

Commune de LA BUISSIÈRE
Département de l'Isère

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal d'approbation
du P.L.U en date du 22 janvier 2016

Le Maire,



Pièce n°2
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES

INTRODUCTION

Rappel de l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente le projet de l'équipe municipale pour les années à venir. Il est élaboré à partir du diagnostic de la commune et du questionnaire rempli par les élus et les habitants à l'hiver 2012-2013, qui ont mis en évidence les enjeux en termes d'aménagement et de développement. Il a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 7 février 2014.

Il constitue la clé de voûte du PLU dans le sens où le règlement écrit et graphique, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation, traduisent réglementairement le projet communal. Ils doivent donc être cohérents avec les objectifs et orientations affichés dans le PADD.

Il est proposé une déclinaison du projet communal en 9 grandes orientations, qui s'organisent autour des 2 enjeux majeurs du développement du territoire et du cadre de vie issus du diagnostic territorial et de la synthèse des questionnaires élus et habitants :

- 1. La convivialité et le bien vivre ensemble comme moteurs du développement urbain.**
- 2. Confirmer le cadre rural, fondateur de l'identité communale et de la qualité de son cadre de vie.**

SOMMAIRE

Axe 1 : La convivialité et le bien vivre ensemble comme moteurs du développement urbain.....	3
Orientation n°1 : Un village pour tous : favoriser la mixité générationnelle et l'intégration progressive des nouveaux habitants par une croissance modérée.....	3
Orientation n°2 : Rester groupés : stopper l'étalement du village avec des formes urbaines compactes	4
Orientation n°3 : La rue pour tous : redonner sa place au piéton sur la voie publique et dans les déplacements effectués sur la commune.	5
Orientation n°4 : Requalifier et qualifier les espaces publics, lieux de rencontre des habitants.....	6
Orientation n°5 : Réaffirmer le secteur de l'Entre Deux comme le cœur du village, lieu central du développement communal à court et moyen terme.	7
Schéma d'intention général de l'axe 1 : La convivialité et le bien vivre ensemble comme moteurs du développement urbain.....	8
 Axe 2 : Conforter le cadre rural, fondateur de l'identité communale et de la qualité de son cadre de vie.....	9
Orientation n°6 : Soutenir une agriculture dynamique qui joue un rôle premier sur le plan économique, écologique et paysager.	9
Orientation n°7 : Conforter l'organisation du tissu économique en place.	10
Orientation n°8 : Préserver les caractéristiques naturelles et paysagères de La Buissière.	11
Orientation n°9 : Valoriser les caractéristiques d'un patrimoine bâti remarquable et identitaire.	12
Schéma d'intention général de l'axe 2 : Conforter le cadre rural, fondateur de l'identité communale et de la qualité de son cadre de vie	13

Axe 1 : La convivialité et le bien vivre ensemble comme moteurs du développement urbain.

Une contrainte dans le fonctionnement communal aujourd'hui : une configuration du village peu adaptée pour développer la convivialité.

Comment le développement urbain mis en place par le PLU peut contribuer à améliorer cette convivialité ?

Orientation n°1 : Un village pour tous : favoriser la mixité générationnelle et l'intégration progressive des nouveaux habitants par une croissance modérée.

Croître doucement afin de faciliter l'intégration des nouveaux habitants avec un développement démographique et résidentiel maîtrisé et compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Grenobloise et le Programme Local de l'Habitat du Grésivaudan, tout en garantissant la vitalité communale :

- En optimisant les potentialités foncières définies en terme de densité.
- En favorisant le réinvestissement du bâti existant (changement de destination autorisé, possibilité de créer de nouvelles surfaces de plancher) pour pallier au phénomène rétention foncière et garantir un développement suffisant pour maintenir la vitalité communale et l'école.

Encourager la diversité générationnelle et sociale de la population en poursuivant la diversification du parc de logements :

- Dans le bâti futur en définissant sur les zones d'urbanisation future un projet urbain qui mixe le parc de logements et les formes bâties avec un objectif de 50% d'habitat groupé, intermédiaire et/ou collectif, afin de répondre aux besoins des primo-accédant (offre de petites parcelles constructibles), aux jeunes ménages, aux personnes âgées et aux familles.
- Dans le bâti ancien en encadrant les réhabilitations comme indiqué dans le paragraphe ci-dessus et en encourageant le réinvestissement des grandes bâtisses anciennes, favorables à la création de logements locatifs.

