en place sur un espace légèrement en pente.

  Ce secteur Np est ponctué de boisements. Les espaces non bâtis assurent le lien entre ces boisements.

  Sa délimitation tient compte des limites de l'urbanisation et des boisements existants pour former une épaisseur pertinente.



Un corridor qui trouve une continuité par les espaces agricoles et naturels

Une alternance d'espaces boisés et d'espaces non bâtis qui assure la continuité du corridor.

- De part et d'autre de la RD1075 :

  La zone Np prend en compte :

  - Des boisements existants et s'inscrit dans l'orientation du PADD de maintenir et préserver la rive arborée de la RD1075. Pour appuyer cette préservation, des espaces boisés classés sont apposés. Ces boisements apportent une forte qualité paysagère. Pour certaines parcelles marquées par la pente, ils assurent aussi le maintien des terres en place.
  - Des parcs liés à des propriétés identifiées au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme. Leur identification correspond à leur caractère d'espaces naturels.

4-1-3- Le secteur Ns

Ce secteur correspond à des sites de très forte qualité paysagère associant zone humide et boisements ou réseau de haies. Leur classement correspond à la volonté de prendre en compte les enjeux environnementaux.
Leur identification relève :

- d'une préservation de la biodiversité,
- d'une prise en compte de leur rôle dans la gestion et rétention des eaux pluviales.

Selon l'article R.123-8, le classement relève de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue historique et écologique.

- Parc du château de Monteynard : sa délimitation s'appuie sur l'occupation des sols à la fois de la zone humide et du parc ; les deux formant un système interdépendant. Les bâtiments ont été exclus car ils ont une destination d'habitat en cours ou projetée (en attente de réhabilitation). La zone Ns va au-delà du parc pour prendre en compte une autre zone humide au sud, qui assure un rôle de rétention.

- Parc des Thermes : sa délimitation s'appuie sur l'occupation réelle des sols. Aussi sont exclues la zone urbaine limitrophe et la zone agricole exploitée. De plus, cette zone est en lien direct avec le corridor aquatique descendant de la falaise. Elle répond donc à un enjeu important dans la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

4-1-4- Le secteur Nco

Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification des corridors biologiques « co ». Selon l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, le classement relève de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue historique et écologique.
Ce secteur renferme une richesse faunistique et floristique qui constitue une entité spécifique sur la commune et qui fait partie d'un système plus vaste.
Ce secteur constitue aussi une trame verte par l'épaisseur de la végétation présente et une trame bleue avec la rivière.

Sur la falaise notamment à l'est des Thermes : le secteur Nco est délimité de part et d'autre des cours d'eau sur une largeur de 5 mètres permettant de prendre en compte la végétation associée.

A l'est du Gros Bois, les secteurs Nco sont identifiés en zone de boisements et assurent le lien avec les secteurs de corridor de la zone A.

4-1-5- Les secteurs Npe, Npr et Npi

Ces secteurs autour des périmètres de captage, sont intégrés aux secteurs Np. Ils se définissent par la qualité des sites, milieux et espaces naturels et des paysages.
Leur délimitation permet une réglementation adaptée à leur vocation.

4-1-6- Les secteurs NK1 et Nk2

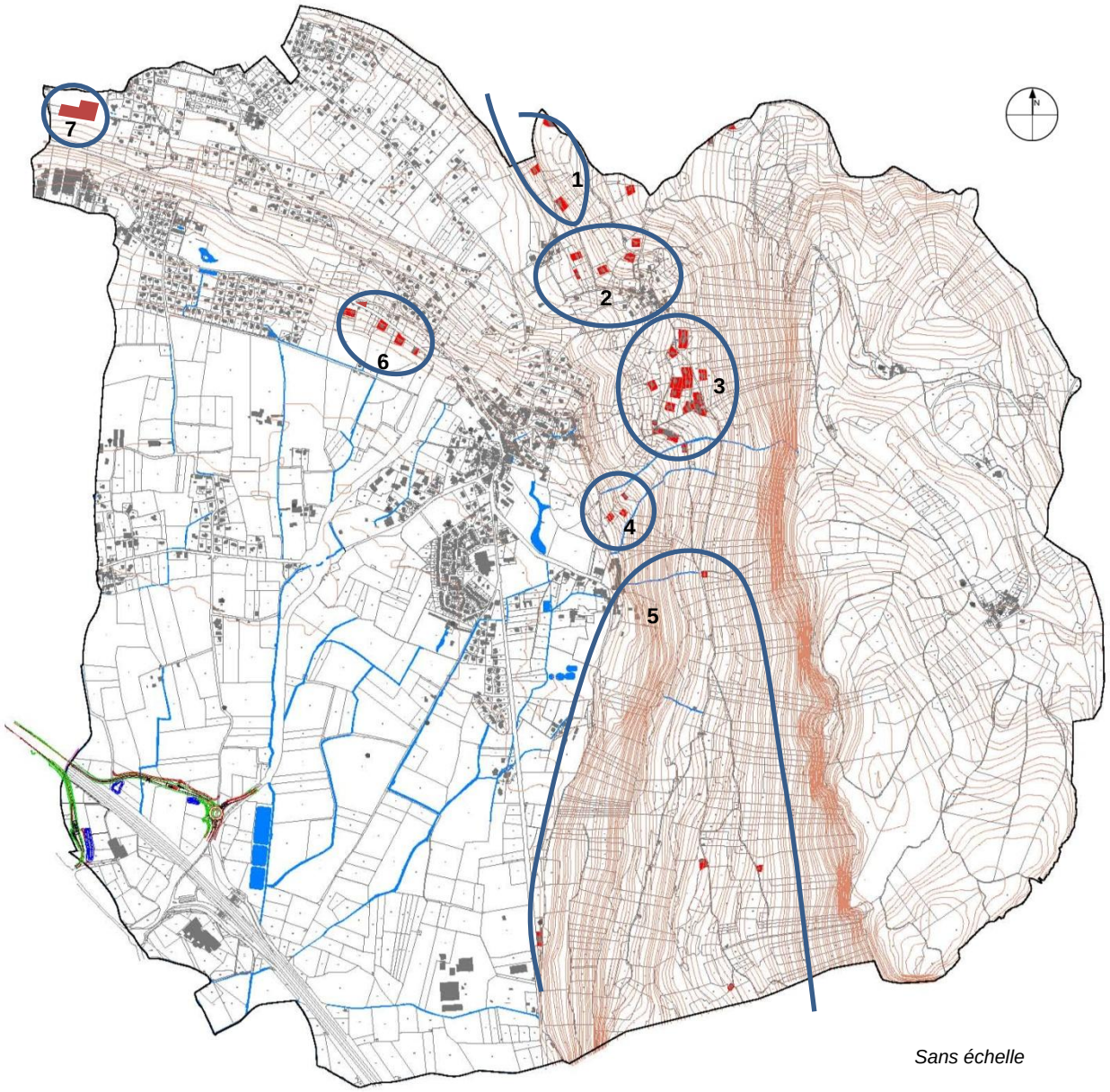
Ces secteurs ont été délimités en fonction de l'occupation actuelle des terres par les installations liées au fonctionnement de la carrière. Leur périmètre a été affiné conduisant à la définition de 2 secteurs pour des destinations adaptées. Le secteur Nk1 correspond au périmètre autorisé par l'arrêté préfectoral n°2004-1286 du 11 février 2004.
Le secteur Nk2 a été délimité en fonction de l'occupation réelle des terres et des projets notamment d'accès au site.

Selon l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, le classement relève de leur caractère d'espaces naturels.

4-1-7- Le secteur Nh

Il se rencontre à plusieurs endroits du territoire. Ce secteur prend en compte les constructions existantes « isolées ».

Les possibilités de constructibilité sont limitées volontairement pour ne pas porter atteinte à l'environnement dans lequel ils s'insèrent et de manière à maintenir le tissu bâti aéré correspondant à la dominante de la zone.
Les articles 2, 5, 6, 7, 9 et 10 du règlement permettent ainsi d'encadrer les possibilités de création et d'extension, la densité, l'implantation et la hauteur.



Sans échelle

1- en limite communale nord, sur la falaise : ces poches d'habitat sont détachées d'un ensemble bâti constitué. Une partie d'entre elles s'insère au sein de boisements protégés. Conformément au PADD, l'urbanisation est maîtrisée hors de l'espace urbain principal.

2- autour du hameau des Combes : ces habitations ne sont pas en continuité de l'espace bâti formé par le hameau. Dans le respect des objectifs du PADD de maîtriser le développement et la consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles, ces habitations sont classées en secteur Nh.

3- Le Batier : ces constructions ne se rattachent à aucun ensemble bâti constitué. De plus, elles se situent presque en totalité en zones inconstructibles d'aléa fort. Dans le respect du PADD, le zonage en secteur Nh permet de préserver le paysage boisé, les espaces naturels remarquables et de modérer la consommation de l'espace.

4- Chemin de la cascade
5- et partie sud de la falaise : ces poches d'habitat s'insèrent au sein de boisements protégés. Conformément au PADD, l'urbanisation est maîtrisée hors de l'espace urbain principal.

6- Le long de la RD1075 : la nouvelle définition des objectifs d'organisation du territoire et de maîtrise du développement, associée à la préservation des espaces agricoles et naturels ont conduit à stopper l'extension urbaine sur ce secteur. Les constructions existantes ont donc été classées en secteur Nh.

7- Cette construction n'est pas en continuité d'un ensemble bâti constitué. Elle s'insère dans un parc arboré, elle est donc classée en Nh.

Pour l'ensemble des secteurs, ce classement relève de leur intégration dans un espace à caractère naturel voire dans des espaces marqués par la qualité des sites, milieux et espaces naturels et des paysages.

4-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement

La nomenclature retenue permet une hiérarchisation des zones naturelles en fonction de leur vocation écologique et en fonction de leurs usages. Elle permet d'identifier, d'une part les secteurs à préserver en raison de leur fort intérêt écologique (parc des Thermes, corridor, …) et, d'autre part les secteurs qui assurent une transition entre activités humaines et nature.
Ainsi, pour un certain nombre de ces zones, ce sont des documents supérieurs au plan local d'urbanisme qui déterminent les zonages et leurs prescriptions : le plan local d'urbanisme se trouve parfois être le document d'identification et d'application territoriales et parcellaires de ces documents supérieurs.

Occupations interdites et occupations admises sous conditions (article 1 et 2)
Dans le plan local d'urbanisme, la zone N vise à protéger les espaces naturels. Elle prend également en compte des vocations différentes en son sein.
Par conséquent, à l'exception des activités admises sous conditions et décrites ci-dessous, toutes les autres activités sont interdites :

Occupations interdites et occupations admises sous conditions (article 1 et 2)

- **En N,** sont admises les occupations et utilisations suivantes aux conditions précisées :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, à l'activité autoroutière et aux équipements collectifs et réseaux publics.
  - Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions, pour satisfaire aux exigences d'une part de protection du paysage et répondre, entre autres, aux besoins d'aménagement de l'espace agricole et aux travaux hydrauliques.

    >le projet de PLU se veut impacter le moins possible la zone N et limiter les interventions. En lien avec le PADD, la commune poursuit la préservation de ces espaces naturels.

- **En Nz,** sont admises les occupations et utilisations suivantes aux conditions précisées :
  - Les ouvrages et installations nécessaires aux réseaux, avec la nécessité du maintien des continuités écologiques ; les constructions sont interdites car peu compatible avec la vocation de la zone.
  - Sont également admis certains ouvrages nécessaires au fonctionnement du site.

- **En Nh,** sont admis :
  - Le confortement, les modifications et les extensions des constructions existantes sous condition de non renforcement des voies et réseaux publics, et d'emprise.
  - Les constructions annexes isolées de la construction principale sous condition de hauteur et d'emprise. Ces limitations permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'intégration paysagère de ces constructions isolées du bâti principal.
  - Le changement de destination pour permettre le maintien de bâti traditionnel.

    >l'existant est pris en compte mais en limitant les interventions possibles. Il s'agit aussi de maitriser le développement de ces secteurs, contraire au principe d'une urbanisation maitrisée. Ceci permet aussi de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser le maintien du caractère naturel.

- **En Ns et Nco,** sont admis :
  - les installations nécessaires à la protection des milieux et des espèces, à la bonne gestion de la zone humide et des travaux d'entretien. Sont également admis les affouillements et les exhaussements de sol strictement nécessaires aux travaux hydrauliques, et à l'alimentation en eau potable.

>le projet de PLU se veut impacter le moins possible les secteurs Ns et Nco qui s'inscrivent comme des espaces remarquables à préserver. Il s'agit donc de limiter les interventions.
>Les possibilités d'aménagement correspondent aux besoins du secteur et à la volonté de préservation et de mise en valeur.

- **En Np,** sont admis :
  - les installations et aménagements nécessaires à la protection et la mise en valeur du paysage, les travaux d'accompagnement des voiries existantes (fossés, …), les affouillements et exhaussements sous condition.
    Les abris pour animaux fermés sur 3 côtés maximum sont autorisés pour prendre en compte les besoins liés à l'activité agricole, la zone A et le secteur Np étant limitrophes.
    >le projet de PLU se veut impacter le moins possible le secteur Np qui s'inscrit comme à préserver. Il s'agit donc de limiter les interventions. En lien avec le PADD, la commune poursuit la préservation de ces espaces naturels.
    >Les possibilités d'aménagement correspondent aux stricts besoins du secteur afin d'assurer sa pérennité.

- **En Npe, Npr, Npi,** sont admis uniquement les constructions et aménagements directement nécessaires à l'exploitation et protection des captages.
  >les possibilités d'aménagement doivent être ciblées et correspondre à la vocation désirée de la zone.

- **En Nk1 et Nk2,** sont admis uniquement les constructions et aménagements répondant au fonctionnement de la carrière.
  >les possibilités d'aménagement doivent être ciblées et correspondre à la vocation désirée de la zone pour préserver son fonctionnement et ses possibilités d'aménagement.

Des règles complémentaires sont rédigées pour prendre en compte les aléas naturels, Le PPRI et le passage de canalisation souterraine de transport de gaz. Conformément au PADD, les risques sont pleinement pris en compte.

Les raccordements aux réseaux (article 3 et 4)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.
Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enterrement des branchements aux réseaux est privilégié.
Toutefois, ces secteurs étant parfois éloignés des réseaux, il peut être nécessaire de mettre en place une alimentation propre pour l'eau potable, ou un système d'assainissement individuel, en fonction des secteurs.
Par contre, pour les eaux pluviales, la gestion doit se faire à la parcelle.

Ces règles permettent de gérer les rejets et donc de protéger les milieux naturels.

Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. Cette dernière dépendra de la filière d'assainissement choisie.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

L'implantation est gérée en fonction de la hauteur de la construction, de sa destination et du gabarit de la voie. Il s'agit d'adapter l'implantation pour une bonne intégration paysagère.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Les implantations sont différenciées en fonction des secteurs pour prendre en compte les implantations existantes d'une part et les objectifs de protection de l'espace naturel d'autre part.

En zone N où peu de constructions sont autorisées, l'implantation est permise sur limite ou en retrait L=H/2. L'objectif est de favoriser l'intégration paysagère des constructions.

En secteur Nh, il est possible de s'implanter sur limite en fonction de la hauteur de la construction ; Sinon le recul est de L=H/2 minimum en lien avec les différents reculs existants. Il s'agit de s'assurer de l'intégration des extensions ou des annexes.

En secteur Nk, les implantations diffèrent en fonction de la zone limitrophe pour prendre en compte les différents contextes. Aussi en limite avec les zones A, N, Np et Aco, un retrait minimum est demandé pour préserver les milieux et espaces et conserver la fonctionnalité de la zone agricole. Au sein de la zone Nk, les implantations en limite ou en retrait sont possibles en fonction des besoins techniques des installations. Il s'agit de prendre en compte une activité existante et sa fonctionnalité.

En secteur de protection de captages, les implantations minimales peuvent être adaptées pour préserver le caractère paysager et prendre en compte les contraintes techniques.

En secteur Nco, Np et Ns, seuls les installations et aménagements sont autorisés. Sur ces secteurs, les implantations doivent se réaliser de manière pertinente par rapport à la qualité des sites et aux enjeux environnementaux. Par conséquent, le recul de 4 mètres demandé est modulé en fonction du caractère paysager et patrimonial. Il est également possible de s'implanter sur limite.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Il est laissé la possibilité d'une implantation distante de 4 mètres à adapter en fonction des projets, des implantations sur parcelle et des formes bâties pour préserver l'ensoleillement.

Emprise au sol des constructions (article 9)

Un RESI s'applique à la parcelle sur presque la totalité de la zone N et de ses secteurs.
Cependant, en secteur Nh, la surface maximale d'emprise au sol des constructions annexes par rapport à la surface de l'unité foncière est de 20% (à l'exception des annexes isolées et du changement de destination). Il s'agit de contrôler le développement de ces secteurs pour préserver l'insertion paysagère et ne pas poursuivre un développement contraire à la maitrise de l'urbanisation et au développement durable.
Aussi, l'emprise maximale sur la parcelle est limitée à 20%. Les annexes isolées ont été exclues du calcul car elles font l'objet d'une règle spécifique les limitant à 20m². Le changement de destination est également exclu pour favoriser la réhabilitation du bâti existant dans le volume existant et ainsi la réutilisation d'emprise existante.

En secteur Nco, Np et Ns, dans une optique de protection et d'insertion, l'emprise est limitée à 20m².

Hauteur des constructions (article 10)

En zone N, la hauteur est limitée à 12 mètres, notamment pour prendre en compte la possibilité de construire des bâtiments agricoles.

En secteur Nh, les nouvelles constructions, hors extension, n'étant pas autorisées, leur hauteur n'est pas réglementée. Par contre, les extensions peuvent se réaliser en fonction de la hauteur maximale déjà existante afin de permettre la réalisation de formes bâties continues pertinentes.
La hauteur maximale admise est de 4,5 mètres au faîtage pour les annexes isolées, afin de favoriser leur insertion bâtie et paysagère.

En secteur Nk1, la hauteur limitée est de 20 mètres et en Nk2, elle est de 6 mètres. Ces hauteurs sont adaptées à la destination des secteurs.

En secteur Ns, Nz, Nco, Np, la hauteur est limitée à 3,5 mètres. Au sein de ces secteurs remarquables, l'objectif est de limiter l'impact des installations et donc de favoriser leur intégration.

Aspect extérieur des constructions (article 11)

Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site. Ces mouvements dépendent des secteurs afin de tenir leur caractéristiques.

- Respect des caractéristiques d'implantation existantes,
- Insertion des constructions dans le paysage.

Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes et couleur de toitures.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions.

Volumes, façades, toitures

La règlementation propose un règlement adapté qui répond à l'usage de la zone tout en favorisant l'insertion des bâtiments.

- Respecter les caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents,
- Favoriser l'insertion paysagère.

Clôtures

La zone N et ses secteurs s'inscrit dans un paysage ouvert avec très peu de clôtures. La règle est la perméabilité notamment pour prendre en compte les corridors et le déplacement de la faune. Cette perméabilité s'exprime notamment au travers de haies végétales et de grillage.
Les murs pleins sont autorisés uniquement en secteur Ns pour prendre en compte une configuration existante.

Aires de stationnement (article 12)

Le stationnement fait l'objet de règles générales adaptées à l'usage de la zone.

Espaces libres et plantations (article 13)

La qualité paysagère existante est préservée par la gestion des plantations existantes et la mise en place d'une biodiversité au travers des haies végétales.

Pour protéger le cadre naturel conformément au PADD, un recul de 5 mètres des limites des espaces boisés classés est demandé. Ce recul, en lien avec la hauteur limitée, permet de dégager un espace suffisant réduisant les nuisances vis-à-vis des boisements et de la faune. Il correspond également à une taille adulte d'un houppier.

Une règle spécifique est mise en place pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'assurer à la fois leur préservation et leur possibilité d'évolution au regard de la nécessité d'entretien des espaces et de travaux de voirie mais aussi de prendre en compte l'exploitation forestière existante.

COS (article 14)

Le COS est non règlementé pour ne pas contraindre l'évolution du bâti vers davantage de densité. Les articles 6, 7, 9 et 10 règlementent l'occupation de la parcelle ainsi que les OAP.

Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Non règlementé. Le raccordement se réalisera en fonction des possibilités au cas par cas.

CHAPITRE 5 -
TRADUCTION GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DU PADD

ORIENTATION	TRADUCTION GRAPHIQUE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
Préserver l'agriculture		
Préserver l'unité paysagère de la plaine agricole	Zone A Article L.123-1-5,7° du CU	► Classement en zone A ► Maintien des limites urbaines existantes, fin du développement urbain
Favoriser la préservation et le renforcement de l'activité agricole	Zone A et secteur Ah	► Le plan de zonage délimite une zone agricole : • En préservant les terres dans la plaine, sur les coteaux, sur les plateaux du Gros Bois et du Grand Ratz, qui forment également des continuités agricoles avec les communes limitrophes. • En limitant l'extension urbaine : maintien de la forme urbaine du bourg. • En classant les bâtiments agricoles en zone A sauf exception. ► Les constructions existantes non liées à l'activité agricole sont classées en secteur Ah avec des possibilités de construire limitées. ► L'article 2 permet une diversification des activités agricoles.
Préserver et pérenniser les espaces agricoles du plateau du Grand Ratz	Zone A et secteur Ah, UAan	► Le plan de zonage délimite une zone agricole au regard de la réelle occupation des sols, incluant les bâtiments agricoles. ► Le développement des autres entités bâties est limité à l'existant, sans extension sur les terres agricoles.
Préserver et pérenniser les espaces agricoles de la Tençon	Zone N	► Le plan de zonage délimite une zone naturelle pouvant recevoir des exploitations agricoles au regard de la réelle occupation des sols.
Préserver les terres agricoles au sein de l'espace d'habitat diffus du Gros Bois, des coteaux de Champ Chabert et des Roches	Zones A et N	► Classement en zone agricole pour une protection de l'occupation du sol : ces espaces assurent à la fois un arrière-plan paysager et jouent également un rôle dans les continuums biologiques. ► Maintien de la composante paysagère faite d'alternance entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels. ► Maîtrise du développement urbain à la forme urbaine principale : ne pas enclaver les terres.
Un environnement de qualité à protéger et valoriser		
Préserver les espaces naturels remarquables	Zone Ns, Nz, Nco, Aco, Np, Nz, Az	► Classement en secteurs de zone N avec prise en compte des enjeux urbains et environnementaux : • Identification de corridors biologiques de part et d'autre des cours d'eau et des passages de faune avec prise en compte des occupations réelles du sol, naturelles (Nco) ou agricoles (Aco) • Identification d'espaces naturels spécifiques dans leur composition paysagère (Ns) • Prise en compte des zones humides

ORIENTATION	TRADUCTION GRAPHIQUE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
Un environnement de qualité à protéger et valoriser - *suite*		
Préserver les espaces naturels remarquables - suite	Zone Ns, Nco, Aco, Np, Nz, Az Zones AU et AUB	► Mise en œuvre d'un règlement qui contrôle les aménagements et occupations autorisées (art. 2) en les limitant à la protection des espèces et des milieux, ► Constitution de trame verte et appui à la trame bleue au travers des orientations d'aménagement et de programmation ► Article 11 : le règlement permet la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables. Il limite les déblais-remblais afin d'imposer que la construction s'adapte aux terrains et non l'inverse. Article 13 : les haies mono-végétales sont interdites pour favoriser la biodiversité au sein des espaces bâtis.
Préserver et valoriser le paysage boisé	Zone N ou A + EBC ou article L.123-1-5, 7° du CU	► Classement en zone naturelle ou agricole superposé aux EBC pour une protection de l'occupation du sol : ces boisements assurent à la fois un arrière-plan paysager et jouent également un rôle dans le maintien des terres en place. ► Préservation des grands ensembles boisés de la commune et des éléments de paysage ponctuels (haies, arbres) ► Limitation du développement urbain aux constructions existantes.
Valoriser les entités paysagères	Zone N ou A + EBC ou article L.123-1-5, 7° du CU	► Identifier et protéger les éléments de paysage caractéristiques de chaque entité.
Maintenir des coupures vertes et valoriser le patrimoine végétal	Zone N ou A + EBC ou article L.123-1-5, 7° du CU Zone UD	► Identifier et protéger les éléments de paysage caractéristiques de chaque entité. ► Maintien de la composante paysagère faite d'alternance entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels.
Promouvoir une qualité environnementale et paysagère du développement	Zones N, A Zones urbaines	► Constitution de trame verte et appui à la trame bleue au travers des orientations d'aménagement et de programmation ► Maintien ou compensation des zones humides, ► Promouvoir la reconversion de sites peu valorisés (ex ; ancienne décharge) ► Article 11 : le règlement permet la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables ou aux performances énergétiques. Il limite les déblais-remblais afin d'imposer que la construction s'adapte aux terrains et non l'inverse. ► Article 12 : obligation de stationnement deux roues. ► Article 13 : les haies mono-végétales sont interdites pour favoriser la biodiversité au sein des espaces bâtis.

ORIENTATION	TRADUCTION GRAPHIQUE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
Valoriser et conforter la diversité du centre bourg et le patrimoine communal		
Conforter le rôle de mixité des fonctions du centre bourg	Application des articles L.123-1-5, 7bis Zone UI	► Le zonage graphique et le règlement écrit identifient des commerces en rez-de-chaussée avec une interdiction de changement de destination vers l'habitat. ► Le règlement permet une diversification de la zone d'activités des Thermes au travers des articles 1 et 2.
Requalifier, protéger le patrimoine et la forme urbaine	Article L.123-1-5, 7°	► Différents ensembles bâtis ou relevant de caractéristiques particulières ont également été identifiés. Ils constituent des éléments retraçant l'histoire de la commune. Ils font partie de son identité.
Valoriser les espaces de rencontre	Zone urbaine et d'urbanisation future	► Un développement permis par la mixité des fonctions souhaitée.
Maîtriser le développement de l'urbanisation		
Recentrer le développement sur le bourg	<u>Centre bourg :</u> Zones AUB et AU	► Zones prioritaires pour le développement urbain où sont encouragées la mixité de l'habitat et la diversité des formes urbaines. ► Identification de zones d'urbanisation future dans l'enveloppe urbaine du bourg sans création d'extension urbaine, et prenant également en compte la qualité des entrées de ville. De plus, les articles 6, 7, 9 et 10 du règlement permettent la mise en œuvre de typologies d'habitat variées en faveur d'une densité, retranscrite également dans les OAP. ► Ces sites ne font pas partie d'une urbanisation prioritaire au regard du potentiel présent dans le bourg qui suffit à répondre aux objectifs du SCoT.
	<u>Gros Bois :</u> Zones UD, A et N, Ah	► Ce secteur ne fait pas partie d'une urbanisation prioritaire au regard du potentiel présent dans le bourg qui suffit à répondre aux objectifs du SCoT, avec les dents creuses. Ce classement permet également de prendre en compte la préservation de l'activité agricole et les enjeux environnementaux et paysagers.
	<u>Au Gay :</u> Zones UD, A et N, Ah	► Identification d'un potentiel à long terme au regard de la proximité du hameau des services et équipements. ► Au regard du développement déjà disponible sur le bourg et dans les dents creuses, ces zones sont maintenues en zone A et secteur Ah.
	<u>Hameaux :</u> Secteurs UAa, UAan, Ah, Nh	► Ces sites ne font pas partie d'une urbanisation prioritaire au regard du potentiel présent dans le bourg, des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles.

ORIENTATION	TRADUCTION GRAPHIQUE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
Maîtriser le développement de l'urbanisation - *suite*		
Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain	Zones urbaines Zones d'urbanisation future	► Maintien de la forme urbaine existante sans extension sur les espaces agricoles et naturels, avec prise en compte des dents creuses. ► Identification de zones d'urbanisation future dans l'enveloppe urbaine du bourg sans création d'extension urbaine, et prenant également en compte la qualité des entrées de ville. De plus, les articles 6, 7, 9 et 10 du règlement permettent la mise en œuvre de typologies d'habitat variées en faveur d'une densité, retranscrite également dans les OAP.
Diversifier les formes urbaines	Zones urbaines et d'urbanisation future + Application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme + Orientations d'aménagement et de programmation	► Le règlement favorise : - la mise en œuvre de formes d'habitat diversifiées en permettant des implantations diverses de l'habitat (art. 6 et 7), - la densité dans le respect des OAP. ► Densité possible en zone urbaine en cas de mutation du bâti existant : le COS n'est pas règlementé. Les implantations (art. 7) en limite séparative peuvent favoriser une autre forme d'habitat. ► Art. 10 : la règlementation permet des hauteurs offrant des possibilités de densification adaptées au contexte bâti existant. ► Art. 14 : non règlementé en zone urbaine. Cet outil en appliquant des critères uniquement qualitatifs liés à la taille des parcelles ne permet pas une densification. ► Au lieu de fixer des densités, le PLU s'attache à définir des gabarits résultant de l'implantation et de la hauteur : article 6 pour l'implantation par rapport aux voies, article 7 pour l'implantation par rapport aux limites séparatives, article 9 pour l'emprise au sol, article 10 pour la hauteur et article 13 pour les espaces libres. ► Les zones AU habitat sont soumises à des projets d'ensemble permettant d'organiser les densités en fonction du contexte et des objectifs SCoT. ► Les OAP préconisent une part réduite de maisons individuelles en faveur des formes intermédiaires ou collectives. ► Le règlement ne s'oppose pas à l'application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme pour les zones d'urbanisation future.
Conforter la mixité sociale	Application des articles L.123-1-5, 16° et L.123-2b du Code de l'Urbanisme	► Le règlement favorise la réalisation de logements sociaux aux travers de l'article L.123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme en imposant un pourcentage de logements sociaux au sein des opérations de plus de 4 logements. Avec l'article L.123-2b, la commune met en place une servitude permettant de définir des sites pertinents pour la réalisation d'opération.

ORIENTATION	TRADUCTION GRAPHIQUE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
Maîtriser le développement de l'urbanisation - *suite*		
Un développement et un confortement des équipements et des services en lien avec l'augmentation de la population	Zones UE, UI + Application de l'article L.123-1-5, 7bis	► Organiser un développement équilibré entre accueil de population, zone d'activités, secteur d'équipements = répondre aux besoins de services aussi bien que d'équipements. La zone UE permet d'accueillir de nouveaux équipements. ► En lien avec la croissance démographique prévue dans le SCoT, la capacité des équipements publics scolaires, sportifs et de loisirs est prise en compte sur le long terme pour de bonnes conditions d'accueil. ► Le règlement permet une mixité des fonctions au sein des zones urbaines existantes et projetées. ► Le règlement affirme le rôle des équipements existants en permettant leur développement et extension au travers des règles adaptées. ► Le règlement est adapté à chaque zone afin de conserver et conforter sa vocation notamment
Traiter les entrées de ville avec l'organisation et le développement à venir	RD120 : Zone AU, UBc + OAP RD1075 :	► Article 10 : Le règlement adapte les hauteurs des constructions pour préserver la perspective ► Les OAP affirment la conservation et constitution d'une trame verte. ► Composer un caractère plus urbain à la ZA des Thermes au travers des implantations règlementées aux articles 6 et 7.
Gérer le développement face aux risques	Intégration graphique des risques	► Articles 1, 2 4, 9 et 13 : Le règlement intègre les prescriptions liées à chaque risque ou aléa.
Adapter les voiries a des déplacements respectueux de l'environnement		
Améliorer l'accès à l'offre en transport en commun	ER1 Zones AU et AUB	► Mise en place au travers du règlement : • de possibilités de densification dans les zones urbaines, • de densification dans les zones d'urbanisation future. ► Mise en place au travers des OAP et du règlement de cheminements modes doux. ► Développement privilégié dans le centre bourg où la desserte est assurée à proximité. ► Apposition d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un parking-relais.
Créer un maillage de circulation douce	Article L.123-1-5, 6° du CU	► Art. 3 : obligation de cheminement dans le cadre des opérations d'ensemble. ► Art. 12 : obligation de stationnement deux roues. ► Identification de chemins à préserver.
Tranquilliser les voies principales		► Poursuite des aménagements en cours.

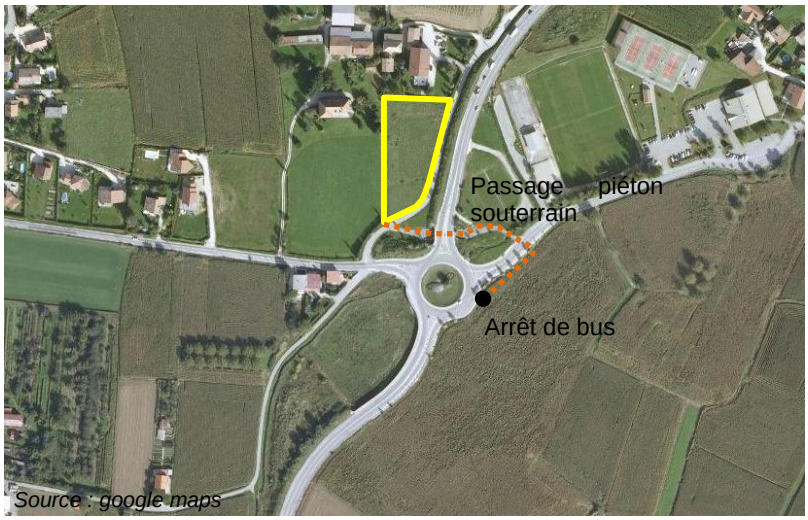
ORIENTATION	TRADUCTION GRAPHIQUE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
Maintenir et développer l'activité économique		
Poursuivre le développement de la zone d'activité de Centr'Alp	Zone UX	► Délimitation de Centr'Alp au regard du périmètre officiel du PAZ avec adaptation pour prendre en compte le centre équestre. ► Le zonage spécifique permet la mise en œuvre d'un règlement adapté.
Organiser le développement de la zone d'activités et de services des Thermes	Zone UI	► Le règlement (art. 2) permet une diversification des fonctions : activités, services.
Promouvoir une exploitation raisonnée de la carrière	Zones UK, Nk1 et Nk2	► Le plan de zonage délimite la zone d'activité de la carrière d'après son autorisation d'exploitation.

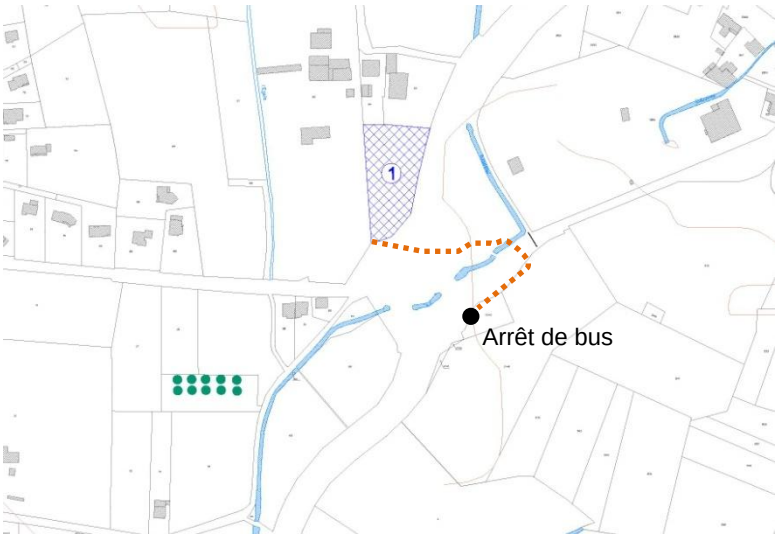
CHAPITRE 6 -
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS PARTICULIERES ET LES SERVITUDES

1- LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le Plan Local d'Urbanisme identifie 1 emplacement réservé pour la réalisation d'un parking-relais dont le bénéficiaire est le Pays Voironnais.
Cet emplacement réservé s'inscrit fortement dans la volonté d'organiser le territoire, d'anticiper les besoins à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité. Il s'agit de maintenir l'attractivité des transports en commun et de sécuriser les déplacements sur le secteur.

Le choix de la localisation :





- Localisation sur une parcelle agricole enclavée ; La parcelle est délimitée au nord par des habitations, à l'ouest par les jardins de la propriété, au sud et à l'est par un chemin.
  ► Limiter l'impact sur l'espace agricole et les grands ensembles cohérents et fonctionnels.

- Localisation à proximité immédiate du passage piéton souterrain sous la RD, qui permet de traverser de manière sécurisée cet axe à fort trafic puis de rejoindre l'arrêt du bus.
  ► Sécuriser les déplacements piétons et utiliser les aménagements existants pour optimiser les coûts d'aménagement.

2- LES SERVITUDES EN VUE DE LA REALISATION, DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE, DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS (L 123-2B) :

En application de l'article L 123-2b du code de l'urbanisme et en vue d'atteindre les objectifs de mixité sociale dans les programmes concernés, quatre emplacements sont réservés afin de permettre la réalisation de projets. La commune de La Buisse a souhaité l'inscription de quatre emplacements réservés, repérés avec les indices A à D au document graphique, afin d'imposer un taux minimum de logements sociaux lors de l'aménagement des tènements concernés. Ces emplacements ont les caractéristiques suivantes :

- Emplacement réservé A : la parcelle touchée par la réserve est cadastrée section AI n°67 et représentent une surface approximative de 5823 m².
- Emplacement réservé B : la parcelle touchée par la réserve est cadastrée section AH n°34 pour une surface approximative de 4709 m².
- Emplacement réservé C : les parcelles touchées par la réserve sont cadastrées section AB n°7 et 8 pour une surface approximative de 27450 m².
- Emplacement réservé D : les parcelles touchées par la réserve sont cadastrées section E n°182, 184, 185, 209,1271, 1272, 1286, 1800 et 1802 pour une surface approximative de 23000 m².

Toutes ces servitudes de localisation sont au bénéfice de la commune.

3- Périmètre de mixité, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (l 123-1-5,16°) :

La promotion de la mixité sociale est une orientation forte du PADD. La hausse du nombre de logements sociaux passe par la réalisation de programmes mixtes dans les opérations nouvelles et dans les programmes de taille suffisante.

Pour cela, au titre de l'article L.123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs identifiés dans le document graphique 4B de PLU (zones UA, UB et UD), les programmes d'au moins 4 logements ou de plus de 400m² de surface de plancher doivent contenir un pourcentage minimum de 25 % affecté à des logements sociaux.
Pour les parcelles de l'AFIPAEIM, il est demandé 50% de logements sociaux à partir de 4 logements ou de plus de 400m² de surface de plancher. Ce pourcentage s'inscrit dans la vocation de la structure, sans remettre en cause la réalisation de projet.

Cette disposition du PLU s'inscrit dans un lien de compatibilité étroit avec les dispositions promues par le PLH à qui appartient la capacité de ventiler en quantité ou part relative les différents types de logements sociaux.

4- Les zones indicées « n » qui ne relèvent pas de l'assainissement collectif

Dans les zones U le principe général en matière de gestion des eaux usées est que toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement, à l'exception des secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées identifiés « n » aux documents graphiques. Dans ces zones, ou ces parcelles, les constructions seront équipées d'une installation d'assainissement non collectif. Les constructions édifiées dans ces sous-secteurs répondent à la réglementation relative à l'assainissement non collectif notamment pour le dimensionnement du dispositif retenu. Pour la destination logement, le dimensionnement est conditionné par le besoin d'espace nécessaire au bon fonctionnement d'un dispositif d'assainissement non collectif.

5- Les espaces verts protégés

L'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme permet au PLU d'identifier et de localiser des éléments de paysage, des sites ou secteurs à protéger, pour leurs qualités esthétiques ou écologiques, et de définir les prescriptions règlementaires qui en assureront la préservation ou la mise en valeur.

En complément aux espaces boisés relevant d'un classement en EBC, le PLU identifie, sur les documents graphiques, les espaces verts protégés qui méritent d'être préservés et mis en valeur. Cette protection s'exerce sur des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés à condition que la conservation et la protection ne soient pas compromises ou que la modification s'accompagne et justifie d'un maintien ou d'une reconstitution de l'élément paysager. Globalement cette disposition aura pour effet de ne pas compromettre radicalement les projets d'urbanisation ou d'aménagement, de permettre des compositions d'espaces qui ne soient pas verrouillés par des boisements spontanés intéressants par leur unité plus que par la qualité des essences qui la composent, et de conditionner les interventions à une gestion et une mise en valeur de l'espace vert qui devient ainsi un élément à part entière du plan de composition. Les surfaces mentionnées au document graphique sont indicatives, et seule la valeur effective de la végétation présente sur le terrain au moment de l'instruction sera prise en compte.

