

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## COMMUNE DE LA BUISSE

1.4

Rapport de présentation



*Justifications des choix retenus*

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal

en date du :

approuvant le projet du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et signature :



**Sommaire**

<b>Chapitre 1 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....</b>	<b>1</b>
1 - rappel de la chronologie du POS .....	1
1.2 - les objectifs du PLU .....	1
1.3 - les orientations du PADD .....	2
<b>Chapitre 2 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>7</b>
<b>Chapitre 3 - EVOLUTION DU ZONAGE ET CAPACITES DES ZONES URBANISEES OU URBANISABLES .....</b>	<b>9</b>
1 - Evolution par rapport à l'ancien POS par entités géographiques : .....	9
1-1- Le centre-bourg .....	9
1-2- Le faubourg sud .....	10
1-3- Le faubourg ouest .....	12
1-4- Le faubourg nord .....	14
1-5- Le Pansu, le Grand Champ.....	16
1-6- Des coteaux de Champ Chabert aux Roches.....	18
1-6- Plateau du Gros Bois .....	20
1-7- La plaine .....	22
1-8- La falaise .....	26
1-9- Plateau du Grand Ratz.....	28
2 - Consommation et capacités de développement.....	30
2-1 Consommation des espaces agricoles et naturels de La Buisse.....	30
2-2 Capacités des zones urbanisées ou urbanisables et réponse au SCOT.....	31
2-2-1- Mise en place de la densité et estimation des besoins futurs de la commune à 12 ans .....	31
2-2-2- Estimation des capacités du projet de PLU.....	32
2-2-3- Capacité des zones par rapport au POS :.....	32
2-3 Réponse du PLU au PLH .....	33
<b>CHAPITRE 4 - PRESENTATION ET DEFINITION DES ZONES DU PLU .....</b>	<b>35</b>
1- Les zones urbaines .....	37
1-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage .....	37
1-1-1- La zone UA.....	37
1-1-2- La zone UB.....	38
1-1-3- La zone UC.....	40
1-1-4- La zone UD.....	41
1-1-5- La zone UE.....	43
1-1-6- La zone UI.....	44
1-1-7- La zone UX.....	45
1-1-8- La zone UK.....	46
1-1-9- La zone Ur.....	47
1-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement .....	48
1-2-1- Zone UA.....	48
1-2-2- Zone UB.....	52

1-2-3- Zone UC .....	56
1-2-4- Zone UD .....	58
1-2-5- Zone UE.....	62
1-2-6- Zone UI .....	64
1-2-7- Zone UK.....	67
1-2-8- Zone UX.....	69
1-2-9- Zone Ur.....	71
2- Les zones d'urbanisation future .....	73
2-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage .....	73
2-1-1- A vocation d'habitat - rue des Ecoles .....	74
2-1-2- A vocation d'habitat - Chantabot .....	75
2-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement .....	76
2-2-1- Zones à vocation d'habitat - AUB.....	77
2-2-2- Zones à vocation d'habitat - AU .....	81
3- La zone agricole .....	84
3-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage .....	84
3-1-1- Plateau du Grand Ratz = zone agricole A et secteur Ah, Az .....	85
3-1-2- A l'est de la RD1075, des Thermes au site écologique du Pays Voironnais .....	86
3-1-3- La plaine agricole .....	88
3-1-4- Coteaux de Champ Chabert/Monteuil et plateau du Gros Bois .....	90
3-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement .....	91
4- La zone naturelle.....	94
4-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage .....	94
4-1-1- La zone N .....	95
4-1-2- Le secteur Np .....	96
4-1-3- Le secteur Ns .....	97
4-1-4- Le secteur Nco .....	98
4-1-5- Les secteurs Npe, Npr et Npi .....	98
4-1-6- Les secteurs NK1 et Nk2.....	98
4-1-7- Le secteur Nh .....	98
4-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement .....	100

