

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE LA BUISSE

1.2

Rapport de présentation



Diagnostic fonctionnel et morphologique

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du :

approuvant le projet du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et signature :

Préambule

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

Sommaire

PARTIE 2 DIAGNOSTIC TERRITORIAL FONCTIONNEL ET MORPHOLOGIQUE.....	3
CHAPITRE 1 : ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL	4
1 – L'évolution spatiale de la commune	4
1-1- L'évolution spatiale de la commune	4
2 – La structure actuelle de la commune	7
2-1- Le réseau viaire	8
2-1-1- Un réseau viaire structuré par 2 grandes voies	8
2-1-2- Lacunes de maillage et problèmes du réseau viaire	9
2-1-3- Des logiques différentes selon les secteurs.....	9
2-2- La structure du bâti	10
2-3- Le découpage parcellaire.....	11
3 – Patrimoine et éléments remarquables	14
3-1- Les grottes	15
3-2- L'époque Romaine.....	16
3-3- L'époque médiévale et le prieuré de La Buisse	17
3-4- Le développement communal.....	17
3-5- Des formes urbaines et éléments bâtis intéressants.....	19
3-6- Le château et les demeures de caractère.....	20
3-7- Le réseau des fontaines.....	23
3-9- Une ancienne tradition de colonies de vacances.....	27
3-10- Un passé industriel	27
CONCLUSION CHAPITRE 1	28
CHAPITRE 2 : ANALYSE SENSIBLE DES SECTEURS	30
1 – Modes d'urbanisation et d'utilisation des sols	30
1-1- Le Village.....	31
1-2- Les Hameaux.....	31
1-3- Les Faubourgs.....	31
1-4- Le "Tissu Moderne" : Les Collectifs	32
1-5- Les zones d'activités	32
1-6- Les Secteurs d'équipements.....	32
1-7- Les lotissements	33
1-8- L'habitat individuel diffus	33
1-9- Les exploitations agricoles.....	33
1-10- Les ensembles patrimoniaux	33
1-11- La RD1075.....	34
1-12- Les espaces agricoles	34
1-13- Les espaces à enjeux	34
2 - Caractéristiques des entrées de ville	37
2-1- RD1075 sud - une entrée de ville diffuse et peu qualitative	38
2-2- Gay-Rue des écoles : une entrée en devenir.....	39
2-3- RD121 - entre déviation et grand paysage	40
2-4- RD120 - Le Gay	41
2-5- Le Gros Bois	42
3 - Caractéristiques et fonctionnement des secteurs	43
3-1- Découpage des secteurs	43
3-2- LE CENTRE BOURG.....	43
3-2-1- Situation.....	44
3-2-2- Développement.....	44
3-2-3- Forme urbaine	45
3-2-4- Structure paysagère.....	45
3-2-4- Structure dans le grand paysage	47
3-2-5- Hiérarchie du réseau viaire	47
3-2-6- Fonctionnement urbain du secteur	48
3-2-7- Typologies bâties.....	50
3-2-8- Hauteur du bâti	51
3-2-9- Les implantations du bâti	51
3-2-9- Conclusion.....	52
3-3- LES FAUBOURGS	53
3-3-1- Situation.....	53
3-3-2- Développement.....	54

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

CONCLUSION CHAPITRE 2 109

CHAPITRE 3 : SYNTHÈSE DES DYSFONCTIONNEMENTS URBAINS ET AXES DE REFLEXION..... 110

PARTIE 2
DIAGNOSTIC TERRITORIAL FONCTIONNEL ET
MORPHOLOGIQUE

CHAPITRE 1 : **ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL**

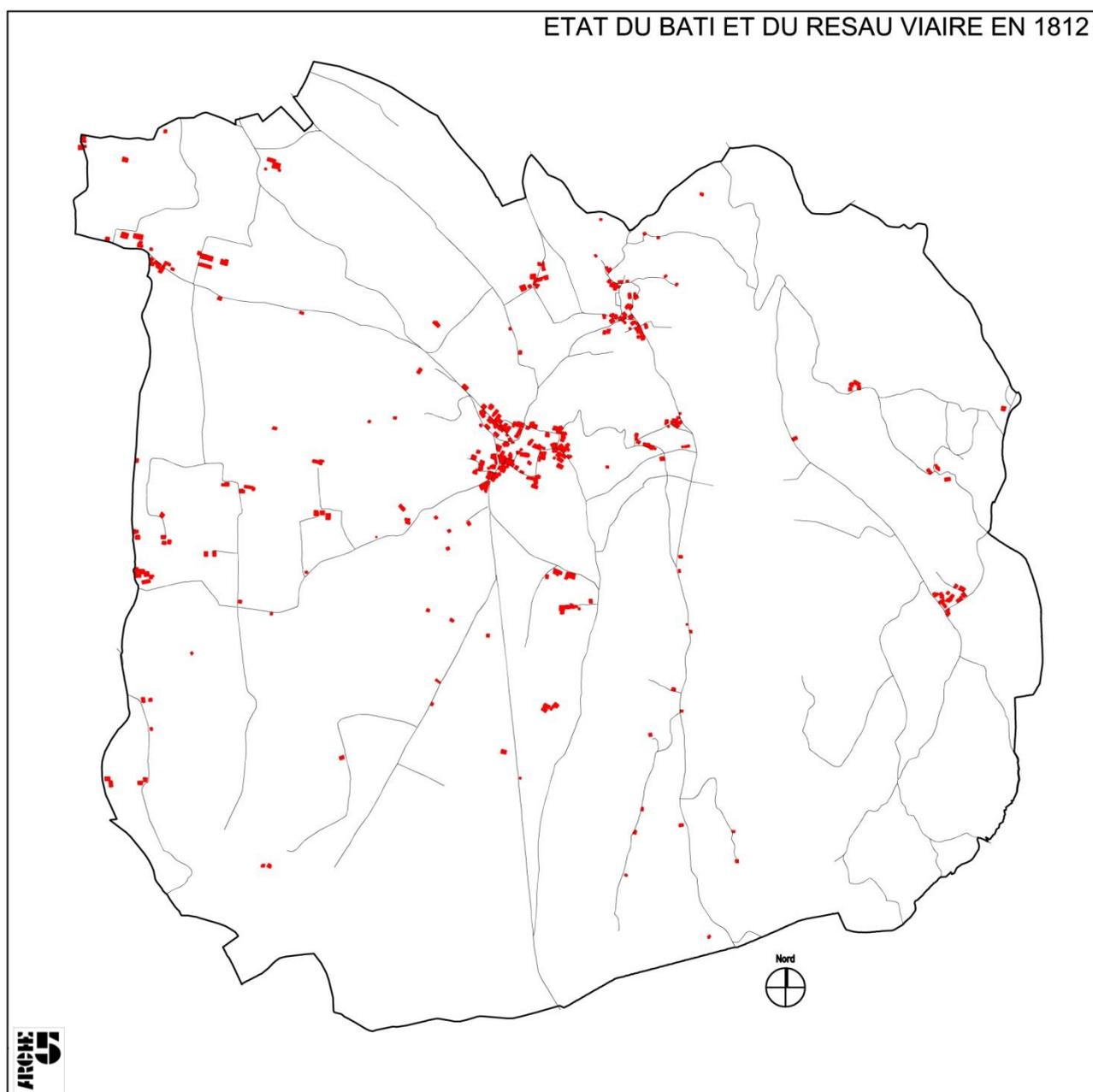
1 – L'ÉVOLUTION SPATIALE DE LA COMMUNE

1-1- L'évolution spatiale de la commune

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

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

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



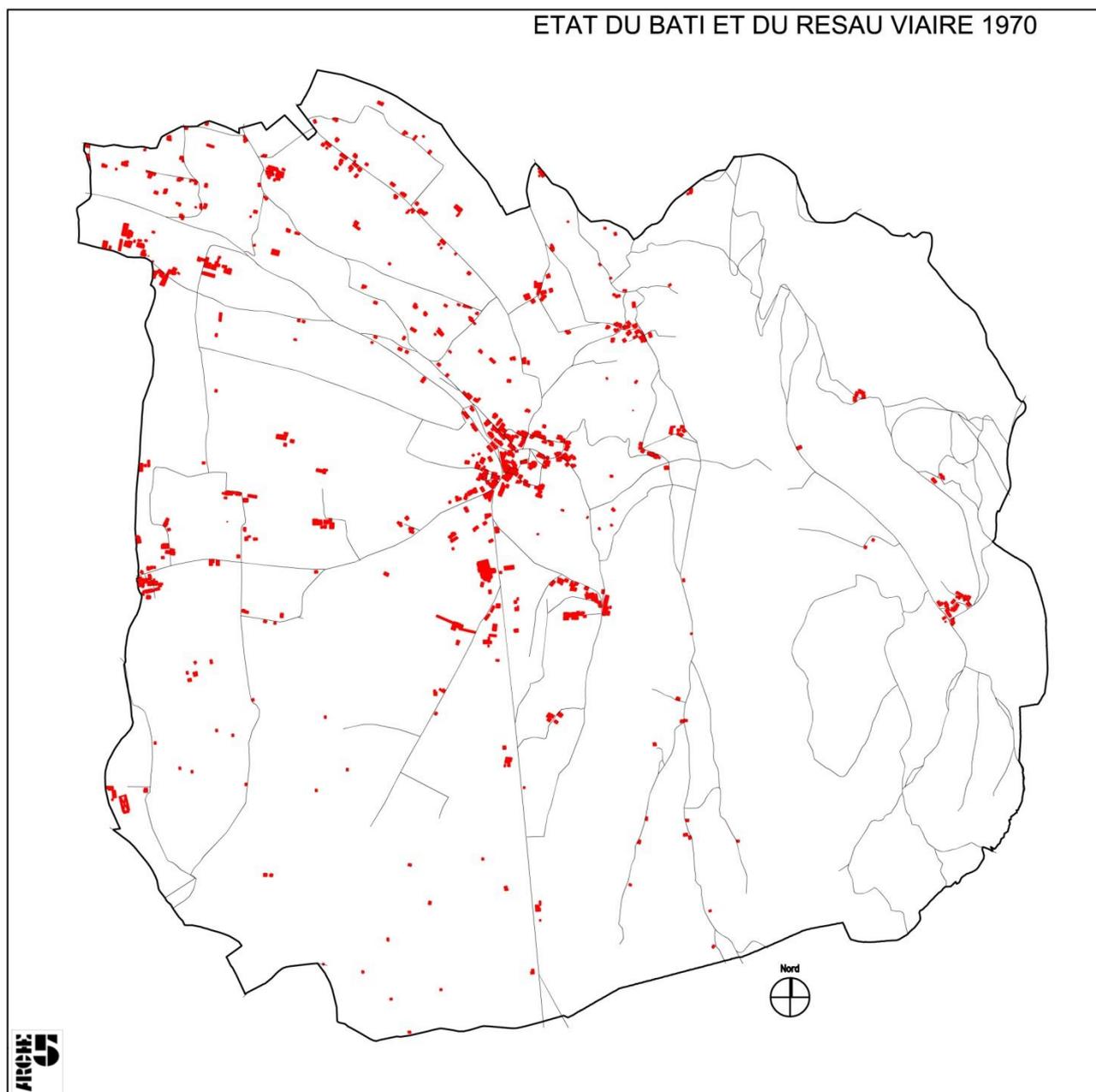
Le bourg de La Buisse s'est quant à lui développé sur l'ancienne route de Grenoble à Voiron, sur les dernières courbes de niveaux entre les coteaux et la plaine soumise aux caprices de l'Isère et des nombreux cours d'eau.

Le bourg de La Buisse s'identifie comme une structure très agglomérée construite autour de l'actuelle RD1075, des rues de La charrière, de la Grande Montée, des Moulins, du Couvent et de la Magnanerie.

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

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

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

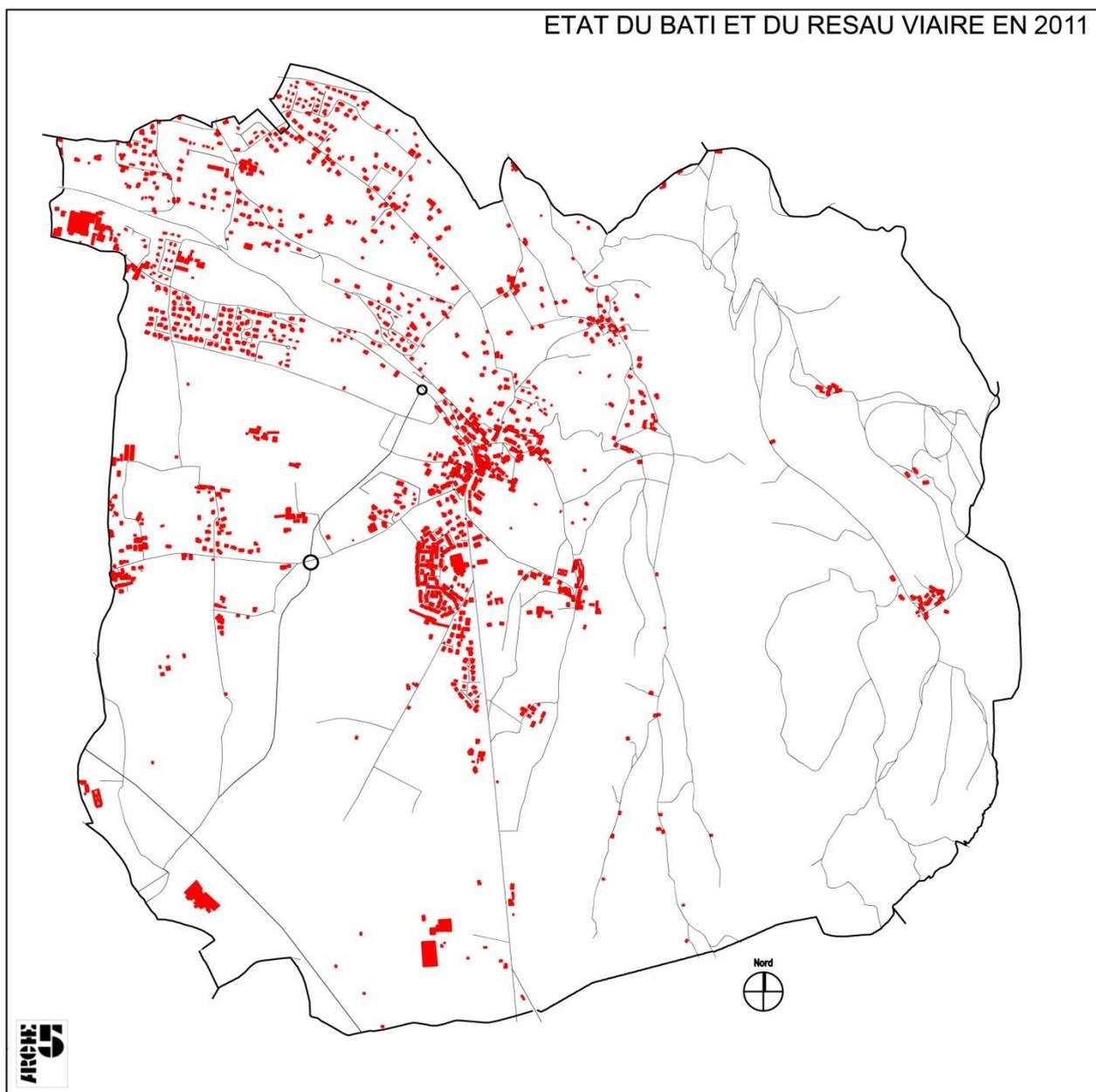


Cette étape de croissance de la commune est également marquée par l'arrivée de la déchetterie intercommunale au Sud du territoire.

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

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

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



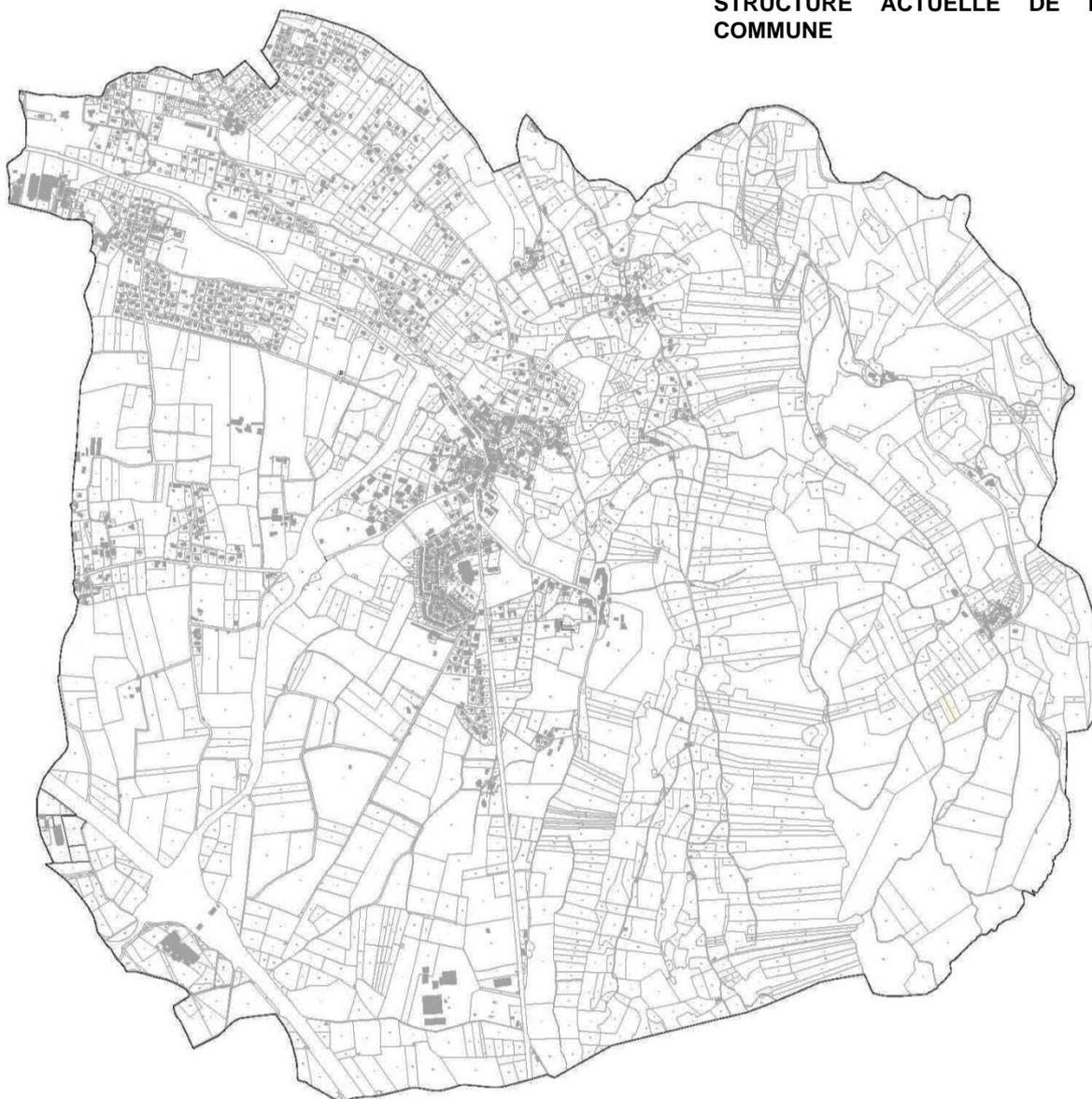
Les couches d'urbanisation successives de la commune ont eu pour conséquence un remplissage progressif et de manière disparate du territoire, sans pour autant aboutir à la constitution d'un espace urbain cohérent et maîtrisé.

2 – LA STRUCTURE ACTUELLE DE LA COMMUNE

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

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

STRUCTURE ACTUELLE DE LA COMMUNE



2-1- Le réseau viaire

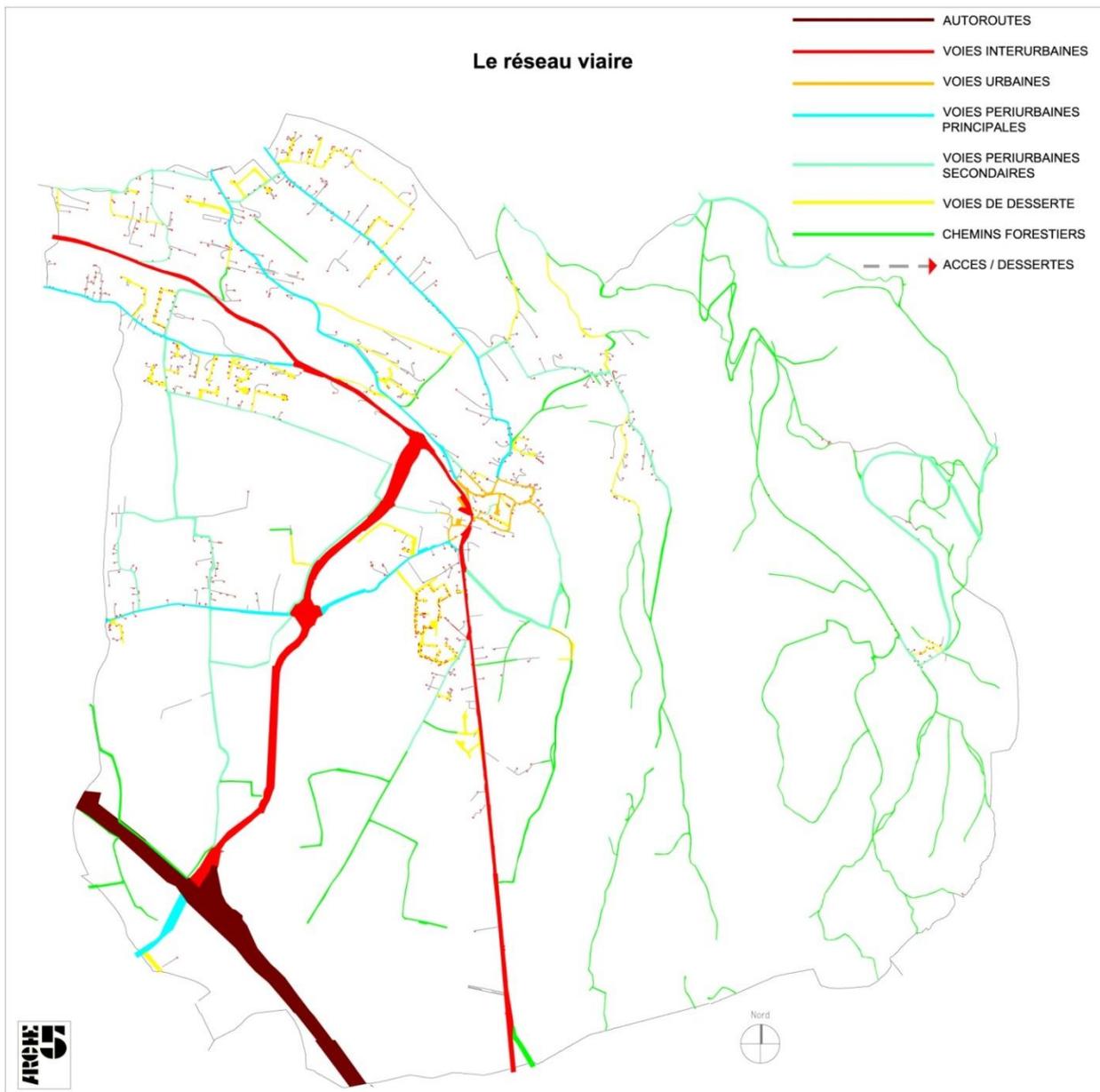
Le réseau viaire représente le tracé général du territoire, l'armature au sol de l'espace construit. La lecture du tracé fait apparaître diverses informations sur la structure spatiale, notamment la hiérarchie établie entre les rues et les logiques de constitution et de développement de l'espace.

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

Le réseau viaire se décompose en un réseau de voiries principales traversant la commune d'Est en Ouest dans la plaine et du Nord au Sud : A48 Lyon / Grenoble, RD1075 Bourg en Bresse/Sisteron et RD120 et 121 reliant l'A48 au village et à la RD1075.

L'A48 est située à l'extrémité Sud / Ouest de la commune et sépare la plaine agricole de la zone d'activités Centr'Alp 2. L'axe d'accès principal de la commune reste la RD1075 qui traverse le centre, elle relie Grenoble à Voiron et dessert les principales zones d'habitat de La Buisse.

Hormis la RD121 qui se connecte à l'A48, le reste du réseau de voies secondaires se greffe sur cette RD1075 et se poursuit souvent sur les communes voisines (coteaux et plaine vers le secteur du Pansu). L'Est de la commune (plateau du Grand Ratz) est très mal desservi depuis La Buisse et il est nécessaire de passer par les communes voisines pour y accéder (à cause de la topographie très raide des contreforts de Chartreuse). Les coteaux sont desservis par deux principales voiries, la route de Gros Bois et la route de Champ Chabert. Dans la plaine, seule la route de La Carle relie la RD1075 à la RD120 (hameau du Gay) du Nord au Sud. Son accès sur la RD1075 reste extrêmement confidentiel et peu sécurisé.



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

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

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

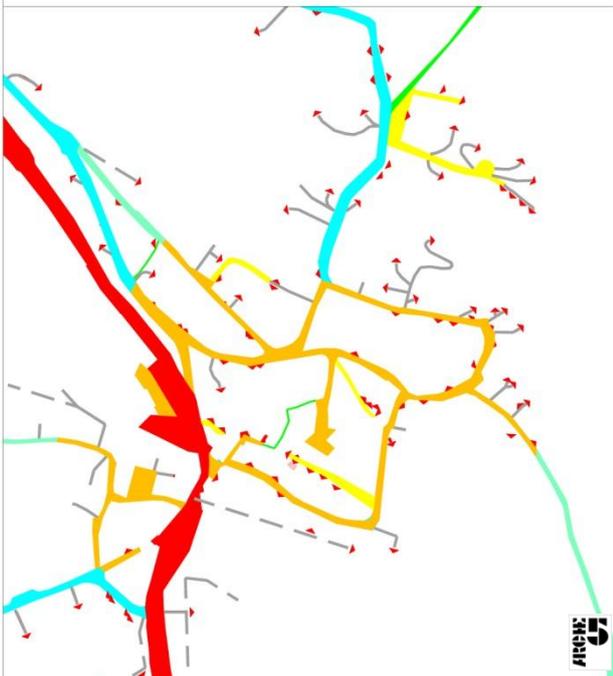
Cette absence de référence au contexte produit un tissu constitué de fragments indépendants et perturbe la notion de cohérence globale du territoire.

Ce système de développement en impasse induit deux problèmes majeurs :

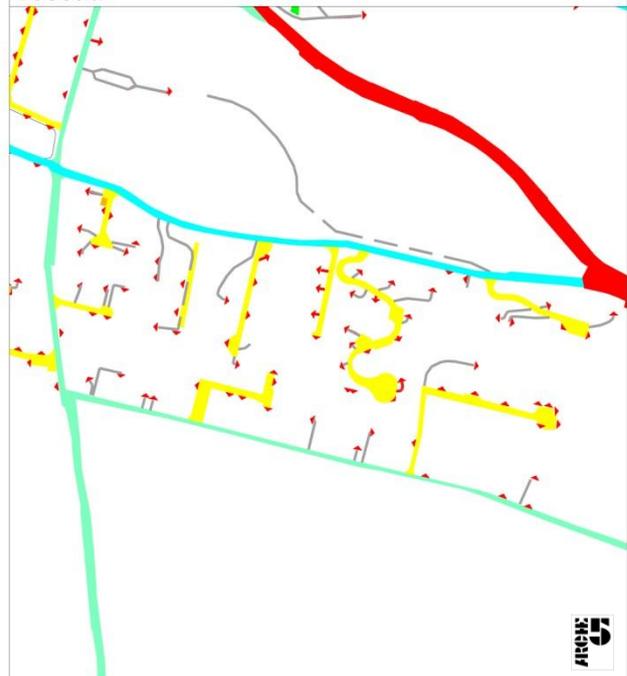
- D'une part, il ne permet pas de constituer une armature globale et cohérente de l'espace urbanisé ;
- D'autre part, il entraîne des difficultés de gestion, un surcoût de viabilisation et une perte d'espace non négligeable (dédoublage des réseaux, des voies d'accès, aires de retournement, circulation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

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

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



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



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

- Dans le village, le système s'organise en boucle implantées dans la pente et est constitué principalement par des voiries publiques maillées. Les voiries desservent de nombreuses parcelles et les accès confidentiels sont limités. Des liaisons piétonnes complètent le système dans le sens de la pente, principalement sous forme d'escaliers ;
- Aux abords de la RD1075, les voies s'organisent en système de desserte à la parcelle ou en voies de lotissements, c'est à dire sous forme d'impasses sans aucun lien entre elles et déconnectées du réseau public ;

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

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

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

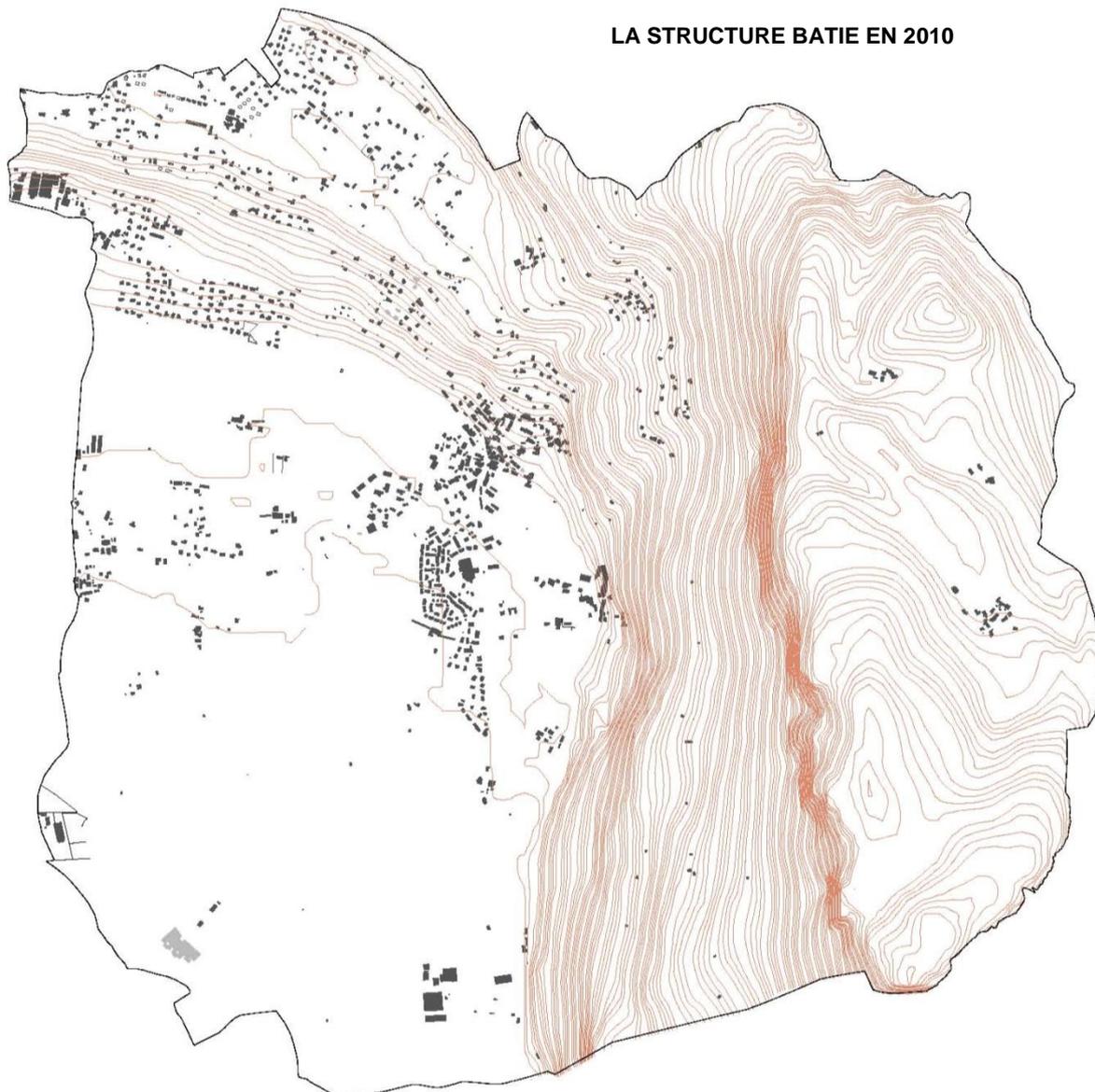
- Une structure qui découle de la pratique de l'espace, en termes de déplacement, de desserte et de type d'occupation du sol, plus que d'une organisation volontaire du territoire communal ;

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

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

2-2- La structure du bâti

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



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

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

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

En opposition aux espaces construits, le plan met en évidence les espaces non urbanisés de la commune. En dehors de la plaine agricole, de la falaise et du plateau du Grand Ratz, il reste de nombreux espaces interstitiels sur les coteaux ou en périphérie du bourg.

La mise en relation de la carte du bâti avec le plan topographique montre bien les logiques de développement de la commune :

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

2-3- Le découpage parcellaire

La parcelle est l'unité de référence du partage du territoire. Support des diverses occupations du sol, le découpage parcellaire est le reflet de l'organisation foncière de l'espace et de son évolution.

Le plan parcellaire de la commune de La Buisse montre un découpage très hétérogène du territoire communal, composé de grandes parcelles de formes diverses dans la plaine et sur le plateau du Grand Ratz, de parcelles en lanières sur les coteaux et sur les contreforts de Chartreuse et de parcelles plus petites dans le centre et les secteurs construits.

Les emprises agricoles se distinguent par la forme et la taille de leurs parcelles : rectangulaires et de grandes tailles dans la plaine et sur le plateau du Grand Ratz, en lanière sur les parties non urbanisées des coteaux.

Certaines grandes parcelles de la plaine sont issues des remembrements successifs dont le dernier a eu lieu en 2001.

Les parcelles en lanière les plus marquées sont celles de la falaise et des bois non cultivés.

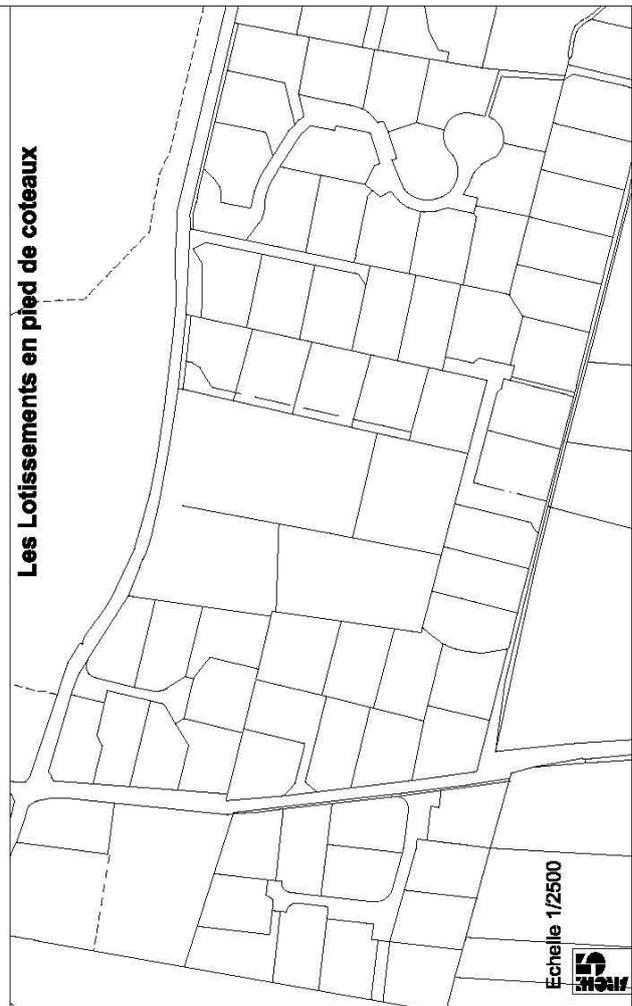
La partie plus « urbanisée » de la commune se distingue par la taille des parcelles (surfaces plus petites). Le village et les hameaux (le Pansu, le Grand Ratz, les Combes) se repèrent par un parcellaire de petite dimension et irrégulier, presque entièrement occupé par le bâti qu'il porte et support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



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

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

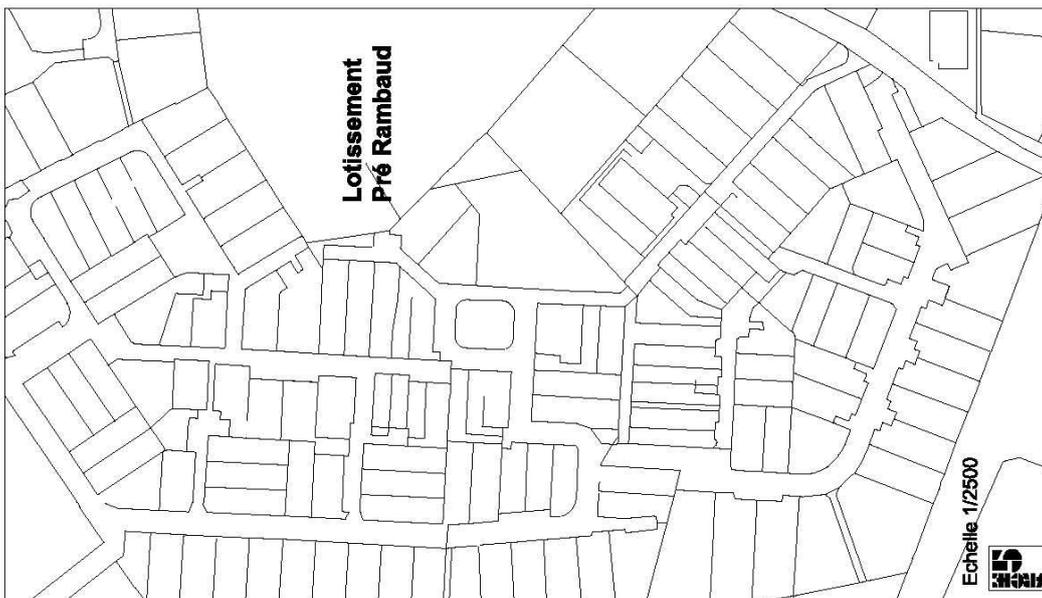
Les maisons individuelles isolées sont, en général, implantées sur des anciennes parcelles agricoles redécoupées au gré des opportunités foncières. Leur surface est au moins égale à celle des lotissements récents, voire beaucoup plus importante pour certaines d'entre elles sur le secteur des coteaux.



Le parcellaire du village composé de petites parcelles construites et de grands espaces publics (église, cimetière, parkings,...)

Le parcellaire de lotissement plus récent organisé le long de la voie et en arc de cercle autour des plateformes de retournement

Le parcellaire du lotissement régulier organisé longitudinalement autour de la voie



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

3 – PATRIMOINE ET ELEMENTS REMARQUABLES¹

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

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

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

Vue sur les coteaux depuis le chemin de La Carle



Vue du plateau du Grand Ratz



Vue sur la Plaine depuis l'A 48



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

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

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

3-1- Les grottes



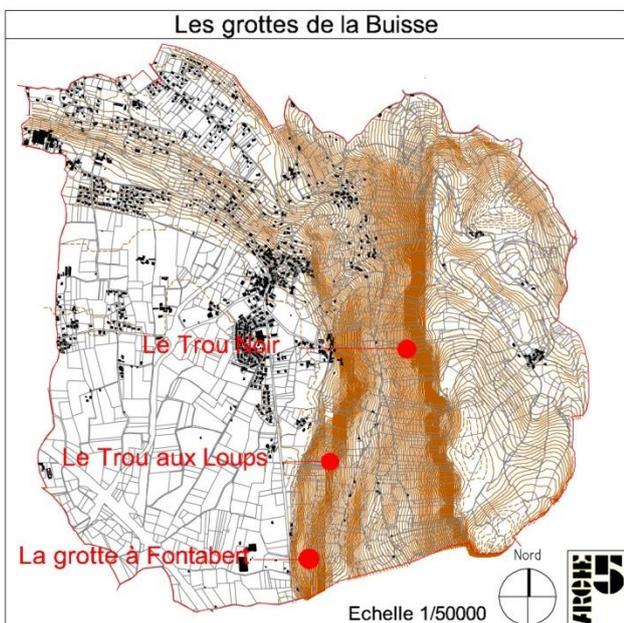
« La grotte à Bibi », le « Trou Noir », le « Trou aux Loups », la « Grotte de Fontabert » autant de noms qui évoquent aujourd'hui une histoire et un passé riche pour cette commune idéalement située au pied du Grand-Ratz.

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

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

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

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



3-2- L'époque Romaine

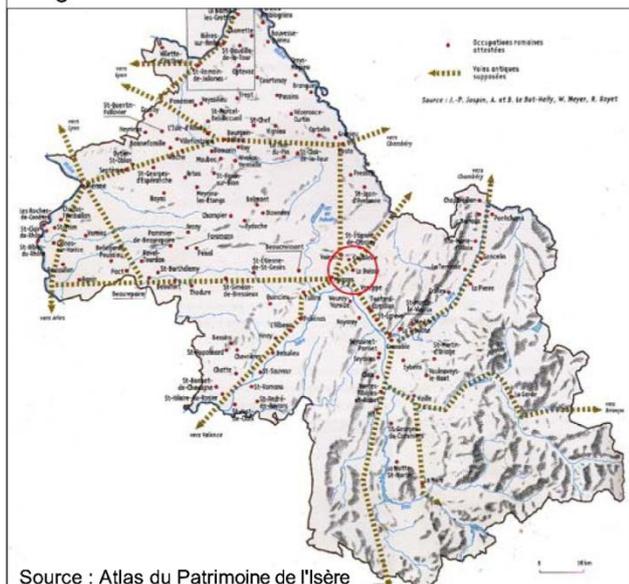
Traversée par la grande voie romaine Rome / Vienne / Paris et située non loin de l'étape que constituait Moirans, la commune de La Buisse a accueilli les Romains qui lui ont d'ailleurs donné son nom toujours usité, qui vient de Buis, arbuste poussant très allègrement sur les terres éboulées du massif jurassique.

