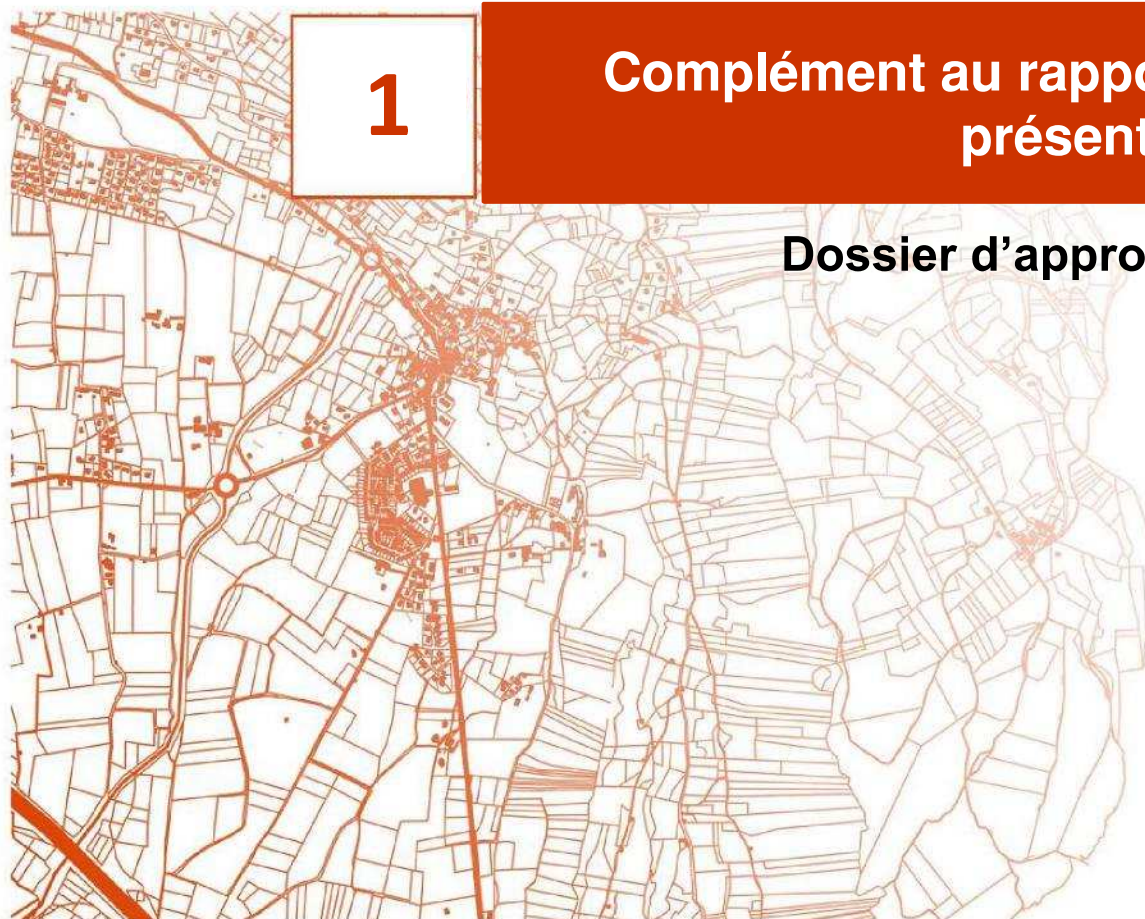


COMMUNE DE LA BUISSE



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 :

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 réglementaires 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 réglementaires 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 réglementaires 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 réglementaires 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

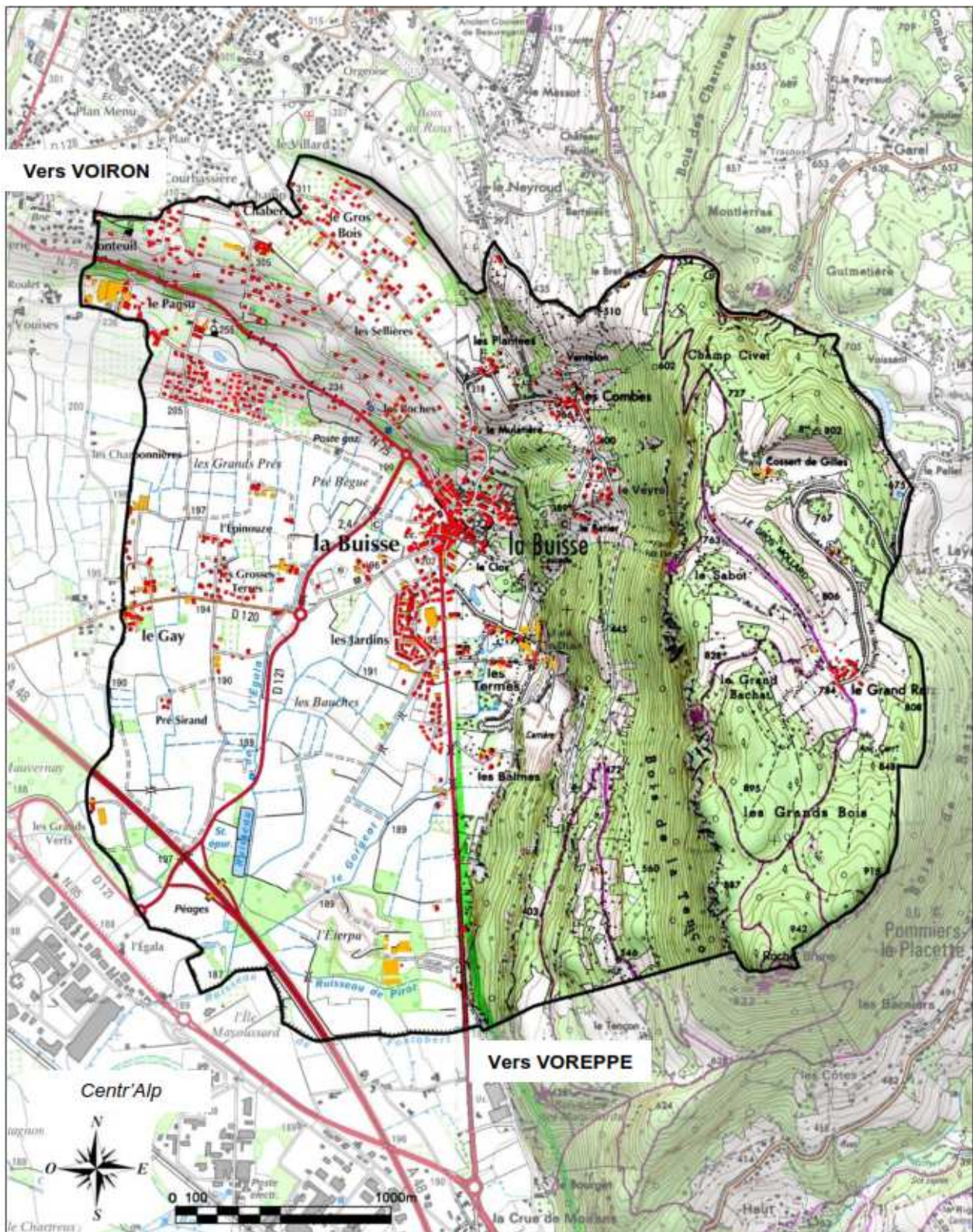
La Buisse est une commune du Département de l'Isère. Sa population légale est de 3222 habitants en 2014 pour un territoire d'une superficie de 11 530 hectares. Elle se situe sur deux entités topographiques : la partie ouest de la commune se trouve sur la plaine de l'Isère tandis que l'est de la commune 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 située 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 Coulevie 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 crée 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.

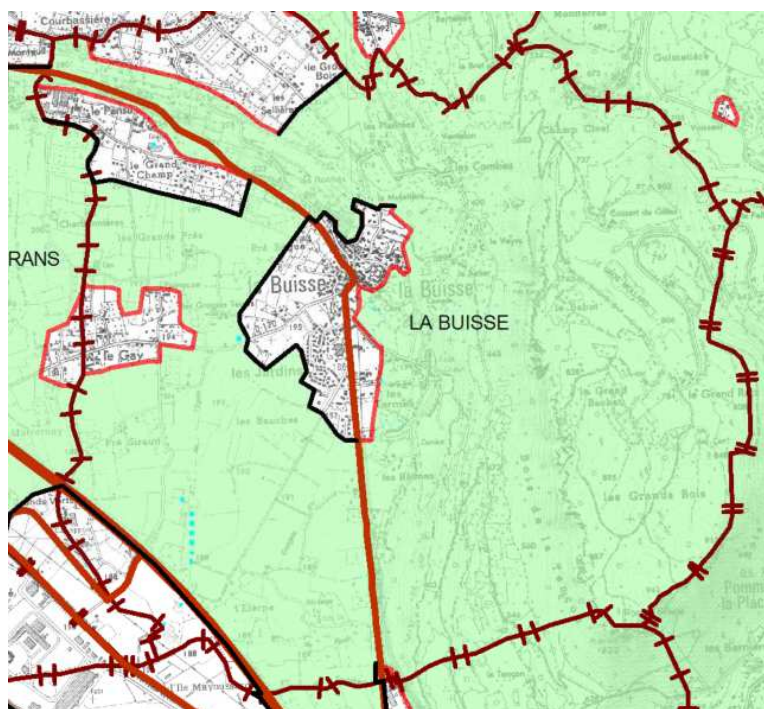


Figure 1. Extrait carte des limites des espaces agricoles, naturels et forestiers. Source SCoT RU 2012

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'accroître 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.

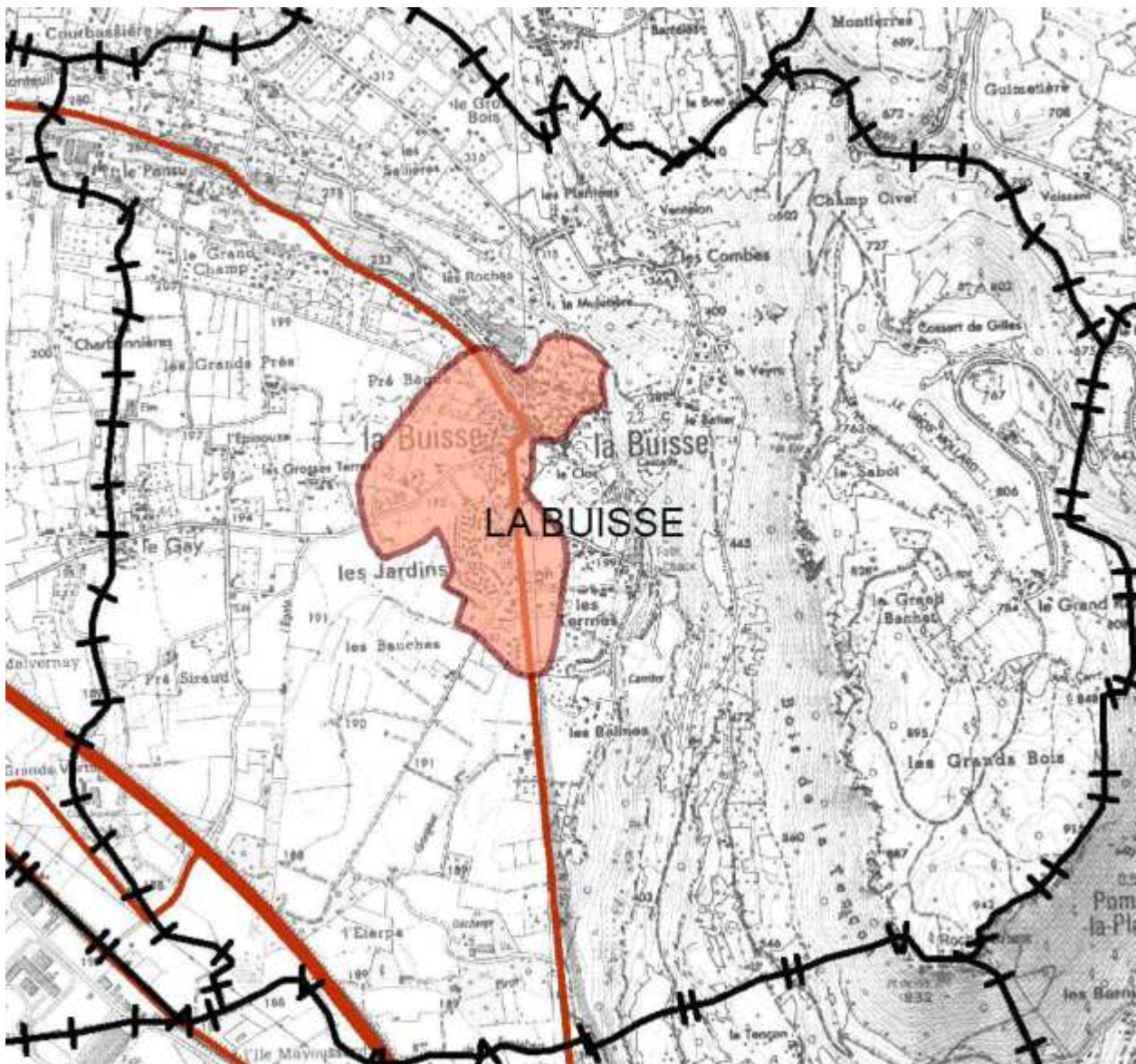


Figure 2. Extraits carte des Espaces Préférentiels de Développement. Source SCoT RG 2012

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.