Ces espaces verts, arbres isolés, haies, sont répartis sur le territoire où ils concernent deux grandes familles d'espaces verts. Dans les quartiers ou à proximité immédiate, ils intéressent les espaces végétalisés aménageables ou remodelables avec les projets urbains. Dans les zones à vocation naturelle ou agricole, ils recouvrent les espaces boisés, à conserver ou à remodeler selon la destination de la zone, et les réseaux de haies qui entretiennent un paysage de type bocage.
Quel que soit le type d'espace protégé, l'objectif poursuivi consiste à préserver des éléments verts qui contribuent à la constitution du paysage urbain, au maintien des continuités écologiques ou de la biodiversité.

6- Les zones indicées « z » pour une prise en compte des zones humides

Prendre en compte les qualités environnementales, préserver la biodiversité sont des objectifs du PADD. Pour cela, dans les périmètres indicés au document graphique « z », zone humide, les constructions sont autorisées mais sous réserve de mesures de compensation. Cette disposition qui vise la prise en compte de la vulnérabilité de ces zones s'appuie sur la réalisation d'études spécifiques. En premier lieu, le « porter à connaissance » de l'Etat fait mention des zones humides. En second lieu, la commune a parfait ces données par une étude complémentaire.

La mise en place d'un indice assure une prise en compte des spécificités du territoire buissard et de ces enjeux écologiques.

7- Les chemins piétons

Le PLU intègre dans ses documents graphiques une protection des cheminements piétons. Les continuités piétonnes visent au maintien de cheminements entre les quartiers.

Le PLU pérennise les cheminements existants. Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5, 6°, les liaisons piétonnes dont l'usage est connu sont protégées quel que soit le type de zone.

8- Les corridors biologiques

8-1- La Cluse de Voreppe :

Le PLU identifie au travers d'une trame hachurée l'emprise du corridor de la cluse de Voreppe, en cohérence avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique -SRCE.
Cette trame assure une protection et la mise en œuvre de mesures en faveur de la préservation de la biodiversité.

8-2- Les corridors locaux :

Les corridors ont été définis suite à l'inventaire Faune-Flore-Environnement réalisé par le Pic vert. Cet inventaire est issu d'une consultation bibliographique et de prospections sur le terrain. Ces dernières représentent un total de 15 jours complets. Ce terrain a été réalisé avec le personnel du Pic Vert et des bénévoles compétents. De plus, quatre sorties publiques ont été organisées aux quatre saisons.

Sur le secteur du Gros Bois, une dizaine de personnes présentes dont un habitant du secteur du Gros Bois et un chasseur venu spécialement pour le corridor du secteur.
Cette sortie a permis de suivre le parcours d'un renard, observé par tous les participants. L'itinéraire a permis d'affirmer la présence du corridor, déjà pressenti. Sur la montée de la piste qui domine en direction de Coublevie, des coulées ont été constatées dans les talus et des traces de poils sur les grappillons de barbelés ont été observées. Le corridor a été suivi jusqu'à la RD1075 où des écrasements de faune et des possibilités de passage sous la voirie ont été constatés.

Un corridor est un espace non fragmenté délimité par le milieu naturel et les activités humaines. Sa largeur ne peut être inférieur à 20 mètres et en conservant impérativement la direction générale.

9- La prise en compte du risque inondation

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi), dont l'élaboration a été conduite sous la responsabilité des services de l'Etat, a été approuvé le 29 aout 2007.
Le zonage règlementaire du PPRI repose sur le croisement de la carte de la délimitation des aléas et des zones d'enjeux. Son règlement est annexé au dossier du PLU.

10- La prise en compte des risques naturels à partir de la carte d'aléas

La cartographie des risques naturels vise à délimiter les zones pouvant être exposées à des risques naturels, puis à édicter des mesures de protection vis-à-vis de ces risques. Dans le cadre du PLU, la cartographie réalisée a également fait l'objet d'une traduction règlementaire.

Le PLU intègre totalement les très fortes contraintes imposées en matière de risques naturels. Il affiche la présence de l'ensemble des risques dans le zonage.
L'étude des aléas a été menée parallèlement à l'élaboration du zonage, qui a intégré l'inconstructibilité des secteurs non urbanisés situés en aléa fort et moyen par un classement en zone naturelle ou agricole, y compris en secteur Nh. Dans les secteurs déjà urbanisés, et situés en secteur d'aléa moyen ou faible, le zonage permet la gestion des constructions existantes.

Cette étude définit :

- une zone inconstructible, correspondant aux zones d'aléa fort et d'aléa moyen (sauf exceptions et cas particuliers)
  Dans cette zone, certains aménagements, tels que les ouvrages de protection ou les infrastructures publiques qui n'aggravent pas l'aléa, peuvent cependant être autorisés,
- une zone constructible sous conditions spéciales, de réalisation d'utilisation et d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa et ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, qui correspond globalement aux zones d'aléa faible et à certains cas particuliers de zone d'aléa moyen en zone urbanisée uniquement. Les conditions énoncées sont applicables à l'échelle de la parcelle.

11- La prise en compte des risques technologiques (transport de gaz)

Limiter l'exposition aux risques technologiques est un objectif du PADD. Pour cela, dans les périmètres indiqués au document graphique, les constructions sont interdites ou autorisées en fonction des arrêtés règlementant ces canalisations.

La transcription de ces mesures dans le PLU (zonage et règlement écrit) permet de prendre en compte les contraintes de sécurité actuellement connues. Si celles-ci étaient amenées à évoluer après approbation du PLU, une procédure (modification ou révision) serait alors à envisager pour intégrer les nouvelles distances caractérisant les zones de dangers graves et très graves.

CHAPITRE 7 -
LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de la Buisse ne se situe pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale définie par les articles L.121-10 et R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme.
Toutefois, en fonction de l'article R.123-2 (alinéa 4) du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
Il s'agit, par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution… ;
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

1- LE MAINTIEN ET LA PROTECTION DES ENTITES PAYSAGERES DE LA BUISSE

1-1- La topographie

Le territoire communal s'est construit en s'appuyant sur un relief contrasté. Les occupations du sol se sont adaptées à une configuration naturelle de plateau et de coteaux.

Cette grande diversité topographique a contribué à la variété et au pittoresque des paysages ainsi qu'au développement de points de vue remarquables.
Certaines de ces perspectives sont préservées par la mise en œuvre du règlement :

- limitation de la hauteur des constructions pour interdire l'obstruction des cônes de vue (article 10). C'est notamment le cas en secteur UBc ou en zone UD.
- réduction des emprises constructibles disponibles pour préserver l'ouverture du paysage (articles 9, 13 et 14).

1-2- Le patrimoine paysager

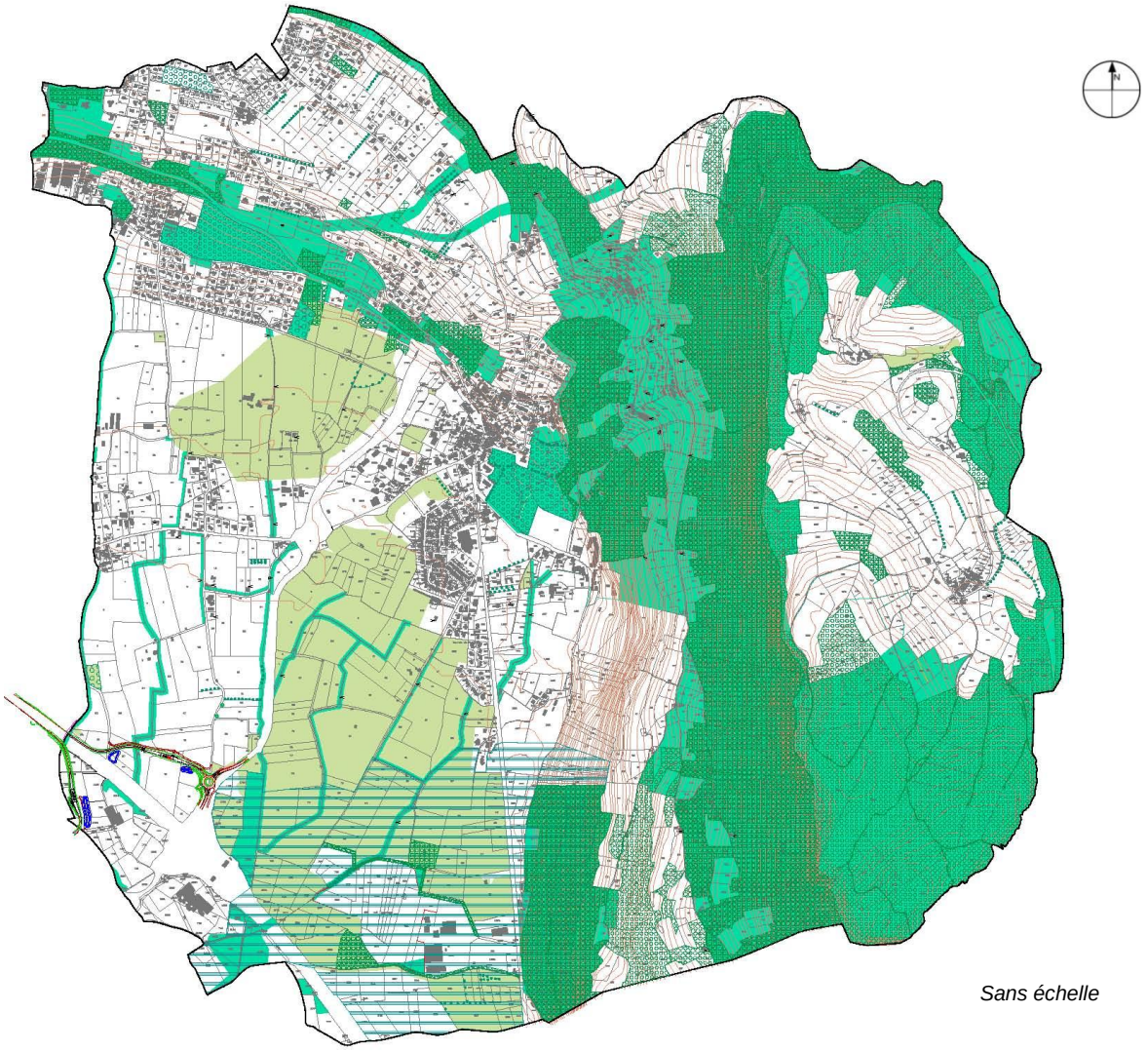
Une des préoccupations de la commune de La Buisse, rappelée dans le cadre des grandes orientations du PADD, est de protéger le patrimoine végétal de la commune et de favoriser les démarches environnementales.
L'inventaire contenu dans l'état initial de l'environnement témoigne de la richesse de la biodiversité. Préserver et développer le patrimoine naturel entre également dans l'objectif de la préservation des habitats et de la survie des espèces animales qui s'y abritent.

Le PLU prévoit les grandes mesures suivantes pour protéger et mettre en valeur l'environnement paysager :

- **des mesures de protection** assurées par les dispositions des secteurs identifiés de la zone naturelle et forestière (Np, Ns, Nco), des Espaces Boisés Classés (EBC), des Espaces Verts à Protéger (article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme) et des arbres remarquables à protéger.

- **Des règles favorables au verdissement.**

La prise en compte des enjeux paysagers sur La Buisse au travers des corridors, des zones humides, des EBC et des Espaces Verts protégés



Sans échelle

Les mesures de protection des milieux naturels et de la biodiversité :

a) La préservation des corridors

Avec l'objectif de **prise en compte et de préservation de l'environnement,** les orientations du PADD participent à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité.

Les continuums aquatiques et forestiers font l'objet d'une protection avec un classement en zone naturelle ou agricole indicée « co ». Le corridor majeur de la Cluse de Voreppe est représenté graphiquement sur le plan de zonage par des hachures horizontales.

Les zones humides bénéficient d'une identification par un indice « z », associée à une réglementation spécifique pour favoriser leur préservation.

⇒ Ces deux protections sont assurées par les dispositions :

- de la zone naturelle (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme), correspondant aux secteurs à protéger pour « la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ».
- de la zone agricole (article R.123-7 du Code de l'Urbanisme) qui indique que « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune à protéger en raison du caractère biologique des terres agricoles ».

⇒ Au sein de ces espaces, peuvent s'ajouter des Espaces Boisés Classés. Cette mesure assure une protection forte de la végétation puisque les changements d'affectation ou de mode d'utilisation du sol de ces espaces sont interdits.

La ZNIEFF de type 1 sur La Buisse est classée en zone agricole ou naturelle, permettant ainsi sa protection vis-à-vis de l'urbanisation.

b) Espaces végétalisés : relais des continuités biologiques

Ces continuums passent en partie au sein d'un paysage naturel remarquable indicé « p » composé principalement de boisements, protégés au titre des Espaces Boisés Classés. Ils constituent des compléments aux continuums en apportant des zones d'alimentation et des espaces de refuge.

En relais des corridors et dans leur prolongement, il existe également des secteurs de composition paysagère particulière indicée « s », qui associent zone humide et réseau de haies et boisements. Ils participent à la diversité des paysages et aux équilibres écologiques.

Des boisements (Espaces Boisés Classées) et des éléments de paysage (article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme) sont délimités dans la plaine et sur les plateaux car ils assurent des relais ponctuels au sein de corridors plus larges.

La conservation des coupures vertes sur le plateau du Gros Bois et les coteaux assure le maintien des relations entre ces 2 entités géographiques.

Afin de répondre à cette ambition de préservation des milieux remarquables, le PLU identifie donc :
- les zones de corridor, en zones agricole et naturelle pour les préserver de toute urbanisation (zones Nco et Aco),
- les zones humides,
- les composantes paysagères particulières.

ZONAGE	SUPERFICIE EN HA
N	59,47
Nco	3,79
Aco	10,94
Ns	15,30
Np	427,48
Nz	4,94
Az	150,89
TOTAL	**672.81**

TOTAL EBC	**157**
TOTAL EVP	**160,36**

La réglementation vise, selon la nature des espaces concernés :
- à préserver ou améliorer, au sein de ces territoires, les équilibres écologiques, le caractère et la qualité des espaces verts,
- à gérer les implantations dans une logique de préservation des milieux.

Comme cela a été rappelé dans la première partie du rapport de présentation, l'environnement végétal a donné lieu à un recensement sur l'ensemble du territoire communal, en collaboration avec l'association le Pic Vert. Ce recensement est intégré dans le PLU.

Les règles favorables au verdissement :

Le rétablissement d'unités végétales au sein de la trame urbaine permettra localement d'offrir de nouveaux refuges à la faune (principalement les oiseaux) entre les différentes continuités biologiques :

- en autorisant le retrait des bâtiments notamment dans les zones résidentielles (article 6 du règlement),
- en incitant à la création de jardins dans les zones résidentielles privées : limitation de l'emprise au sol des constructions, exigence d'un certain pourcentage de la surface des espaces libres traité en pleine terre, favorisant parallèlement l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans les sols,
- en encourageant les terrasses et les toitures végétalisées (article 11),
- en interdisant les haies monovétégales (article 13).

Afin de préserver la biodiversité et la qualité paysagère de l'espace urbanisé, la municipalité, en partenariat avec le conseil général de l'Isère, propose une aide financière aux habitants pour la plantation de haies ou d'arbres fruitiers favorisant les essences locales ou anciennes.

Cette aide est de 50 % du coût hors taxe des plants, arbustes, ou arbres fruitiers plantés (25 % financés par le conseil général et 25 % par la commune) aux conditions suivantes :

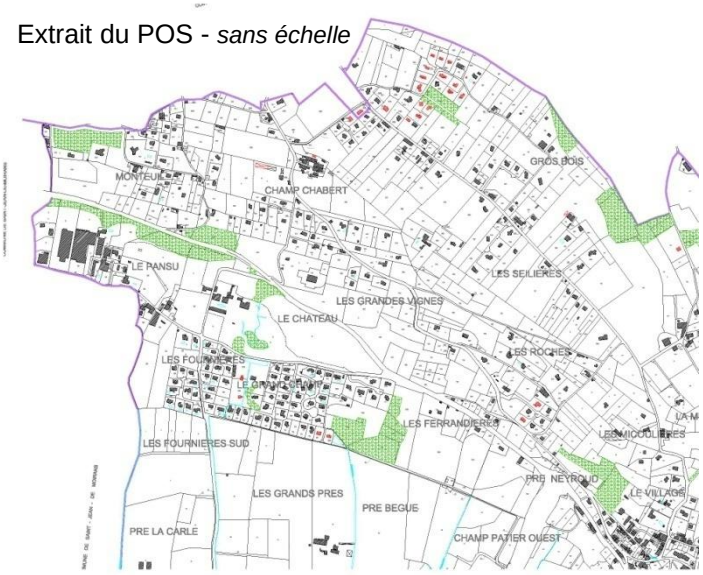
- pour les haies, 10 arbustes d'essences locales, au minimum, doivent être plantés. Dans ce cas, la subvention totale (commune + conseil général) est plafonnée à 500 €.
- pour les arbres fruitiers de hautes tiges (pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers, noyers, châtaigniers), 3 variétés anciennes, au minimum, doivent être plantées. Dans ce cas, la subvention totale (commune + conseil général) est plafonnée à 360 €.

L'ensemble de ces actions contribue à atteindre l'objectif général de créer une trame verte et d'améliorer le cadre de vie.
Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la municipalité de mettre en œuvre concrètement un objectif essentiel, celui de renforcer la présence de la nature et ce, dans une optique d'aménagement durable.

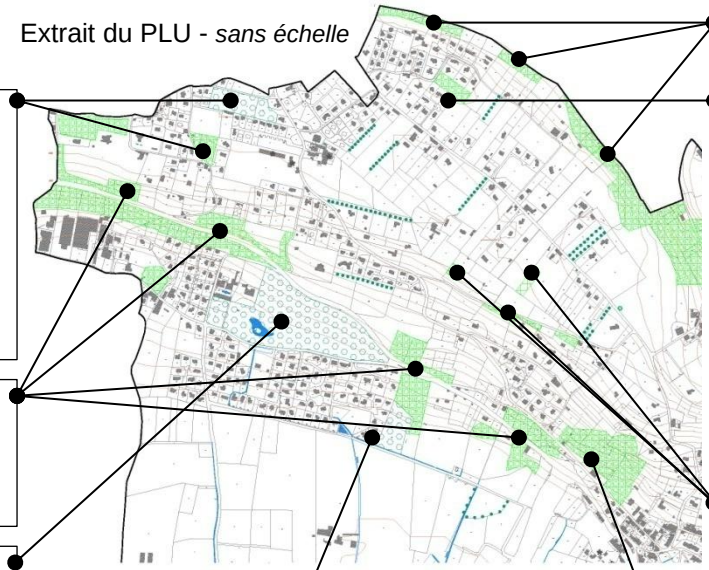
L'évolution des Espaces Boisés Classés et des éléments de paysage :

Cartes pages suivantes

Extrait du POS - *sans échelle*



Extrait du PLU - *sans échelle*



Ajout d'EBC : ils prennent en compte l'identification d'un continuum forestier à préserver.

Ajout d'EBC et de protection du paysage : ils prennent en compte une composante paysagère spécifique du territoire faite par l'alternance des espaces bâtis et non bâtis. Cette forme est à préserver.

Réduction de l'EBC : il s'agit de jardins privés où il n'est pas prévu d'intervention en faveur d'un boisement. De plus, ces parcelles ne sont pas boisées. L'apposition initiale de cet EBC relève d'un projet d'aménagement qui n'est plus d'actualité.

Ajout d'EBC conformément au PADD, pour la préservation des rives arborées de la RD1075.

Ajout d'EBC : en lien avec la délimitation du continuum forestier. Il s'agit également de maintenir la qualité du paysage (PADD).

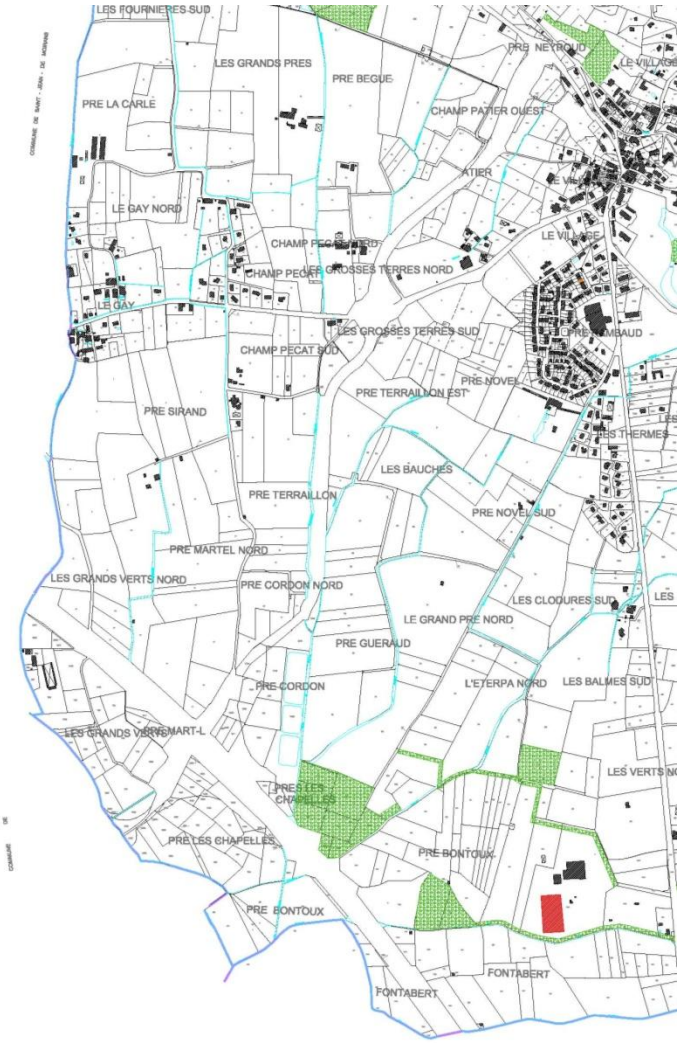
Surpression d'EBC et remplacement par une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :
Ce parc est composé à la fois d'une zone humide et d'un espace arboré. L'objectif est de permettre la réhabilitation de la zone humide et l'entretien du parc.

Suppression d'EBC et ajout d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU : au cours de l'application du précédent PLU, des constructions ont été réalisées.
La zone humide est protégée (L.123-1-5,7°) tout en permettant la gestion du milieu.

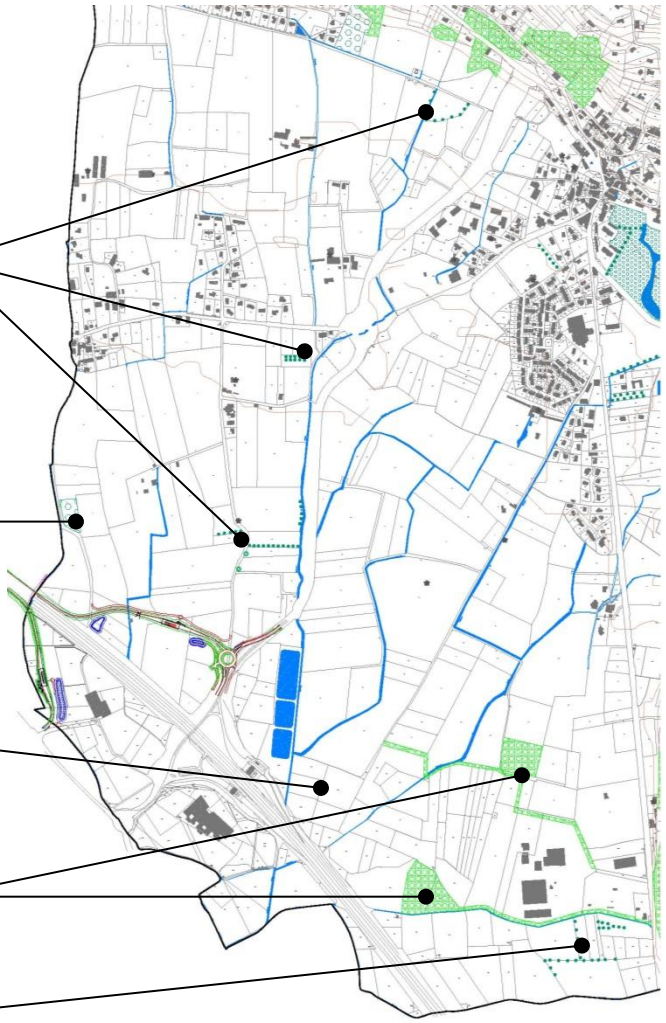
Extension d'EBC : Il s'agit de maintenir la qualité du paysage (PADD) sur le coteau d'une part et de préserver les rives boisées de la RD d'autre part.

A noter également l'ajout, au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, de protection sur les haies. Ces dernières participent à l'identité de l'unité paysagère et à la biodiversité du secteur.

Extrait du POS - *sans échelle*



Extrait du PLU - *sans échelle*



Ajout de protections au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU pour la protection des haies. Peu nombreuses en plaine, elles participent à la biodiversité de l'unité paysagère.

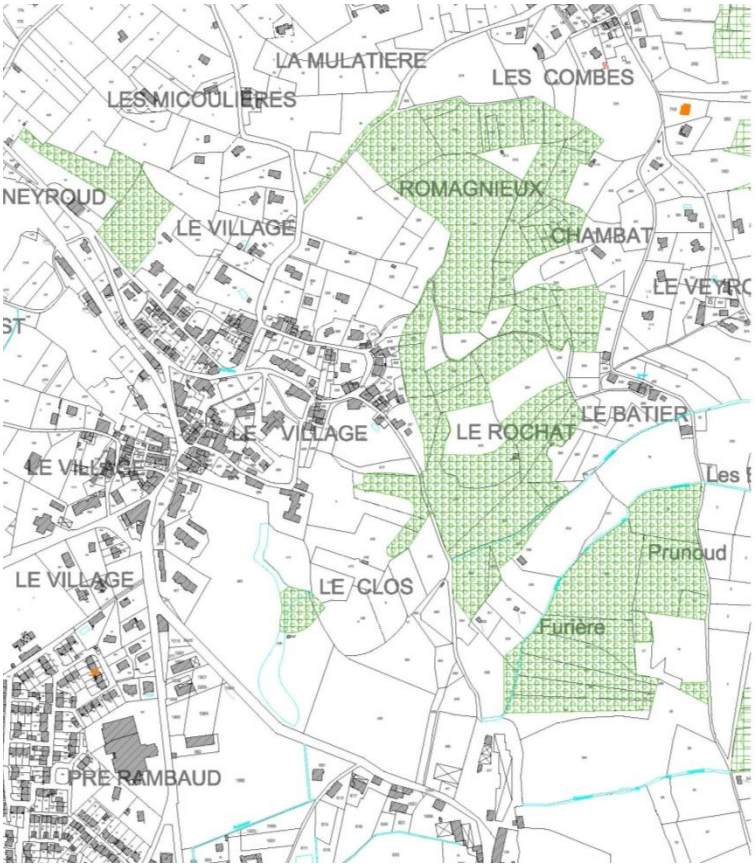
Ajout d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU : cette emprise correspond à une zone humide.
Son identification assure sa prise en compte et le maintien de ses caractéristiques.

Suppression d'EBC : Il s'agissait d'un bosquet de très faible qualité. Sa suppression relève d'une démarche environnementale complémentaire avec la création d'un passage à faune qui nécessite la recomposition de ce secteur.

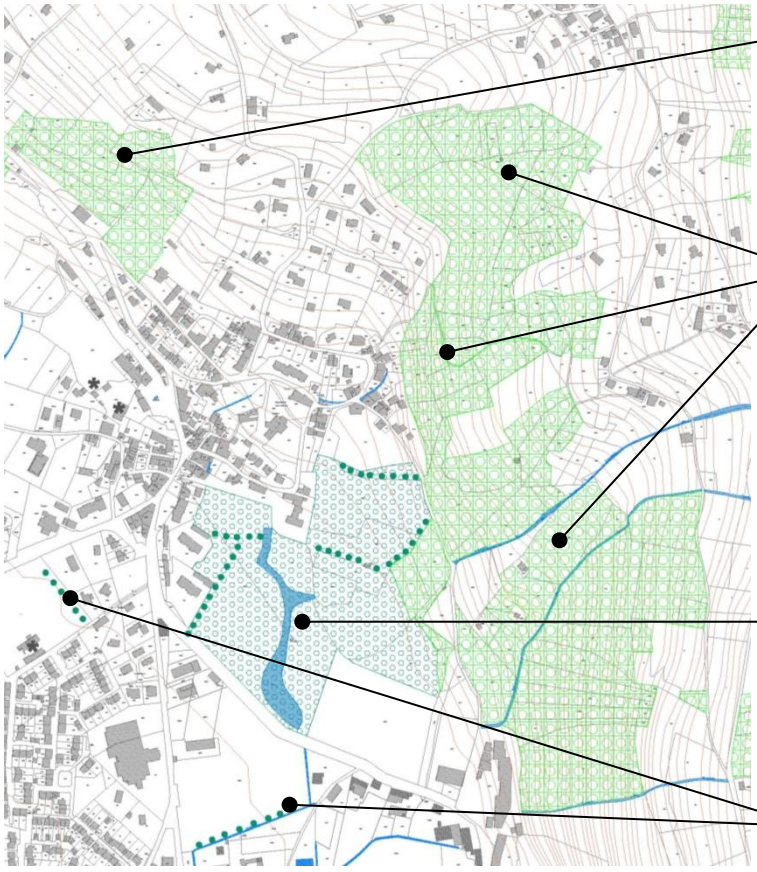
Maintien des EBC : Il correspond à une réalité d'occupation et assure un rôle de relais au sein du corridor de la Cluse de Voreppe.

Ajout de protections au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU pour la protection des haies. Peu nombreuses en plaine, elles participent à la biodiversité de l'unité paysagère.

Extrait du POS - *sans échelle*



Extrait du PLU - *sans échelle*



Extension d'EBC : Il s'agit de maintenir la qualité du paysage (PADD) sur le coteau d'une part et de préserver les rives boisées de la RD d'autre part.

Extension d'EBC : Il s'agit de préserver et valoriser le paysage boisé (PADD). De plus, ils prennent en compte l'occupation et la destination des sols.

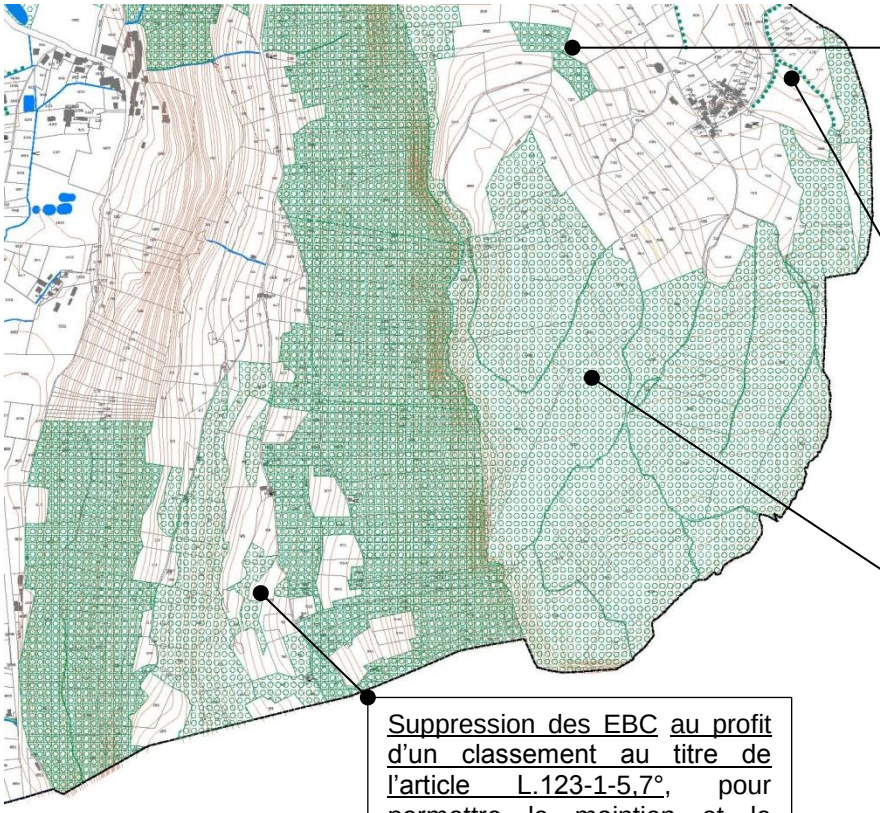
Suppression d'EBC et remplacement par une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU : Ce parc est composé à la fois d'une zone humide et d'un espace arboré. L'objectif est de permettre les aménagements pour le maintien, la mise en valeur de la zone humide et l'entretien du parc.

Ajout de protections au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU pour la protection des haies. Peu nombreuses en plaine, elles participent à la trame verte au sein de l'espace urbain. Elles doivent être prises en compte dans le cadre du développement.

Extrait du POS - *sans échelle*



Extrait du PLU - *sans échelle*



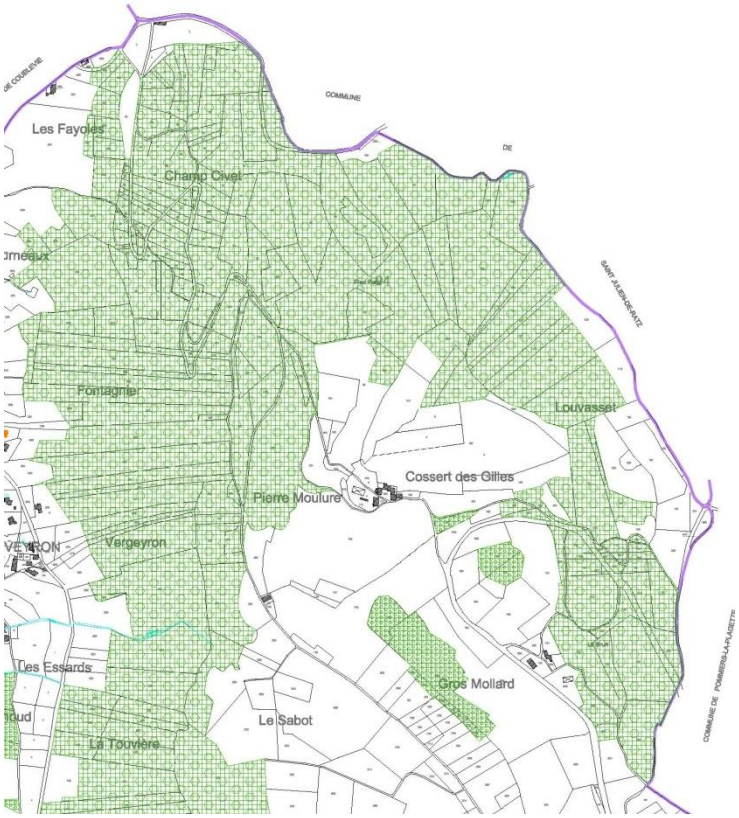
<u>Ajout d'EBC</u> qui correspond à une réalité d'occupation. Il s'agit de préserver le paysage de moyenne montagne et les boisements du plateau.

<u>Ajout de protections au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU</u> pour la protection des haies qui composent le paysage de moyenne montagne. Elles assurent également un rôle de biodiversité.

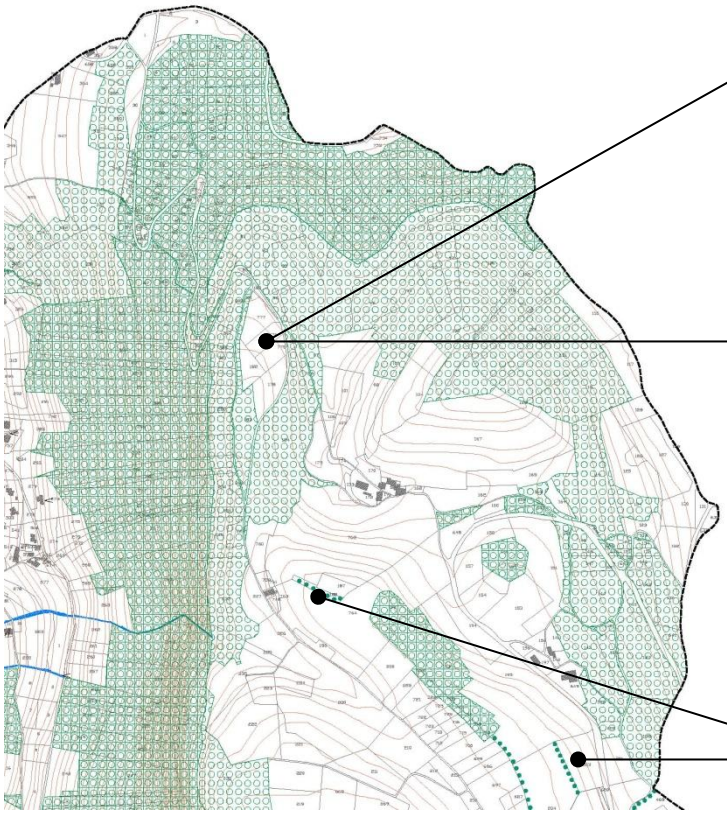
<u>Suppression des EBC au profit d'un classement au titre de l'article L.123-1-5,7°,</u> sur les terrains les moins marqués par la topographie, favorisant la pratique de l'exploitation forestière. Ils s'inscrivent également dans l'orientation du PADD de maintenir l'exploitation forestière. Le règlement du PLU régie les conditions d'utilisation de l'espace.

<u>Suppression des EBC au profit d'un classement au titre de l'article L.123-1-5,7°</u>, pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole, conformément au PADD.

Extrait du POS - *sans échelle*



Extrait du PLU - *sans échelle*



<u>Suppression des EBC au profit d'un classement au titre de l'article L.123-1-5,7°,</u> sur les terrains les moins marqués par la topographie, favorisant la pratique de l'exploitation forestière. Ils s'inscrivent également dans l'orientation du PADD de maintenir l'exploitation forestière et de préserver l'agriculture sur le plateau du Grand Ratz. Le règlement du PLU régie les conditions d'utilisation de l'espace.

<u>Suppression d'EBC</u> : cette zone est cultivée et a donc une destination agricole. Il n'est pas prévu de création de boisement. Il s'agit de pérenniser les espaces agricoles du Grand Ratz conformément au PADD.

<u>Ajout de protections au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU</u> pour la protection des haies qui composent le paysage de moyenne montagne. Elles assurent également un rôle de biodiversité.

2- LA PRESERVATION ET L'AMELIORATION DES FORMES URBAINES

2-1- Le patrimoine bâti remarquable

Si l'extension est primordiale, il est également nécessaire de valoriser le patrimoine architectural de la commune. C'est pourquoi « **la valorisation et le confortement du patrimoine communal** » est une des orientations du PADD. Elle permet de préserver le cadre de vie et l'histoire de la commune.

L'environnement bâti a donné lieu à une analyse, basée sur une démarche historique, permettant de reconnaître les dynamiques urbaines et les formes originales d'organisation spatiale de la commune.
La Buisse a souhaité protéger les bâtiments identitaires et de qualité au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ; ils sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle.
Le règlement du PLU dans ses dispositions générales interdit leur démolition et impose que toute restructuration, restauration, ou modification, conserve ou restitue les dispositions architecturales existantes.

2-2- Le renouvellement urbain et les extensions pertinentes

La Buisse s'inscrit dans une dynamique importante et une réorganisation du développement à l'échelle du SCoT. Elle souhaite poursuivre son développement tout en favorisant la densité de population et en préservant son cadre naturel et agricole.
La Buisse met en œuvre une **politique de développement urbain contrôlé**, dans une logique de **renforcement de son centre bourg.** La commune est donc amenée à envisager son développement en favorisant des projets urbains plus compacts.

La volonté de rendre plus compact l'espace urbain est traduite dans le Plan Local d'Urbanisme à travers le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le règlement du PLU définit des « gabarits » constructibles avec le caractère historique et urbain des différents secteurs :

- Centre bourg : implantation et hauteur similaires à l'existant,
- Extension à vocation d'habitat : densité moyenne à forte, hauteur moyenne de 8,50 à 14,50m selon les zones et les enjeux de renouvellement ou paysagers.

Le PLU s'attache à préciser comment bâtir, notamment :

- Dans le centre-bourg via les nouveaux projets,
- Dans les différentes poches d'habitat traditionnel.

Les critères pris en compte sont les suivants :

- L'alignement ou non du bâti,
- La hauteur du bâti,
- Les conditions de circulation,
- Le cadre paysager et les enjeux agricoles,
- Les risques naturels.

Le PLU permet une meilleure insertion des constructions dans le tissu existant. La définition de gabarits via les hauteurs et l'emprise au sol et les implantations compensent la suppression des COS dans les zones urbaines à densifier.