Orientation n°2 : Rester groupés : stopper l'étirement du village avec des formes urbaines compactes

Contenir le développement urbain du village dans l'enveloppe bâtie existante en stoppant le développement linéaire qui n'est pas favorable aux déplacements piétons.

- En identifiant les limites stratégiques à l'urbanisation : le Sud des Granges, le Nord de La Ville (les Charmettes), la RD1090.
- En priorisant le potentiel constructible dans cette emprise et en traitant les hameaux du Boissieu, de la Maladière et de la Gare comme des écarts aux capacités d'accueil résiduelles.

Objectifs de modération de la consommation d'espace :

- La commune de La Buisnière se fixe l'objectif, pour la durée d'application du PLU, de réduire de 17% la superficie moyenne de terrain consommée par logement neuf par rapport à ce qui a été fait sur la période 2000 - 2012 (729m²). Soit un objectif de consommation moyenne de 605m² par futur logement neuf construit.
- Les parcelles constructibles non bâties et les tenements bâtis de plus de 3000m² et générant du potentiel constructible à vocation d'usages mixtes (habitat, services, commerces, équipements, activités économiques compatibles...) ne devront pas dépasser 4,99 Ha pour les 12 années à venir.
- Au-delà de ces espaces nécessaires pour le développement attendu au cours des 12 prochaines années, les autres espaces non bâtis seront reclassés en zone agricole ou naturelle selon leur vocation.

Encourager une densité équilibrée pour le bâti futur, entre celle du tissu ancien et celle du pavillonnaire, en privilégiant des formes urbaines compactes et un habitat groupé à travers notamment la mitoyenneté et des volumétries proches du bâti traditionnel tout en répondant aux besoins résidentiels actuels (stationnement, espaces extérieurs privatifs, intimité).

S'inspirer du caractère groupé et de l'ouverture sur l'extérieur du tissu bâti traditionnel pour confirmer dans les futures constructions le rôle joué par l'espace privé extérieur (jardin, cour,...) et la forme bâtie dans la qualité de l'espace public, en réglementant le traitement des limites privé/public (clôtures, haies...), des accès, de la forme bâtie : hauteur, alignement, reculs... pour garantir la meilleure insertion du bâti futur dans le cadre.

Orientation n°3 : La rue pour tous : redonner sa place au piéton sur la voie publique et dans les déplacements effectués sur la commune.

Développer et sécuriser les circulations douces pour la promenade mais aussi pour les déplacements sur le territoire communal et notamment les liaisons entre les zones d'habitation / les hameaux et les équipements et activités présents sur la commune (mairie, école, église, arrêts de bus...), en créant un maillage efficace :

- Retrouver une continuité piétonne sur l'axe principal du village, entre les Granges et la Ville.
- Aménager des nouveaux cheminements pour éviter les axes les plus empruntés par la voiture et les plus difficilement sécurisables, par le biais notamment des futures zones d'urbanisation.
- Sécuriser la traversée de la RD1090 pour les piétons afin d'avoir un accès facilité aux chemins de promenade de la plaine agricole avec l'aménagement du carrefour RD166/RD1090.

Améliorer le stationnement tant pour le bâti existant que pour le bâti futur, afin de limiter son emprise sur l'espace public et son empiètement sur les autres espaces dédiés :

- Développer le stationnement public et/ou ouvert au public pour désengorger le tissu bâti ancien.
- Renforcer l'exigence de stationnement sur fonds privé dans les constructions futures et dans les réhabilitations.

Orientation n°4 : Requalifier et qualifier les espaces publics, lieux de rencontre des habitants.

Requalifier les espaces existants dans le tissu ancien (les cœurs des hameaux des Granges, du Boissieu, de La Ville) :

- Autour du petit patrimoine afin de rendre lisible leur présence et leur usage dans le tissu bâti, en conservant les éléments bâtis.
- En maintenant et valorisant les reculs par rapport à la rue qui créent des espaces de respiration dans le tissu bâti dense du village.

Composer de nouveaux espaces dans les zones futures d'urbanisation et les dents creuses significatives, en lien avec les usages et les besoins actuels des habitants : lieux de promenades, jeux pour enfants, jardins...

Travailler sur un maillage piéton de ces espaces pour favoriser leur usage.

Gérer le stationnement résidentiel pour éviter le stationnement exclusif sur les espaces publics, pour les constructions futures mais aussi l'existant en cas de réhabilitation.