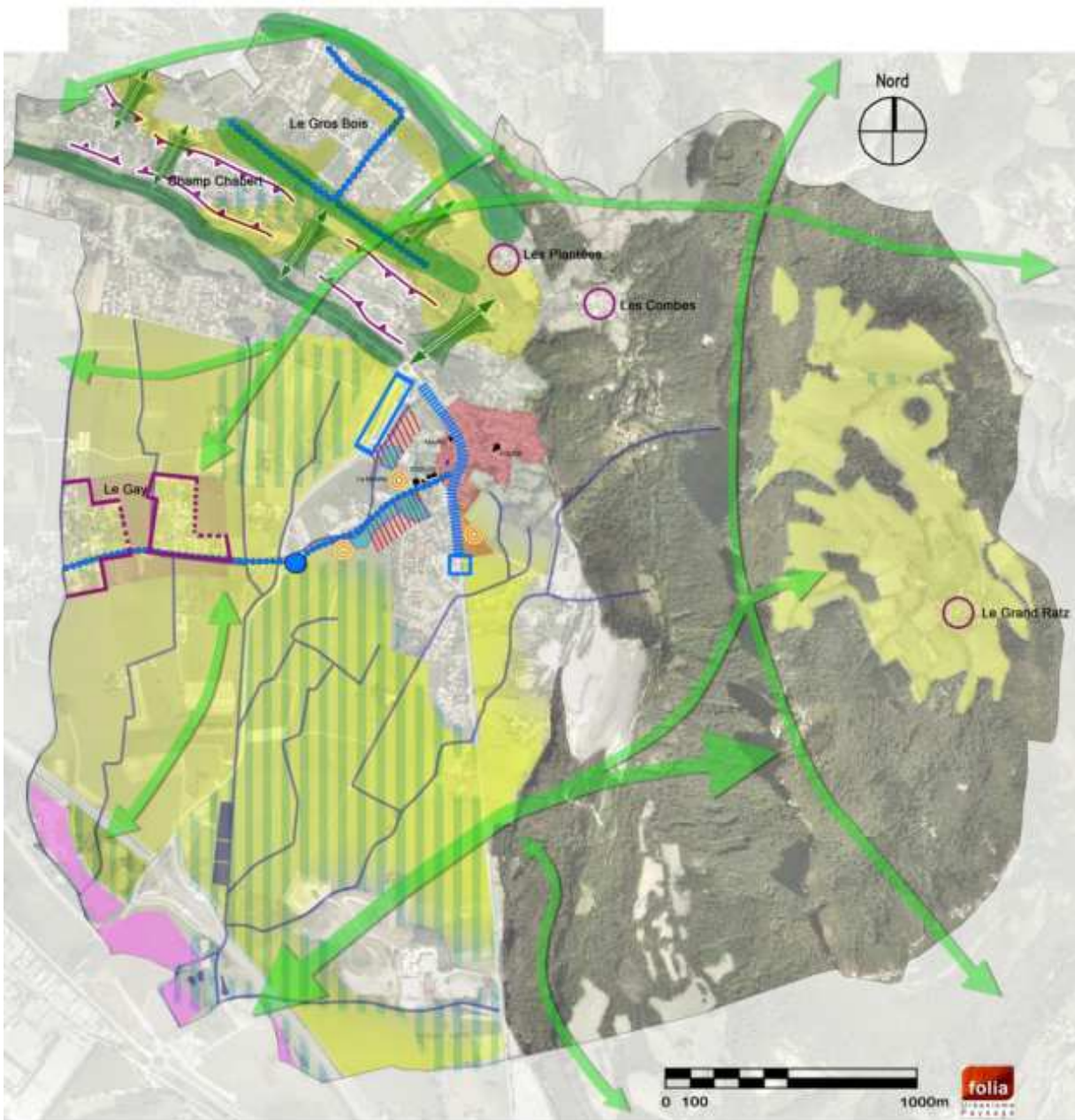


Figure 3. Synthèse des principales orientations du PADD. Source PLU La Buisse.



Ainsi, le projet communal se décline en 6 orientations :

- 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 piétons 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

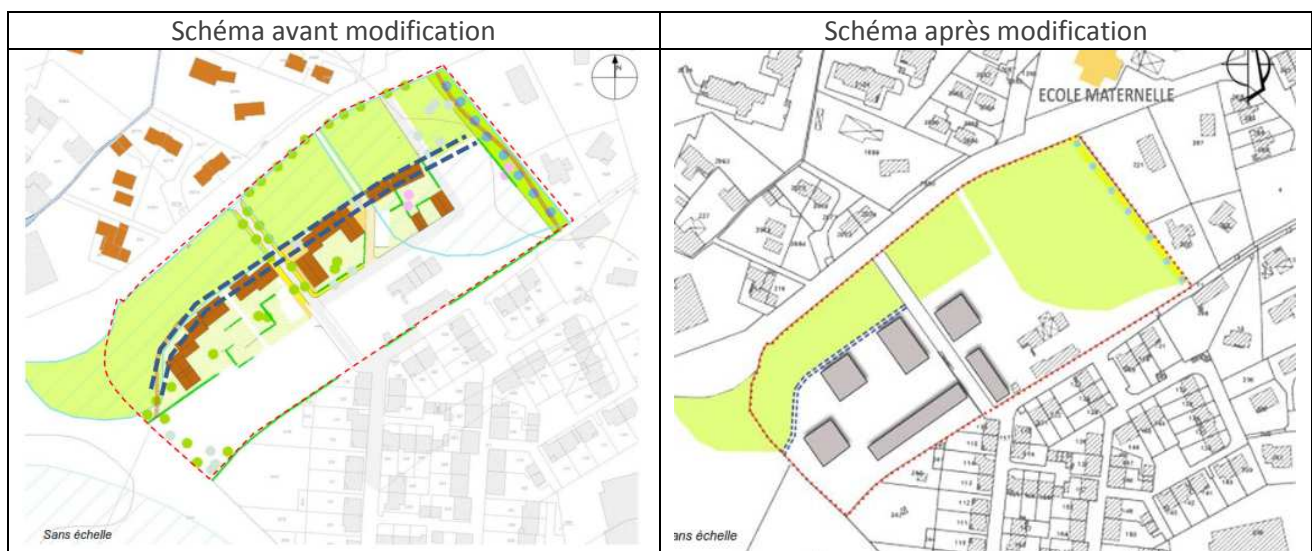
- Densifier ce secteur,
- Intégrer l'urbanisation à son environnement comme transition entre la zone pavillonnaire et la zone d'habitat collectif,
- Prendre en compte les caractéristiques environnementales du site, avec la présence d'une zone humide,
- Affirmer le caractère urbain.

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 substantielle.

- La deuxième modification concerne l'extension de la préservation de la zone humide au nord-est du tènement :

 **Préserver la zone humide le long de la rue des Ecoles et au Nord-Est du tènement.**



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.

- 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.



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.~~

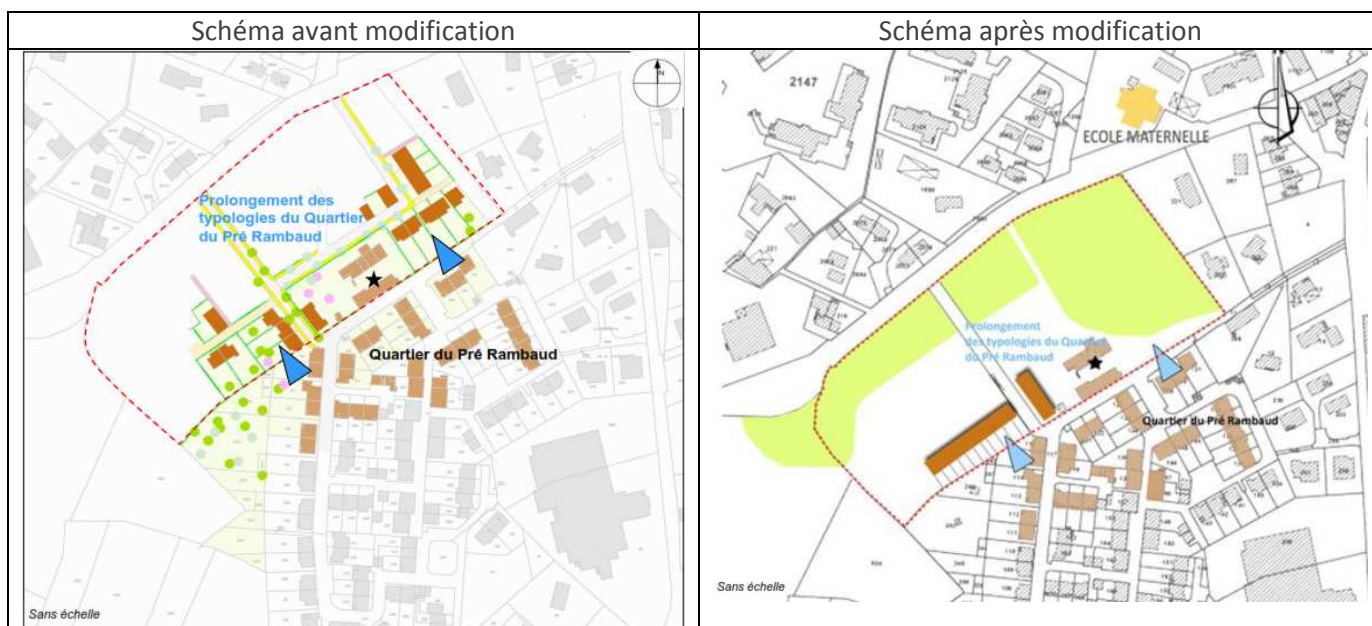
Des hauteurs jusqu'à R+3 pourront être autorisées pour apporter une structuration malgré le recul.

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 et 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).

- Modification du schéma de principe relatif à l'orientation encadrant la typologie des formes urbaines du côté Pré Rambaud

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.



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.

- Levée du principe de suppression de la zone humide à l'Est du tènement pour l'affirmation de l'évolution de cet espace

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 disparaît 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.

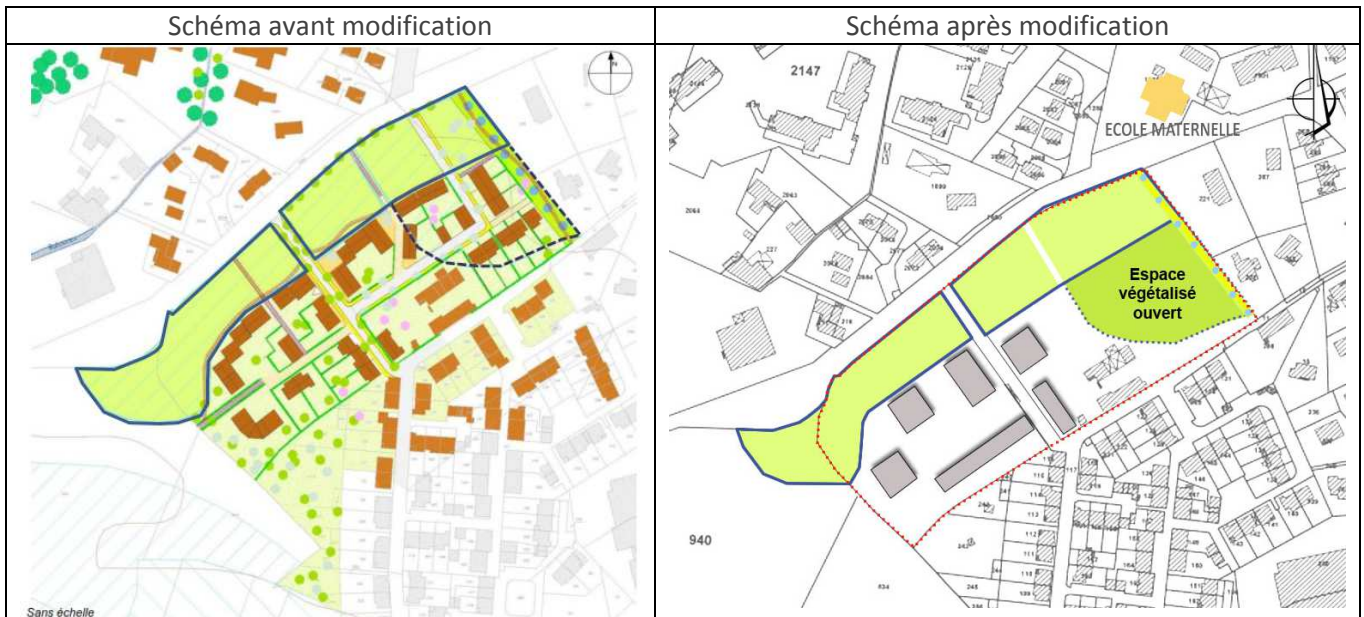
▪ **Un impact maîtrisé**

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.



- 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.

▪ **Hierarchiser 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 :~~

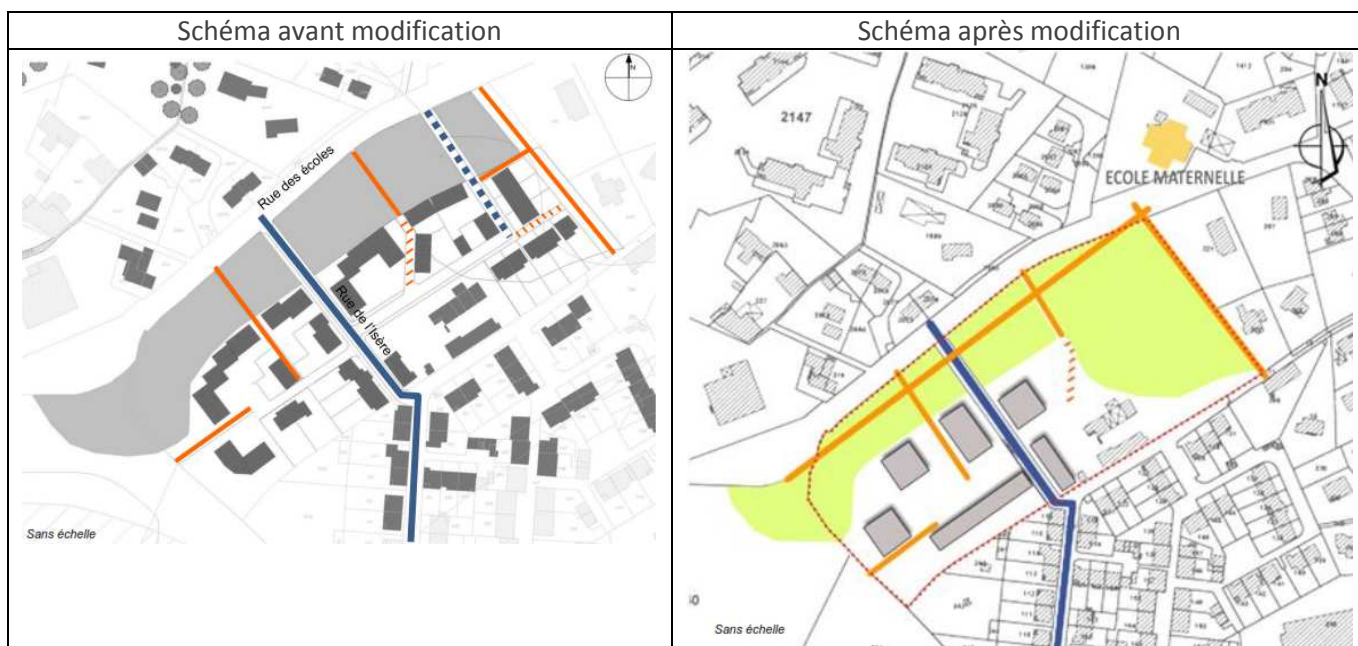
- ~~de son impact sur la zone humide,~~
- ~~des liaisons modes doux mises en œuvres.~~

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.