Les romains prenaient toujours le maximum de hauteur dans leurs déplacements pour éviter les agressions, les marécages et les inondations. On arrivait donc à Voreppe par le haut pour gagner la Tenson d'où l'on redescendait vers St Jean de Moirans, le Bourg de La Buisse et le Pansu.

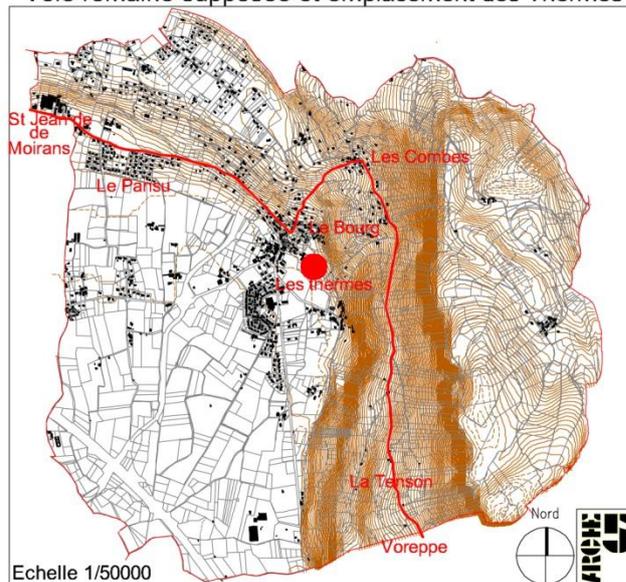
Ils avaient édifié dans la plaine à proximité de la source du Gorgeât, au lieu-dit « Les Thermes » une « villa » dotée d'un établissement hydrothérapique, vaste exploitation agricole regroupant un personnel allant du jardinier au boulanger en passant par les artisans.

Découverte vers 1840 dans la propriété de la famille De Galbert, on y retrouva un certain nombre d'objets ou d'installations : des amphores, des tuiles, des briques ouvragées, des monnaies et médailles, l'établissement de bain,....Les vestiges furent classés monuments historiques en 1959.

Les grandes voies de communication romaines en Isère



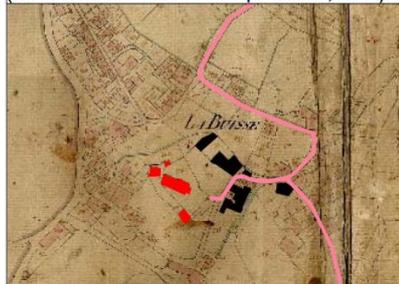
Voie romaine supposée et emplacement des Thermes



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



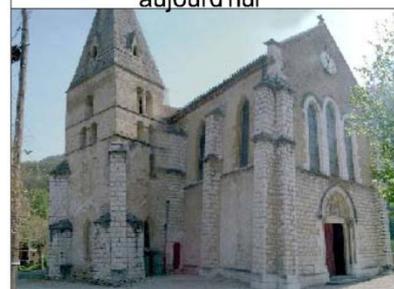
Bourg médiéval supposé (dessiné sur le cadastre napoléonien, 1815)



Bourg médiéval supposé



L'Eglise Saint Martin de La Buisse aujourd'hui



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

Les habitants construisent leurs maisons tout près du château fort autour de l'église élevée sur une butte fortifiée au Moyen Age devenue prieuré peu après le début du XIIIème siècle. Proche du cimetière jouxtant l'église, le bourg concentra la vie au Moyen-âge. La Buisse était alors un vaste territoire englobant une partie de St-Jean de Moirans, Coublevie, Pommiers, St-Julien de Ratz.

En dépit de son importance, le prieuré de La Buisse ne comportait pas beaucoup de bâtiments. Le clocher a subsisté, sa base est de fondation très ancienne : c'est une tour carrée éclairée par des fenêtres en plein cintre à colonnettes de grès ; Il est coiffé d'une pyramide en tuf qui a été refaite en réutilisant les encadrements des fenêtres ogivales selon la coutume.

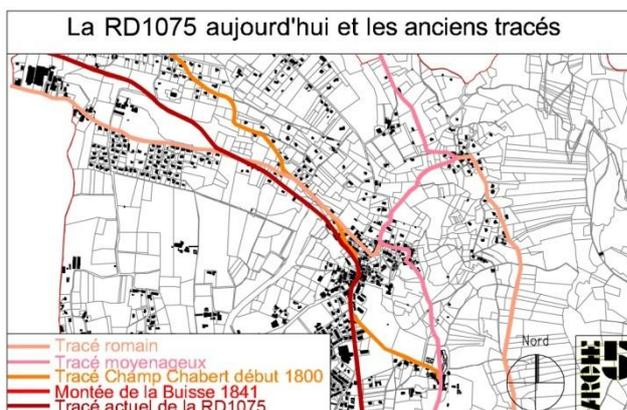
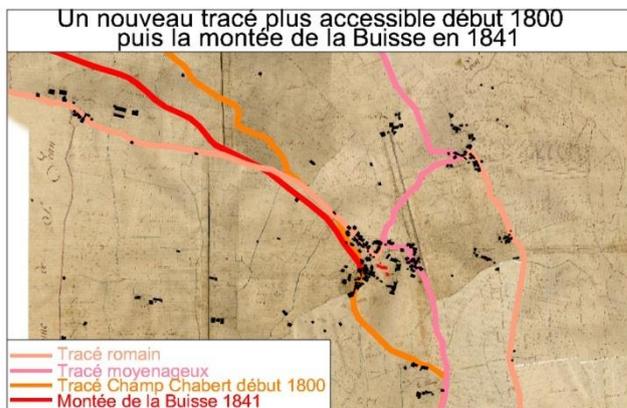
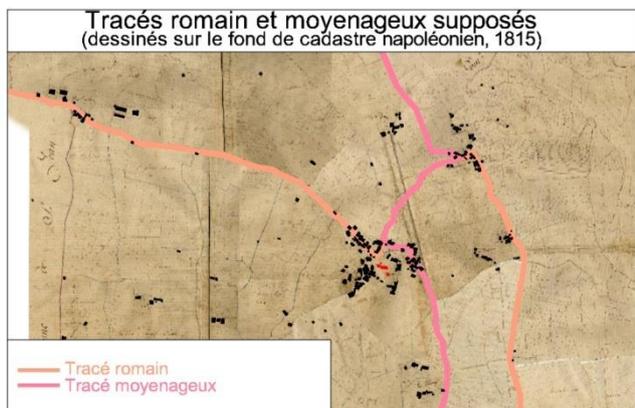
Un plan de l'ancienne église indique que le rez-de-chaussée de ce clocher abritait le chœur des moines.

3-4- Le développement communal

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

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

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





A la fin de l'Empire, la vie buissarde, l'église, les écoles, les équipements étaient regroupés sur une plateforme exiguë autour du clocher de l'ancien prieuré, sur la partie la plus plate:

- L'Eglise insuffisante pour la population menaçait ruine,
- Les écoles garçons et filles et la Mairie étaient entassées dans un bâtiment de l'ancien prieuré.

Le quartier d'en bas était également en pleine expansion et les habitants se plaignaient de ne pouvoir accéder facilement à ces équipements. L'actuel chemin entre l'église et la nouvelle mairie n'existant pas à l'époque, ils devaient se rabattre sur le chemin escarpé des Moulins.

Mais le déplacement ou l'extension de ces équipements n'est pas simple :

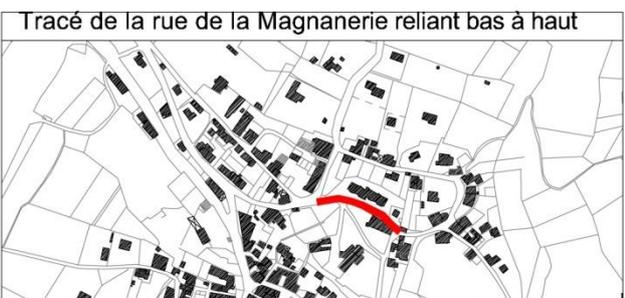
- La plaine est encore très marécageuse.
- Les terrains en pente ne sont pas facilement modifiables comme maintenant.
- l'extension de l'Eglise pose problème du fait du manque de place et des faiblesses du sol.

Vers 1845 la nouvelle Eglise conservant le clocher ancien est édifiée en direction du Sud-Est.

En 1862, la propriété Gillet et sa grande maison sont acquises et organisées pour accueillir la Mairie, le Bureau de la Société de Bienfaisance, l'Ecole des garçons, les logements de l'instituteur et du garde champêtre et des rangements pour les pompiers.

Au même moment, on trace un bon chemin pour relier le Bourg Haut au Bourg Bas, aujourd'hui rue de la Magnanerie.

En 1888, le bâtiment actuel de la Mairie est construit.



3-5- Des formes urbaines et éléments bâtis intéressants

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

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



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

Le hameau du Grand Ratz



Le hameau des Combes



Le hameau du Pansu



Ferme Cossert des Gilles



Ferme de Pré la Grange



Ferme au Gros Bois



3-6- Le château et les demeures de caractère

La Maison historique du Pansu (Bachelard)

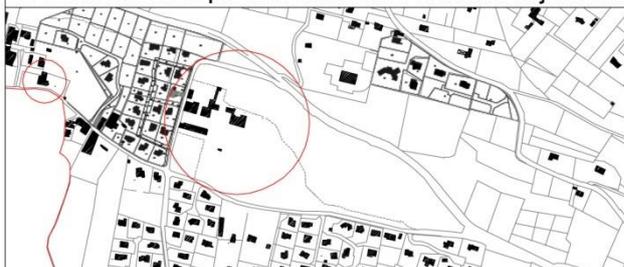
Le château était la demeure symbolique du seigneur qui n'y résidait pas forcément, y logeant son intendant ou toute autre personne, parfois le laissant tomber en ruine. Le château du Pansu, bien que souvent remanié, est d'origine très ancienne. Saccagé en 1592 par les Savoyards menés par le Duc de Nemours,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

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

La maison historique du Pansu et le Chateau vers 1815



La maison historique du Pansu et le Chateau aujourd'hui



La maison du Pansu vue de la Falaise du Grand Ratz



La maison historique du Pansu



Le Château du Pansu

Non loin de la maison historique du Pansu, le Château, construit au XVII^{ème} siècle par la famille de Monteynard, qui fit également édifier celui de Tencin dans le Grésivaudan, s'abrite derrière de hauts murs. Desservi par une avenue plantée prenant sur le chemin du Pansu, il était accompagné de magnifiques dépendances agricoles ou d'intendance desservies par le chemin de la Carle.

Le Château et son parc



L'entrée principale du Chateau sur le Chemin du Pansu



Le Château et les dépendances



Une des façades du Château



La Maison Maximy (La « Magnanerie »)

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

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

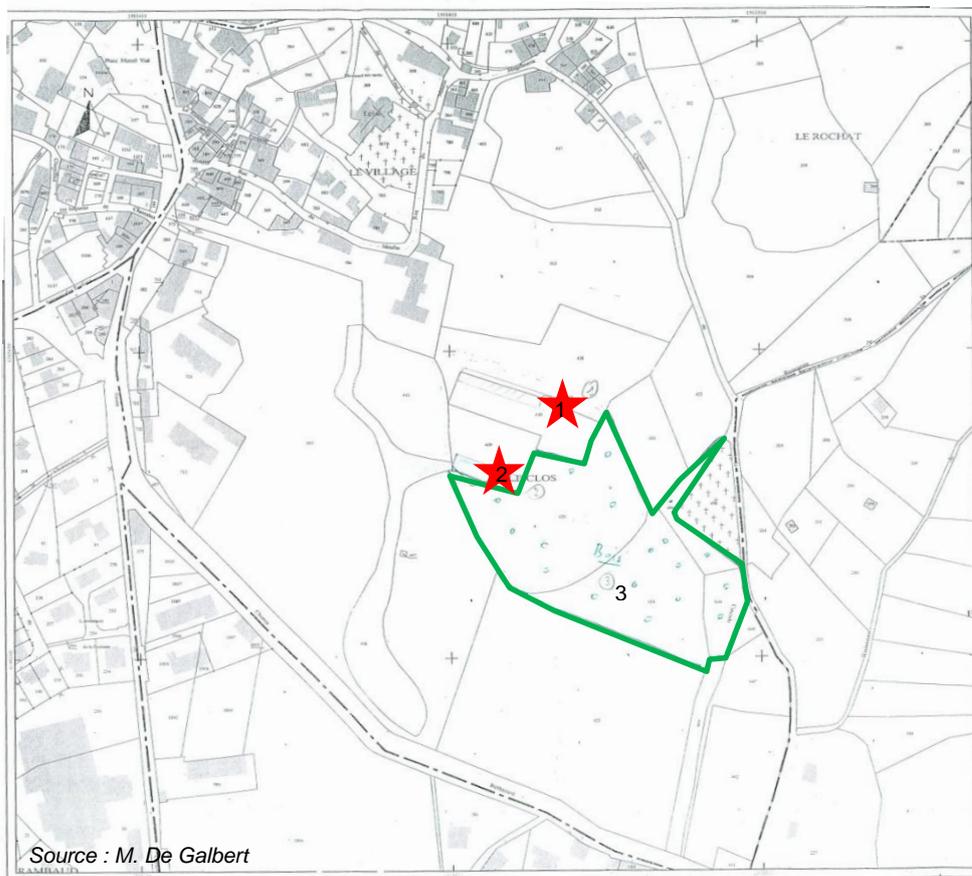


La propriété de la famille de Galbert avec sa maison de maître et son parc magnifique dans lequel se trouvent les vestiges des thermes romains de La Buisse et le plan d'eau.

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



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



Source : M. De Galbert

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

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



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

Le couvent

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



Le Manoir de Beaumorier et son hameau

La Maison et la ferme de MONTCLOS



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

Ses dépendances

Son accès sur le Chemin de Coublevie

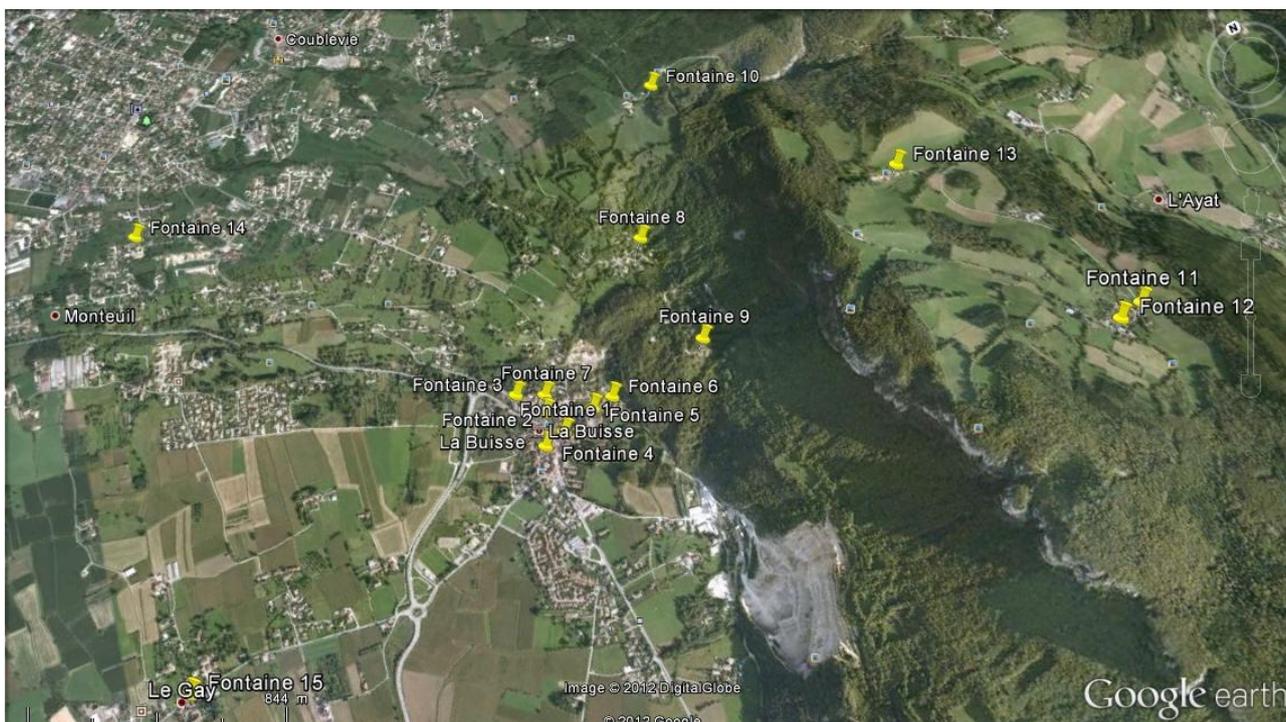
Son point de vue imprenable sur la plaine de la Buisse et le Grand paysage

La maison Perrin aux Grandes Vignes

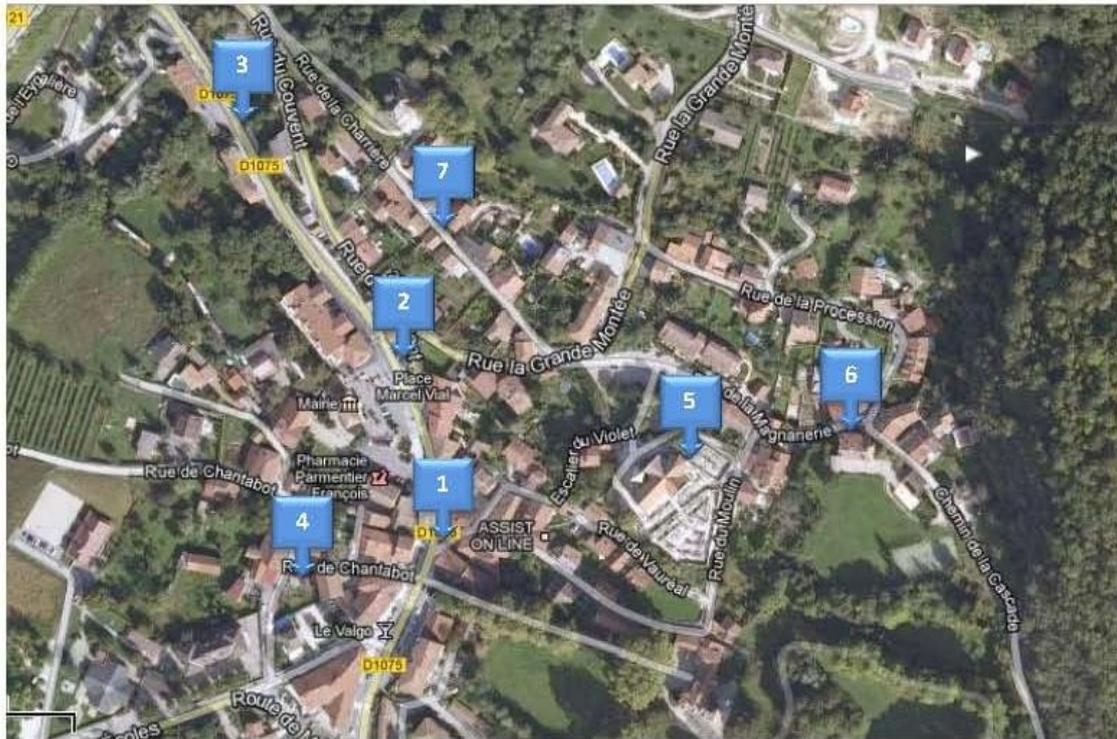


3-7- Le réseau des fontaines

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



Le centre village



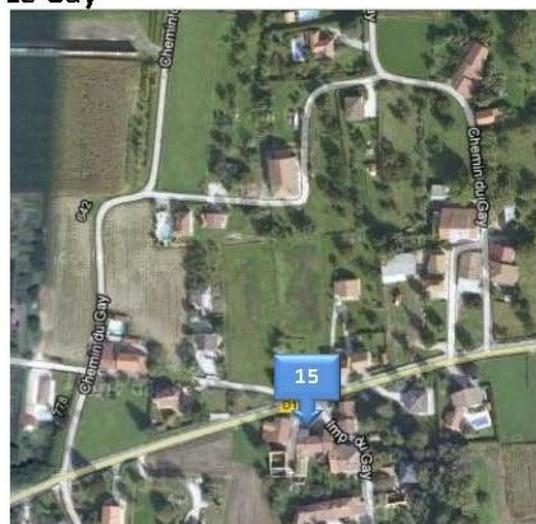
Les Combes et Le Grand Ratz



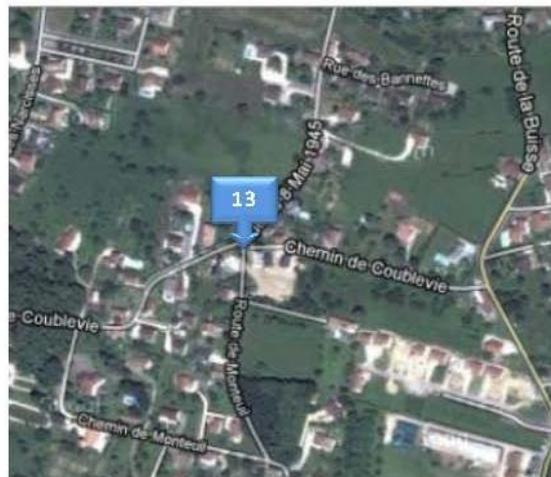
Le Grand Ratz



Le Gay



Monteuil



3-9- Une ancienne tradition de colonies de vacances

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



3-10- Un passé industriel

Comme beaucoup de communes de la région, La Buisse a connu au XIX^{ème} un certain développement industriel avec notamment :

- Les fabriques de briques : elles se situaient à la place de la déchetterie intercommunale,
- Les ateliers de tissage : la culture du chanvre, que le maïs remplace aujourd'hui, était un élément important de l'activité économique. Les fameuses toiles de Voiron blanchissent, jusqu'à la seconde guerre mondiale, sur les pentes du Ratz.

La famille Barthelon de Coublevie avait créé une des nombreuses blanchisseries de toiles qui constituait la principale activité de La Buisse. Elle a été la dernière à fonctionner et ses bâtiments repris par la papeterie puis par France Système et aujourd'hui par le centre de l'AFIPAIM existent encore.

- La carrière Balthazard et Cotte a été fondée en 1823 par Félicien Balthazard un chauxfournier (nom donné aux fabricants de chaux de la Buisse). En effet, la paroi de la Chartreuse riche en grottes perdues ou retrouvées présente 3 parties :
 - en bas les roches calcaires d'exploitation facile,
 - au milieu des marnes à spatangues où se trouvent les prairies de la Tenson,
 - plus haut des escarpements rocheux qui s'élèvent jusqu'à 941m sur Voreppe.

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

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



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



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

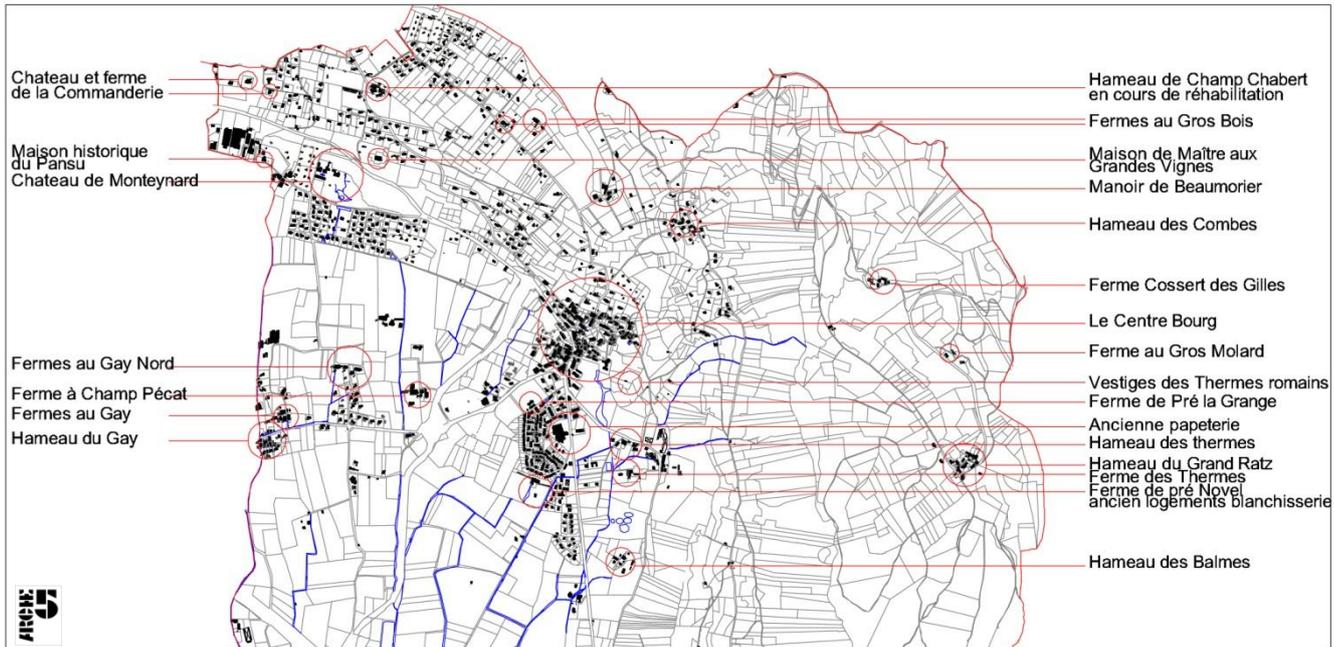
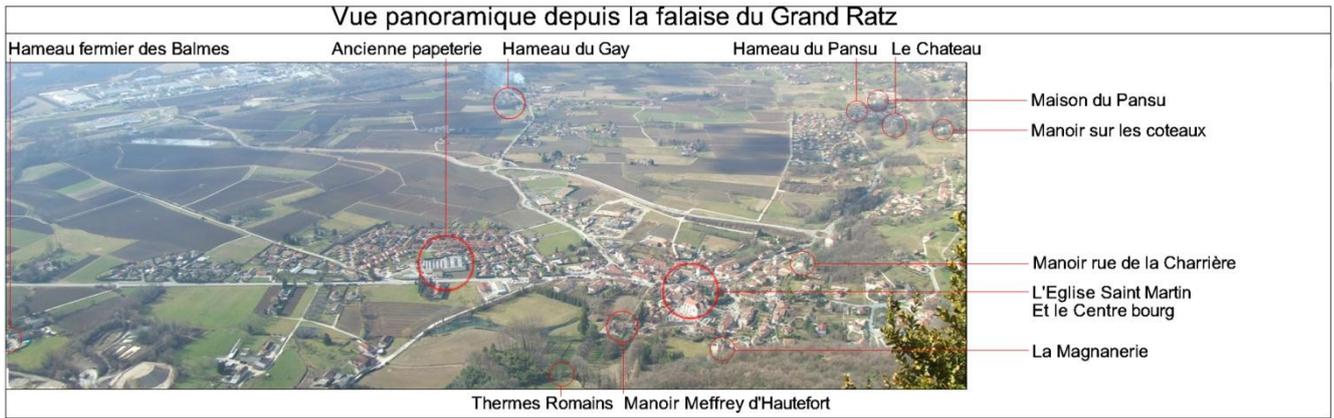
- Protection des monuments historiques (AC1) :
 - clocher de l'église (inscrit)
 - vestiges gallo-romains (villa et thermes, tous deux classés)

CONCLUSION CHAPITRE 1

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

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

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



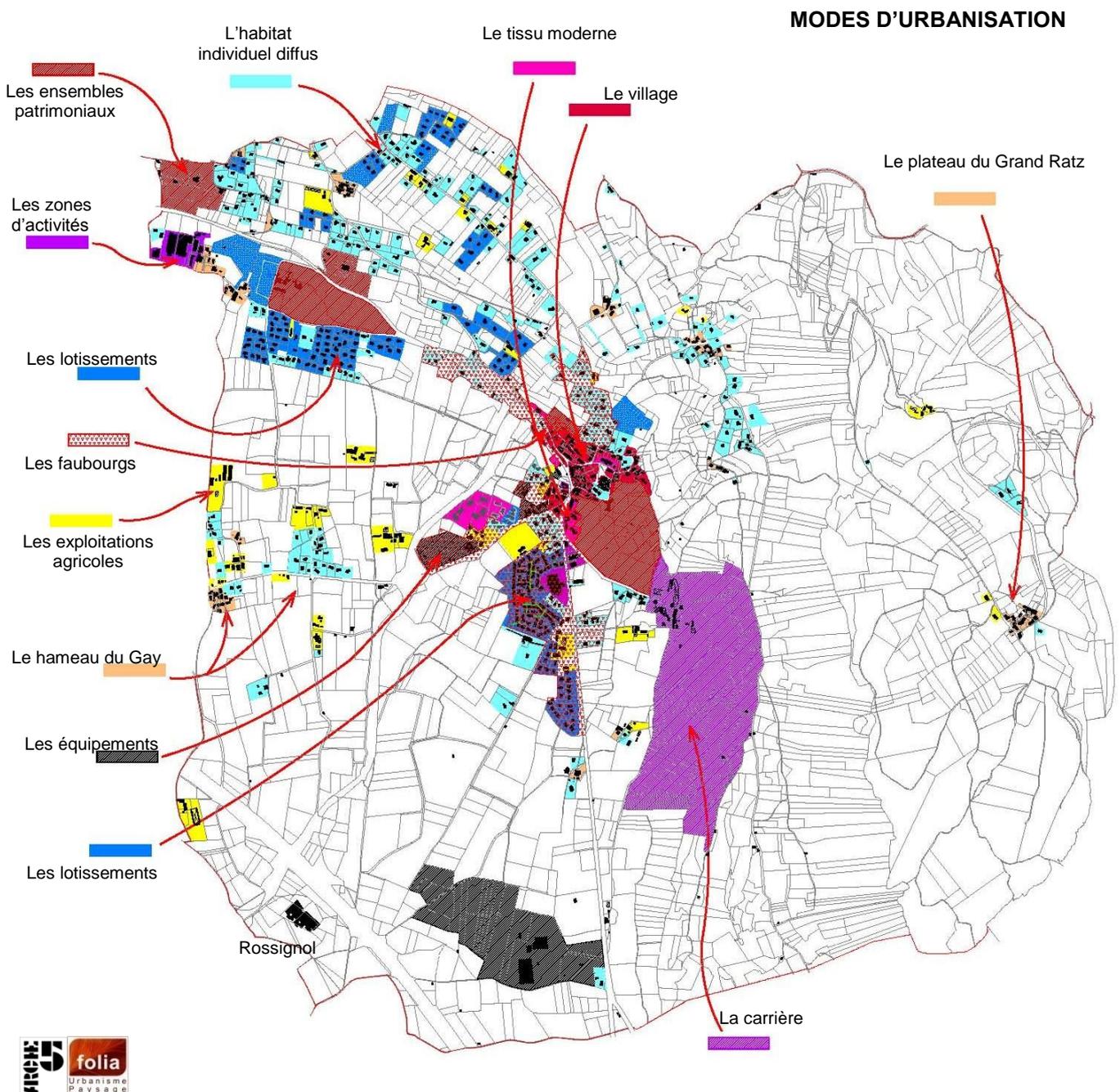
CHAPITRE 2 : ANALYSE SENSIBLE DES SECTEURS

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

La carte ci-dessous représente l'analyse sensible du territoire communal reflétant l'évolution, les fonctionnements et dysfonctionnements de ce territoire d'un point de vue spatial.

Nous analyserons les entités identifiées en partant du village vers les espaces les plus éloignés de celui-ci. Chacun de ces espaces possède une certaine cohérence et une certaine autonomie vis-à-vis des autres espaces, d'un point de vue fonctionnel, typologique ou encore visuel.

Nous n'insisterons pas sur la plaine car cette entité, aujourd'hui en pleine activité agricole, n'a pas vocation à muter durant les prochaines années. Il en est de même du plateau du Grand Ratz, site d'agriculture de moyenne montagne à préserver d'autant que les problèmes d'alimentation en eau potable gèlent toute capacité de développement de ce secteur.



1-1- Le Village

Il constitue le cœur historique de La Buisse et le point de départ de son urbanisation. Il regroupe toutes les caractéristiques et les fonctions que l'on retrouve dans les centres anciens :

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

Hormis quelques espaces verts (autour de l'église par exemple), les espaces publics du centre ne sont que très peu végétalisés. Il n'existe pas d'alignement d'arbres le long des voies et les espaces publics (places) sont traités de manière plus minérale que végétale.

- Des îlots de petite taille entourés et desservis par de nombreuses voies publiques permettant les échanges et une certaine porosité de ces espaces.

Quel que soit le mode de déplacement choisi, il est aisé de passer d'un espace, ou d'un îlot, à l'autre. Les voies en impasse sont très rares et le réseau est hiérarchisé et maillé même si la pente est importante et rend les échanges entre le haut et le bas du village relativement difficiles ;

- Une mixité des occupations du sol aussi diverses que de l'habitat, des équipements publics, des services, des commerces, ou encore l'église.

Il est prolongé au Nord par une urbanisation de type habitat individuel. Il conserve encore des espaces libres au Nord / Ouest et à l'Ouest, se heurte à une grande propriété privée et à son parc au Sud et franchit la RD1075 (plus récente) à l'Ouest.

Ses évolutions périphériques sont relativement hétéroclites et passent de l'individuel au collectif en passant par des exploitations agricoles.

Les ruptures d'échelle entre le village et ses extensions sont ainsi très marquées, tant dans les hauteurs que les densités ou les typologies.

1-2- Les Hameaux

Parallèlement au village, se sont développés à différents endroits de la commune des petits hameaux au croisement des principales voies de traverse du territoire : Les Combes, le Batier et les Plantées au Nord du village, Les Thermes au Sud du village, Champ Chabert sur les coteaux, le Gay et le Pansu dans la plaine en limite avec St Jean de Moirans, le Grand Ratz sur le plateau.

Ils se sont constitués autour des voiries assez anciennes reliant La Buisse aux communes environnantes et dans des secteurs voués à l'activité agricole.

Ils possèdent des caractéristiques particulières permettant de les identifier précisément :

- tissu mixte habitat / agriculture conservant un rapport à l'espace public, construisant la limite entre privé et public,
- desserte directe par les voies publiques,

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

1-3- Les Faubourgs

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

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

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

Dans le centre ou sur sa limite Sud se sont développées, depuis les années 1980, quelques opérations collectives plus ou moins bien intégrées à leur environnement bâti et à leurs espaces publics périphériques. Les opérations du centre-village possèdent un certain rapport à l'espace public (entrées d'immeubles sur cet espace, parkings, adressage sur la voie publique ou commerces en rez de chaussée,...) alors que l'opération Sud s'autonomise complètement et reprend le fonctionnement et les caractéristiques typologiques observées dans les tissus modernes :

- grande entité foncière supportant des bâtis sans aucun rapport avec l'espace public environnant,
- mise à distance de ce bâti par rapport à cet espace public (construction au milieu de l'unité foncière),
- pas de lisibilité ni d'adressage des constructions sur la rue,
- aucune porosité au sein de cet espace,
- aucun rapport d'échelle de la construction avec son environnement bâti.
- Seul le bâtiment le plus au Nord conserve un rapport à l'espace public avec des commerces en rez-de-chaussée et un adressage sur la voie publique.

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

1-5- Les zones d'activités

Hormis la carrière, les autres zones de la commune ont en commun la présence de bâti industriel de faible hauteur dont l'emprise au sol est en général assez importante et dont les espaces extérieurs (publics ou privés) sont traités de manière peu qualitative, les voiries ne sont accompagnées d'aucun traitement paysager et les trottoirs sont inexistantes.

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

1-6- Les Secteurs d'équipements

Hormis la mairie et la caserne de pompiers situées le long de la RD1075, l'ensemble des équipements communaux, qu'ils soient scolaires, sportifs ou socio-culturels, sont regroupés au Sud / Ouest du village le long de la RD 120.

Des aménagements récents, parkings, voiries aux gabarits suffisants, permettent un accès relativement aisé à ces équipements, à la fois depuis le village et depuis les grands axes de circulation (giratoire entre les RD 120 et 121 depuis l'A 48).

A l'heure actuelle, leur regroupement et leur positionnement sur le territoire communal semblent fonctionner et les espaces encore disponibles à leur périphérie pourraient permettre d'accueillir les futurs équipements communaux qui profiteraient ainsi d'une quantité importante de parkings disponibles. Néanmoins, certains équipements nécessiteront peut-être, à l'avenir, la recherche de nouveaux sites.

1-7- Les lotissements

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

Les lotissements de type pavillonnaire possèdent les caractéristiques suivantes :

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

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

1-8- L'habitat individuel diffus

Développé à partir de petits hameaux ou de fermes relativement isolées, ou sans accroche bâtie préexistante, il se répartit sur tout le territoire communal, en particulier sur les coteaux et dans la plaine : autour des hameaux du Gay et des Combes, au Gros Bois, à Champ Chabert, aux Grandes Vignes,....

Ce type d'urbanisation n'inscrit les constructions dans aucune logique d'ensemble et traduit un urbanisme «au coup par coup » n'ayant aucune cohérence avec les secteurs limitrophes.

Les constructions n'ont souvent aucun rapport avec la voie publique, si ce n'est leur accès parfois compliqué (servitudes de passage, chemins privés,...), le réseau viaire public à tendance à disparaître et les espaces publics sont encore moins présents.

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

1-9- Les exploitations agricoles

Elles sont nombreuses et disséminées sur tout le territoire communal, des coteaux jusqu'au plateau du Grand Ratz en passant par la plaine agricole.

Elles représentent de grandes entités foncières et rappellent l'importance de l'emprise territoriale et de l'activité agricole sur le territoire buissard, même si parmi celles que nous avons identifiées sur la carte ci-contre certaines ne sont plus en activité aujourd'hui.

1-10- Les ensembles patrimoniaux

Ils sont répartis sur tout le territoire communal et sont composés d'une habitation principale bourgeoise et d'un grand parc aux grandes qualités végétales (d'autres constructions ont également été identifiées, voir chapitre 1 - 3.patrimoine et éléments remarquables).

Ils participent à la végétalisation d'ensemble de la commune et pourraient servir de lien pour une trame verte visuelle ou fonctionnelle (selon qu'ils restent ou non dans le domaine privé) sur l'ensemble du territoire communal.

1-11- La RD1075

Ses problématiques seront différentes selon le rôle qu'elle aura à jouer dans l'avenir.

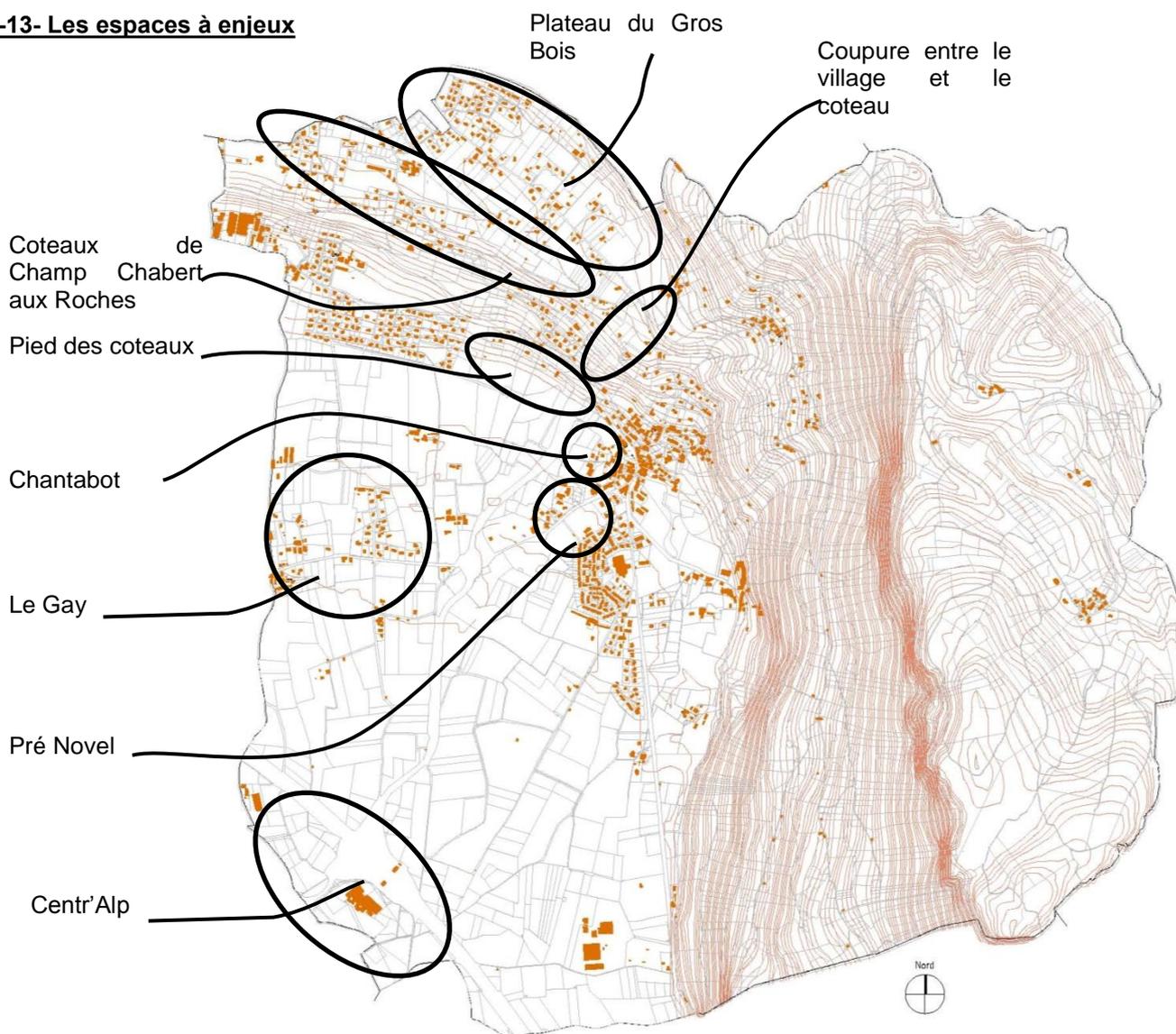
- Les entrées de ville, au giratoire entre la RD 121 et la RD1075, entre les RD 120 et 121 et à la connexion entre la RD1075 et le futur raccord au Sud du village, sont à marquer et définiront les séquences de cette RD1075.
- La partie située au Nord du village devrait conserver un aspect d'écran végétal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

1-12- Les espaces agricoles

Il s'agit de la plaine agricole. Ses limites par rapport aux infrastructures existantes ont été identifiées : au Nord le long du chemin de l'Eygalliere, à l'Est le long de la RD 121, du lotissement du Pré Rambaud et des falaises du Grand Ratz, au Sud et à l'Ouest par les limites communales et au Sud / Ouest par l'A 48.