## **CHAPITRE 5 - TRADUCTION GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DU PADD..... 104**

## **CHAPITRE 6 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS PARTICULIERES ET LES SERVITUDES..... 110**

1- Les emplacements réservés.....	110
2- Les servitudes en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (L 123-2b) :.....	111
3- Périmètre de mixité, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (L 123-1-5,16°) :.....	111
4- Les zones indicées « n » qui ne relèvent pas de l'assainissement collectif .....	111
5- Les espaces verts protégés.....	111
6- Les zones indicées « z » pour une prise en compte des zones humides .....	112
7- Les chemins piétons .....	112
8- Les corridors biologiques .....	112
8-1- La Cluse de Voreppe :.....	112

8-2- Les corridors locaux : .....	112
9- La prise en compte du risque inondation.....	113
10-La prise en compte des risques naturels à partir de la carte d'aléas .....	113
11-La prise en compte des risques technologiques (transport de gaz) .....	113
<b>CHAPITRE 7 - LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>114</b>
1- Le maintien et la protection des entités paysagères de la Buisse.....	114
1-1- La topographie.....	114
1-2- Le patrimoine paysager.....	114
2- La préservation et l'amélioration des formes urbaines .....	123
2-1- Le patrimoine bâti remarquable.....	123
2-2- Le renouvellement urbain et les extensions pertinentes .....	123
3- Les effets sur la qualité de l'air et les mesures prises pour limiter les pollutions et les nuisances ..	124
4- Les effets sur la qualité de l'eau et les mesures prises pour limiter les pollutions .....	125
5- les impacts du projet sur les risques.....	126
<b>CHAPITRE 8 - INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN .....</b>	<b>127</b>
1- Action foncière et production neuve .....	127
2- Consommation de l'espace .....	128
<b>CHAPITRE 9 - EVOLUTION DES SURFACES.....</b>	<b>129</b>

## **CHAPITRE 1 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la commune, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la ville.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « projet d'aménagement et de développement durable (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la ville et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Le projet urbain de La Buisse, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (OAP, zonage et règlement), doit permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

La politique urbaine de La Buisse s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune. En application des articles L.111-1, L.111-1-1 et L.123-1 (avant-dernier alinéa), la mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec :

- le schéma de cohérence territoriale de la région urbaine grenobloise approuvé le 21 décembre 2012 ;
- le schéma de secteur du Pays Voironnais, en cours d'élaboration ;
- le Plan Local de l'Habitat du Pays Voironnais voté en Conseil Communautaire le 24 avril 2012.

L'insertion du PLU dans la hiérarchie des normes reste complexe et les instruments d'encadrement du PLU sont multiples et contraignants. Si les PLU doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure – un document est compatible dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation. Le PLU doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses. La loi SRU donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale. Fonction affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

### **1 - RAPPEL DE LA CHRONOLOGIE DU POS**

Le conseil municipal a approuvé un premier Plan Local d'Urbanisme le 7 novembre 2005. Il a été annulé par le tribunal administratif de Grenoble en juin 2009. Ce jugement a pour effet de remettre en vigueur le Plan d'Occupation des Sols immédiatement antérieur, à savoir le POS approuvé le 3 février 1981. Le POS a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications et révisions.

#### **1.2 - LES OBJECTIFS DU PLU**

La délibération en date du 27 septembre 2010 a prescrit la révision du POS et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Les objectifs, fixés dans la délibération, ayant permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD sont :

- préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels,
- dynamiser et développer le centre bourg,
- maîtriser le développement de l'urbanisation,
- adapter les voiries pour des déplacements sécurisés et respectueux de l'environnement.

A partir de ces objectifs d'aménagement et des enjeux apportés par le rapport de présentation (parties 1 et 2), de la concertation, le PADD a été progressivement établi et nourri.

### **1.3 - LES ORIENTATIONS DU PADD**

De ces objectifs, des pistes de réflexion ont été proposées et les besoins des habitants ont été pris en compte, grâce à la mise en place de la concertation. Le travail préparatoire a consisté en une réflexion sur les possibilités d'aménagement et d'amélioration des dysfonctionnements constatés dans la première et seconde partie du rapport de présentation.

Pour l'avenir, La Buisse compte poursuivre sa politique urbaine en veillant à consolider ses équilibres et son cadre de vie. Un des objectifs principaux du PADD est d'organiser le développement et renforcer l'attractivité et le dynamisme du territoire.