- Modification de la synthèse de l'OAP reprenant toutes les modifications explicitées précédemment

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

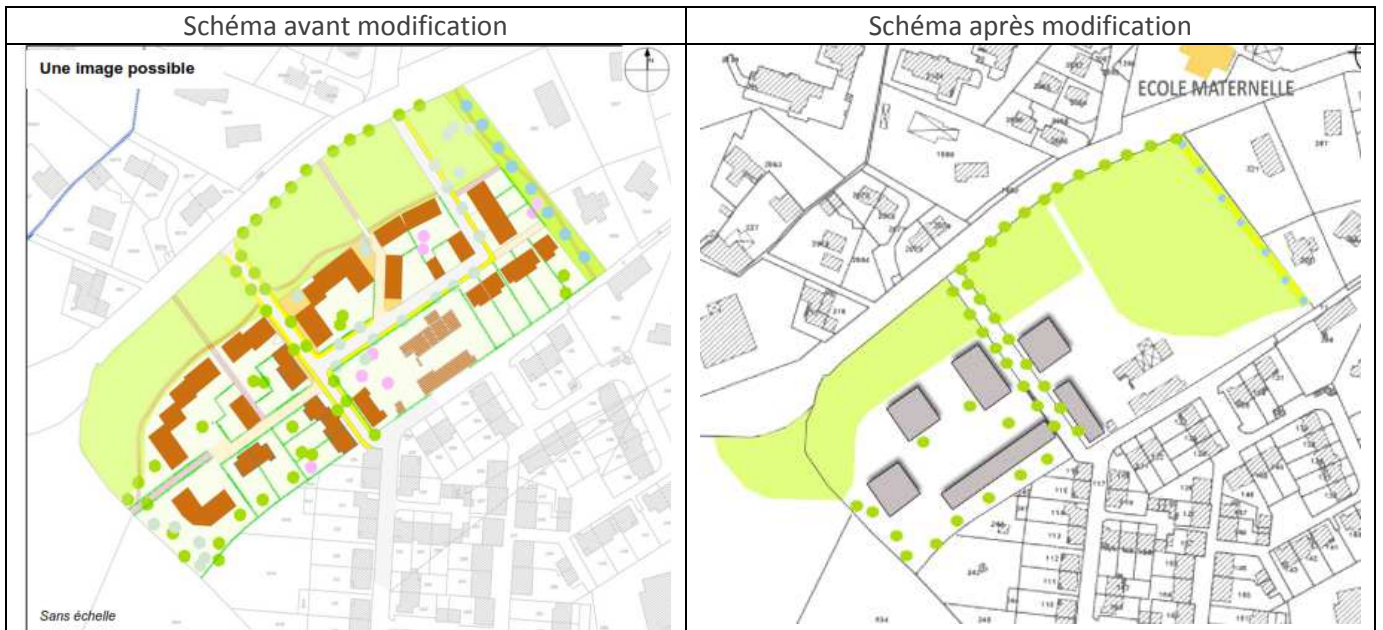
- Permettre jusqu'à environ 60 logements de formes intermédiaires et de petits collectifs sur le site,
- Favoriser la mixité sociale : la Commune a délimité une servitude au titre de l'article L.123-2b° du Code de l'Urbanisme pour la mixité sociale. L'opération devra mettre en œuvre 30% de logements sociaux minimum.

EN TERMES DE PAYSAGE

- Protéger et valoriser la zone humide, faire évoluer la zone humide à l'est du tènement en espace vert végétalisé
- Créer un accompagnement végétal cohérent avec l'histoire du site (vergers, zone humide).

EN TERMES DE VOIES ET CHEMINEMENTS PIETONS

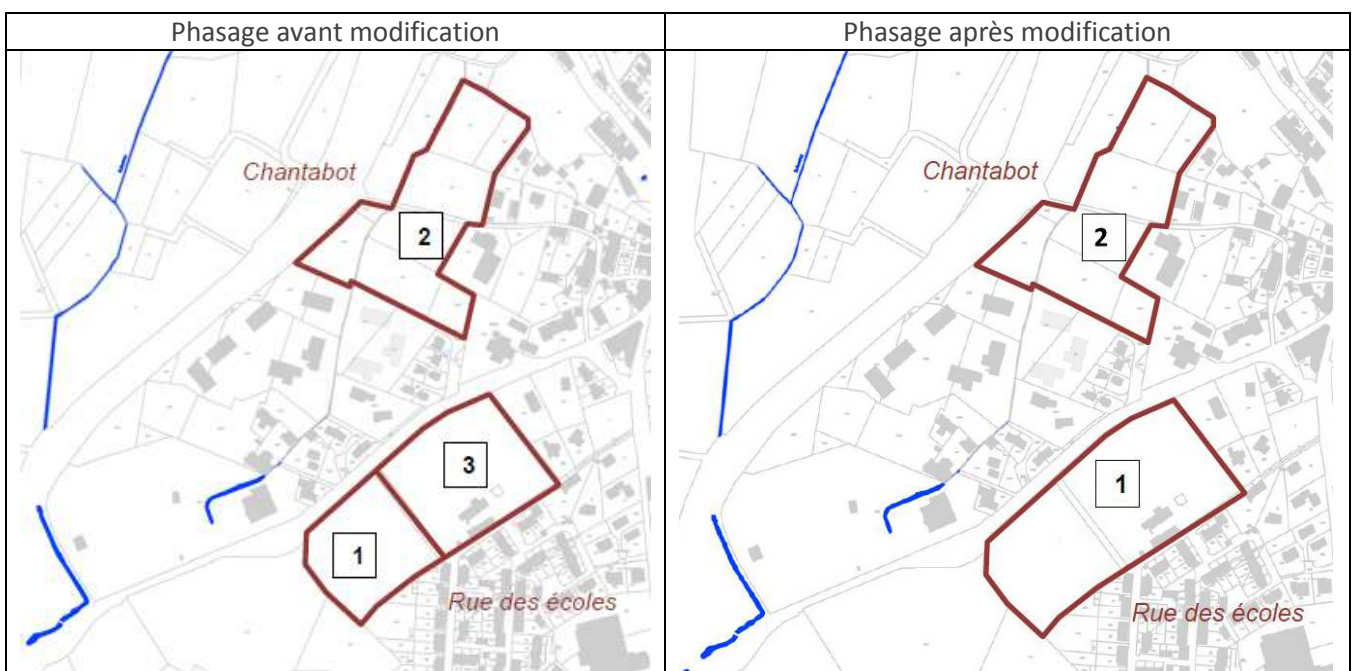
- Etablir une continuité des cheminements piétons entre les futures constructions et les quartiers environnants.



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.



Les prescriptions littérales sont également modifiées afin de prendre en compte ces modifications.

1

D'ici 3 ans, ouverture à l'urbanisation de ~~la partie sud~~ l'OAP de la rue des Ecoles. Possibilité de réaliser cette urbanisation en deux étapes sous réserve des équipements à réaliser pour l'ensemble du tènement :

- extension du réseau d'eau,
- extension du réseau d'assainissement eaux usées,
- identification du mode de gestion des eaux pluviales (noues, bassin, ...)

~~2~~

~~D'ici 3 à 5 ans, ouverture à l'urbanisation de la zone de Chantabot.
Equipements à réaliser :~~

- ~~▪ modification des conditions d'accès aux équipements existants,~~
- ~~▪ extension du réseau d'eau,~~
- ~~▪ extension du réseau d'assainissement eaux usées,~~
- ~~▪ identification du mode de gestion des eaux pluviales (noues, bassin, ...),~~

~~Il est également nécessaire de mettre en place des mesures de compensation suite à la disparition de la zone humide.~~

~~3~~

~~Au-delà des 5 ans, ouverture à l'urbanisation de la partie nord de la rue des Ecoles, sous condition de fin d'activité de l'exploitation agricole.~~

~~Equipements à réaliser :~~

- ~~▪ extension du réseau d'eau,~~
- ~~▪ extension du réseau d'assainissement eaux usées,~~
- ~~▪ identification du mode de gestion des eaux pluviales (noues, bassin, ...),~~

~~Il est également nécessaire de mettre en place des mesures de compensation suite à la disparition de la zone humide.~~

2

Au delà de 5 ans, ouverture à l'urbanisation de la zone de Chantabot.

Equipements à réaliser :

- modification des conditions d'accès aux équipements existants,
- extension du réseau d'eau,
- extension du réseau d'assainissement eaux usées,
- identification du mode de gestion des eaux pluviales (noues, bassin, ...),

Il est également nécessaire de mettre en place des mesures de compensation suite à la disparition de la zone humide.

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**

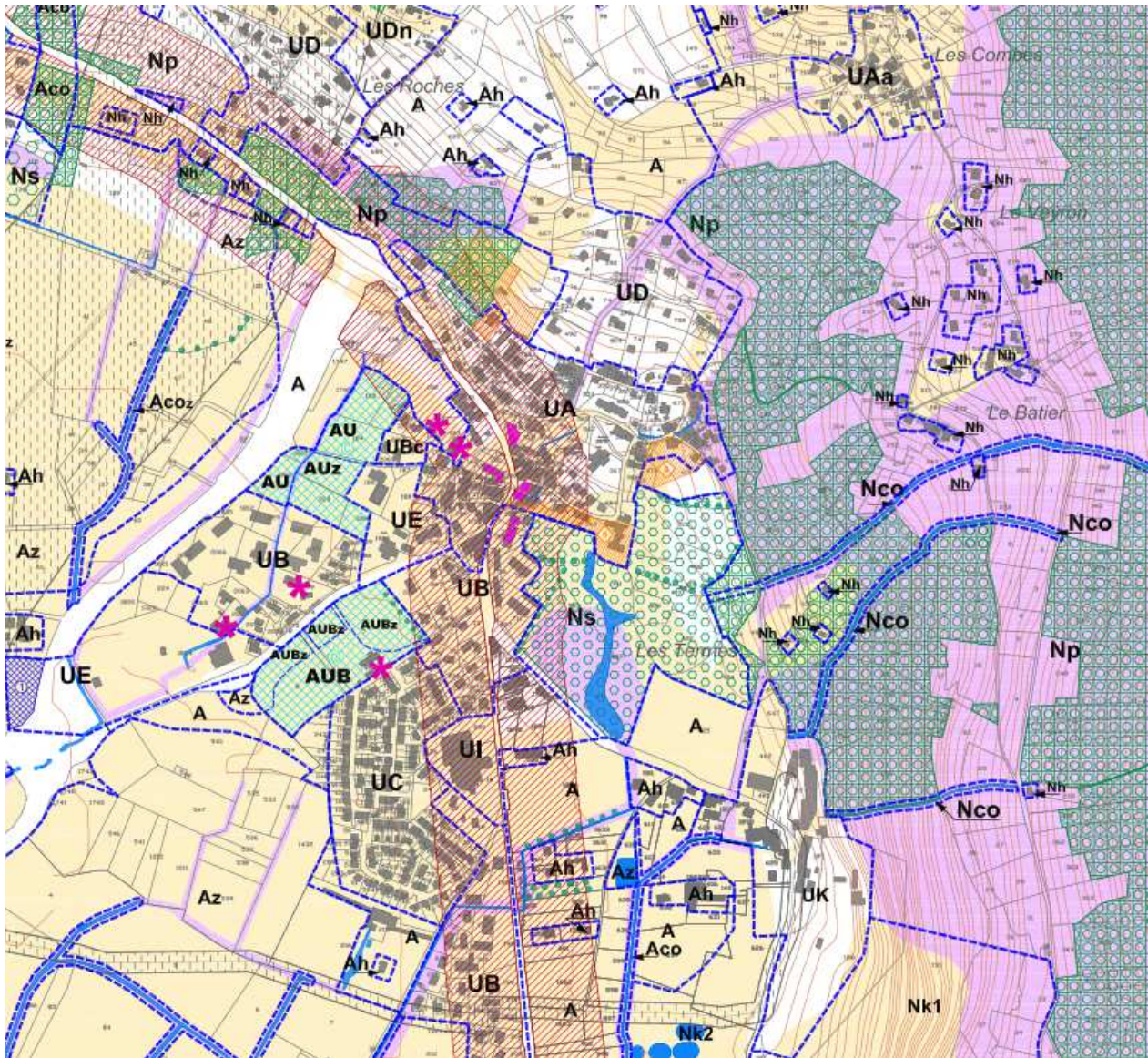


Figure 5. Localisation du centre-bourg, des zones d'habitat dense (UA, UB, UC) et de développement résidentiel (AU, AUB...). Source : PLU de la Buisse

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.

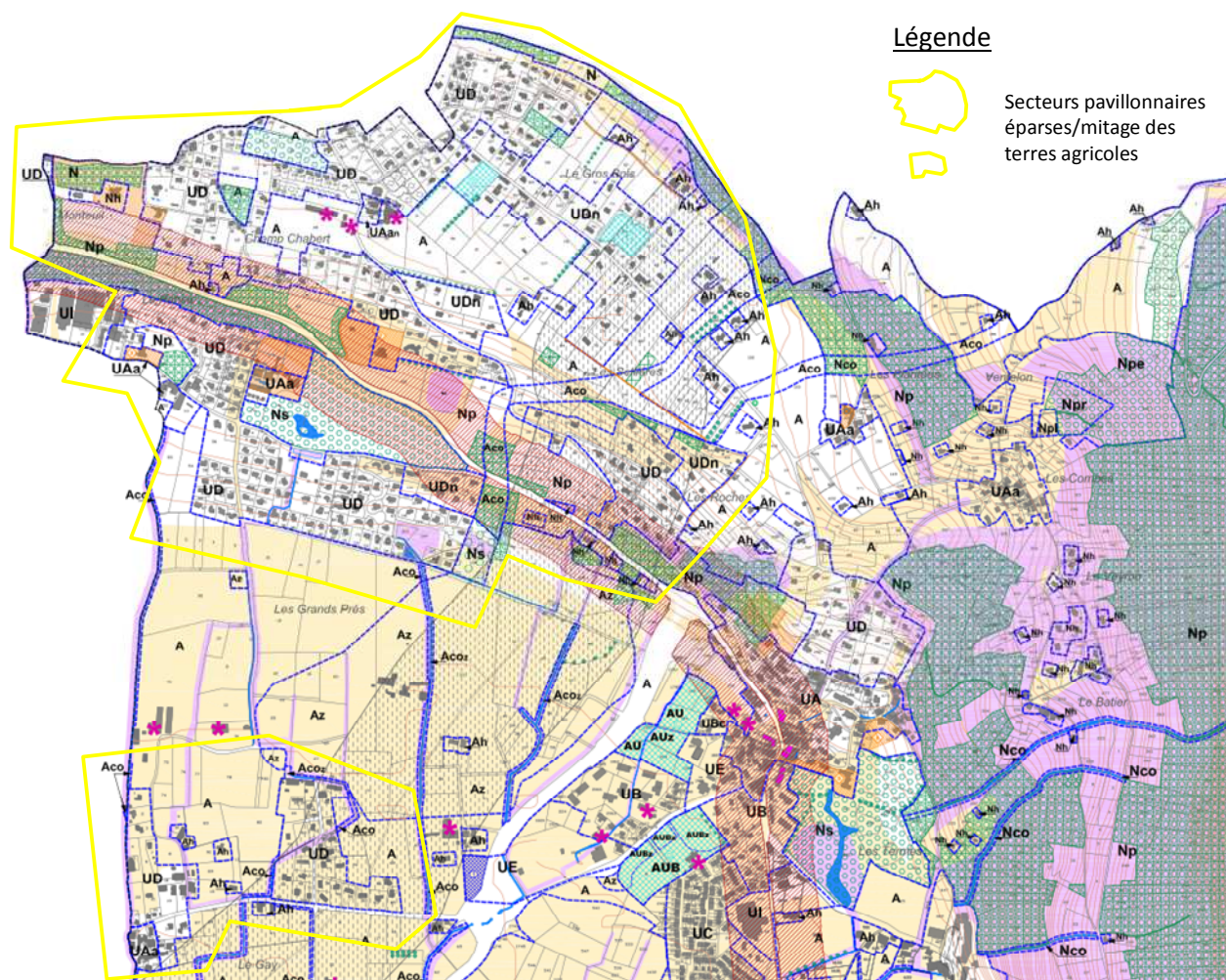


Figure 6. Localisation des secteurs pavillonnaires classés en zone UD et ses sous-zones. Source ZBR

Au regard de la structure viarie peu drainante (souvent en impasse) des secteurs classés en zone UD, une densification excessive de ces secteurs générerait 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.