On trouve également des zones agricoles sur le plateau du Grand Ratz tout autour du hameau. Ces espaces ont vocation à conserver leur classement en zone agricole lors de cette révision du PLU. Les limites ainsi définies pourraient servir de limites à l'extension de l'urbanisation.

1-13- Les espaces à enjeu



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

Il s'agit aujourd'hui, dans le cadre de cette révision, de trouver un équilibre entre la poursuite de l'urbanisation de ce hameau, sous des formes plus organisées et moins consommatrices d'espace que celles constatées ces dernières années, et une protection des espaces résiduels et leur restitution en espace naturel, en tenant compte des choix qui seront faits en matière d'assainissement et de cheminements sur ce secteur.
 - ▶ Le secteur de Chantabot :
Il est situé près du village, entre la zone d'équipements publics et la RD121. Si le regroupement des équipements peut s'avérer intéressant sur la commune de La Buisse (foisonnement des stationnements, localisation proche du centre permettant des déplacements par modes doux, accès aisés depuis le centre et depuis les communes périphériques,...), ce secteur semble idéal pour localiser de futurs équipements. Il s'agira également, dans le cadre d'une urbanisation éventuelle, de retrouver des maillages, automobiles mais également modes doux, avec le centre et le secteur des Ferrandières. Il faudra également prendre en compte les nuisances créées par la RD121 dans le cadre d'une urbanisation éventuelle à destination d'habitat.
 - ▶ Le secteur de Pré Novel :
Délimité par la jonction du secteur des équipements et du Pré Rambaud, ce secteur fabriquera la limite de l'urbanisation avec la plaine agricole. Il s'agira également de retrouver des perméabilités avec les tissus existants relativement hermétiques (lotissement Pré Rambaud) et de remailler l'ensemble de ce secteur. Ce développement s'accompagnera d'une maille forte de cheminements pour les modes doux permettant de relier ce secteur au Pré Rambaud, au centre du village, à la zone d'équipements et à l'arrêt de bus du giratoire.
 - ▶ Le site d'accueil de Centr'Alp 2 :
Dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur, il s'agira de veiller au renforcement des relations entre ce secteur économique important et les zones d'habitats ou d'équipements du territoire communal, de faciliter les déplacements entre ces secteurs, en particulier pour les modes doux. La réalisation va s'échelonner sur plusieurs années et permettra de dynamiser et de valoriser ce secteur coupé du reste du territoire communal et d'apporter un nombre d'emplois significatifs pour la commune.
- Sur les coteaux de Champ Chabert et le plateau du Gros Bois :
 - ▶ Au pied des coteaux le long de la RD1075
La protection des pieds de coteaux des nuisances visuelles et phoniques est un enjeu important. Le développement du quartier du Pansu a été important avec le développement de nombreux lotissements. Cette urbanisation crée un front urbain linéaire en bordure de la plaine agricole. Cette extension s'est développée en direction du bourg. Pour éviter de créer un front urbain continu en pied du coteau, il faut limiter l'urbanisation de ce secteur et notamment entre le bourg et les lotissements existants.
 - ▶ La pente entre le hameau de Champ Chabert et le secteur des Roches
Même si l'urbanisation des coteaux ne s'est pas développée en particulier au bord des ruptures de pentes, la configuration topographique de ce secteur, c'est à dire une pente douce, une rupture et une autre pente douce, amène les constructions de ce secteur à être relativement visibles dans le grand paysage, même de la plaine.
Le mitage de cet espace est très important. Une urbanisation d'individuel diffus s'est développée au gré des opportunités foncières et sans cohérence sur l'ensemble du secteur. Les structures de liaisons et le maillage font cruellement défaut dans ce secteur. Il n'est donc pas souhaitable de poursuivre son développement.
 - ▶ La coupure verte entre le village et les coteaux à l'Ouest
Afin d'instaurer une limite entre l'urbanisation des coteaux et le village, il est nécessaire d'instaurer une coupure verte descendant du plateau du Gros Bois, passant par les secteurs des Combes, de la Mulatière, des Micoulières et de Pré Neyroud jusqu'à rejoindre les espaces naturels de la plaine agricole.

► Le plateau du Gros Bois

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

Ces développements ont créé un ensemble urbain reliant le chemin du Gros Bois au hameau de Champ Chabert.

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

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

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

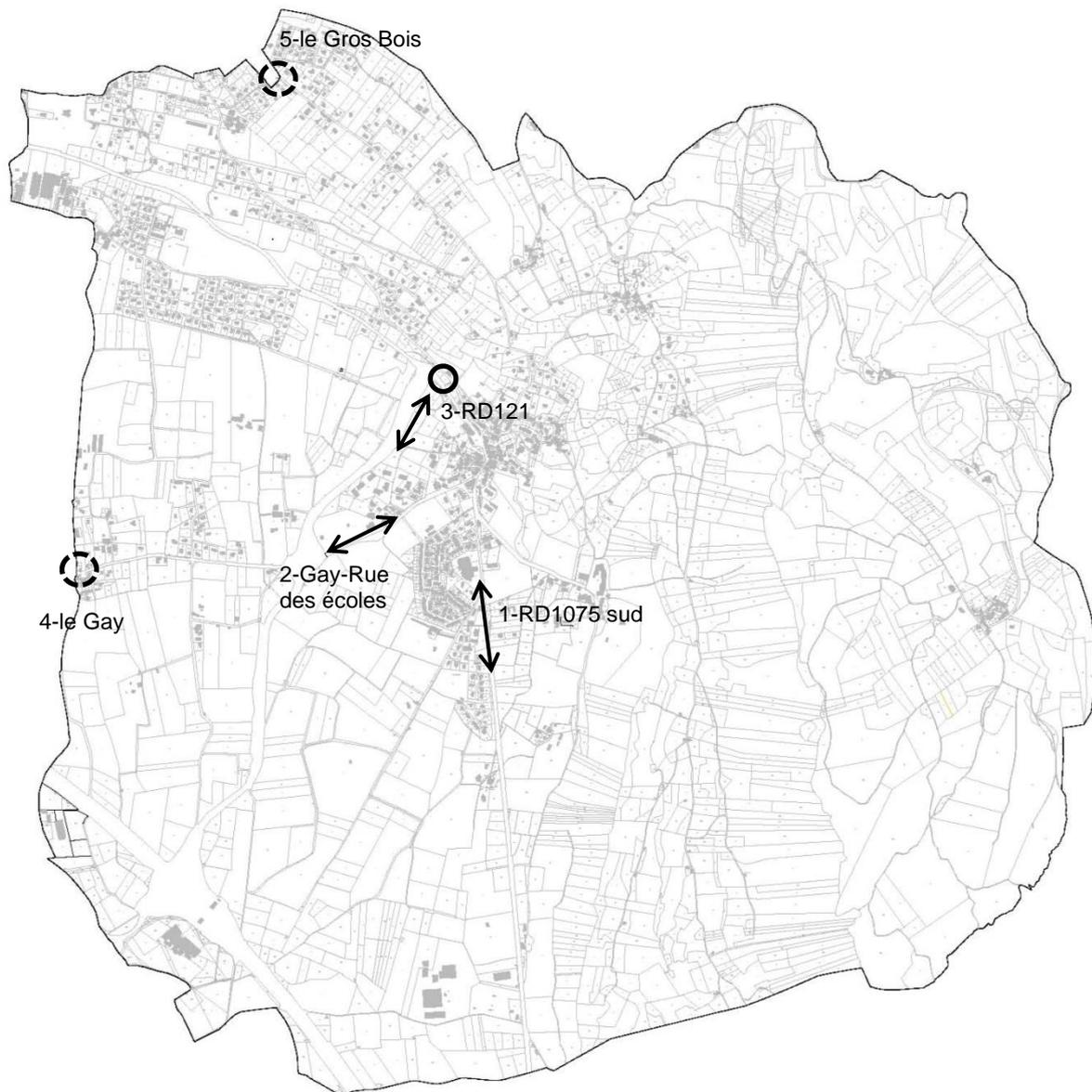
Ainsi, il s'agira de :

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

Conclusion :

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

2 - CARACTERISTIQUES DES ENTREES DE VILLE



-  Entrée de ville dans la continuité de la commune limitrophe
-  Entrée de ville clairement identifiée
-  Entrée de ville diffuse

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

Cette entrée de ville est diffuse et peu marquée car :

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



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



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



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



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

Objectifs et enjeux :

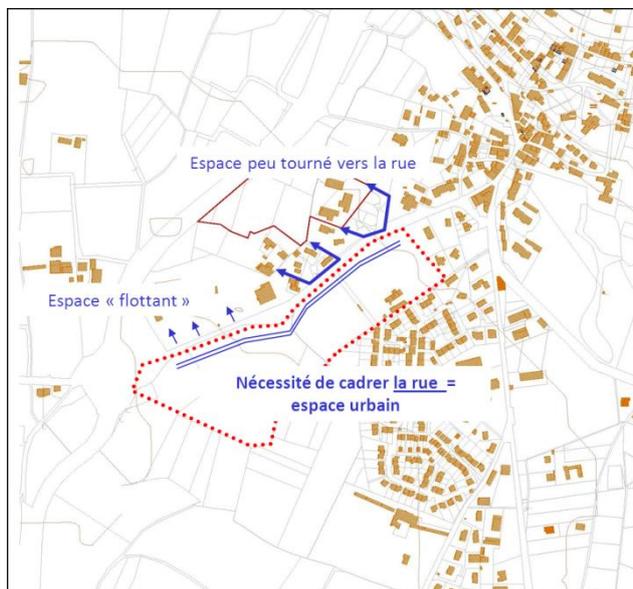
- Redéfinir l'entrée de ville, en lien notamment avec la zone d'activités.
- Proposer un aménagement plus qualitatif intégrant un effet-vitrine des activités.

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



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

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



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



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

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



Objectifs et enjeux :

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

2-3- RD121 - entre déviation et grand paysage



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

La photo ci-dessous montre la vue sur le grand paysage offert et l'importance de la forme urbaine à créer pour préserver cette vue.

La qualité de cette entrée de ville se lit dans le grand paysage. L'entrée de ville n'est pas ici un point précis mais un linéaire.

En sens inverse de circulation, la notion d'entrée de ville disparaît pour être remplacée par une ouverture sur la plaine agricole.



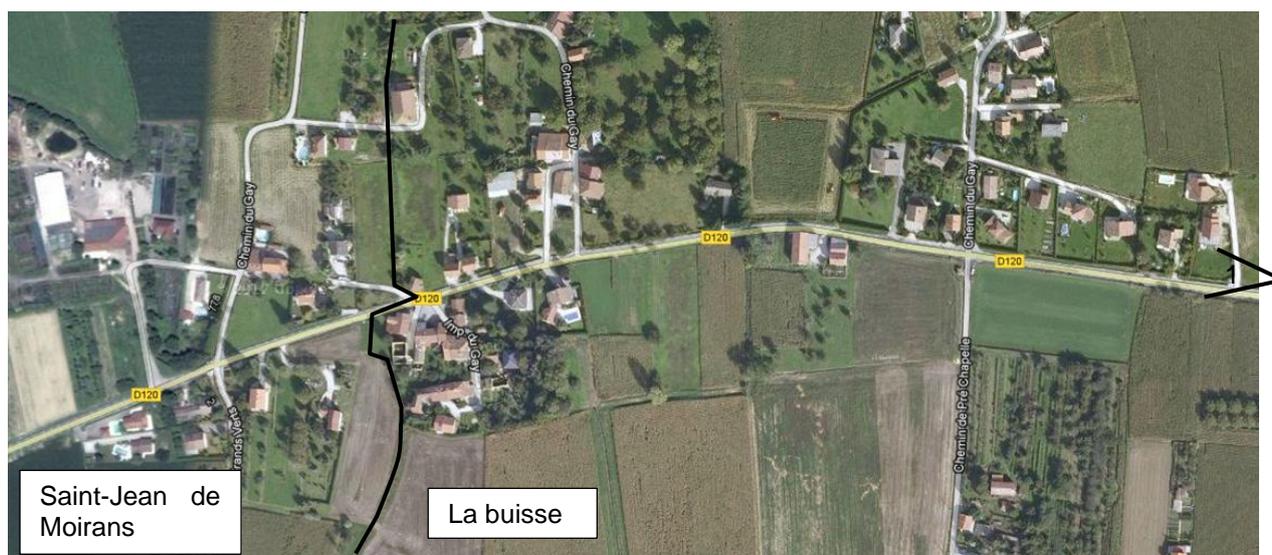
Le croisement de la RD121 et de la RD1075 marqué par un giratoire compose une entrée de ville clairement identifiable. L'ancien couvent, bâti imposant participe à l'identification de l'entrée de ville en constituant un point repère dans le paysage.



Objectifs et enjeux :

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

2-4- RD120 - Le Gay



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

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



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

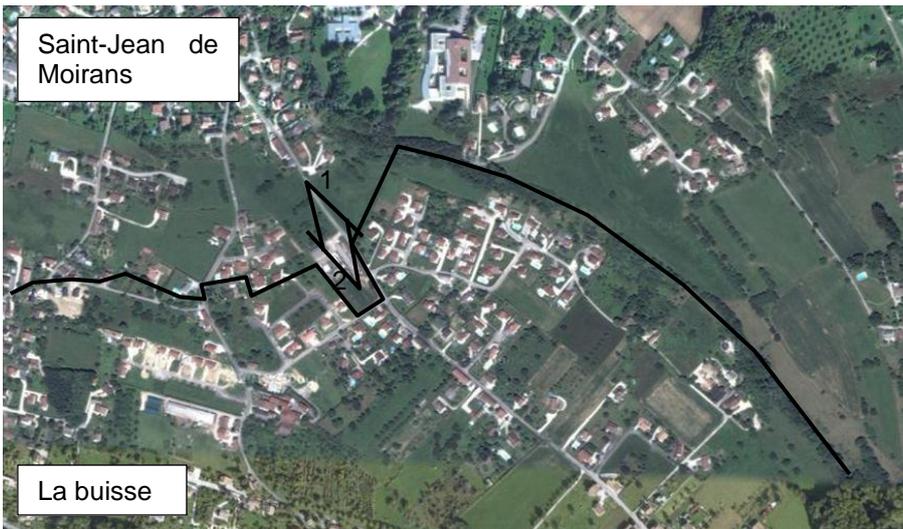
La proximité de l'arrêt de bus du giratoire mais aussi des écoles font de ce secteur un espace de développement en devenir.

La commune a acté l'aménagement de cheminements modes doux sur cet axe ; c'est une des conditions pour poursuivre l'urbanisation du hameau.

Objectifs et enjeux :

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

2-5- Le Gros Bois



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

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



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

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



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

Objectifs et enjeux :

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

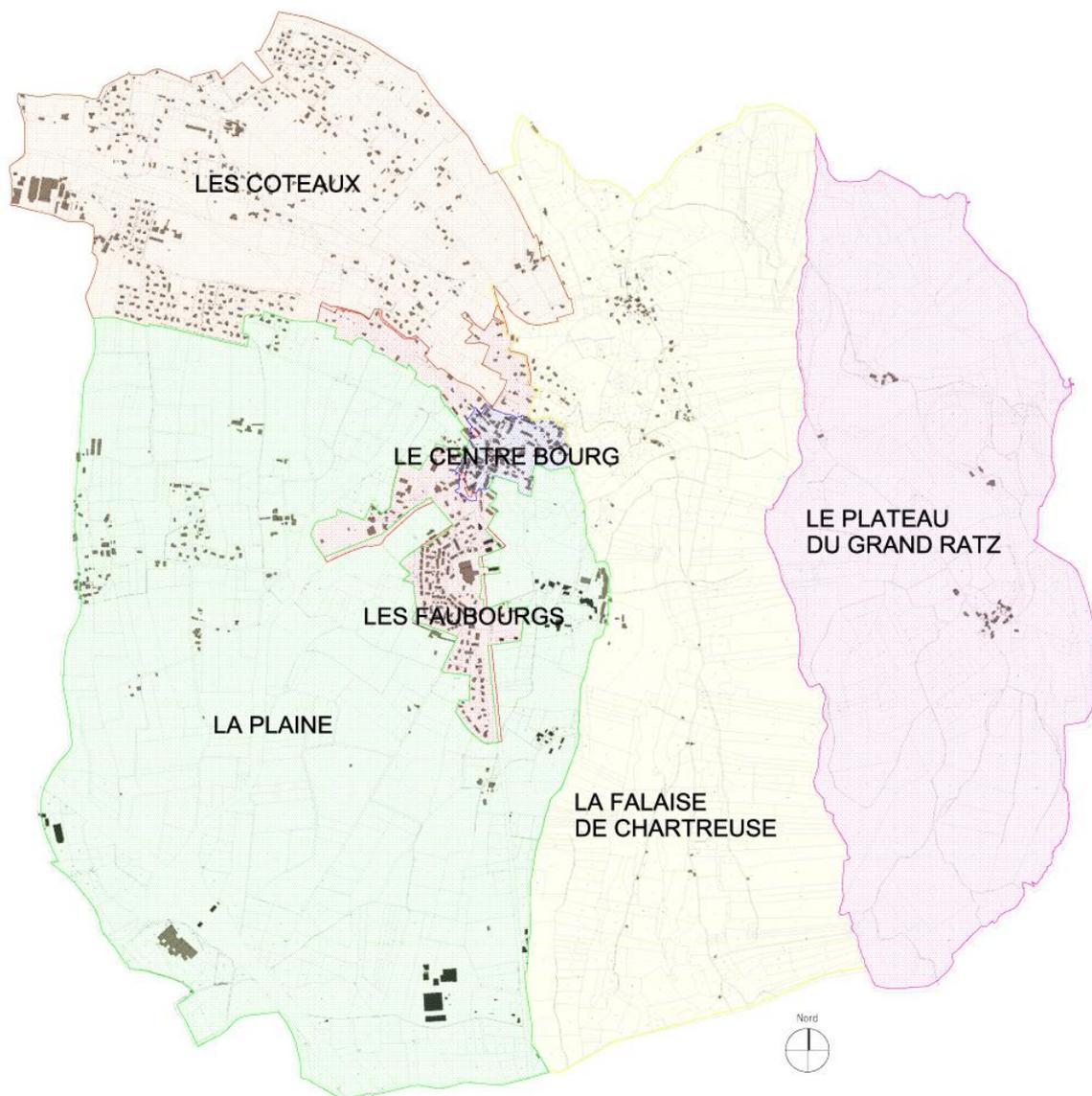
3 - CARACTERISTIQUES ET FONCTIONNEMENT DES SECTEURS

3-1- Découpage des secteurs

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

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

DIAGNOSTIC TERRITORIAL : DECOUPAGE DES 6 SECTEURS



3-2- LE CENTRE BOURG

3-2-1- Situation

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

D'un point de vue purement géographique, le centre bourg de La Buisse se situe au centre de la commune, en limite Nord-Est de la partie plaine.

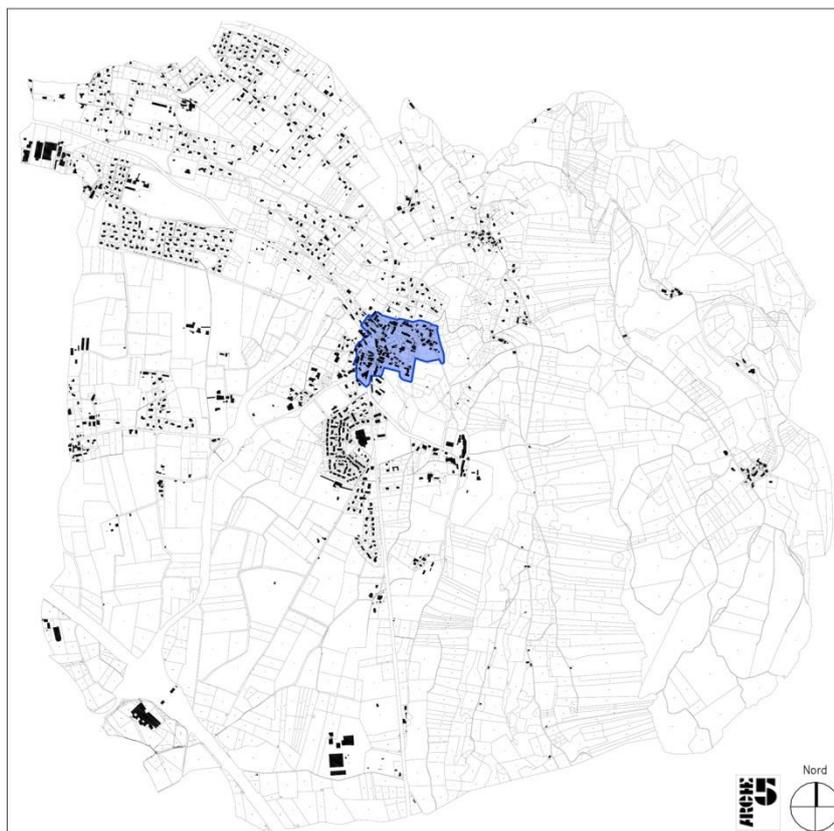
Dans sa partie basse, il est aujourd'hui traversé par la nationale qui malgré des aménagements de qualité crée une certaine coupure dans l'entité centre bourg, ne serait-ce que par son gabarit.

Traversé par des axes de desserte à l'échelle du grand territoire d'une importance croissante au cours du temps, le centre bourg de La Buisse n'a pas échappé à la constitution de tissus de faubourgs le long de ces axes.

Dans cette partie, nous avons tenté d'isoler les tissus hypercentraux, d'où une délimitation au plus proche des tissus denses.

Ainsi, le centre bourg est délimité :

- A l'Est par le relief important de la Chartreuse,
- Au Nord par les faubourgs et le relief,
- Au Sud et à l'Ouest par les faubourgs et la plaine.



Elements singuliers de ce secteur

Passage piéton dans le tissu dense



Cheminement piéton dans la pente

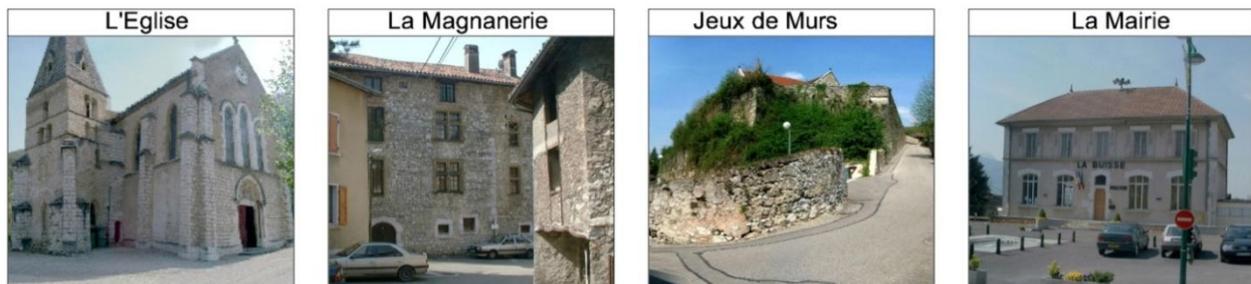
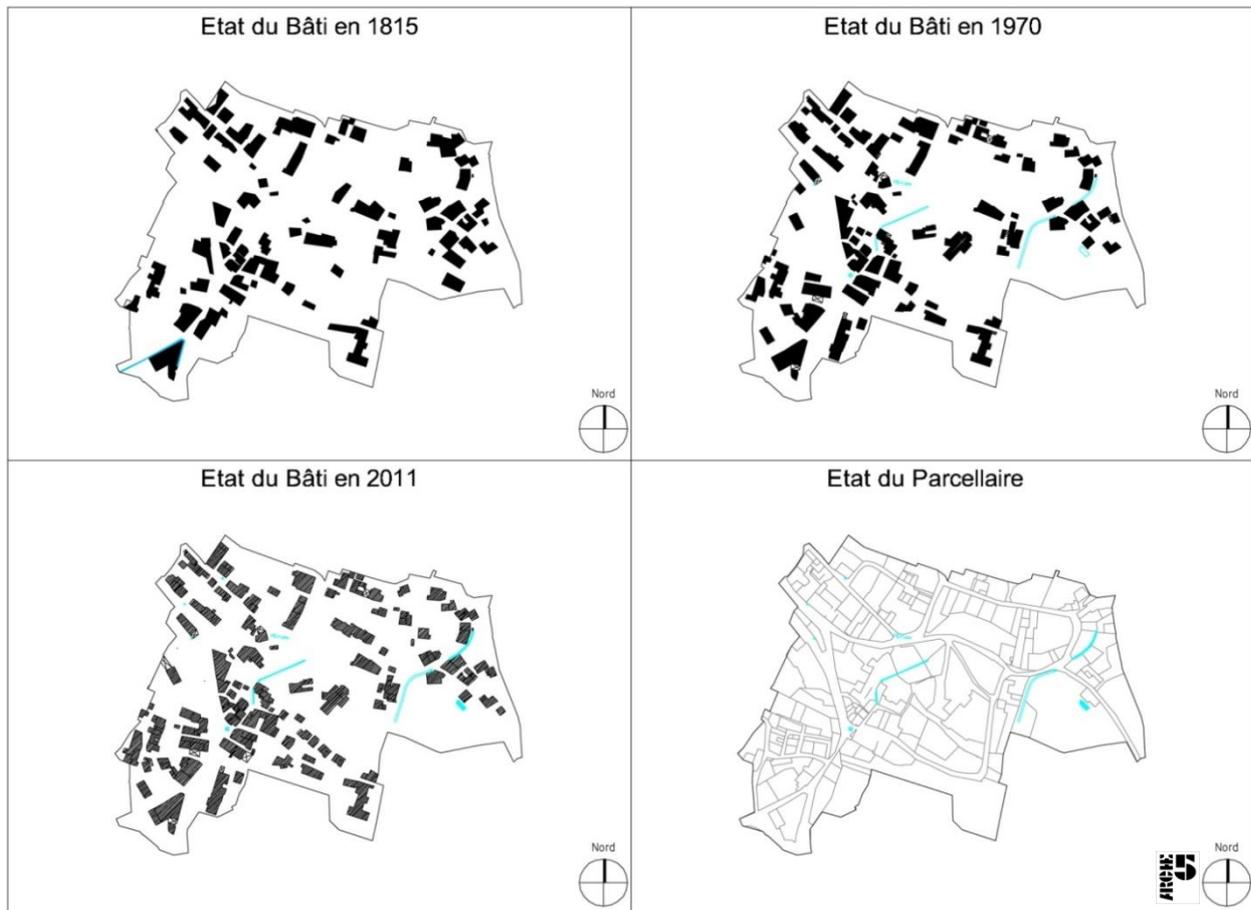


3-2-2- Développement

Aussi loin que remontent les plans cadastraux, on note une occupation importante de cette entité du centre bourg.

Si la comparaison des trois étapes (1815, 1970, 2011) ne nous apprend rien de plus que l'historique quant au développement originel (plateforme autour de l'église uniquement au Moyen-Age) si ce n'est l'extension de l'Eglise, elle nous permet toutefois de visualiser quelque peu les évolutions du réseau viaire structurant depuis le début du XIX^{ème} siècle avec notamment :

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



3-2-3- Forme urbaine

Tissu dense, le centre bourg s'est essentiellement constitué sur le mode de la ville rue à plat ou dans la pente. Cette forme urbaine construisant l'alignement de l'espace public de manière plus ou moins continue constitue donc la caractéristique principale de ce secteur.

Avec les quelques constructions récentes on peut noter de nouvelles formes urbaines avec notamment l'immeuble rue de la Magnanerie de type plan masse sans réel rapport à la rue ainsi que quelques pavillons installés au cœur de leur parcelle.

Sur le plan parcellaire on repère assez bien les secteurs de construction dense le long des voies sur de petites parcelles par opposition aux cœurs d'îlots souvent constitués d'espaces végétaux de plus grande taille.

3-2-4- Structure paysagère

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

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

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

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

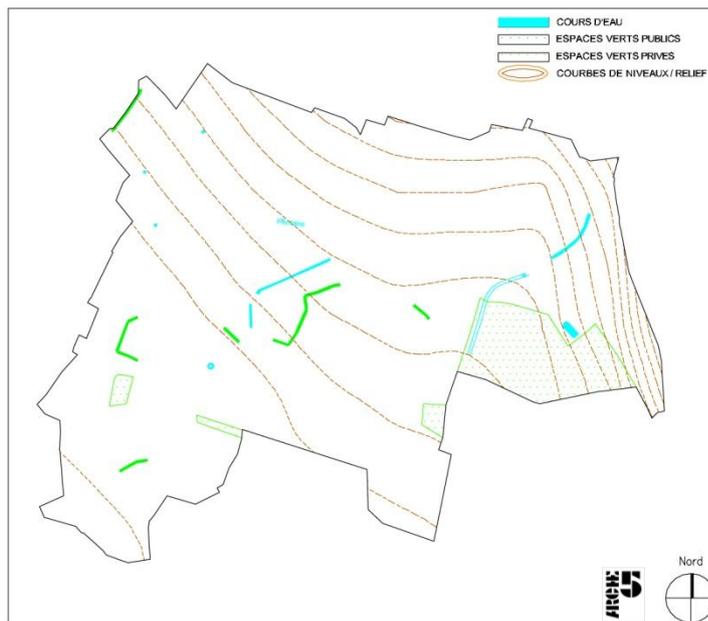
- Les vues panoramiques sur le grand paysage depuis le parvis de l'Eglise Saint Martin en position de belvédère, les ruptures d'alignement sur les rues horizontales ou encore depuis les escaliers reliant les quartiers hauts aux quartiers bas de la commune.
- Des espaces publics aux abords des équipements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

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

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



Vue panoramique depuis le parcours piéton en escalier



Une confluence dissimulée



Contribution du végétal privatif



Place de l'Eglise



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



3-2-4- Structure dans le grand paysage

L'implantation du centre bourg et la préservation de sa forme bâtie offrent aujourd'hui une intégration dans le grand paysage de qualité. Cette qualité est assurée par des implantations cohérentes au regard des courbes de niveaux, l'absence d'éléments émergents déstructurant et une homogénéité des volumes, des couleurs de toits et de façades.

La photo ci-dessous montre l'importance de la forme urbaine à créer pour préserver cette vue mais aussi la qualité de cette entrée de ville.



Vue depuis la déviation

3-2-5- Hiérarchie du réseau viaire

Développé à l'origine autour de la rue de la Grande Montée franchissant les courbes de niveaux dans la plus grande pente, le centre de La Buisse est depuis le début du XIX^{ème} traversé dans sa partie basse par la RD1075 qui jusque vers 1841 prenait la direction de Voiron par la rue du Couvent.

Ainsi, la partie basse du bourg est en relation directe avec cette infrastructure à l'échelle du grand territoire, tandis que les parties hautes y sont reliées en deux points :

- 1 carrefour à feux complet pour la rue du Couvent face à la place de la Mairie,
- 1 carrefour pour la rue du Moulin.

Situé géographiquement au cœur de la commune, le centre bourg est également assez bien relié au reste du territoire qu'il s'agisse de la plaine, des coteaux ou de la falaise, et ce grâce à 5 voies :

- La rue du Couvent en direction des coteaux, de Coublevie et St Jean de Moirans,
- La rue de la Grande Montée en direction du plateau de La Buisse et de Coublevie mais également du hameau des Combes accroché à la falaise,
- La RD120 et le chemin de l'Eygalière en direction de la Plaine et même de St Jean de Moirans pour le premier via un carrefour avec le contournement de La Buisse.
- Le chemin de la cascade en pied de falaise qui conduit au nouveau cimetière, au secteur des Thermes et à la carrière Balthazard et Cotte.

Malgré les contraintes de pente importantes, le centre bourg de La Buisse s'organise autour d'un système viaire maillé de qualité permettant une desserte fine des différentes parcelles et réduisant ainsi à quelques exceptions les accès privatifs.

Constitué par des rues étroites et parfois très en pente, ce système permet la **mixité des usages** sur le thème du « respect d'autrui », piétons, cycles, stationnements, accès et circulation automobile se retrouvant souvent regroupés dans un espace rue de 5 à 6m de large sans délimitation spécifique.

Ce système maillé est complété par des cheminements piétons, pour la plupart en escaliers, permettant de raccourcir les distances d'autant plus épuisantes et longues à parcourir pour le piéton qu'elles se situent dans la pente.

La place de la Mairie le long de la RD1075



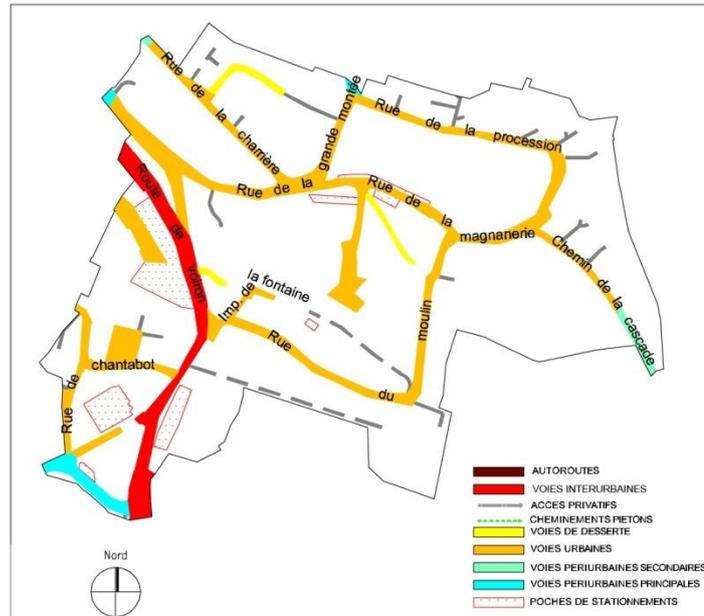
La rue du Moulin dans la pente



Rue de la Procession en belvédère



Des cheminements piétons



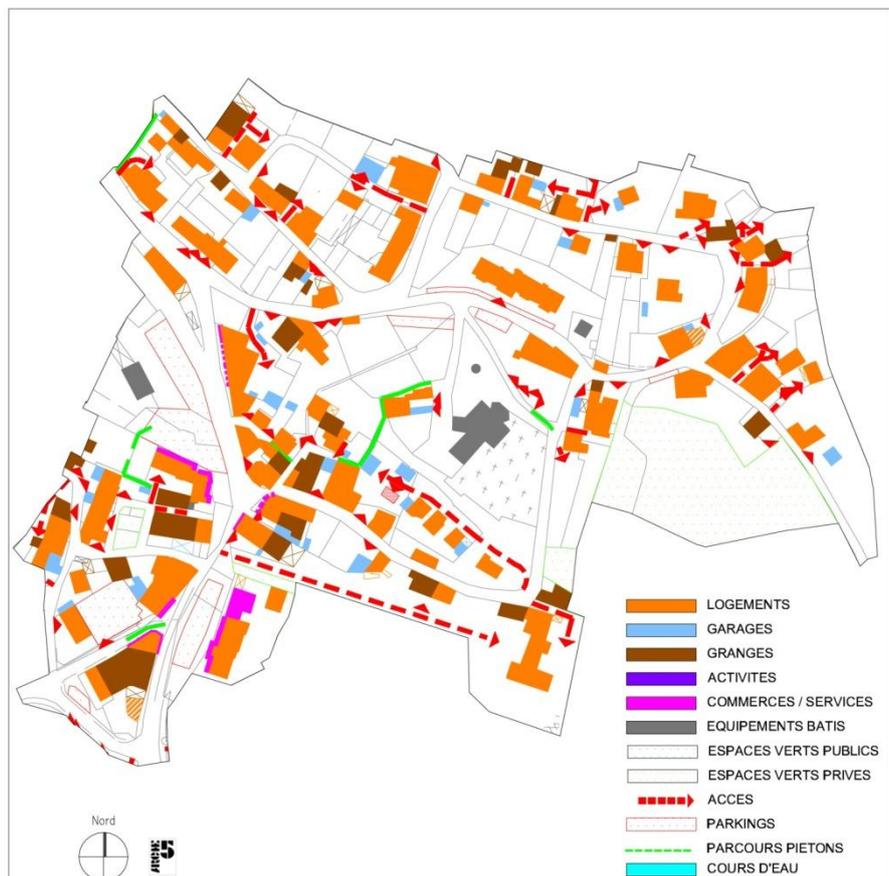
3-2-6- Fonctionnement urbain du secteur

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

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

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

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



Même si la lecture des plans laisse apparaître une faible densité dans la deuxième entité morphologique, la construction de la limite privé / public par des murs et la pente confèrent aux voies une physionomie très urbaine tout en permettant des vues intéressantes sur le grand paysage.

Seule la RD1075, par son gabarit très large au regard du reste du réseau viaire apparaît comme une intruse.

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

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



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



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



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



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

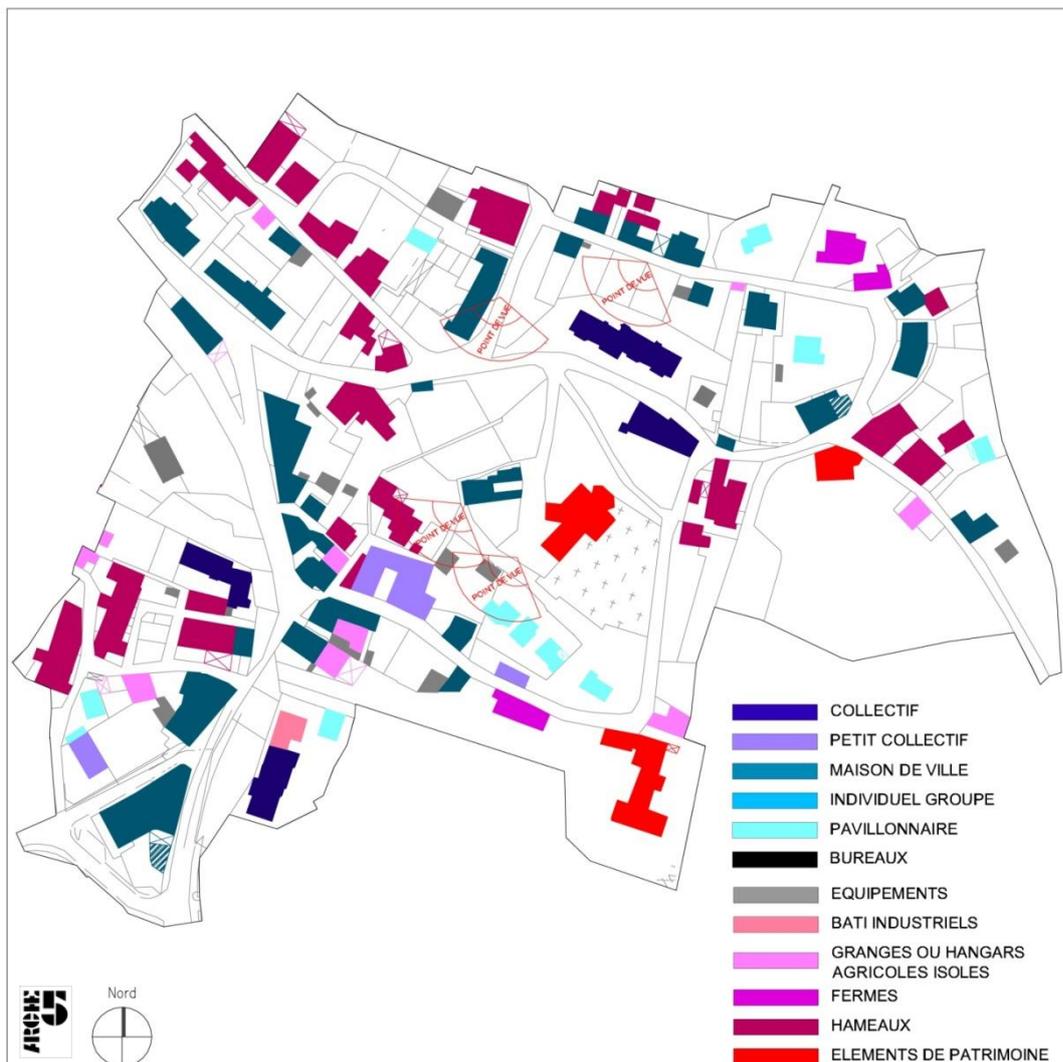
Sur le plan bâti, on peut noter quelques éléments étrangers au contexte construit de cette entité :

- L'immeuble rue de la Magnanerie qui, avec son implantation au milieu de sa parcelle dégageant des jardins privatifs en rez-de-chaussée sur la rue, affiche un type plus périphérique qu'urbain et accroît le caractère indéfini de l'espace autour de l'Eglise,
- Les pavillons posés au milieu de leur parcelle au Nord et au Sud de la rue de la Procession qui ne contribuent en rien à la construction de l'alignement, excepté le mur de clôture de la villa au Sud,
- L'ensemble «galette commerciale» et logements sur commerces, ainsi que la villa en arrière-cour situés en entrée Sud de type périphérique
- Dans une autre dimension, le manoir de Galbert qui joue sur deux tableaux : centralité avec sa participation à la construction de l'alignement de la rue du Moulin, et élément de patrimoine installé au cœur de sa propriété magnifique pour son mode d'accès principal.