Orientation n°5 : Réaffirmer le secteur de l'Entre Deux comme le cœur du village, lieu central du développement communal à court et moyen terme.

Le logement : définir les conditions de création d'un nouveau quartier résidentiel :

- Pour assurer la mixité fonctionnelle du secteur et faire converger le développement urbain sur ce secteur central.
- Pour structurer l'espace central de la place de l'Eglise.
- Pour prioriser le développement résidentiel à proximité immédiate des équipements locaux.

Les déplacements

- Développer les déplacements doux par un maillage aménagé et sécurisé.
- Limiter la présence de la voiture sur le site en redéfinissant les secteurs de stationnement et en repensant les circulations tout en prenant en compte les besoins des équipements et des usagers du site.

Les équipements

- Conforter la vocation des équipements et infrastructures existantes : la Mairie et l'école, les terrains de sports et de loisirs, la salle des fêtes, les salles communales, le cimetière.
- Permettre l'aménagement d'aires de loisirs et de jeux pour les enfants, complémentaires à la vocation d'espace vert central du site et aux équipements infantiles présents et à venir (l'école, le terrain de sports).

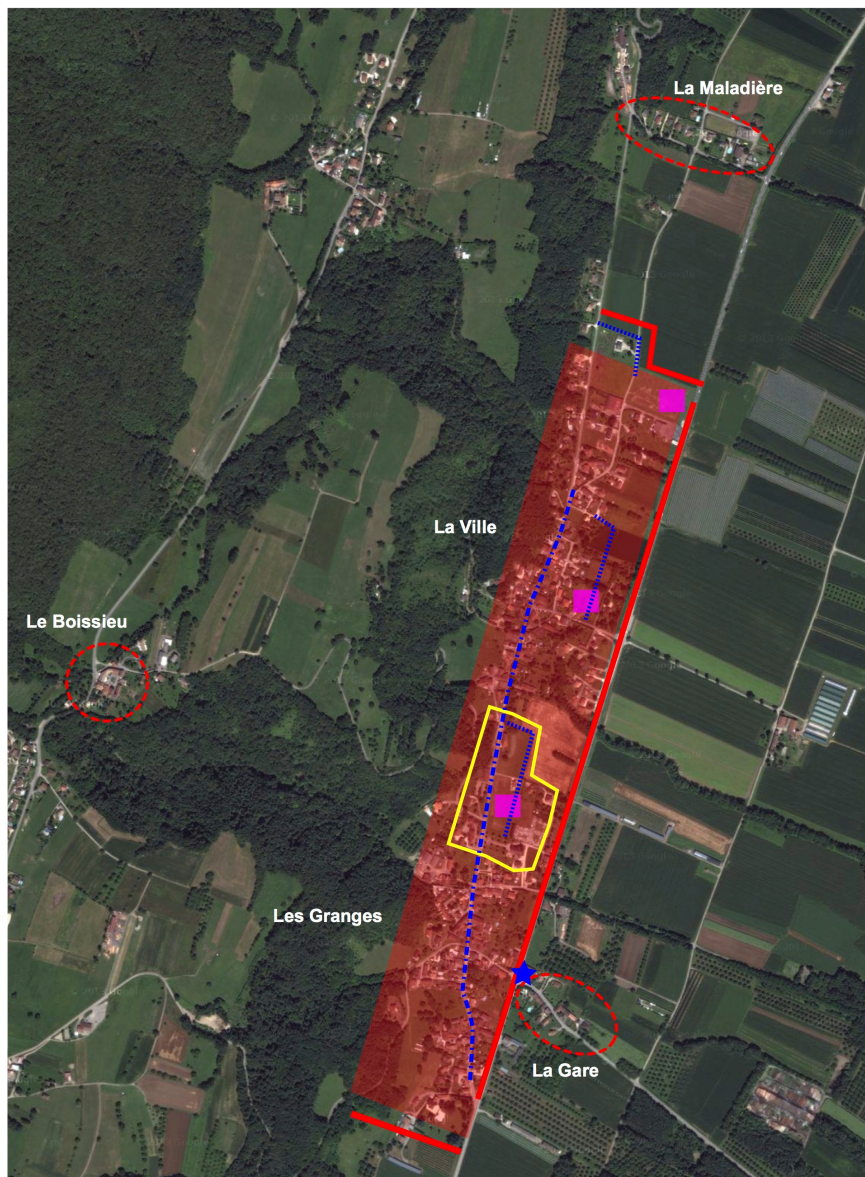
Les espaces extérieurs

- Redéfinir les espaces extérieurs pour les mettre en valeur sur le site : les abords de la Mairie et de l'Eglise, du cimetière, le terrain de sports.
- Préserver de toute construction la place de l'Eglise et le terrain de sports afin de conserver leur fonction d'espace vert central.