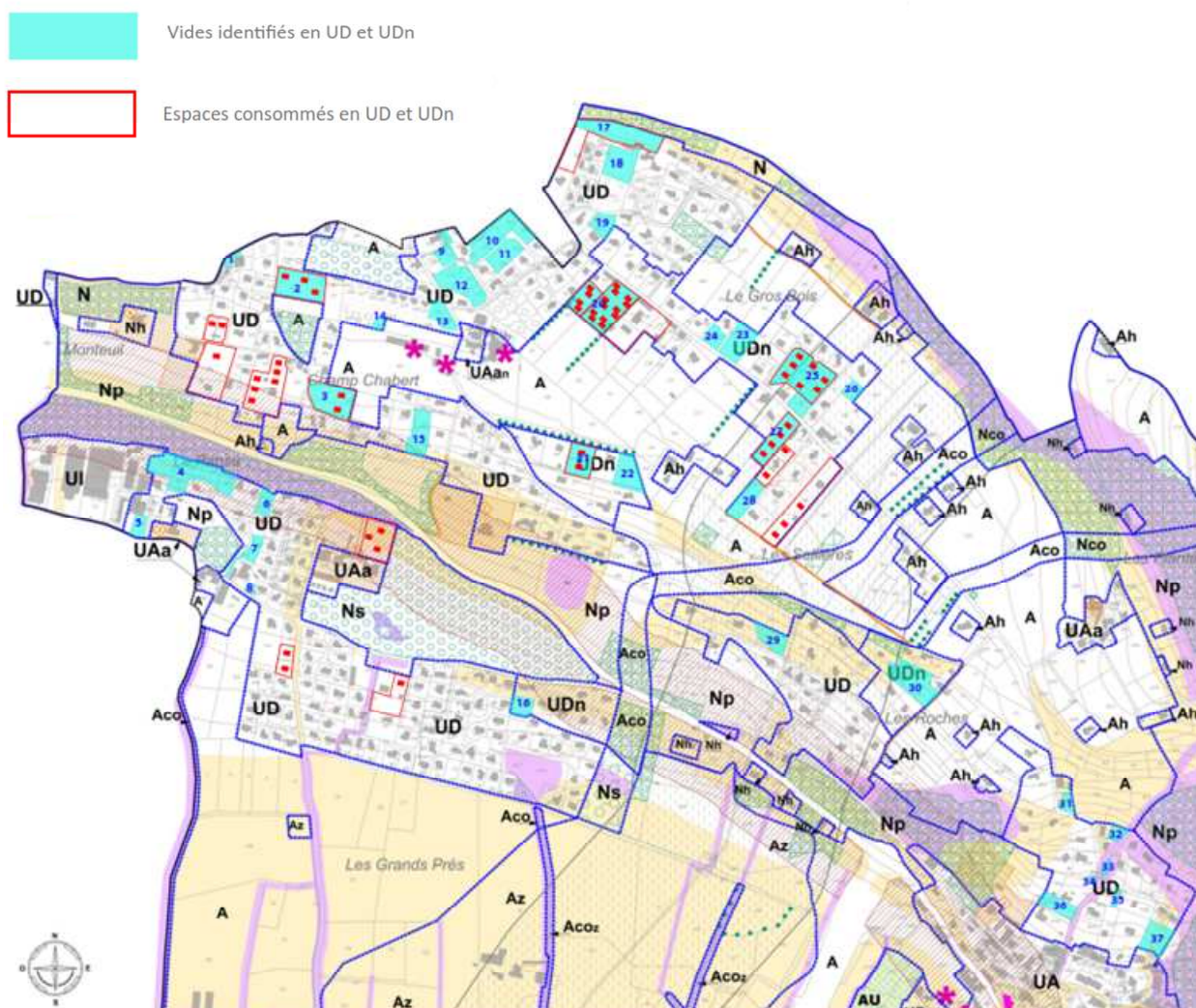


Figure 7. Consommation foncière et dynamique de construction en zone UD depuis 2013, partie nord. Source 2BR

La zone UD et ses sous-zones connaît depuis l'approbation du PLU en 2013 un fort dynamisme de construction et de consommation foncière.

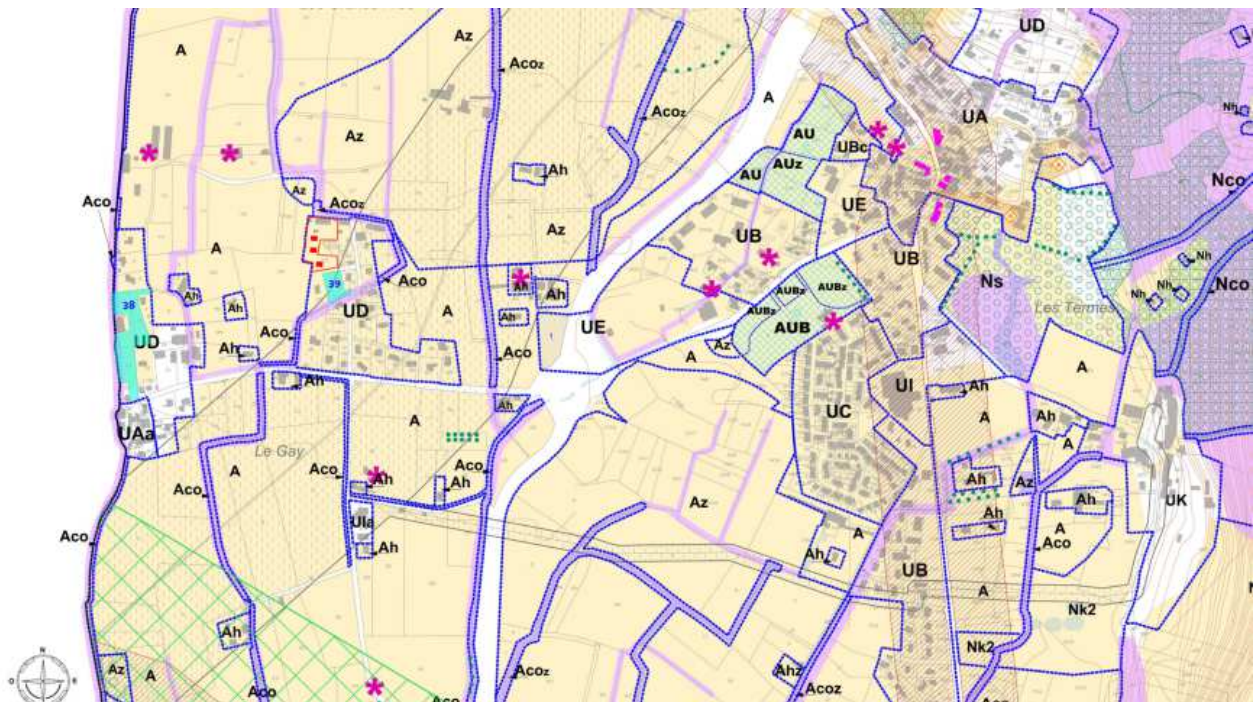


Figure 8. Consommation foncière et dynamique de construction en zone UD depuis 2013, partie sud. Source 2BR

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 : ZBR

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

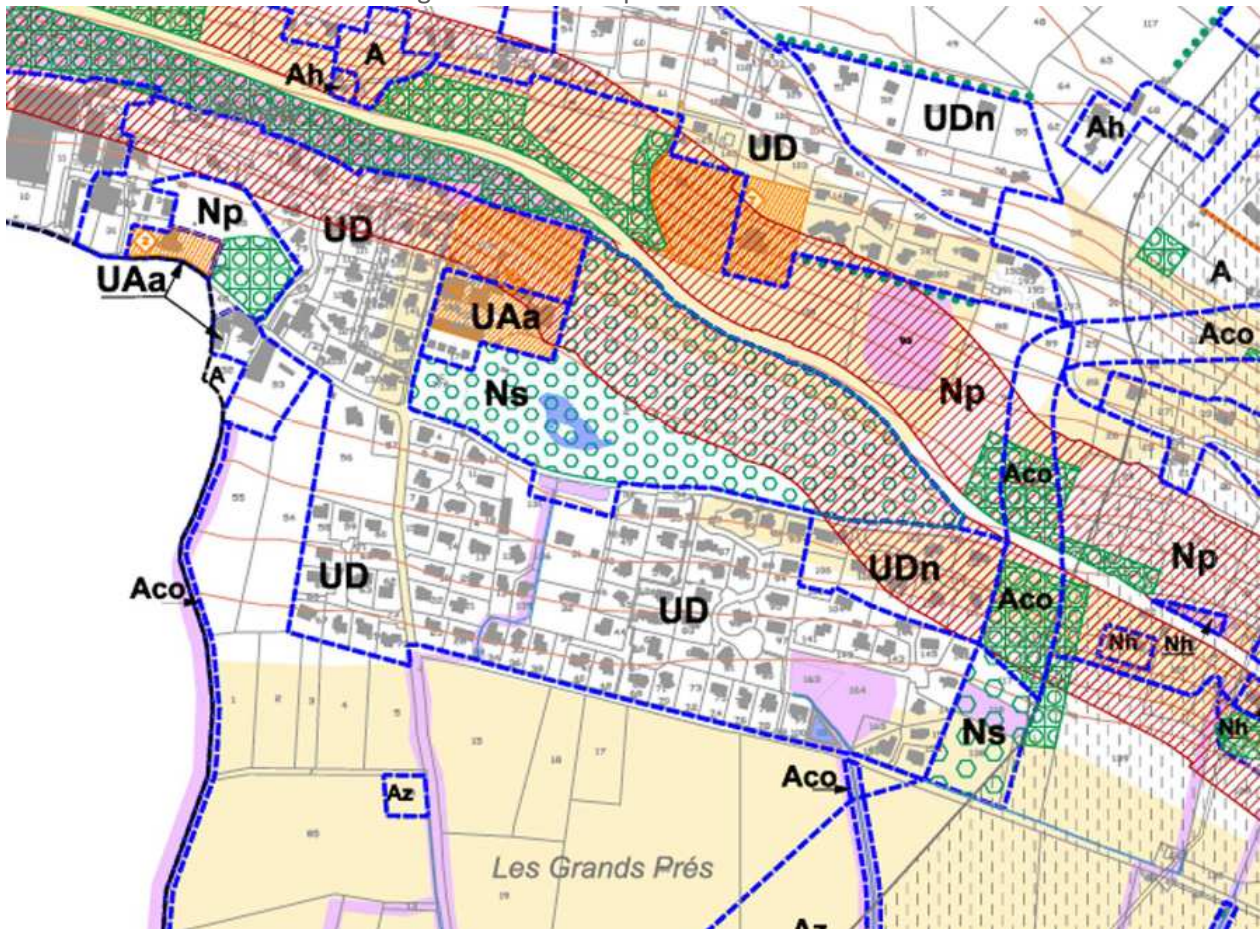


Figure 10. Extrait du plan de zonage. Source PLU La Buisse avant modification

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 génère 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 permettant pas 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 différence 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 supérieures 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'ordonnement 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 paysages 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

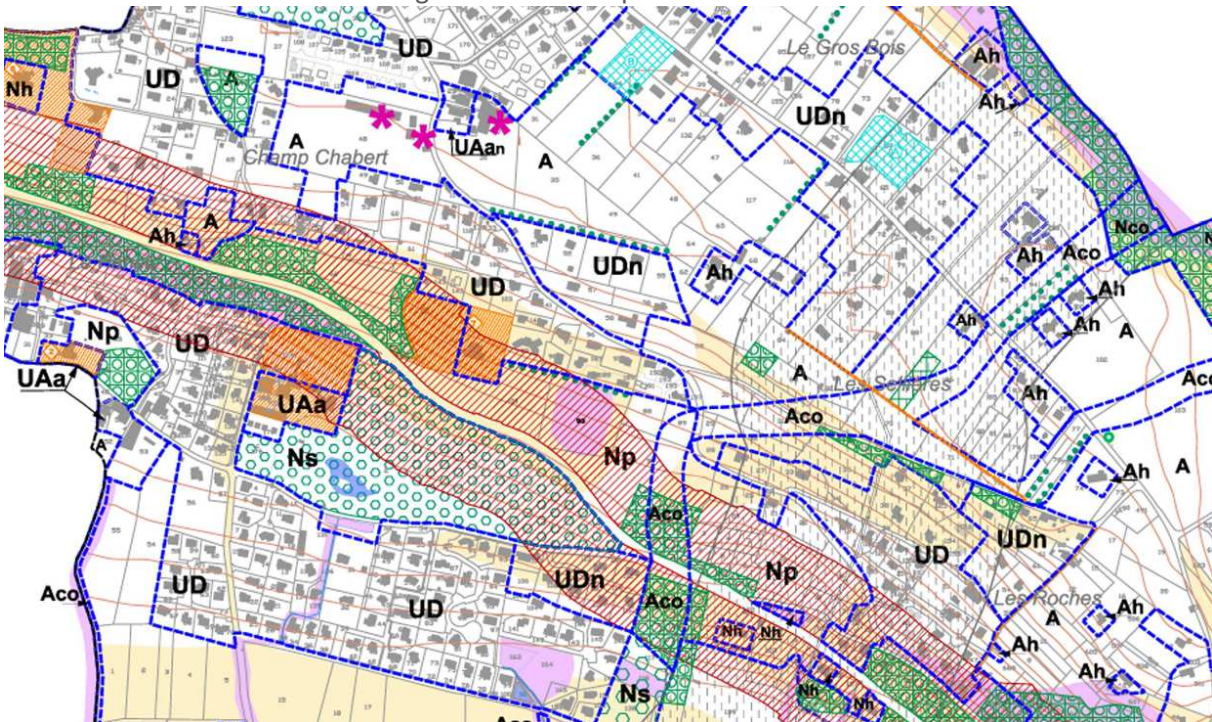


Figure 16. Extrait du plan de zonage. Source PLU La Buisse avant modification

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 paysages 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.