En raison des contraintes subies par le foncier disponible sur le territoire communal (zone humide, aléa naturel, risque d'inondation), la commune doit assurer une vision globale de son développement, mesurant les impacts des projets.

Ce développement, mené selon les objectifs du développement durable, s'organise autour d'une répartition plus harmonieuse des fonctions urbaines et d'une mixité sociale, tout en créant les conditions d'une amélioration de la qualité de l'environnement.

Il s'agit entre autres de favoriser la mutation de la ville sur elle-même par des formes urbaines et des densités adaptées, de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et de lier le développement urbain à la bonne desserte par les transports en commun, notamment par la mise en œuvre d'une nouvelle politique de déplacements.

Le projet de La Buisse se décline en six grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- Préserver l'agriculture
- Préserver et valoriser un environnement de qualité
- Valoriser et conforter la diversité du centre bourg et du patrimoine bâti
- Maîtriser le développement de l'urbanisation
- Adapter les voiries à des déplacements respectueux de l'environnement
- Maintenir et développer l'activité économique

#### **1 - Préserver l'agriculture**

La ligne de conduite défendue par la commune vise à garantir le maintien en zone agricole des secteurs présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique important.

C'est ainsi que La Buisse propose une organisation de son territoire qui tient compte des spécificités du relief et notamment des espaces de culture dans la plaine de l'Isère, des pâtures et prairies de fauches des secteurs collinaires ou montagnards. La commune souhaite maintenir l'activité agricole du Plateau du Grand Ratz, de la Tençon et des parcelles disséminées sur les coteaux en proposant une conservation de ces espaces principalement réservés à l'agriculture fourragère et l'élevage. En contribuant au maintien des espaces ouverts et en les protégeant d'un enrichissement, ces activités, de par leur localisation, participent également à la qualité et la diversité du paysage buissard.

Pour assurer le maintien des espaces agricoles mécanisables de la plaine de l'Isère sur le territoire buissard, permettre leur développement et ainsi conforter le rôle de la commune dans le système de production agricole de la Région Urbaine Grenobloise, il est important que la commune poursuive la politique de protection de ces espaces, qu'elle a déjà engagée, notamment lors de la création de la Route Départementale 121 et de l'opération de remembrement. Pour que La Buisse dispose d'un espace structuré et puisse assurer l'unité des terrains agricoles, il convient d'éviter les coupures par les infrastructures et l'urbanisation. Ainsi toute implantation nouvelle de constructions, non liée à l'activité agricole, est interdite sur les terres agricoles de manière à éviter le mitage de ces espaces sous la pression foncière. La commune a souhaité définir des limites claires entre les espaces urbanisés ou d'urbanisation future et les espaces agricoles et naturels.

#### **2 - Préserver et valoriser un environnement de qualité**

Dans le cas de nombreuses opérations, l'implantation de nouvelles constructions s'effectuait sans projet cohérent au fur et à mesure des disponibilités foncières. Sans l'intervention de la commune et sa volonté d'un développement organisé, la population assisterait progressivement à la création d'un paysage de moindre qualité, mité par des habitations éparpillées sur l'ensemble du territoire.

La Buisse propose une organisation de son territoire qui tient compte des enjeux environnementaux et du développement durable en plus de la préservation des espaces agricoles et naturels. Il s'agit, au regard de la consommation foncière et de la diffusion de l'habitat sur des secteurs sensibles (zone humide), de reposer les bases d'un développement en fonction notamment des trames bleues et vertes et des continuités biologiques.

La prise en compte des données environnementales nécessite la mise en place d'actions en vue de préserver les secteurs présentant un intérêt écologique.

La préservation des corridors biologiques, dans certains cas à proximité immédiate des habitations, permet d'affirmer l'identité paysagère de la commune et de limiter l'étalement de l'espace urbanisé. Elle permet aussi de favoriser une diversité écologique (faunistique et floristique) et de préserver des continuités.

Les trames bleues et vertes, identifiées dans le cadre du diagnostic, sont confortées et préservées notamment de toute construction afin de poursuivre leur rôle de continuité aquatique et forestière.

Non prises en compte dans le POS, les zones humides représentent un intérêt écologique fort en termes de biodiversité. Au travers du PLU, leur préservation passe par une identification précise. Aussi les zones sont indicées « z ».