Les activités

- Encourager le développement de services et d'activités sur les constructions existantes et dans la future zone résidentielle en autorisant les activités compatibles (petit artisanat, professions libérales médicales et para-médicales, voire même commerce de proximité) et en définissant un accès aisé au secteur pour les différents modes de déplacement (piéton, stationnement à proximité).

Schéma d'intention général de l'axe 1 : La convivialité et le bien vivre ensemble comme moteurs du développement urbain.



LEGENDE :

Orientation n°2 : Rester groupés : stopper l'étirement du village avec des formes urbaines compactes

Contenir le développement urbain du village dans l'enveloppe bâtie existante :

 Limites stratégiques à l'urbanisation

 Emprise du village dans laquelle prioriser le potentiel constructible du PLU.

 Maintenir des capacités d'accueil résiduelles sur les écarts.

Orientation n°3 : La rue pour tous : redonner sa place au piéton sur la voie publique et dans les déplacements effectués sur la commune

Développer et sécuriser les circulations douces :

 La rue principale : retrouver une continuité piétonne.

 Aménager des cheminements piétons alternatifs par le biais des dents creuses.

 Sécuriser la traversée de la RD1090 pour les piétons : carrefours rue de la Gare et rue de la Buissonnée.

Orientation n°4 : Requalifier et qualifier les espaces publics, lieux de rencontre des habitants.

 Créer de nouveaux espaces collectifs dans les secteurs de développement de l'habitat.

Orientation n°5 : Réaffirmer le secteur de l'Entre Deux comme le cœur du village, lieu central du développement communal à court et moyen terme.



Axe 2 : Conforter le cadre rural, fondateur de l'identité communale et de la qualité de son cadre de vie

Un atout : le cadre, le site : la ruralité paysagère est perçue positivement par les Buisserands.

Comment préserver ce cadre rural ?

Orientation n°6 : Soutenir une agriculture dynamique qui joue un rôle premier sur le plan économique, écologique et paysager.

Pour maintenir les emplois et les activités agricoles ainsi que les paysages et la biodiversité qui y sont associés.

Maintenir l'outil agricole :

- Préserver les parcelles de proximité des bâtiments d'élevage.
- Autoriser mais encadrer la construction de bâtiments sur la plaine agricole pour permettre aux exploitations qui sont dans le village d'en sortir et le développement de celles déjà installées (garantir une bonne insertion dans le site), nonobstant la prise en compte des enjeux environnementaux.
- Encourager la diversification de l'activité en permettant la création de points de vente sur l'exploitation, accueil à la ferme, gîtes...

Limiter fortement les occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.

Confirmer la vocation agricole de la plaine et préserver l'agriculture de balcon du coteau du Boissieu, pour leurs qualités paysagères et leur rôle de maintien de la diversité biologique, en identifiant comme Agricoles dans le PLU toutes les parcelles exploitées et exploitables de ces entités.

Intégrer les enjeux environnementaux sur les terres exploitées concernées : protection des captages d'eau potable, zones humides, coteaux secs, corridors terrestres...

Orientation n°7 : Conforter l'organisation du tissu économique en place.

Pour favoriser un développement doux des activités compatible avec le caractère rural perçu par les habitants tout en soutenant les actions de développement économique à l'échelle communautaire.

Dans le village et les hameaux (le Boissieu, la Gare, la Maladière), favoriser la mixité des espaces et des usages en autorisant les activités non nuisantes, compatibles avec la vocation résidentielle : hébergement et activités touristiques, commerces et services, professions libérales et petit artisanat.

Sur la zone de l'échangeur :

- **Conforter la place des commerces de la RD1090 et leur usage** en proposant des règles d'implantation et d'aspect extérieur des constructions favorisant l'intégration des bâtiments sur le site.
- **Optimiser le foncier de la Zone d'Activités** pour les activités spécifiques à laquelle elle est dédiée (mise à jour de l'étude Amendement Dupont).