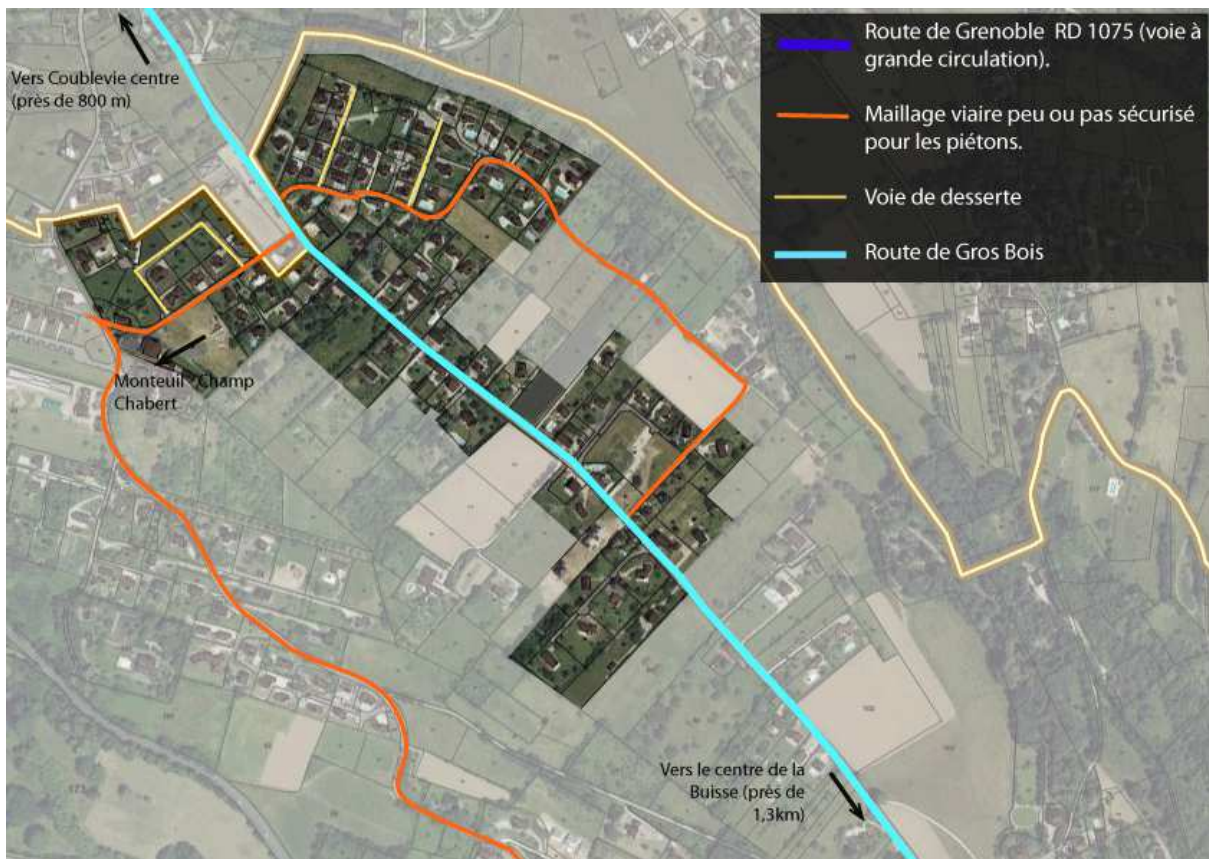


Figure 23. Situation fonctionnelle du secteur de Gros Bois. Source : 2BR

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

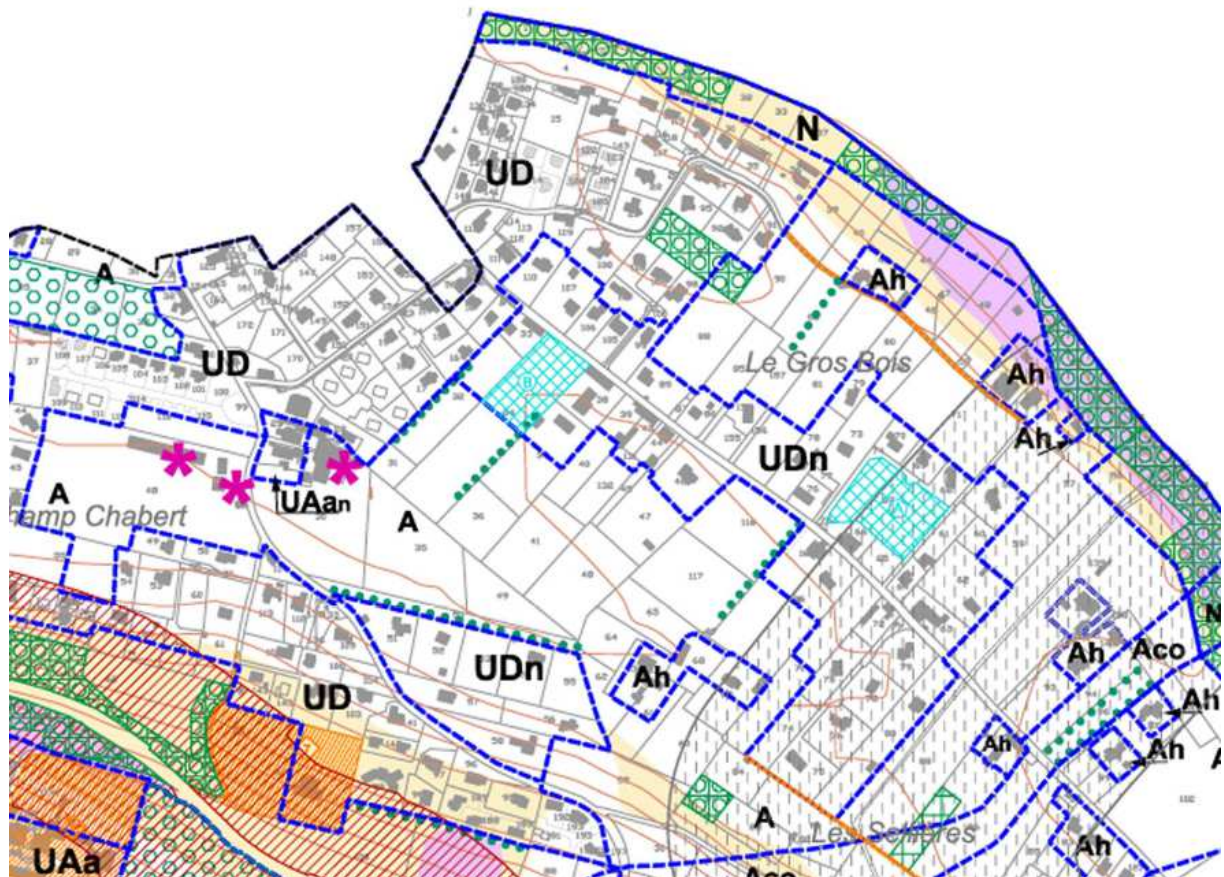


Figure 24. Extrait du plan de zonage. Source PLU La Buisse avant modification

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 paysages de la plaine et de la montagne.



Figure 27. Vue vers le grand paysage de montagne depuis le Gros Bois. Source : ZBR.

Secteur de la Grande Montée

Des problématiques similaires au Pansu se retrouvent sur le secteur de la Grande Montée.

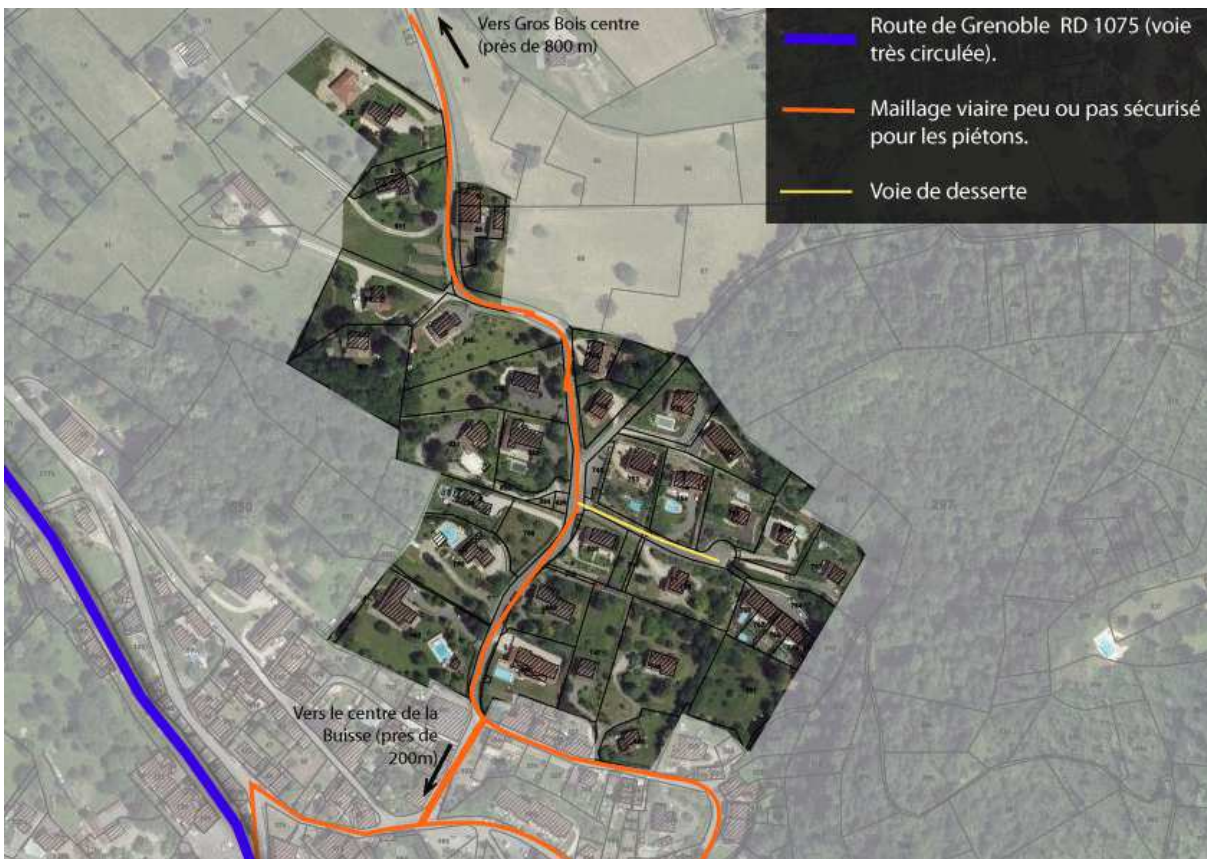


Figure 28. Situation fonctionnelle du secteur de la Grande Montée. Source : ZBR

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

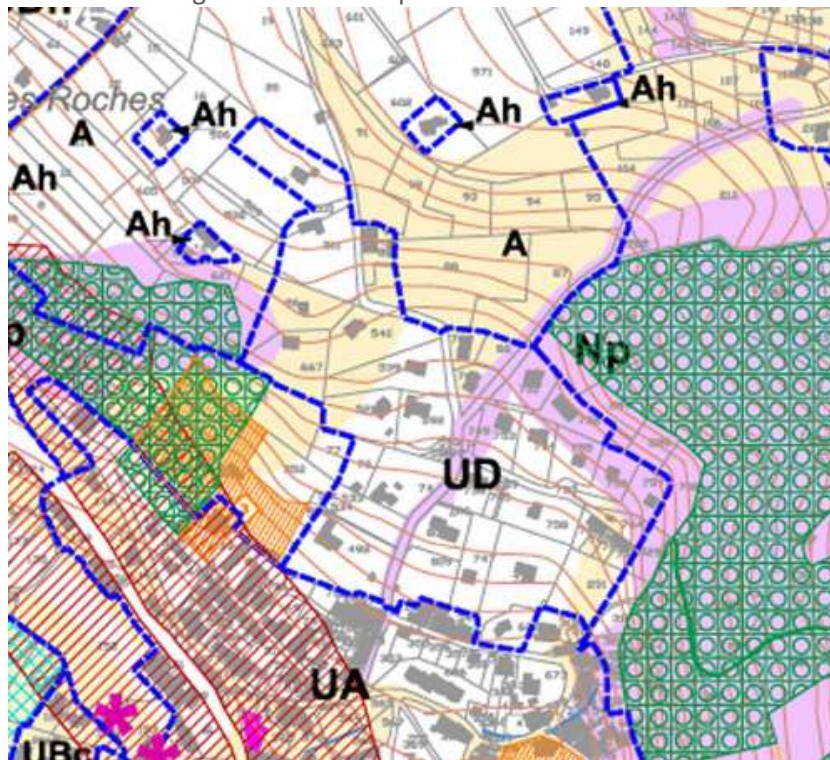


Figure 29. Extrait du plan de zonage. Source PLU La Buisse avant modification

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 paysages 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

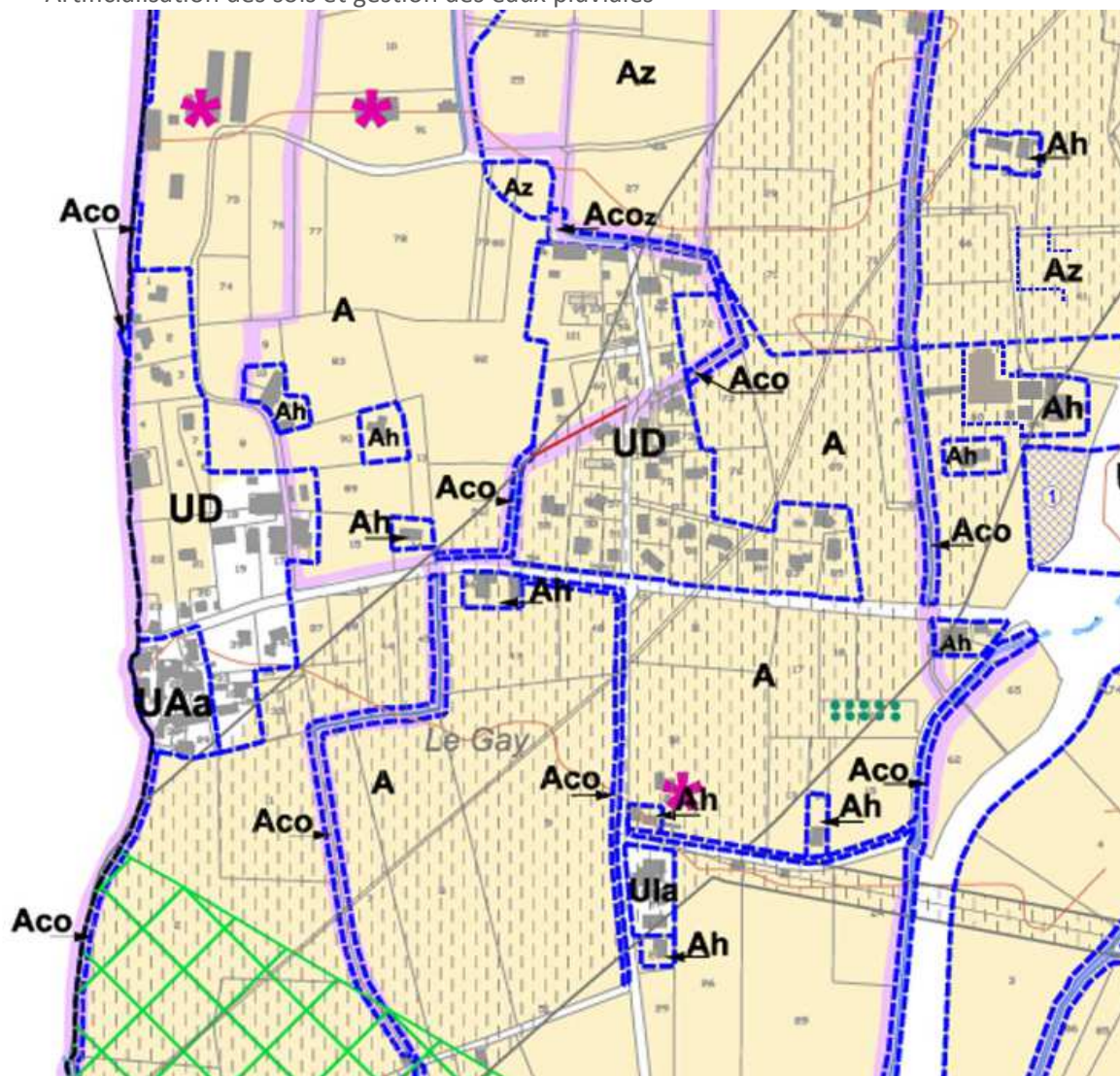


Figure 33. Extrait du plan de zonage. Source PLU La Buisse avant modification

Le secteur du Gay est situé 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 : ZBR.