Les espaces naturels préservés jusqu'à aujourd'hui doivent être conservés et valorisés. Si le développement de certains secteurs des coteaux, (notamment du Pansu, des Combes, des Plantées), se justifie historiquement, ces espaces, de faible pente et d'orientation Sud offrant des vues remarquables sur le grand paysage et bénéficiant d'un ensoleillement maximum, sont aujourd'hui très recherchés pour l'implantation de nouvelles constructions. Ces lieux doivent cultiver l'esprit d'amphithéâtre orienté vers la plaine agricole en respectant les lignes de crête.

Le principe qui a prévalu tout au long des études pour la révision du POS en PLU est celui du maintien voire du confortement de ces espaces naturels ou agricoles.

La diversité des espaces naturels de la commune (zones humides, combes, ripisylves, versants boisés) participe à la qualité du paysage de La Buisse. La commune a fait le choix de conserver la totalité de ces espaces dont une partie était déjà répertoriée au POS (en zone naturelle ou agricole).

La protection des espaces naturels sensibles et des ZNIEFF, par un classement dans une zone naturelle ou agricole dans le nouveau document d'urbanisme a également été affirmée à l'exception des secteurs bâtis classés en zone urbaine.

La commune a également souhaité le maintien des périmètres boisés à protéger de manière à produire un document qui corresponde à la réalité. Ponctuellement certains EBC classés ont été supprimés et remplacés par une protection au titre des éléments paysagers (article L.123-1-5,7°) pour permettre le maintien et la reconstitution de certains milieux naturels.

Pour protéger et conforter le patrimoine bâti ainsi que son cadre paysager, il est important de préserver l'identité construite de la commune en définissant les limites du noyau historique de la commune (centre-bourg). Il faut pour cela promouvoir, sur les « secteurs périphériques » du centre-ville, des formes urbaines moins consommatrices d'espaces que les lotissements construits durant les dernières décennies et plus adaptées aux espaces de centralité avec des espaces verts et publics de qualité. Ces espaces limitrophes seront les lieux privilégiés pour proposer une diversité résidentielle et une mixité sociale en autorisant l'habitat intermédiaire ou les petits immeubles collectifs entre autres.

L'ensemble des orientations et contraintes supracommunales et les objectifs que s'est fixés la commune sont traduits à plusieurs niveaux dans le Plan Local d'Urbanisme : dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, sous la forme d'un projet qui représente le fil conducteur des actions qui seront entreprises, au travers des OAP et du zonage qui traduisent graphiquement les intentions d'aménagement au travers du règlement qui fixe les règles applicables à chaque zone.

### **3 - Valoriser et conforter la diversité du centre bourg et du patrimoine bâti**

Le diagnostic a mis en avant le besoin de porter une attention particulière en termes de qualité urbaine sur certains sites. Si La Buisse est confrontée à des enjeux de maîtrise de la croissance urbaine et donc de densification et de renouvellement urbain, la question patrimoniale est intégrée dans sa politique d'aménagement de demain.

Dans le cadre de la phase diagnostic, des bâtiments remarquables ont été recensés pour leurs caractéristiques architecturales et la composition paysagère associée. Une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme a été mis en place sur ces bâtiments.

Le diagnostic environnemental illustre la qualité du paysage et les enjeux écologiques de la commune.

La démarche du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de préserver la qualité paysagère de l'urbanisation et de consolider sa place, tout en permettant la valorisation des activités ludiques de promenade ou technique (ex : autour des captages). Pour cela, la protection de cette biodiversité par le biais de divers outils et servitudes (zonages Np, Ns, Espaces Boisés Classés, ...) a été particulièrement étudiée dans le cadre du PLU.

Dans le cadre du PLU, la zone N de La Buisse fait l'objet de nombreux secteurs permettant de tenir compte des enjeux et spécificités du territoire.

Le secteur Np couvre notamment les coteaux de Champ Chabert/Monteuil et la falaise. En effet, cet espace naturel ou semi-agricole doit faire l'objet d'une identification et d'une protection, du fait de la fragilité des milieux et/ou de leurs lisières sous la pression de l'urbanisation. Leur pérennité suppose l'interdiction de toute construction. Le secteur Ns définit des compositions paysagères liant zone humide et espace arboré, réseau de haies.