3-2-7- Typologies bâties

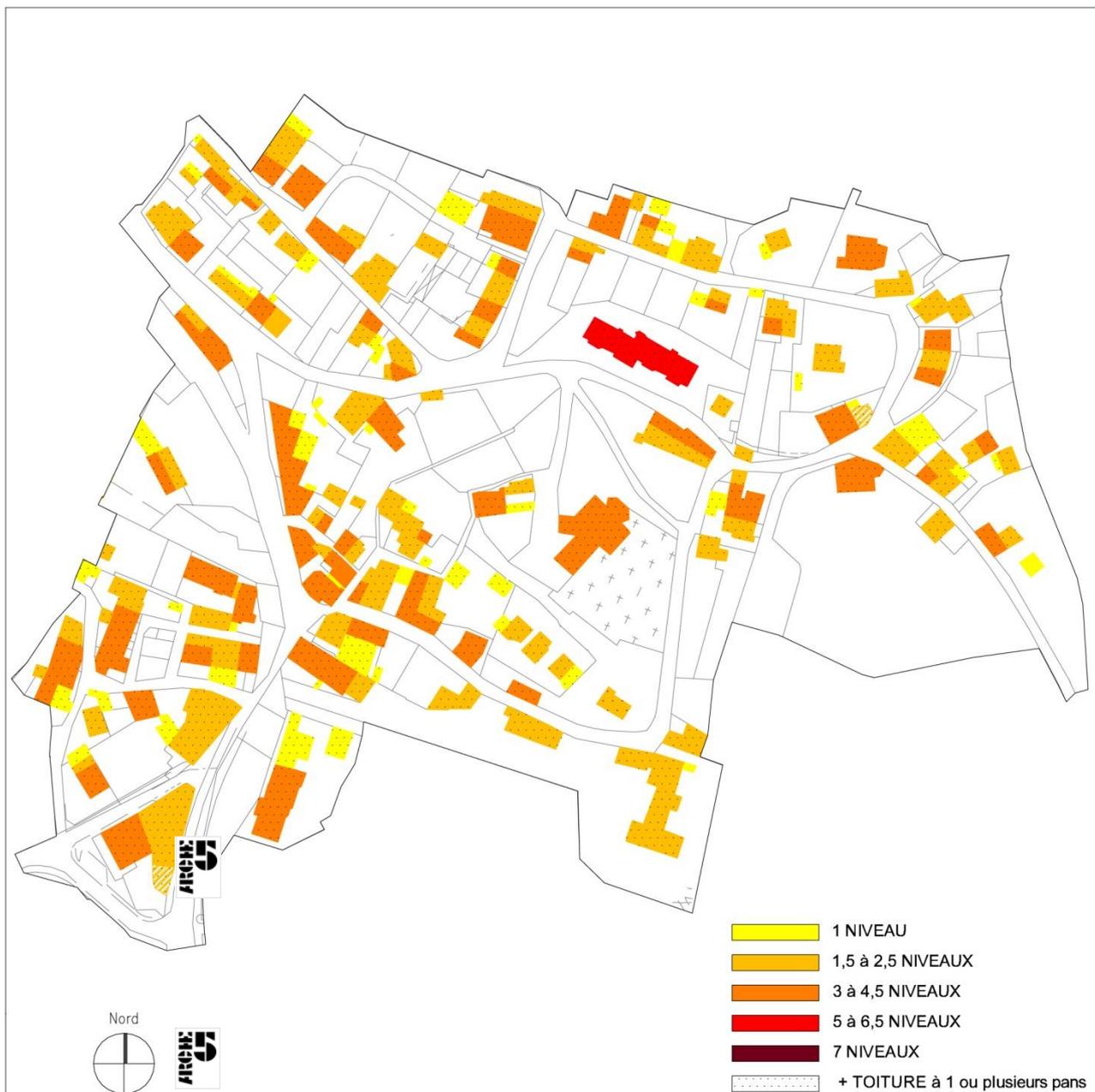
Malgré une morphologie urbaine assez homogène, le centre bourg de La Buisse révèle une certaine variété des typologies bâties constituées à la fois de :

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



3-2-8- Hauteur du bâti

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



3-2-9- Les implantations du bâti

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

Des implantations à l'alignement, principales formes



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



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



3-2-9- Conclusion

Synthèse

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

Pistes de réflexion :

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

3-3- LES FAUBOURGS

3-3-1- Situation

Traversé par des axes de desserte à l'échelle du grand territoire d'une importance croissante au cours du temps, le centre bourg de La Buisse a vu se constituer une épaisseur urbaine de type faubourg le long de ces axes.

Toutefois, au regard du relief particulier de la commune et à l'implantation du centre bourg par rapport à ce relief, cette première épaisseur urbaine se matérialise par 4 branches, et non par une couronne cernant le tissu dense, organisées le long de voies reliant le centre bourg au reste de la commune ou au grand territoire.

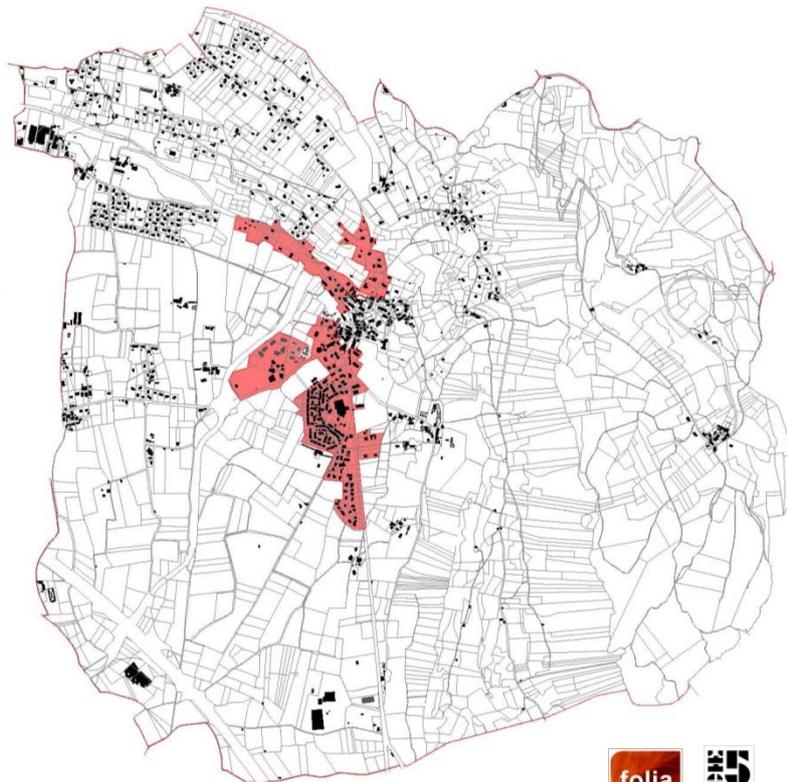
Ainsi, le faubourg Nord se développe le long des rues de la Grande Montée, de la Charrière et du Couvent et de la RD1075 en direction de Voiron.

Il est délimité au Nord par les coteaux de La Buisse, à l'Est par la falaise de la Chartreuse, au Sud par le Centre Bourg et à l'Ouest par la plaine de La Buisse.

Le faubourg Sud quant à lui se développe le long du CD120 en direction de Saint Jean de Moirans et de la RD1075 en direction de Grenoble.

Il est cerné par la plaine sauf dans la partie Nord où il vient rencontrer le centre bourg.

<p>Elements singuliers de ce secteur</p> <p>Le faubourg Nord une entrée de ville très végétale plus dédiée à l'habitat</p> 
<p>Le Faubourg Sud une entrée de ville plus tournée vers les activités</p> 

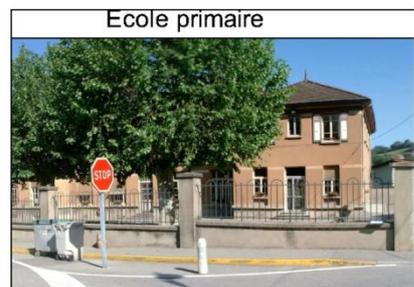
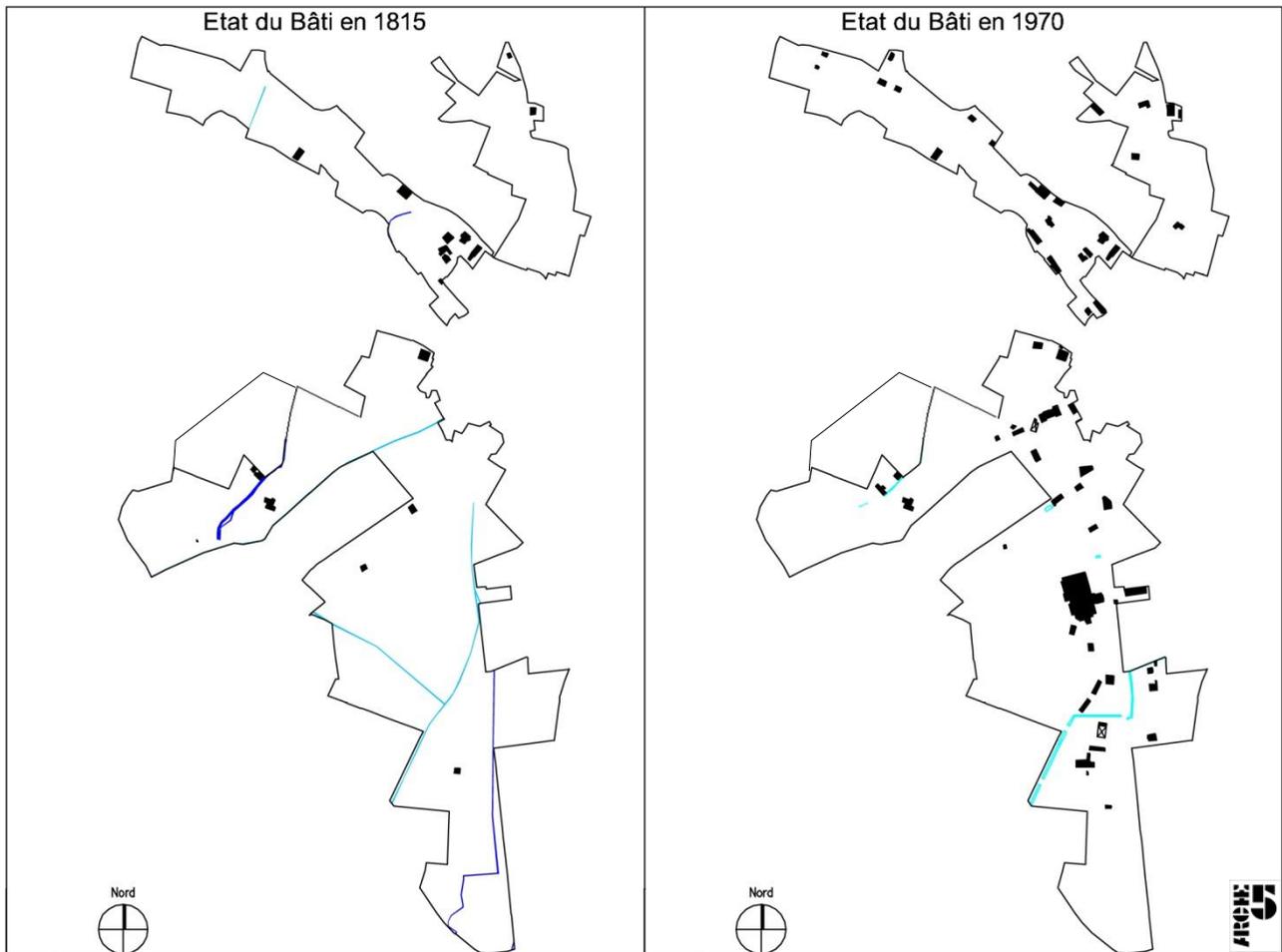


Les faubourgs vus depuis la falaise du Grand Ratz



3-3-2- Développement

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



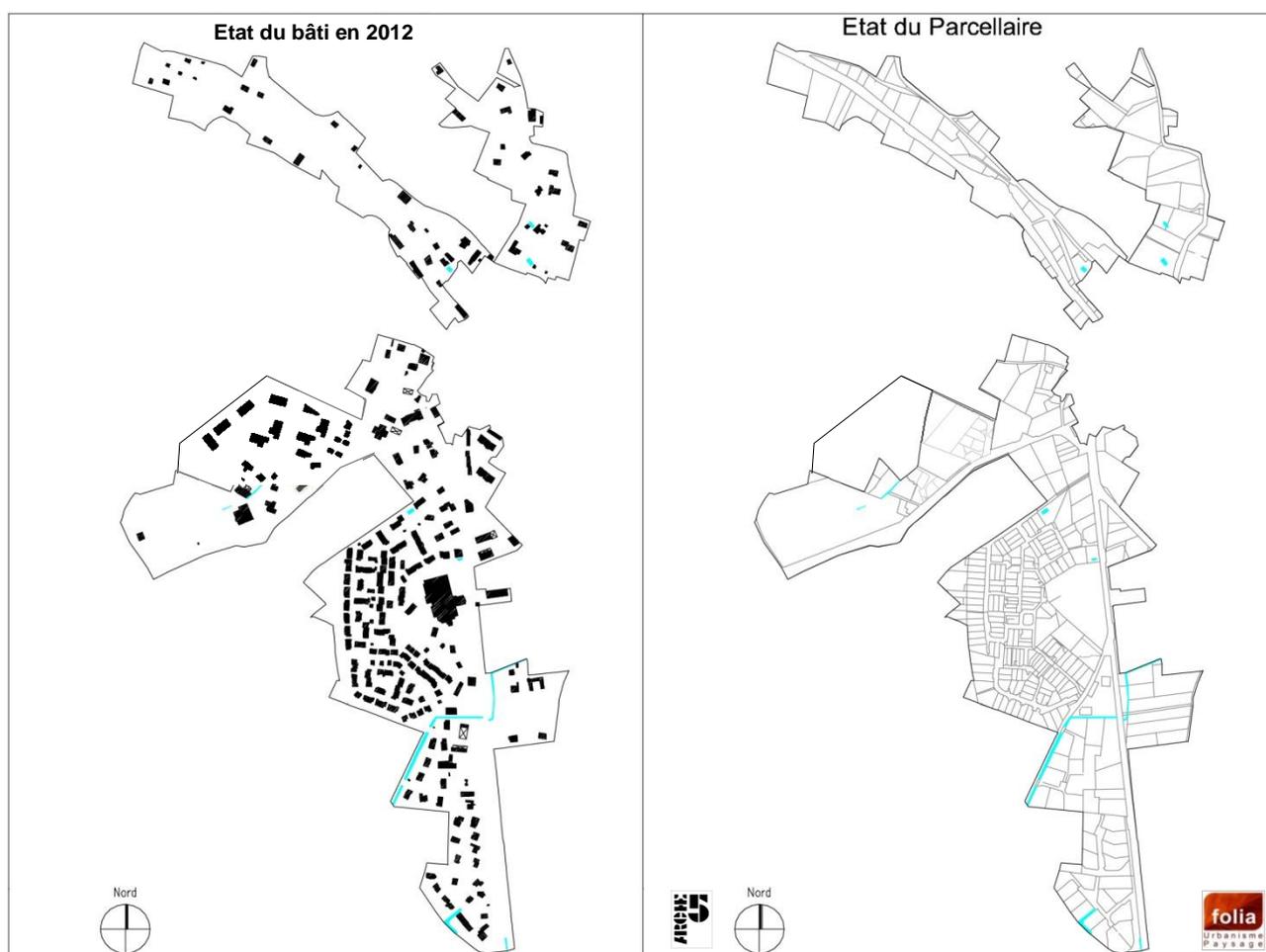
Ainsi, sur le cadastre Napoléonien, les secteurs de faubourgs sont quasiment déserts. Les seules implantations sont des granges ou fermes dans la plaine et des premières constitutions de faubourg le long des rues de la Charrière et du Couvent, cette dernière constituant le tracé de la RD1075 de 1800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

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

C'est en fait au cours des 25 dernières années que l'image des faubourgs de La Buisse que l'on connaît aujourd'hui s'est affirmée.

Autours des 5 voies irriguant les 2 branches de la partie Nord se développe un mode d'urbanisation pavillonnaire diffus implanté dans la pente au bout de voies de desserte privées souvent très sinueuses.

La branche autour du CD120 en relation directe et aisée avec le centre bourg devient le secteur de prédilection pour les équipements publics tandis que la dernière branche autour de la RD1075 au Sud grignote des parcelles agricoles de plus ou moins grande importance pour installer des opérations de lotissement avec notamment Pré Rambaud et son habitat groupé organisé autour d'un système viaire complexe ou des lotissements pavillonnaires sur voies en impasse et villas implantées au cœur de grandes parcelles.



Ainsi, on a aujourd'hui une constitution de faubourg selon 4 branches assez spécialisées :

- Au Nord et Nord-Ouest l'habitat exclusivement
- A l'Ouest les équipements
- Au Sud l'habitat et quelques activités

3-3-3- Forme urbaine

De ces différents modes d'urbanisation successifs résultent des formes urbaines variées:

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

3-3-4- Structure paysagère

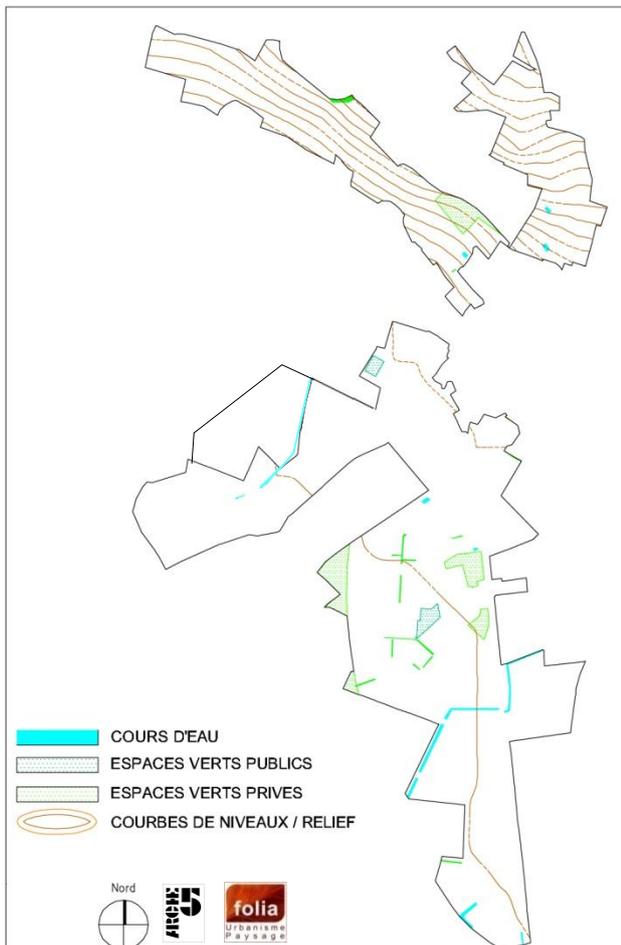
Les faubourgs de La Buisse sont implantés sur deux sites assez différents.

Le faubourg Nord

Sa première caractéristique est d'être entièrement localisée dans une pente assez soutenue, d'où un étagement des constructions dans la pente selon deux types d'organisation :

- En dessus et en dessous des voies peu en pente telles que les rues de la Charrière et du Couvent ou la RD1075
- Au cœur des premières pentes verdoyantes des coteaux à l'Ouest de la rue de la Grande Montée.

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



Sa seconde particularité est d'être installé dans l'écrin de verdure de la Chartreuse qui lui confère une ambiance paysagère verdoyante à laquelle s'ajoutent de magnifiques parcs privés comme celui de la maison Balthazard rue de la Charrière par exemple.

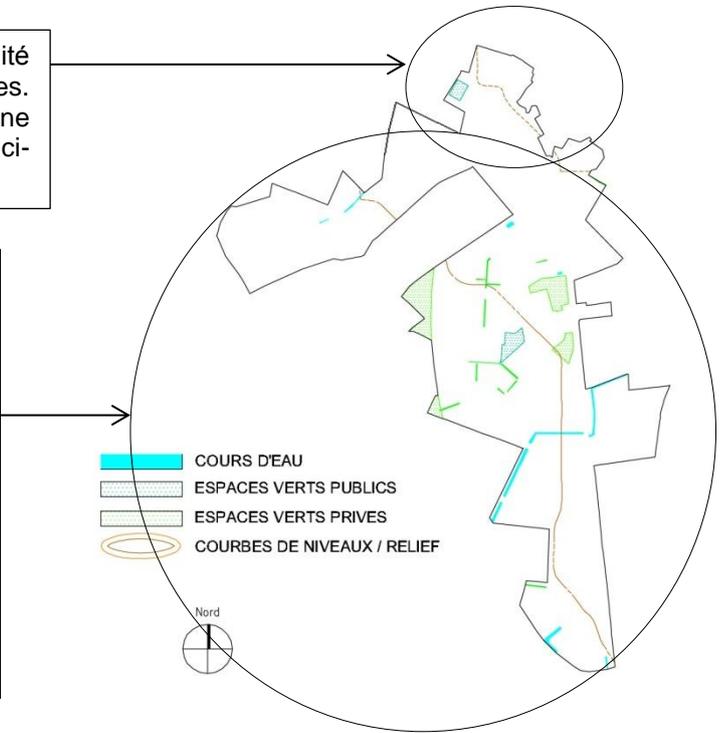
Si ces caractéristiques topographiques et végétales lui permettent une insertion très discrète dans les vues depuis la plaine, elles ne suffisent pas à l'estomper dans les vues panoramiques depuis la falaise du Grand Ratz.

Le faubourg Sud

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

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

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



3-3-5- Hiérarchie du réseau viaire

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

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



La rue de la Grande montée desservant des accès privés



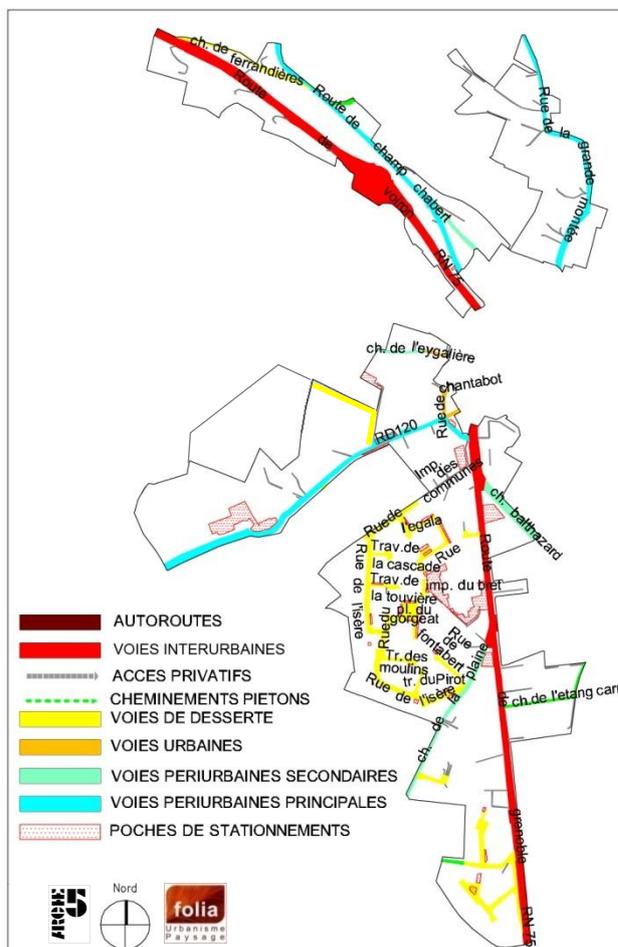
Des voies construites par le végétal



Rue piétonne du Pomarin



Résidence du Stade



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

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

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

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

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

Le faubourg Sud compose avec ses modes d'urbanisation :

Les premières installations le long de la RD1075 ou le secteur d'équipements sur le CD120 s'organisent autour de ces infrastructures sur lesquelles ils viennent chercher leurs accès sans pour autant construire l'espace public, sauf peut-être au niveau des écoles.

La dernière vague d'urbanisation résidentielle s'organise, elle, autour de systèmes viaires de desserte introvertis faits d'impasses sinueuses, qui même s'ils prennent naissance sur la RD, la font très vite oublier par leur traitement : rues étroites, chicanes, stationnements sur voiries...

A noter toutefois le maillage, certes sinueux, entre le CD120 et le chemin de la Plaine dans la partie Ouest de Pré Rambaud.

Il ressort de ces fonctionnements un traitement très périphérique des voies ne semblant pouvoir recevoir en façade que des garages, des poches de stationnements, des haies végétales de protection ou des accès reportant en second plan les habitations

3-3-6- Fonctionnement urbain du secteur

LE FAUBOURG NORD



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

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

Elles ont par ailleurs mis en évidence le rond-point entre la RD1075 et le contournement de La Buisse comme lieu de changement d'usage et de morphologie urbaine. Très verdoyant et peu dense, ce secteur matérialise une transition rapide entre le centre bourg et la végétation qui l'entoure ou les plateaux de La Buisse et Coublevie.

En effet, à l'exception de quelques amorces d'alignement le long de la RD1075 et des rues de la Charrière et du Couvent dans l'immédiate proximité du centre, cette entité n'a de faubourg que l'installation de constructions le long d'axes structurant, la mixité fonctionnelle ou les thématiques industrielles ou commerciales notamment étant inexistantes.

LE FAUBOURG SUD- LA BRANCHE OUEST

La branche Ouest du faubourg Sud reçoit tous les équipements scolaires et sportifs de La Buisse. Mais elle n'en est pas pour autant monofonctionnelle puisqu'on trouve également dans ce secteur 2 fermes et de l'habitat individuel ou collectif.

Espace assez construit à proximité du centre bourg, dans la continuité des tissus denses, il est de plus en plus ouvert en direction de l'Ouest, la dernière occupation avant d'arriver au giratoire avec le contournement de La Buisse étant des terrains de sports, donc sans émergence du sol.



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



Urbanisation le long du Chemin de l'Eygalière



Les équipements scolaires CD 120



Les équipements sportifs le long de la RD 120



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

Si la plupart des constructions de ce faubourg sont desservies par les voies, les accès n'en sont pas moins complexes avec notamment :

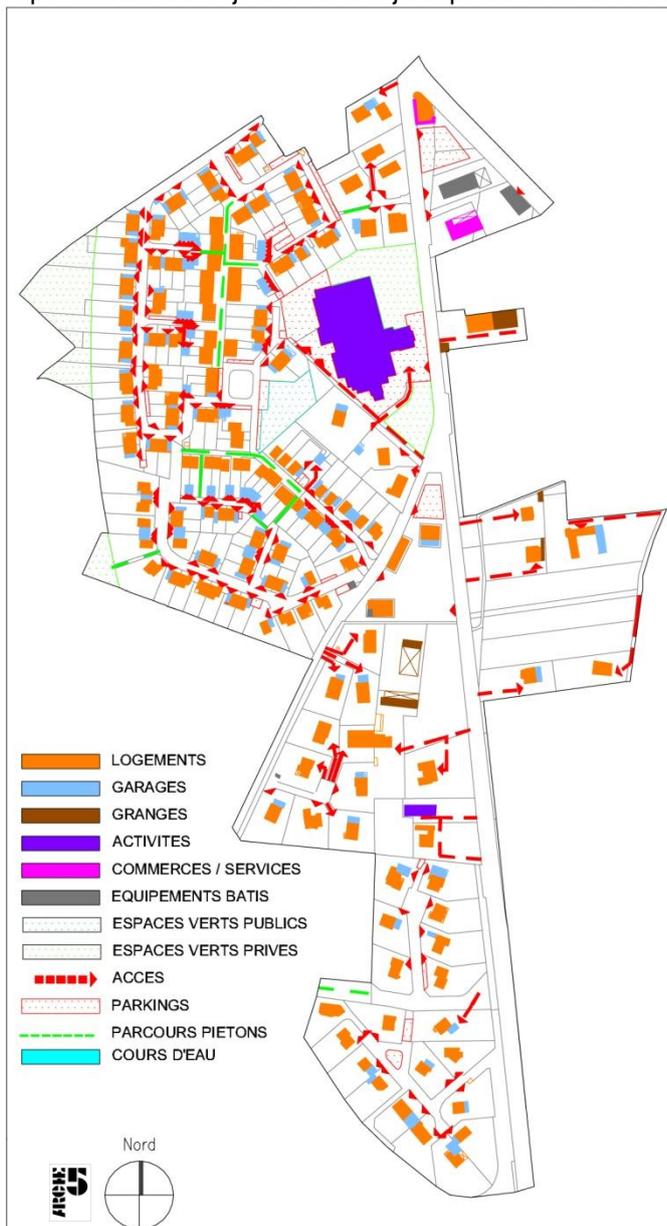
- La cantine scolaire et la salle socio-éducative au bout d'un long chemin d'accès depuis le CD120 qui l'installe à proximité du chemin de l'Eygalière,
- La résidence de la Sure adressant ses bâtiments sur les voies de desserte de leurs garages eux-mêmes en façade sur la RD1075,
- La ferme des Grosses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

LE FAUBOURG SUD- LA BRANCHE SUD

La branche Sud du faubourg Sud développée essentiellement à l'Ouest de la RD1075 n'a de faubourg que le premier développement industriel et agricole en accès direct sur cet axe.

La seule typologie de faubourg de ce secteur étant le garage à l'angle du chemin Balthazard et de la RD1075, soit à la rencontre des 2 tracés successifs de la RD dans ce secteur.

Le gros développement de cette branche Sud, on l'a vu, s'est fait sur le mode habitat isolé, en lotissement ou groupé définissant aujourd'hui une juxtaposition de tissus introvertis sans liens entre eux.



Les individuels groupés de Pré Rambaud

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

Les lotissements pavillonnaires

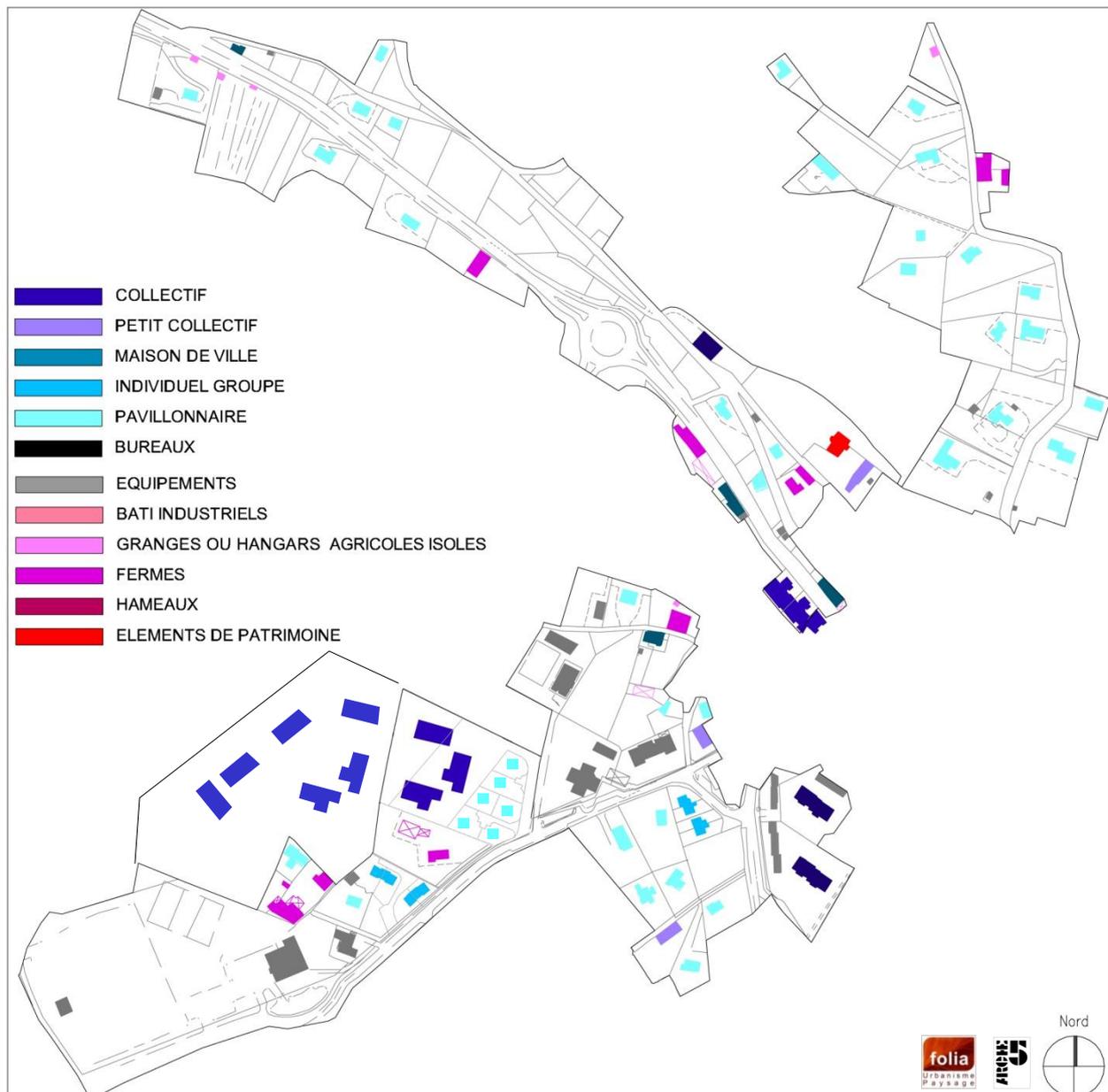
Desservis principalement par la RD1075, en direct ou sur contre allée, ces lotissements s'organisent sur des voies en impasse avec plateforme de retournement servant parfois de stationnements au centre.

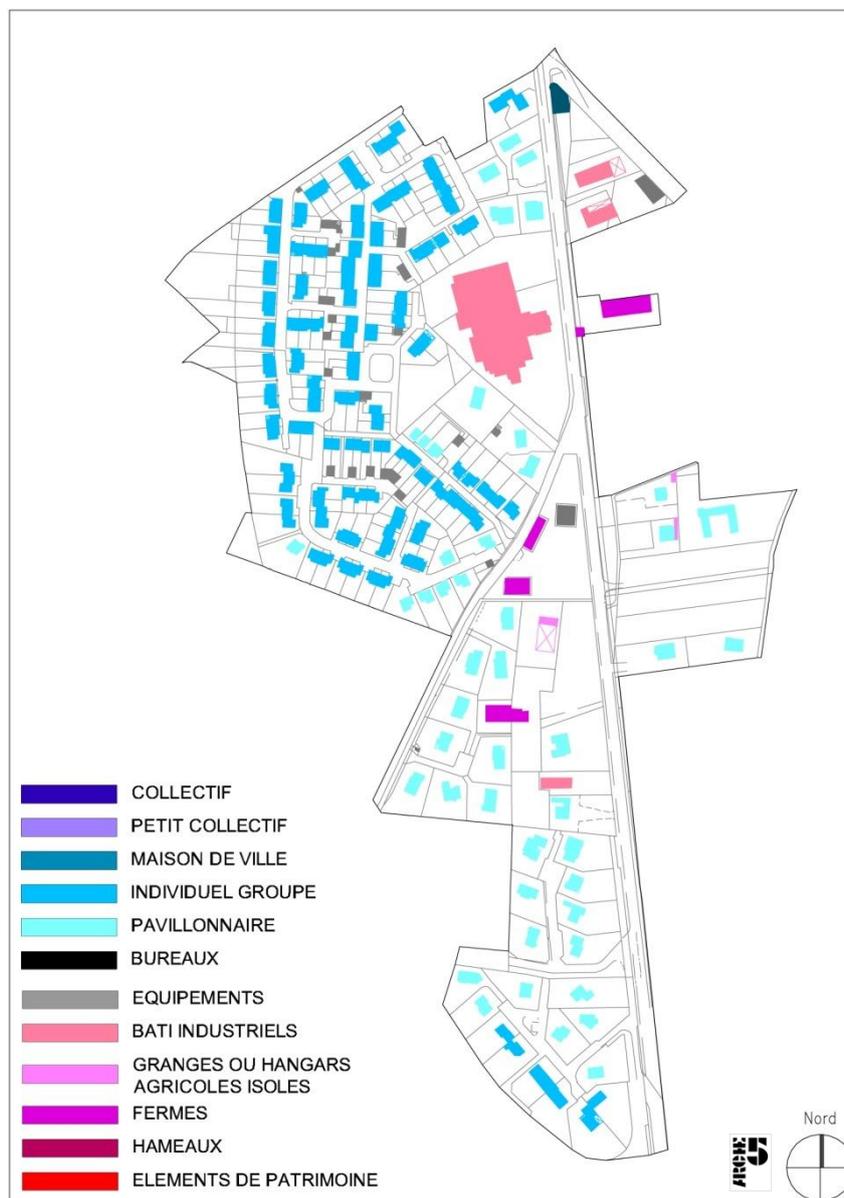
En résumé, un secteur en grande partie voué à l'habitat, construit comme une enclave dans la plaine.

3-3-7- Typologies bâties

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

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





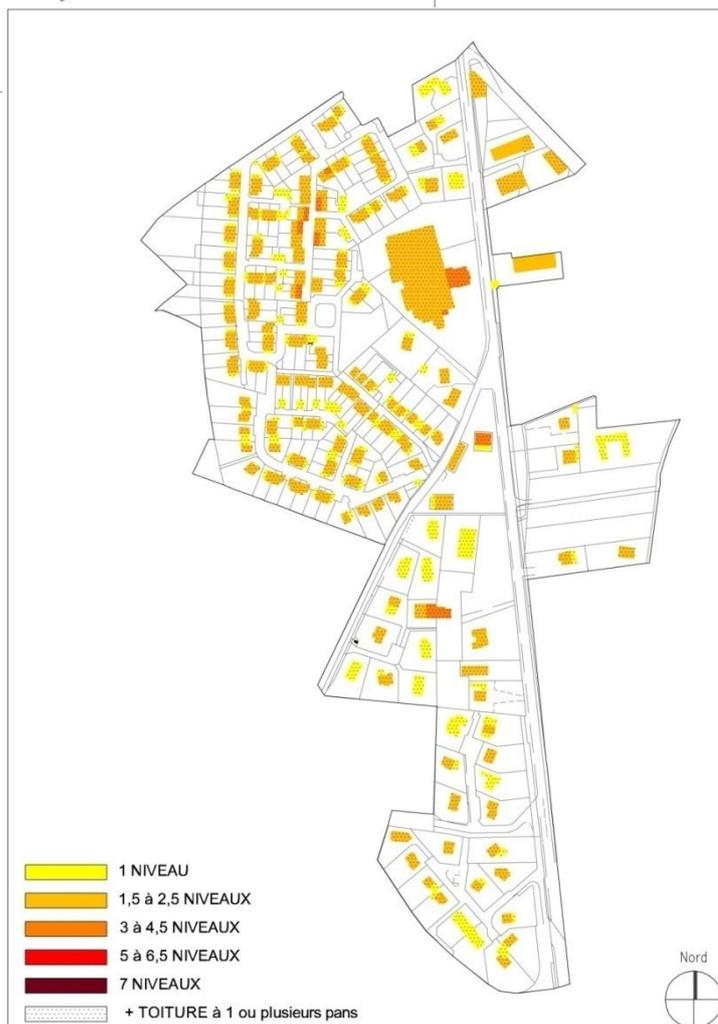
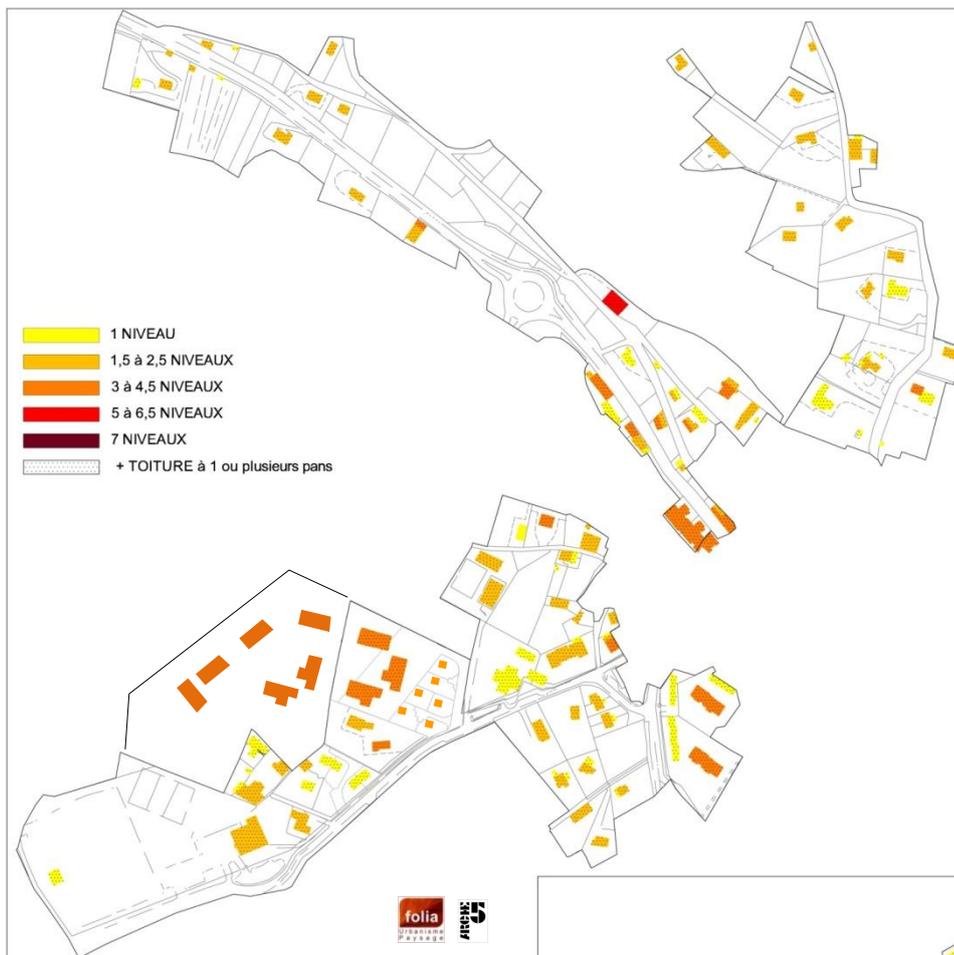
3-3-8- Hauteur du bâti

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

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

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

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



3-3-9- Conclusion

Synthèse

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

Pistes de réflexion

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

3-4- LES COTEAUX

3-4-1- Situation

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

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

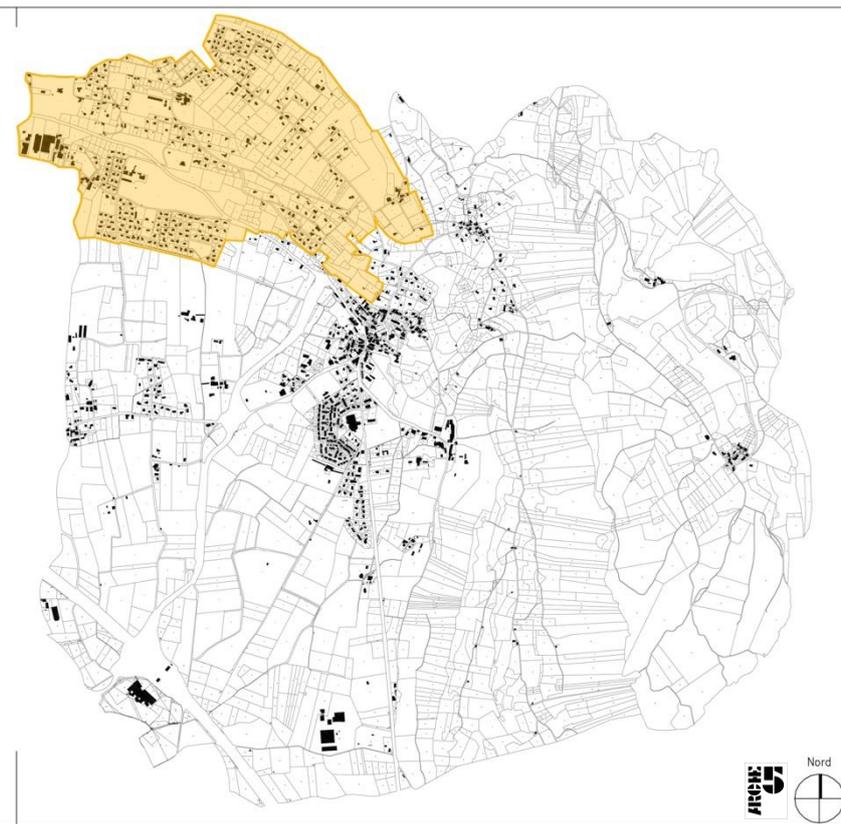
Traversé par des voies de liaison avec les communes alentour de différentes échelles, ce secteur est plutôt bien relié au grand territoire.