Le PLU intègre également les prescriptions à visée environnementale suivantes :

- Article 1 et 2 : pourcentage imposé de logements sociaux
- Article 3 : règle en faveur des déplacements modes doux
- Article 4 : raccordement aux réseaux imposés, locaux ou aires pour le stockage des déchets imposés, réalisation d'une étude sur la gestion des eaux pluviales
- Article 5 : pas de taille minimum des terrains pour favoriser la diversité des typologies
- Article 6, 7 et 8 :
  - Favoriser la réalisation de plan d'opération suivant une démarche développement durable : des projets à réaliser au regard des préoccupations en matière d'économie d'énergie,
  - Favoriser l'économie de terrains : mitoyenneté autorisée.

- Article 11 :
  - Favoriser la réalisation de bâtiments HQE, basse consommation quand ils s'inscrivent dans une démarche relevant de l'utilisation d'énergies renouvelables, de performances énergétiques,
  - Limiter les déblais/remblais,
- Article 12 :
  - possibilité de mutualisation des stationnements qui évite la multiplication des voiries,
  - action en faveur de l'infiltration des eaux pluviales,
  - favoriser les déplacements doux en prévoyant des locaux pour le stationnement des vélos
- Article 13 : pourcentage imposé de surface végétalisée qui ne compte pas les aires de stationnement et de circulation imperméabilisées ou non
- Article 15 :
  - Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables,
  - Penser la volumétrie du bâtiment pour une conception climatique et basse énergie du bâtiment,
  - Dans certaines zones, associer un traitement paysager avec la gestion des eaux pluviales.

De façon générale, le plan local d'urbanisme de La Buisse permet de promouvoir un espace urbain plus compact. Le PLU encourage de nouveaux modes de conception architecturale et urbaine intégrant notamment les préoccupations relatives aux économies d'énergie, à la gestion des eaux de pluie, au confort d'usage pour les habitants. Toutefois afin de conserver une harmonie dans le cadre de vie, des règles, concernant la conservation des formes urbaines identifiées, sont préconisées.

Par ailleurs, le PLU autorise mais règlemente les constructions bois. Il s'agit d'une ressource naturelle qui au cours de sa transformation génère peu de pollution de l'eau, du sol et de l'air. Les déchets peuvent être recyclés, brulés en produisant de l'énergie ou biologiquement dégradés.
De plus, le bois est le matériau qui contribue le plus à lutter contre l'effet de serre.

3- LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

Pour lutter contre la pollution de l'air et les gaz à effet de serre, le PADD mène des actions en matière :
- de déplacements : développement de liaisons douces, améliorer l'accès aux transports en commun,
- d'énergie : encourager la haute qualité environnementale,
- de trame verte : préserver l'environnement.

Les effets se font ressentir à l'échelon local (pollution de proximité, notamment le long des axes de transport) et global (effet de serre).

Le PADD ne prévoit pas d'extension de l'activité industrielle à proximité des zones d'habitat, susceptible de produire des pollutions aériennes. Toutefois, la reprise de l'augmentation de la population aura un impact sur la mobilité des habitants et en conséquence sur la circulation automobile. Malgré l'évolution des comportements urbains liée à la proximité des transports en commun, l'accroissement de la circulation automobile aura un effet inéluctable sur les pollutions notamment de l'air.

C'est pourquoi, l'un des objectifs du PADD est de développer les différents modes de déplacements alternatifs à l'automobile. Dans ce sens, un schéma directeur des voies douces a été acté en conseil municipal. La Buisse a la volonté de créer un maillage cohérent et homogène qui favoriserait l'usage des transports en commun ou des modes doux. Actuellement en cours, la réalisation d'une piste cyclable sur la RD1075 œuvre pour cet objectif.

Ainsi, le PLU intègre :
- des mesures en faveur des alternatives à l'automobile, avec l'apposition d'un emplacement réservé pour la création d'un parking-relais à proximité de l'arrêt de bus du giratoire du Gay,
- des mesures pour la mise en place de locaux à vélo au sein des équipements, des structures collectives (Article 12),
- des mesures pour accorder une place importante à la végétation sur le territoire qui influent sur le taux de CO2 (Article 13).
- des mesures pour favoriser une architecture économe en énergie, végétalisation des toitures (Article 11), ….

La circulation automobile est aussi la principale source de nuisances sonores à La Buisse. Des mesures ont déjà été prises pour limiter les vitesses en centre-bourg. La recherche de mixité des fonctions doit s'accompagner des dispositions règlementaires à même de faire cohabiter habitat et activités économiques. C'est pourquoi le règlement interdit les activités pouvant présenter de graves risques pour la salubrité publique.

En application de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, les infrastructures de transports terrestres ont fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. Ce classement conduit à identifier des secteurs exposés aux bruits.
Les constructions devront respecter les règles s'appliquant (arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit et arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières).

Ainsi, le PLU autorise les murs pleins le long de certains axes.

4- LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS

La préservation de l'environnement concerne aussi la gestion des eaux. Cela se traduit dans plusieurs dispositions du PLU par :

Une adaptation des réseaux à l'urbanisation

Les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable devront être suffisamment dimensionnés afin de répondre à la création de logements. L'armature principale du réseau apparait comme suffisamment dimensionnée pour supporter les aménagements prévus dans le cadre de l'extension urbaine.

Une maîtrise de l'imperméabilisation des sols

La démarche HQE encouragée dans le PADD permet de favoriser l'utilisation de matériaux perméables dans la conception des espaces extérieurs. Le règlement cherche également à promouvoir la végétalisation des emprises de terrains non utilisés ou encore la mise en place de dispositifs liés à la récupération et à la gestion des eaux pluviales.

La conservation de la perméabilité des terrains est un enjeu fondamental du développement. C'est pourquoi
- L'article 7 favorise les implantations en limites séparatives pour optimiser l'utilisation des terrains et favoriser les espaces verts,
- L'article 9 limite l'emprise au sol des constructions d'activités pour favoriser une partie végétalisée des terrains,
- l'article 13 du PLU impose un pourcentage d'espaces à végétaliser à partir d'opérations de plus de 1000m² de surface de plancher (l'ensemble des zones d'urbanisation future est concernée).

La limitation du ruissellement des eaux pluviales grâce au respect des règlements en vigueur et du schéma des eaux pluviales. Les dispositions permettent d'endiguer les phénomènes d'inondation et de pollution en favorisant le maintien d'espaces perméables dans les projets de construction et en utilisant des dispositifs adaptés à la rétention des eaux comme les toitures végétalisées, ou le maintien ou la création d'espaces verts (Article 13).

Une mise en valeur de l'eau sur la commune

L'orientation d'aménagement et de programmation de Chantabot intègre le fossé et le cours d'eau comme éléments structurants du projet.

5- LES IMPACTS DU PROJET SUR LES RISQUES

La prise en compte des risques est nécessaire pour limiter les impacts sur l'environnement. Différents risques sont répertoriés sur le territoire de La Buisse et font l'objet de différentes dispositions dans le PLU :

- Le risque d'inondation.
  Le règlement du PLU rappelle dans les articles 2 la nécessité de respecter les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) qui figure en annexe du PLU.

- Les aléas naturels.
  Pour les zones urbaines, le règlement intègre les règles du cahier de prescriptions spéciales, lui-même annexé au PLU. Pour les zones agricoles et naturelles, il est fait un renvoi au cahier de prescriptions spéciales annexé.
  Le zonage des aléas est reporté sur le document graphique du PLU.

- Le passage des canalisations souterraines de transport de gaz.
  Plusieurs canalisations de transport de gaz traversent la commune. C'est pourquoi, elle est concernée par l'arrêté du 04/08/06 relatif au transport de matières dangereuses.

CHAPITRE 8 -
INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Ci-dessous, l'année N correspond à l'année d'approbation du PLU. Le suivi doit être réalisé annuellement et le bilan global effectué au bout de 3 ans.

1- ACTION FONCIERE ET PRODUCTION NEUVE

Année N

Objectifs de production de logements

- **SCOT :** environ 160 logements pour les 10 prochaines années
- **PLH 2012-2017** : 16 à 20 logements sociaux

Mise en œuvre communale

Nom du site	Superficie	Nombre de logement attendu	Délai de réalisation
AUB, rue des Ecoles sud	1,2 ha	25	D'ici 3 ans
AU, Chantabot	2,30 ha	30	3 à 6 ans
AUB, rue des Ecoles nord	1,5 ha	35	Après 6 ans

Année N+3 - Données pour évaluation future

Zone AU urbanisée

- **Surface :**
- **Nombre de logements produits :**
- **Dont logements sociaux :**

Zone AU non urbanisée

- **Projet en cours :**
- **Autres demandes :**
- **Raisons à déterminer :**
    - rétention foncière,
    - portage non réalisé par l'établissement foncier, …

2- CONSOMMATION DE L'ESPACE

Année N

Objectifs de consommation et de de formes urbaines

- **Morphologie d'habitat :** 50% de logements individuels, 50% de logements collectifs+intermédiaires
- **Mixité sociale** : 25% à 30%
- **Consommation foncière : 12 ha maximum**
- **OAP, objectif à 3 ans : développement de la « rue des Ecoles sud »**

Année N+3 - Grille pour évaluation future

Nom du site	Type de logements				Consommation foncière		
	Ind.	Interm.	Coll.	Nb de log. sociaux	Surface moyenne des parcelles	Nb de logement/ha	Emprise au sol en m²
AUB, rue des Ecoles sud							
AU, Chantabot							
AUB, rue des Ecoles nord							
TOTAL							

En fonction des typologies mises en œuvre sur les 3 premières années, il s'agit de s'interroger sur les conditions de développement à modifier ou non (non exhaustif) :

- Typologie à favoriser pour les autres zones d'urbanisation future,
- Renforcement ou non des mesures en faveur du logement social : règlement plus contraignant, servitudes au titre de l'article L.123-2b,
- Localisation des zones d'urbanisation future et rétention foncière.

CHAPITRE 9 -
EVOLUTION DES SURFACES

Surfaces du POS réorganisées pour un comparatif avec le PLU

ZONES POS ACTUEL	surface en ha	pourcentage du territoire communal
UA	22,54	1,91
UB	3,77	0,32
UD	6,94	0,59
UF	11,29	0,95
UJ	5,66	0,48
TOTAL U	**50,2**	**4,25**
NA	133	11,25
NA habitat	24,47	2,07
NA activités	31,4	2,66
TOTAL NA indiciées	55,87	4,73
TOTAL NA	**188,87**	**15,97**
TOTAL NB	**21,88**	**1,85**
TOTAL NC	**431,89**	**36,53**
TOTAL ND	**489,53**	**41,4**
TOTAL SURFACE COMMUNALE	**1182,37**	**100**
DONT EBC	333,65	28,22

Source : PLU annulé

	ZONES	PLU
Zone urbaine à vocation d'habitat	**UA**	10,03
	UAa	5,84
	Uaan	1,36
	UB	13,84
	UBc	0,45
	UC	5,84
	UD	64,26
	UDn	13,23
	Sous-Total :	***114,85***
Zone à vocation d'équipements	**UE**	6,24
	Sous-Total :	***6,24***
Zone urbaine à vocation d'activité	**UI**	5,81
	UId	5,73
	UIdz	2,54
	UIa	0,30
	UX	6,82
	Ur	8,41
	Sous-Total :	***29,61***
Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat	**AUB**	1,38
	AUBz	1,37
	AU	1,42
	AUz	0,88
	Sous-Total :	***5,05***
Zone agricole	**A**	277,12
	Aco	10,94
	Acoz	9,57
	Az	150,89
	Ah / Ahz	8,61
	Sous-Total :	***457,13***
Zone naturelle	**N**	59,47
	Nk1	19,96
	Nk2	5,72
	Nh	3,88
	Np	427,48
	Nz	4,94
	Ns	15,30
	Nco	3,79
	Sous-Total :	***540,54***

Superficie totale	**1153**

Dont les EBC 157, 03

Dont les EVP 160,36

► **Depuis la dernière révision du POS, des réseaux ont été étendus ce qui a permis de reclasser des zones** urbanisables à vocation d'habitat en zones urbaines et ainsi d'augmenter **la surface globale des zones «U».** Ce reclassement a bénéficié à la fois aux zones d'habitat et aux zones d'activités.

► **La surface des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, à court et long termes, diminue fortement pour prendre en compte les nouveaux objectifs de développement de La Buisse.**

Les zones d'urbanisation future après modification ou révision (NA strict) passent de 133 à 2,3 ha et les zones d'urbanisation future sans modification ou révision de 56 à 2,75 ha.
L'évolution des superficies s'inscrit dans une nouvelle logique de développement qui modifie complètement la manière d'organiser le territoire.
La baisse s'explique aussi par le déclassement de zones :

- soit elles sont construites.
- soit les enjeux paysagers et environnementaux ont conduit à leur suppression au profit de la zone N ou A.

► Les zones d'urbanisation future NA à vocation d'activité du POS disparaissent :

- Le site écologique du Pays Voironnais a été construit,
- Les bâtiments d'activités de la carrière sont classés en zone urbaine à vocation d'activité.

► **Les zones NB disparaissent.** Elles ont été en partie reclassées en zones urbanisées (« U »)

► **La surface des zones agricoles augmente de 25,24 hectares.** Cette évolution de surfaces s'explique par :

- Le déclassement d'une partie des zones d'urbanisation future au Gay, au Gros Bois et sur le bourg,
- Le déclassement de zones naturelles en zones agricoles pour tenir compte de la réelle occupation des sols : à la Tençon et en limite nord du territoire communal.

La zone agricole du PLU, exploitée par l'activité agricole (A et Az) couvre 37.35% du territoire communal.

► **La surface des zones naturelles (hors zone NB du POS et Nh, Nk du PLU) légèrement de 21 ha.** Cette évolution s'explique notamment par :

- Le déclassement d'une partie des zones d'urbanisation future au Gros Bois,
- Le classement de l'ancienne décharge en zone N,
- L'identification de zone naturelle sur Centr'Alp.

Elle représente 44.3% de la surface du territoire communal dans le PLU, hors secteurs Nh et Nk.

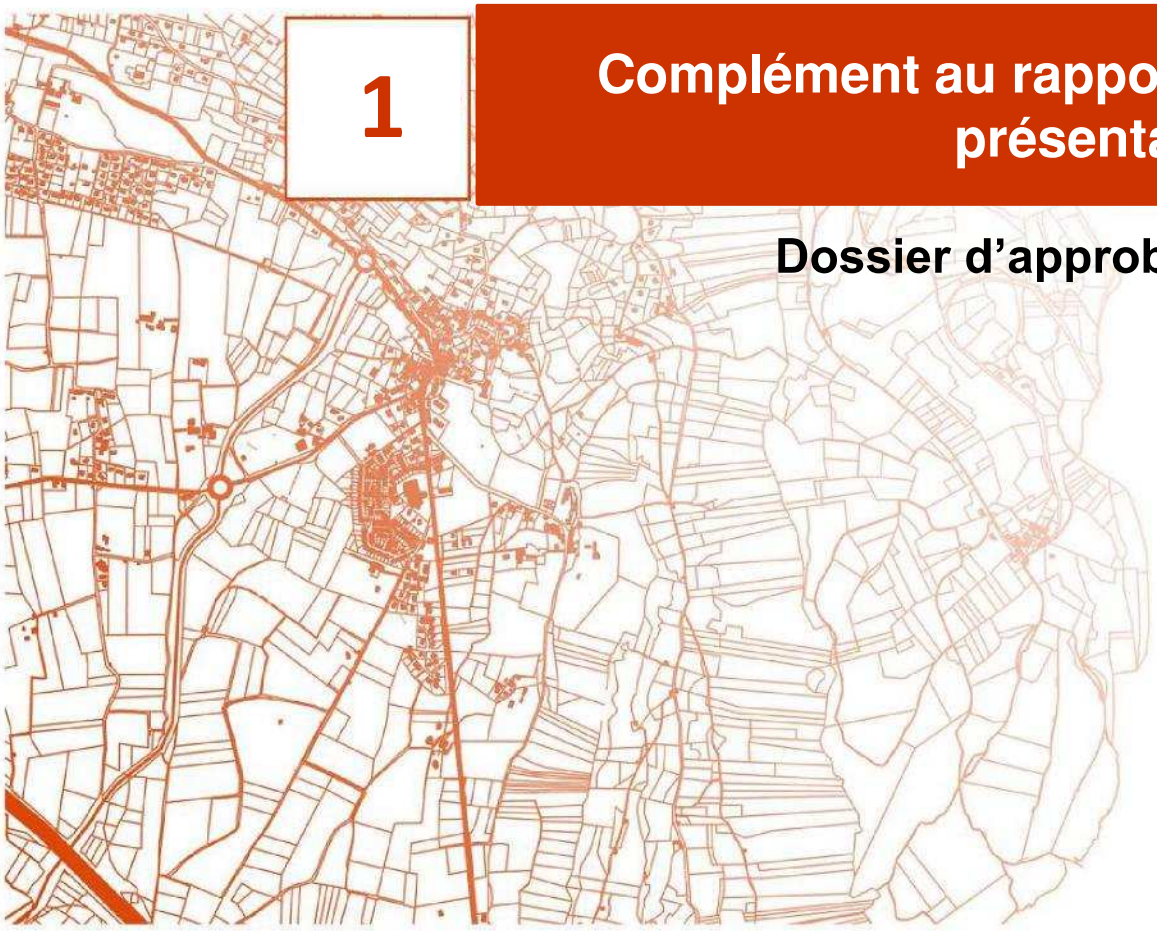
► Il est important de noter que **la surface globale des espaces naturels** (NC+ND ou A +N y compris les secteurs) **augmente : elle passe de 921,42 ha dans le POS a 997,64 ha dans le PLU. Ces zones représentent, dans le PLU, 86,5% de la surface totale du territoire communal** (contre 77,9% dans le POS).

► **La surface classée en Espaces Boisés Classés (EBC) diminue** mais est compensé par un classement en espace vert protégé (EVP) au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU. **Les EBC et les EVP représentent respectivement dans le PLU 13,6% et 13,9%** de la surface totale du territoire communal.

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LA BUISSE



1

Complément au rapport de présentation

Dossier d'approbation

Modification n°1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Cachet de la Mairie et signature :

folia Urbanisme Paysage

SCP Bernard, Ramel et Bouilhol
Architectes Diplômés Par Le Gouvernement
Architecture - Urbanisme - Paysage

SOMMAIRE :

I – CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU 4
II - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME 4
III – RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL 5
III.1 Situation 5
III.2 Le SCoT 6
III.3 Le PLU opposable 9
IV – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U. 13
IV.1 Modification des prescriptions de l'OAP « rue des Ecoles » et du phasage des OAP et de points règlementaires complémentaires 13
IV.2 Contenir une densification trop forte en zone UD et ses sous-zones en modifiant les dispositions réglementaires en matière de prospect et d'espaces verts 22
IV.3 Modification des prescriptions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions 48
IV.4 Passage d'un bâtiment localisé en zone agricole de la sous-zone A à la sous-zone AH 51
IV.5 Correction d'une erreur matérielle concernant la reproduction de la trame de mixité sociale sur le plan de zonage des mixités sociales 56
IV.6 La suppression des prescriptions relatives à l'article 14 du règlement sur le coefficient d'occupation du sol 57
IV.7 Adaptation des prescriptions du règlement PLU relatives aux canalisations de gaz suite à mise en place d'une servitude d'utilité publique en cette matière 58
V COMPATIBILITE DES MODIFCATIONS AVEC PADD ET SCOT 66
V.1 Modification des prescriptions de l'OAP « rue des Ecoles » et du phasage des OAP et de points règlementaires complémentaires 66
V.2 Contenir une densification trop forte en zone UD et ses sous-zones en modifiant les dispositions réglementaires en matière de prospect et d'espaces verts 67
V.3 Modification des prescriptions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions 68
V.4 Passage d'un bâtiment localisé en zone agricole de la sous-zone A à la sous-zone AH 69
V.5 Correction d'une erreur matérielle concernant la reproduction de la trame de mixité sociale sur le plan de zonage des mixités sociales 69
V.6 La suppression des prescriptions relatives à l'article 14 du règlement sur le coefficient d'occupation du sol 69
V.7 Adaptation des prescriptions du règlement PLU relatives aux canalisations de gaz suite à mise en place d'une servitude d'utilité publique en cette matière 69
VI – INCIDENCE DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 71

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1. Extrait carte des limites des espaces agricoles, naturels et forestiers. Source SCoT RU 2012 7
Figure 2. Extraits carte des Espaces Préférentiels de Développement. Source SCoT RG 2012 9
Figure 3. Synthèse des principales orientations du PADD. Source PLU La Buisse. 10
Figure 4. Situation des 3 OAP. Source 2BR. 13
Figure 5. Localisation du centre-bourg, des zones d'habitat dense (UA, UB, UC) et de développement résidentiel (AU, AUB…). Source : PLU de la Buisse 23
Figure 6. Localisation des secteurs pavillonnaires classés en zone UD et ses sous-zones. Source 2BR 24
Figure 7. Consommation foncière et dynamique de construction en zone UD depuis 2013, partie nord. Source 2BR 25
Figure 8. Consommation foncière et dynamique de construction en zone UD depuis 2013, partie sud. Source 2BR 26

Figure 9. Situation fonctionnelle du secteur de Pansu. Source : 2BR 28
Figure 10. Extrait du plan de zonage. Source PLU La Buisse avant modification 29
Figure 11. Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites de références du Pansu. Source : Géoportail 2017 et 2BR. 30
Figure 12. Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites séparatives du Pansu. Source : Géoportail 2017 et 2BR. 30
Figure 13. Vue vers le grand paysage de plaine depuis le Pansu. Source 2BR 31
Figure 14. Vue vers le grand paysage de montagne depuis le Pansu. Source : 2BR. 32
Figure 15. Situation fonctionnelle des 3 secteurs. Source : 2BR 32
Figure 16. Extrait du plan de zonage. Source PLU La Buisse avant modification 33
Figure 17. Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites de référence et séparatives des Roches. Source : Géoportail 2017 et 2BR. 33
Figure 18. Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites de référence et séparatives de Champ Chabert. Source : Géoportail 2017 et 2BR. 34
Figure 19. Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites de référence et séparatives de Monteuil. Source : Géoportail 2017 et 2BR. 34
Figure 20. Vue vers le paysage proche de montagne depuis les Roches. Source : 2BR. 35
Figure 21. Vue vers le grand paysage de plaine et de montagne depuis Champ Chabert. Source : 2BR. 35
Figure 22. Vue vers le grand paysage de montagne depuis le Monteuil. Source : 2BR. 36
Figure 23. Situation fonctionnelle du secteur de Gros Bois. Source : 2BR 36
Figure 24. Extrait du plan de zonage. Source PLU La Buisse avant modification 37
Figure 25. Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites de référence et séparatives de Gros Bois. Source : Géoportail 2017 et 2BR. 38
Figure 26. Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites de référence et séparatives de Gros Bois. Source : Géoportail 2017 et 2BR. 38
Figure 27. Vue vers le grand paysage de montagne depuis le Gros Bois. Source : 2BR. 39
Figure 28. Situation fonctionnelle du secteur de la Grande Montée. Source : 2BR. 40
Figure 29. Extrait du plan de zonage. Source PLU La Buisse avant modification 40
Figure 30. Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites de référence et séparatives du secteur de la Grande Montée. Source : Géoportail 2017 et 2BR. 41
Figure 31. Vue vers le grand paysage de montagne depuis le secteur de la Grande Montée. Source : 2BR.. 42
Figure 32. Situation fonctionnelle du secteur du Gay. Source : 2BR 42
Figure 33. Extrait du plan de zonage. Source PLU La Buisse avant modification 43
Figure 34. Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites de référence et séparatives Le Gay Est. Source : Géoportail 2017 et 2BR. 44
Figure 35 Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites de référence et séparatives Le Gay Ouest. Source : Géoportail 2017 et 2BR. 44
Figure 36. Vue vers le grand paysage de montagne depuis le Gay. Source : 2BR. 45
Figure 37. Extrait article UD 6. Source 2BR 46
Figure 38. Extrait article UD 7. Source 2BR 47
Figure 39. Extrait article UD 13. Source 2BR 47
Figure 40. Modification article 11 des zones UA, UB, UC et UD. Source 2BR 48
Figure 41. Modification article 11 des zones UE, AUB, AU, A et N. Source 2BR 49
Figure 42. Modification article 11 de la zone UK. Source 2BR 49
Figure 43. Modification article 11 zone UX. Source 2BR 49
Figure 44. Modification article 11 zone Ur. Source 2BR 49
Figure 45. Extrait article UD 11. Source 2BR 49
Figure 46. Extrait point 6 des annexes du règlement. Source 2BR 50
Figure 47. Localisation de l'ancien bâtiment agricole concerné par la modification. Source 2BR 51
Figure 48. Situation du bâtiment dans le PLU avant modification. Source PLU La Buisse 52
Figure 49. Bâtiment accolé à d'autres bâtiments à usage d'habitation classés en sous-zone Ah. Source 2BR 53
Figure 50. Extrait du plan de zonage après modification. Source 2BR 54

Figure 51. Tableau des surfaces avant et après modification. Source 2BR. 55
Figure 52. Portion de la zone UD sur le secteur de Pansu concerné par servitude de mixité sociale mais non tramée dans la pièce 4B du règlement graphique. 56
Figure 53. Application de la trame graphique sur l'ensemble de la zone UB. 57
Figure 54. Modification des articles UD 14 et AUB 14 58
Figure 55. Extrait pièce 4C du règlement graphique relatif à la prise en compte des risques. Source PLU La Buisse 58
Figure 56. Extrait de la liste des servitudes d'utilité publique du PLU de La Buisse. 59
Figure 57. Extrait arrêté préfectoral du 15/03/2017 61
Figure 58. Distances des SUP par rapport aux canalisations et installations annexes de transport de gaz. Source : arrêté préfectoral du 15/03/2017 62
Figure 59. Eléments de légende du plan 4C supprimés et ajout d'un texte explicatif. Source 2BR 64
Figure 60. Information dans légende des plans 4A1, 2 et 3 sur l'abrogation des dispositions et renvoi à l'arrêté préfectoral du 15/03/2017. Source 2BR 64
Figure 60. Légende du plan de zonage 4D faisant apparaître avec détail et pour information les périmètres fixés par l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017. Source 2BR 64
Figure 61. Plan annexé à l'arrêté préfectoral du 15/03/2017 65
Figure 62. Situation des principales modifications au regard des enjeux du PADD. Source 2BR. 66

I – CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

Le plan local d'urbanisme de La Buisse a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 novembre 2013. Il a depuis lors fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 4 juin 2014 portant sur la correction d'erreurs matérielles dans le Cahier des Prescriptions Spéciales des Aléas Naturels et dans le règlement du document d'urbanisme.

L'objet de cette modification n°1 du PLU porte sur plusieurs points de natures diverses. Une partie des modifications vise à faire évoluer certaines dispositions règlementaires et relatives au OAP en réponse aux dynamiques de développement connues sur le territoire communale ces dernières années et compte-tenu d'enjeux nouveaux. Ces modifications ont pour finalité d'assurer la mise en application du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. D'autres modifications sont la conséquence d'évolutions législatives et de décisions de l'Etat et ont plus un caractère d'affichage et de mise en cohérence du document d'urbanisme que d'évolution à la marge de la stratégie du PLU. Plus précisément, la modification a pour objectif les points suivants :

- Modification des prescriptions de l'OAP « rue des Ecoles », du phasage des OAP et de points règlementaires complémentaires ;
- Contenir une densification trop forte en zone UD et ses sous-zones en modifiant les dispositions réglementaires en matière de prospect et d'espaces verts ;
- Modification de l'article 11 concernant les teintes et couleurs dans l'ensemble des zones et concernant les clôtures de la zone UD ;
- Passage d'un bâtiment localisé en zone agricole de la sous-zone A à la sous-zone AH. Suppression du repérage agricole de ce bâtiment ;
- Correction d'une erreur matérielle concernant la reproduction de la trame de mixité sociale sur le plan de zonage du règlement, secteur du Pansu.
- Suppression des prescriptions relatives à l'article 14 du règlement sur le coefficient d'occupation du sol ;
- Suppression des prescriptions du règlement relatives aux canalisations de gaz suite à mise en place d'une servitude d'utilité publique en cette matière.

II - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME

La procédure requise pour la modification énoncée précédemment est celle du régime général de la modification du PLU prévue par l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure où l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour objet d'apporter de changement soumis à la procédure de révision prévue à l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme elle relève donc d'une procédure de modification. En effet, la procédure de modification n° 1:

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,

- N'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Conformément à l'article L.151-41 le projet de modification est soumis à enquête publique car les modifications apportées au règlement de la zone UD auront pour impact de diminuer les possibilités de construction sur cette zone et ses sous-zones.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement corrigé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

III – RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL

III.1 Situation

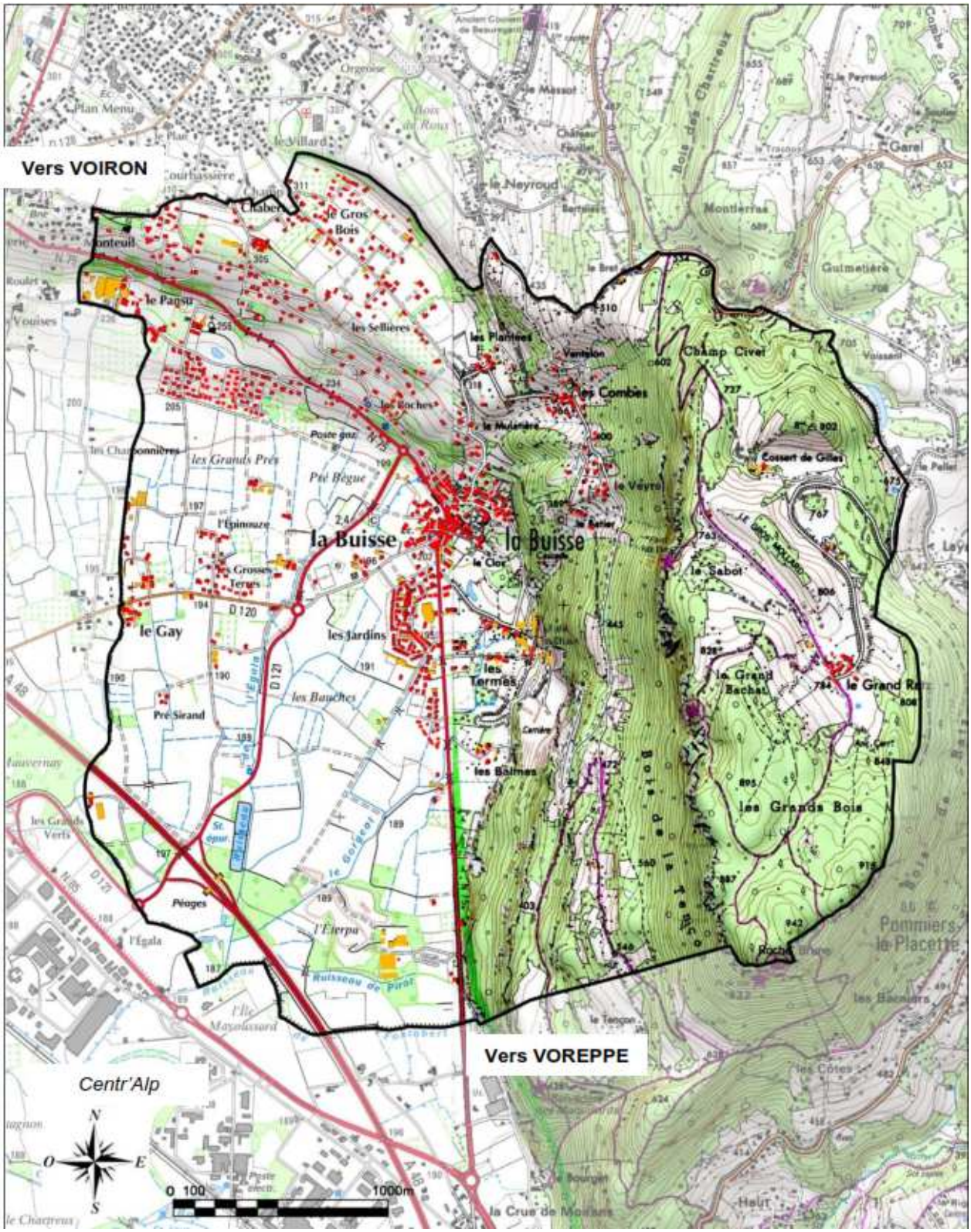
La Buisse est une commune du Département de l'Isère. Sa population légale est de 3222 habitants en 2014 pour un territoire d'une superficie de 11 530 hectares. Elle se situe sur deux entités topographiques : la partie ouest de la commune se trouve sur la plaine de l'Isère tandis que l'est de la commune se trouve sur le Massif de la Chartreuse. Ce dernier est un chaînon subalpin dont le point culminant se situe à 2082 m.

Le centre-bourg s'est développé en bénéficiant d'une topographie favorable dans la plaine tandis que des hameaux se sont développés sur les plateaux et les coteaux. La commune est situé à 5km de Voiron et à 21km de Grenoble.

Localisée au centre du département de l'Isère, la Buisse fait partie du canton de Voiron. Elle se trouve dans l'aire urbaine grenobloise qui exerce une forte attractivité et influence le territoire communal, que ce soit pour l'emploi, les services, le commerce, les équipements,…

Voiron et son agglomération large (Moirans, Voreppe,…) constituent un pôle d'équilibre de l'agglomération grenobloise, au sein duquel se trouve la Buisse. Cette dernière se trouve à l'extrémité d'une continuité urbaine formée par Coublevie et Voiron, mais d'autres secteurs du territoire sont influencés par Moirans et Voreppe. Leurs influences sont très fortes notamment en matière de services (santé, enseignement, administration…), d'économie et de commerces.

Cette situation de la commune de La Buisse créée sur ce territoire une pression foncière notable qui impacte la commune et présente un risque pour l'équilibre et son bon fonctionnement si il n'est pas suffisamment encadré.



III.2 Le SCoT

Le Plan Local d'Urbanisme de La Buisse a été élaboré dans le respect d'un rapport de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la région grenobloise. Le SCoT de la région grenobloise a été approuvé le 21 décembre 2012. Le SCoT couvre un total de 276 communes sur une superficie de 3768 km² représentant en 2011 un total de plus de 750 000 habitants.

La Buisse fait partie de l'ensemble territorial du voironnais. Dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) le SCoT fixe des objectifs et orientations que les communes concernées doivent respecter dans le cadre de leur document d'urbanisme local. Les grands principes du SCoT sont de promouvoir l'organisation d'un développement équilibré, durable, performant et attractif du bassin de vie de la région grenobloise pour la période 2013-2033 en cherchant à articuler développement des espaces urbains, péri-urbains, ruraux et montagnards. La région grenobloise s'articule autour du pôle urbain principal de Grenoble, au cœur de ce territoire par sa position géographique et son rayonnement en matière d'habitat, d'économie et de déplacements… entre autres.

Le SCoT de la région grenobloise se décline en cinq grandes orientations :

- Préserver et valoriser durablement les ressources naturelles, la trame verte et bleue, les conditions de développement de l'activité agricole et sylvicole ;
- Améliorer les qualités du cadre de vie, en intégrant les exigences environnementales, paysagères, de sécurité et de santé dans l'aménagement du territoire ;
- Conforter l'attractivité métropolitaine dans le respect des enjeux de développement durable ;
- Equilibrer et polariser le développement des territoires pour lutter contre la périurbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines ;
- Intensifier l'aménagement des espaces et renforcer la mixité des fonctions pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces

Concernant le territoire de la Buisse, il est considéré comme un « pôle d'appui » de l'agglomération voironnaise. A ce titre, le territoire communal est voué à accueillir un développement modéré devant contribuer au rayonnement de la ville centre de Voiron. Le SCoT identifie sur la commune des espaces naturels, agricoles et forestiers importants qu'il convient de protéger en limitant les possibilités d'extension urbaine. Des limites strictes sont fixées autour du centre-bourg laissant ouvertes des possibilités d'extension. Des limites strictes sont également définies sur le secteur nord périurbain de la commune correspondant globalement à la tâche urbaine existante. Des limites stratégiques sont également fixées sur le secteur du Gay. Le Nord du secteur de Gros Bois est également identifié comme espace ouvert de coteaux à préserver par un encadrement de l'urbanisation. Le SCoT identifie sur la commune une connexion naturelle d'intérêt écologique est-ouest à préserver. Le SCoT demande également aux communes et EPCI d'identifier dans leurs documents d'urbanisme des zones humides de moins de 1 ha à préserver.

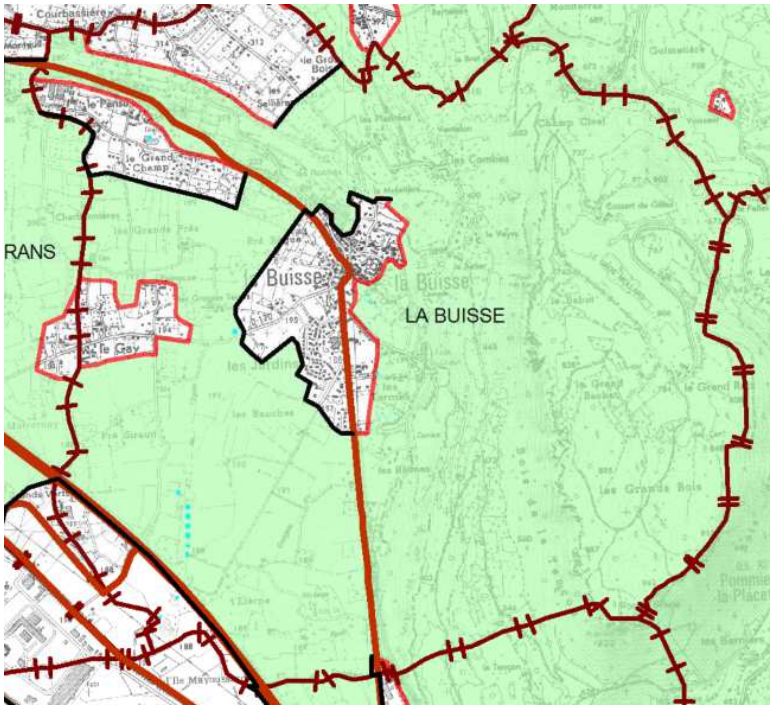


Figure 1. Extrait carte des limites des espaces agricoles, naturels et forestiers. Source SCoT RU 2012

Les coteaux sont identifiés par le SCoT comme des espaces à préserver d'une urbanisation trop importante et sur lesquels il convient à veiller aux principes d'intégration paysagère. Une coupure paysagère prioritaire est également identifiée sur la partie sud de la commune accompagnée notamment d'une zone de contact identifiée entre la route et le grand paysage de moyenne montagne du Grand Ratz.

En tant que pôle d'appui, le SCOT définit pour la commune de la Buisse un taux de production de logement équivalent à 5.5 logements nouveaux pour 1000 habitants à produire par an, soit environ 15 logements par an. Il définit également l'objectif d'accroitre l'offre de logements « abordables » et de diversifier la typologie et l'offre de logements sur la commune.

Le SCoT souhaite également préserver la capacité de production des carrières pour l'avenir en privilégiant l'extension des sites existants. Du point de vue commercial, en tant que pôle d'appui, le commerce recherché par le PLU de La Buisse doit être de proximité principalement. Le SCoT vise la localisation en priorité des activités économiques dans les espaces urbains mixtes (zone d'activités des Thermes).

Le ScoT incite aux modes actifs de déplacements (non motorisés) par la promotion d'équipements destinés aux modes doux de déplacements et en évitant la dispersion géographique de l'habitat.

Le SCoT lutte contre l'étalement urbain et définit des « espaces préférentiels de développement » qui correspondent au bourg-centre pour la commune de la Buisse. Il s'agit pour la commune de privilégier l'offre de nouvelle de logements dans cet espace préférentiel en définissant des règles d'urbanisme et un projet d'aménagement qui permette la réalisation d'au moins la moitié des logements nouveaux dans ce secteur préférentiel. Le SCoT définit comme orientation, également, la diversification des formes bâties (40% maximum d'individuel non-isolé) et de réduire la consommation de foncier par type d'habitat. C'est le secteur de développement préférentiel qui, sur le territoire communal, est destiné à connaître la densification la plus forte.