Se superpose aussi à ce classement en zone N, la protection Espaces Boisés Classés qui interdit tout défrichement et où les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Le PLU réaffirme les obligations de végétalisation des espaces libres sur les parcelles privées, dans le cadre du règlement.

#### 4 - Maîtriser le développement de l'urbanisation

Cet objectif nécessite une remise en cause importante des modes d'organisation, de fonctionnement et d'aménagement du territoire. En effet, le tissu urbain de La Buisse s'est principalement développé ces dernières décennies :

- sous forme de lotissements, notamment sur les coteaux et le plateau du Gros Bois : ils laissent apparaître de nombreux dysfonctionnements (extension de l'urbanisation peu ou pas contrôlée sur des espaces agricoles, multiplication des voies en impasse qui conduit à un manque de liaisons entre les quartiers, place de l'automobile prépondérante, monofonctionnalité des espaces...) qu'il convient de contrebalancer.
- sous forme d'individuels purs, plus ponctuellement : ils se diffusent en fonction des opportunités libérées dans les dents creuses en périphérie de l'espace urbain aggloméré. Ce développement modifie la perception de l'espace urbain central, sa cohérence et éloigne la population des services et équipements du centre-bourg. Ces constructions participent au mitage de l'espace agricole et naturel de la commune et génèrent du trafic sur des voies non dimensionnées pour une circulation importante.

Pour répondre à cet objectif, la commune doit gérer son territoire de manière économe et maîtriser l'extension de l'urbanisation, c'est-à-dire inscrire son développement dans des périmètres limités qui confortent le centre-ville. Cette gestion limite un étalement peu qualitatif de l'urbanisation sur des espaces naturels de qualité.

La notion de développement équilibré du territoire renvoie directement à l'objectif de gérer de manière cohérente le développement de l'habitat avec le développement économique et la capacité des équipements publics. Il s'agit aussi pour la commune de se donner les moyens d'accueillir de nouveaux ménages et d'organiser le développement de l'habitat en cohérence avec la capacité de réalisation des équipements nécessaires à l'accueil de ces populations nouvelles.

L'organisation du territoire communal telle qu'elle est envisagée s'attache :

- d'une part à développer les futurs quartiers d'habitat dans l'enveloppe urbaine du bourg où sont concentrées les principales fonctions urbaines. Au travers de l'organisation de ces quartiers, une nouvelle réflexion sur le territoire est engagée permettant de conserver un ensemble urbain réfléchi et pertinent pour les déplacements, la consommation de l'espace...
- d'autre part à s'appuyer sur les caractéristiques de la commune qui connaît un développement en lien avec les communes limitrophes de Coublevie et Saint-Jean de Moirans. Aussi, si dans un premier temps, le développement se limite au bourg, à terme la réflexion pourra porter sur le secteur du Gay. Vers Coublevie, si le développement est limité le long de la route du Gros Bois, un développement est en cours et encore permis au plus près de la limite communale où l'espace urbain est le plus constitué.

L'organisation future du territoire doit aussi permettre la mixité des fonctions urbaines en évitant la réalisation de quartiers purement résidentiels éloignés des commerces, équipements et services.

En effet, le développement de l'habitat se concentre à proximité du centre-bourg et s'appuie :

- d'une part sur des espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine (rue des Ecoles, Chantabot),
- d'autre part sur la mise en place progressive d'un système viaire maillé où chaque opération d'urbanisme participe à compléter le réseau de voiries.

La politique de logements et d'équipements doit permettre à tous d'effectuer un parcours résidentiel complet sur la commune et de s'ancrer socialement sur le territoire.

L'objectif municipal, à l'horizon 2025, est de porter la population à environ 3500 habitants et de favoriser l'accès au logement. Son adaptation aux besoins présents et futurs, liés en particulier au desserrement, est recherchée, en veillant à assurer une mixité sociale et à créer un large parcours résidentiel.

La Buisse ne dispose d'aucune réserve foncière, et c'est dans ce contexte où le foncier peut aussi faire l'objet de rétention, qu'elle doit mener une politique de développement. Le PADD propose de mener des actions sur des secteurs où le potentiel peut être libéré dans l'échéance du PLU (d'ici 12 ans).