- **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.

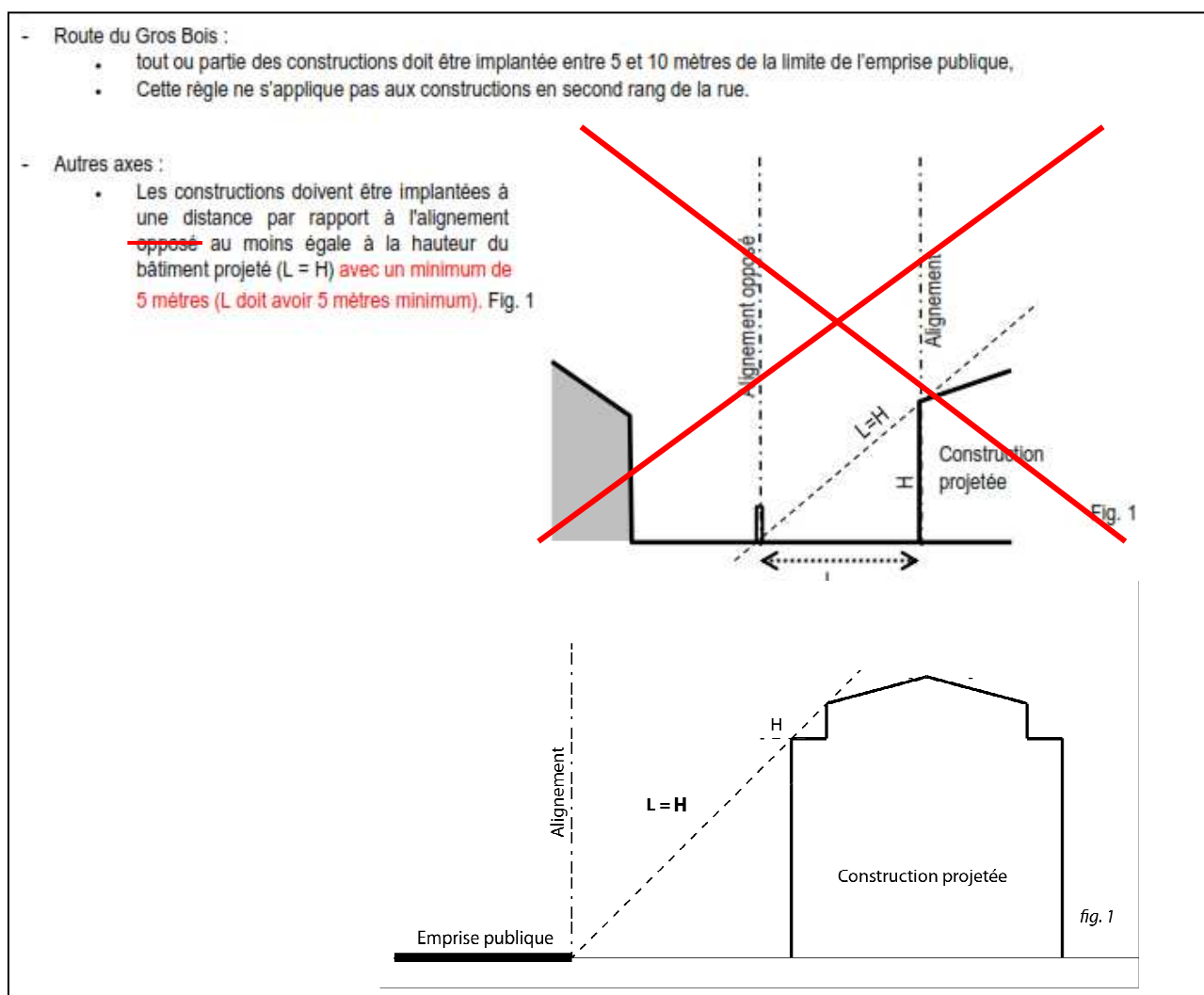


Figure 37. Extrait article UD 6. Source 2BR

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 faitage 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.

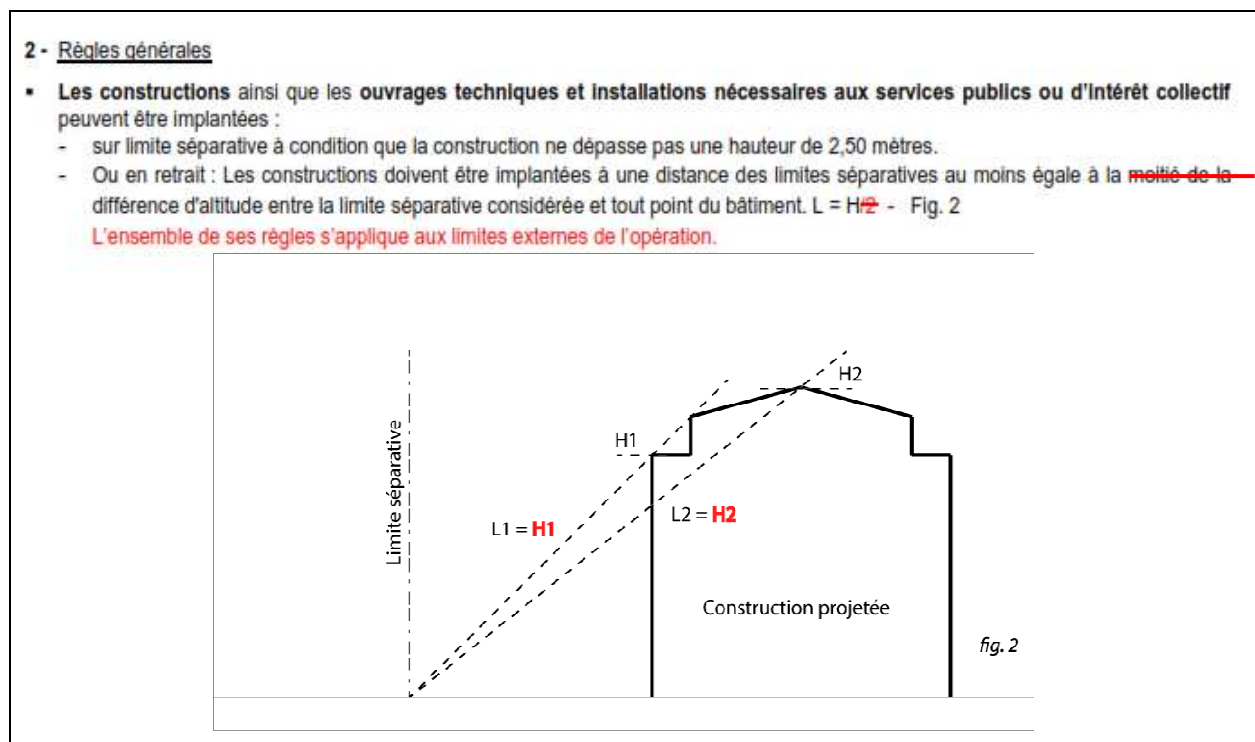


Figure 38. Extrait article UD 7. Source 2BR

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.

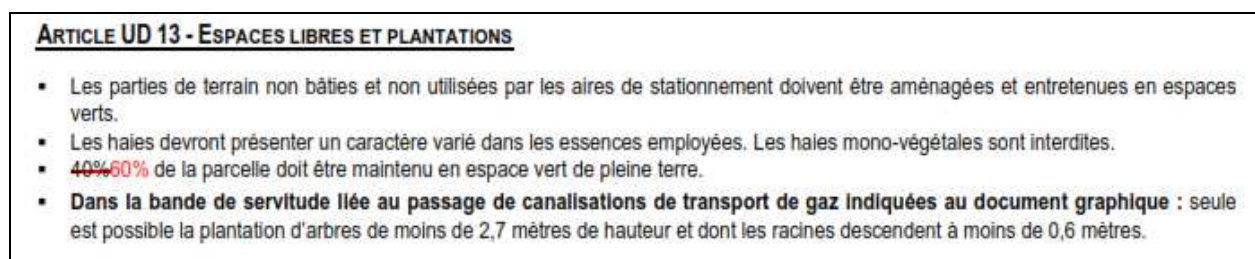


Figure 39. Extrait article UD 13. Source 2BR

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 interdite.**

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 clôtures

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 tenements 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.

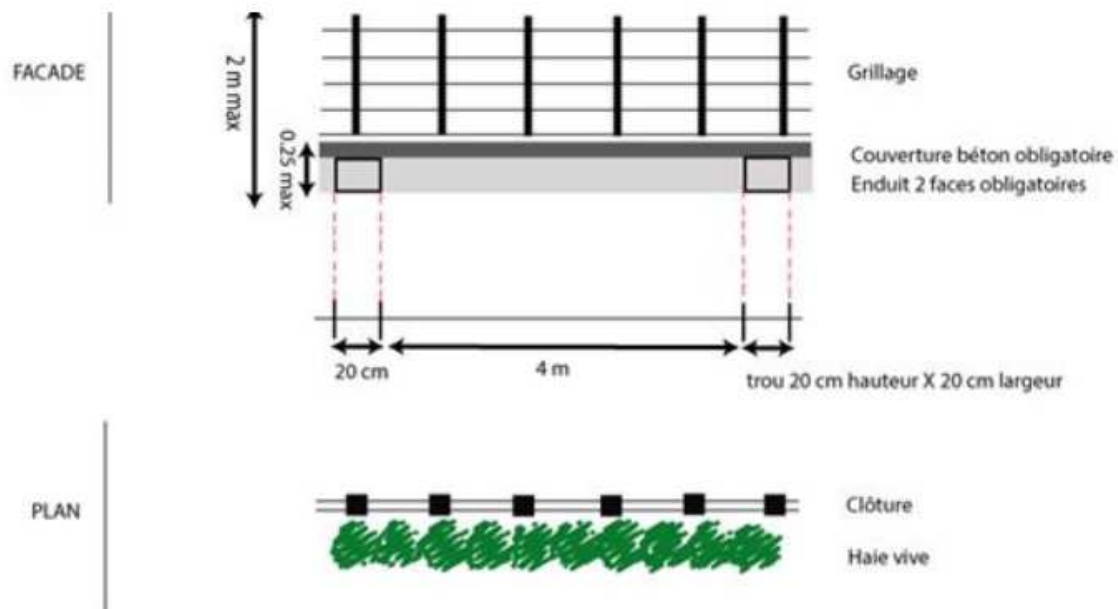
Ces prescriptions sont accompagnées de schéma explicatif visant à faciliter la compréhension de la règle. Un renvoi aux annexes est réalisé pour consulter ces schémas.

6/ DISPOSITIONS RELATIVES A L'ARTICLE UD11.

Schémas des principes réglementaire relatifs aux clôtures

Par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives



Le long des voiries publiques ou privées

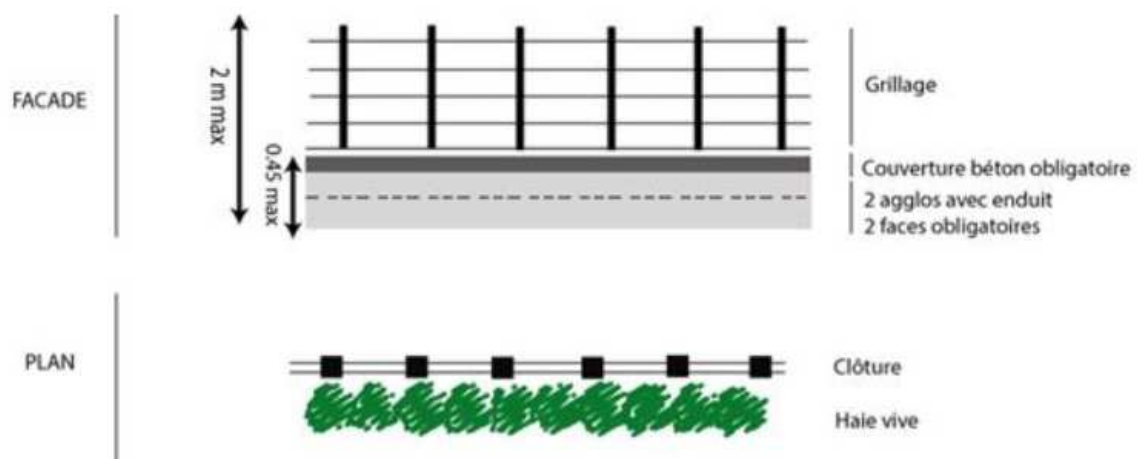


Figure 46. Extrait point 6 des annexes du règlement. Source 2BR

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 réglementaires en adéquation avec la situation réelle de ce bâtiment.