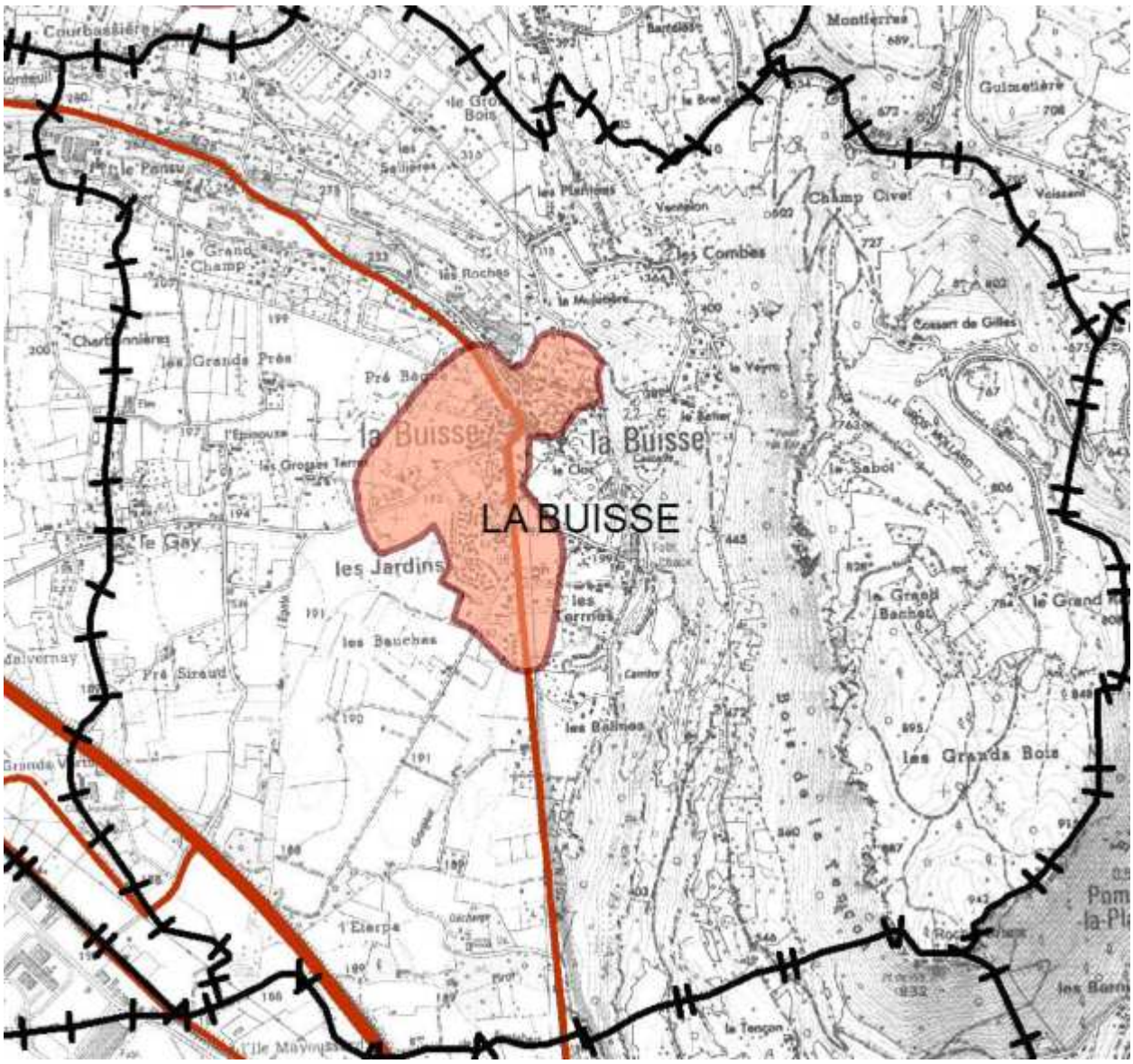


Figure 2. Extraits carte des Espaces Préférentiels de Développement. Source SCoT RG 2012

III.3 Le PLU opposable

Les grands principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de La Buisse sont de limiter l'étalement urbain en concentrant son développement dans la zone centre de la commune bénéficiant de l'existence d'équipements et associant une démarche sur la qualité des déplacements doux (réduction des déplacements motorisés). Il s'agit à travers le PLU de conforter et réhabiliter le centre historique et de développer des zones à urbaniser proches de celui-ci avec pour but d'accueillir la majorité de la croissance urbaine. La commune a la volonté de promouvoir, à travers les partis pris de son PLU, des formes urbaines adaptées à leur environnement urbain et naturel intégrant les notions de développement durable, notamment par la limitation de la consommation foncière. La commune est également soucieuse d'intégrer la qualité de vie au quotidien dans son développement en conservant ses attraits, ses espaces naturels et agricoles ainsi que ses paysages. La valorisation de cheminements entre les différentes entités urbaines et les équipements doit également participer de cette qualité de vie. Au point de vue économique, il est important pour la commune de protéger ses activités agricoles en affirmant la spécificité de leur situation périurbaine. Entre autres enjeux, les activités existantes de carrière et de la zone des Thermes doivent être pérennisées tout en s'assurant de ne pas créer de problèmes de cohabitation avec la fonction habitat. Le PLU en vigueur a également pour objectif de développer le parc outdoor Centr'Alp 2.

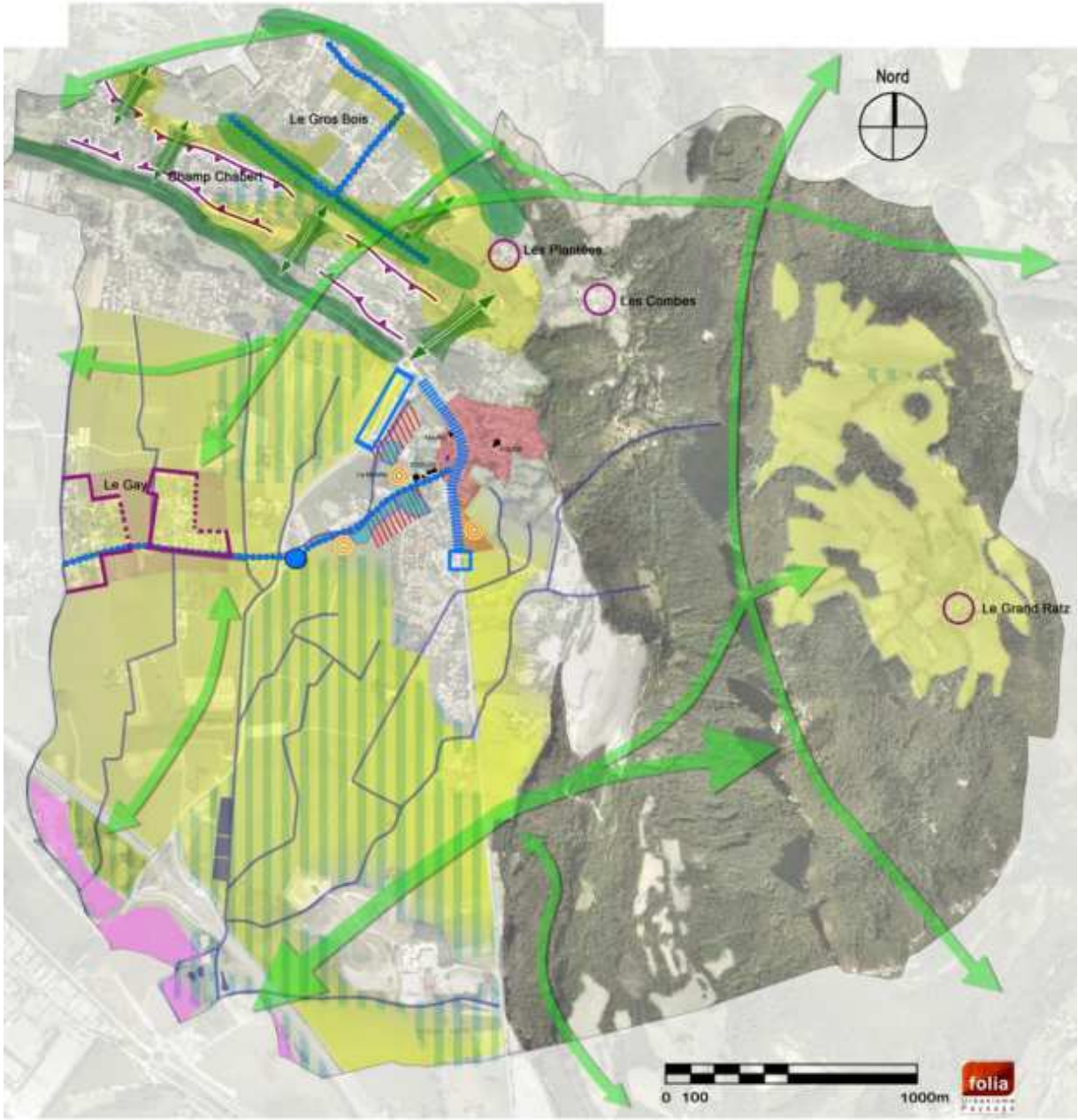


Figure 3. Synthèse des principales orientations du PADD. Source PLU La Buisse.



<u>Ainsi, le projet communal se décline en 6 orientations :</u>

- Préserver l'agriculture ;
- Protéger et valoriser un environnement de qualité ;
- Valoriser et conforter la diversité du centre-bourg et le patrimoine communal ;
- Maîtriser le développement de l'urbanisation ;
- Adapter les voiries à des déplacements respectueux de l'environnement ;
- Maintenir et développer l'activité économique.

Préserver l'agriculture : Il s'agit de préserver l'unité paysagère de la plaine agricole en maintenant les limites pertinentes entre l'espace agricole et l'espace urbanisé du bourg et du hameau du Gay tout en favorisant la diversité agricole sur la commune. La commune souhaite préserver et renforcer l'activité agricole en protégeant les accès aux exploitations et les chemins agricoles, en maîtrisant le développement urbain à proximité des exploitations du centre bourg et en maintenant la vocation agricole au Gay, au Grand Ratz et au Gros Bois (également forestière pour le Grand Ratz). Le PADD exprime également la

volonté de la commune de préserver les terres agricoles au sein de l'espace d'habitat diffus de Gros Bois, des coteaux, de Champ Chabert, Monteuil et les Roches.

Protéger et valoriser un environnement de qualité : La commune souhaite préserver les espaces naturels remarquables identifiés à différentes échelles du territoire pour leur rôle dans les déplacements, la diversité faunistique et floristique (continuum biologique de la Cluse/Voreppe ; continuums forestiers falaises et plateau du Grand Ratz, entre Gros Bois et le Grand Ratz, du coteau de Champ Chabert, entre Grand Ratz et Voreppe ; continuums aquatiques ; zones humides diverses et zones humides de petite taille proches du centre-ville ; micro-corridor au sein des zones d'urbanisation future). Il s'agit également de préserver et valoriser le paysage boisé (végétalisation et revalorisation crête du plateau de Gros Bois ; préserver rive arborée de la RD1075), valoriser les entités paysagères, à savoir, fossés, ruisseaux, boisements et haies existantes de la plaine, le paysage de moyenne montagne du Grand Ratz ainsi que les composantes urbaine et paysagère du Gros Bois et des coteaux. La commune souhaite maintenir des coupures vertes et valoriser le patrimoine végétal au sein des espaces bâtis des zones d'habitat hors centre-ville et préserver des arbres caractéristiques. Enfin, il s'agit de promouvoir une qualité environnementale et paysagère du développement.

Valoriser et conforter la diversité du centre-bourg et le patrimoine communal : En confortant le rôle de mixité des fonctions du centre-bourg (préserver commerces et services en rdc), en développant les équipements et les services et en diversifiant la zone artisanale. Il s'agit également de requalifier et protéger le patrimoine et la forme urbaine par la requalification des espaces publics majeurs et la protection du patrimoine local remarquable et aussi en valorisant des espaces de rencontre comme les jardins partagés ou familiaux.

Maîtriser le développement de l'urbanisation : La commune exprime clairement dans le PADD sa volonté de recentrer le développement communal sur le centre-bourg du fait, notamment, de la localisation d'équipements à proximité, et de préserver au maximum les espaces naturels et agricoles victime d'un phénomène de mitage urbain notamment sur les secteurs du Gros Bois (Champ Chabert, Monteuil, Les Roches). Sur le secteur du Gay, il s'agit de maîtriser la densification du hameau tout en préservant un confortement possible de ce secteur. Les autres hameaux doivent connaître un développement fortement restreint et au sein de leurs limites existantes. Ce parti pris est la traduction de la volonté de modérer la consommation urbaine et de lutter contre l'étalement urbain dans le respect des prescriptions du SCOT d'une production d'entre 150 et 160 logements sur 10 ans. Cette stratégie de développement doit impliquer la diversification des formes urbaines (typologies d'habitat diversifiées et divers modes d'occupations) tout en préservant l'identité patrimoniale des tissus anciens. La commune souhaite également favoriser la mixité sociale, faire en sorte que le développement démographique soit en accord avec les capacités des équipements et services, traiter les entrées de ville en lien avec l'organisation et le développement à venir et gérer le développement face à la maîtrise des risques (aléas risques naturels et canalisation de transport de gaz).

Adapter les voiries à des déplacements respectueux de l'environnement : Le PADD définit pour objectifs la nécessité d'améliorer l'accès de l'offre en transports en commun en lien avec l'essor des transports en commun du Pays Voironnais et du Département (aménagement d'un arrêt de bus « Gay giratoire », liaisons modes-doux entre différents quartier et arrêt « Gay giratoire »….). Le projet prévoit la création d'un véritable maillage modes-doux par la création de cheminements piétions et de liaisons transversales et l'affirmation de cheminements existants. Il est également important de tranquilliser les voies principales (RD1075 dans sa traversée du Bourg).

Maintenir et développer l'activité économique : Poursuivre le développement de la zone d'activité de Centr'Alp sur le concept de parc outdoor (sports et loisirs), améliorer l'accessibilité de ce secteur et qualifier l'entrée de zone. La zone d'activités des Thermes est également un secteur important pour

l'économie locale qu'il convient de diversifier et d'aménager de manière à créer un effet vitrine depuis le centre-bourg. Enfin, des objectifs sont identifiés concernant le site et l'activité de carrière avec pour orientation de préserver la capacité de production de la carrière en maîtrisant l'extension de l'urbanisation à proximité tout en favorisant un réaménagement progressif du site.

IV – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.

IV.1 Modification des prescriptions de l'OAP « rue des Ecoles », du phasage des OAP et de points règlementaires complémentaires

IV.1.1. Objet et justification de la modification

Le PLU de la Buisse identifie 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- L'OAP Centre-Bourg définit des préconisations et prescriptions en matière de constitution d'une trame verte et bleue dans le centre de la commune.

- L'OAP Chantabot est vouée à recevoir de l'habitat en extension du Centre-Bourg tout en préservant une zone humide, à organiser la structure viaire du secteur et à intégrer dans le tissu construit environnant et le grand paysage les futures constructions.

- L'OAP de la « rue des Ecoles », objet de la présente modification, est également destinée à accueillir de l'habitat avec des enjeux proches de ceux de Chantabot.

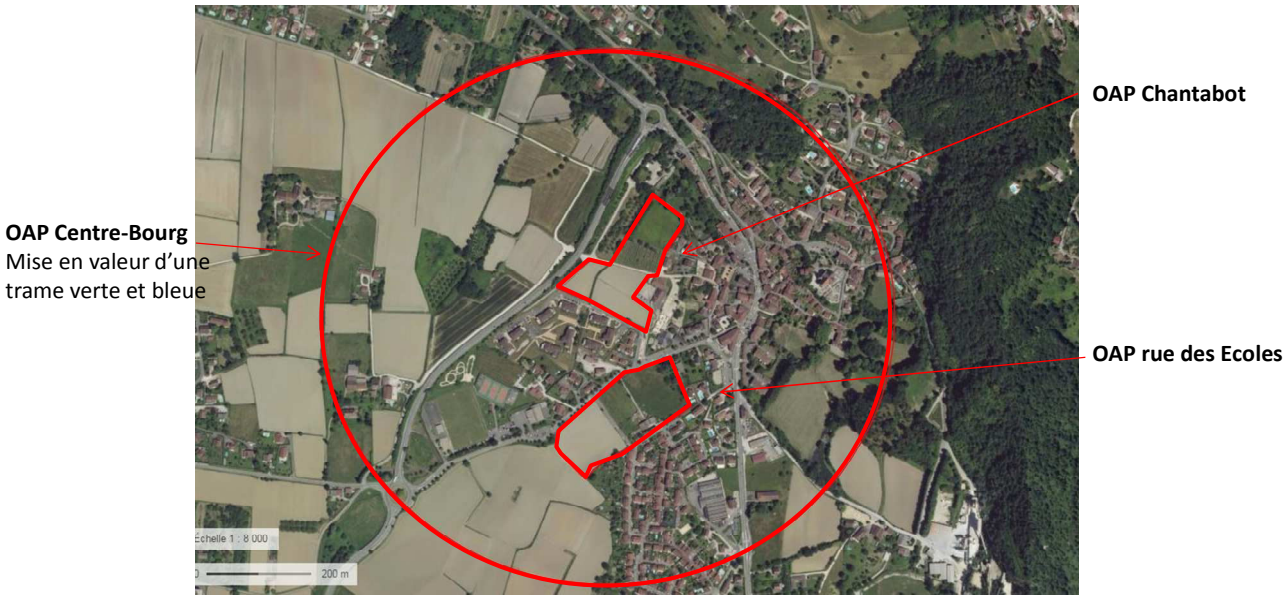


Figure 4. Situation des 3 OAP. Source 2BR.

Conformément aux phasage du PLU qui planifie la réalisation de la partie nord de l'OAP rue des Ecoles trois ans après l'approbation du PLU (2013), cette Orientation entre dans sa phase pré-opérationnelle alors qu'un bailleur social souhaite assurer le portage de l'aménagement d'ensemble du site. Compte-tenu des pré-études effectuées concernant cette orientation d'ensemble, la commune souhaite modifier plusieurs

prescriptions afin de prendre en compte les difficultés concrètes rencontrées à l'étape de programmation de l'opération.
Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale de l'OAP et maintiennent notamment les prescriptions définies pour la protection de la petite zone humide identifiée dans le cadre du PLU sur ce secteur. Au contraire, la modification vise à concentrer les constructions au sud du tènement de l'OAP de manière à préserver une partie de la zone humide jusqu'alors identifiée comme emplacement destiné à accueillir des constructions nouvelles.

IV.1.2. Principe de l'OAP « rue des écoles »

Pour rappel, les principes de cette OAP sont les suivants :

Principes de l'OAP avant modification	Situation après modification
D'une superficie totale de 2,8 ha l'OAP présente un potentiel d'urbanisation et des enjeux de développement importants. Elle constitue un secteur majeur pour la commune, en raison de sa localisation dans le prolongement du centre-ville et à proximité immédiate de ces équipements.	Inchangé
Les enjeux de cette zone sont multiples :	
- assurer son intégration au tissu environnant qui présente des formes urbaines mixtes sur lesquelles s'appuyer, tout en répondant aux objectifs de densité du SCoT.	Inchangé
- prendre en compte les enjeux environnementaux liés à la présence d'une zone humide.	Inchangé
Aussi l'orientation se positionne sur un aménagement d'abord « conditionné » par la préservation d'une partie de la zone humide.	Renforcé
Afin de favoriser la qualité de la zone et son intégration, le projet d'aménagement a fait l'objet d'une réflexion spécifique.	
➢ La forme bâtie qui sera mise en œuvre sur la partie est de la zone devra retranscrire et réinterpréter les formes du quartier du Pré Rambaud.	Inchangé hormis illustration graphique
➢ Sur la partie ouest (côté rue des Ecoles) la forme bâtie, en recul pour préserver la zone humide, devra apporter une structuration réinterprétant les formes denses du bâti du centre bourg.	Maintenu hormis principe de constitution d'un front bâti.
La zone doit apporter une transition douce entre les collectifs, en cours de construction, de la Marelle et les habitations, de formes intermédiaires, du Pré Rambaud. Aussi, elle présentera des formes bâties en termes de hauteur et de densité correspondant aux types d'habitat déjà présents.	Inchangé
L'orientation d'aménagement et de programmation propose de transformer la contrainte de la zone humide en atout pour la qualité du cadre de vie. Aussi, un recul important est demandé depuis la rue des Ecoles pour préserver l'emprise de la zone humide. Cette dernière composera un espace vert ouvert avec les constructions en second plan.	Renforcé
L'enjeu de cette zone intègre une réflexion plus large sur le traitement de l'entrée de ville et les conditions de déplacements. Les liaisons modes doux devront être assurées à la fois vers le centre mais aussi vers le giratoire du Gay où se	Maintenu hormis quelques adaptations

positionne un arrêt de bus assurant des dessertes importantes domicile-travail.	graphiques

L'ensemble des modifications n'affectent pas l'économie générale de l'OAP et se traduit notamment sur les illustrations graphiques et quelques corrections des parties littérales.

IV.1.3. Contenu des modifications apportées

L'analyse du contexte, des enjeux et le périmètre de l'OAP restent inchangés.

- La première modification concerne le nombre de logements prévus dans le cadre de cet OAP :

ENJEUX

- Densifier ce secteur,
- Intégrer l'urbanisation à son environnement comme transition entre la zone pavillonnaire et la zone d'habitat collectif,
- Prendre en compte les caractéristiques environnementales du site, avec la présence d'une zone humide,
- Affirmer le caractère urbain.

Superficie de la zone : **2,7 ha**

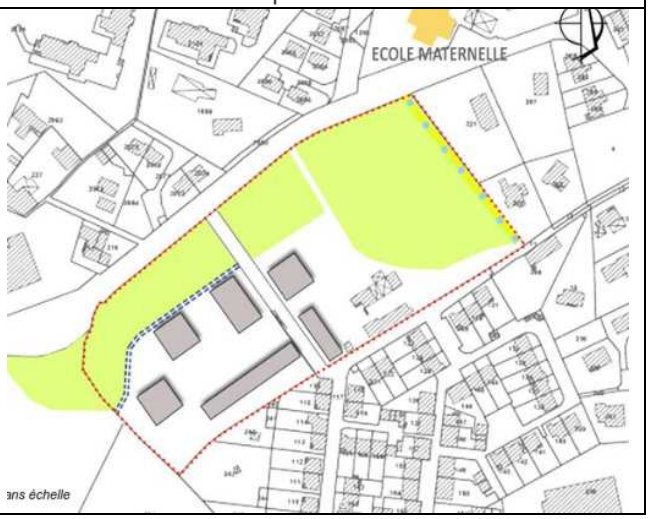
Zone à vocation d'habitat de formes intermédiaires et petits collectifs

Perspectives : jusqu'à environ **60 logements**

Alors que l'OAP prévoyait un un nombre maximum stricte de logement à ne pas dépasser, l'objectif de la modification est de donner un nombre à respecter « environ » de manière à laisser une marge minimale au porteur de projet sans pour autant pouvoir dépasser cette valeur de 60 logements de manière substancielle.

- La deuxième modification concerne l'extension de la préservation de la zone humide au nord-est du ténement :

Préserver la zone humide le long de la rue des Ecoles
et au Nord-Est du ténemement.

Schéma avant modification	Schéma après modification
	

La modification consiste à affirmer la non-construction de la partie nord-est du tènement considérée comme une petite zone humide dans le PLU. Ce principe se retrouve dans la traduction graphique de l'OAP où l'angle Est du tènement apparaît comme espace naturel sur lequel la possibilité de réaliser des bâtiments n'est pas affichée. L'OAP permet donc de mieux protéger cette zone humide. Cette modification implique que les 60 logements environ à réaliser se concentrent sur les terrains non protégés au titre des petites zones humides.

- <u>Suppression de la prescription visant à ce que soit constitué un front bâti le long de la rue des écoles et modification du principe de réalisation des constructions en R+2 sur ce front bâti.</u>



Le ~~front~~ bâti est en recul : préserver de tout développement urbain la trame bleue composée de la zone humide le long de la rue.

- **S'appuyer sur la structure paysagère existante**



Préserver ou recomposer l'alignement nord-est dans une réflexion de cheminement, d'agrément.

- **Constituer un front urbain**



~~Constituer un front bâti le long de la rue des Ecoles comme une réinterprétation des alignements du centre bourg ;~~

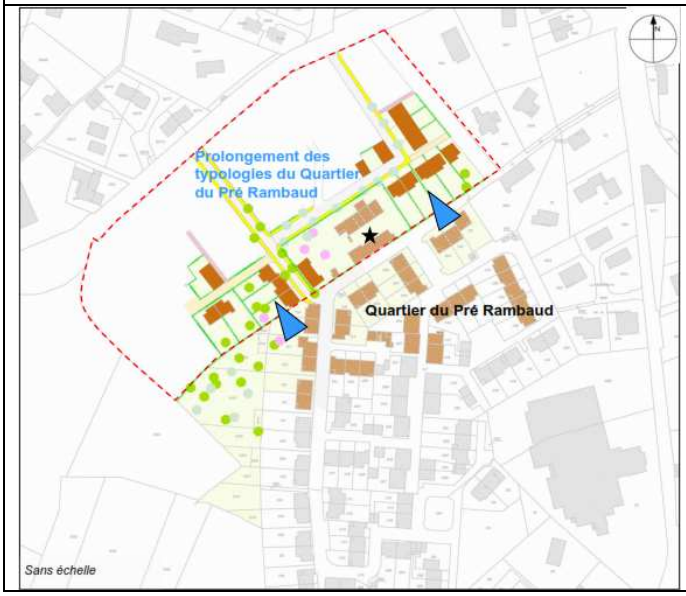
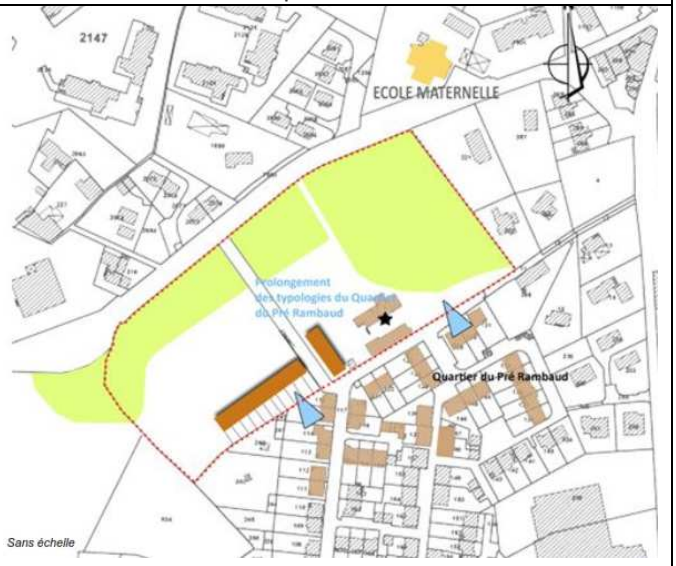
~~Des hauteurs de type R+2 seront proposées pour apporter une structuration malgré le recul.~~

Des hauteurs jusqu'à R+3 pourront être autorisées pour apporter une structuration malgré le recul.

Le principe de front bâti n'est plus retenu comme une prescription de l'OAP. Cette modification est une conséquence de la concentration des constructions à réaliser en dehors des zones humides. La levée de cette prescription doit donc permettre la réalisation de tous les logements dans les parties non-concernées par la zone humide. Le principe de hauteur de type R+2, qui n'était pas une prescription en soi, est également levé est remplacé par l'affichage d'un principe de hauteur autorisée jusqu'à R+3 avec maintien de la notion de structuration générale. Le principe de bonne intégration des constructions par rapport au bâti existant reste assuré par les prescriptions de transitions et de hauteur que doit assurer l'OAP entre les secteurs de la Marelle et celui du quartier du Pré Rambaud (voir p.14 du cahier des OAP).

- <u>Modification du schéma de principe relatif à l'orientation encadrant la typologie des formes urbaines du côté Pré Rambaud</u>

Les prescriptions concernant cette partie ne sont pas modifiées mais l'image possible de l'implantation des constructions est adaptée aux modifications apportées dans les autres parties.

Schéma avant modification	Schéma après modification
	

Le schéma de principe relatif à la typologie du bâti du côté Pré-Rambaud est modifié dans son affichage de manière à prendre en compte le fait que la partie Est du tènement ne recevra pas de construction.

- <u>Levée du principe de suppression de la zone humide à l'Est du tènement pour l'affirmation de l'évolution de cet espace</u>

3 - La zone humide

- **Sa préservation**

1 - au sud-ouest de la rue de l'Isère ; la zone humide se prolonge sur la zone agricole.

2 - au nord-est de la rue de l'Isère ; la zone humide est maintenue le long de la rue des Ecoles.

- ~~**Sa suppression**~~ **Son évolution**

~~3 - une partie de la zone humide disparait au profit de l'urbanisation. Cette disparition devra faire l'objet de mesures de compensation.~~

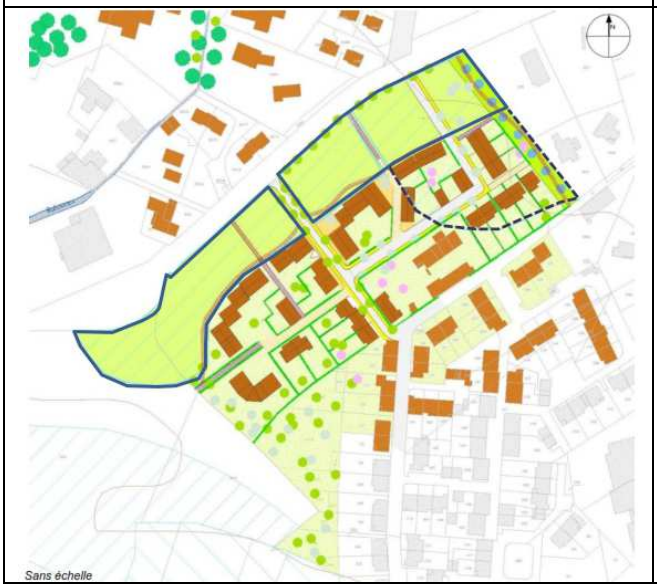
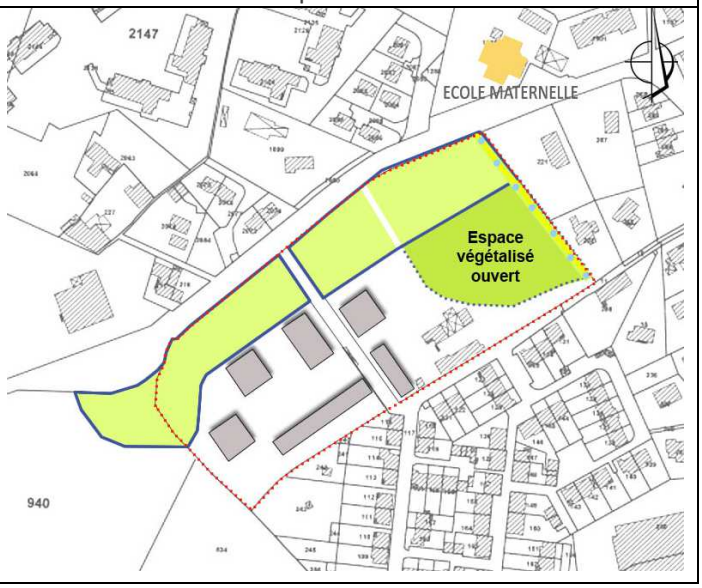
3 - Une partie de la zone humide est préservée des constructions et accueillera un espace végétalisé ouvert.

- **Un impact maîtrisé**

L'impact est maîtrisé avec le maintien de plus de 60% de la zone humide.

Alors que l'OAP prévoyait la suppression d'une partie de la zone humide située à l'Est du tènement, la modification dont l'objet est d'améliorer la préservation de la zone humide ne permet plus la réalisation de constructions sur cette partie. Sans parler d'une préservation complète, la modification définit l'évolution de cette partie qui ne pourra pas recevoir de construction mais devra voir la réalisation d'un espace végétalisé ouvert.

Le schéma de principe relatif à la thématique de la zone humide voit son affichage modifié avec prise en compte de la concentration des logements au sud du tènement, la modification des illustrations qui impliquaient la réalisation d'un front bâti le long de la rue des écoles et l'affirmation d'un espace végétalisé ouvert à l'Est.

Schéma avant modification	Schéma après modification
	

- Suppression de l'affirmation d'un principe de second accès à la rue des écoles pour les constructions à l'Est du tènement.

Concernant les voies et accès de l'OAP, une seule modification est apportée concernant les accès potentiels identifiés par l'OAP pour desservir l'Est du tènement en matière de véhicules et de modes-doux. Ce secteur n'étant plus concerné par des constructions, ces principes d'opportunité ne sont plus affichés dans l'OAP dans sa partie littérale et dans sa partie graphique.

- **Hiérarchiser le réseau :**

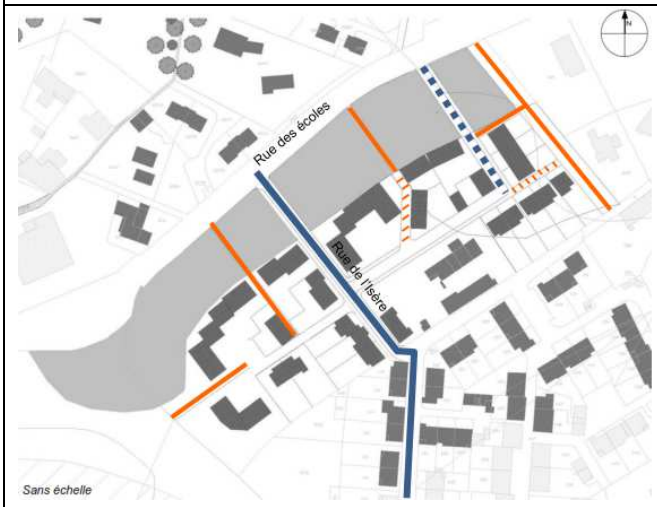
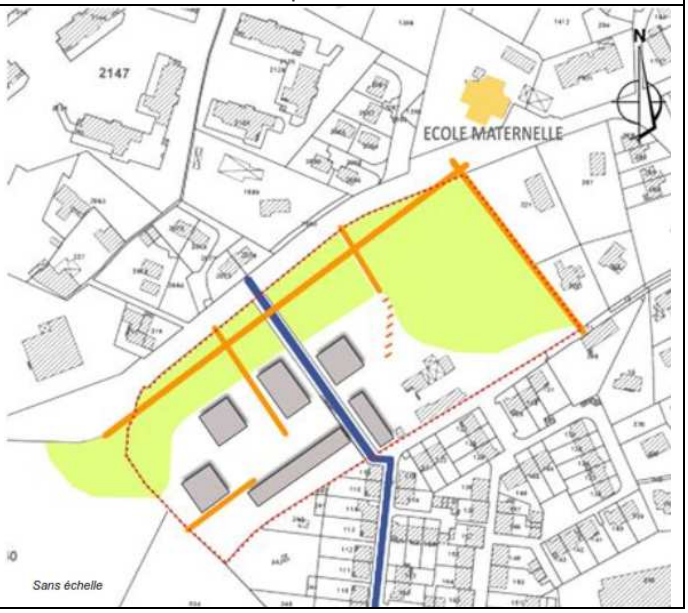
Le réseau principal s'appuie sur la rue de l'Isère (également accès au quartier du Pré Rambaud) ;
Cet axe nécessitera des aménagements complémentaires notamment en faveur des modes doux.

~~L'opportunité d'un second accès à la rue des Ecoles sera étudiée au regard :~~
- ~~de son impact sur la zone humide,~~
- ~~des liaisons modes doux mises en œuvres.~~

Des typologies de voies différentes devront être proposées comme par exemple des voies mixtes piéton - voiture. Ces voies seront positionnées en cohérence avec les cheminements piétons.

- **Organiser les liaisons douces**

Ouvrir le quartier au travers des liaisons modes doux vers la rue des Ecoles et ses équipements, selon la faisabilité et la préservation de la zone humide.
Assurer une connexion et une cohérence entre les différents chemins créés.

Schéma avant modification	Schéma après modification
	

- <u>Modification de la synthèse de l'OAP reprenant toutes les modifications explicitées précédemment</u>

SYNTHESE DE L'ORIENTATION

EN TERMES DE STRUCTURATION URBAINE

- Organiser le développement du secteur de manière à prolonger la structure bâtie liée à la typologie des constructions,
- N'autoriser sur le site que des volumétries de construction adaptées au volume bâti existant,
- ~~Constituer un front urbain le long de la rue des Ecoles,~~

EN TERMES DE PROGRAMME

- Permettre ~~jusqu'à~~ environ 60 logements de formes intermédiaires et de petits collectifs sur le site,
- Favoriser la mixité sociale : la Commune a délimité une servitude au titre de l'article L.123-2b° du Code de l'Urbanisme pour la mixité sociale. L'opération devra mettre en œuvre 30% de logements sociaux minimum.

EN TERMES DE PAYSAGE

- Protéger et valoriser la zone humide, faire évoluer la zone humide à l'est du ténement en espace vert végétalisé
- Créer un accompagnement végétal cohérent avec l'histoire du site (vergers, zone humide).

EN TERMES DE VOIES ET CHEMINEMENTS PIETONS

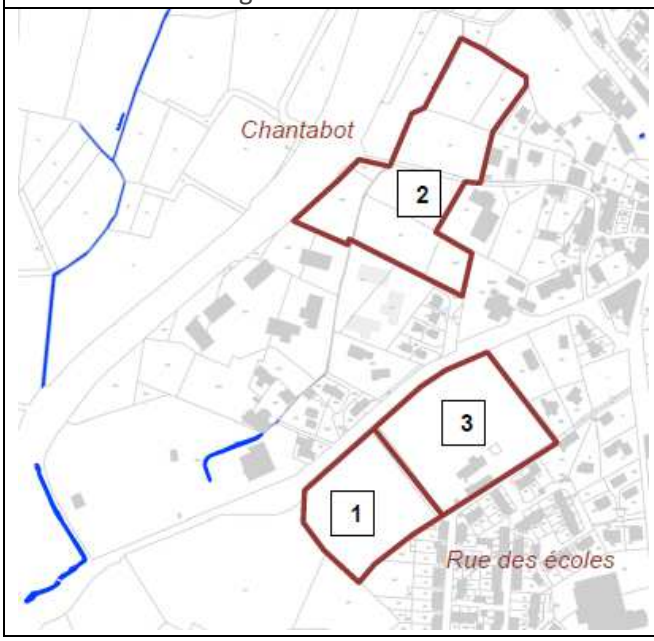
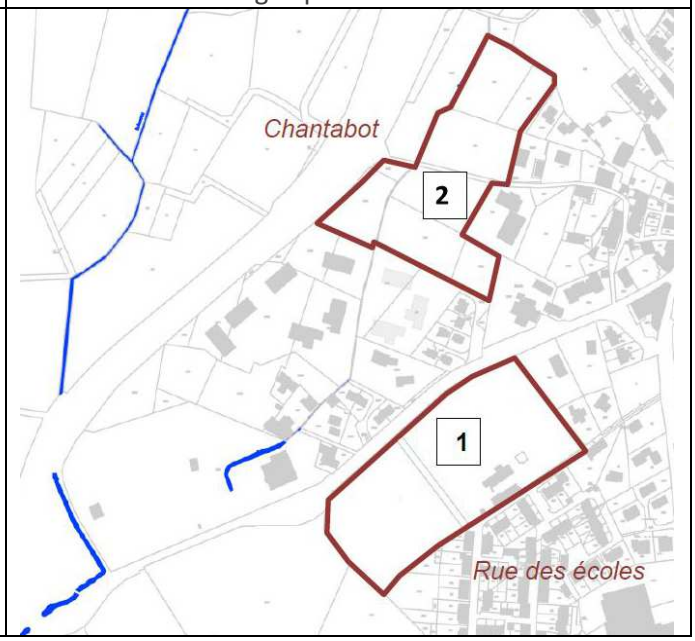
- Etablir une continuité des cheminements piétons entre les futures constructions et les quartiers environnants.