Le PLU traduit ce choix par le biais de zones d'urbanisation future inscrites au plan de zonage. Celles-ci sont localisées rue des Ecoles et au lieudit Chantabot, pour y développer de nouveaux quartiers.

Pour les mêmes raisons, par le biais d'un classement en zone UA, il est favorisé un renouvellement urbain et une mixité des fonctions à proximité des commerces et équipements, de manière à faciliter la mobilité et à favoriser une politique de proximité.

Pour ce qui concerne les secteurs résidentiels de la commune, le zonage du POS est changé pour s'inscrire dans une logique d'économie et de maîtrise foncière. Les règles ont également évolué dans leur globalité pour favoriser la mise en œuvre de formes d'habitat variées. Une densification significative sur l'ensemble du territoire ne paraît pas envisageable, car elle pénaliserait la qualité de vie des habitants mais serait aussi contraire à un développement organisé. Parallèlement, afin de proposer une offre de logements adaptée à l'ensemble de la population, le règlement de ces zones permet, outre le renouvellement du tissu urbain, l'adaptation (évolutions et extensions) des habitations existantes. La réponse aux besoins résidentiels des habitants passe, également pour une part, par l'organisation de la capacité d'adaptation du parc existant. Ce parc doit pouvoir évoluer pour offrir des espaces complémentaires adaptés et adaptables aux évolutions sociales et augmenter les performances énergétiques des constructions.

Le PLU desserre également l'encadrement des conditions d'implantation des constructions sur la parcelle. La préservation patrimoniale reste toutefois intégrée dans la politique de développement communal, puisque le règlement met en place l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, compte tenu de l'intérêt paysager et historique de plusieurs sites.

Le PADD aussi la nécessité d'adapter les équipements aux évolutions attendues de la population. Pour cela, le PLU reconduit l'identification de zones à vocation d'équipements pour conforter les sites existants.

Concernant le logement social, la ville a considéré cet objectif comme majeur. Le développement du parc social est progressivement en hausse avec des opérations en cours. L'intention municipale est de poursuivre la réalisation de logements sociaux.

Dans le cadre du PLU, pour favoriser la mixité sociale en application des articles L.123-1-5 16° et L.123-2b du Code de l'Urbanisme, il est intégré en cas de réalisation d'un programme de logements, que 25% minimum à Chantabot et 30% minimum, rue des Ecoles, des programmes soient affectés à des logements sociaux dans les secteurs définis au document graphique. La zone UB fait également l'objet de prescriptions pour favoriser la création de logements sociaux.

## **5 - Adapter les voiries à des déplacements respectueux de l'environnement**

Le territoire de La Buisse génère de nombreux déplacements et reste un lieu de transit important. Aux heures de pointe, le réseau est chargé, notamment sur les RD1075 et RD121.

Des actions pour dissuader le trafic de transit et améliorer les conditions de déplacements sur le territoire sont menées depuis quelques années. L'objectif recherché est de donner une plus juste place aux déplacements doux, en développant l'usage des transports en commun notamment lors des migrations pendulaires domicile – travail, en sécurisant les voies et en rapprochant les habitants du centre-ville, des espaces centraux et paysagers et des équipements publics.

La Buisse a adopté un schéma communal directeur des voies douces en décembre 2009. Le développement d'itinéraires de circulations douces a débuté sur la RD1075. D'autres projets sont en réflexion, malgré un relief marqué qui rend difficile les franchissements. Elle a également mis en place des « zones 30 », mis en œuvre une politique de stationnement, pour éviter les voitures « ventouses » et encourager l'utilisation d'autres modes de déplacement.

La démarche du PADD est de poursuivre ces actions. Pour assurer une meilleure régulation du trafic automobile sur l'ensemble du territoire, la commune entend poursuivre les actions suivantes :

- Favoriser l'accès aux transports en commun ;
- Créer de nouvelles liaisons douces, corridors paysagers permettant des liaisons fonctionnelles, notamment celle de la trame verte et bleue du territoire par les démarches suivantes :
  - valorisation du réseau de sentiers piétonniers pour relier les différents espaces entre eux,

- création d'un maillage doux (schéma directeur des voies douces),
- poursuite des liaisons piétonnières et cyclables avec les communes limitrophes.