Toutefois, bien que traversés par la RD1075, les coteaux y sont à demi connectés :

D'une manière générale, toutes les voies venant des coteaux débouchent en sens unique sortant sur l'infrastructure. Le seul accès depuis la RD1075 se situe au niveau du chemin du Pansu, mais uniquement dans le sens venant La Buisse, les véhicules en provenance de Voiron devant utiliser le rond-point avec la voie de contournement pour se retourner dans le bon sens.

Entité définie par des caractéristiques topographiques, les coteaux sont délimités :

- Au Sud par la plaine de La Buisse et de Saint Jean de Moirans
- A l'Ouest par les coteaux de Saint Jean de Moirans et le plateau de Coublevie.
- Au Nord par le plateau de Coublevie
- A l'Est par la falaise de Chartreuse et le Faubourg Nord.



Elements singuliers de ce secteur

Des éléments de patrimoine



Le chemin de Coublevie très bucolique



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

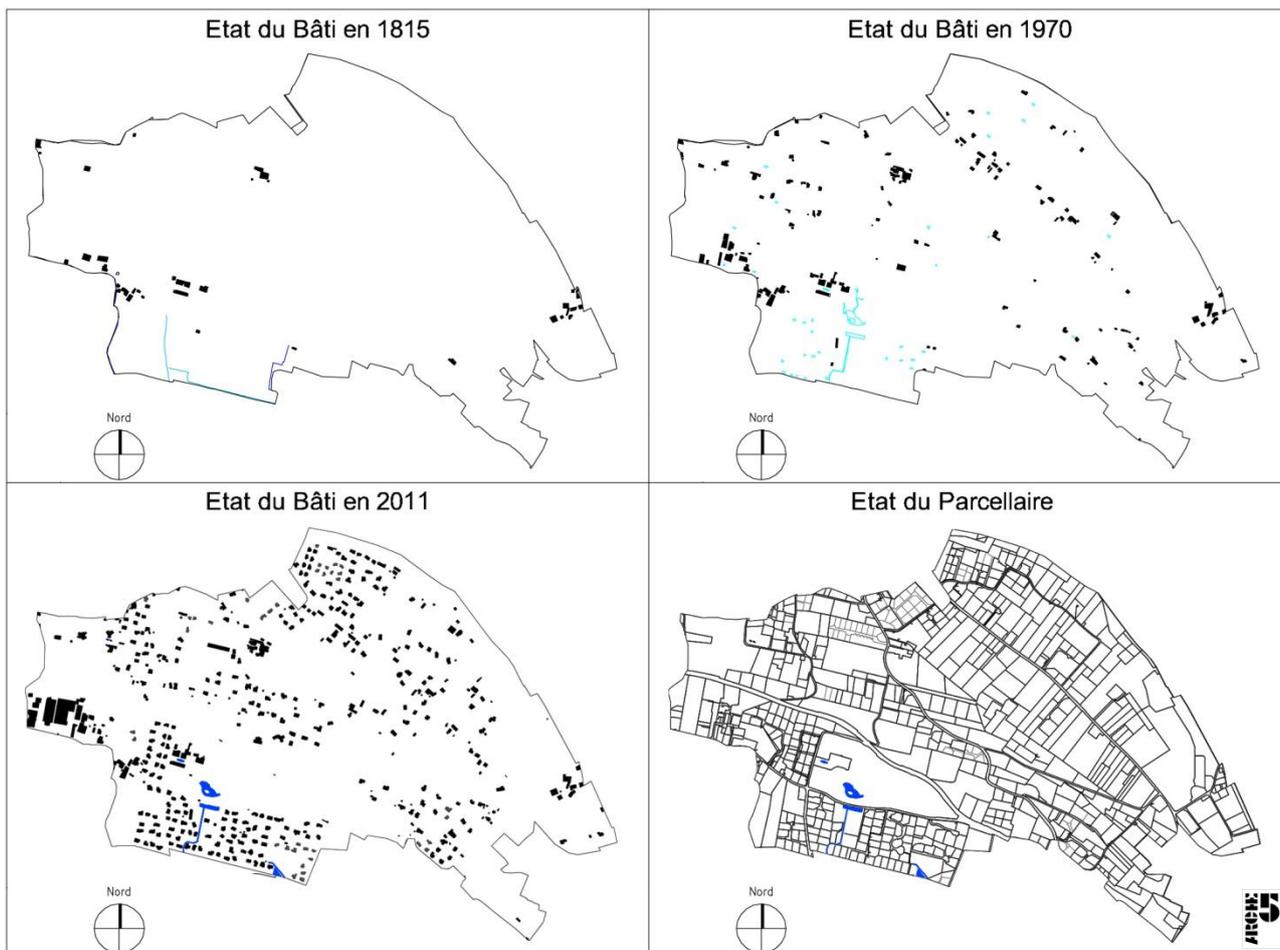


3-4-2- Développement

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

Mais son caractère très végétal, sa pente accessible et son irrigation par de grands axes de communication dans les siècles précédents ont également conduit à la construction de résidences ou de châteaux accompagnés de dépendances d'une qualité exceptionnelle.

Il s'agit de la Maison historique du Pansu, du Château de Monteynard ainsi que ses dépendances, de la maison et de la ferme de Montclos en limite de Saint Jean de Moirans, de la Maison Perrin au milieu de la pente ou du manoir Beaumorier aux Plantées.



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

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

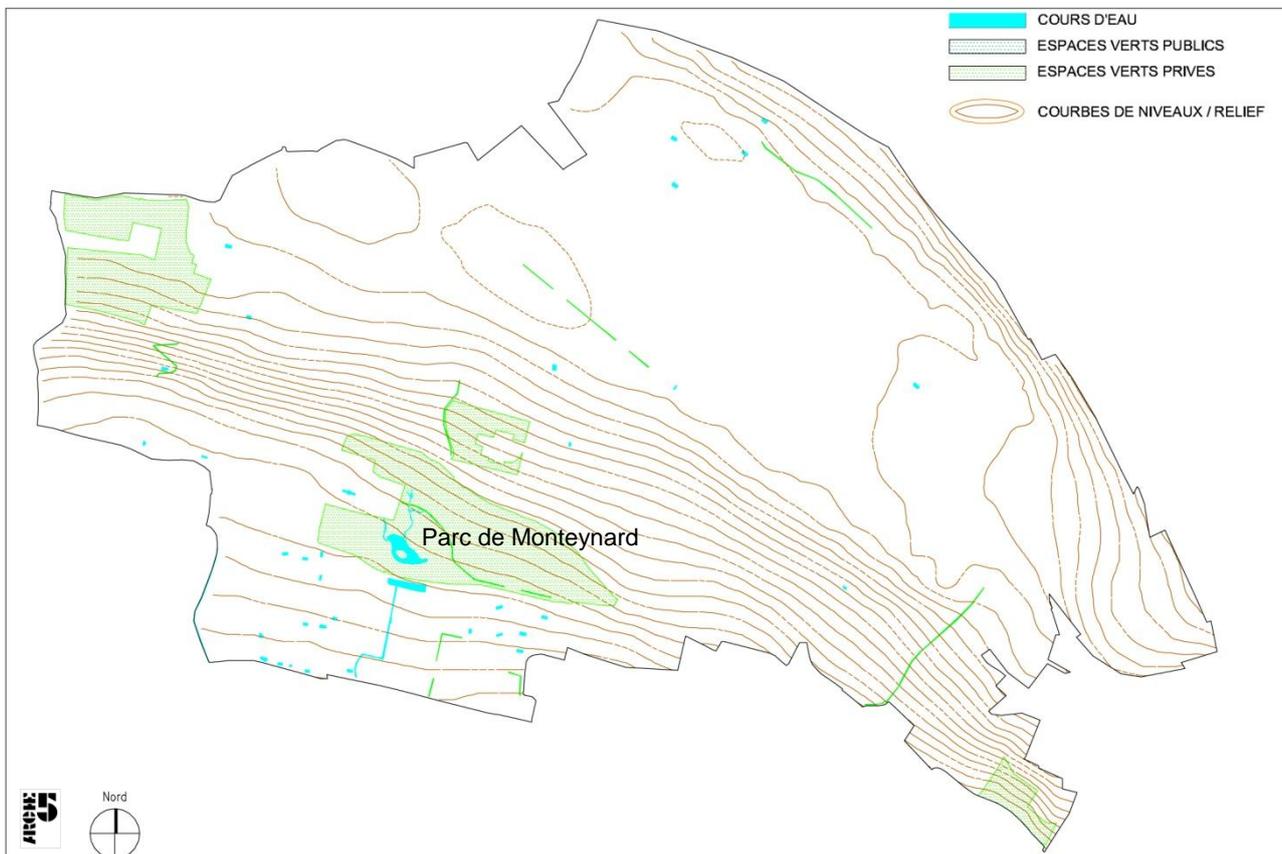
3-4-3- Forme urbaine

A l'image de ses développements successifs, on trouve :

- Des fermes isolées
- Des hameaux fermiers
- Des éléments de patrimoine
- Une zone d'activités
- Du pavillonnaire en lotissement ou diffus.

3-4-4- Structure paysagère

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



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



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

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

Pente plus prononcée de part et d'autre de la RD1075

Très boisée de part et d'autre de l'infrastructure, cette partie constituait encore les terres de prédilection pour la vigne à la moitié du 20ème siècle.

Ces secteurs difficiles d'accès connaissent depuis une cinquantaine d'années une urbanisation pavillonnaire diffuse se transformant en lotissement sur voies en impasses implantées parallèlement aux courbes de niveaux aujourd'hui.

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

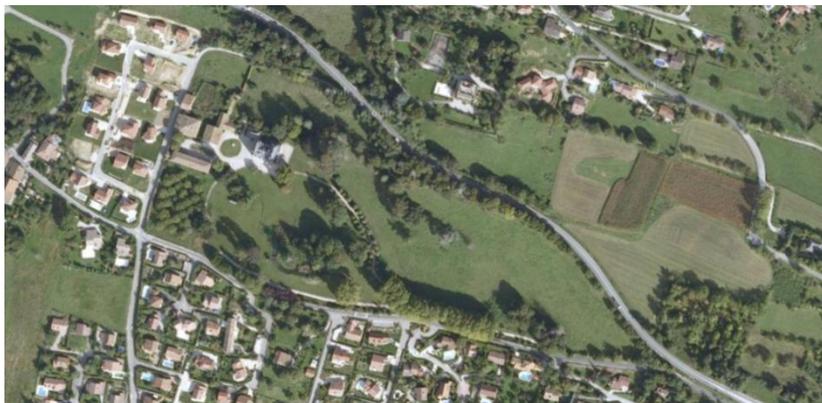
Le plateau du Gros Bois très plat est peu à peu grignoté par l'urbanisation. En contrebas par rapport à la ligne de rupture de pente avec les entités précédentes, ce secteur est assez masqué dans les vues que l'on a depuis les parties basses de la commune.

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

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



Le château et son parc



Vue aérienne du parc (Google maps)

3-4-5- Hiérarchie du réseau viaire

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

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

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

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

La route de Champ Chabert, ancien tracé de la RD1075 de 1800 à 1841, relie le bourg au plateau en traversant longitudinalement le secteur de pente importante. Desserte du hameau fermier de Champ Chabert posé sur un mamelon, elle est aujourd'hui support de développements pavillonnaires diffus sur son pourtour et reçoit les voies de lotissement en impasse.

La route du Gros Bois traverse transversalement en son centre le Plateau du même nom, desservant les fermes originelles, le pavillonnaire diffus ou les voies en impasse des lotissements.

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

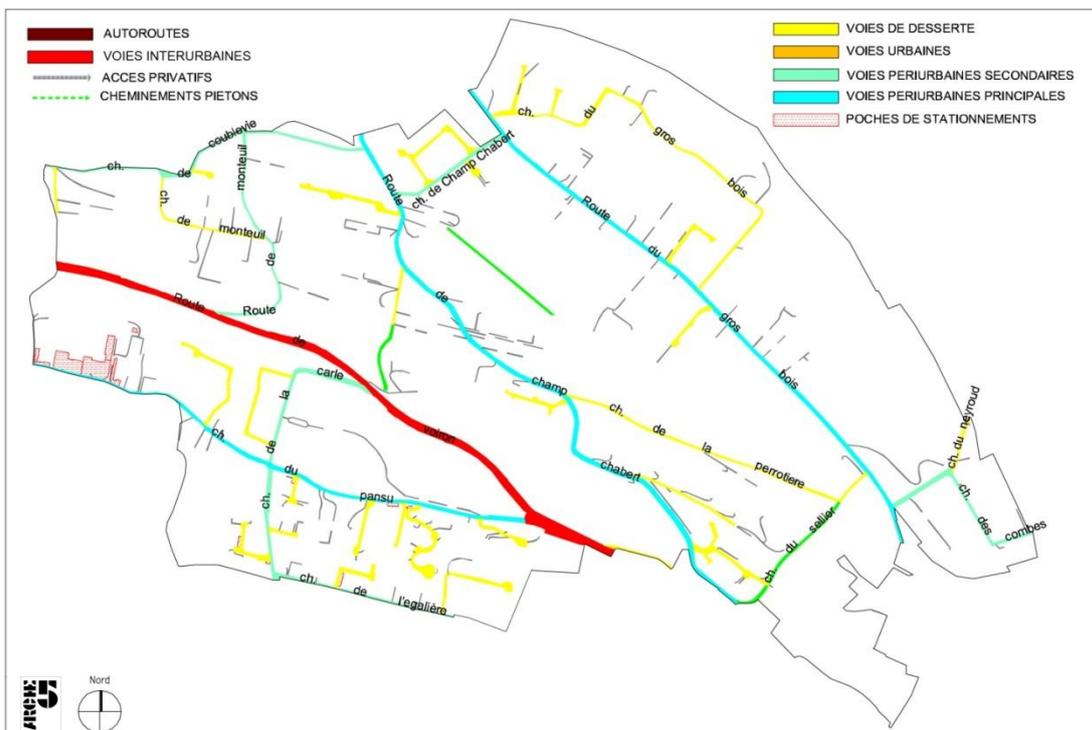
La route du Gros Bois plus ou moins construite selon les sections



Chemin de la Perrotière en Belvédère



Chemin de Monteuil très confidentiel



La RD1075 très paysagée



Le Chemin du Pansu et l'ancien accès du château



Cheminement piéton dans lotissement le Verger du Château



Desserte et stationnements de la zone d'activités du Pansu



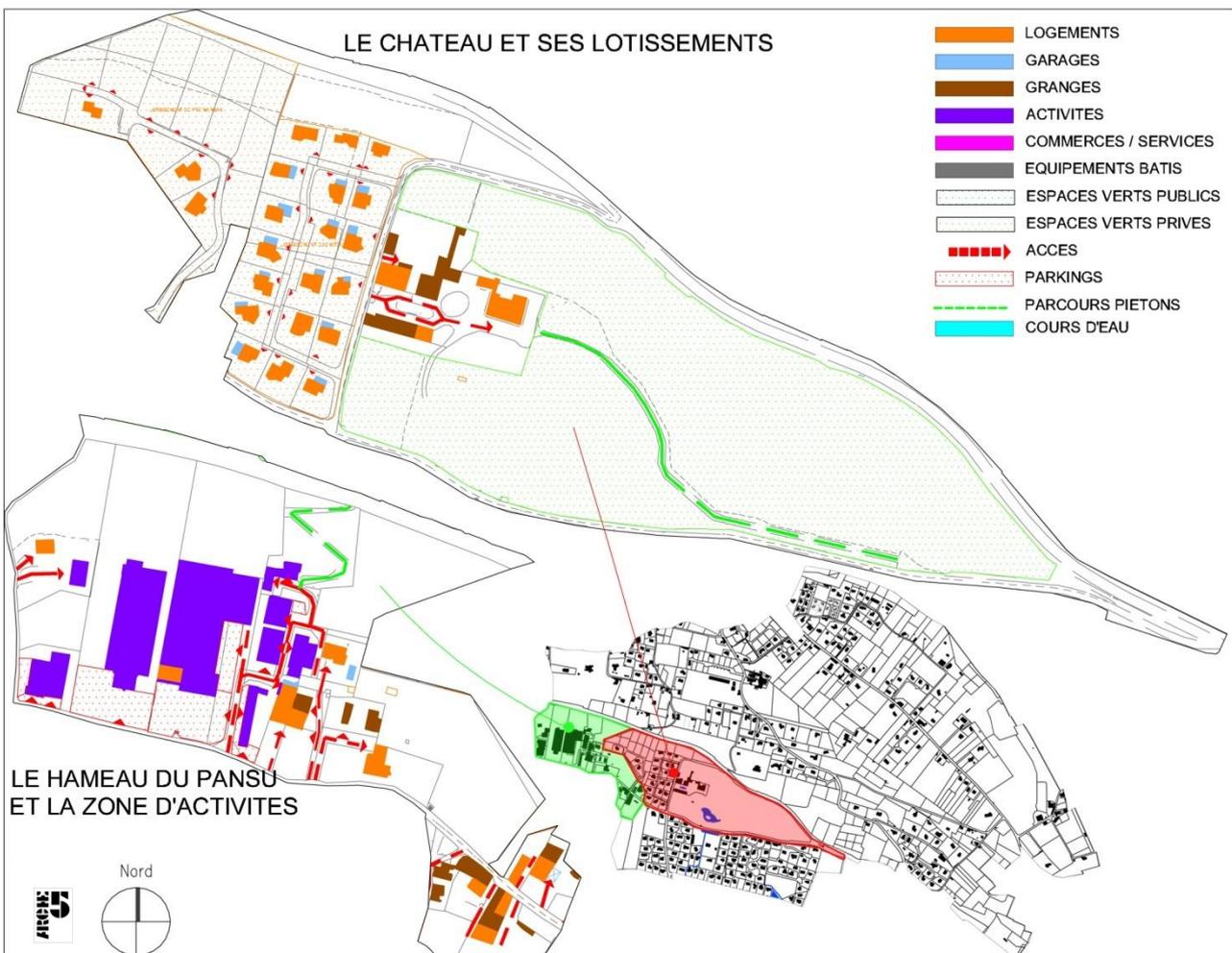
3-4-6- Fonctionnement urbain du secteur

LES COTEAUX AU SUD DE LA RD1075

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

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

- La maison historique par son architecture
- Le Château par son architecture, son organisation générale, son parc magnifique (même si son allée d'accès principale est actuellement complètement dénaturée par l'abatage des arbres la constituant) et le tracé de ses espaces extérieurs (la cour des dépendances organisée autour du bassin notamment)
- Le hameau, par sa construction de manière agglomérée de fermes, qui définit un espace rue très construit, des dessertes sur cour commune ou des respirations végétales privatives qui nous rappellent instantanément les modes de vie solidaires qui existaient dans ces entités.



Le deuxième type d'urbanisation a été la zone d'activités du Pansu, à partir des années 70, étrangement installée au regard des dessertes. En effet, très en contrebas de la RN75, on y accède uniquement par le chemin du Pansu qui, même s'il a des racines de desserte à l'échelle du grand territoire, n'a plus aujourd'hui par son gabarit et l'ambiance des secteurs traversés, qu'un statut de desserte locale, éventuellement intercommunale avec Saint Jean de Moirans.

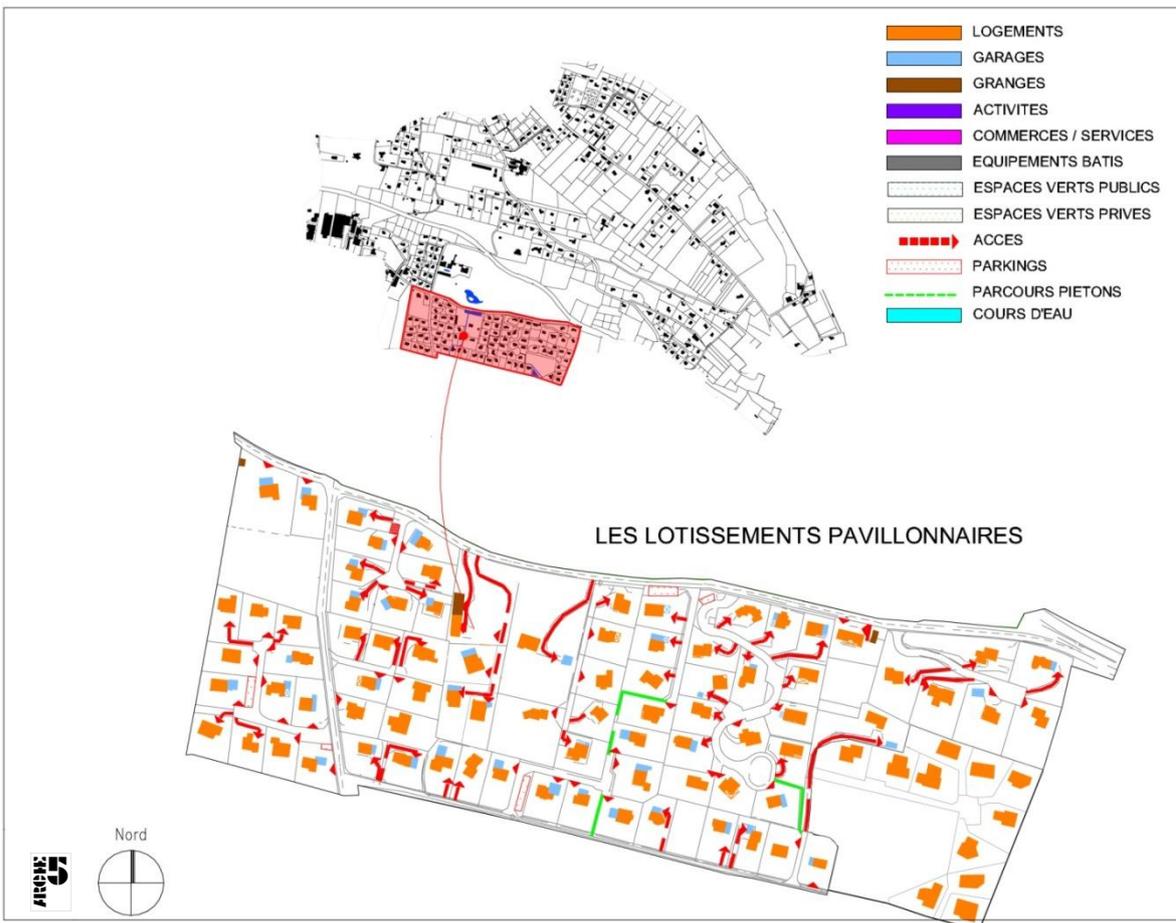
Outre ce problème d'accessibilité, cette zone manque de lisibilité dans son organisation. En effet, si les grosses implantations au premier plan sont mises en exergue derrière des poches de stationnements parfois importantes, les petites unités en second plan nécessitent d'emprunter un dédale de voies ou d'impasses pour y accéder.

Le dernier mode d'urbanisation de cette première strate des coteaux concerne l'important développement pavillonnaire des 20 dernières années.

Site encore vierge sur le cadastre de 1970, la bande située entre la plaine et le chemin du Pansu est aujourd'hui entièrement construite par des lotissements sur voies en impasse et plateforme de retournement juxtaposés les uns aux autres. Les rares parcelles encore libres sont viabilisées et en attente de constructions.

On trouve sur ce secteur une panoplie assez exhaustive de ce mode d'urbanisation avec des tracés sinueux ou rectilignes dans la pente, une quasi absence de porosité des tissus si ce n'est le parcours piéton reliant les lotissements du Verger du Château haut et bas, une implantation des bâtiments sans aucun rapport à l'espace public.

En façade directe sur la plaine, ces constructions ont un impact fort dans les vues sur le grand paysage.



LA PENTE AU NORD DE LA RD1075

Cette deuxième entité paysagère des coteaux buissards a connu deux types d'urbanisation.

Une urbanisation ancienne matérialisée par le hameau fermier de Champ Chabert, la propriété de Montclos avec sa maison et sa ferme, ou encore la maison Perrin, des constructions à l'architecture très intéressante.

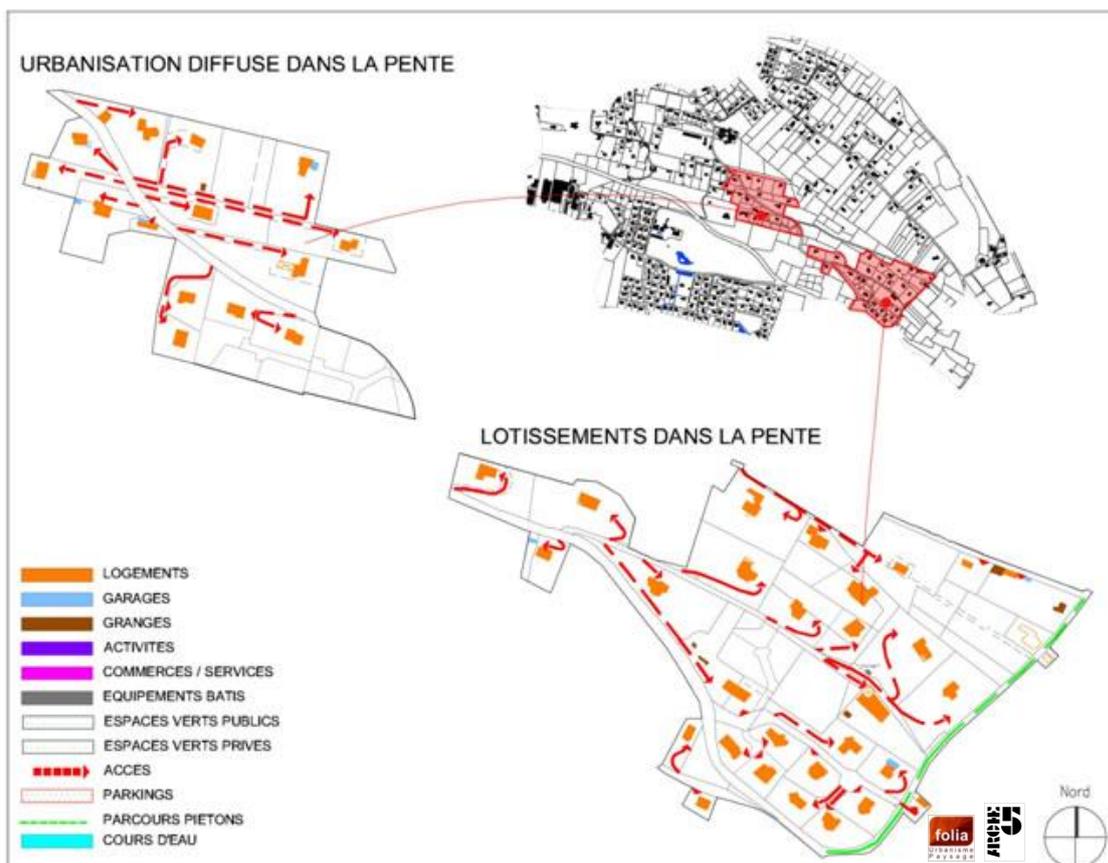
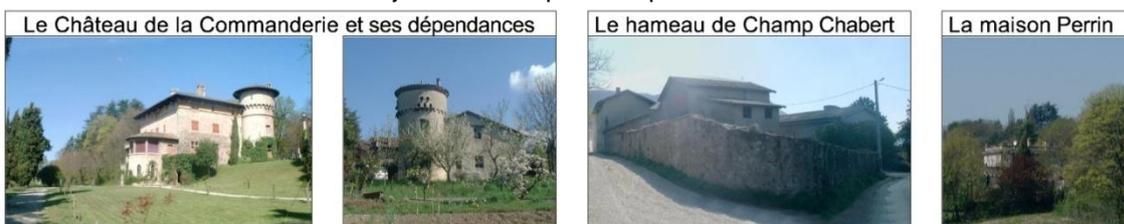
- Construit le long de la route de Champ Chabert, ancien tracé de la RD1075 sur la ligne de crête entre le plateau du Gros Bois et la pente vers la plaine, ce hameau fermier est installé sur un promontoire dominant le plateau.

Construction de manière agglomérée d'habitations et de dépendances agricoles, cette entité est desservie par 3 voies privées en impasse depuis la route de Champ Chabert. Il fait aujourd'hui l'objet de réhabilitations sur les bâtiments de la partie Est qui, outre la création d'une nouvelle voie de desserte depuis le chemin de Champ Chabert un peu compliquée, restitue assez bien le caractère originel du hameau.

- La maison et la ferme de Montclos jouent, elles, sur deux tableaux urbains. La maison est installée au cœur de sa propriété, mise en valeur derrière des parterres végétaux, sur une terrasse avec vue panoramique sur la plaine, alors que la ferme, dotée d'une architecture riche (tour, arcades...) construit l'alignement du chemin de Monteuil soit par ses bâtiments, soit par des murs.

- La maison Perrin également installée dans un parc est finalement assez difficile à repérer dans le paysage si ce n'est depuis la falaise du Grand Ratz.

Haute seulement de 2 niveaux coiffés d'une toiture terrasse qui lui donne tout son caractère et située dans un environnement végétal dense, cette habitation était à l'origine implantée sur le chemin de la Carle reliant la plaine de La Buisse aux coteaux aujourd'hui uniquement piéton notamment au niveau de cette habitation.



Un deuxième développement diffus mal maîtrisé, vraisemblablement initié par quelques fermes implantées généralement le long des voies au début du siècle, ce phénomène a été repris de façon massive par les habitations individuelles dès les années 50-60, le cadastre de 1970 fait déjà apparaître un certain nombre d'implantations dans ce secteur.

Desservant les parcelles à l'unité ou en groupement, ce mode d'urbanisation conduit à des constitutions de tissus différents selon le maillage du réseau viaire existant et le relief considéré.

Dans le secteur de Monteuil par exemple, où l'on a un réseau viaire maillé (cas unique dans cette entité en pente), ce mode d'urbanisation a conduit au remplissage de la maille en desserte par des accès privatifs depuis la périphérie, soit une absence totale de porosité.

Le long des routes et chemins irriguant ces pentes, ce mode d'urbanisation génère une grange construite ondulante d'une parcelle à 3 ou 4 en épaisseur perpendiculaire ou à aucune, ces constructions dans l'épaisseur sur voies en impasse étagées dans la pente créant parfois des inconvénients fonctionnels, comme on le voit sur la page précédente avec deux habitations sur parcelle mitoyenne sans aucun rapport possible : 1 est desservie depuis le chemin de la Carle et l'autre depuis la route de Monteuil.

A noter dans ce secteur, la présence d'une ferme comprenant une installation classée installée au sommet de la pente, face au hameau de Champ Chabert.



LE PLATEAU DU GROS BOIS ET LE HAMEAU DES PLANTEES

Partie des coteaux quasiment plane, le plateau du gros bois a connu 3 modes d'urbanisation principaux.

Très excentré au Sud-Est car situé sur les anciens tracés structurants, le hameau des Plantées constitue le premier mode d'urbanisation.

Construit autour du manoir Beaumorier, à la limite entre les coteaux et la falaise, ce hameau constitue un patrimoine architectural très intéressant avec, bien sûr, le manoir et les bâtiments agricoles en pierre typiques des constructions anciennes sur ce secteur, mais aussi la capacité des différents éléments à construire l'alignement de l'espace public et définir ainsi un véritable centre de vie au croisement des chemins de desserte du secteur.

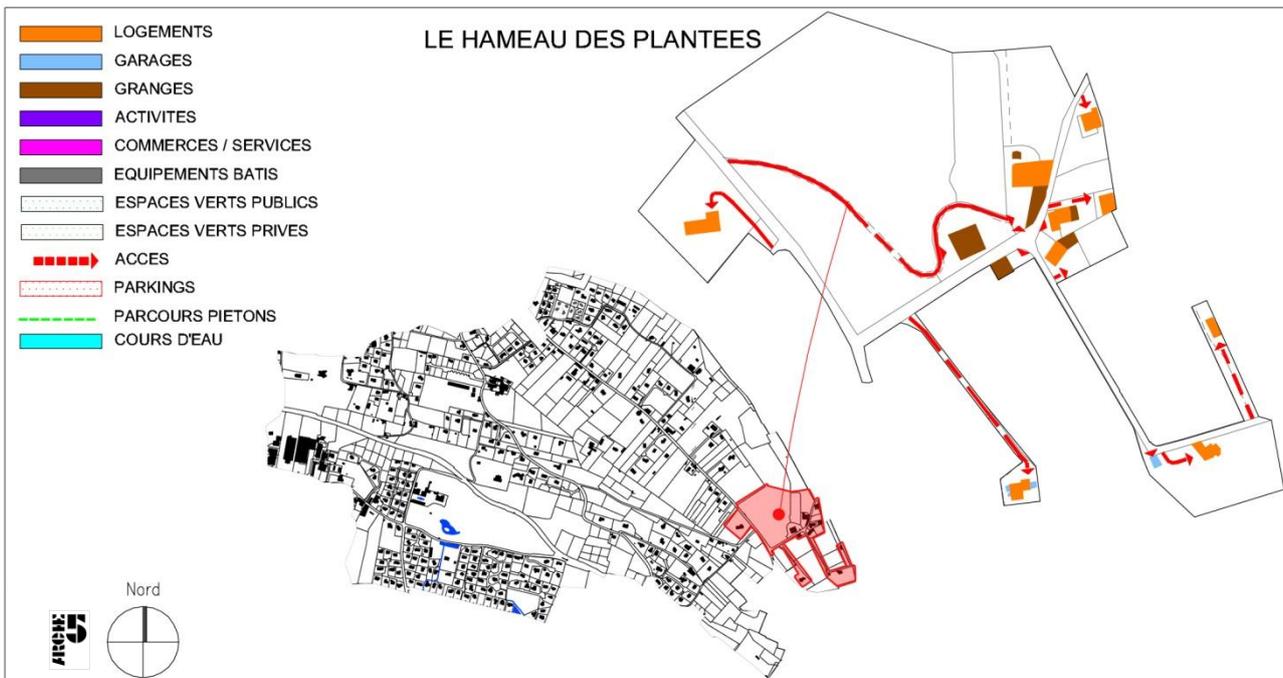
L'extrémité Ouest du plateau au pied du hameau Champ Chabert



Les lotissements chemin du Gros Bois au pied de Coublevie



Individuel diffus, lotissements, fermes au Nord de la Route du Gros Bois



Fermes au milieu des terres ou le long des voies



Hameau des Plantées



Terres très accessibles pour l'agriculture, cette entité va ensuite connaître une urbanisation de fermes implantées soit au cœur de leur propriété et desservies par un long chemin privatif, soit beaucoup plus fréquemment dans ce secteur, en alignement de la route du Gros Bois définissant ainsi un espace rue assez structuré par endroit.

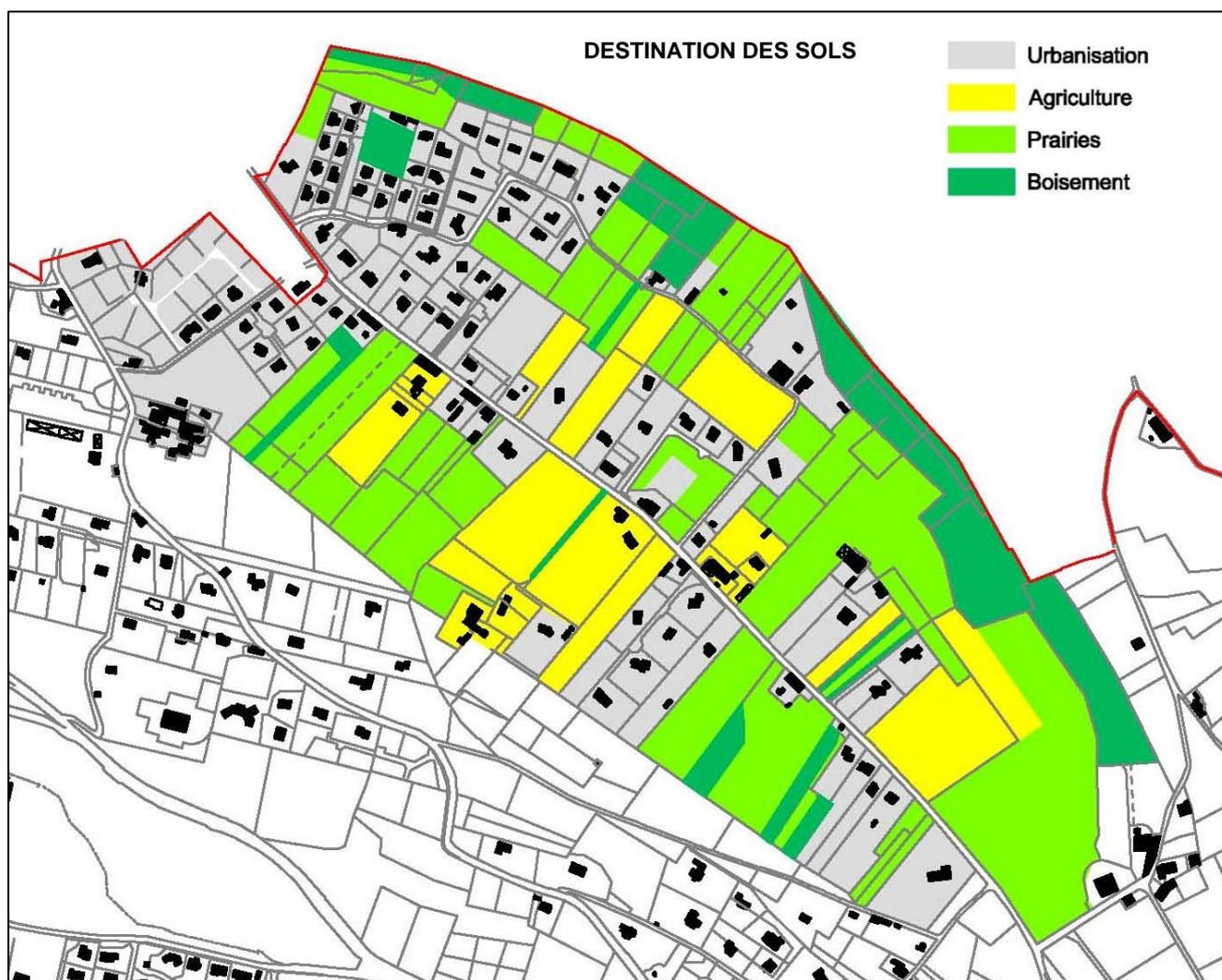
Dans les années 60, les fermes commencent à être épaulées par quelques individuels diffus le long de la route du Gros Bois. Ce troisième mode d'urbanisation pavillonnaire est aujourd'hui en pleine expansion sous la forme de lotissements.