Schéma avant modification	Schéma après modification
	

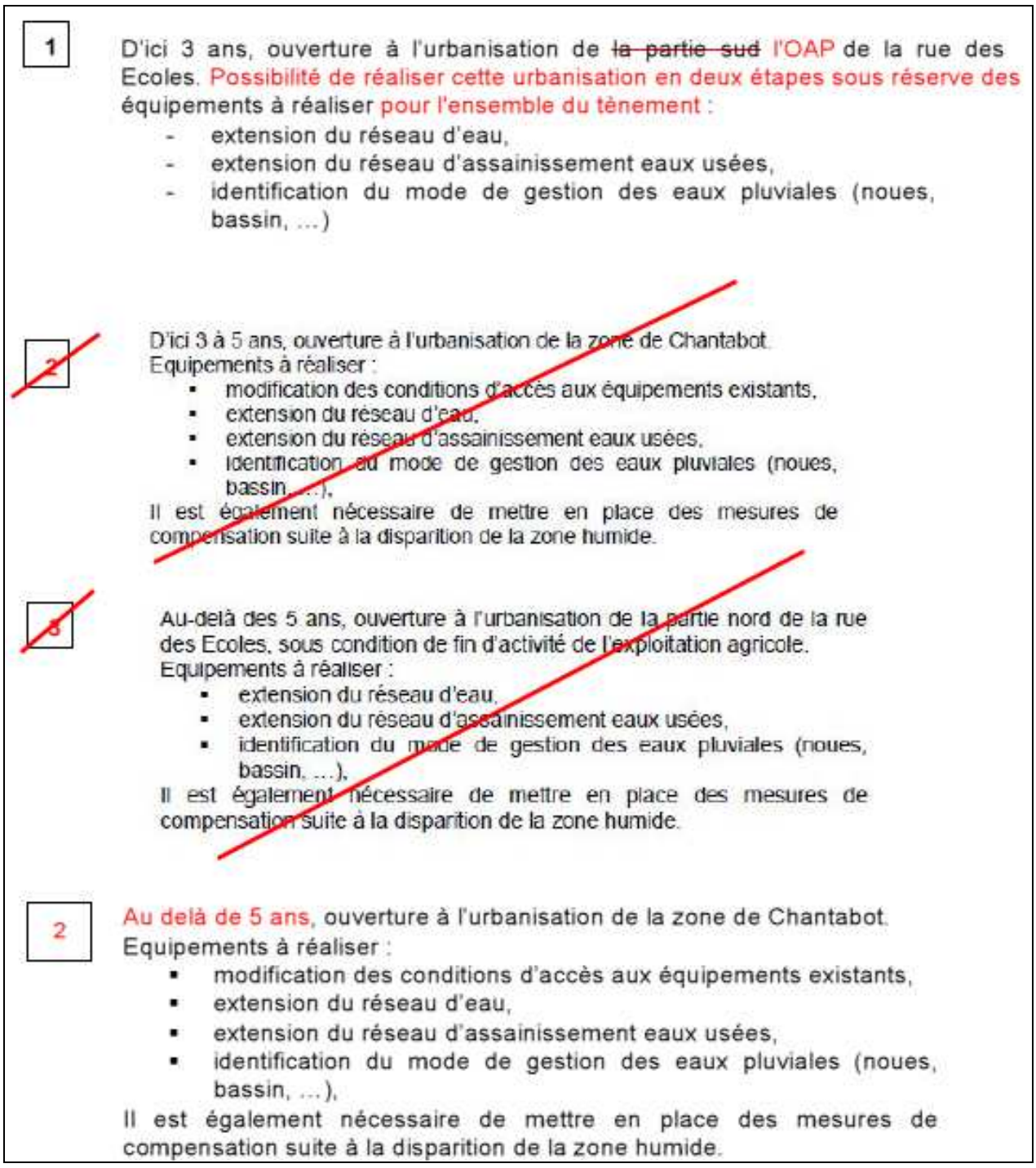
Comme pour l'ensemble des schémas de principes présentés précédemment, la modification fait apparaître la présence de l'école maternelle proche du site.

IV.1.4. Modification du phasage des OAP

Le phasage des OAP est également modifié pour tenir compte des modifications apportées à l'OAP de la rue des Ecoles. L'ensemble des constructions étant concentré plutôt sur la partie sud du tènement, il n'est plus nécessaire de prescrire son urbanisation en deux phases. Ainsi, alors que le PLU prévoyait trois phases distinctes et séparées dans le temps pour la réalisation des deux OAP, la modification réduit ce chiffre à deux phases correspondant chacune à l'urbanisation complète et entière de chacune des OAP.

Phasage avant modification	Phasage après modification
	

Les prescriptions littérales sont également modifiées afin de prendre en compte ces modifications.



Les deux parties de l'OAP de la rue des Ecoles sont réalisables à partir de 3 ans après l'approbation du PLU en maintenant une possibilité de réaliser l'opération en deux étapes. Toutefois, les réseaux devront être réalisés en totalité et en une seule fois. Le principe d'urbanisation sous condition de fin d'activités de l'exploitation agricole existante est supprimé du fait de la densification moindre autour du bâtiment dans la version modifiée de l'OAP.

L'OAP de Chantabot pourra être réalisé dans un deuxième temps mais à partir de 5 ans après l'approbation du PLU afin de positionner plus en avant cette opération et de manière à lisser le développement résidentiel comme le définissait le PLU dans sa version avant modification.

IV.1.5. Modifications complémentaires concernant le règlement des zones AU et AUB

Une modification est apportée au règlement en conséquence des changements apportés à l'OAP de la rue des Ecoles.

ARTICLE AUB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées, les ouvrages de distribution d'électricité. et autres superstructures exclus.

2 - Règle

- Les hauteurs des constructions à destination d'habitation, d'équipements et d'activités devront respecter les principes d'épannelage énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation soit :
  - Constructions le long de la rue des Ecoles : hauteur maximale de 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
  - Constructions le long du Pré Rambaud : hauteur maximale 8,5 mètres au faîtage. En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 7 mètres à l'acrotère.
- **Dans l'ensemble de la zone**, la hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

Puisqu'il est explicité dans l'OAP des écoles que des hauteurs jusqu'à R+3 sont autorisées le long de la zone humide protégée, il est également indiqué dans le règlement de la zone AUB que la hauteur maximale des constructions se mesure au faîtage mais aussi à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

IV.2 Contenir une densification trop forte en zone UD et ses sous-zones en modifiant les dispositions réglementaires en matière de prospect et d'espaces verts

IV.2.1. Objet et justification de la modification

La commune de La Buisse a connu depuis l'approbation de son PLU un développement résidentiel marqué dans la zone UD et ses sous-zones. Conformément aux intentions du législateur (loi SRU, Lois-cadre Grenelle, loi ALUR…), l'objectif du PLU de la Buisse est de favoriser une consommation rationnelle de l'espace, limitant la consommation des terres agricoles et naturelles par la densification du développement urbain dans ses parties centrales. Ces parties centrales sont classées par le règlement en zone UA, UB, UC et des zones à urbaniser à proximité immédiate du centre-bourg ont été définies pour le développement résidentiel nouveau (OAP de « Chantabot » et « rue des Ecoles »).

- **Situation de la zone UD et ses sous-zones**

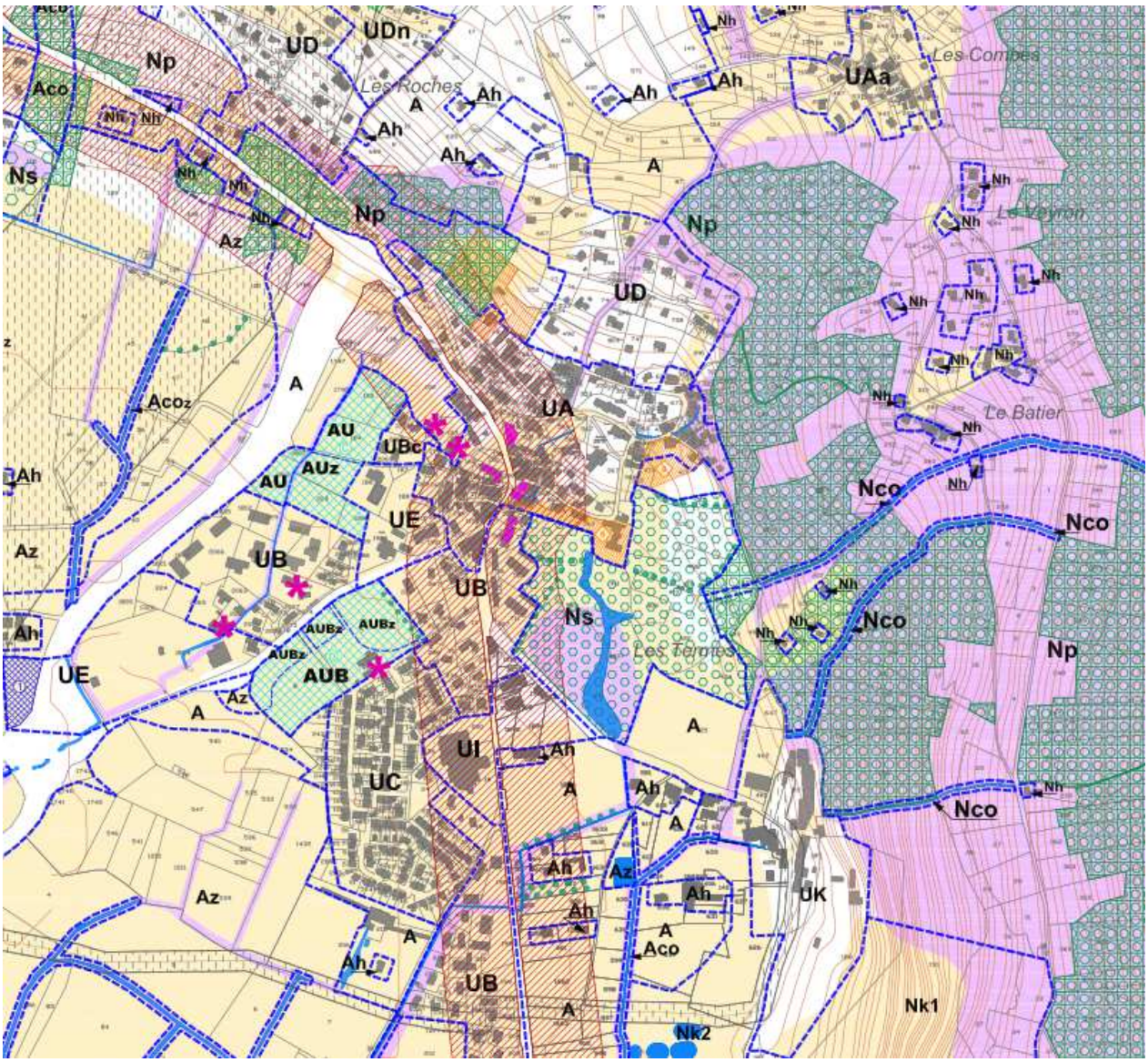


Figure 5. Localisation du centre-bourg, des zones d'habitat dense (UA, UB, UC) et de développement résidentiel (AU, AUB…). Source : PLU de la Buisse

La zone UD et ses sous-zones concernent les secteurs pavillonnaires peu denses localisés de manière éparse sur le territoire communal, sans cohérence quant à leur étalement (mitage des terrains agricoles), sans structure urbaine fonctionnelle et qualitative, peu efficace fonctionnellement et couteux au regard des équipements publics (réseaux d'assainissement notamment). Ces secteurs diffus sur le territoire et le plus souvent éloignés des équipements publics et collectifs favorisent l'usage des véhicules motorisés dont la limitation est pourtant rendue nécessaire dans la lutte contre la production des gaz à effet de serre.

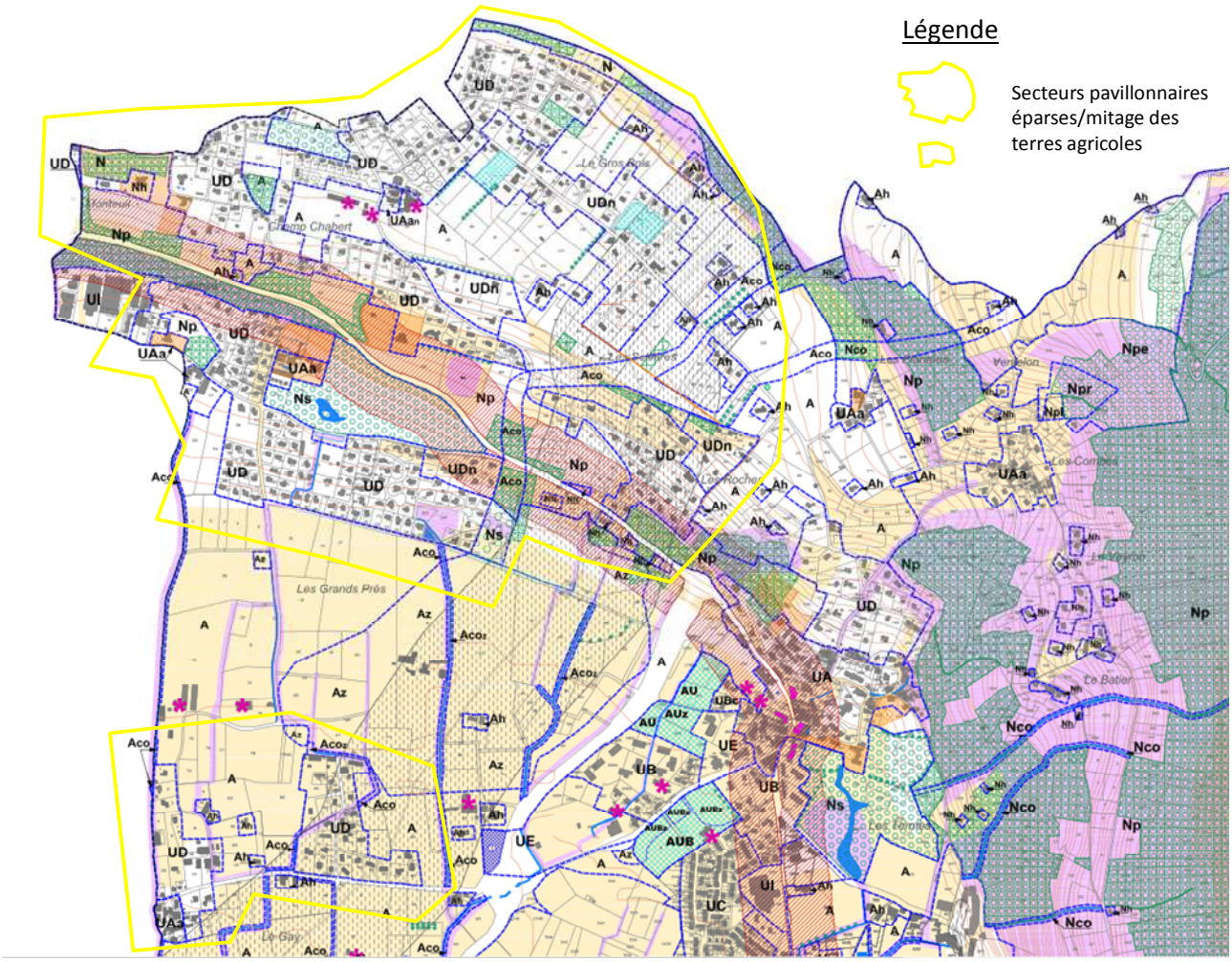


Figure 6. Localisation des secteurs pavillonnaires classés en zone UD et ses sous-zones. Source 2BR

Au regard de la structure viaire peu drainante (souvent en impasse) des secteurs classés en zone UD, une densification excessive de ces secteurs génèrerait des problématiques de circulation. Aussi, afin d'assurer un développement équilibré et qualitatif du territoire communal, il est important, dans le cadre du PLU en vigueur de mettre en place les outils assurant la densification prioritaire des secteurs centraux de la commune.

Depuis l'approbation du PLU en 2013, les zones UD ont connu un dynamisme non-anticipé dans le projet de territoire défini par le document d'urbanisme. Ce dynamisme vient déséquilibrer le développement démographique par rapport à la stratégie de densification du centre-ville fixée dans le PADD. De plus, la pression foncière tend à générer des mécanismes de densification qui remettent en cause la morphologie et le fonctionnement des tissus concernés. Ainsi, les règles de prospect et de surface des espaces libres de construction sont, au regard de la pression foncière non identifiée au moment de l'élaboration du document d'urbanisme, dépassées et insuffisantes pour encadrer les projets de construction et d'aménagement des zones UD dans le respect des capacités d'accueil de ces zones et de leurs caractéristiques urbaines et paysagères.

- **Dynamique de la construction et de la consommation foncière depuis 2013**

Au vu des repérages des terrains urbanisés depuis l'approbation du PLU en date du 18 novembre 2013 (voir figures 7 et 8), la commune a connu un très fort développement ces dernières années en zone UD et connaît un risque d'une densification encore plus forte pour les années à venir.

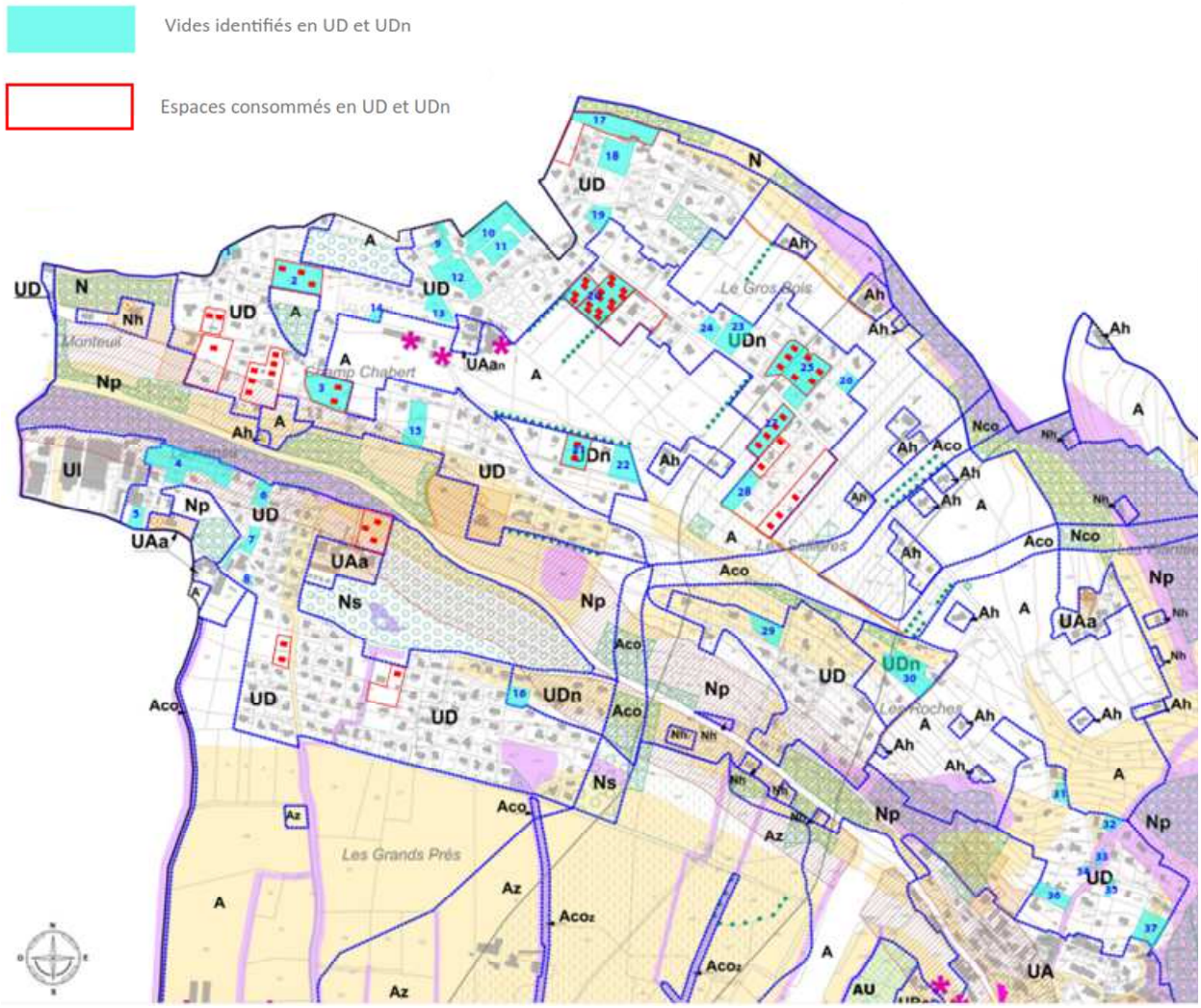


Figure 7. Consommation foncière et dynamique de construction en zone UD depuis 2013, partie nord. Source 2BR

La zone UD et ses sous-zones connaît depuis l'approbation du PLU en 2013 un fort dynamisme de construction et de consommation foncière.

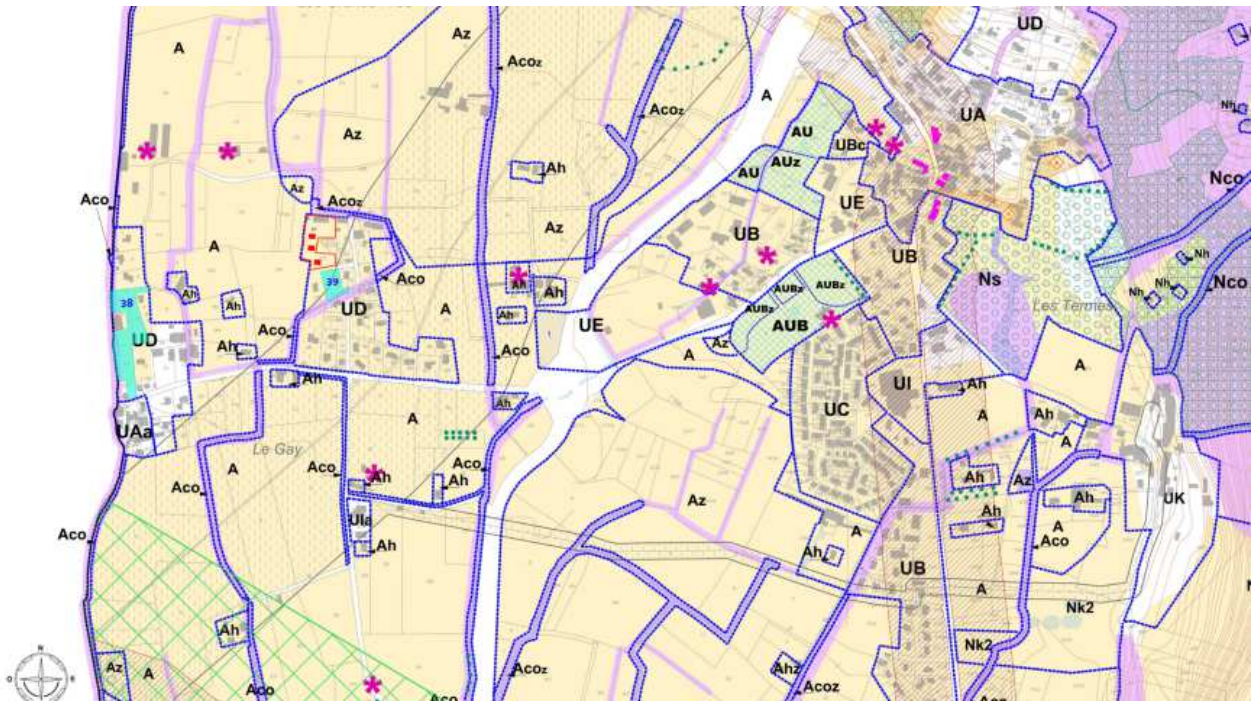


Figure 8. Consommation foncière et dynamique de construction en zone UD depuis 2013, partie sud. Source 2BR

Sur ces cartes apparaissent les surfaces des capacités foncières en UD et UDn identifiées par le PLU au moment de son approbation :

- A la date d'approbation du PLU, la surface identifiée et dédiée à l'urbanisation dans les zones UD et UDn s'élève à 9.33 hectares (39 vides identifiés).

Or, 57 logements ont été produits depuis 2013 dans la zone UD et ses sous-zones en ne consommant que 3.2 ha sur les 9.33 identifiés par le PLU. Cette situation est le résultat de mécanismes de densification et divisions foncières qui a permis la mise à contribution de terrain non identifiés dans le PLU. Ainsi, près de 35 logements ont été réalisés dans les vides urbains identifiés (soit 11.5 logements par hectares), le reste a donc été réalisé par processus de densification des terrains non-identifiés.

Il reste ainsi à ce jour 6.12 hectares de vides constructibles en zone UD ce qui permettrait la réalisation de nombreux autres logements (minimum 70 au regard de la densité moyenne appliquée dans les vides urbains identifiés depuis 2013 et sans prendre en compte les capacités de densification non-identifiée).

Surfaces des capacités foncières en UD et UDn (Avant)

N°	Surfaces (m2)
1	306
2	4040
3	4010
4	6130
5	911
6	1020
7	379
8	222
9	1290
10	4390
11	1980
12	3470
13	1680
14	390
15	3180
16	1230
17	4420
18	2880
19	1230
20	8140
21	2550
22	2350
23	2380
24	980
25	6870
26	806
27	3130
28	2010
29	1930
30	3880
31	630
32	657
33	324
34	145
35	300
36	1360
37	2700
38	7380
39	1710
TOTAL	**93390**

Consommation foncière zone UD 2013-2017

Surfaces des capacités foncières en UD et UDn (Après)

N°	Surfaces (m2)
1	306
4	6130
5	911
6	1020
7	379
8	222
9	1290
10	4390
11	1980
12	3470
13	1680
14	390
15	3180
16	1230
18	2880
19	1230
22	2350
23	2380
24	980
25	995
26	806
28	2010
29	1930
30	3880
31	630
32	657
33	324
34	145
35	300
36	1360
37	2700
38	7380
39	1710
TOTAL	**61225**

Vides consommés en UD et UDn (m2)	**32165**

Compte tenu de la volonté des élus de conserver le cadre « bucolique » du lieu et de vouloir affirmer la centralité du centre-bourg par la commune souhaite modifier certains points du règlement afin de ne pas permettre la poursuite de cette densification de la zone UD non prévue et non souhaitée dans ces ordres de grandeurs dans son projet de développement. Les modifications ont donc pour objectif de n'autoriser qu'une densification acceptable de ces secteurs en accord avec les objectifs du PADD.

- **Analyse des caractéristiques urbaines et paysagères par secteurs**

On compte 5 secteurs de la commune classés en zone UD. Chacun de ces secteurs présente des problématiques urbaines et paysagères qui justifient, dans le cadre du projet de développement de territoire fixé par le PLU approuvé en 2013, de ne pas permettre une densification trop forte. Le développement plus important que prévu par le PLU qui montre un encadrement insuffisant de ces secteurs par les règles de la zone UD.

Le Pansu

Le secteur du Pansu est situé au-dessus de la pleine des Grands Près et en dessous de la RD 1075 et du secteur de Champ Chabert. Le relief existant au-dessus du hameau ainsi que la RD forment une véritable frontière vers les secteurs de Champ Chabert. Il n'existe pas de continuité entre ces deux secteurs.



Figure 9. Situation fonctionnelle du secteur de Pansu. Source : 2BR

Au point de vue de l'organisation urbaine et viaire, le secteur du Pansu est véritablement enclavé sous la RD 1075 et sous les reliefs de Monteuil-Champ-Chabert. Cet enclavement s'ajoute à un éloignement du centre-ville de la Buisse située à 1 km environ en passant par la route RD 1075. De plus, l'accès ou la sortie en véhicules par la RD 1075 sont complexes et dangereux du fait de la forte circulation sur cet axe important. Il n'est d'ailleurs pas possible d'accéder aux voies de desserte du Pansu (Chemin du Pansu et chemin de la Carle en orange sur le plan précédent) qu'en venant de la Buisse-Centre. Les véhicules arrivant de Coublevie doivent descendre jusqu'au rond-point à l'entrée de La Buisse-Centre pour pouvoir faire demi-tour et s'insérer sur ces voies de dessertes. La même contrainte s'applique aux véhicules souhaitant se diriger vers Coublevie. Par conséquent, la distance des flux de circulation des habitants et usagers du hameau est multipliée (ce qui a pour conséquence d'augmenter le trafic routier, multiplier les risques d'accident, augmenter la production des gaz à effet de serre). Concernant les circulations piétonnes, aucune voie ne dispose d'aménagement piéton suffisamment sécurisé à l'intérieur du Pansu et vers La Buisse Centre. Etant données ces circonstances et les distances, les circulations piétonnes vers le centre de la Buisse sont extrêmement difficiles et dangereuses. L'accès aux arrêts de bus depuis les habitations reste dangereux pour les usagers piétons. Or l'ensemble des équipements publics et collectifs, commerces et services sont situés au centre de la Buisse, à Coublevie ou à Saint Jean de Moirans.

Il s'agit donc d'un secteur peu intégré du point de vue urbain et générateur de déplacements polluants et dangereux. Une densification supérieure à celle envisagée dans le projet de PLU n'y est donc pas

souhaitable, afin de ne pas aggraver les problématiques d'urbanisation de ce secteur au-delà du comblement des dents creuses existantes et dans le respect de la morphologie urbaine et des caractéristiques paysagères des lieux.

- Artificialisation des sols et gestion des eaux pluviales

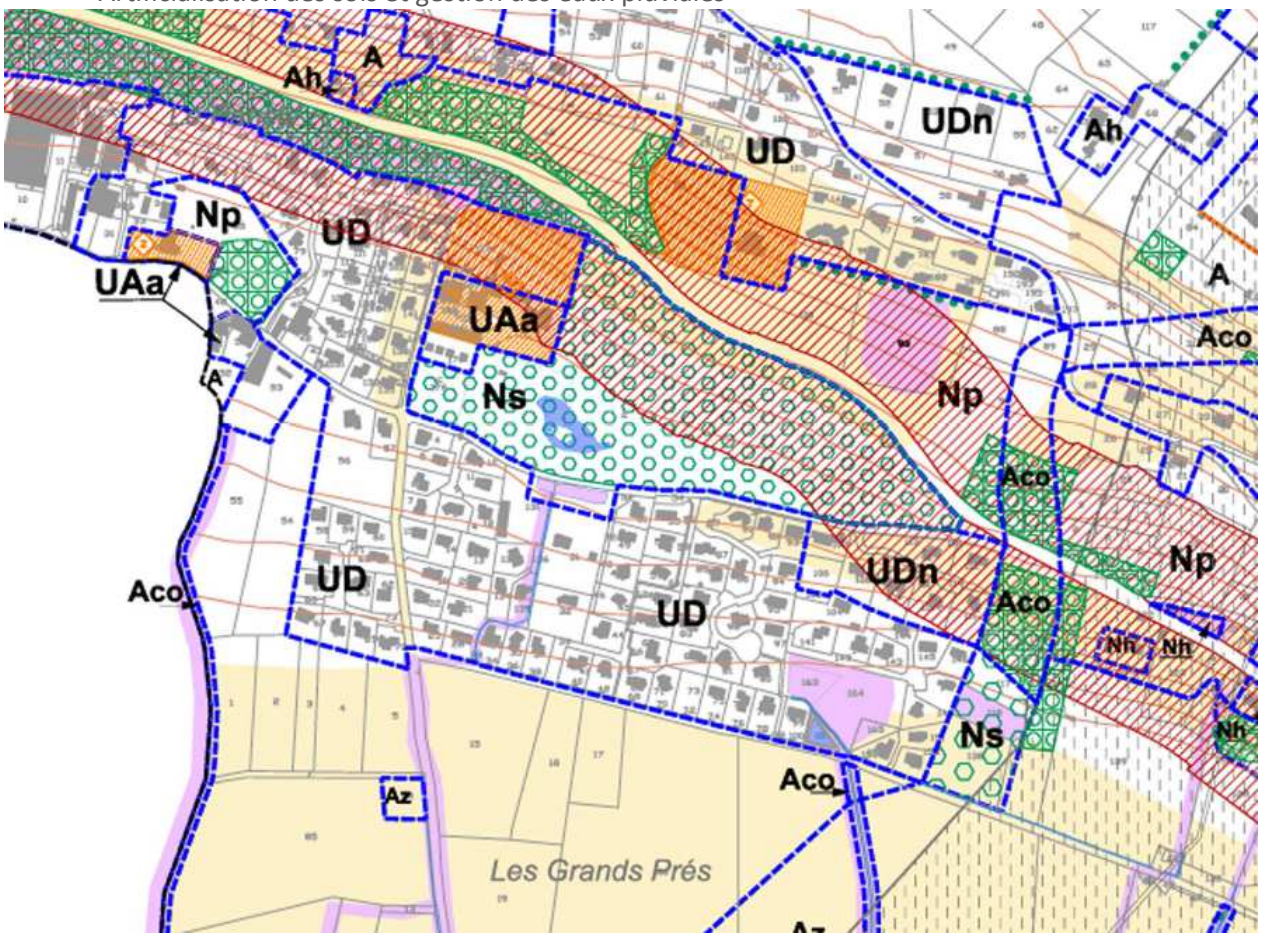


Figure 10. Extrait du plan de zonage. Source PLU La Buisse avant modification

Le secteur du Pansu est localisé dans un secteur marqué par un relief notable. Cette situation fait de la question de la gestion des eaux pluviales un enjeu décisif. Or, face au risque d'une trop forte densification et donc d'une artificialisation en moyenne plus importante que celle déjà développée dans le hameau, aucun aménagement spécifique n'a été prévu dans le projet de PLU. La densification connue durant ces dernières années génére un facteur d'artificialisation supérieur à celui prévu par le PLU et donc des risques en matière de gestion des eaux pluviales. Ainsi, il est important de maintenir la présence de surfaces non-imperméabilisées suffisantes sur le hameau. Etant donné le fait que, au regard de la densification récente, les règles de la zone UD s'avèrent insuffisantes pour garantir dans les nouveaux projets des surfaces perméables en quantité proche de celle connue dans le hameau, il est nécessaire de renforcer les règles de surface d'espace libre en zone UD. Les règles actuelles de la zone UD ne permettan past de contenir une forte densification sur ces secteurs (ce que démontre la pression foncière sur ces quatre dernières années, il est important d'assurer le maintien d'une surface importante de terrain libre de construction. Ainsi, des mesures sur les espaces libres doivent être renforcées afin de contrer la forte pression foncière sur la zone UD du Pansu.

- Intégration paysagère et architecturale des constructions

Dans la zone UD du Pansu, la très grande majorité des constructions existantes présentent une distance égale ou supérieure à 5 mètres des voies et emprises publiques. Or, l'article UD 6 permet sous réserve des hauteurs des bâtiments nouveaux, des retraits inférieurs à 5 mètres de l'alignement. Face au phénomène de densification des zones UD et pour prévenir la réalisation de constructions qui, dans une recherche de

trop forte optimisation foncière, aurait tendance à s'implanter de manière très proche des limites de références et ainsi remettre en cause l'ordonnancement architectural de la zone, il convient de renforcer les règles de prospect.



Figure 11. Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites de références du Pansu. Source : Géoportail 2017 et 2BR.



Figure 12. Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites séparatives du Pansu. Source : Géoportail 2017 et 2BR.

Concernant les distances avec les limites séparatives, le règlement autorise un prospect correspondant à la moitié de la différentes d'altitude entre la limite séparative et tout point du bâtiment. Sachant qu'un bâtiment en R+1 présente une hauteur de façade minimum de 6 mètres, le prospect autorisé serait de minimum 3 mètres. Pour un bâtiment de R+0, de hauteur de façade de 3 mètres, la distance minimum imposée est de 1,5 mètre. Or, une majorité notable de bâtiments présente des implantations supérieure à 3 mètres.

Ainsi, la permissivité des règles de prospect a participé à la dynamique de forte densification non prévue dans les secteurs UD. En plus du problème de calibrage des capacités résidentielles prévues dans le PLU et des réponses à ce développement non prévues par la commune en matière d'équipements et services publics, cette densification remet en cause l'ordonnacement du bâti de dans le secteur du Pansu. Or, la commune souhaite préserver ces caractéristiques.

Il en est de même des perspectives paysagères qui, du fait du relief du secteur, sont particulièrement importantes depuis le hameau et vers les secteurs des Grands Près et vers les grands paysage de la plaine et de la montagne.



Figure 13. Vue vers le grand paysage de plaine depuis le Pansu. Source 2BR



Figure 14. Vue vers le grand paysage de montagne depuis le Pansu. Source : 2BR.

Les Roches – Champ Chabert – Monteuil

Des problématiques similaires au Pansu se retrouvent sur les secteurs de Champ Chabert, les Roches et Monteuil avec une problématique plus forte encore concernant la déclivité des terrains concernés et la thématique de gestion des eaux pluviales.

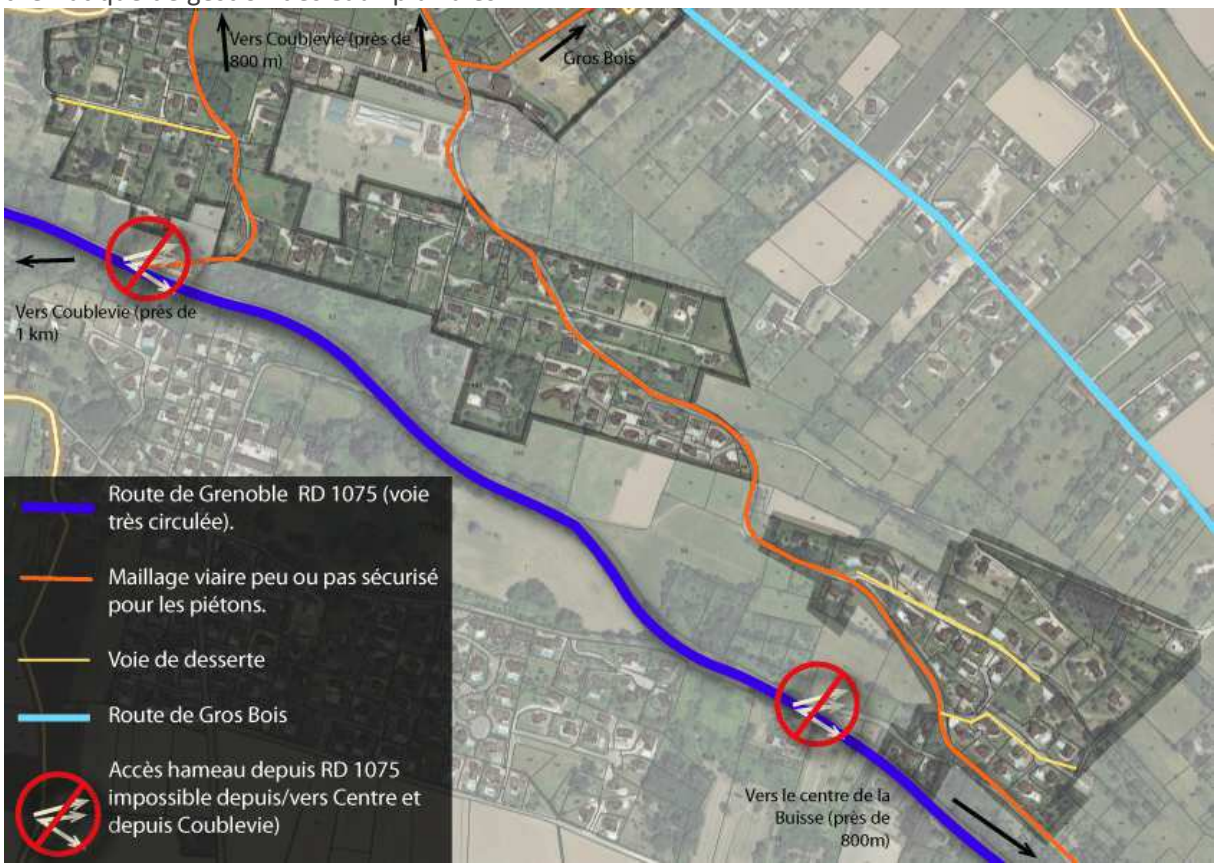


Figure 15. Situation fonctionnelle des 3 secteurs. Source : 2BR

Les secteurs se situent à une distance importante des secteurs centraux et équipés les plus proches, à savoir La Buisse Centre pour les Roches et Coublevie pour Monteuil et Champ Chabert. La circulation piétonne y est très complexe et dangereuse tout comme l'accès par la RD 1075.