L'objectif municipal est également de mettre en relation le réseau de cheminements doux existants et à créer avec les arrêts de transport en commun (Giratoire du Gay), dans l'optique de rechercher une continuité et une liaison des déplacements alternatifs en privilégiant l'intermodalité. Ceux qui concernent La Buisse sont principalement la ligne Express 1 de Trans'Isère et les lignes régulières du Pays Voironnais (Lignes N et W).

La présence d'équipements et de polarités commerciales dans le centre permet de limiter les besoins en déplacements au quotidien. Certains équipements doivent évoluer et s'adapter aux besoins de la population pour continuer à jouer leur rôle de services de proximité, ce que prévoit le PADD au travers de la diversification de la zone d'activités et de services des Thermes.

Le stationnement constitue l'un des outils de la maîtrise de la circulation. Pour cela, la ville envisage la création d'une offre de stationnement à proximité de l'arrêt de bus du Gay-giratoire avec l'instauration d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un nouveau parc de stationnement.

Au travers du PLU, le principe de la maîtrise des déplacements est pris en compte par le choix de conforter et de favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire et réduire les migrations alternantes. La mixité des fonctions dans les zones urbaines renforcera les pôles d'animation et ainsi contribuera à la réduction des déplacements automobiles.

## **6 - Maintenir et développer l'activité économique**

La Buisse est une ville attractive pour les entreprises et possède un tissu économique en cours de développement avec la zone d'activités de Centr'Alp. Cette attractivité va se renforcer avec la réalisation du double échangeur de Mauvernay.

Bien que la commune compte environ 155 établissements, il s'agit majoritairement de petites entreprises (inférieure à 10 salariés). Aussi, le nombre d'actifs de la commune ayant un emploi étant largement supérieur à l'offre de la commune, seuls 11,7% de ces actifs travaillent à La Buisse. Ce qui engendre d'importants déplacements quotidiens.

C'est la raison pour laquelle, la ville poursuit ses initiatives dans le cadre du PLU pour favoriser la création d'entreprises nouvelles sur le territoire. Il s'agit d'élargir, de moderniser et d'équilibrer le panel d'emplois. De nouvelles délimitations des zones UI à vocation d'activités ont été dessinées sur le plan de zonage, aux Thermes, à proximité immédiate des zones d'habitat.

Sur les zones résidentielles, le PLU généralise le principe de mixité des fonctions dans le règlement notamment pour les constructions à destination de commerce et d'activités. Il s'agit, pour La Buisse de poser les bases d'une ville capable d'évoluer et de s'adapter dans le temps, aux nouveaux modes de déplacements, de consommation et de travail.

L'offre commerciale de la commune se localise dans le centre bourg. Afin de la pérenniser et d'insuffler un nouvel élan économique, la ville a mis en place divers outils : une protection des linéaires commerciaux, un règlement de Publicité d'enseignes et de Pré-enseignes.

Le PLU accompagne le soutien commercial sur le territoire. Cette mesure de protection s'inscrit dans les objectifs de diversité des fonctions et vise à assurer le maintien de la vie et de l'animation des quartiers.

## **CHAPITRE 2 -** **JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS** **D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Deux orientations d'aménagement et de programmation, conformément aux possibilités de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme mais aussi du SCoT, ont été définies dans le cadre du PLU de La Buisse. L'objectif est d'avoir un développement cohérent de ces zones, notamment en ce qui concerne l'organisation, les destinations et les liaisons.

- L'orientation d'aménagement n°1 concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement de la zone AUB et secteur AUBz sur le site « Rue des Ecoles ». La zone AUB ne nécessite pas de modification ou de révision du PLU contrairement à la zone AU(b).
- L'orientation d'aménagement n°2 concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement de la zone AU et secteur AUz au lieudit Chantabot. Cette zone devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU avant d'être ouverte à l'urbanisation.

Pour chacun de ces secteurs, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes. Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement des secteurs concernés.