Organisé sur voies en impasses ou cas rare le long du chemin du Gros Bois, entièrement construit ou à peine viabilisé, le lotissement pavillonnaire semble constituer aujourd'hui le seul moyen de construire sur les coteaux de La Buisse.



Au Sud de la route du Gros Bois, le principe de voies en impasses ne semble pas causer trop de préjudices aux fonctionnements futurs, si ce n'est peut-être des parcours piétons pour des promenades en direction de la ligne de crête, dans la partie Nord. Par contre il paraît intéressant d'être vigilant à ne pas dilapider les capacités de maillage entre les deux voies garantes d'une meilleure lisibilité et d'une pratique des lieux plus aisée pour tous les usagers, surtout pour le secteur situé entre la route et le chemin du Gros Bois.

Sur le plateau du Gros Bois, les usages du sol sont multiples et non structurés. Ainsi, les poches d'urbanisation se mélangent avec des parcelles cultivées et avec des parcelles de prairie. Les coteaux en limite de Coublevie sont majoritairement boisés. L'urbanisme consomme de plus en plus de terres naturelles ou agricoles sur ce secteur. Les nouveaux lotissements forment un urbanisme continu au nord et à l'ouest du plateau. L'agriculture occupe de grands terrains enclavés entre les parcelles urbanisées.



3-4-7- Typologies bâties

Les cartes analytiques des typologies retranscrivent bien les étapes de construction et leurs modes d'urbanisation respectifs des différents secteurs.

Pour la partie au Sud de la RD1075, on lit bien la juxtaposition dans le temps d'entités mixtes à monofonctionnelles :

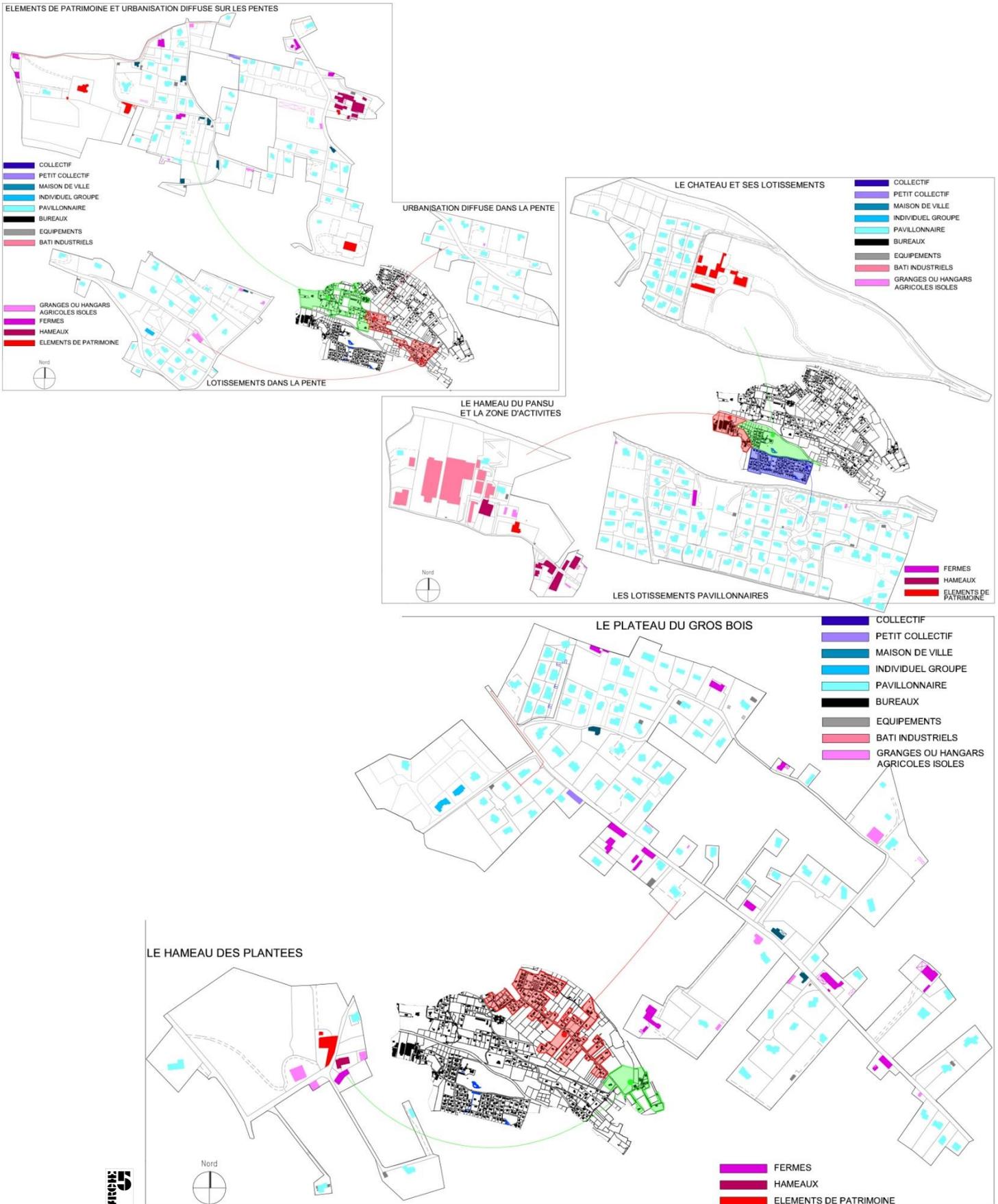
- Le hameau du Pansu et les éléments de patrimoine de la première étape mélangeant habitat et activité agricole
- Les bâtiments industriels métalliques de la zone d'activités accueillant eux aussi une certaine mixité habitat / activité au sein du même bâti ou en juxtaposition
- Les habitations individuelles du développement pavillonnaire récent.

Sur le secteur de pente au Nord de la RD1075, l'urbanisation diffuse mal maîtrisée est aussi très lisible.

Outre le hameau de Champ Chabert et les éléments de patrimoine, trois entités individuellement cohérentes on trouve une juxtaposition aléatoire de typologies allant de la ferme au pavillon en passant par la maison de village construisant l'alignement d'espace public, le petit collectif ou la maison jumelée.

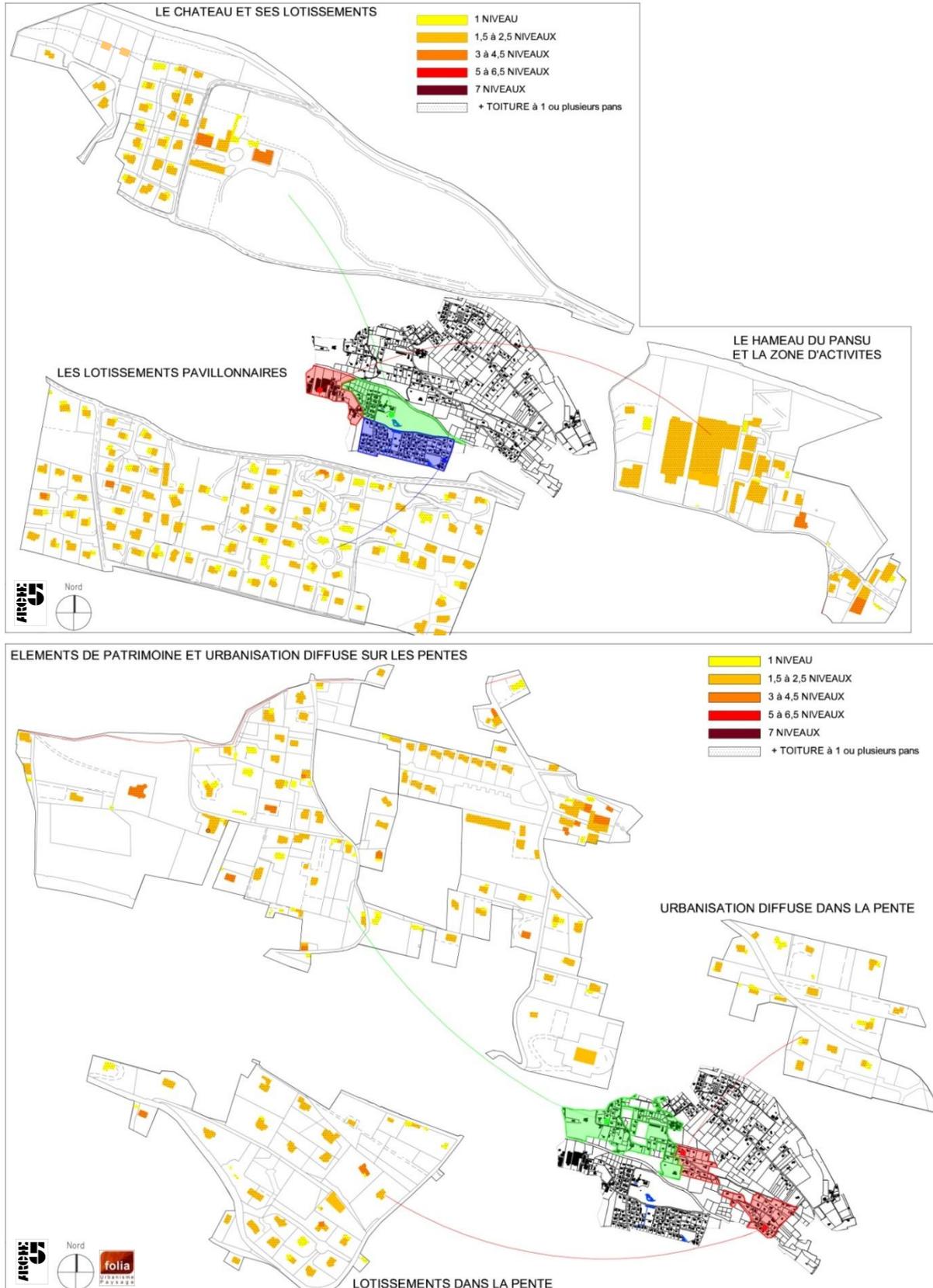
Enfin, sur le plateau du Gros Bois, l'évolution d'usage de l'agriculture au résidentiel est également bien visible avec 3 types de fermes et de l'habitat individuel :

- Le hameau de Beaumorier, agglomération d'habitat et de bâtiments agricoles au carrefour des chemins.
- Des fermes construisant de façon ponctuelle l'alignement de la route du Gros Bois
- Des fermes implantées au cœur de leurs terres aujourd'hui toutes épaulées par quelques pavillons
- Des pavillons implantés de manière diffuse le long des voies ou dans les nombreux lotissements.



3-4-8- Hauteur du bâti

Sur le plan des hauteurs, l'ensemble des coteaux présente une certaine homogénéité comprise entre 1 et 3 niveaux avec toitures à 1 ou plusieurs pans, les bâtiments les plus hauts étant généralement les éléments de patrimoine. Les annexes se composent d'un niveau et sont dans la plupart des cas attachées au bâtiment principal.



3-4-9- Conclusion

Synthèse

- Une structure paysagère en 4 entités :
 - Une première pente peu prononcée de la plaine à la RD1075 déjà très urbanisée essentiellement sous forme de lotissements.
 - Une pente plus prononcée au Nord de la RD1075, construite de façon plus ponctuelle sous le mode pavillonnaire diffus ou lotissements pavillonnaires
 - Le plateau du Gros Bois encore quelque peu cultivé qui a vu son urbanisation linéaire le long de la route du Gros Bois s'étoffer de lotissements sur voies en impasse.
 - La côtière boisée du Gros Bois, très plantée.
- Des espaces verts publics inexistants
- Des espaces verts naturels ou privés très prégnants avec notamment les parcs accompagnant les éléments de patrimoine
- Un secteur agricole, encore support de quelques fermes dont 1 installation classée proche du hameau de Champ Chabert.
- Un secteur traversé d'Est en Ouest par la RD1075 installée au cœur d'une épaisseur boisée.
- Des liaisons nord-sud inexistantes ou difficiles
- Une présence patrimoniale très importante constituée à la fois de fermes et de hameaux fermiers traditionnels ainsi que de châteaux et de maisons particulières remarquables.

Pistes de réflexion

- Renforcer la végétalisation de la ligne de crête
- Préserver la végétation le long de la RD1075
- Préserver les coupures vertes et limiter l'étalement urbain
- Arrêter l'urbanisation en limite de la plaine pour préserver les terres agricoles
- Préserver les exploitations pérennes en maîtrisant et contrôlant l'urbanisation autour de ces exploitations
- Organiser le développement urbain du plateau selon un système viaire relativement maillé, valorisant les transversales (coulées vertes) entre la côtière boisée et la ligne de crête au profit de promenades collectives
- Préserver les chemins existants

3-5- LA PLAINE

3-5-1- Situation

La plaine de La Buisse qui représente environ 1/3 du territoire communal, constitue avec le faubourg Sud, la seule entité plane de La Buisse.

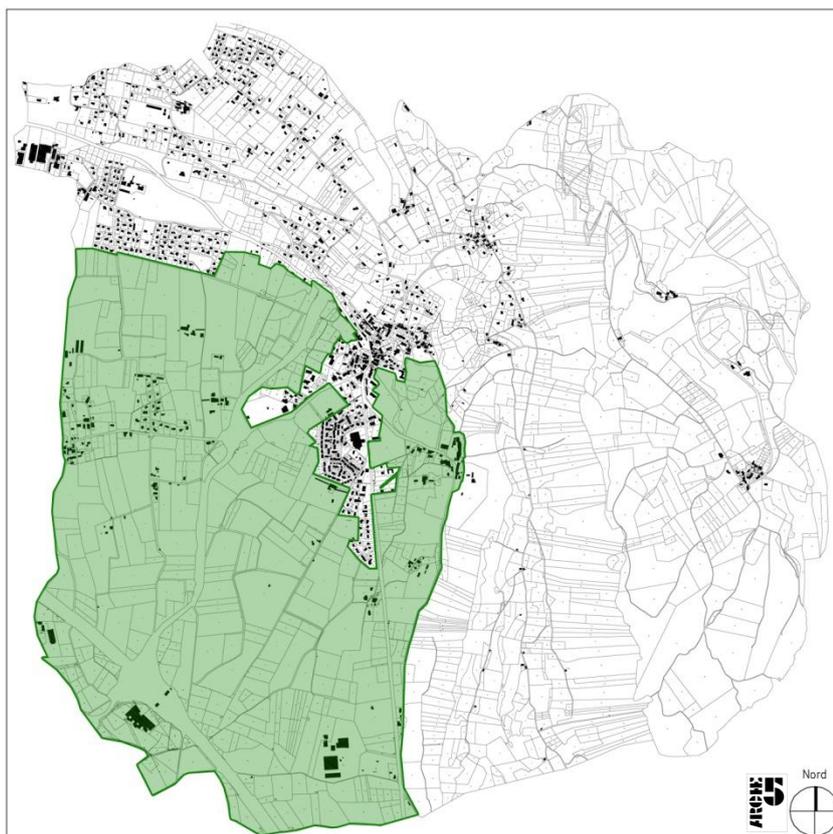
Elle est délimitée à l'Est par la falaise, au Nord par les coteaux, à l'Ouest et au Sud par Saint Jean de Moirans et Voreppe et elle est amputée dans la partie Nord des terres conquises par le faubourg Sud.

Encore très cultivé aujourd'hui, ce secteur accueille quelques poches d'urbanisation sur le mode du hameau ou de la ferme isolée.

Si les grands axes de communication ont longtemps évité ce secteur marécageux soumis aux aléas des inondations de l'Isère, il est aujourd'hui traversé par 3 axes majeurs à l'échelle du grand territoire : La RD1075 dans sa partie Est et le contournement de La Buisse en son centre la parcourt du Sud au Nord, tandis que l'autoroute A48 la traverse d'Est en Ouest dans sa partie Sud.

Si ces tracés d'infrastructures ont quelque peu perturbé les anciens chemins d'exploitation, ils permettent aujourd'hui à La Buisse d'être bien reliée au grand territoire avec le diffuseur de Mauvernay notamment.

A noter que ce secteur a fait l'objet d'un remembrement en 2000 et que la partie située au Sud de l'autoroute A48 est réservée à l'accueil de la première extension de la zone d'activités de Centr'Alp, Centr'Alp 2.



Elements singuliers de ce secteur

Séchoir à Maïs



Grange en Pisé



La Plaine dans le grand paysage : vue depuis la falaise du Grand Ratz



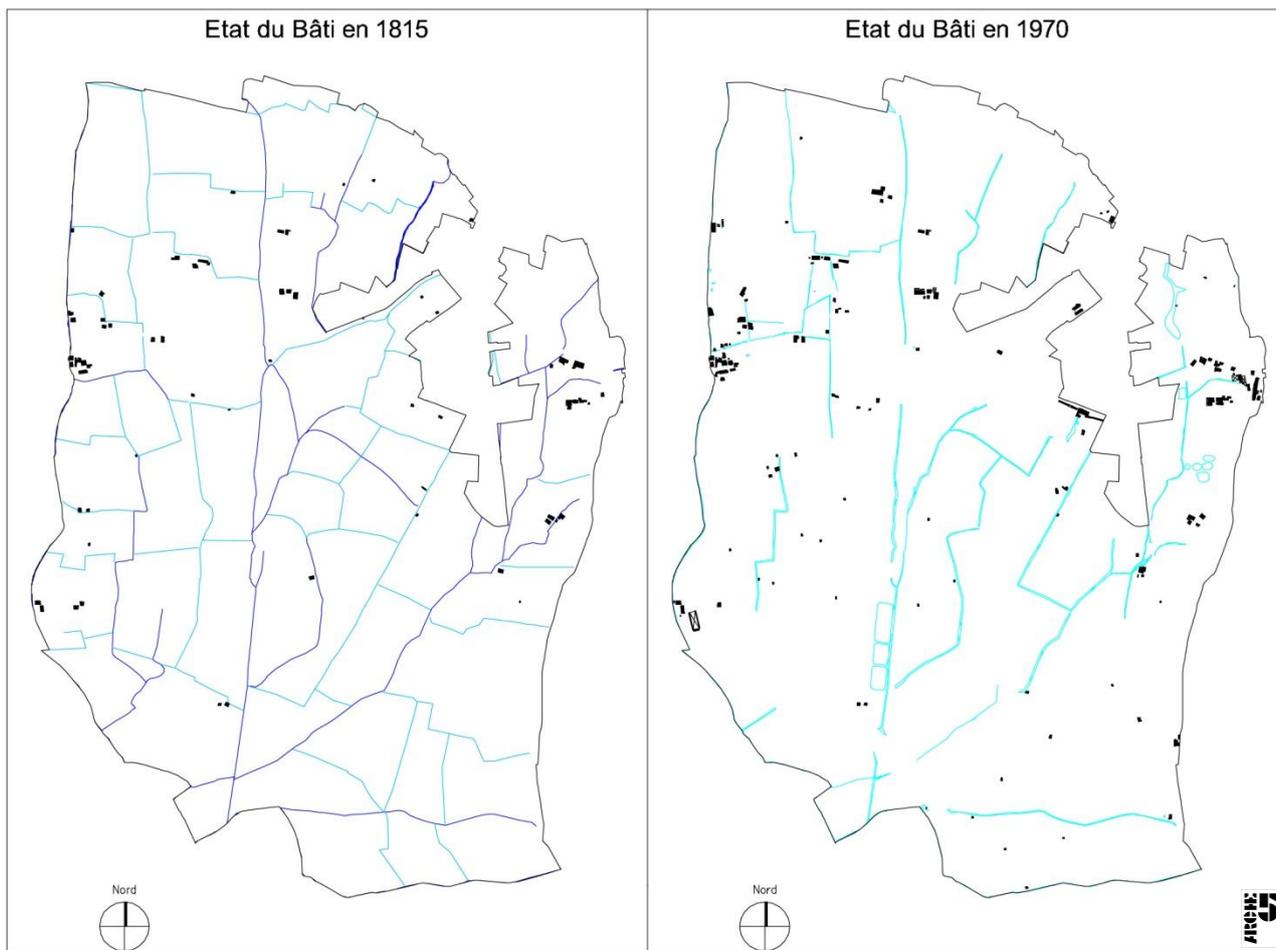
3-5-2- Développement

Territoire longtemps inhospitalier, la plaine de La Buisse a essentiellement connu des développements de fermes, implantées à l'origine de manière isolées.

Avec le temps, certaines de ces implantations agricoles sont devenues le support de véritables hameaux, le plus remarquable étant le hameau du Gay en limite de Saint Jean de Moirans, installé de part et d'autre du CD120 reliant La Buisse à St Jean, la partie au Sud de la voie étant très caractéristique avec son agglomération de granges en pisé et d'habitations en pierre, le tout organisé autour d'impasses ou cour commune.

On note également que la carrière Balthazard et Cotte, dont les bâtiments d'exploitation ont été classés en limite Est de la plaine, a connu un développement ancien et important.

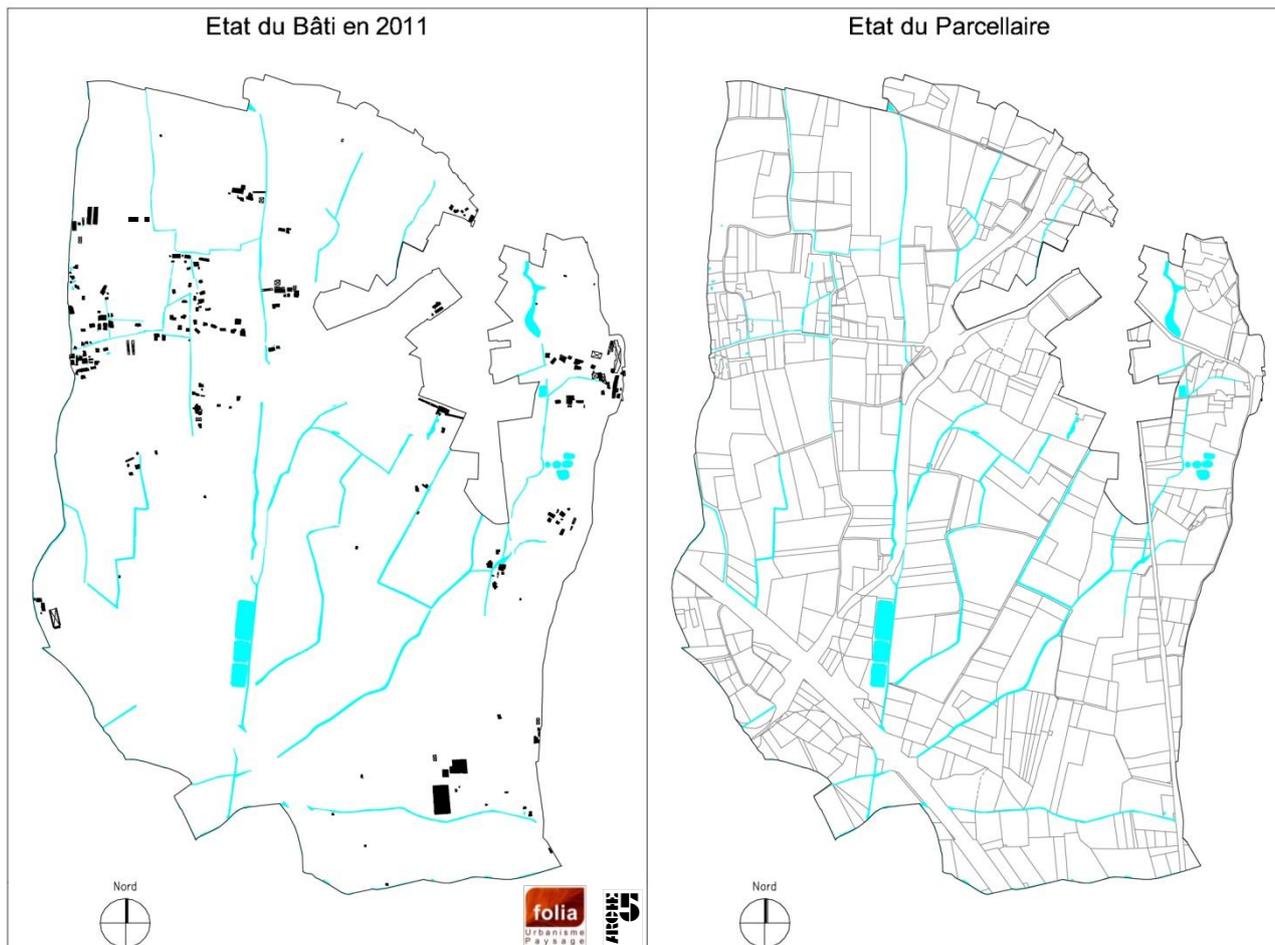
Si la plaine n'a pas échappé à la pression résidentielle, on peut remarquer qu'elle a su la maîtriser en évitant le mitage généralisé pour préférer des implantations en continuité des fermes et hameaux existants, le plus grand nombre d'implantations de ce type se situant au Gay Nord.



Fermes anciennes dans le Hameau du Gay au Sud du CD120



A noter en limite Sud de la commune, à l'Ouest de la RD1075, l'implantation récente de la déchetterie intercommunale à l'emplacement des anciennes briqueteries.



Pavillonnaires dans le secteur du Gay au Nord du CD120



3-5-3- Forme urbaine

De cette croissance assez maîtrisée résulte peu de formes urbaines différentes sur ce secteur.

Ainsi, on trouve une majorité de fermes isolées ou en hameaux et quelques pavillonnaires diffus ou en petit lotissement.

Le plan parcellaire, fait d'unités de plus ou moins grande taille, assez caractéristique d'un secteur de plaine agricole, fait bien ressortir l'autoroute et le contournement, la RN passant plus discrètement, et permet par ailleurs de repérer le secteur urbanisé du Gay grâce à une concentration de petites parcelles.

3-5-4- Structure paysagère

Seule entité plate de la commune avec le faubourg Sud, la plaine de La Buisse est un secteur entièrement cultivé aujourd'hui sous la dominante maïs.



Il en résulte un paysage très changeant avec les saisons, l'architecture végétale de ces plantations prenant progressivement de la hauteur durant l'été pour venir complètement occulter les vues des usagers à l'automne.

Mais la culture du maïs induit également l'implantation très dispersée sur le territoire, soit près des fermes, soit sur les lieux de récolte, de grands séchoirs assez transparents quand ils sont vides ou véritable murs d'épis quand ils sont pleins.

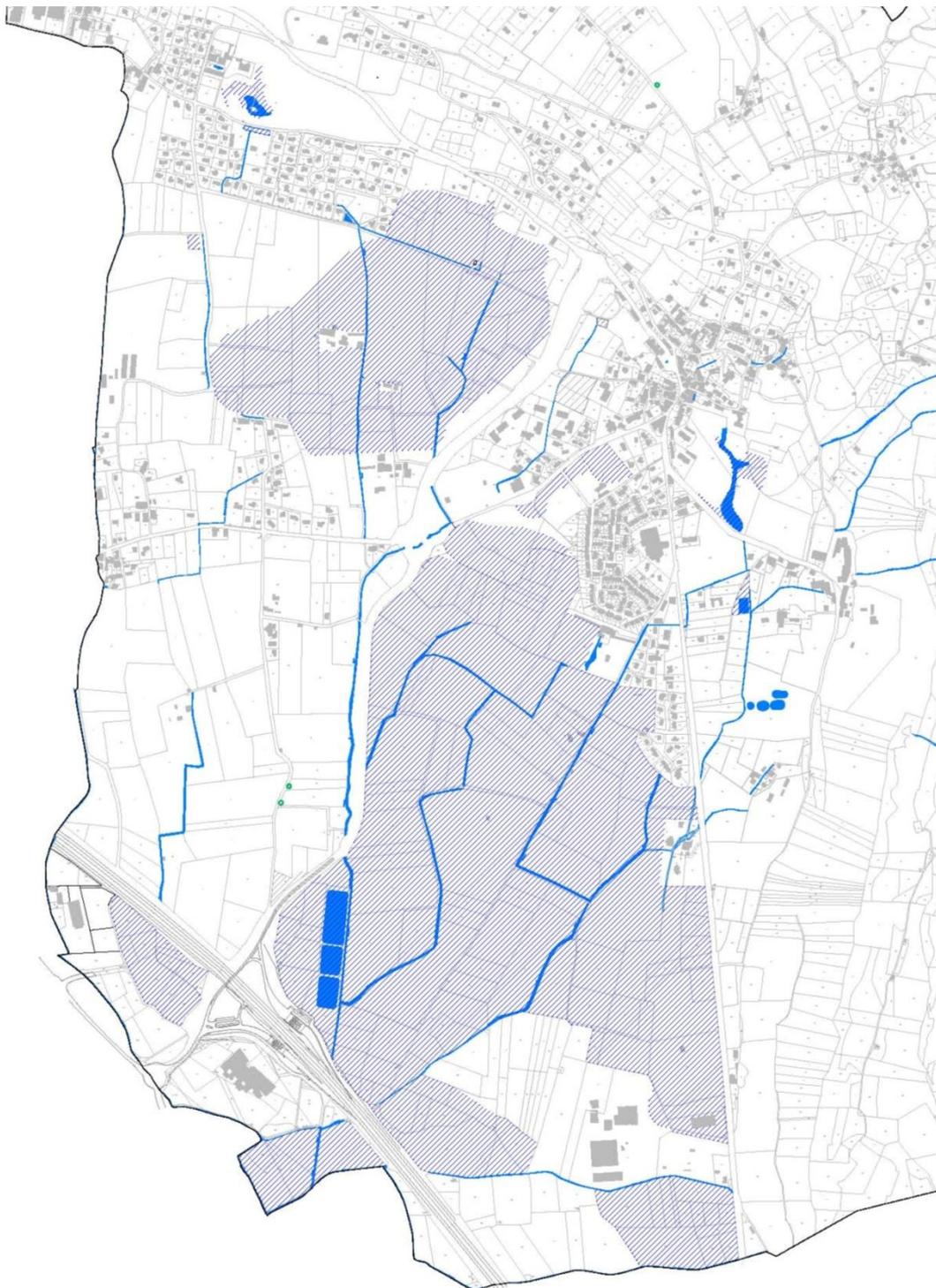
Enfin, le maïs sur La Buisse, ce sont les silos localisés chemin du Pré Chapelle dans la moitié Sud de la plaine, architecture métallique assez haute, donc très repérables dans un paysage aussi ouvert.

Mais la plaine de La Buisse, c'est également un réseau hydrographique assez dense, essentiellement constitué de fossés souvent localisés le long des chemins de ce grand secteur.

A noter dans cette parenthèse hydrographique, la station de lagunage proche de l'auto- route A48 gère le traitement des eaux usées communales.

Cadrée sur deux cotés par un relief très prononcé, la plaine de La Buisse est omniprésente dans toutes les vues depuis ces secteurs.

Cette entité est également marquée par la présence de **zones humides** ; ces emprises sont identifiées par l'AVENIR et l'association le Pic Vert dans le cadre du diagnostic environnementale de la commune (voir partie 3).



Les grands ensembles formés dans la plaine ont un caractère agricole. Ponctuellement, pour les petites zones humides de moins de 1 ha, le caractère apparent de zone humide est plus marqué.

Au sein de cet ensemble, il existe une composition paysagère spécifique sur la commune liée à la combinaison d'une zone humide et d'un réseau de haie.

Deux enjeux sont liés à ce secteur :

- Un enjeu de biodiversité

Cette composition assure une biodiversité importante à proximité de l'espace bâti et une relative protection de par son caractère de parc privé.



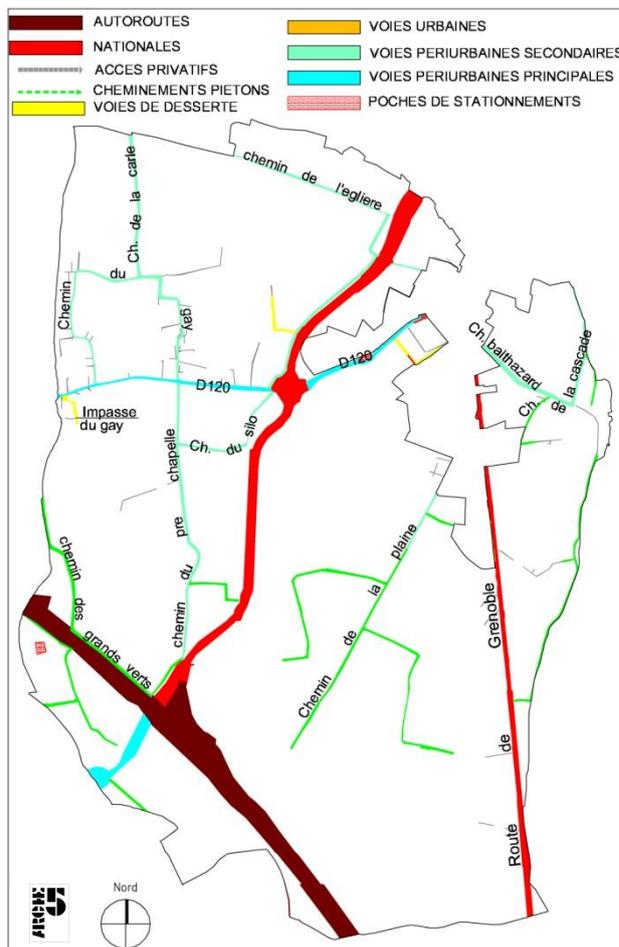
Cette zone assure une continuité biologique avec les cours d'eau descendant de la falaise.



- Un enjeu de cadre de vie paysager : le site forme un poumon vert à la porte de la ville.

3-5-5- Hiérarchie du réseau viaire

Doté d'un réseau de voies et de chemins d'exploitation anciens, la plaine de La buisse a vu progressivement s'installer sur son territoire : la RD1075 au XIX^{ème}, puis l'autoroute A48 dans les années 70 et plus récemment la voie de contournement reliant au demi échangeur de Mauvernay ou à la future zone d'activités Centr'Alp 2.



Même si les restitutions de voies et de chemins coupés semblent avoir eu lieu, il résulte aujourd'hui de la présence de ces grands tracés, un usage beaucoup plus complexe et plus long, d'autant qu'il s'effectue avec du matériel agricole.

Le contournement de La Buisse, par exemple, n'est franchissable qu'en deux points : le giratoire avec le CD120 et le passage en dessous rue de l'Eygalière, soit une imperméabilité totale dans toute la partie Sud.

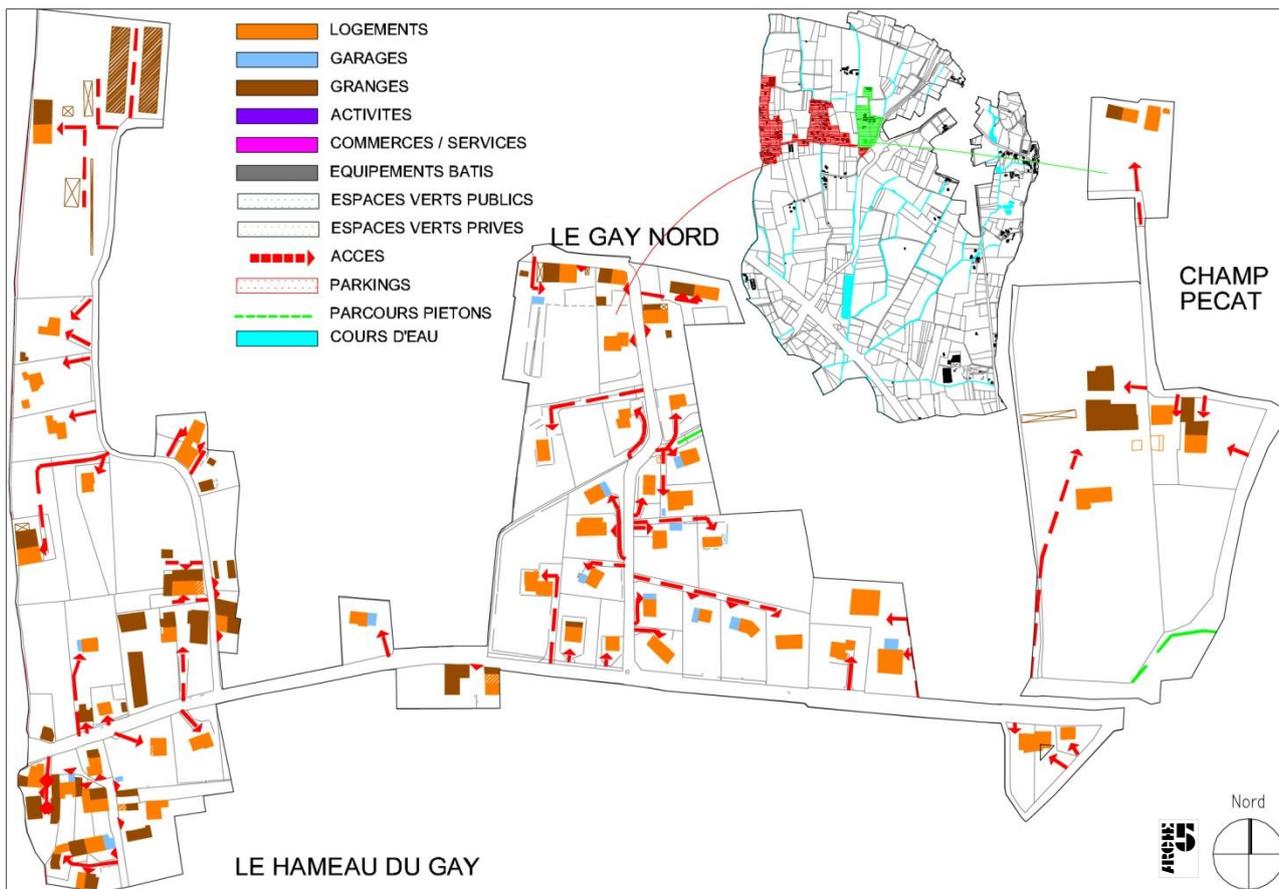
Si la plaine de La Buisse est bien reliée au grand territoire, elle n'en est pas moins lotie pour sa desserte interne qui s'organise autour d'un réseau de voies et chemins maillé suivant de grands îlots correspondant à l'usage agricole.

Sur le plan des accès privés, ce secteur affiche un grand nombre de chemins privés souvent longs, pour relier les fermes isolées au cœur de leurs terres à la voie la plus proche ou quelques habitations individuelles organisées autour d'une servitude de passage.

3-5-6- Fonctionnement urbain du secteur

LES HAMEAUX DE LA PARTIE OUEST

Comme on l'a vu précédemment, la plaine de La Buisse essentiellement cultivée accueille une urbanisation très marquée par cette activité, avec entre autre des hameaux fermiers et des fermes isolées. Ces deux premiers secteurs situés de part et d'autre ou au Nord du RD120 sont assez représentatifs de cette urbanisation.



Le hameau du Gay et ses développements

Le vrai hameau aggloméré mixant les fonctions habitat et agricole au sein des mêmes bâtiments et organisé sur des impasses s'est développé au Sud du RD120 et a été, heureusement, épargné par les intrusions pavillonnaires intempestives.

Mais le secteur du Gay ne se résume pas au hameau.

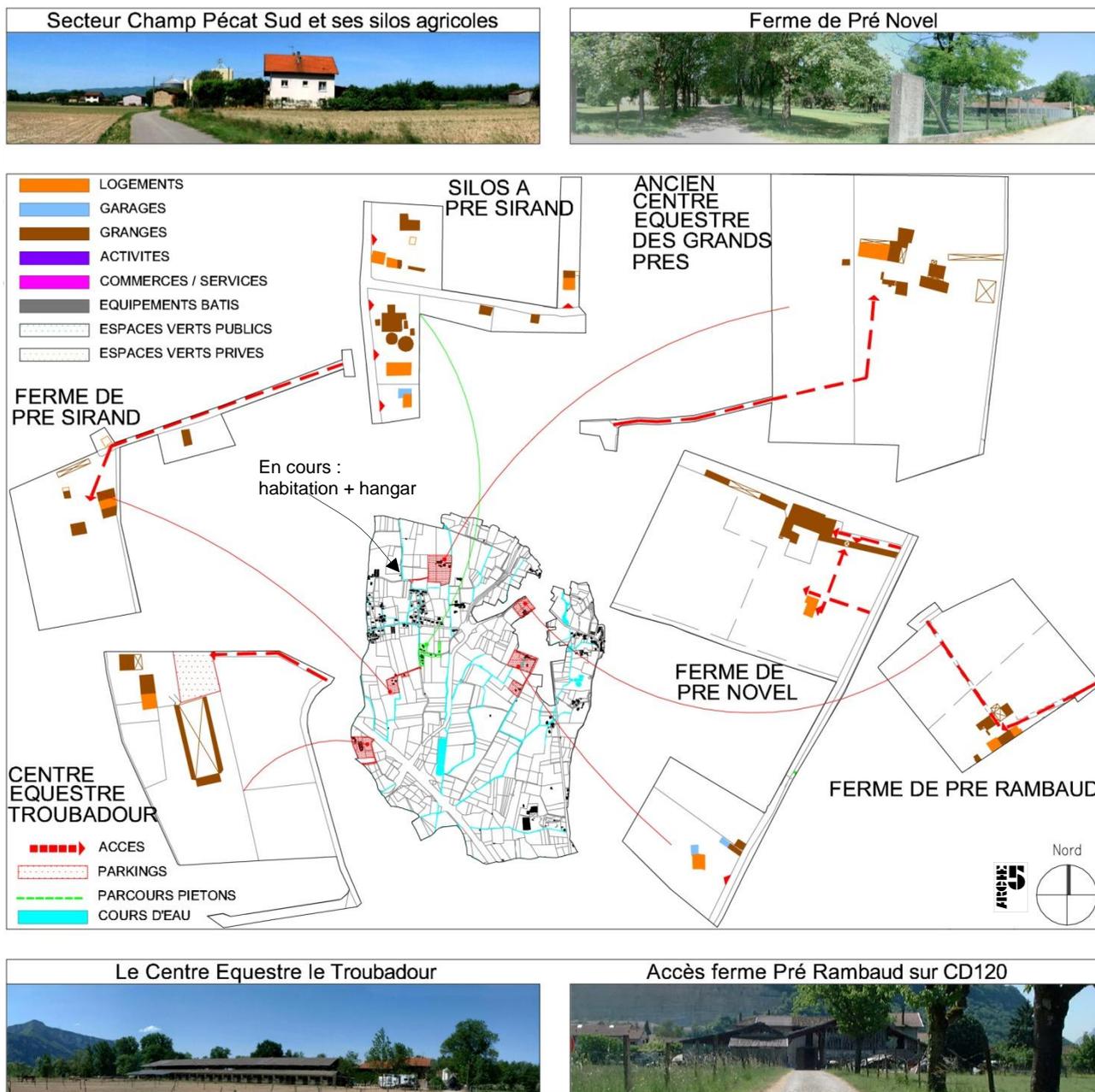
Au Nord du RD120, on trouve des fermes installées le long du chemin du Gay entre lesquelles se sont implantées des habitations individuelles diffuses.