- Artificialisation des sols et gestion des eaux pluviales

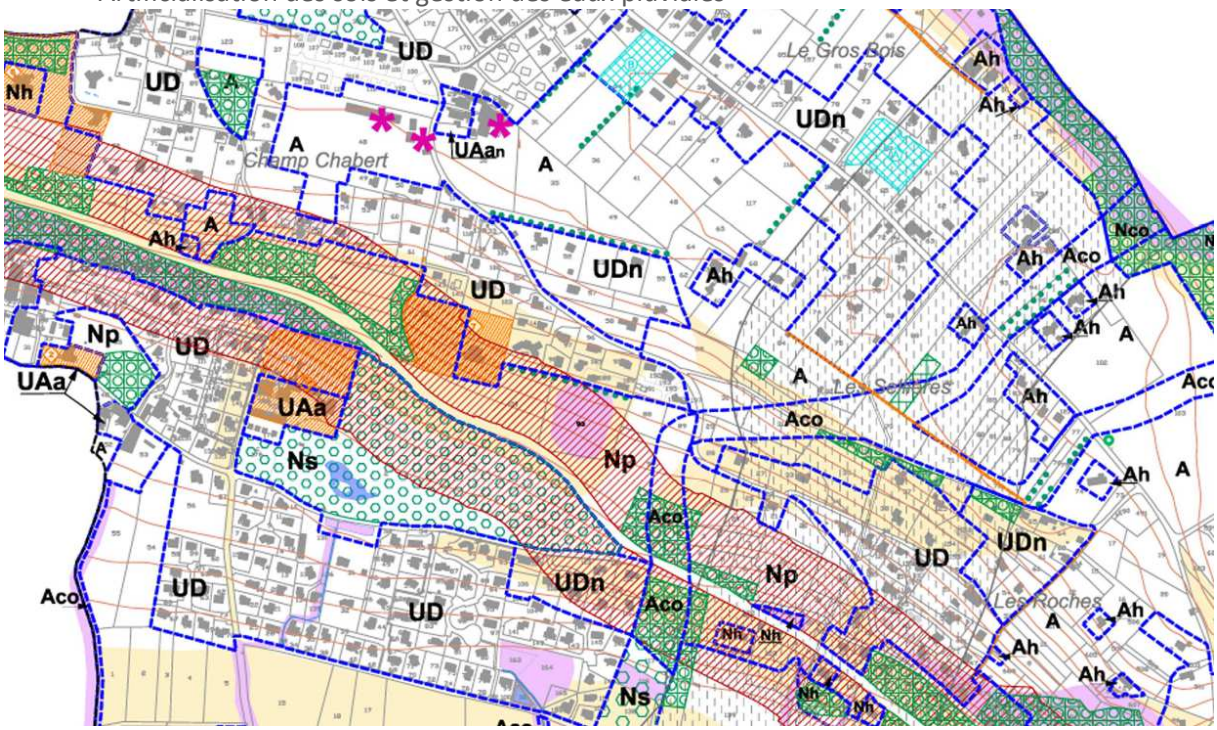


Figure 16. Extrait du plan de zonage. Source PLU La Buisse avant modification

Les secteurs des Roches et de Champ Chabert présentent une déclivité très marquée qui rend décisif l'enjeu de la gestion des eaux pluviales. La partie haute de Monteuil est en revanche moins problématique sur ce point.

- **Intégration paysagère et architecturale des constructions**



Figure 17. Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites de référence et séparatives des Roches. Source : Géoportail 2017 et 2BR.



Figure 18. Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites de référence et séparatives de Champ Chabert. Source : Géoportail 2017 et 2BR.



Figure 19. Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites de référence et séparatives de Monteuil. Source : Géoportail 2017 et 2BR.

Les mêmes logiques de prospect existent dans le tissu bâti existant que sur le secteur du Pansu et démontrent que les règles de la zone UD permettent une densité trop forte par rapport à la situation existante. Certaines opération plus denses sur le secteur de Monteuil, peu nombreuses cependant, se

rapprochent d'une densité permise par le règlement et remettent en cause la morphologie des lieux concernés.

Comme sur les autres hameaux classés en zone UD, le renforcement des règles de prospect est nécessaire afin d'assurer la réalisation de projets en accord avec la morphologie bâtie dominante, mais également afin de protéger les perspectives paysagères qui, du fait du relief du secteur, sont particulièrement importantes depuis le hameau et vers les grands paysage de la plaine et de la montagne.



Figure 20. Vue vers le paysage proche de montagne depuis les Roches. Source : 2BR.



Figure 21. Vue vers le grand paysage de plaine et de montagne depuis Champ Chabert. Source : 2BR.



Figure 22. Vue vers le grand paysage de montagne depuis le Monteuil. Source : 2BR.

Le Gros Bois

Des problématiques similaires au Pansu se retrouvent sur le secteur de Gros Bois.

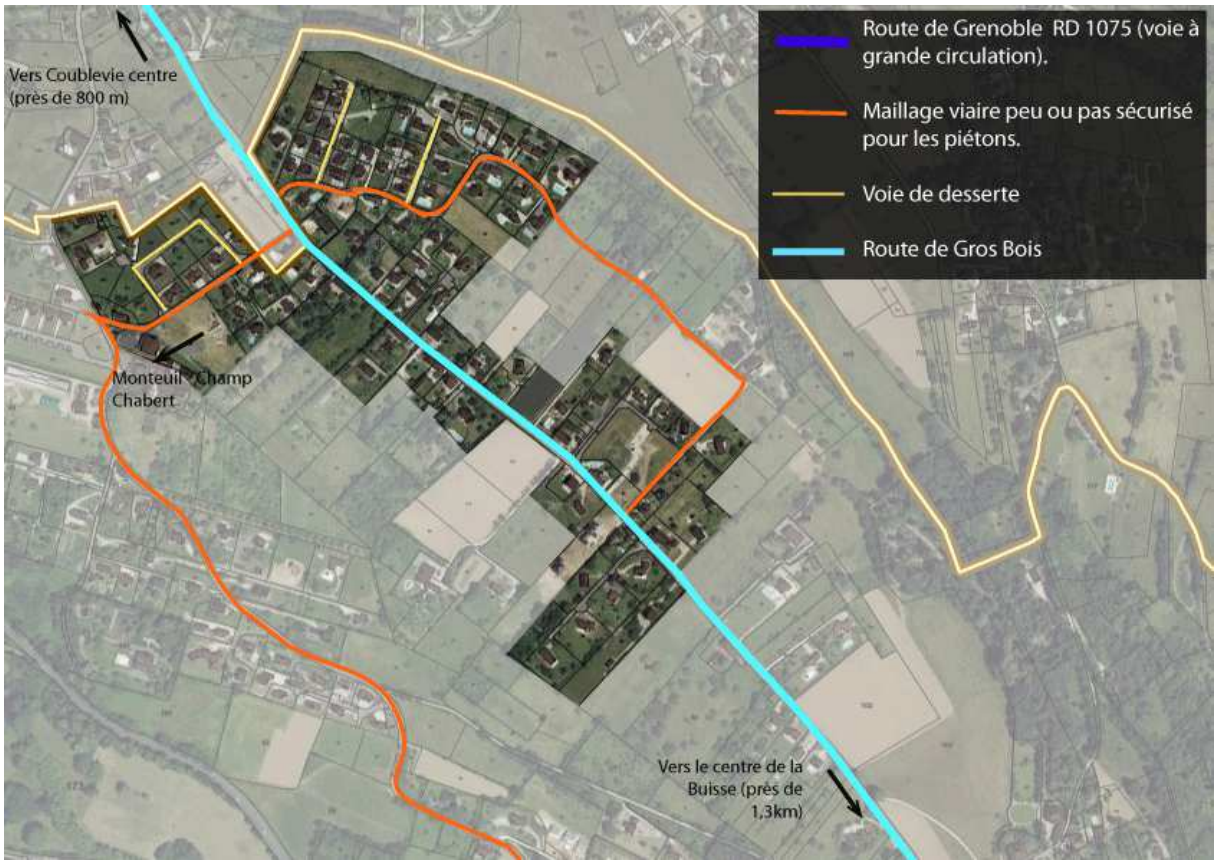


Figure 23. Situation fonctionnelle du secteur de Gros Bois. Source : 2BR

Le Gros Bois connaît des limites fonctionnelles qui ne permettent une trop forte densification, qui irait au-delà du comblement des dents creuses existantes, sans remettre en cause les caractéristiques morphologiques et paysagères existantes. Les opérations d'une densité trop importante viennent aggraver la situation de ces secteurs appelés dans le PLU à ne permettre qu'un développement complémentaire à celui du centre de la commune. Le Gros Bois se situe ainsi à 1.3km du centre de la Buisse et ne présente pas d'aménagement sécurisé pour les piétons.

- Artificialisation des sols et gestion des eaux pluviales

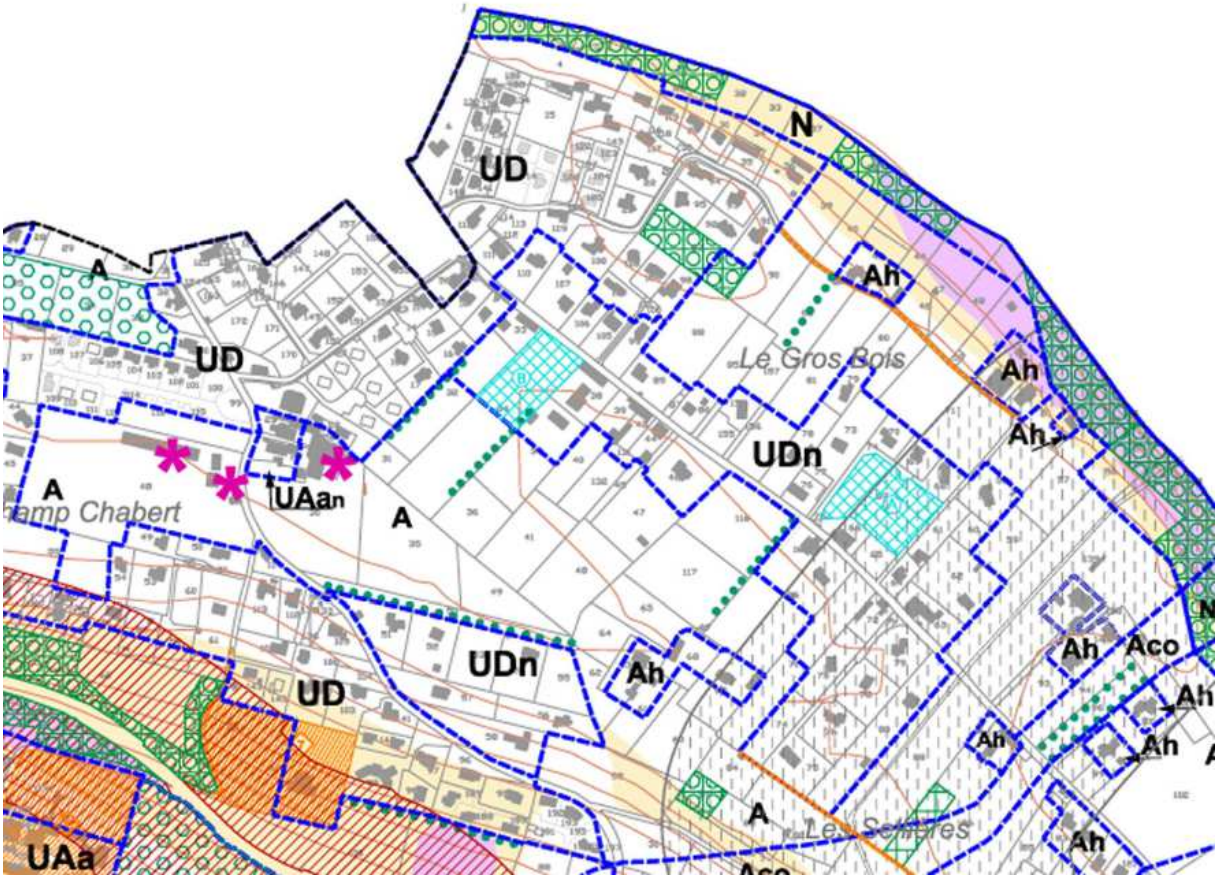


Figure 24. Extrait du plan de zonage. Source PLU La Buisse avant modification

Le secteur de Gros est marqué en ce qui le concerne par un relief globalement limité et offre une pause dans le relief de la commune. La gestion des eaux pluviales y est, par conséquent, moins problématique mais reste un enjeu important à prendre en compte notamment face au phénomène de ruissellement généré sur les reliefs au Nord-Est du plateau.



Figure 25. Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites de référence et séparatives de Gros Bois. Source : Géoportail 2017 et 2BR.



Figure 26. Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites de référence et séparatives de Gros Bois. Source : Géoportail 2017 et 2BR.

Sur le secteur du Gros Bois on peut vérifier que la plupart des bâtiments existants présentent des prospects plus importants que ceux permis par le règlement de la zone UD avant modification. Certains secteurs plus

récents présentent en revanche une densité plus importante et peuvent remettre en cause l'ordonnancement urbain des lieux. Leur multiplication est à limiter afin de ne pas sur-densifier le secteur. Aucun projet plus dense que ceux récents ne peut être permis si l'on veut préserver la cohérence morphologique et paysagère des lieux, or les règles en vigueur dans la zone UD le permettent.

Les bâtiments situés le long de la route de Gros Bois ne sont pas pris en compte dans l'analyse de prospect par rapport aux voies puisqu'une règle spécifique est prévue par le règlement et qu'elle n'est pas concernée par le projet de modification.

Comme sur les autres hameaux classés en zone UD, le renforcement des règles de prospect est nécessaire afin d'assurer la réalisation de projets en accord avec la morphologie bâtie dominante, mais également afin de protéger les perspectives paysagères qui, du fait du relief du secteur, sont particulièrement importantes depuis le hameau et vers les grands paysage de la plaine et de la montagne.



Figure 27. Vue vers le grand paysage de montagne depuis le Gros Bois. Source : 2BR.

Secteur de la Grande Montée

Des problématiques similaires au Pansu se retrouvent sur le secteur de la Grande Montée.

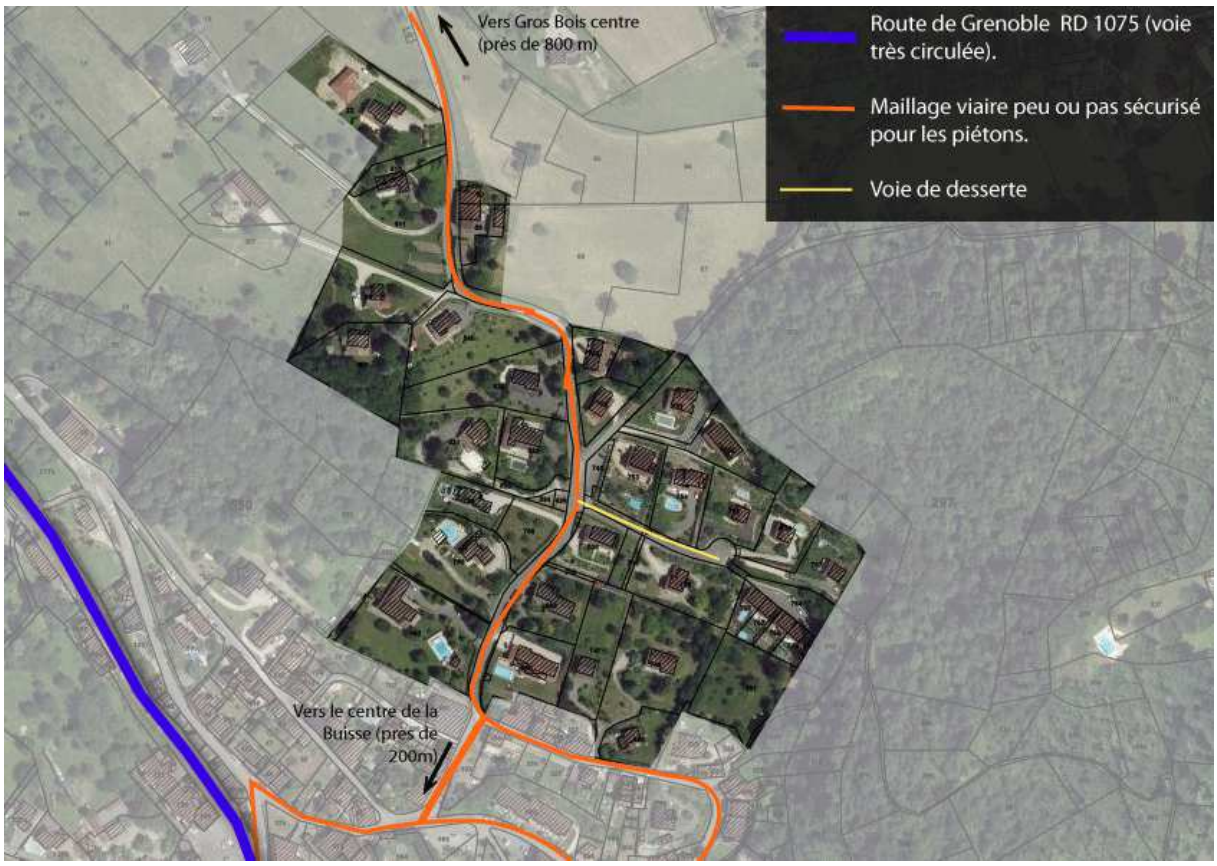


Figure 28. Situation fonctionnelle du secteur de la Grande Montée. Source : 2BR

Le secteur de la Grande Montée situé entre le centre-ville et le Gros Bois présente de fortes limites d'infrastructure viaire malgré sa proximité relative avec le centre de la Buisse (200 mètres). En effet, l'accès piéton au centre est rapide mais il n'est pas sécurisé.

- Artificialisation des sols et gestion des eaux pluviales

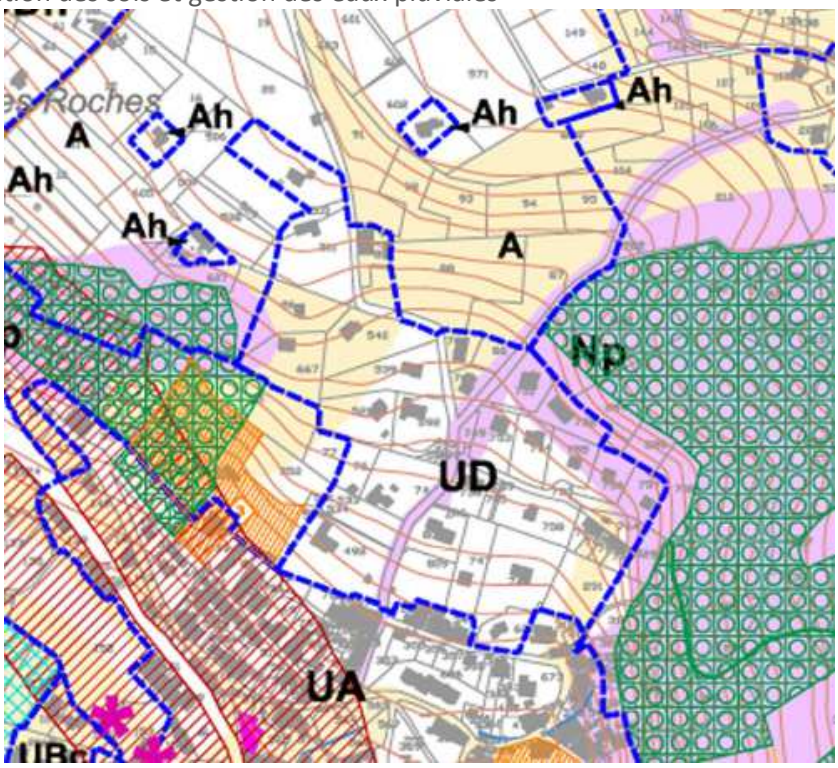


Figure 29. Extrait du plan de zonage. Source PLU La Buisse avant modification

La déclivité est très forte sur le secteur de la Grande Montée et rend impératif le contrôle de l'imperméabilisation des sols. Toute densification trop importante impliquerait des risques importants en matière de ruissellement.



Figure 30. Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites de référence et séparatives du secteur de la Grande Montée. Source : Géoportail 2017 et 2BR.

Les mêmes logiques de prospect existent dans le tissu bâti existant que sur le secteur du Pansu et démontrent que les règles de la zone UD permettent une densité trop forte par rapport à la situation existante.

Comme sur les autres hameaux classés en zone UD, le renforcement des règles de prospect est nécessaire afin d'assurer la réalisation de projets en accord avec la morphologie bâtie dominante, mais également afin de protéger les perspectives paysagères qui, du fait du relief du secteur, sont particulièrement importantes depuis le hameau et vers les grands paysage de la plaine et de la montagne.



Figure 31. Vue vers le grand paysage de montagne depuis le secteur de la Grande Montée. Source : 2BR.

Le Gay

Des problématiques similaires au Pansu se retrouvent sur les secteurs du Gay.

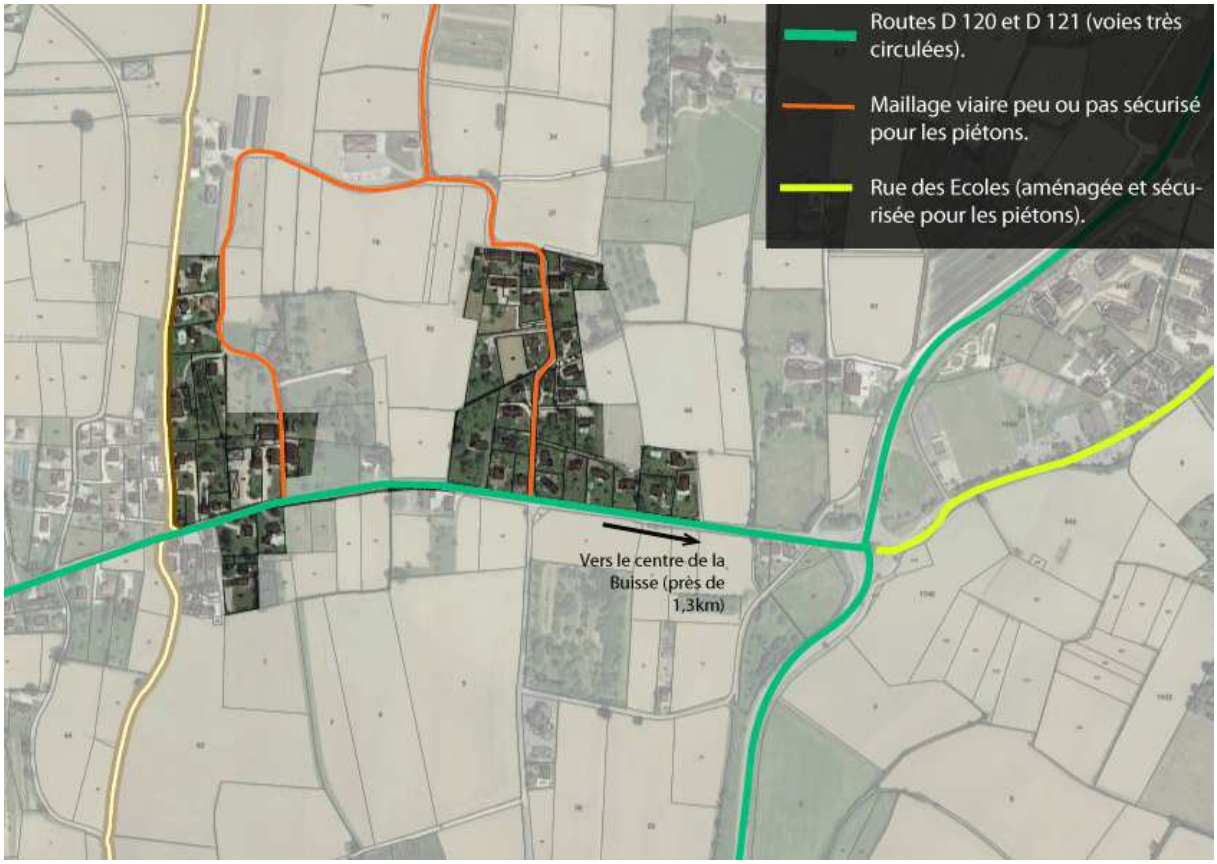


Figure 32. Situation fonctionnelle du secteur du Gay. Source : 2BR

Le secteur du Gay situé dans la plaine, n'est pas affecté par les enjeux liés à la déclivité des terrains. Toutefois, ces secteurs souffrent d'une distance importante par rapport au centre-ville de la Buisse (près de

1,3 km). Il n'existe pas d'aménagement piéton sécurisé au sein du hameau pour se rendre jusqu'à la rue des Ecoles et il est obligatoire de passer par la route D 120 très circulée et dangereuse.

- Artificialisation des sols et gestion des eaux pluviales

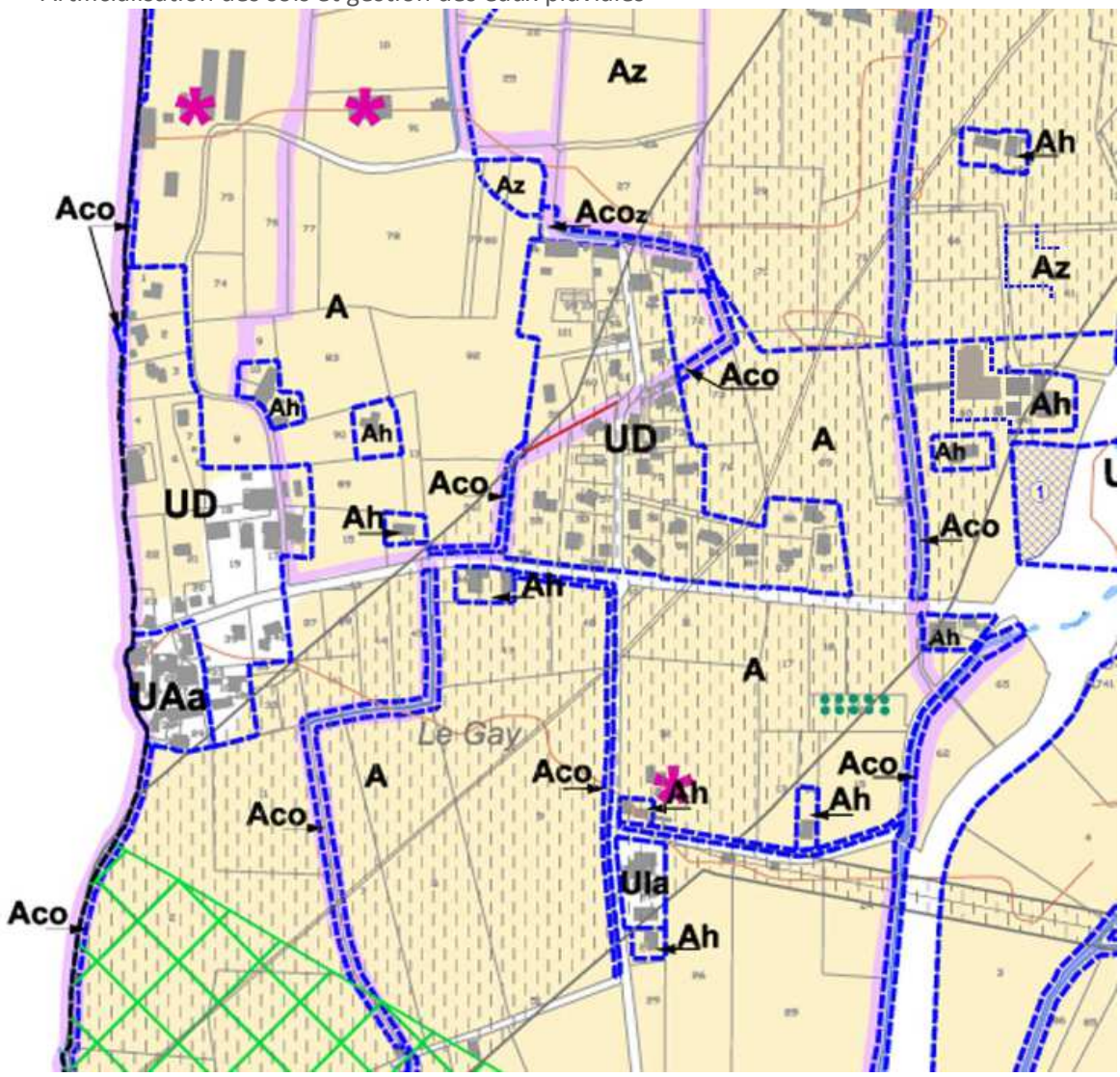


Figure 33. Extrait du plan de zonage. Source PLU La Buisse avant modification

Le secteur du Gay est située dans un secteur non-concerné par le relief où la problématique de la gestion des eaux pluviales et de l'artificialisation des sols est importante mais pas spécifique.



Figure 34. Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites de référence et séparatives Le Gay Est. Source : Géoportail 2017 et 2BR.

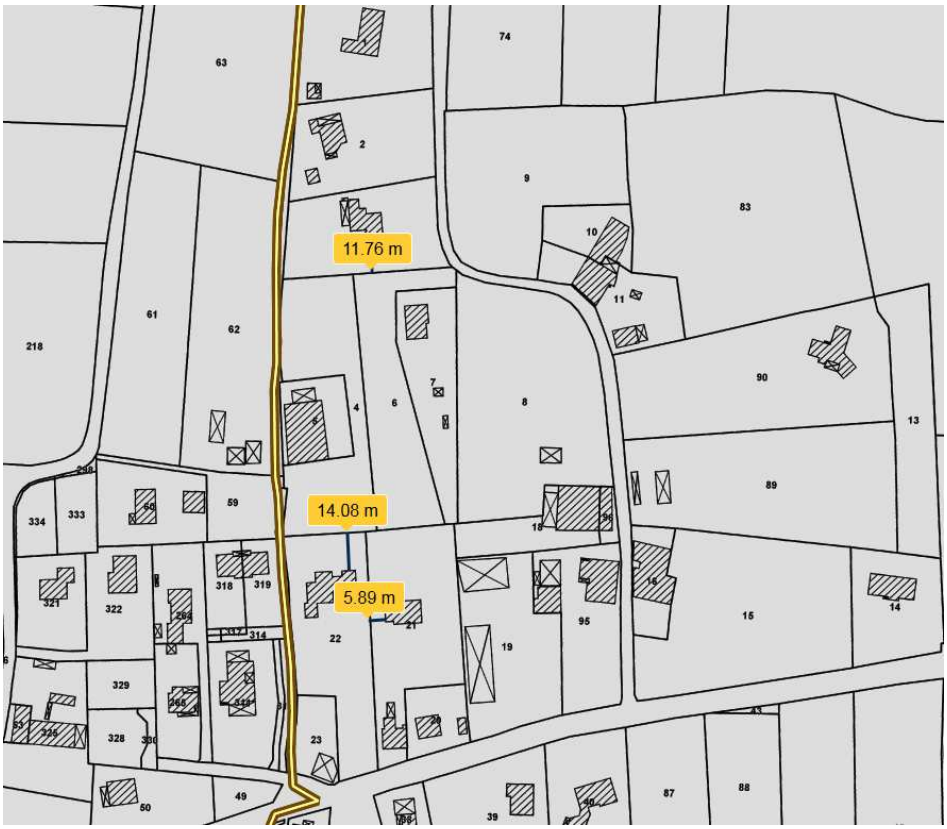


Figure 35 Exemple de distances entre les bâtiments existants et les limites de référence et séparatives Le Gay Ouest. Source : Géoportail 2017 et 2BR.

Les mêmes logiques de prospect existent dans le tissu bâti existant que sur le secteur du Pansu et démontrent que les règles de la zone UD permettent une densité trop forte par rapport à la situation

existante. Il existe certes dans la partie Ouest du secteur du Gay des bâtiments implantés à l'alignement et très proches des limites séparatives, mais ces bâtiments restent des exceptions sur l'ensemble des deux parties du hameau.

Comme sur les autres hameaux classés en zone UD, le renforcement des règles de prospect est nécessaire afin d'assurer la réalisation de projets en accord avec la morphologie bâtie dominante, mais également afin de protéger les perspectives paysagères vers le grand paysage de relief notamment.



Figure 36. Vue vers le grand paysage de montagne depuis le Gay. Source : 2BR.

- **Principes de la modification**

Afin de limiter la densification excessive de la zone UD et ses sous-zones, la présente modification a pour objet de modifier les règles de prospect (article 6 et 7 du règlement) et de surface minimal d'espaces verts sur les terrains d'assiette d'un projet de construction (article 13). L'objectif de la modification n'est pas d'interdire tout nouveau projet de construction, mais d'empêcher une concentration trop forte de constructions, notamment par mécanisme de division foncière sur les terrains existants. Le principe de ces modifications est de limiter les possibilités de construction en arrière de terrains notamment. Le choix opéré dans le PLU est de ne pas permettre des mécanismes de division mal intégrés à la structure urbaine. Compte-tenu du dynamisme des projets de construction dans la zone UD et ses sous-zones, une densification de ces zones ne serait viable que si elle était encadrée par le PLU, ce qui n'est pas aujourd'hui le projet communal. Cette contention de la dynamique de densification aura d'ailleurs pour effet bénéfique d'empêcher des projets mal intégrés qui obérerait toute possibilité de développement à très long terme (hors durée de vie du PLU en vigueur). Les modifications définies ont donc aussi pour finalité de préserver des possibilités de densification à très long terme.

Au-delà des problématiques du nombre de logement à ne pas développer excessivement (enjeu quantitatif), limiter la densification dans ces secteurs répond aussi à un enjeu urbanistique plus qualitatif. En effet, modifier les règles de retrait par rapport aux limites a pour effet d'éviter l'urbanisation linéaire et les secteurs d'ombre projetés sur les bâtiments se faisant vis-à-vis. La modification de l'article 13 relatif aux espaces verts permet également de préserver une présence importante des végétaux, limiter les îlots de chaleur et favoriser le traitement à la parcelle des eaux pluviales. Le maintien de surfaces perméables permet en effet d'éviter les effets de ruissellement. Enfin, les secteurs pavillonnaires classés en zone UD et

ses sous-zones connaissent l'existence d'une petite faune non négligeable qu'il convient de protéger. Le maintien d'une superficie minimum d'espaces verts permet la préservation de cette faune qui bénéficie notamment de la proximité avec les terrains agricoles imbriqués à ces zones d'habitat et celle des coteaux.

IV.2.2. Modification de l'article UD 6

La première mesure prise pour limiter la densification excessive de la zone UD et ses sous-zones est la modification de l'article UD 6 qui prévoit aujourd'hui qu'une construction nouvelle doit s'implanter à une distance de l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté (hors route du Gros Bois).

La modification définit à présent l'imposition d'un retrait minimum de 5 mètres, quelle que soit la hauteur du bâtiment, et cela par rapport à l'alignement et non l'alignement opposé.

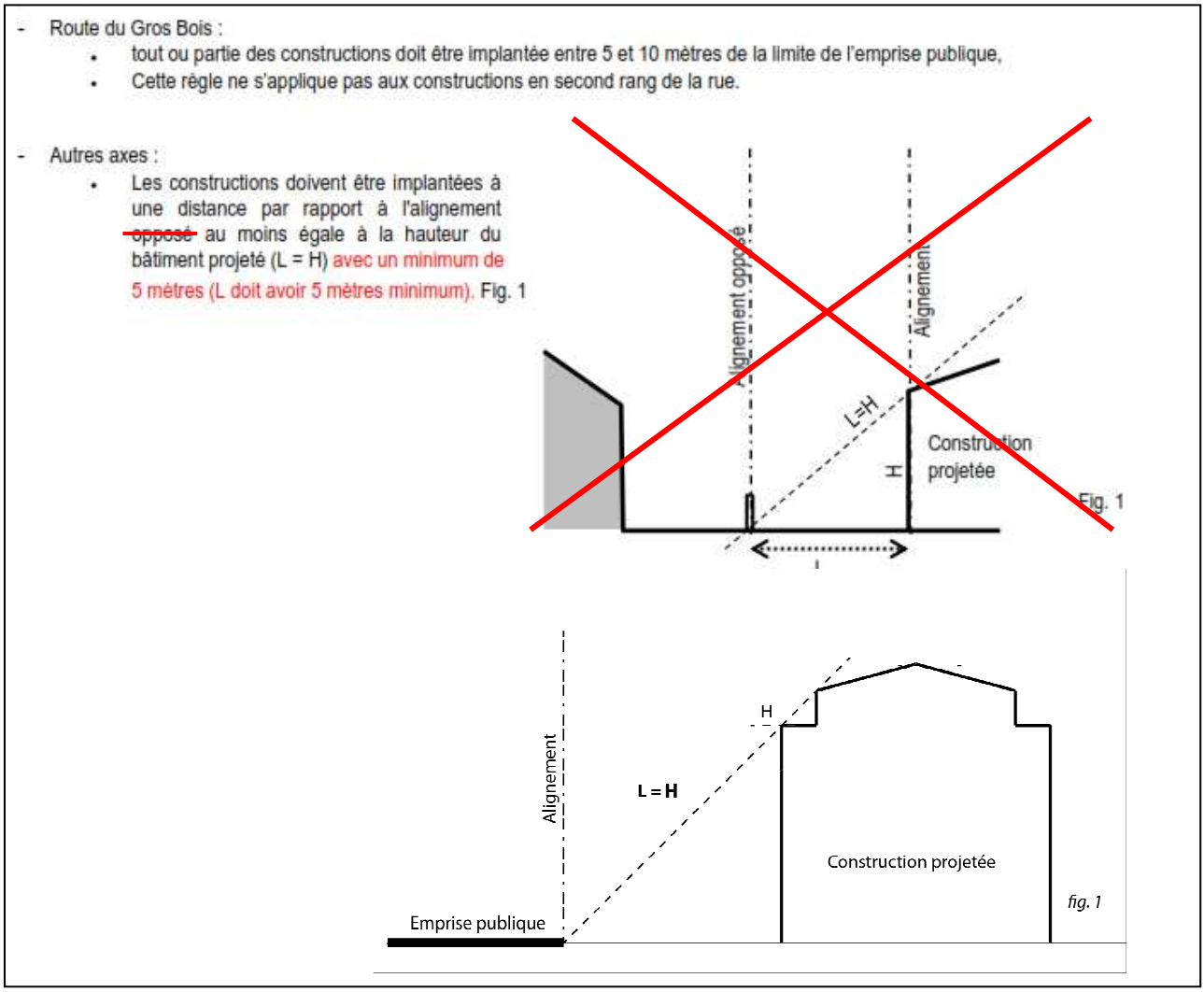


Figure 37. Extrait article UD 6. Source 2BR

Ainsi, toute nouvelle construction dont la hauteur est inférieure à 5 mètres se voit imposer un retrait par rapport à l'alignement plus important qu'avant la modification (hauteur maximale des constructions en zone UD et ses sous-zones : 8,5 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

IV.2.3. Modification de l'article UD 7

La seconde mesure pour limiter une densification non souhaitée au regard de l'évolution actuelle de l'urbanisme sur le territoire de La Buisse concerne la modification de la règle de distance des constructions par rapport aux limites séparatives. En dehors des constructions d'une hauteur inférieure à 2.5 mètres, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance des limites séparatives égale à la hauteur de la construction au lieu d'une distance égale à la moitié de cette hauteur avant la modification.

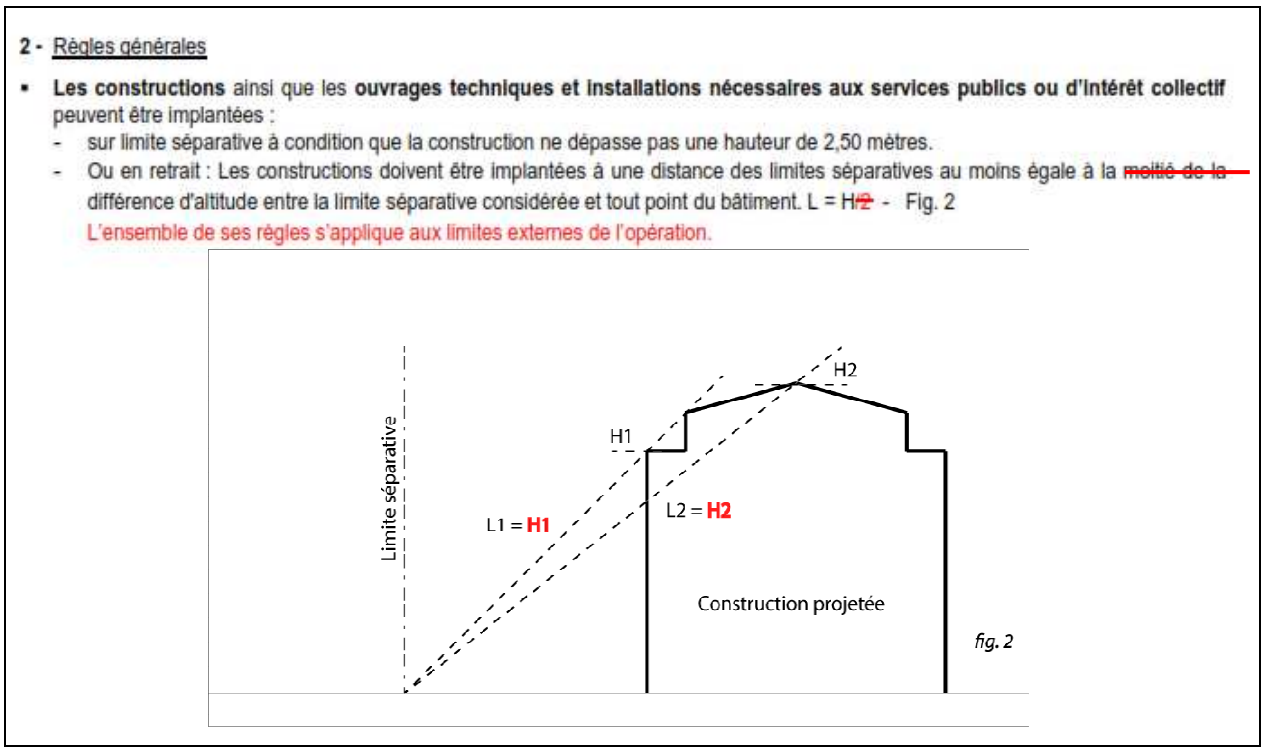


Figure 38. Extrait article UD 7. Source 2BR

IV.2.4. Modification de l'article UD 13

La dernière mesure afin de ne pas sur-densifier les terrains classés en zone UD et ses sous-zones consiste à augmenter la surface minimum exigée d'espaces verts sur le terrain d'un projet.