Préserver l'activité de la scierie en confortant la vocation artisanale du site et en interdisant le développement de l'habitat à proximité immédiate.

Garantir la performance des activités par l'accessibilité à internet en anticipant la bonne desserte des communications numériques dans les projets futurs.

Orientation n°8 : Préserver les caractéristiques naturelles et paysagères de La Buissière.

Pour maintenir la lecture des éléments fondamentaux du cadre paysager communal.

Garantir la fonctionnalité écologique du territoire :

- Préserver les coupures vertes, supports des corridors biologiques terrestres identifiés à l'échelle communautaire, en interdisant toute construction, en gérant les clôtures des espaces agricoles.
- Protéger les secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité : les zones humides, la réserve de chasse, les prairies et pelouses sèches du coteau, en interdisant toute constructibilité.

Garantir la perception de la trame végétale dans la structure paysagère du territoire communal :

- Préserver le couvert forestier du coteau tout en limitant son développement sur les espaces agricoles ouverts.
- Protéger les éléments végétaux remarquables de la plaine agricole et du village : ripisylves, arbres isolés et alignements d'arbres, muriers, haies, boisements.

Valoriser la perception des ruisseaux des Granges et de la Ville, liens naturels entre le coteau / le village / la plaine qui qualifient les espaces traversés et contribuent à la présence de la nature dans le tissu bâti dense du village.

Qualifier les entrées de la commune, secteurs identitaires du territoire :

- L'entrée Sud : protéger sa qualité paysagère avec le château et son parc.
- L'entrée Nord (Charmettes) : composer la limite entre urbanisation et espace agricole.
- La zone de l'échangeur : traiter les espaces extérieurs des commerces de la RD1090 par des règles d'implantation et d'aspect extérieur du bâtiment intégratives, prendre en compte prescriptions paysagères de la future zone d'activités au règlement du PLU.

Orientation n°9 : Valoriser les caractéristiques d'un patrimoine bâti remarquable et identitaire.

Pour conserver la lecture des caractéristiques traditionnelles des hameaux et des bâtiments, témoins d'une occupation du territoire intégrée au site.

Sensibiliser au patrimoine bâti emblématique et identitaire en inventoriant le bâti remarquable et le petit patrimoine (châteaux et maisons fortes, murs, lavoirs, portails...) et en définissant des règles de protection.

Permettre les formes architecturales contemporaines respectueuses de l'identité architecturale locale, valorisant les matériaux locaux et intégrant les systèmes favorisant les économies d'énergie.

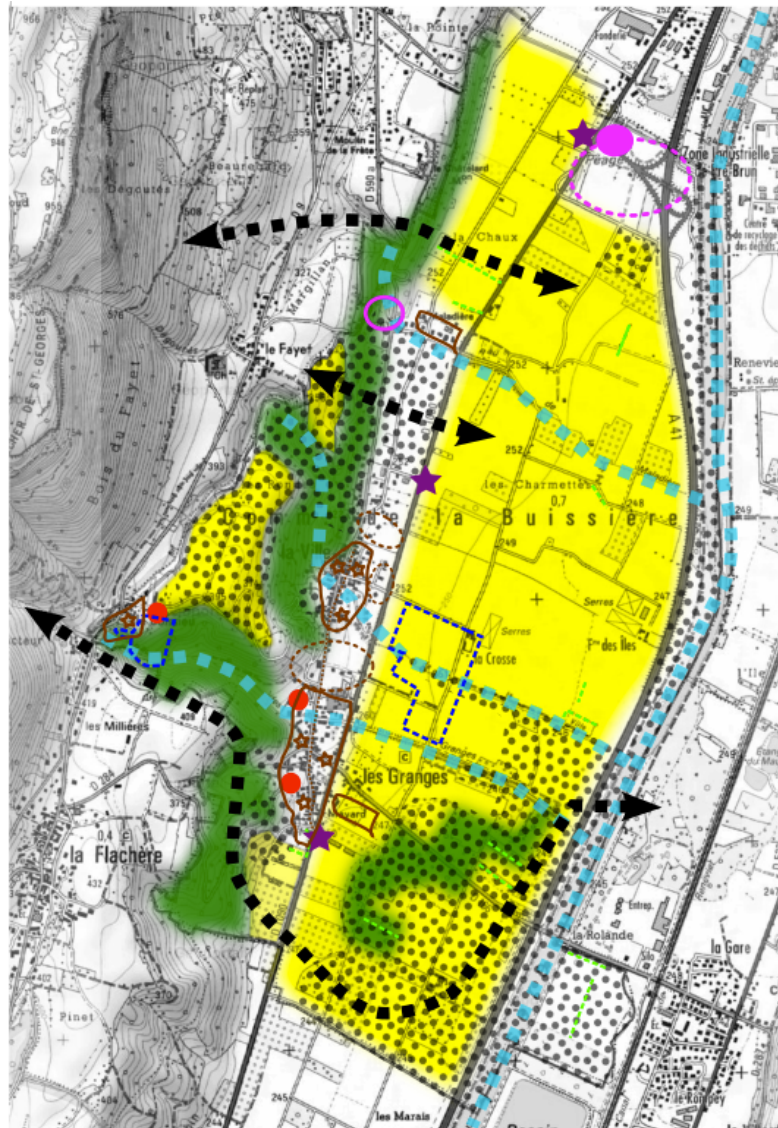
Dans les hameaux anciens (les Granges, La Ville, Le Boissieu) :