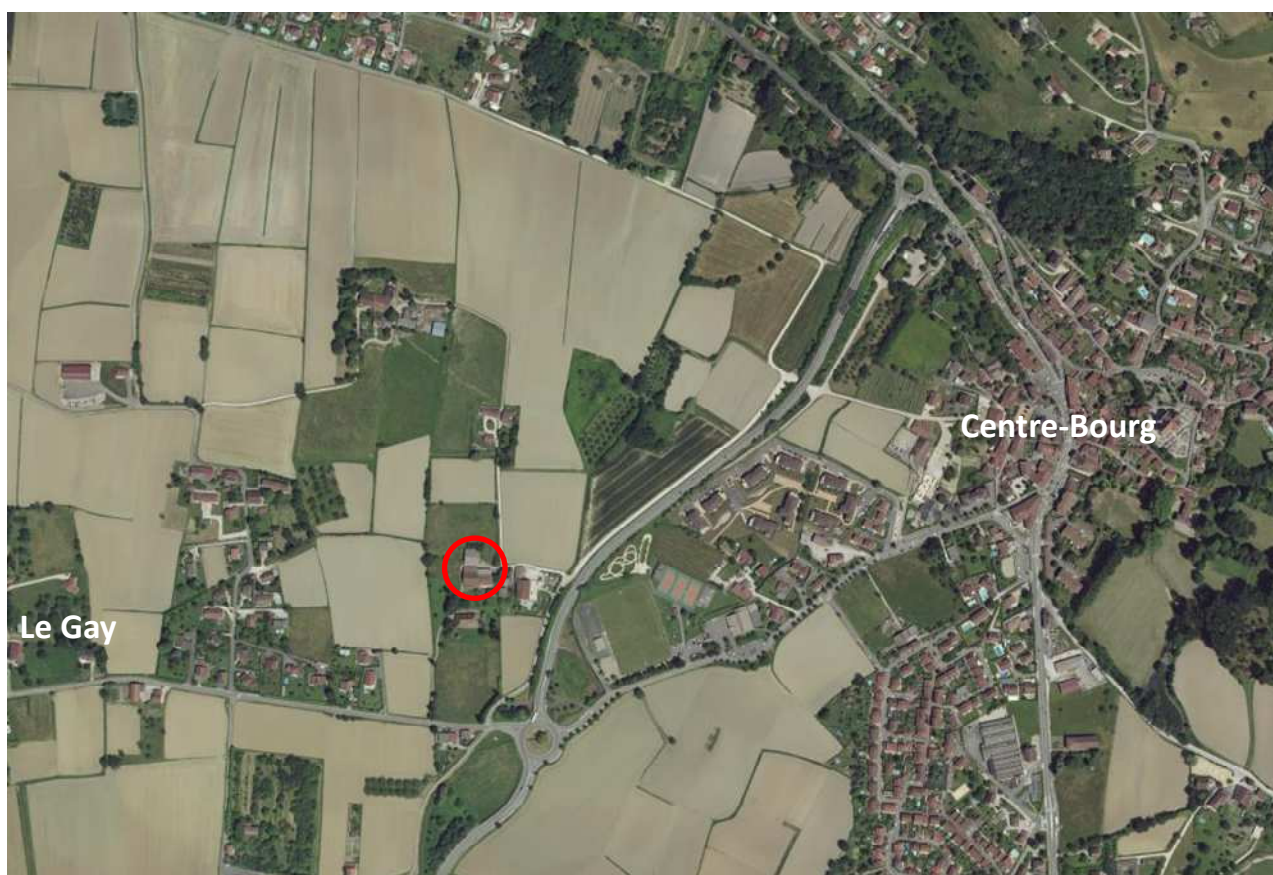


Figure 47. Localisation de l'ancien bâtiment agricole concerné par la modification. Source 2BR.

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.

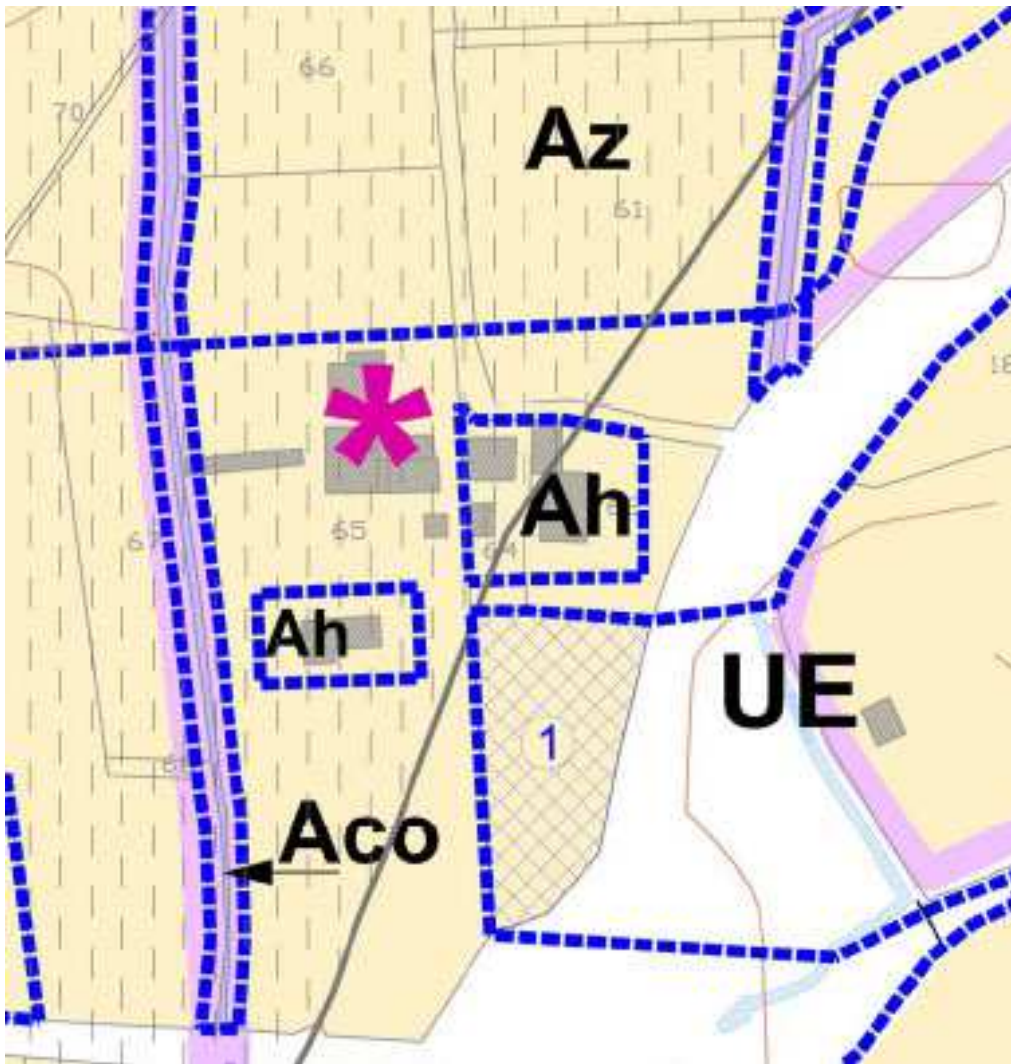


Figure 48. Situation du bâtiment dans le PLU avant modification. Source PLU La Buisse

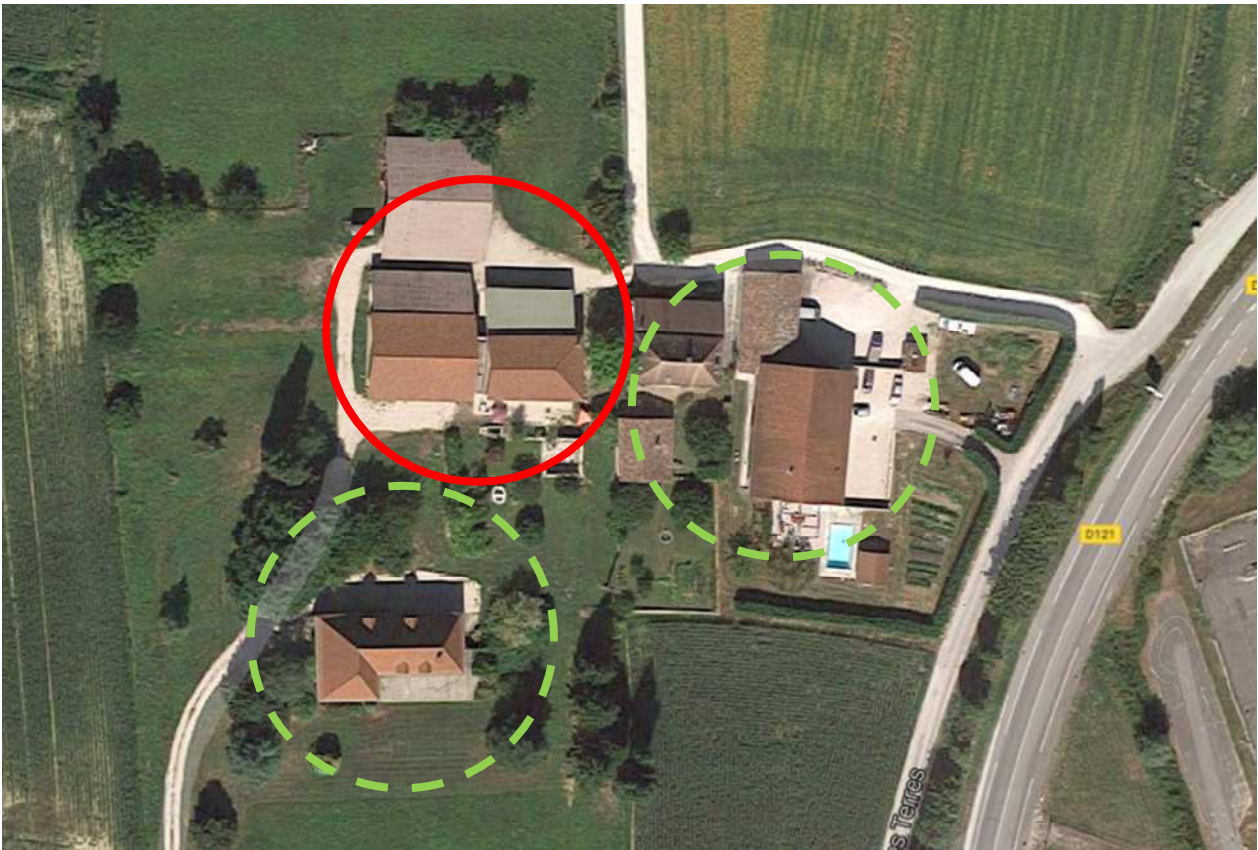


Figure 49. Bâtiment accolé à d'autres bâtiments à usage d'habitation classés en sous-zone Ah. Source ZBR

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).

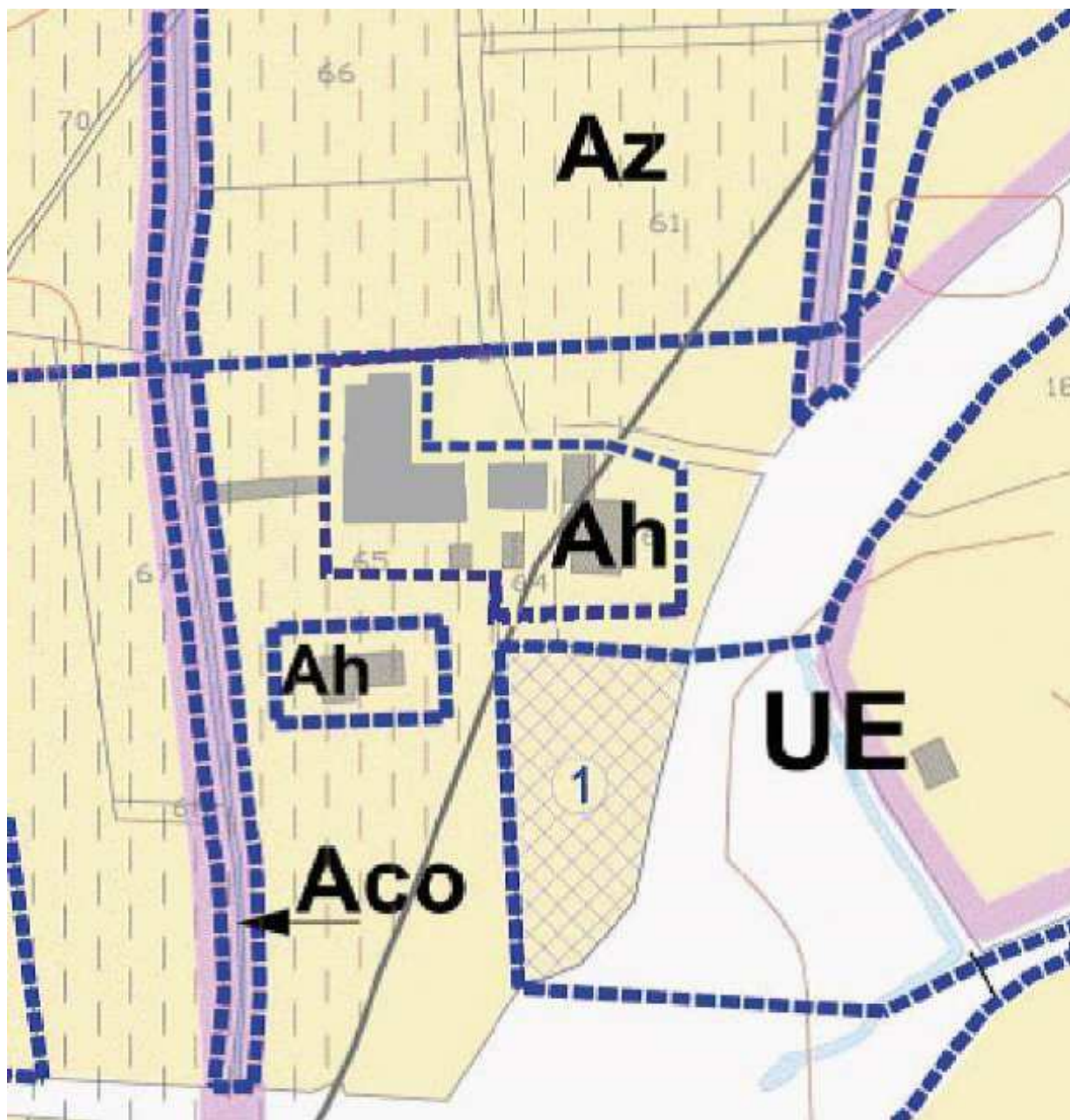


Figure 50. Extrait du plan de zonage après modification. Source 2BR

Concernant le déclassement du terrain de la 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'artificialiser 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	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

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	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	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.

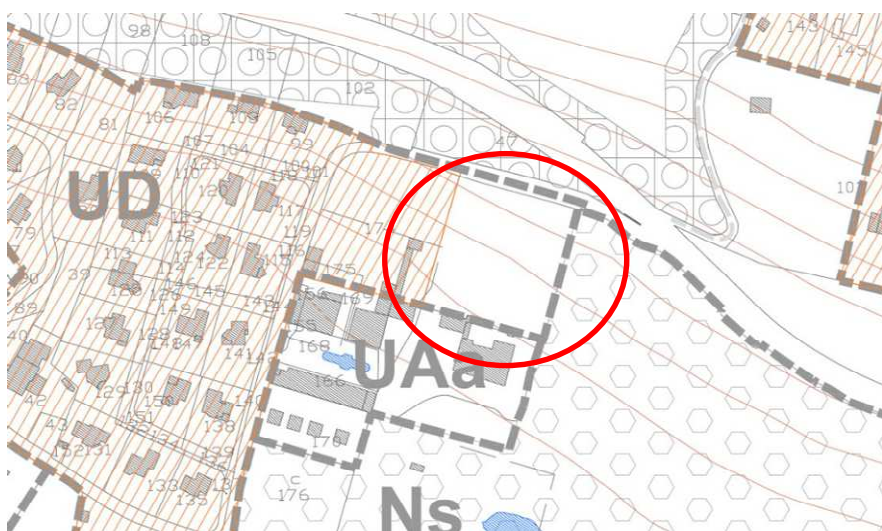


Figure 52. Portion de la zone UD sur le secteur de Pansu concerné par servitude de mixité sociale mais non tramée dans la pièce 4B du règlement graphique.