En se rapprochant de La Buisse, on trouve, au Nord du RD120 une autre poche d'urbanisation au Gay Nord, plus sur le mode pavillonnaire.

Installés entre les trois fermes formant une façade construite au Nord (véritable signal de ce secteur en descendant le chemin de la Carle) et le RD120, en lotissement ou de manière diffuse, ces opérations constituent la plus grande concentration pavillonnaire de la plaine.

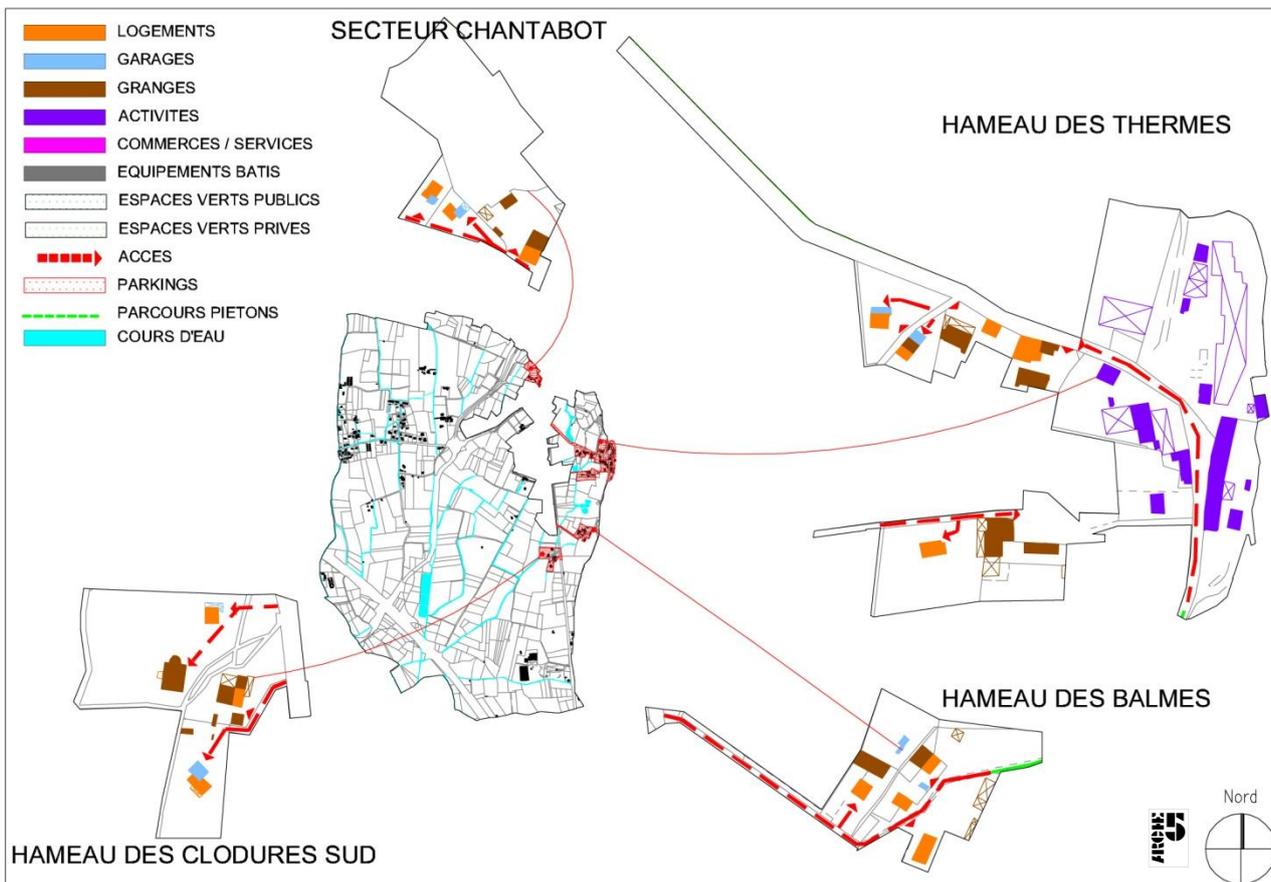
Le hameau de Champ Pécot Nord constitué par une juxtaposition de fermes.

LES FERMES ISOLEES



La seule exception à ce mode de fonctionnement est constituée par les silos agricoles. Composés uniquement de bâtiments agricoles métalliques, ils sont implantés en bord de voies au croisement des chemins du Pré Chapelle et du Silo pour faciliter leur accessibilité.

LES HAMEAUX DE LA PARTIE EST



4 ensembles assez différents ont été groupés.

Le secteur de Chantabot

Situées dans le prolongement du faubourg Sud en contrebas de la RD1075, ces trois implantations ont été sorties du faubourg pour leur mode de fonctionnement particulier sur voie privée en impasse débouchant dans la cour d'une ferme, elle-même raccordée au chemin de l'Eygalière.

Construit par une ferme dont les dépendances agricoles s'étendent dans la plaine jusque sous le giratoire entre la RD1075 et le RD121, à laquelle sont venus s'adjoindre deux pavillons, cet ensemble bâti n'entretient aucun rapport avec l'espace public inexistant dans ce secteur.

Le hameau des Thermes

Installé sur le tracé moyenâgeux de la RN, ce hameau fermier à l'origine a connu un important développement industriel avec l'essor de la carrière Balthazard et Cotte.

Même si aux yeux de l'usager ce secteur garde sa dominante de hameau agricole ancien, les implantations industrielles inaccessibles au grand public ont largement pris le dessus, aussi bien en nombre qu'en dimension.

Le hameau des Balmes

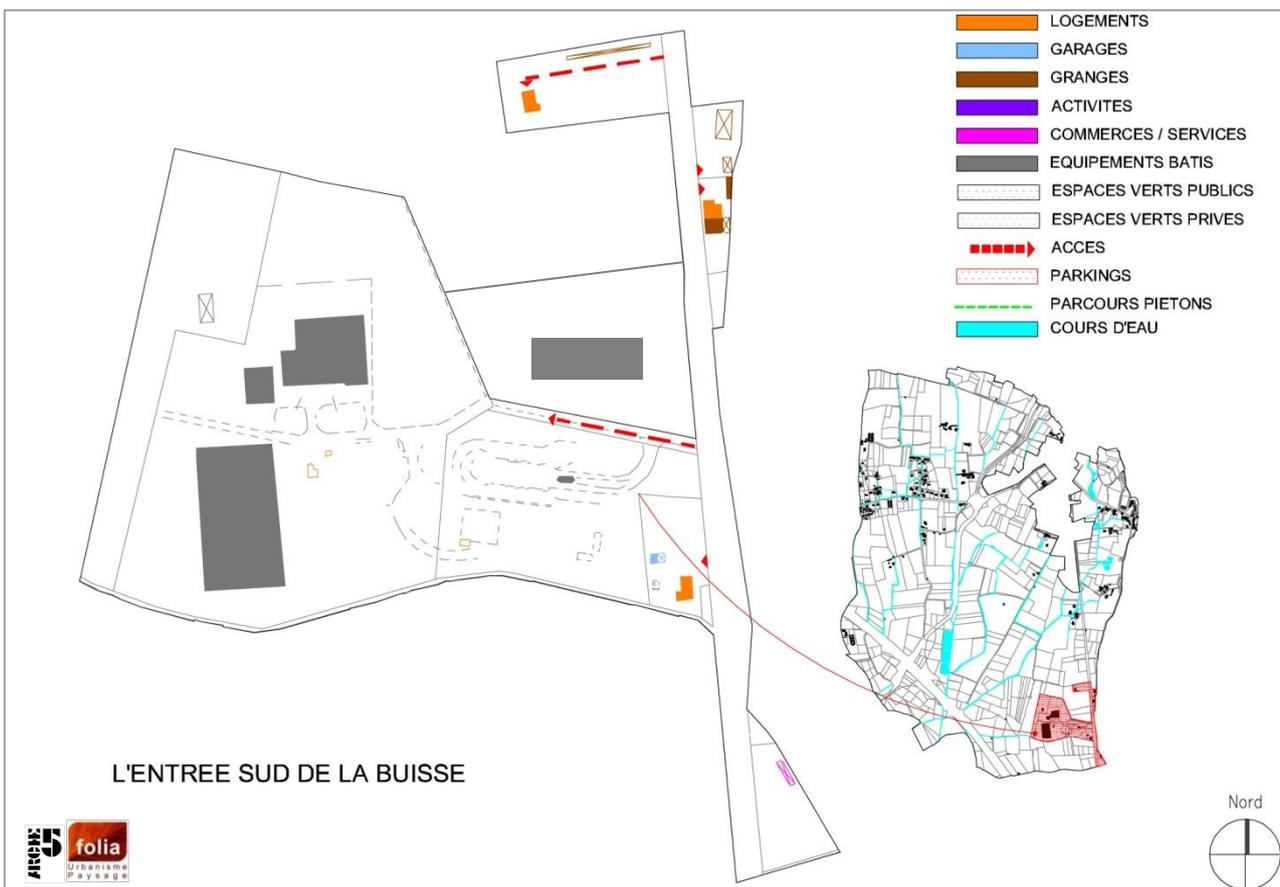
Situé entre l'ancien et l'actuel tracé de la RD1075, ce hameau fermier est doté d'une double capacité d'accès, même si celui en direction de l'ancienne route de Grenoble à Voiron est aujourd'hui plus voué à la promenade.

Constitué par deux fermes, il est aujourd'hui étoffé de deux pavillons.

Le hameau des Clodures Sud

Ferme ancienne implantée le long de la RD1075, à laquelle se sont adjointes deux habitations individuelles : une desservie dans le prolongement de l'accès de la ferme, l'autre connectée en direct sur la voie.

L'ENTREE SUD DE LA BUISSE PAR LA RD1075



Dans le prolongement de l'urbanisme commercial sur la RD1075 au niveau de Voreppe avec le commerce de matériaux de constructions notamment, l'entrée Sud de La Buisse affiche une image très hétéroclite avec :

- Un commerce de location de voitures entre la RD et la falaise,
- La falaise de Chartreuse abrupte qui vient lécher l'infrastructure routière,
- Deux habitations individuelles isolées desservies depuis la RD,
- Une ferme ancienne agrandie plus récemment d'une structure légère métallique desservie en direct depuis la RD,
- Le « site écologique du Pays Voironnais » implanté à la place des anciennes briqueteries de La Buisse qui avaient dans ce secteur réalisé de nombreux et importants affouillements.

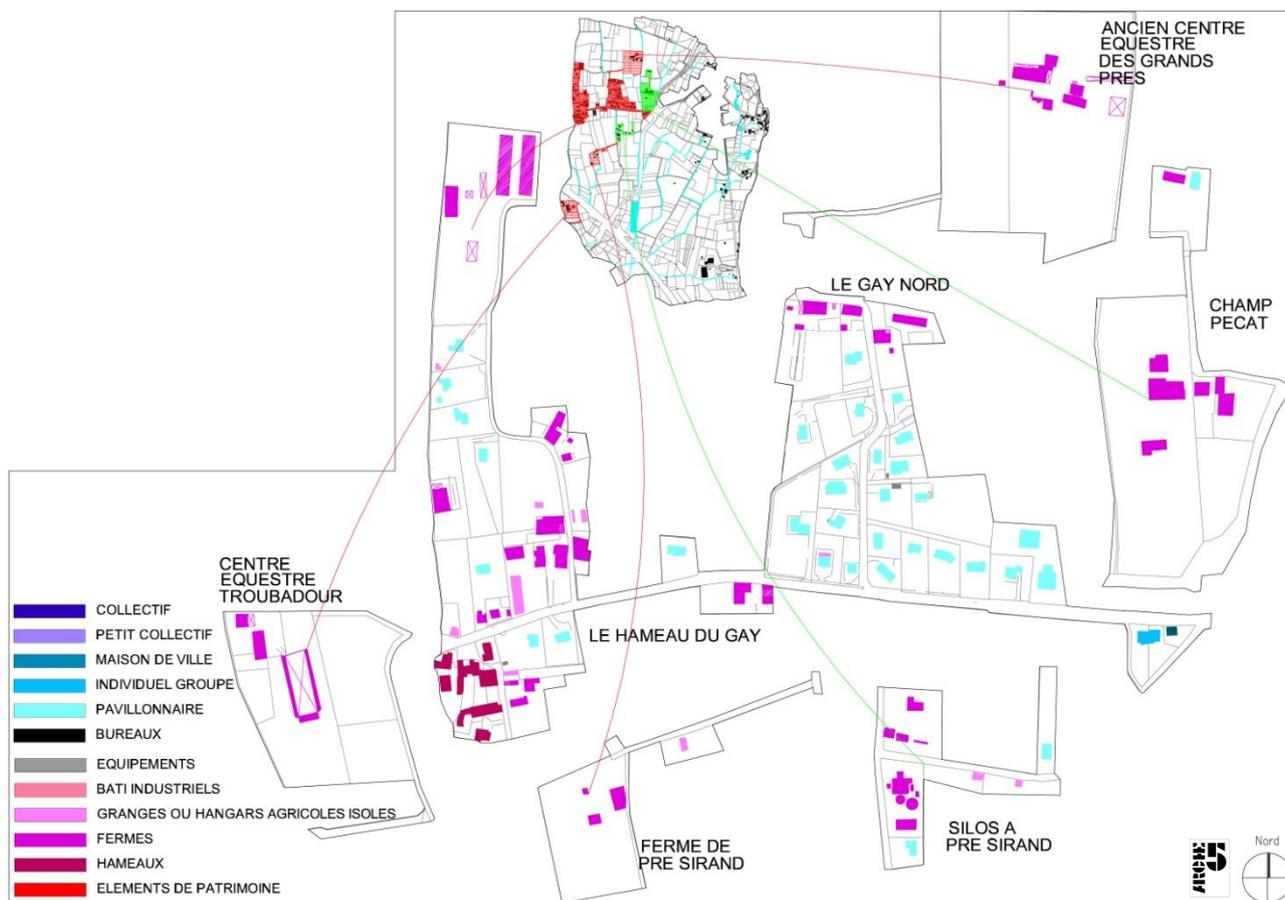
Son accès direct depuis la RD est facilité par la création d'une voie pour tourner à gauche.

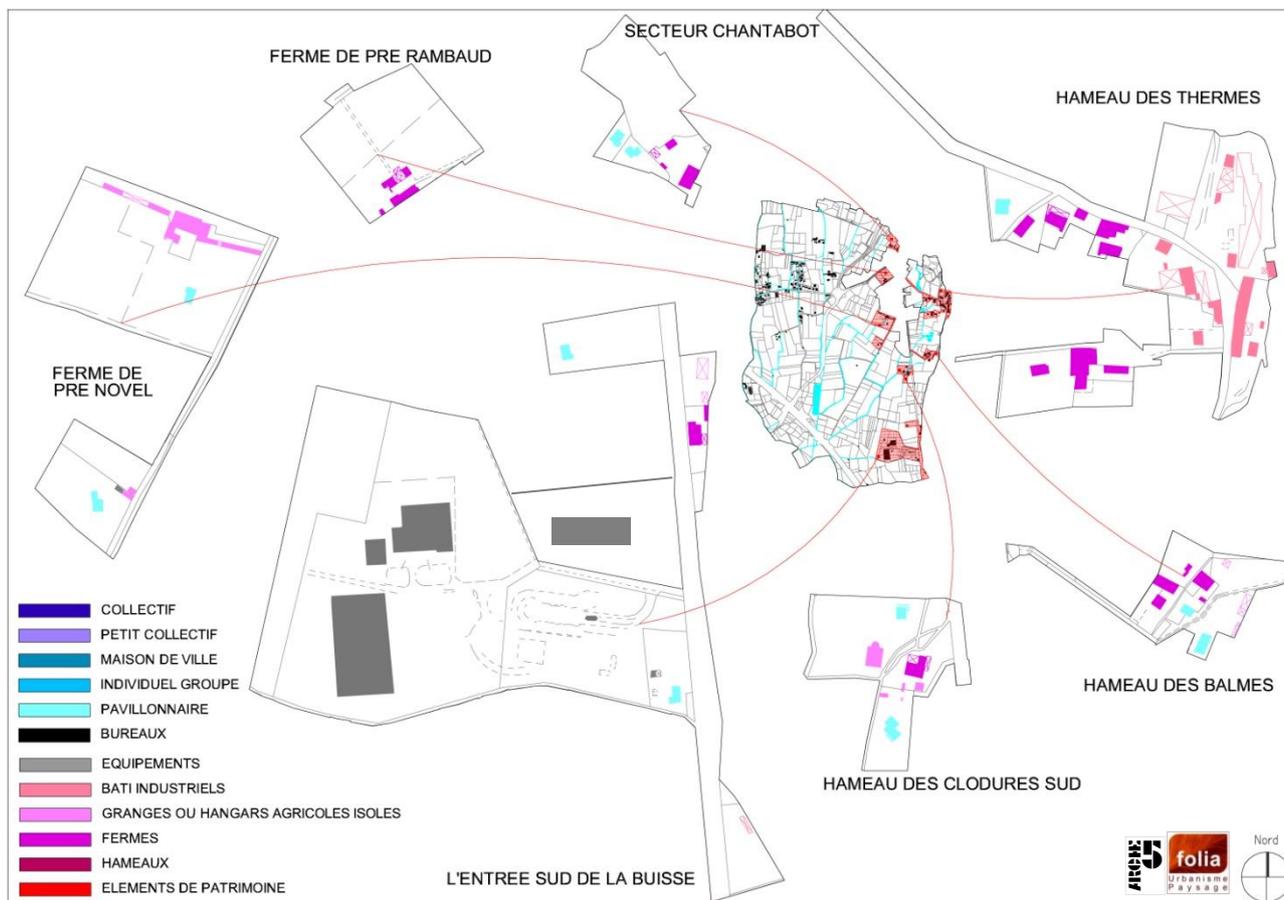
Malgré du bâti assez volumineux, cette entité parvient à se faire oublier aux usagers de la RD grâce à son éloignement.

3-5-7- Typologies bâties

Essentiellement vouée à l'agriculture, la plaine comprend des typologies variées dans ce domaine :

- Fermes isolées ou en hameaux
- Granges isolées
- Structures légères de stockage ou de séchage



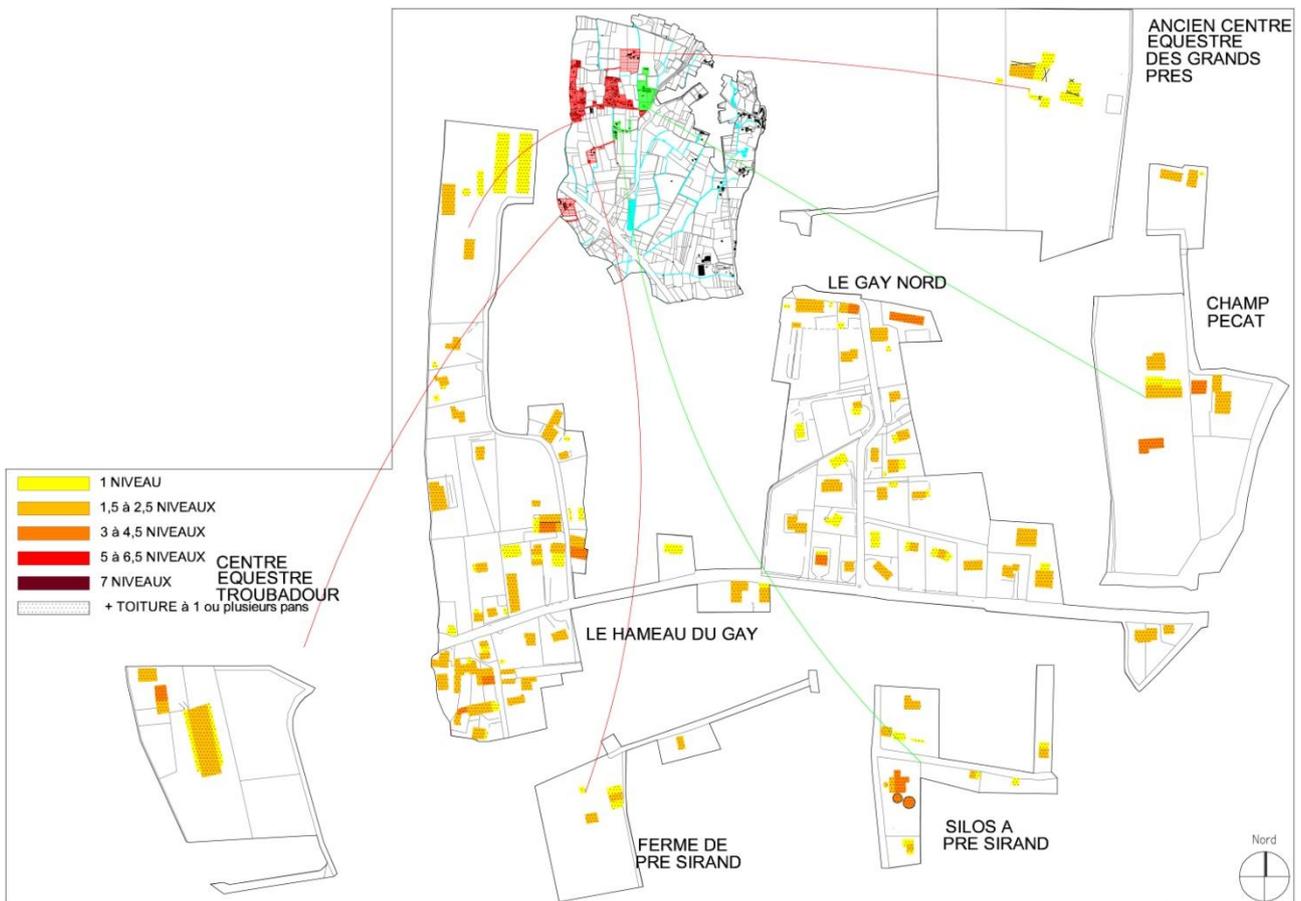


Les développements plus récents ont généré deux autres types de bâtiments que sont le pavillon ou le hangar industriel avec notamment les silos à grains ou les bâtiments de la carrière.

3-5-8- Hauteur du bâti

Elles sont assez homogènes et comprises entre 1 et 2,5 niveaux avec toitures à un ou plusieurs pans sur tous les secteurs construits.

Seules exceptions, les bâtiments industriels des silos ou d'exploitation de la carrière.



3-5-9- Conclusion

Synthèse

- Un secteur au relief peu marqué venant buter au Nord contre les coteaux et à l'Est contre la falaise de Chartreuse ou les secteurs urbanisés du bourg et des faubourgs.
- Une végétation essentiellement constituée de cultures (maïs notamment)
- Une urbanisation ponctuelle sous forme de hameaux ou de fermes isolées.
- Un usage du bâti peu diversifié regroupant essentiellement de l'habitat et des exploitations agricoles.
- Une réserve pour le développement de la zone d'activités de Centr'Alp 2 sur les espaces situés au Sud de l'autoroute A48.
- Un réseau viaire constitué à la fois par des voies principales telles que le RD120, le RD 121, la RD1075 ou l'autoroute A48 et de chemins d'usage plus ou moins commode permettant une bonne desserte de ce secteur.
- La présence d'un patrimoine bâti agricole et de hameaux intéressants.

Pistes de réflexion

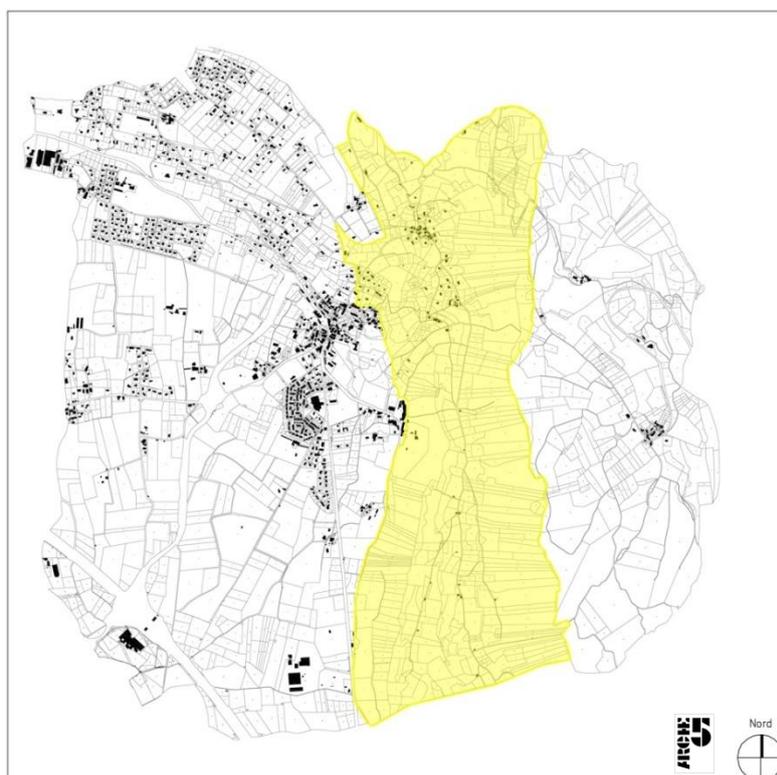
- Intégration des potentiels de développement en prolongement du centre bourg et des faubourgs.
- Préservation du caractère des hameaux anciens dans les développements autorisés.
- Quelle logique d'urbanisation pour les deux hameaux du Gay ?
- Préservation et valorisation architecturale du patrimoine bâti agricole
- Préserver les terres agricoles
- Quelles liaisons entre les territoires agricoles au Nord et au Sud du CD120
- Créer des liaisons modes doux entre les hameaux et l'arrêt de bus du Gay Giratoire

3-6- LA FALAISE DU GRAND RATZ

3-6-1- Situation

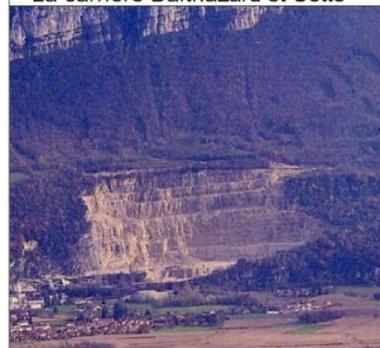
Ce secteur de la falaise de Chartreuse comprend tout le territoire communal compris entre la plaine et le plateau du Grand Ratz.

Caractérisé par 2 falaises très abruptes reliées entre elles par le plateau de la Tenson et le secteur des Combes, deux éléments en pente plus modérée.



Elements singuliers de ce secteur

La carrière Balthazard et Cotte



Des chemins ruraux



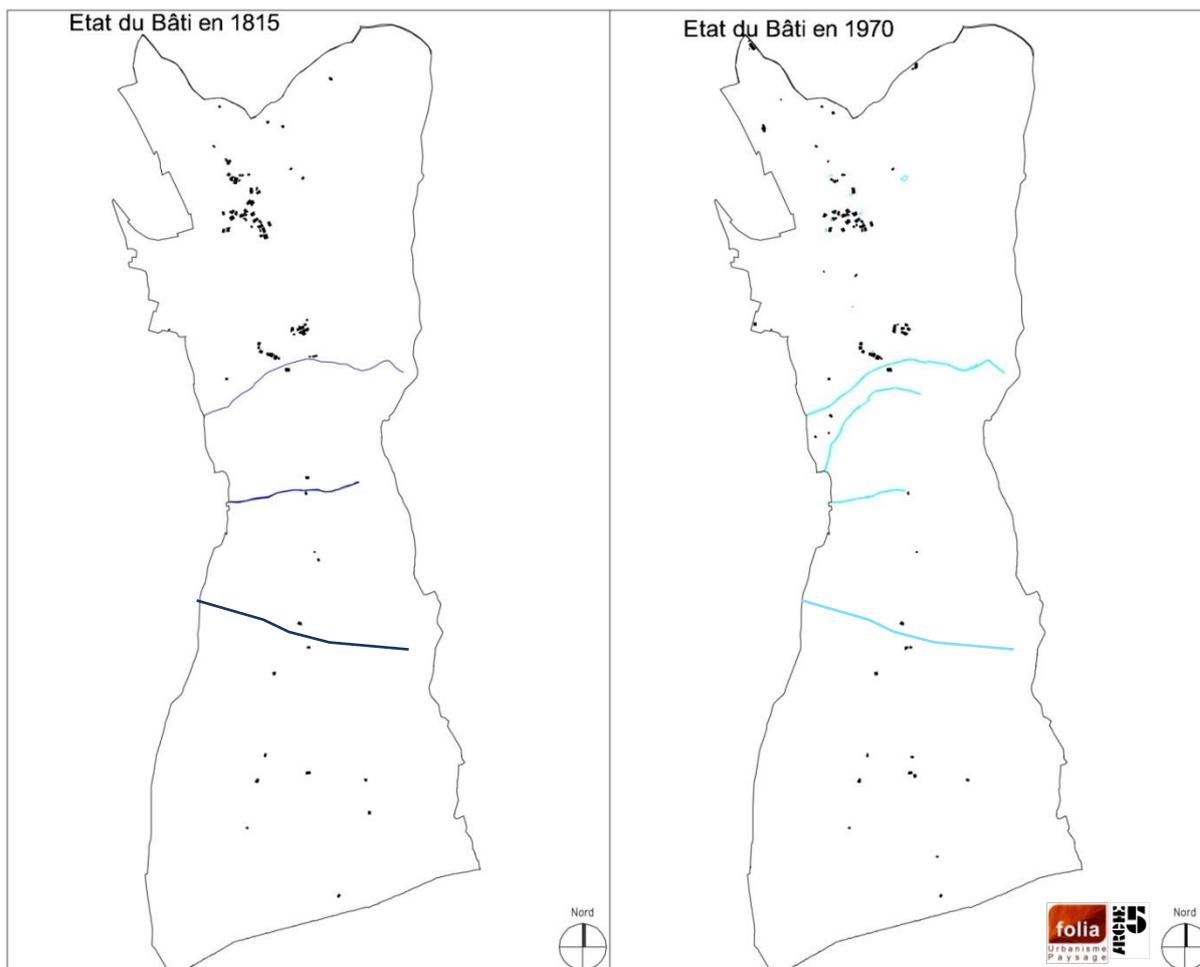
Traversée longitudinalement par l'ancienne voie romaine de Rome Vienne Paris, cette entité, à dominante paysagère, a connu quatre développements de hameaux assez caractéristiques. Aujourd'hui essentiellement desservi par des chemins communaux ou des chemins ruraux escarpés, ce secteur se retrouve à l'écart des grands axes de communication. Il n'est en effet lié à la RD1075 qu'au niveau du centre bourg, via le chemin des Combes et la rue de la Grande Montée.

3-6-2- Développement

Traversé dans sa partie Nord par des axes de déplacements à l'échelle du grand territoire jusqu'au Moyen Age, et plus tardivement par le chemin du Grand Ratz reliant le bourg et son hameau de façon directe, ce secteur a connu quatre constitutions de hameaux anciens :

- Les Combes constitué au croisement de deux chemins qui reste encore aujourd'hui le plus significatif des quatre,
- Le Batier et le Veyron construits chacun en dessous de leur chemin de desserte qui restent quasiment inchangés aujourd'hui
- Le Ventelon également construit en dessous de son chemin de desserte quasiment disparu à l'heure actuelle.

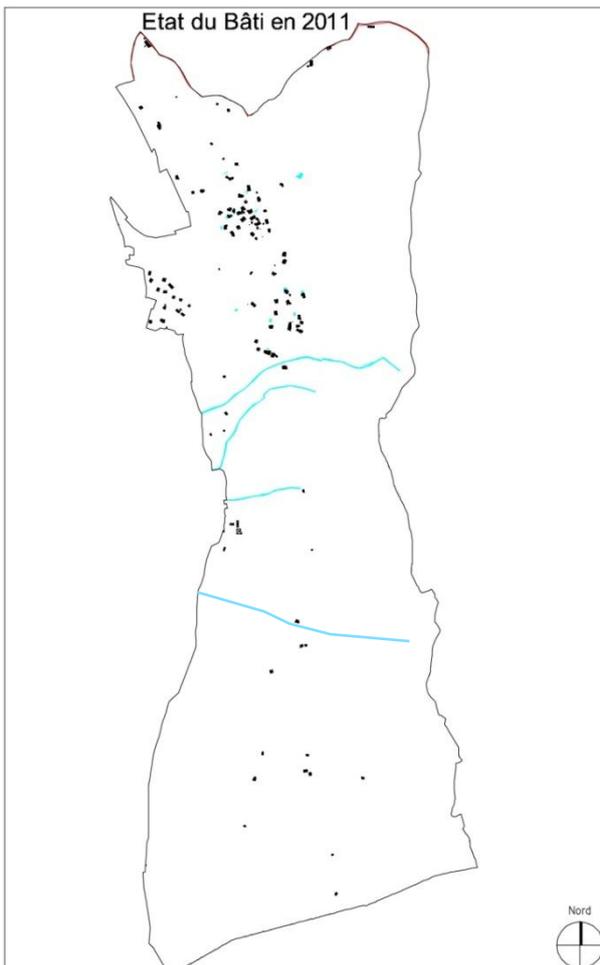
De constitution très ancienne, ces hameaux, qui ont parfois perdu de leur densité originelle, se sont vu étoffés de constructions pavillonnaires implantées dans la pente de manière diffuse soit autour de ces entités initiales, soit dans les espaces libres entre elles, c'est le cas notamment entre les Combes et le Batier ou le Veyron.



Le hameau des Combes installé dans la pente



Etat du Bâti en 2011



Etat du Parcellaire



Les pavillons implantés de manière diffuse



3-6-3- Forme urbaine

De par son mode de constitution originel, ce secteur affiche une forme urbaine dominante de hameau : Construction de manière continue de bâtiments mélangeant les affectations (habitat et grange notamment dans ce secteur) desservis soit directement par la voie, soit par des systèmes de cour commune.

Les développements récents ont fait naître une nouvelle forme urbaine pavillonnaire.

A noter que le plan parcellaire laisse à lui seul deviner le relief de cette entité, avec des parcelles en lanière perpendiculaires aux courbes de niveaux dans les secteurs de grande pente, opposé à un parcellaire fait d'unités plus larges dans les secteurs de plateaux.

De même, ce plan parcellaire fait assez bien ressortir les constitutions de hameaux avec un découpage d'unités foncières très petites dans ces secteurs construits.

3-6-4- Structure paysagère

La falaise du Grand Ratz présente un relief très abrupt découpé en 3 strates :

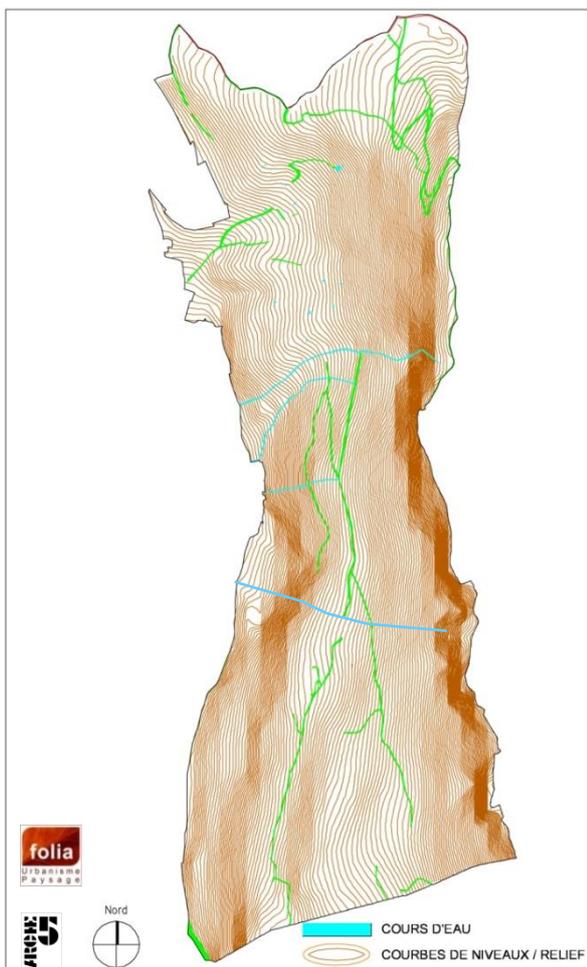
- En bas, les roches calcaires d'exploitation facile
- Au milieu des marnes à spatangues où se trouvent les prairies de la Tenson ou l'Atançon
- Plus haut des escarpements rocheux qui s'élèvent jusqu'à 941m au-dessus de Voreppe.

Très végétale, elle constitue un fond verdoyant à la commune sur lequel viennent buter toutes les perspectives sur le grand paysage que l'on peut avoir depuis la plaine.

Mais elle est également très présente dans les vues panoramiques que l'on peut avoir sur le grand territoire depuis le centre bourg ou les coteaux, constituant alors une véritable barrière visuelle en direction de l'Est.

Dans cette entité paysagère forte, les quelques hameaux construits dans le secteur Nord ont un impact visuel quasi nul.

Le seul accroc dans ce mur végétal imposant réside dans la carrière Balthazard et Cotte, qui par son exploitation massive d'une part importante de la première strate a mis à nu la roche calcaire, créant ainsi une impressionnante tache beige au cœur du végétal, visible non seulement depuis tout le territoire buissard, mais également dans toutes les communes constitutives de l'amphithéâtre de Moirans.



La falaise du Grand Ratz dans le grand paysage : Vue prise depuis le chemin de la Carle dans la plaine de La Buisse



3-6-5- Hiérarchie du réseau viaire

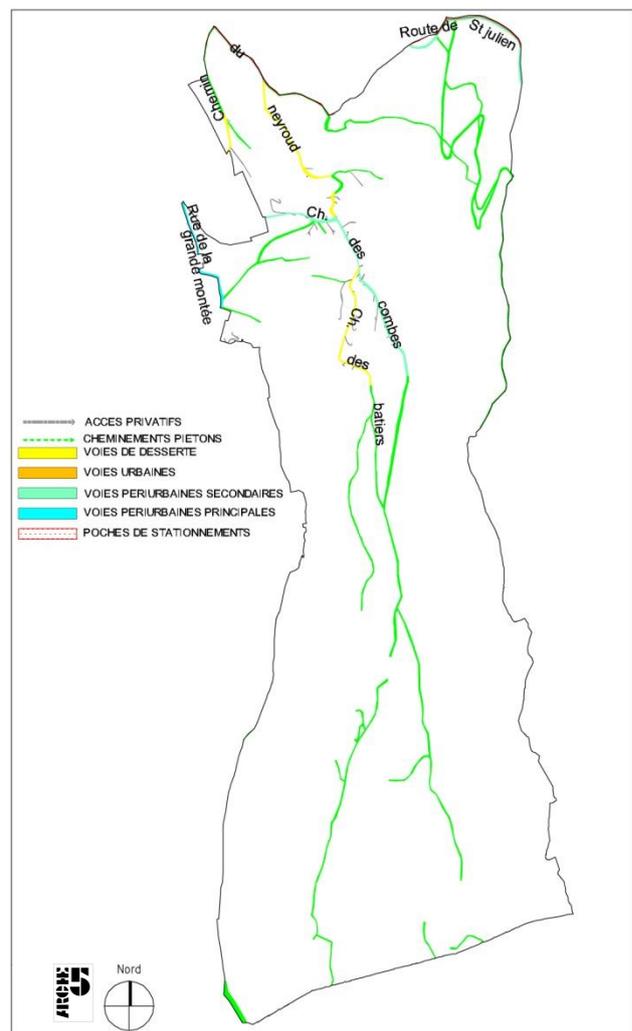
Traversé jusqu'au Moyen Age par des axes de déplacement à l'échelle du grand territoire ainsi que par le seul lien intra-communal entre La Buisse plaine et le plateau du Grand Ratz, ce secteur est aujourd'hui complètement à l'écart des grands axes de communication.

Du fait du relief escarpé rendant les voies peu commodes et de l'utilisation des sols essentiellement dédiée à l'agriculture (le plateau de la Tenson servait de pâturage), le réseau viaire de ce secteur de la falaise n'a que peu évolué depuis le Moyen Age.

Il est aujourd'hui essentiellement constitué de chemins forestiers se terminant parfois par des sentiers pédestres. Seules les voies dessertes des hameaux dans la partie Nord ont été confortées dans ce rôle par un entretien régulier.