- **Encadrer les réhabilitations, les démolitions, et la gestion des abords extérieurs**, en veillant à la bonne intégration des éléments techniques et fonctionnels actuels comme les systèmes d'énergies renouvelables, le stationnement et les clôtures.
- **Insérer harmonieusement les nouvelles constructions** dans leur site en préservant l'organisation villageoise des groupes bâtis (la logique d'implantation du bâti traditionnel, les relations avec l'espace public, les caractéristiques végétales et architecturales).
- **Aux Granges et à La Ville, préserver la structure du front urbain existant (vides-pleins) de la rue principale** et le poursuivre dans les dents creuses et zones d'urbanisation future qui donnent sur cette rue.

Dans les zones futures d'urbanisation et dans les dents creuses du tissu pavillonnaire, favoriser des formes urbaines qui créent une transition entre le tissu pavillonnaire et le tissu des hameaux anciens :

- traiter la limite espace privé/public,
- encadrer une volumétrie adaptée aux fonctions du bâti et faisant écho aux volumes traditionnels,
- déterminer une implantation sur la parcelle pour une insertion harmonieuse.

Schéma d'intention général de l'axe 2 : Conforter le cadre rural, fondateur de l'identité communale et de la qualité de son cadre de vie



LEGENDE

Orientation n°6 : Soutenir une agriculture dynamique qui joue un rôle premier sur le plan économique, écologique et paysager

- | | |
|---|--|
|  | Les espaces agricoles de la plaine et des coteaux : rôle paysager et de cadre de vie, écologique, économique |
|  | Les bâtiments d'élevage agricole : préserver les parcelles de proximité. |
|  | Les captages d'eau potable à prendre en compte dans la réglementation des sols agricoles. |

Orientation n°7 : Conforter l'organisation du tissu économique en place

-  Dans le village et les hameaux : mixité des espaces et des usages.
-  La zone d'activités : optimiser le foncier.
-  Les commerces de la RD1090 : conforter leur emplacement et leur usage.
-  La scierie : préserver l'activité.

Orientation n°8 : Préserver les caractéristiques naturelles et paysagères de La Buisnière

Garantir la fonctionnalité écologique du territoire

-  Les secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité : les zones humides, la réserve de chasse, les prairies et pelouses sèches du coteau, l'Isère.
-  Les corridors biologiques terrestres.

Garantir la perception de la trame végétale dans la structure paysagère

-  Les masses boisées du coteau et de la plaine.
-  Les éléments végétaux remarquables de la plaine agricole et du village.
-  Les ruisseaux des Granges, de la Ville et de la Maladière, l'Isère : continuités hydrauliques et éléments structurants du cadre paysager.
-  Les entrées de la commune à qualifier.

Orientation n°9 : Valoriser les caractéristiques d'un patrimoine bâti remarquable et identitaire

-  Inventaire et protection du patrimoine bâti identitaire et remarquable.
-  Les hameaux anciens des Granges, de la Ville et du Boissieu : encadrer les réhabilitations, insérer harmonieusement les nouvelles constructions.
-  La rue principale : préserver la structure du front urbain et la poursuivre dans les secteurs de développement..
-  Les zones d'urbanisation future et les dents creuses : favoriser des formes urbaines intermédiaires harmonieuses.