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.

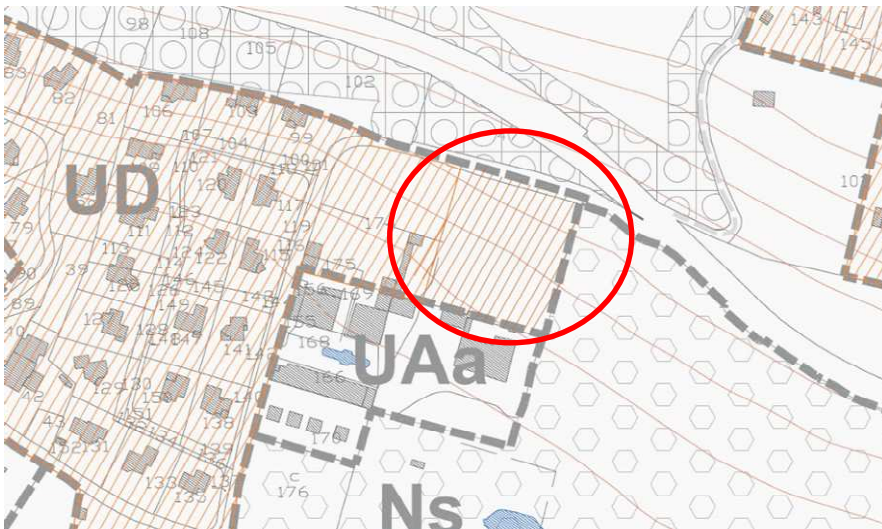


Figure 53. Application de la trame graphique sur l'ensemble de la zone UB.

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 réglementaires 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.

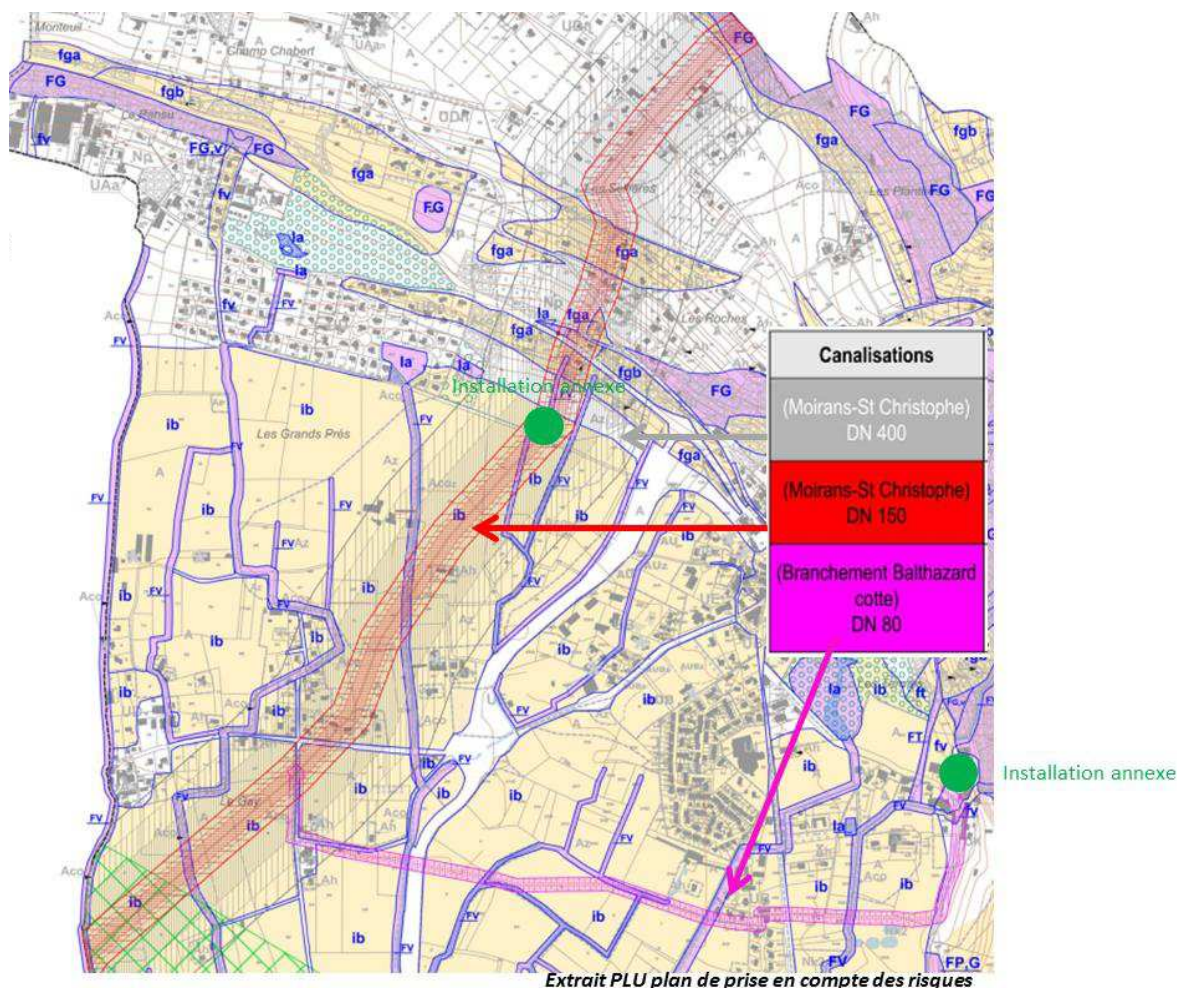


Figure 55. Extrait pièce 4C du règlement graphique relatif à la prise en compte des risques. Source PLU La Buisse

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 Méditerranée 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 réglementaires 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 1^{ère} à 3^{ème} 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 supérieure 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 1^{ère} à 3^{ème} 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.

LES CANALISATIONS

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

Dispositions abrogées par la modification n°1 du PLU. Concernant les restrictions et dispositions relatives aux canalisations et installations de transport de gaz, se reporter à l'arrêté préfectoral n° 38-2017-03-15-016 du 15 mars 2017 annexé au PLU.
Pour connaître l'emprise des périmètres situés de part et d'autre des canalisations et installations se rapporter aux annexes de l'arrêté n° 38-2017-03-15-016 du 15 mars 2017.

Figure 59. Eléments de légende du plan 4C supprimés et ajout d'un texte explicatif. Source 2BR

CANALISATION SOUTERRAINE DE TRANSPORT DE GAZ



canalisation et périmètre d'étude
Se référer au plan 4C pour les différents périmètres de risques

Dispositions abrogées par la modification n°1 du PLU. Concernant les restrictions et dispositions relatives aux canalisations et installations de transport de gaz, se reporter à l'arrêté préfectoral n° 38-2017-03-15-016 du 15 mars 2017 annexé au PLU.
Pour connaître l'emprise des périmètres situés de part et d'autre des canalisations et installations se rapporter aux annexes de l'arrêté n° 38-2017-03-15-016 du 15 mars 2017.

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

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
(Moirans-Saint Christophe) DN 400	 145 m	 5 m	 5 m
(Moirans-Saint Christophe) DN 150	 45 m	 5 m	 5 m
(Branchement Balthazard cotte) DN 80 et 50	 15 m	 5 m	 5 m

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

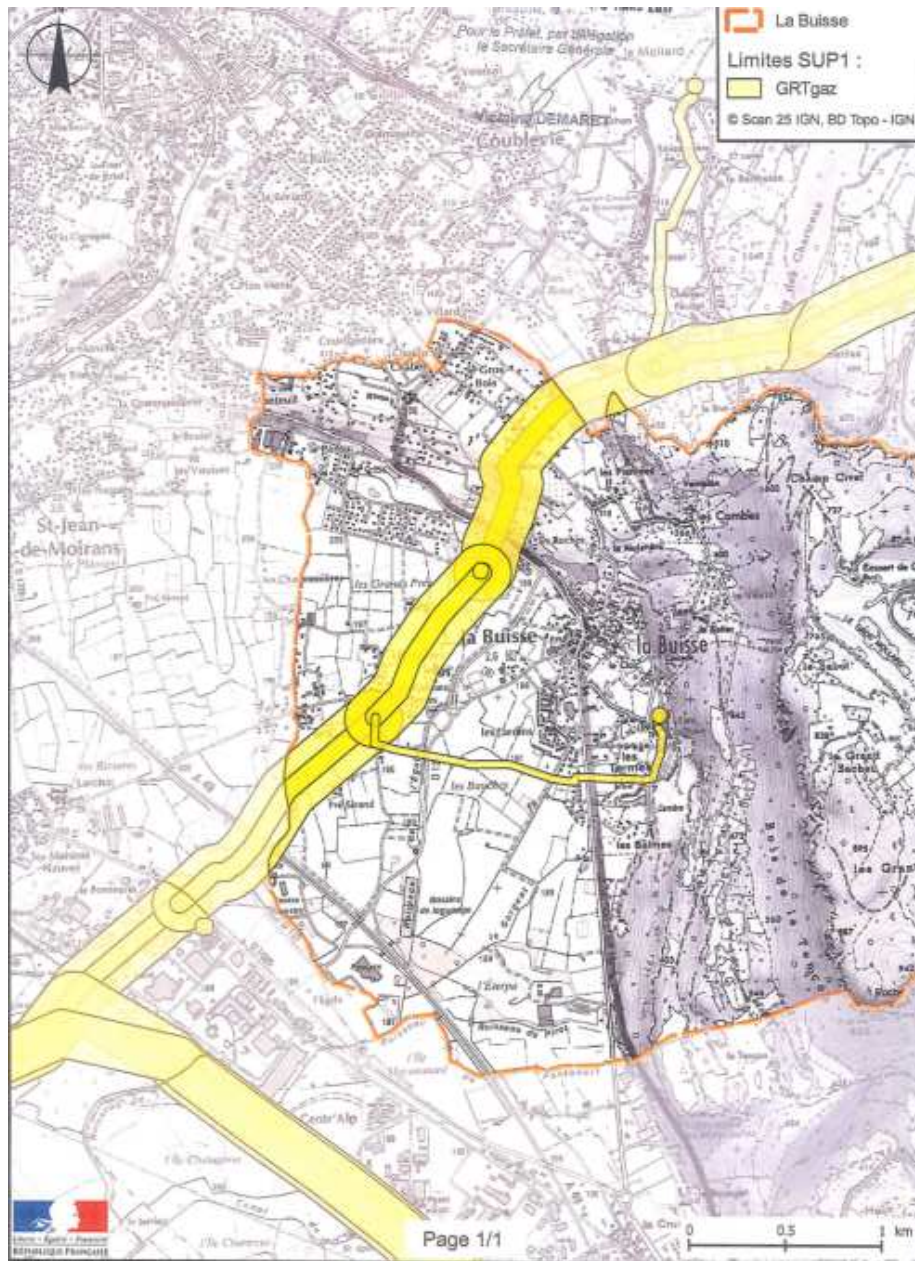


Figure 62. Plan annexé à l'arrêté préfectoral du 15/03/2017

V COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS 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.

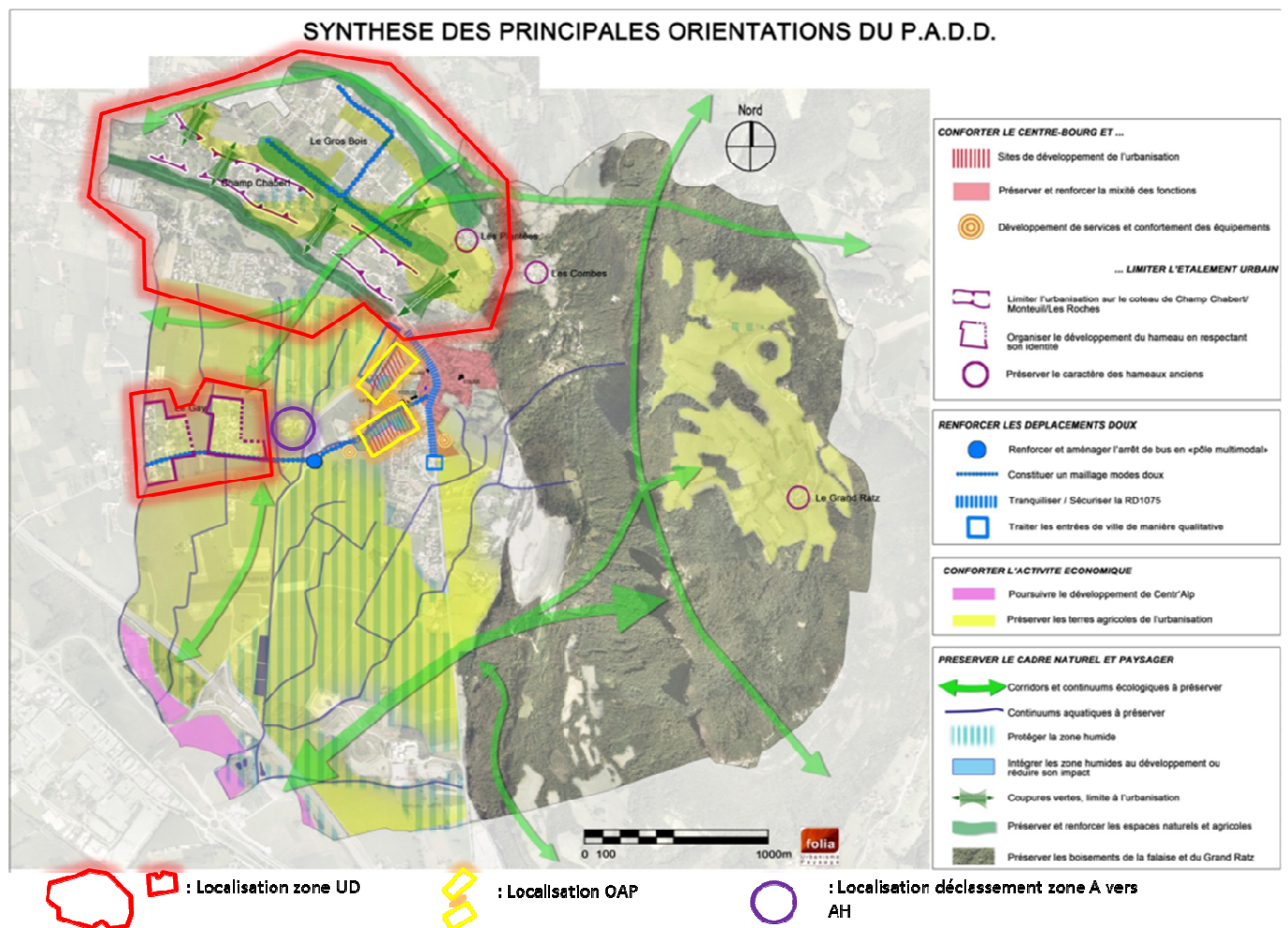


Figure 63. Situation des principales modifications au regard des enjeux du PADD. Source 2BR.

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 un 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'ÉTAT 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 débloquent 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.