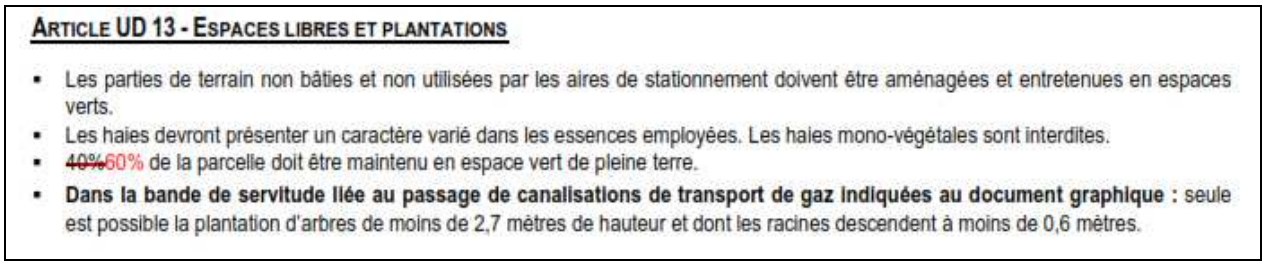


Figure 39. Extrait article UD 13. Source 2BR

La surface minimum exigée doit correspondre après modification à 60% du terrain du projet au lieu de 40% avant modification. Cette modification a également pour externalité de maintenir une surface d'espaces verts plus importante sur les secteurs concernés, de maintenir un cadre de vie spécifique aux zones d'habitat individuel et de faciliter le traitement à la parcelle des eaux pluviales.

IV.3 Modification des prescriptions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions

IV.3.1. Objet et justification de la modification

L'article 11 a pour fonction d'encadrer l'aspect extérieur des constructions en matière d'intégration des constructions et aménagements dans leur environnement, d'aspect (couleur et matériaux) des façades, toitures, et des clôtures, l'encadrement de la morphologie des bâtiments, annexes et clôtures…etc.
Deux types de modification seront apportées afin d'améliorer les dispositions règlementaires en matière d'aspect extérieur et de clôture sur le territoire communal.

La première concerne l'ensemble des zones et vise à interdire l'usage du blanc pur ou blanc vif sur les constructions nouvelles et existantes. Cette mesure proposée par le CAUE vise à limiter l'usage de couleur trop tranchante avec l'environnement bâti existant sur la commune créant des problématiques d'intégration architecturale et paysagère des projets nouveaux. L'usage du blanc pur est en effet de plus en plus fréquent dans les projets nouveaux et il convient de contenir cette dynamique pour les motifs cités précédemment.

La deuxième concerne les règles d'édification de clôtures dans la zone UD et ses sous-zones. La commune souhaite permettre la réalisation de murs pour l'édification des clôtures en zone UD. Les murs de clôture, notamment le long de l'espace public, permettent de sécuriser les biens et les personnes par rapport aux véhicules et aux hommes. La modification vise à permettre la réalisation de mur de clôture en zone UD. Toutefois, les terrains classés dans ces secteurs présentent des enjeux environnementaux de circulation de faune importants du fait de leur imbrication avec les secteurs agricoles et naturels. Conformément aux intentions du législateur dans le cadre des lois Grenelle notamment, les politiques d'urbanisme doivent concourir au maintien des réservoirs de biodiversité et à la mise en valeur d'une trame verte et bleue formant des corridors naturels nécessaires à la circulation de la faune et à la protection par conséquent de cette biodiversité. Ainsi, au regard de cette imbrication avec les secteurs de circulation de la faune et la végétalisation sur ces secteurs d'habitat individuel, la modification souhaite éviter que les clôtures ne forment des obstacles à la circulation de la petite faune. La modification prévoit ainsi des dispositions permettant le passage de la petite faune au travers des nouveaux projets de clôture en zone UD et ses sous-zones.

IV.3.2. Modification des prescriptions relatives aux teintes et couleurs dans l'ensemble des zones du PLU

Pour l'ensemble des zones du PLU, hormis la zone UI, il est ajouté aux règles existantes l'interdiction de l'usage du blanc pur ou blanc vif pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère des bâtiments. La zone UI dispose déjà d'une disposition similaire ce qui ne rend pas nécessaire sa modification.

Teintes et couleurs :
- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires et respecter la tonalité générale du site. L'utilisation du blanc pur ou blanc vif est interdit.

Figure 40. Modification article 11 des zones UA, UB, UC et UD. Source 2BR

FAÇADES :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec soin, et l'ensemble des constructions doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents. L'utilisation du blanc pur ou blanc vif est interdit.

Figure 41. Modification article 11 des zones UE, AUB, AU, A et N. Source 2BR

- **Façades :**

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois, verre, ...)
- les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade ... sont interdits.
- les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires et respecter la tonalité générale du site.

L'utilisation du blanc pur ou blanc vif est interdit.

Figure 42. Modification article 11 de la zone UK. Source 2BR

COULEUR ET MATERIAUX

- L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris la «cinquième » façade : la couverture.
- Les couvertures et les façades peuvent être utilement végétalisées.
- Les matériaux pouvant être mis en œuvre pour les revêtements des parties extérieures des constructions - parements des façades (bardages), façades préfabriquées, volets roulants, menuiseries extérieures, etc... devront s'allier avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et construit. Les choix de couleurs devront s'inspirer de la plaquette mise à disposition dans le cahier des charges de cession des terrains. L'utilisation du blanc pur ou blanc vif est interdit.

Figure 43. Modification article 11 zone UX. Source 2BR

Couleur et matériaux

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades
Toute forme d'imitation de matériaux est interdite. L'utilisation du blanc pur ou blanc vif est interdit.

Figure 44. Modification article 11 zone Ur. Source 2BR

Les règles de couleur et de teinte pour les clôtures, tel qu'est rédigé le règlement, sont soumises aux règles relatives au façades.

IV.3.3. Modification de l'article UD 11 concernant l'édification des clôture

La modification définit des prescriptions nouvelles pour l'édification des clôtures. Ces modifications sont différentes selon qu'elles sont positionnées en limites séparatives ou le long des voies publiques ou privées.

d) Clôtures

L'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

- Les clôtures seront constituées par des haies végétales d'essences variées.
  - ~~Les murs bahut et les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs de soutènement indispensables.~~
  - En limite séparative avec les tènements privés : sont autorisés les murs, à condition de ne pas dépasser 0.25 m de hauteur maximum, surmontés d'un grillage et doublé d'une haie vive. L'ensemble ne doit pas excéder 2.00 m, le mur de soubassement doit être aménagé de trous de 20 cm de largeur sur 20 cm de haut tous les 4 m afin de laisser divaguer la faune (voir schéma point 7 des annexes Fig 1, p.117).
  - Pour les murs le long des voiries publiques ou privées, sont autorisés : les murs bahut de 0.45 m maximum de hauteur surmontés d'un grillage et doublés d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2.00 (voir schéma point 7 des annexes Fig 2, p.117).

Figure 45. Extrait article UD 11. Source 2BR

En limite séparative, la modification permet donc clairement la réalisation de mur pour l'édification de clôture à condition de ne pas dépasser 0.25 m de hauteur et d'être aménagé de trous de 20cm de hauteur et largeur avec une présence tous les 4 m linéaires. Le mur devra être surmonté de d'un grillage doublé d'une haie vive dont l'ensemble ne devra pas dépasser 2 m.

Le long des voies publiques ou privées, des murs bahut sont autorisés, cette fois-ci jusqu'à 45 cm du fait d'un besoin de protection supplémentaire par rapport aux dangers divers que présentent ces voies.

Ces prescriptions sont accompagnées de schéma explicatif visant à faciliter la compréhension de la règle. Un renvoi aux annexes est réalisé pour consulter ces schémas.

6/ DISPOSITIONS RELATIVES A L'ARTICLE UD11.

Schémas des principes réglementaire relatifs aux clôtures

Par rapport aux limites séparatives

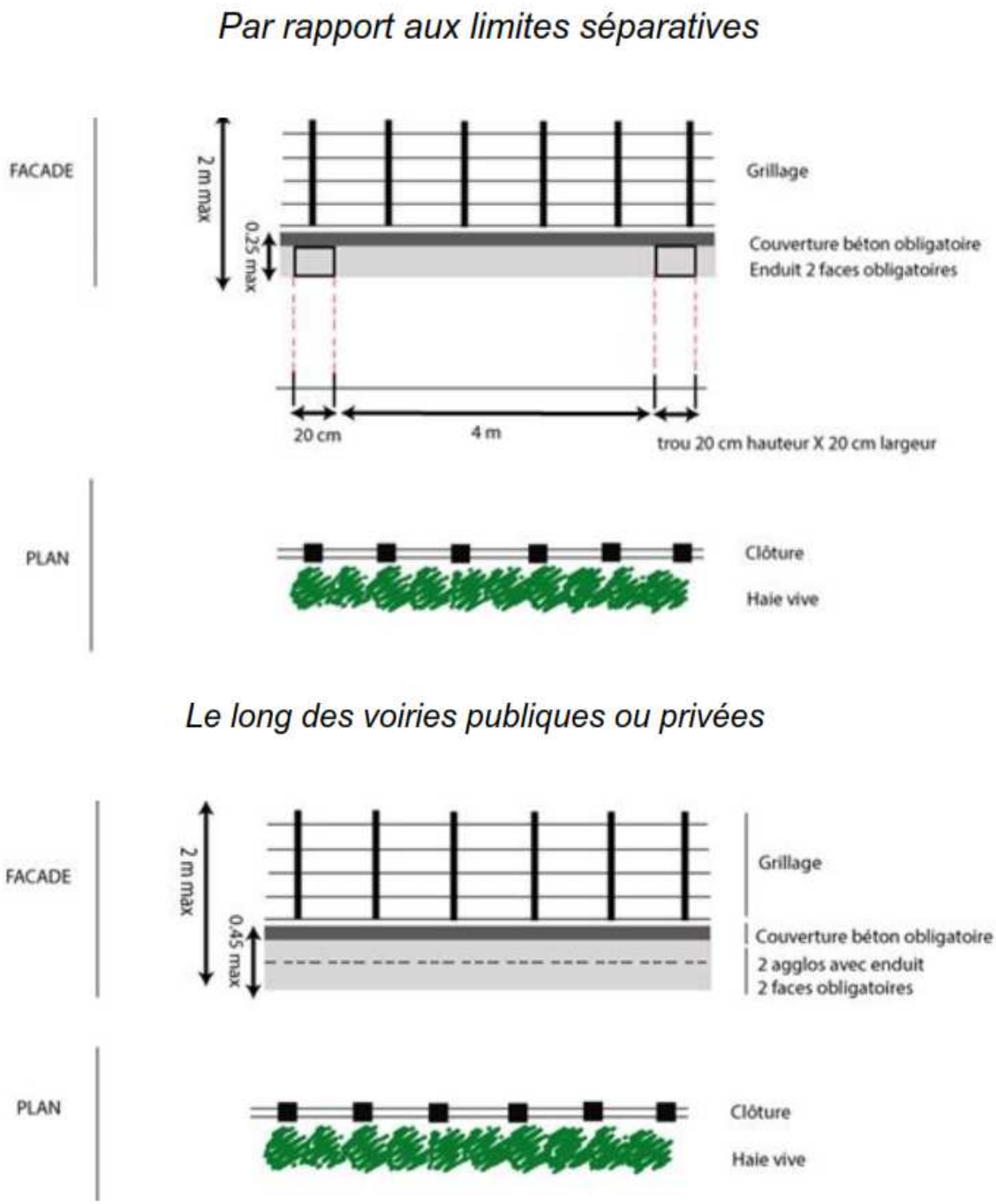


Figure 46. Extrait point 6 des annexes du règlement. Source 2BR

Cette modification permet donc la réalisation de mur de soubassement qui sécurise les clôtures, les biens et les personnes tout en maintenant une dominante végétale et, pour ce qui est des limites séparatives, la circulation animale entre les jardins et espaces verts de ces secteurs où existe une petite faune à préserver.

IV.4 Passage d'un bâtiment localisé en zone agricole de la sous-zone A à la sous-zone AH

IV.4.1. Objet et justification de la modification

Un ancien bâtiment agricole situé chemin des Grosses Terres et classé en zone A dans le PLU n'a aujourd'hui plus de vocation agricole. Le classement agricole actuel de ce bâtiment n'est donc plus valable. L'objet de la présente modification est d'adapter les dispositions règlementaires en adéquation avec la situation réelle de ce bâtiment.

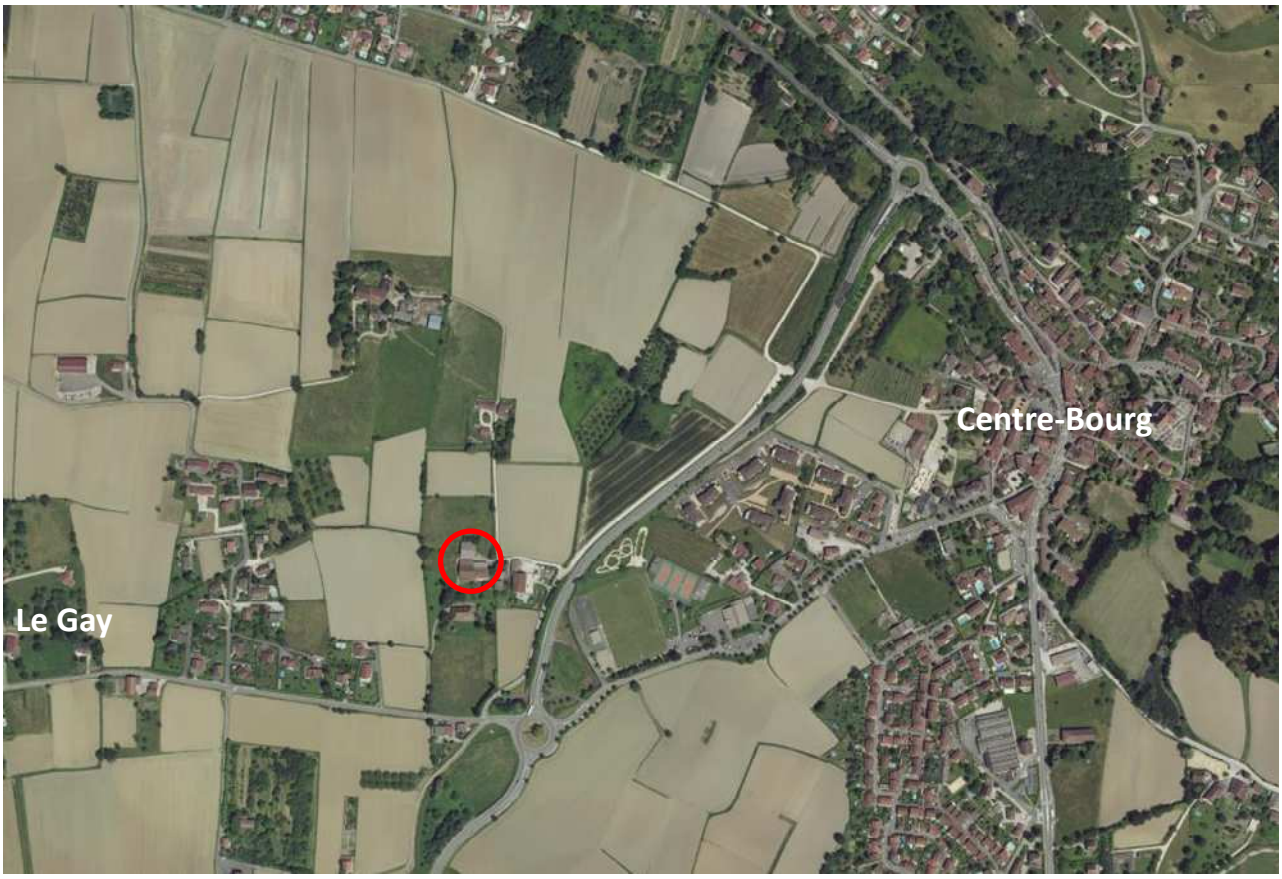


Figure 47. Localisation de l'ancien bâtiment agricole concerné par la modification. Source 2BR.

Le bâtiment est situé en zone A et est limitrophe d'un sous-secteur Ah comprenant un groupe de constructions isolées destinées à l'usage d'habitation. Il est également marqué sur le plan de zonage par une étoile indiquant son repérage comme bâtiment agricole.

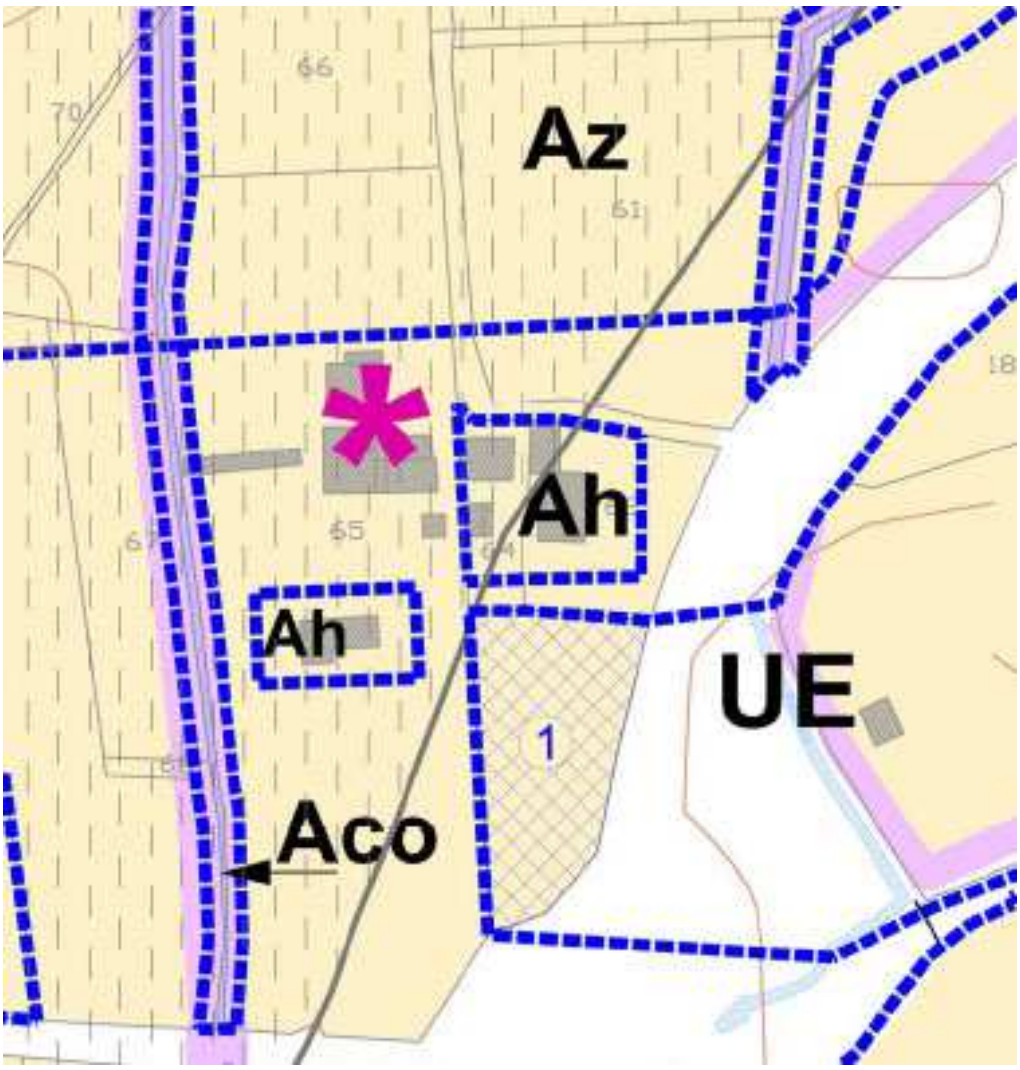


Figure 48. Situation du bâtiment dans le PLU avant modification. Source PLU La Buisse

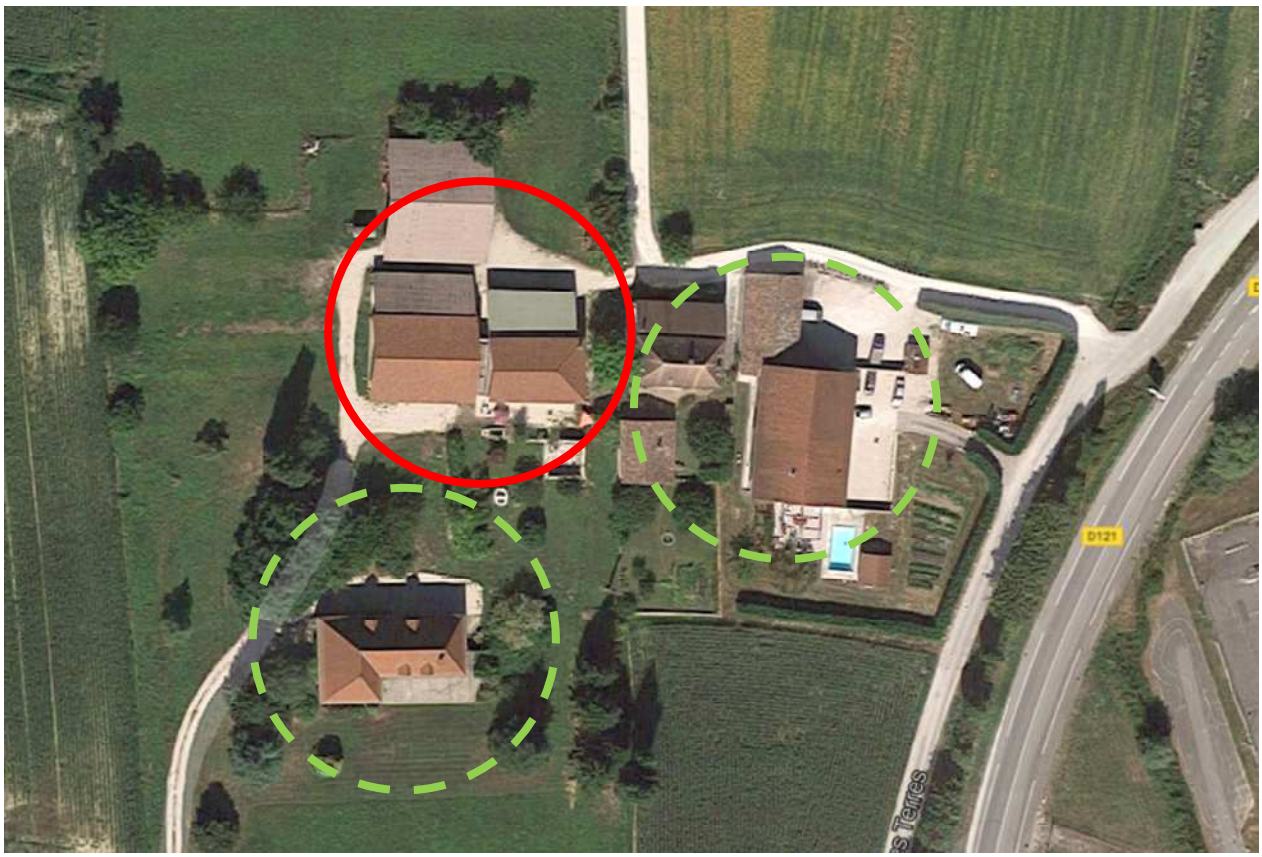


Figure 49. Bâtiment accolé à d'autres bâtiments à usage d'habitation classés en sous-zone Ah. Source 2BR

Or, ce bâtiment est voisin d'un terrain et d'un bâtiment classé en sous-zonage Ah et forme, avec ces autres bâtiments, un ensemble de constructions d'habitat isolé en zone agricole.

Le zonage Ah du règlement du PLU vise à identifier les habitats isolés au sein des secteurs agricoles de manière à les intégrer à la vocation de la zone A, qui est de ne pas permettre le développement résidentiel et préserver les terres agricoles, tout en reconnaissant leur situation existante et permettre des mesures de confort par l'autorisation de constructions limitées. Plus précisément, la sous-zone Ah autorise :

- l'extension des constructions existantes à condition que les travaux ne nécessitent pas un renforcement des voies et réseaux publics,
- Les constructions annexes isolées des habitations existantes à condition d'être limitée à 4.5 m de hauteur au faîtage et que la surface de plancher totale de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 40m²,
- Le changement de destination des constructions à condition de s'inscrire dans les volumes existants.

Compte-tenu de la situation du bâtiment dont le repérage agricole n'est plus d'actualité et de la proximité de l'emprise d'un sous-secteur Ah, la modification consiste à supprimer le repérage agricole du bâtiment et de l'intégrer au sous-zonage Ah. Cette solution de reconnaissance de l'existant de ce bâtiment est plus appropriée et offre un impact réduit par rapport à une solution qui viserait à autoriser dans l'ensemble de la zone A la réalisation d'annexe et d'extension comme le permet le code de l'urbanisme.

IV.4.2. Suppression du repérage agricole et modification du plan de zonage

La modification consiste donc à supprimer le repérage agricole du bâtiment et d'intégrer le terrain concerné au sous-zonage Ah. Les critères retenus au moment de l'élaboration du PLU pour la définition du

secteur Ah limitrophe du bâtiment concerné par la modification sont respectés dans le cadre de cette modification (à savoir : protection des terres agricoles exploitées ; prise en compte des constructions existantes et des possibilités de construire des extensions et des annexes ; prise en compte du principe de limitation de la consommation foncière ; pas de passage de corridors).

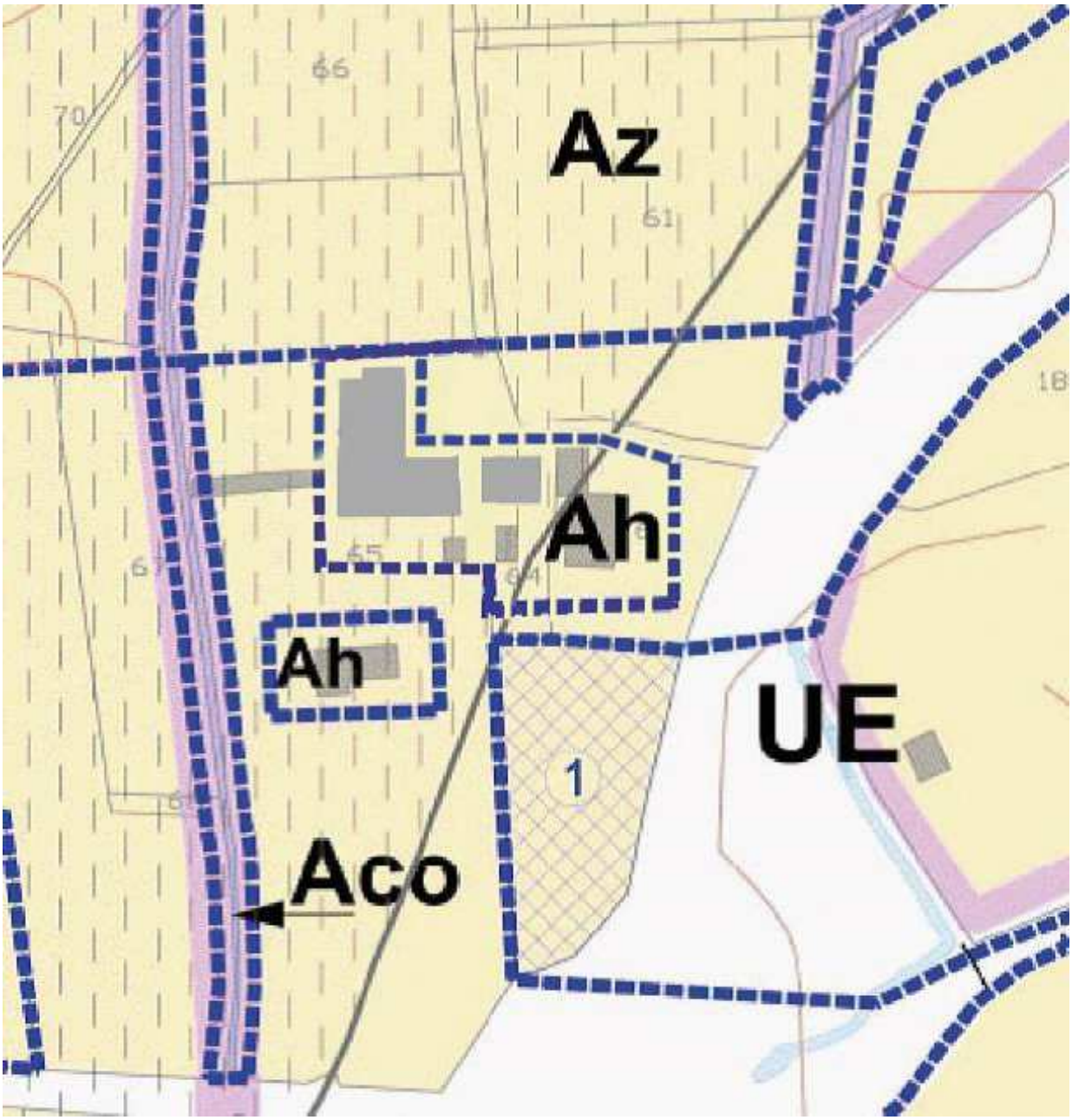


Figure 50. Extrait du plan de zonage après modification. Source 2BR

Concernant le déclassement du terrain de le sous-zone A vers la sous-zone Ah, cette modification ne consiste pas en une réduction de la zone Agricole. Ce déclassement interne à la zone n'est donc pas soumis à procédure de révision du PLU, mais de modification. Cette modification effectuée sur le zonage agricole du PLU sur la base de règles du code de l'urbanisme prescrit le 27 septembre 2010 et approuvé le 18 novembre 2013 n'est pas soumis à avis de la CDPENAF. Toutefois, il convient de préciser que cette mesure ne compromettra pas l'activité agricole alentour au bâtiment. En effet, la mesure ne permettra pas d'artificialisé de nouveau terrain car le déclassement concerne les limites strictes du bâtiment déjà existant et ne vient pas ajouter de mitage supplémentaire puisque le bâtiment est accolé à un autre groupe de bâtiments déjà classés en Ah. La modification n'apporte donc pas de nouveauté d'usage substantielle affectant les terrains agricoles proches, l'accès à ces terrains par des véhicules agricoles ou l'exploitation

des terrains alentours (dédiés à la production céréalière -blé et maïs- principalement). Enfin, la modification n'a pas d'impact sur la protection d'un corridor aquatique plus à l'Ouest du bâtiment et classé en sous-zone Aco.

Avant modification

	ZONES	PLU
Zone urbaine à vocation d'habitat	UA	10,03
	UAa	5,84
	Uaan	1,36
	UB	13,84
	UBc	0,45
	UC	5,84
	UD	64,26
	UDn	13,23
	Sous-Total :	***114,85***
Zone à vocation d'équipements	UE	6,24
	Sous-Total :	***6,24***
Zone urbaine à vocation d'activité	Ul	5,81
	Uld	5,73
	Uldz	2,54
	Ula	0,30
	UX	6,82
	Ur	8,41
	Sous-Total :	***29,61***
Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat	AUB	1,38
	AUBz	1,37
	AU	1,42
	AUz	0,88
	Sous-Total :	***5,05***
Zone agricole	A	277,12
	Aco	10,94
	Acoz	9,57
	Az	150,89
	Ah / Ahz	8,61
	Sous-Total :	***457,13***
Zone naturelle	N	59,47
	Nk1	19,96
	Nk2	5,72
	Nh	3,88
	Np	427,48
	Nz	4,94
	Ns	15,30
	Nco	3,79
	Sous-Total :	***540,54***
Superficie totale		**1153**
Dont les EBC		*157, 03*
Dont les EVP		*160,36*

Après modification

	ZONES	PLU
Zone urbaine à vocation d'habitat	UA	10,03
	UAa	5,84
	Uaan	1,36
	UB	13,84
	UBc	0,45
	UC	5,84
	UD	64,26
	UDn	13,23
	Sous-Total :	***114,85***
Zone à vocation d'équipements	UE	6,24
	Sous-Total :	***6,24***
Zone urbaine à vocation d'activité	Ul	5,81
	Uld	5,73
	Uldz	2,54
	Ula	0,30
	UX	6,82
	Ur	8,41
	Sous-Total :	***29,61***
Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat	AUB	1,38
	AUBz	1,37
	AU	1,42
	AUz	0,88
	Sous-Total :	***5,05***
Zone agricole	A	**276,83**
	Aco	10,94
	Acoz	9,57
	Az	150,89
	Ah / Ahz	**8,89**
	Sous-Total :	***457,13***
Zone naturelle	N	59,47
	Nk1	19,96
	Nk2	5,72
	Nh	3,88
	Np	427,48
	Nz	4,94
	Ns	15,30
	Nco	3,79
	Sous-Total :	***540,54***
Superficie totale		**1153**
Dont les EBC		*157, 03*
Dont les EVP		*160,36*

Figure 51. Tableau des surfaces avant et après modification. Source 2BR.

Cette modification de sous-zonage au sein de la zone A n'affecte donc pas la surface totale des terrains en zone agricole à savoir un total de 457,13 hectares. En revanche, on constate une modification marginale

des surfaces des sous zones A et Ah représentant le déclassement du terrain concerné d'une surface de 0.28 Ha, soit environ 0.1% de la surface totale de la sous-zone A avant modification.

Cette modification est reportée sur les pièces graphiques 4A1, 4A3, 4B2, 4B3 et 4C.

IV.5 Correction d'une erreur matérielle concernant la reproduction de la trame de mixité sociale sur le plan de zonage des mixités sociales

IV.5.1. Objet et justification de la correction d'une erreur graphique

Conformément à l'ancien article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, la commune de La Buisse a mis en place dans son PLU des périmètres de mixité sociale visant la réalisation de logements sociaux dans le cadre d'opérations immobilières mixtes. Il s'agit d'une orientation forte du PADD en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat. Cette politique communale, conformément au PADD qui affirme le choix d'imposer dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble une diversification de l'habitat et la volonté d'inciter la mixité sociale au sein de espaces déjà bâtis.

Lors de l'élaboration du PLU de la commune de La Buisse, le parti pris communal en matière de mixité sociale était d'appliquer une servitude de mixité sociale sur l'ensemble des zones UA (hors UAa), UB, UC et UD. Ce parti pris affirmé dans le rapport de présentation a été traduit graphiquement dans le plan de zonage, à travers la pièce 4B relative à la mixité sociale.

Or, sur le secteur du Pansu, classé en zone UD, la trame de mixité sociale a mal été dessinée et n'a pas intégré une portion du secteur alors que toute la surface des zones déjà urbanisées (hors UAa) sont concernées par la trame de mixité sociale.

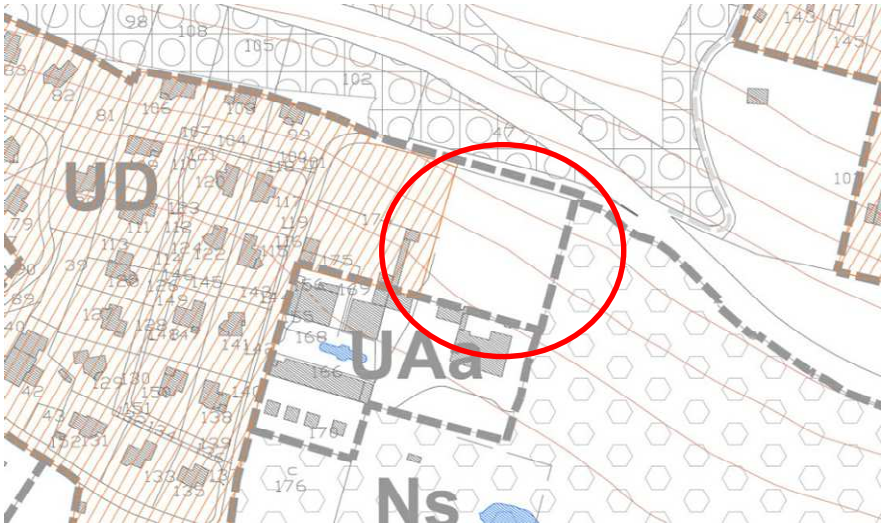


Figure 52. Portion de la zone UD sur le secteur de Pansu concerné par servitude de mixité sociale mais non tramée dans la pièce 4B du règlement graphique.

IV.5.2. Contenu de la correction

La correction de l'erreur graphique consiste donc à appliquer la trame sur l'ensemble du secteur du Pansu classé en zone UD.

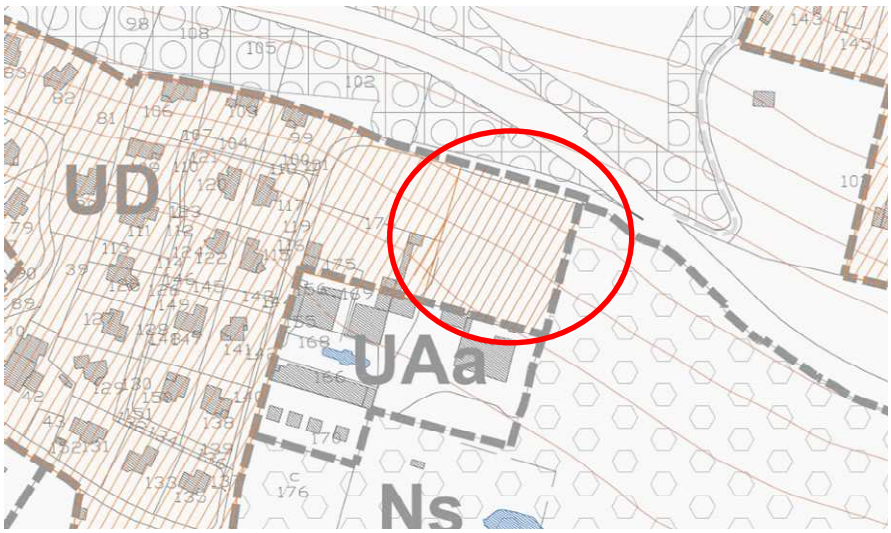


Figure 53. Application de la trame graphique sur l'ensemble de la zone UB.

Cette portion du secteur du Pansu non urbanisée à ce jour et donc stratégique pour la commune en matière de production de logement social voit le document graphique 4B mis en cohérence avec le choix de la commune d'appliquer le principe de mixité sociale suivant :

> « *A partir de la réalisation de 4 logements ou 400m² de surface de plancher, le programme de logement doit comporter au moins 25% de logements sociaux* ».

IV.6 La suppression des prescriptions relatives à l'article 14 du règlement sur le coefficient d'occupation du sol

IV.6.1. Objectif et justification de la modification

La loi d'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a modifié le code de l'urbanisme et supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) des dispositions possibles de fixer dans le cadre des PLU. Ainsi, les règles de COS prévues dans les articles 14 des règlements de tous les PLU ne sont plus opposables depuis cette réforme.

Le COS est le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Le PLU de La Buisse fixait des règles sur ce point pour les zones UD et AUB. Dans ces zones un COS de 0.2 hors annexe était fixé en UD (soit la possibilité de construire une SHON d'une valeur égale à la surface du terrain du projet multipliée par 0.2) et 0.4 en AUB.

Ces COS ne sont déjà plus applicables depuis les réformes de la loi ALUR. La modification présente a donc pour but de supprimer les références au COS dans l'ensemble du règlement.

IV.6.2. Contenu de la modification

Dans le règlement, les articles 14 de la zone UD et de la zone UAB sont modifiés de la façon suivante :

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

~~Le COS est limité à 0,2, hors annexes isolées~~. Article non réglementé

ARTICLE AUB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

~~Le COS est de 0,4.~~ Article non réglementé

Figure 54. Modification des articles UD 14 et AUB 14

IV.7 Adaptation des prescriptions du règlement PLU relatives aux canalisations de gaz suite à mise en place d'une servitude d'utilité publique en cette matière

IV.7.1. Objectif et justification de la modification

- **Situation et disposition règlementaires relatives aux canalisations de transport de gaz**

La commune de La Buisse est concernée par le passage de trois canalisations de gaz et la présence de deux installations complémentaires à ces canalisations.