En ce qui concerne la desserte fine de ces secteurs de hameaux, on note deux types de voies :

- Les voies ou chemins publics qui desservent les constitutions de hameaux anciens
- Les accès privatifs dans la pente souvent peu commodes qui desservent les pavillons récents installés en dessus ou en dessous des voies et chemins publics.



3-6-6- Fonctionnement urbain du secteur

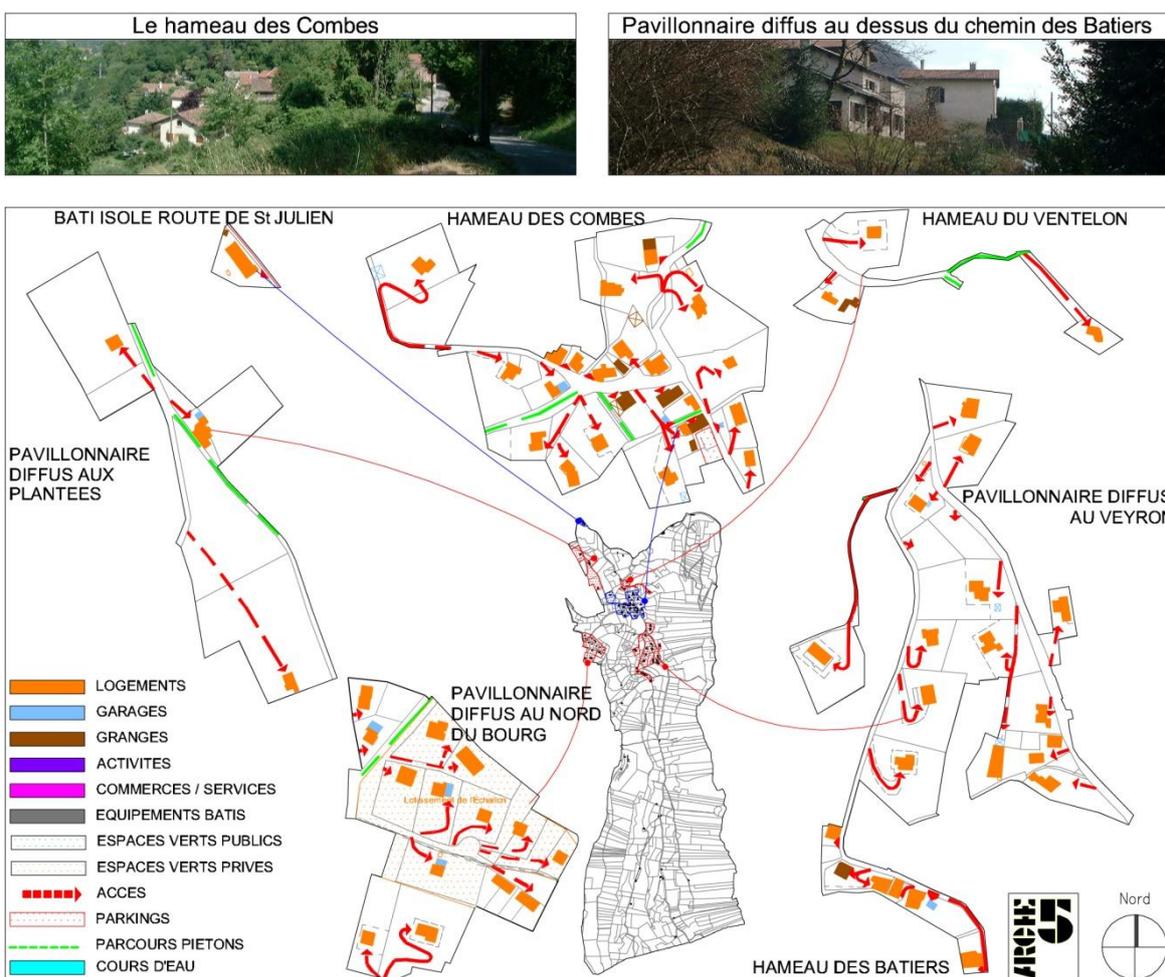
Des quatre hameaux originels il n'en reste aujourd'hui que trois, organisés autour des différents chemins et voies irrigant le secteur. Ces hameaux sont généralement desservis en direct sur les voies et présentent une occupation mixte habitat + grange à l'échelle de l'ensemble du hameau mais aussi à l'intérieur d'un même bâtiment.

En immédiate proximité du hameau des Combes, mais aussi sur beaucoup de terrains relativement « plats » autour des chemins et voies s'est peu à peu développée une urbanisation pavillonnaire diffuse desservie par des accès privatifs bravant la pente ; cet état d'urbanisation s'étant construit de manière assez systématique autour des Combes et de part et d'autre des deux voies reliant les Combes au Patier ou au Veyron.

A noter que deux pavillons au Nord du centre bourg sont classés dans cette entité de la falaise car ils sont desservis par la rue de la Procession à l'aide d'accès privatifs très inscrits dans la pente, et situés dans cette pente raide de la falaise et sans point commun avec les tissus urbains du centre ou du faubourg Nord desservi par la rue de la Grande Montée.

De la même façon, le futur lotissement à l'Est de la rue de la Grande Montée a été classé dans cette entité parce qu'également installé dans les pentes de la falaise. En effet, la rue de la Grande Montée constitue une sorte de limite physique entre le relief très abrupte à l'Est et un relief à pente plus douce dégageant des petits plateaux à l'Est, soit entre la falaise et les coteaux.

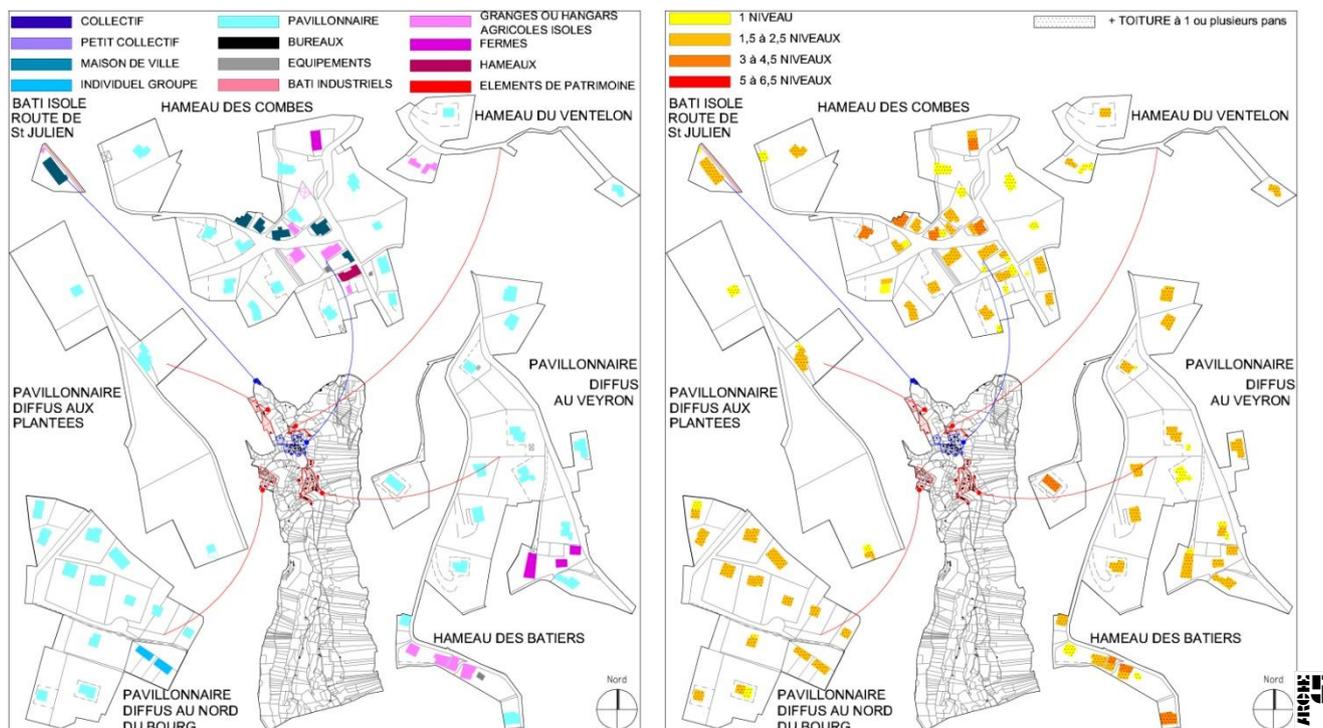
Enfin, il faut noter dans ce secteur la présence d'une grosse maison construite à l'alignement de la route de Saint Julien située en limite avec la commune de Coublevie, et d'ailleurs accessible depuis cette commune.



3-6-7- Typologies bâties

Du fait de leurs modes d'urbanisation successifs, les entités construites de la falaise révèlent plusieurs typologies bâties avec notamment :

- Des maisons de ville construites à l'alignement des voies.
- Des fermes ou granges en pierre souvent construites en alignement des voies.
- Du hameau, au sens agglomération de plusieurs bâtiments aux usages variés desservis sur cour commune ou impasse
- Du pavillonnaire récent installé aléatoirement sur sa parcelle



3-6-8- Hauteur du bâti

D'un point de vue hauteur, ces secteurs construits révèlent une plus grande homogénéité comprise entre 1 et 2.5 niveaux uniquement avec toiture à 1 ou plusieurs pans, les bâtiments de 1 niveau étant pour l'essentiel des garages et annexes ou du pavillonnaire.

3-6-9- Conclusion

Synthèse

- Un relief très abrupt composé de 2 falaises reliées entre elles par des secteurs de pente un peu moins prononcée au Nord (secteur construit par 4 hameaux) et au Sud (pâturages de la Tenson)
- Une végétation à dominante boisée au cœur de laquelle émergent quelques secteurs de prairies.
- 4 îlots d'urbanisation ponctuelle sous forme de hameaux installés dans la partie Nord, au-dessus du centre bourg
- Un usage du bâti aujourd'hui essentiellement à vocation d'habitat
- Un réseau viarie constitué d'anciens chemins d'exploitation transformés pour certains en voies de desserte des hameaux.
- Une constitution de hameaux installés dans la pente au cœur d'un environnement végétal privilégié et présentant une valeur patrimoniale indéniable (les Combes notamment)

Pistes de réflexion

- Préservation et valorisation du patrimoine bâti mais également végétal de ce secteur
- Préservation du caractère des hameaux anciens
- Préservation des boisements.

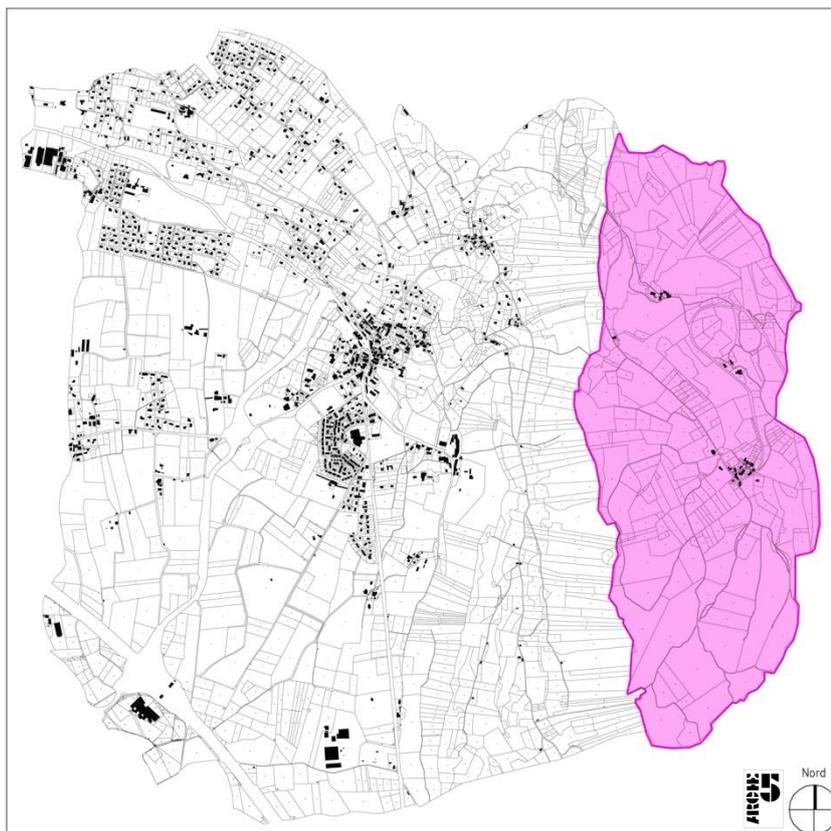
3-7- LE PLATEAU DU GRAND RATZ

3-7-1- Situation

Le plateau du Grand Ratz est complètement autonomisé du reste de la commune de La Buisse par le relief très abrupt de la falaise de Chartreuse.

Situé en limite Est, il n'est même plus aujourd'hui en relation viaire directe avec le territoire communal. Le seul moyen d'y accéder consiste à passer par Coublevie ou Pommiers la Placette pour atteindre la route du Grand Ratz qui le dessert.

Essentiellement agricole, il accueille quelques petites poches d'urbanisation sous forme de fermes isolées ou du hameau fermier du Grand Ratz.



Eléments singuliers de ce secteur

Des chemins forestiers



La route du Grand Ratz



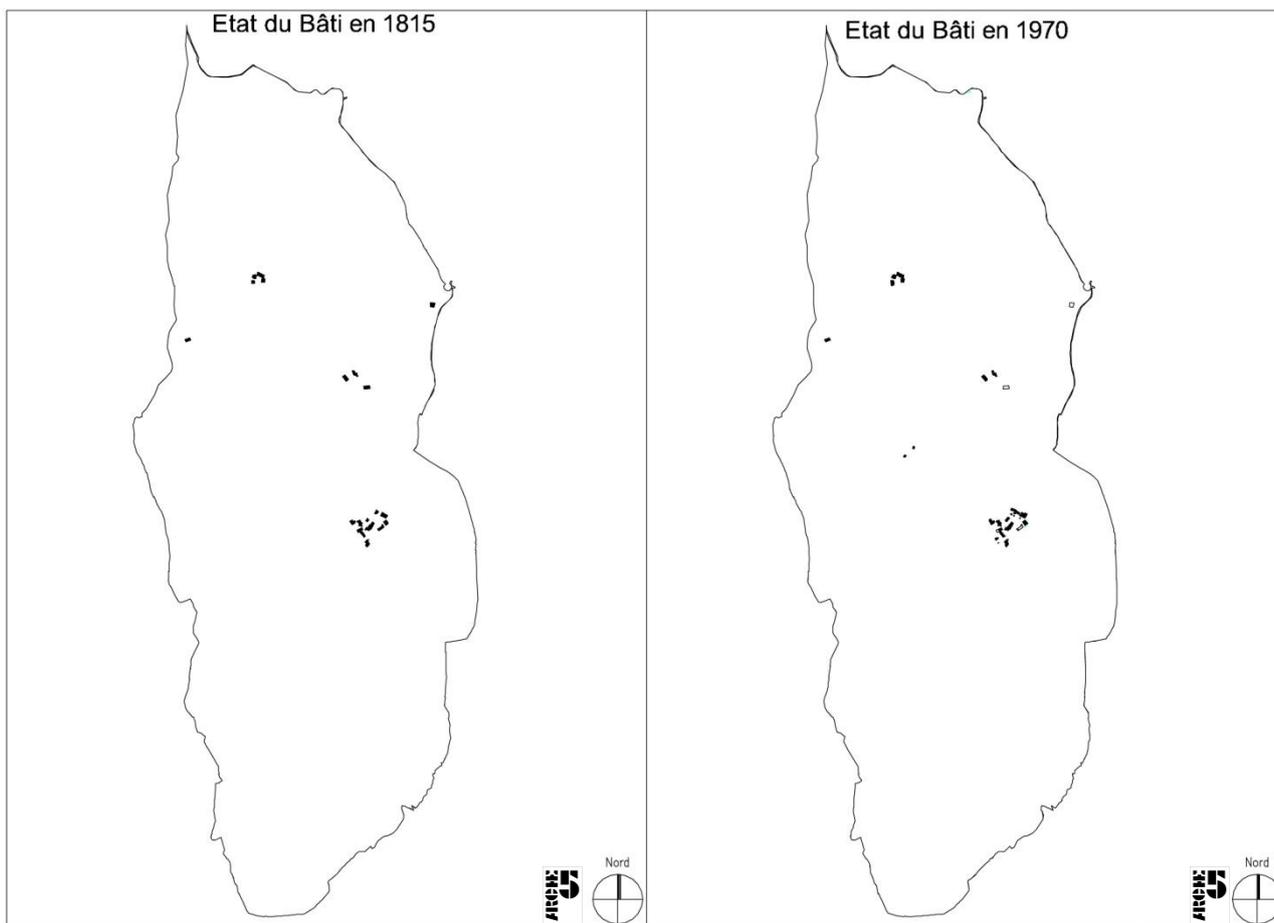
Le plateau du Grand Ratz dans le grand paysage : vue depuis les hauteurs du Grand Ratz



3-7-2- Développement

Secteur très préservé de l'urbanisation pavillonnaire, le plateau du Grand Ratz présente très peu d'évolutions entre le cadastre napoléonien et l'état du bâti actuel.

Les deux fermes de Gros Mollard et du Cossert des Gilles ont connu quelques extensions de bâtiments agricoles, tandis que le hameau du Grand Ratz contraint par des problèmes d'alimentation en eau potable a connu seulement une nouvelle implantation d'habitat, quelques réhabilitations de granges en logements et quelques constructions de bâtiments agricoles.

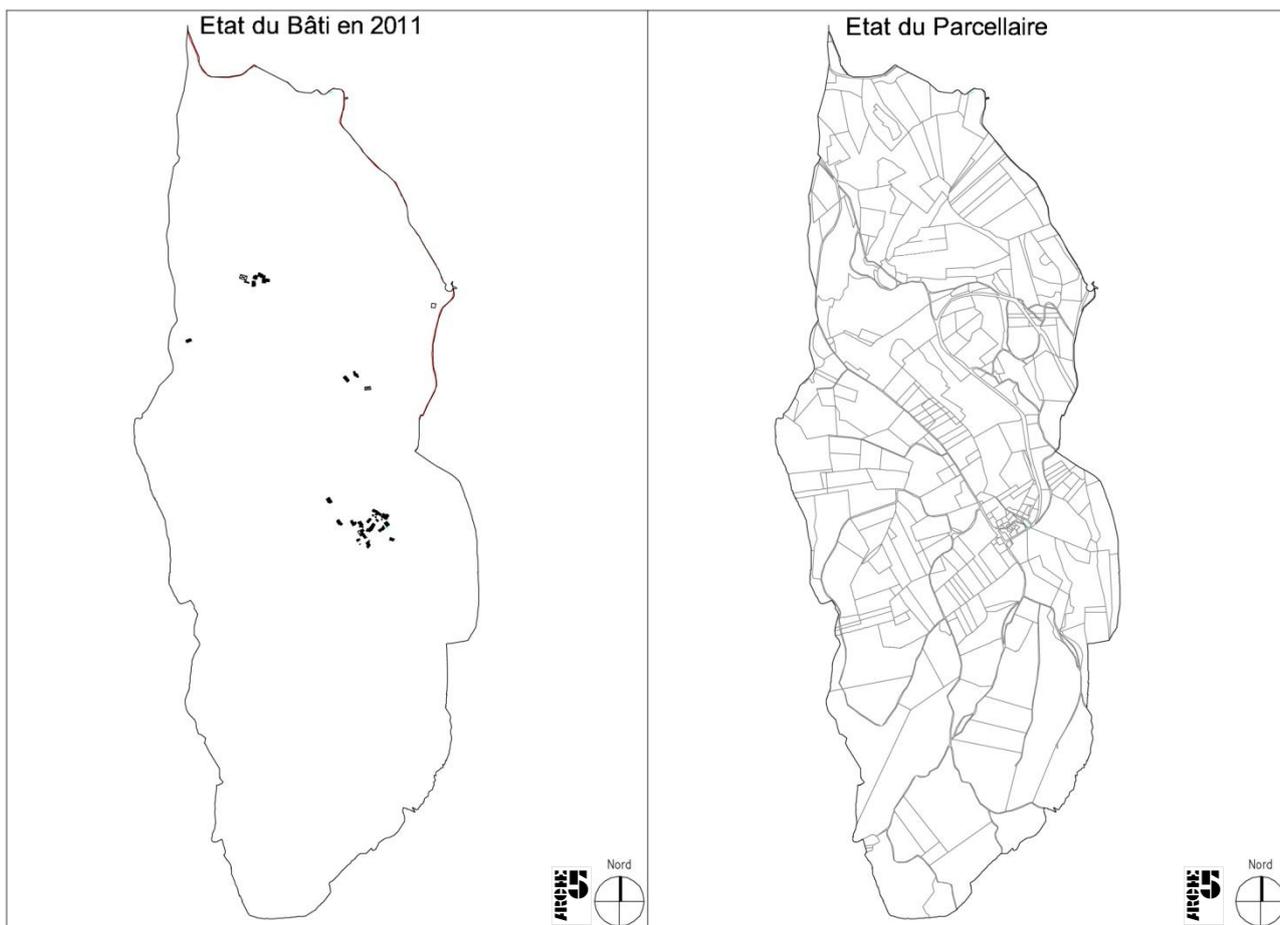


3-7-3- Forme urbaine

A l'image de sa faible évolution, ce secteur n'affiche que deux grands types de formes urbaines :

- La ferme isolée
- Le hameau fermier

L'état du parcellaire constitué d'unités de grande taille très représentatives des secteurs agricoles, fait bien ressortir le hameau du Grand Ratz, agglomération de parcelles de petite taille au croisement de la route du Grand Ratz et de l'ancien chemin des Combes au Grand Ratz.



3-7-4- Structure paysagère

Secteur de plateau vallonné installé au sommet de la falaise de Chartreuse dominant La Buisse, ce territoire, on l'a vu est complètement autonomisé du reste de la commune par le relief.

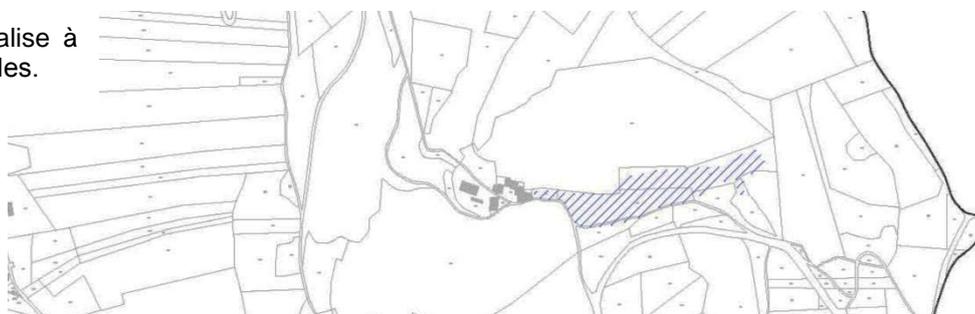
Il est doté d'un réseau de chemins forestiers ou d'exploitation assez important qui permet, en plus de l'activité agricole, une pratique bucolique des lieux très intéressante avec notamment des points de vue aussi bien sur le plateau que sur la partie basse de la commune quand on se situe en bord de falaise.

Au cœur de ce paysage dense, le hameau du Grand Ratz se détache tel un petit îlot d'urbanisation typique très limité en surface.

Très végétal et encore largement cultivé, il présente un intérêt paysager majeur qu'il serait intéressant de valoriser par un fléchage des parcours et un traitement spécifique des secteurs de points de vue.



La zone humide se localise à l'ouest du Cossert de Gilles.



3-7-5- Hiérarchie du réseau viaire

A l'origine en relation directe avec le reste du territoire communal par chemin passant par les Combes pour descendre au centre bourg, le plateau du Grand Ratz est aujourd'hui complètement isolé en fonctionnement. Pour y accéder, il faut passer soit par Coublevie, soit par Voreppe puis Pommiers la Placette pour atteindre la route du Grand Ratz qui le dessert. De ce fait, il est complètement déconnecté des grands axes de communication.

A l'échelle du plateau, le réseau viaire est essentiellement constitué de chemins forestiers permettant l'exploitation des terres ou la promenade.

Sur le plan des accès privés, on trouve 3 grands types de dessertes :

- Des chemins privés pour la ferme du Cossert des Gilles ou le pavillonnaire à proximité du hameau
- Des accès direct sur la route du Grand Ratz ou les voies de desserte du hameau pour la ferme du Gros Mollard et le hameau du Grand Ratz
- Une impasse de type servitude de passage dans le hameau du Ratz.

Chemins forestiers



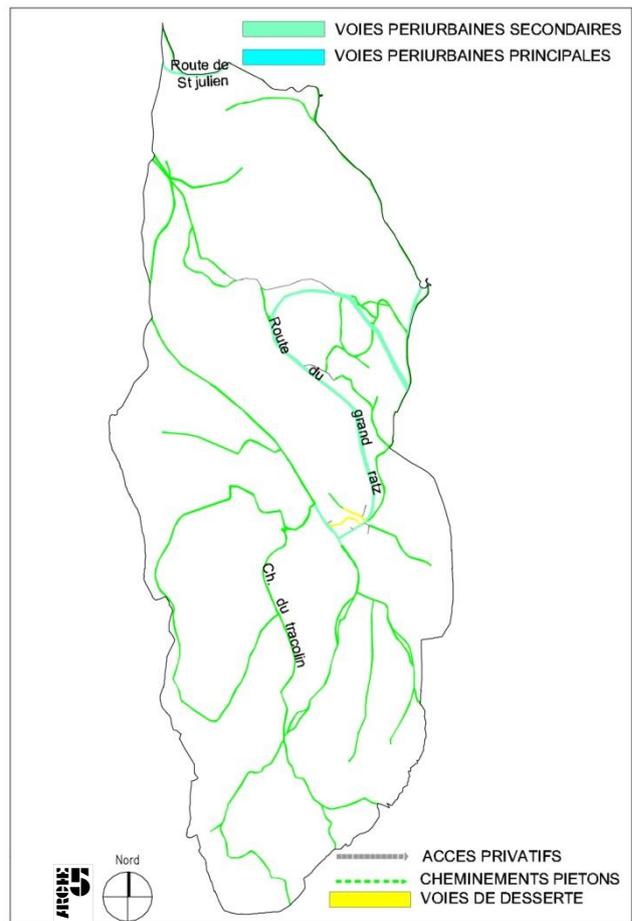
Impasse dans hameau du Grand Ratz



Rue du Hameau du Grand Ratz



La route du Grand Ratz



3-7-6- Fonctionnement urbain du secteur

4 entités construites du plateau du Grand Ratz ont été isolées. Il s'agit de :

L'habitation isolée sur l'ancien chemin des Combes au Grand Ratz.

Ancienne bâtisse rénovée, elle est aujourd'hui desservie par un long chemin forestier.

La ferme du Cossert des Gilles

Exploitation agricole ancienne implantée au cœur de ses terres en contrebas de la route du Grand Ratz, elle est desservie par un long chemin privatif.

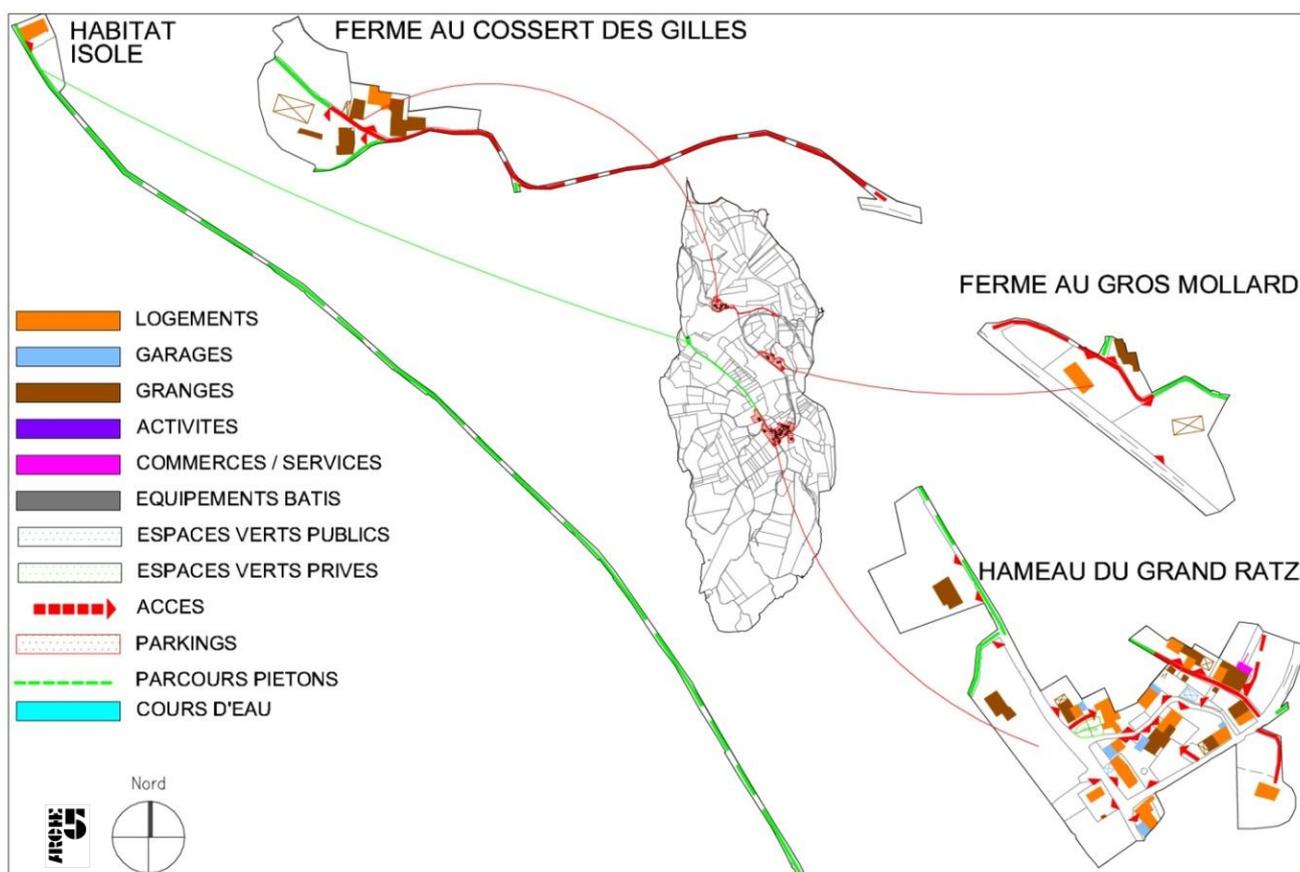
La ferme du Gros Mollard

Implantée en bordure de la route du Grand Ratz, cette exploitation possède 2 accès sur cette infrastructure : 1 chemin privatif pour les anciens bâtiments et un accès direct pour la nouvelle construction en structure légère.

Le hameau du Grand Ratz

Construction de manière agglomérée de bâtiments mélangeant habitat et activité agricole autour d'un système viare assez développé qui permet la desserte directe de beaucoup de bâtiments.

Seuls la première bande construite à l'Est en entrée de hameau et le pavillonnaire au Sud fonctionnent sur deux dessertes privatives en impasses.



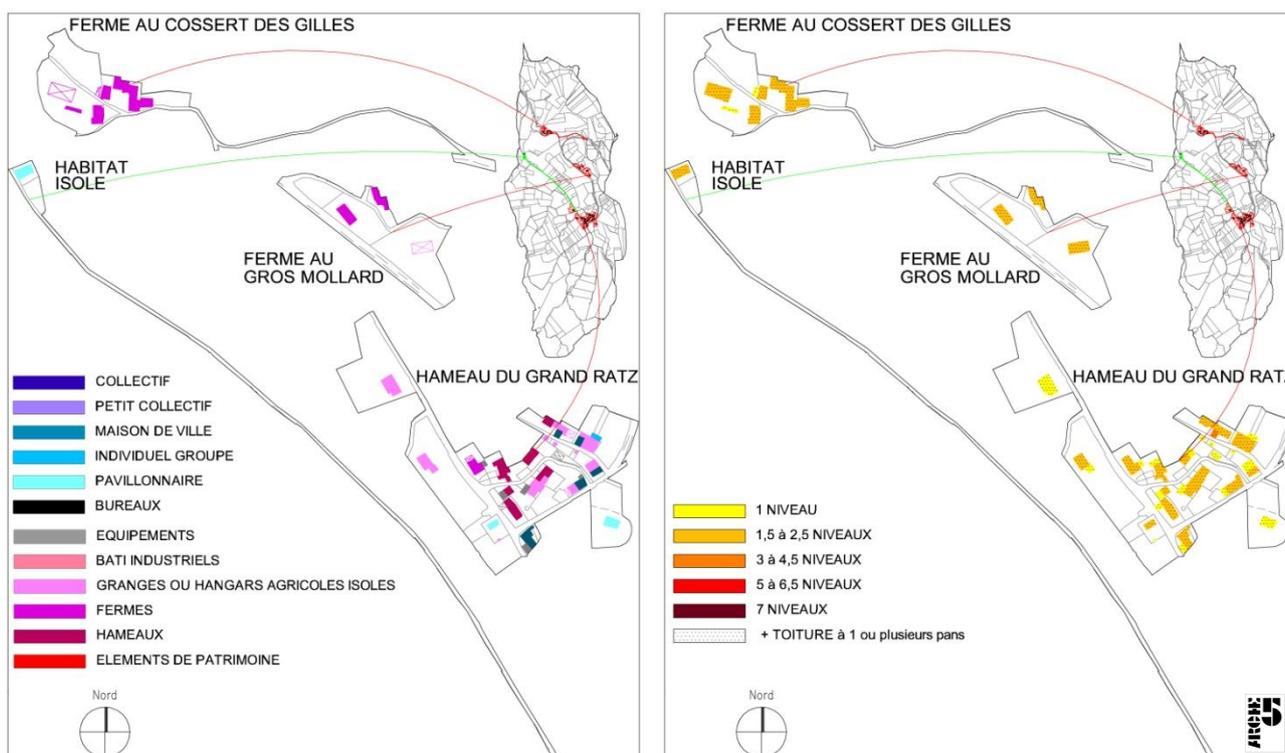
3-7-7- Typologies bâties

A l'image de son développement limité, ce secteur présente peu de typologies bâties différentes :

- Des fermes et bâtis agricoles
- Des constitutions de faubourg et des maisons de village en alignement de voie
- 3 pavillons.

3-7-8- Hauteur du bâti

Elles sont très homogènes et très basses, comprises entre 1 et 2.5 niveaux avec toiture à un ou plusieurs pans.



3-7-9- Conclusion

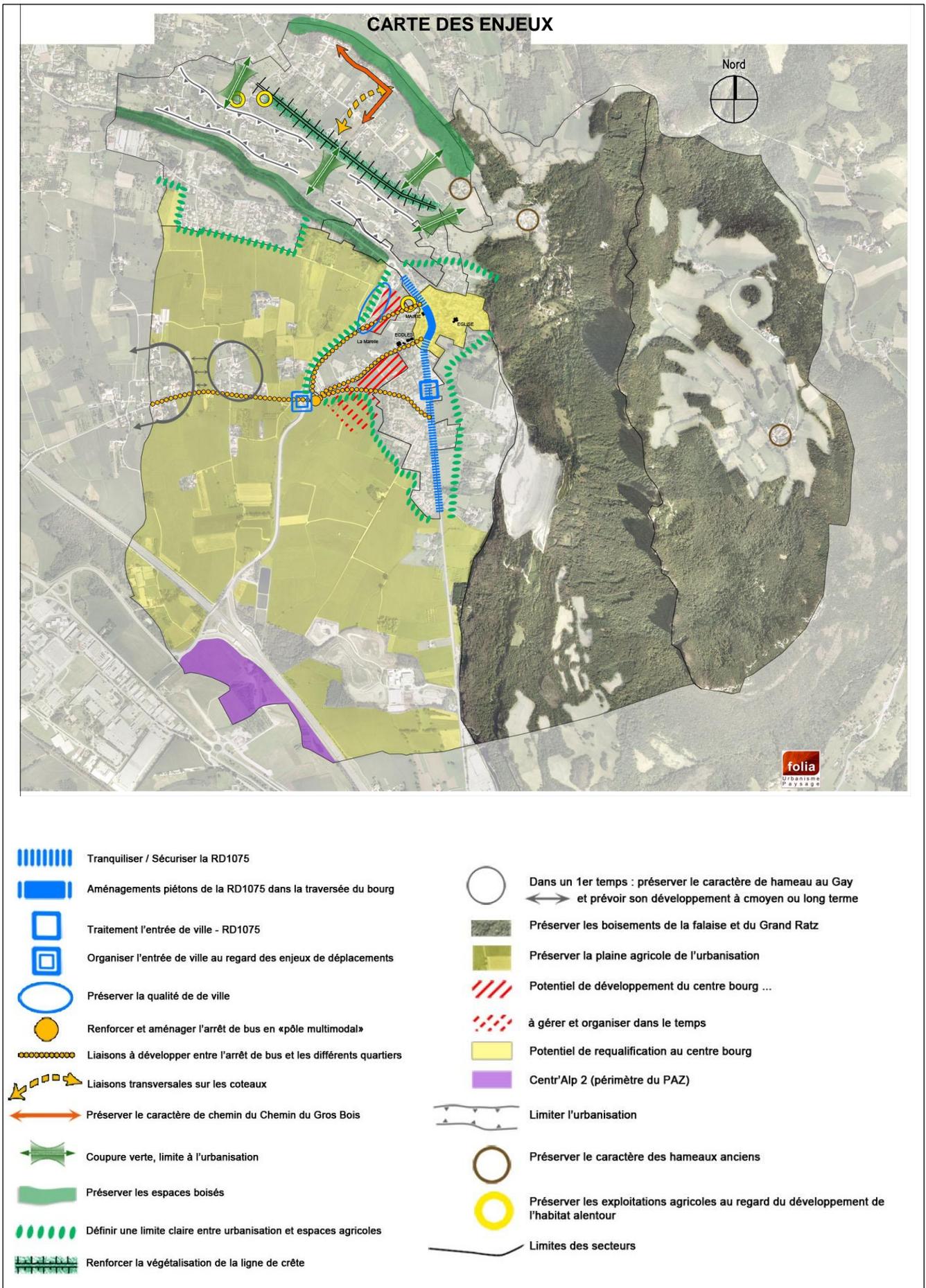
Synthèse

- Un relief de plateau assez mouvementé
- Une végétation constituée à la fois de prairies, de cultures et de boisements
- Une urbanisation ponctuelle regroupée dans le hameau du Grand Ratz et 2 fermes isolées.
- Un usage bâti dédié à l'habitat et l'activité agricole.
- Un réseau viaire constitué de la route du Grand Ratz, seule desserte auto de ce secteur et de chemins forestiers ou d'exploitation.
- Une déconnexion totale du reste du territoire communal d'un point de vue relief et liaisons autos.
- La présence d'un patrimoine bâti intéressant
- Un environnement de qualité offrant outre son ambiance végétale remarquable au secteur, des points de vue panoramiques très intéressants sur le reste de la commune.

Pistes de réflexion

- Préservation et valorisation du patrimoine naturel
- Préservation du caractère du hameau du Grand Ratz et du patrimoine agricole
- Préservation des boisements.

CONCLUSION CHAPITRE 2



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

THEMATIQUE	CONSTAT / DYSFONCTIONNEMENT	ENJEU
<p>FONCTIONNEMENT SPATIAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Un développement ancien autour du village, sous forme de hameaux (plaine et coteaux) et de fermes isolées. Un développement plus récent fabriquant des zones monofonctionnelles (habitat / équipements / activités) et produisant, pour l'habitat, des formes consommatrices d'espace. ▶ Des liaisons parfois difficiles entre les secteurs, en particulier entre les coteaux et la plaine et entre le plateau du Grand Ratz et le reste de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Maintenir la mixité des fonctions urbaines dans le centre. ➔ Permettre et proposer d'autres formes bâties pour le développement futur. ➔ Réaliser des aménagements en faveur des modes doux. ➔ Prévoir des liaisons dans les nouveaux quartiers ; éviter l'enclavement.
<p>CONTRAINTES ET ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNALES</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Une commune soumise à quelques aléas de risques naturels, en particulier ceux liés aux glissements de terrains (contreforts de la Chartreuse) et aux débordements des ruisseaux (le Gorgeat en un point et certains autres ruisseaux quand l'Isère remonte) : une carte des aléas de risques naturels a été établie sur la commune. ▶ La commune est incluse, pour partie, dans le périmètre du Parc Naturel Régional de Chartreuse et couverte par le Schéma Directeur de la Région Grenobloise et le futur PLU se doit d'être compatible avec ces deux documents. Outre les orientations générales d'aménagement et de développement des territoires, le Schéma Directeur définit par exemple des secteurs à préserver (coupures vertes, zones agricoles,...) ou des limites d'extension de l'urbanisation. La Charte du Parc définit les orientations permettant la protection, la mise en valeur et le développement des secteurs compris dans son périmètre. 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Prendre en compte ces contraintes notamment d'un point de vue réglementaire. ➔ Les orientations d'aménagement du Schéma Directeur sur le territoire communal devront être prises en compte dans la réflexion sur le projet d'aménagement et de développement durable du PLU.

THEMATIQUE	CONSTAT / DYSFONCTIONNEMENT	ENJEU
<p>PATRIMOINE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Un patrimoine varié et de qualité, tant en terme de paysage que de bâti ▶ Un patrimoine bâti varié et disséminé sur le territoire communal, privé et inaccessible, pour la plupart 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Certains éléments ont déjà été identifiés (classés ou inscrits) mais d'autres mériteraient également une valorisation ou une préservation ➔ Le patrimoine paysager, dans son ensemble, constitue l'élément premier de la qualité de vie buissarde et il convient de le préserver ➔ Préserver les vues et les perspectives vers les coteaux de Champ Chabert, vers le bourg.