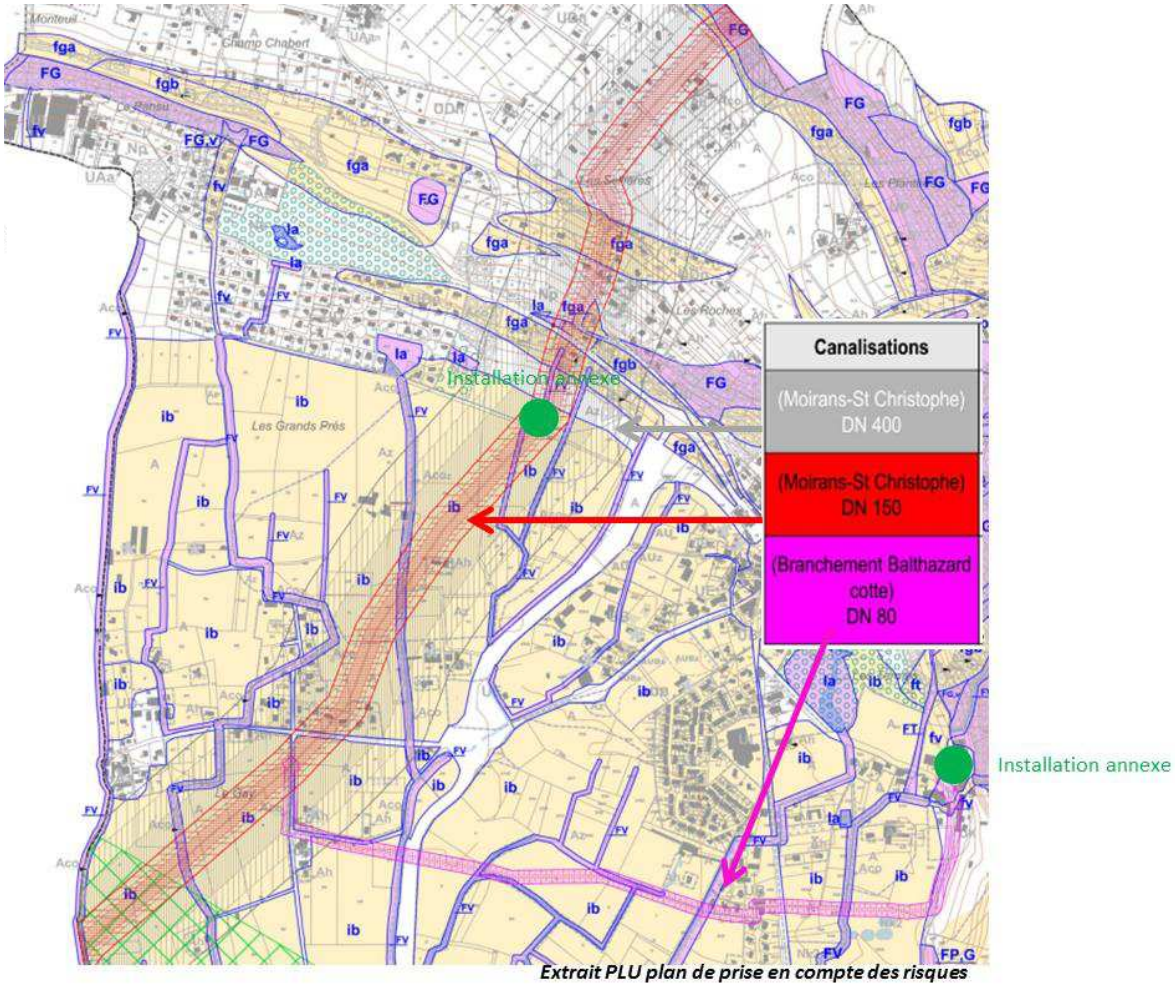


Figure 55. Extrait pièce 4C du règlement graphique relatif à la prise en compte des risques. Source PLU La Buisse

Les trois canalisations de gaz bénéficient d'arrêtés ministériels de Déclaration d'Utilité Publique en date du 22/06/1971 et du 20/08/1981.

*** I 3 * ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION DE GAZ, ANCRAGE, APPUI ET PASSAGE SUR DES TERRAINS NON-BATIS, NON FERMES OU CLOS DE MURS OU DE CLOTURES EQUIVALENTES**

Références :
- Loi du 15.06.1906, article 12 modifié par la loi du 04.07.1935, les décrets-lois du 17.06.1938 et du 12.11.1938 et n° 67.885 du 06.10.1967,
- Loi 46.628 du 08.04.1946, article 35 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz, modifié par l'ordonnance n° 58.997 du 23.10.1958 (article 60) relative à l'expropriation,
- Décret 67.886 du 06.10.1967 relatif aux conventions amiables, et leur conférant les mêmes effets que l'arrêté préfectoral d'approbation de tracé,
- Décret 70.492 du 11.06.70, modifié par le décret n° 85.1108 du 15.10.1985, portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi du 8.04.1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité public des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement des servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes,
- Circulaire ministérielle n° 95.56 du 20.07.1995 relative à l'annexion au PLU des servitudes d'utilité publique.

Services responsables :

Ministère de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) – Unité Territoriale de l'Isère
Gaz de France – Transport réseau Région Rhône Méditerranée
Pour les Travaux : 36 boulevard de Schweighouse - 69530 BRIGNAIS Tél 04/72/31/36/00
Pour les SUP :
GRT Gaz Région Rhône Méditerrannée 33 rue Pétrequin BP 6407 – 69413 Lyon Cedex 06
Tél : 04/78/71/66/66

Dénomination ou lieu d'application :
- **1) ø 150 MOIRANS-VIMINES**
- **2) Doublement ø 400 MOIRANS - VIMINES**
- **3) Branchement usine Chaux Balthazard et Cotte ø 80**

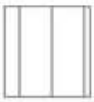
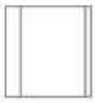
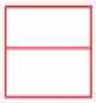
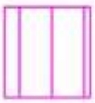
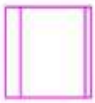
Actes d'institution :
- 1) Arrêté Ministériel de DUP du 22.06.1971
- 2) Arrêté Ministériel de DUP du 20.08.1981

Figure 56. Extrait de la liste des servitudes d'utilité publique du PLU de La Buisse.

Ces canalisations et installations de transport de gaz génèrent des risques réels qui justifient la mise en place de restriction à leurs abords afin de prévenir toute catastrophe humaine en cas d'accident (risques d'incendie, explosion ou d'émanation de produits toxiques). Des périmètres de protection étaient exigés par l'Etat au moment de l'élaboration du PLU afin d'intégrer à travers les documents d'urbanisme des dispositions préventives opposables aux nouveaux projets de construction et occupation des sols.

Des dispositions règlementaires s'appliquent sur un principe distinguant 3 types de périmètres :
- Ceux des effets létaux significatifs (périmètre les plus proches des canalisations et installations)
- Ceux des premiers effets létaux
- Ceux des effets irréversibles (périmètre le plus éloigné)

Dans le PLU avant modification la distance de part et d'autre des canalisations et installations définissant les périmètres de risque sont les suivants :

Canalisations	Effets létaux significatifs	Premiers effets létaux	Effets irréversibles
(Moirans-St Christophe) DN 400	 100m	 145m	 185m
(Moirans-St Christophe) DN 150	 20m	 30m	 45m
(Branchement Balthazard cotte) DN 80	 5m	 10m	 15m

Ces périmètres concernent les trois canalisations de gaz mais pas spécifiquement les deux installations annexes présentes sur la commune.

Ainsi en zone UB, UD, Ur, A et N, les articles 1 du règlement de ces zones définissent les interdictions suivantes.

- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique** :
  - Dans les zones d'effets létaux (PEL) ou zone de dangers graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public 1ère à 3ème catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur.
  - Dans les zones d'effets significatifs (ELS ou zone de dangers très grave pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

En zone A, il est ajouté aux dispositions précédentes que sont interdites les constructions de toute nature non liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou à l'activité autoroutière dans l'ensemble des secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisations. En zone N, la même prescription additionnelle s'applique pour les constructions non liées à l'activité des exploitations agricoles ou forestières.

De plus, en zone UB, UD, UK, Ur les constructions autorisées (articles 2) doivent respecter les conditions suivantes :

- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisation de transport de gaz indiqués au document graphique**:
  - Dans la bande des effets létaux significatifs, les constructions sont admises à condition que la densité d'occupation soit comprise entre 8 et 80 personnes par hectare ou que l'occupation totale soit comprise entre 30 et 300 personnes.
  - *Rappel : Tout nouveau projet d'aménagement ou de construction doit être soumis à GRT-Gaz.*

En zone A et N, les constructions autorisées (article 2) doivent respecter les conditions suivantes :

- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisation de transport de gaz indiqués au document graphique**:
  - Dans la bande des zones de dangers graves (ELS ou des effets létaux significatifs), l
    - à condition de faire partie des occupations du sol autorisée ci-dessus,
    - à condition de ne pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.
  - *Rappel : Tout nouveau projet d'aménagement ou de construction doit être soumis à GRT-Gaz.*

- **Dispositions définies par arrêté préfectoral du 15 mars 2017**

Un arrêté ministériel en date du 5 mars 2014 a établi pour principe que des servitudes d'utilité publique doivent être pris afin d'imposer des interdictions et restrictions autour des canalisations de transport de matières dangereuses et leurs installations annexes (assurer une protection en cas d'absence de PLU notamment).

Sur cette base, un arrêté préfectoral en date du 15 mars 2017 a été pris concernant les servitudes d'utilité publique relatives aux canalisations de transport de gaz sur la commune de La Buisse.

Cet arrêté définit trois types de servitudes, à savoir :

Servitude SUP1, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.
L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2, correspondant à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Figure 57. Extrait arrêté préfectoral du 15/03/2017

A comparaison des dispositions du PLU, l'arrêté préfectoral applique les mêmes principes d'interdiction concernant les périmètres SUP 2 (ERP de plus de 300 personnes et IGH interdits) et SUP 3 (ERP de plus de 100 personnes et IGH interdits).
Des prescriptions nouvelles sont mises en place en ce qui concerne la SUP 1 qui ne permet les ERP de plus de 100 personnes et les IGH qu'à condition de fournir une étude de compatibilité ayant reçu un avis favorable du transporteur (ou du Préfet en cas d'avis défavorable du premier).
Les concepts de SUP de l'arrêté (SUP 1 et SUP 2 sont considérés comme PEL) ne correspondent pas précisément à ceux du règlement du PLU dans lequel le périmètre PEL correspond à un niveau de prescription et le périmètre ELS à un autre niveau de prescription. Les types de prescriptions ne se superposent donc pas de manière cohérente et ne permettent pas une prise en compte simple de la servitude d'utilité publique dans le règlement du PLU.

Enfin, les distances de part et d'autre des canalisations et installations pour lesquelles s'appliquent les servitudes d'utilité publique sont beaucoup moins importantes que celles du règlement :

- **Ouvrages traversant la commune**

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Alimentation LA BUISSE CI	67.7	80	71	enterré	15	5	5
Alimentation LA BUISSE CI	67.7	80	1	enterré	15	5	5
Alimentation LA BUISSE CI	67.7	50	13	enterré	15	5	5
Alimentation LA BUISSE CI	67.7	80	1913	enterré	15	5	5
Alimentation LA BUISSE DP	67.7	80	4	enterré	15	5	5
Alimentation LA BUISSE DP	67.7	80	6	enterré	15	5	5
SAVOIE	67.7	400	607	enterré	145	5	5
SAVOIE	67.7	150	618	enterré	45	5	5
SAVOIE	67.7	150	1067	enterré	45	5	5
SAVOIE	67.7	400	1068	enterré	145	5	5
SAVOIE	67.7	400	966	enterré	145	5	5
SAVOIE	67.7	150	953	enterré	45	5	5

- **Installations annexes situées sur la commune**

Néant ou

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
LA BUISSE CI BALTHAZARD ET COTTE	35	6	6
LA BUISSE DP	35	6	6

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

Figure 58. Distances des SUP par rapport aux canalisations et installations annexes de transport de gaz. Source : arrêté préfectoral du 15/03/2017

Les trois niveaux de prescriptions et interdictions reprenant différents concepts présentent les différences suivantes :

	Niveau 1		**Niveau 2**		**Niveau 3**	
	PLU	SUP	PLU	SUP	PLU	SUP
	EI	SUP 1 (PEL)	PEL	SUP 2 (PEL)	ELS	SUP 3 (ELS)
Moirans-St Christophe DN 400	185 m	145 m	145 m	5 m	100 m	5 m
Moirans-St Christophe DN 150	45 m	45 m	30 m	5 m	20 m	5 m
Moirans-St Christophe DN 50	15m	15m	10 m	5 m	5 m	5 m
Branchement Balthazard-Cotte DN 80	15m	15m	10 m	5 m	5 m	5 m

- **Suppression des prescriptions du PLU en matière de risques liées aux canalisations de transport de gaz**

Au regard de la complexité des deux sources de règles, de la difficulté de remplacer les règles du PLU par celle de la servitude d'utilité publique par un mécanisme de simple remplacement et compte-tenu de la valeur supérieur d'un point de vue juridique de la servitude d'utilité publique, la modification consistera à supprimer les prescriptions du règlement du PLU en cette matière et d'indiquer pour chaque secteur concerné un renvoi à la servitude d'utilité publique.

IV.7.2. Contenu de la modification

En zone UB, UD, Ur, A et N, les interdictions suivantes sont supprimées et un renvoi est indiqué vers l'arrêté préfectoral de SUP.

- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique** :
  - Dans les zones d'effets létaux (PEL) ou zone de dangers graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public 1ère à 3ème catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur.
  - Dans les zones d'effets significatifs (ELS ou zone de dangers très grave pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

En zone A et N les interdictions relatives aux constructions de toute nature non liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou à l'activité autoroutière et non liées à l'activité des exploitations agricoles ou forestières sont supprimées. Pour information, ce type d'interdiction n'est pas pris en compte par la SUP.

En zone UB, UD, UK, Ur les autorisations de construction sous condition sont supprimées. Un renvoi est indiqué vers l'arrêté préfectoral de SUP :

- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisation de transport de gaz indiqués au document graphique**:
  - Dans la bande des effets létaux significatifs, les constructions sont admises à condition que la densité d'occupation soit comprise entre 8 et 80 personnes par hectare ou que l'occupation totale soit comprise entre 30 et 300 personnes.
  - *Rappel : Tout nouveau projet d'aménagement ou de construction doit être soumis à GRT-Gaz.*

En zone A et N, les autorisations de construction sous condition sont supprimées. Un renvoi sera indiqué vers l'arrêté préfectoral de SUP :

- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisation de transport de gaz indiqués au document graphique**:
  - Dans la bande des zones de dangers graves (ELS ou des effets létaux significatifs), l
    - à condition de faire partie des occupations du sol autorisée ci-dessus,
    - à condition de ne pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.
  - *Rappel : Tout nouveau projet d'aménagement ou de construction doit être soumis à GRT-Gaz.*

L'arrêté préfectoral du 15 mars 2017 est annexé au règlement modifié du PLU.

Enfin, la légende plan de zonage 4C relatif à la prise en compte des risques est modifié. Il est mentionné dans la légende des plans de zonage 4C, 4A1, 4A2 et 4A3 que les dispositions relatives aux canalisations de transport de gaz sont abrogée et il est fait renvoi aux dispositions de l'arrêté préfectoral et son annexe. Un plan 4D est créé afin d'y reporter, pour information, les périmètres de servitudes fixés par l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017.

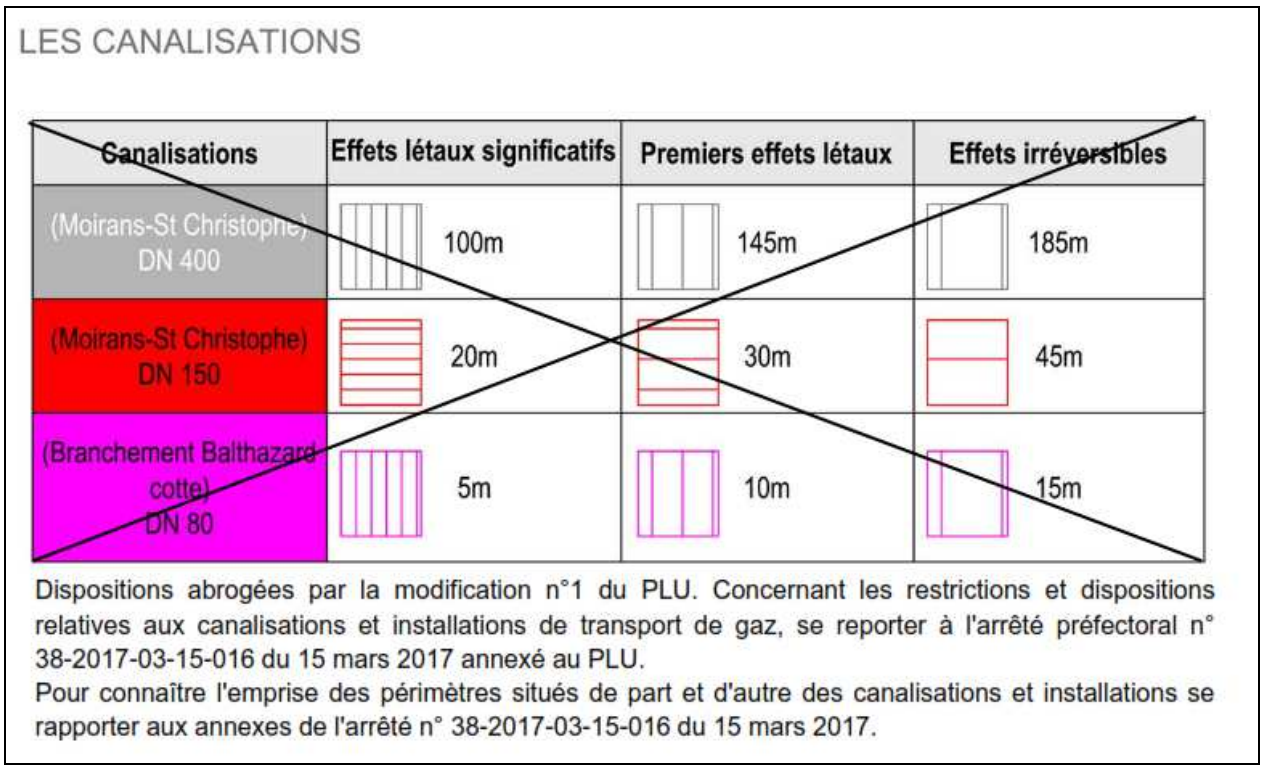


Figure 59. Eléments de légende du plan 4C supprimés et ajout d'un texte explicatif. Source 2BR



Figure 60. Information dans légende des plans 4A1, 2 et 3 sur l'abrogation des dispositions et renvoi à l'arrêté préfectoral du 15/03/2017. Source 2BR



Figure 61. Légende du plan de zonage 4D faisant apparaître avec détail et pour information les périmètres fixés par l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017. Source 2BR

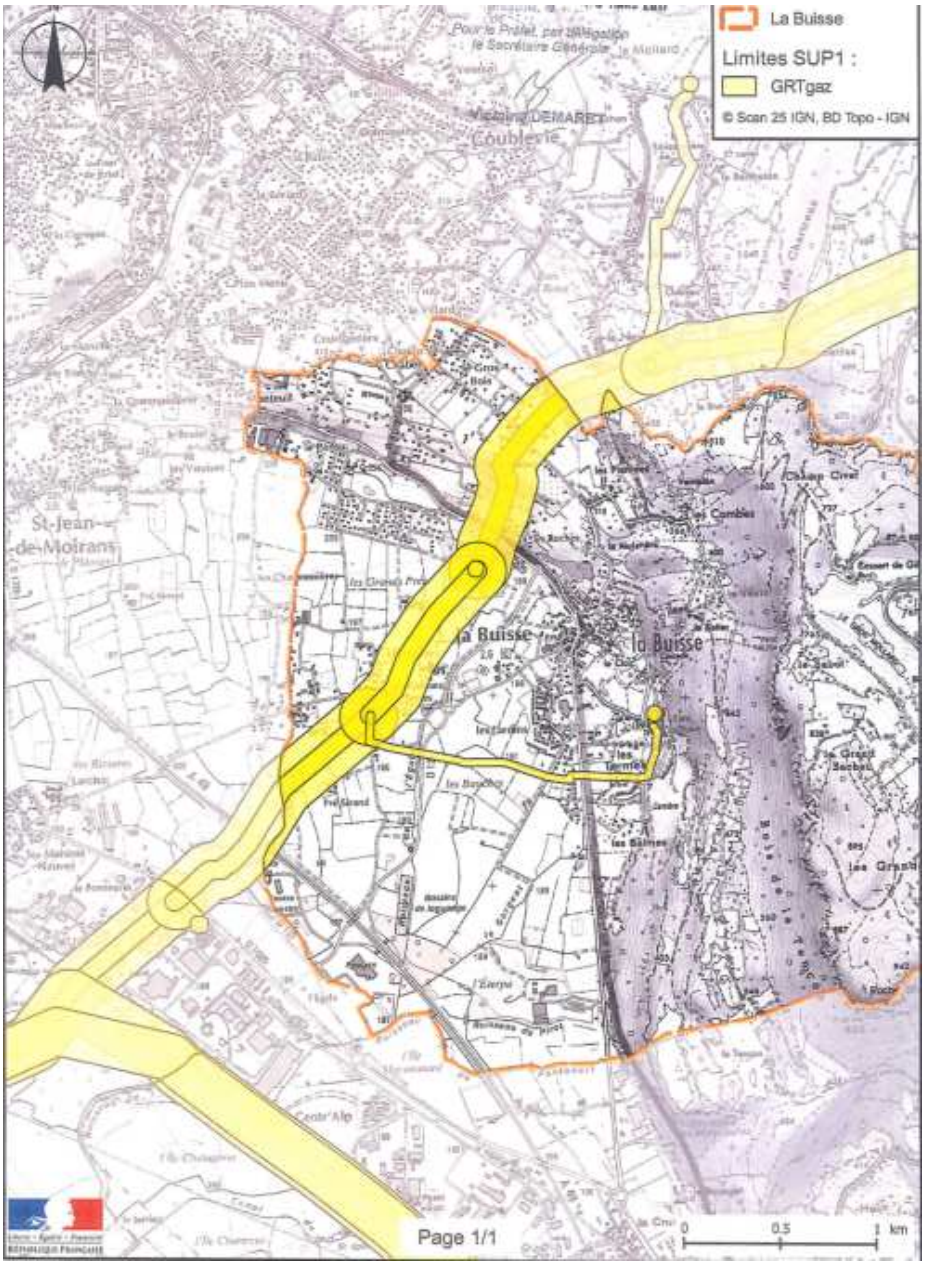


Figure 62. Plan annexé à l'arrêté préfectoral du 15/03/2017

V COMPATIBILITE DES MODIFCATIONS AVEC PADD ET SCOT

Les différentes modifications sont compatibles avec les objectifs du PADD. Plusieurs n'ont pas d'incidence sur ces objectifs (modification sur les aspects extérieurs, COS, correction erreur matérielle). D'autres sont nécessaires pour l'atteinte des objectifs du PADD (prescriptions règlementaires sur la constructibilité en zone UD et ses sous-zones ou viennent renforcer les réponses apportées par les dispositions opposables : cas de l'OAP rue des Ecoles).
Concernant les objectifs et orientations du SCoT de la région grenobloise, les modifications n'affectent pas la compatibilité du document d'urbanisme. Les modifications des règles de prospect et de densité en zone UD sont même nécessaires afin de répondre aux objectifs de développement définies par le SCoT.

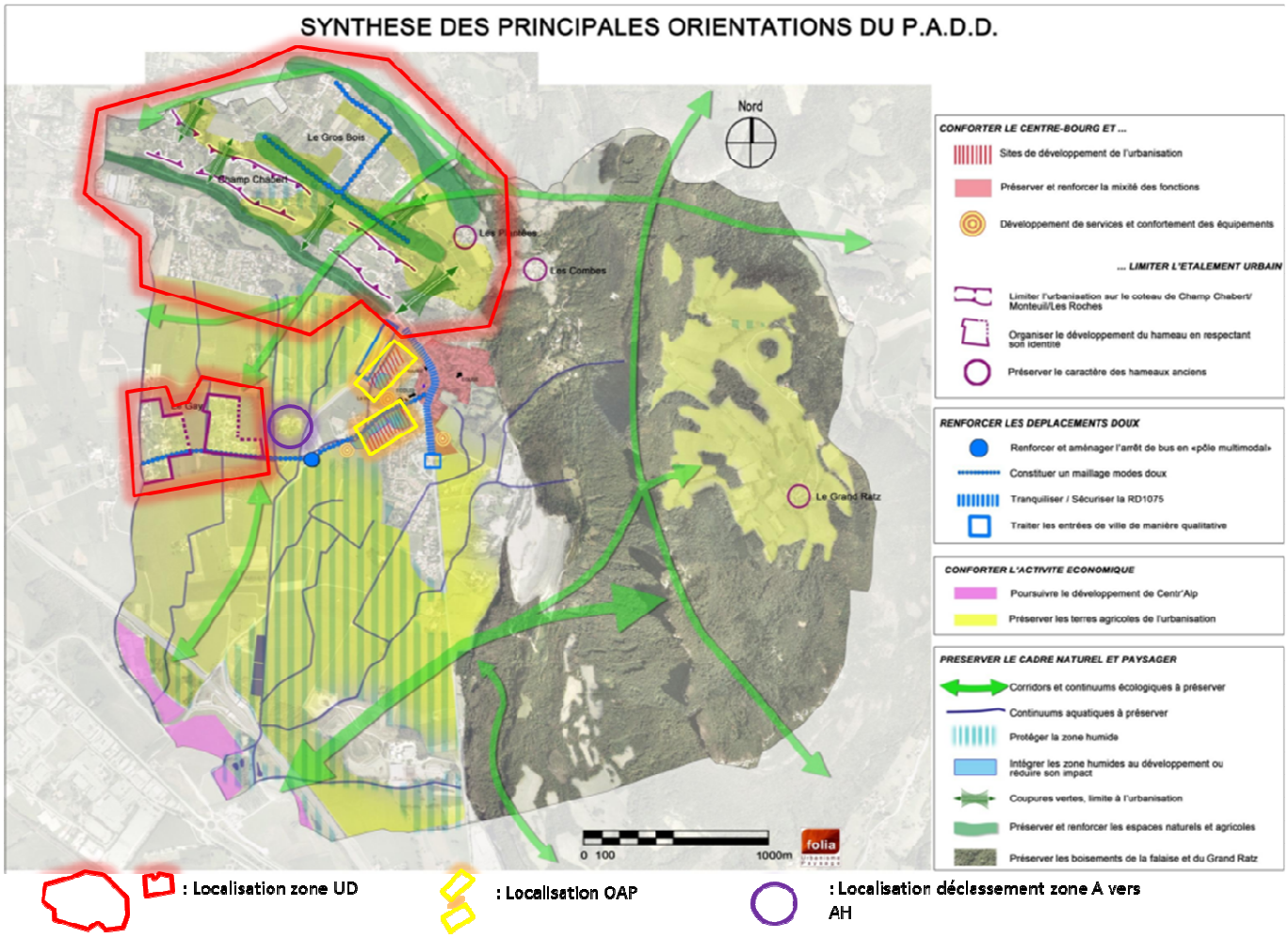


Figure 63. Situation des principales modifications au regard des enjeux du PADD. Source 2BR.

V.1 Modification des prescriptions de l'OAP « rue des Ecoles » et du phasage des OAP et de points règlementaires complémentaires

L'OAP de la rue des Ecoles a pour finalité d'encadrer la réalisation d'une opération nouvelle de construction de logements devant répondre en partie aux objectifs de développement démographique et résidentiel de la commune. En effet, le PADD identifie ce secteur et le secteur de Chantabot, proches du centre-bourg, comme les secteurs de développement de la commune dans une logique de densification du centre et de lutte contre l'étalement urbain. La modification présente n'a pas pour effet de remettre en cause l'apport de l'OAP à cet objectif. La modification de l'OAP ne modifie pas les objectifs de cette orientation et

correspond à la mise en place d'un schéma de composition et de corrections de certaines prescriptions en vue de permettre une meilleure mise en application de l'OAP à l'étape de programmation de l'opération. D'un point de vue quantitatif, les prescriptions de l'OAP ne sont modifiées qu'à la marge permettant environ 60 logements au lieu d'au maximum 60. Ce point n'altère pas l'apport de l'OAP dans l'économie générale du projet. Au contraire, les modifications ont tendance à renforcer la prise en compte de l'objectif du PADD de préservation des zones humides de petite taille proches du centre-bourg puisque l'emprise des constructions de logement n'affectera plus aucune partie de ces zones humides repérées par le PADD.

Par rapport aux prescriptions du SCoT, la modification n'affecte pas le rapport de compatibilité du document d'urbanisme. En préservant d'avantage la petite zone humide située au nord-est du périmètre de l'OAP, le PLU après modification répond même plus précisément à l'objectif de préservation des petites zones humides.

V.2 Contenir une densification trop forte en zone UD et ses sous-zones en modifiant les dispositions réglementaires en matière de prospect et d'espaces verts

Les dispositions prises concernant les droits à construire en zone UD et ses sous-zones ont pour objectif de réorienter la dynamique de production de logement dans ces secteurs (Gros Bois, Champ Chabert, coteaux-Grande Montée, Monteuil, Les Roches, Le Gay) dans le sens des orientations du PADD. Il s'agit de définir des règles d'encadrement en accord avec les objectifs du PADD et du SCoT alors que les règles prévues initialement s'avèrent insuffisantes.

- **Objectifs de d'aménagement et de développement démographique (PADD)**

En effet, alors que l'objectif explicite énoncé dans le PADD est de ne permettre qu'un développement ralenti des secteurs hors centre et notamment sur les secteurs du Gay et du Gros Bois, la production a été très importante dans ces secteurs au cours des dernières années. A l'inverse, ce développement résidentiel est ciblé pour le centre-bourg et ses deux zones d'extension qui correspondent aux OAP de la rue des Ecoles et de Chantabot.

Le PADD identifie un développement résidentiel et démographique de l'ordre de 150 à 160 logements à réaliser entre 2013 et 2023 (soit 15 à 20 logements par an). Sur ce total, la majorité doit être réalisée dans le secteur centre, notamment sur l'OAP de Chantabot (30 logements) et de la rue des Ecoles (60 logements). Le développement communal est donc calibré pour un maximum de 70 logements à réaliser en dehors du centre-bourg sur 10 ans. Sachant que 57 logements ont déjà été réalisés en zone UD au bout de 3 ans et qu'on estime à 70 logements minimum le reste disponible (potentiel total de 220 logements sur 10 ans dont plus de 60% hors centre), la modification des règles de gabarit et de prospect de la zone UD est donc nécessaire pour atteindre les objectifs du PLU en matière de développement résidentiel et démographique.

Cet encadrement des possibilités de constructions est également nécessaire afin de répondre aux autres objectifs de privilégier la localisation des logements nouveaux proches des équipements, d'adapter ce développement aux capacités des équipements et services (or, sans modification, on prend le risque d'autoriser un développement pour lequel la commune n'est pas prête en matière d'équipements et services publics.

Cet encadrement d'un développement plus fort que prévu permet également d'assurer la protection des terrains agricoles au sein de l'habitat diffus, notamment sur le secteur du Gros Bois et l'ensemble de la partie nord de la commune. Si les extensions urbaines ne sont pas possibles dans ces zones, en revanche,

l'arrivée importante de nouveaux habitants crée le risque de conflits d'usages accentués entre l'habitat et l'exploitation agricole, notamment du point de vue de l'accès et de la desserte des terrains agricoles.
Plus généralement, une trop forte densification de ces zones agricoles pose des problématiques de saturation de voirie, circulation et stationnements puisque ces secteurs ne bénéficient pas de l'existence de maillage viaire drainant et adapté. Enfin, alors que la commune a pour objectif de préserver la composante urbaine et paysagère de l'entité formée par les secteurs de Gros Bois et les coteaux, une densification trop importante du secteur remettrait en cause ces caractéristiques où la végétation urbaine et les coupures vertes entre les espaces bâtis sont importantes.

- **Production de logement social (PADD)**

Les zones UD et ses sous-zones sont concernées par l'existence de servitudes de mixité sociale en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux. La réduction des droits à construire dans ces zones n'aura cependant pas d'effet sur l'atteinte des chiffres fixés par le PLU. En effet, ces chiffres sont avant tout le résultat de la mise en place des programmes concernés par des emplacements réservés (repérés A et B au plan de zonage). Or, des autorisations d'urbanisme ont déjà été obtenues sur les deux emplacements réservés et pourront se réaliser sans être affectés par la modification (permis d'aménager n° PA 038 061 15 2 0001 obtenu le 30/06/2015 pour l'emplacement A et n° PA 038 061 14 2 0001 obtenu le 19/11/2014 pour l'emplacement B). Ainsi, sur ces deux terrains 7 logements sociaux minimum seront réalisés comme prévus au moment de l'approbation du PLU conformément à la servitude fixée à 25% des programmes. L'impact des servitudes de mixité sociale diffuse sur le reste du territoire n'avait pas été estimé au moment de l'approbation et ne formaient donc pas un objectif précis en matière de production de logement social.

- **Respecter le principe de secteurs préférentiels de développement (SCoT)**

Les objectifs de développement résidentiel contenu dans la zone UD tels qu'énoncés par le PADD vont dans le sens du SCoT qui n'identifie pas les secteurs concernés comme « espace préférentiel de développement » au contraire du centre-bourg. A ce titre, c'est le SCoT qui impose à la commune qu'un minimum de 50% des logements nouveaux soit réalisé dans le centre-bourg. Sans le ralentissement de la dynamique immobilière en zone UD, le PLU ne serait pas en mesure d'assurer cette répartition de la production de logements. Le SCoT définit également un maximum de production de 16.5 logements par an pour la commune. Cet objectif ne serait pas respecté si le potentiel de construction encore disponible en zone UD n'était pas d'avantage encadré (minimum 160 logements potentiels restants d'ici à 2023 soit 27 logements par an environ). La volonté du SCoT de renforcer les commerces et les transports publics serait également mise en concurrence par l'apport de populations trop importantes dans la zone UD (population nécessairement motorisée avec un rapport différent aux commerces de proximité et ayant peu de recours aux transports en commun).

V.3 Modification des prescriptions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions

Les modifications des articles 11 relatives aux aspects extérieurs des constructions dans toutes les zones et sur l'édification des clôtures dans la zone UD et ses sous-zones sont compatibles avec le PADD. La limitation de l'usage du blanc pur ou vif facilitera l'intégration des constructions nouvelles ou anciennes dans le tissu bâti existant qui constitue l'identité de la commune ainsi qu'au sein du grand paysage.
La modification concernant les clôtures offrent un apport nouveau en matière de sécurité des biens et des personnes tout en prenant en compte les enjeux environnementaux de circulation de la petite faune. Cela répond à la volonté plus générale de promouvoir des déplacements plus respectueux des autres fonctions urbaines, notamment l'habitat. Les mesures favorisant la circulation de la faune va dans le sens de l'orientation n°2 du PADD « protéger et valoriser une environnement de qualité ».

Ces modifications vont dans le sens des orientations du SCoT en matière de préservation et valorisation de l'identité des territoires et de lutte contre la banalisation des paysages urbains. La modification des règles

d'édification des clôtures participe à la réduction de l'exposition de la population aux risques et nuisances liées à la voirie tout en préservant la circulation de la faune dans le respect de l'objectif du SCoT de conforter la trame végétale dans les milieux urbains.

V.4 Passage d'un bâtiment localisé en zone agricole de la sous-zone A à la sous-zone AH

Le bâtiment dont le repérage agricole est supprimé et déclassé de la zone A à la sous-zone Ah est situé sur les terrains repérés par le PADD comme terres agricoles à conforter. Toutefois, la modification porte sur un périmètre bien circonscrit correspondant à un bâtiment qui n'a dans les faits plus de vocation agricole et ne concerne aucun terrain dédié directement à l'activité agricole. La modification n'a donc pas d'impact sur ce point. Le terrain concerné n'est pas identifié en revanche comme présentant un enjeu de préservation des accès aux exploitations ou de chemins agricoles à compléter. Il n'est pas non plus concerné par des secteurs ayant pour enjeu de garantir le développement des exploitations en évitant leur enclavement. La modification ne présente pas de risque pour l'activité agricole et n'est pas contraire aux objectifs du PADD.

Comme pour le PADD, la plaine de l'Isère où est situé le bâtiment concerné par la modification est considérée comme un secteur au potentiel agronomique à préserver et mettre en valeur. La modification concernant un bâtiment n'ayant plus usage agricole sur un terrain bien circonscrit et sans conflit d'usage avec l'accès et la desserte des exploitations agricoles existantes, cette dernière respecte le SCoT dans un rapport de compatibilité.

V.5 Correction d'une erreur matérielle concernant la reproduction de la trame de mixité sociale sur le plan de zonage des mixités sociales

Correction erreur matérielle : pas de modification des prescriptions donc sans conséquence sur la compatibilité avec PADD et SCoT.

V.6 La suppression des prescriptions relatives à l'article 14 du règlement sur le coefficient d'occupation du sol

Suppression COS : Modification de l'affichage dans le règlement sans conséquence sur le PADD et le rapport de compatibilité aux documents supra-communaux.

V.7 Adaptation des prescriptions du règlement PLU relatives aux canalisations de gaz suite à mise en place d'une servitude d'utilité publique en cette matière

La modification relative aux dispositions du règlement concernant les terrains proches de canalisations de transport de gaz et la modification de l'emprise des périmètres concernés a pour effet de réduire les restrictions relatives à cette thématique. Toutefois, le choix de la commune de s'aligner aux dispositions définies par l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017 maintient l'existence de dispositions face aux risques présentés par ces installations comme prévu par l'orientation n°3 du PADD et à l'objectif de « gérer le développement face à la maîtrise des risques ». La modification vient adapter cette prise en compte des risques sur la base de nouveaux critères techniques reconnus par l'Etat. La même logique s'applique avec le SCoT qui a pour objectif, notamment, de prévenir et/ou limiter les risques technologiques.

La modification n'a pas pour effet de débloquer des droits à construire nouveaux dans les zones urbaines puisque les dispositions supprimées et celles de l'arrêté préfectoral ne concerne que l'usage des constructions (ERP interdits). Seuls des droits à construire sont débloqués de manière très marginale en zone A et N qui ne sont pas destinées à accueillir de développement nouveau mais ponctuellement, si besoin, des bâtiments agricoles nouveaux.

VI – INCIDENCE DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La commune de la Buisse n'est concernée par aucune zone Natura 2000 sur son territoire. Les différentes mesures n'ont pas de conséquence sur l'environnement, en particulier sur les réservoirs de biodiversité que sont les quatre ZNIEFF de type 1 (Balmes de Voreppe, Gorges du Bret, Lambeaux de Marais de l'Eterpa, rochers du Ratz) et des 2 ZNIEFF de type 2 (Massif de la Chartreuse et zone fonctionnelle de la rivière Isère à l'aval de Grenoble). L'emprise de ces zones sont classées soit en zones N et A et ne sont pas concernées par les modifications (le bâtiment déclassé en zone A n'est pas localisé dans le périmètre de ces ZNIEFF). Les modifications n'ayant pas pour objectif d'augmenter les droits à construire substantiel, de créer de nouvelles extensions urbaines ou de permettre de projet nouveau, aucune externalité nouvelle n'impactera ces réservoirs de biodiversité. La commune compte également deux zones humides reconnues au niveau départemental qui ne sont pas non plus concernées par ces modifications (Les Grands Verts et l'ETERPA et les jardins). La modification de l'OAP de la rue des Ecoles vient au contraire renforcer la protection des petites zones humides proches du centre-bourg.

La réduction des périmètres de restrictions relatives au passage de canalisation de transport de gaz n'a pas pour effet direct, dans les zones constructibles, de créer des droits à construire nouveau mais seulement d'autoriser certaines typologies d'usage nouvelles (ERP notamment). Cette modification n'aura pas pour effet de débloquer des droits à construire qui impacteraient l'environnement.

La seule modification créant de manière marginale des droits à construire concerne la possibilité d'édifier des murs de clôtures en zone UD. Toutefois, afin de ne pas impacter négativement la circulation de la petite faune dans ces zones, des mesures ont été associées afin de maintenir une perméabilité à ces clôtures.