**L'orientation n°1, Rue des Ecoles**, d'une superficie totale de 2,8 ha présente un potentiel d'urbanisation et des enjeux de développement importants. Elle constitue un secteur majeur pour la commune, en raison de sa localisation dans le prolongement du centre-ville et à proximité immédiate de ces équipements.

Les enjeux de cette zone sont multiples :

- assurer son intégration au tissu environnant qui présente des formes urbaines mixtes sur lesquelles s'appuyer, tout en répondant aux objectifs de densité du SCoT.
- prendre en compte les enjeux environnementaux liés à la présence d'une zone humide.

Aussi l'orientation se positionne sur un aménagement d'abord « conditionné » par la préservation d'une partie de la zone humide.

Afin de favoriser la qualité de la zone et son intégration, le projet d'aménagement a fait l'objet d'une réflexion spécifique.

- La forme bâtie qui sera mise en œuvre sur la partie est de la zone devra retranscrire et réinterpréter les formes du quartier du Pré Rambaud.
- Sur la partie ouest (côté rue des Ecoles) la forme bâtie, en recul pour préserver la zone humide, devra apporter une structuration réinterprétant les formes denses du bâti du centre bourg.

La zone doit apporter une transition douce entre les collectifs, en cours de construction, de la Marelle et les habitations, de formes intermédiaires, du Pré Rambaud. Aussi, elle présentera des formes bâties en termes de hauteur et de densité correspondant aux types d'habitat déjà présents.

L'orientation d'aménagement et de programmation propose de transformer la contrainte de la zone humide en atout pour la qualité du cadre de vie. Aussi, un recul important est demandé depuis la rue des Ecoles pour préserver l'emprise de la zone humide. Cette dernière composera un espace vert ouvert avec les constructions en second plan.

L'enjeu de cette zone intègre une réflexion plus large sur le traitement de l'entrée de ville et les conditions de déplacements. Les liaisons modes doux devront être assurées à la fois vers le centre mais aussi vers le giratoire du Gay où se positionne un arrêt de bus assurant des dessertes importantes domicile-travail.

**L'orientation n°2, Chantabot**, d'une superficie de 2,1 ha, a été délimitée en fonction de plusieurs facteurs :

- la qualité de l'entrée de ville depuis la RD121,
- la préservation des terres agricoles liées à l'exploitation présente à proximité,
- la proximité avec les équipements scolaires et leur accessibilité.

Cette zone s'intègre parfaitement dans la forme du bourg sans créer d'extension urbaine conformément aux objectifs du PADD.

Ces différents facteurs interviennent également sur les possibilités de densification de la zone. Au regard du contexte naturel, ce secteur propose une densité moindre que la moyenne de 40log/ha préconisée dans le SCoT. La zone devra proposer jusqu'à 20 à 30 logements de formes individuelles denses ou intermédiaires avec une prise en compte paysagère importante : maîtrise de la hauteur, haies végétales.

Cette zone se positionne en contrebas de la déviation et fait partie de la lecture de l'entrée de ville et du grand paysage. Elle présente actuellement un caractère agricole et végétal qui constitue un premier-plan paysager avec vue sur le bourg depuis la déviation.

L'enjeu de cette zone s'inscrit à la fois :

- à l'échelle du grand paysage et de la qualité de l'entrée de ville : préservation de la silhouette du bourg,
- à l'échelle de la zone même, pour proposer une forme bâtie et une densité s'intégrant dans le paysage.

C'est pourquoi, de par sa localisation :

- une densité inférieure est proposée avec la maîtrise des hauteurs des constructions limitée à R+1+c.
- le maintien d'une bande paysagée est imposé en limite ouest de la zone pour créer une trame verte et bleue en appui du cours d'eau existant.

Une partie de la zone est concernée par une zone humide. Des mesures de compensation devront être mises en place pour pouvoir urbaniser.

L'ensemble des orientations entend poser les conditions d'un engagement profond de la commune à augmenter son parc de logement social. Elle propose la création de 25% de logements sociaux à Chantabot et de 30% de logements sociaux Rue des Ecoles pour toute opération inscrite aux orientations d'aménagement et de programmation.

Ces orientations proposent de mettre en place une identité propre à chaque zone en fonction de son environnement bâti et de son contexte naturel. Elles redéfinissent les conditions d'aménagement :

- Densifier les secteurs et établir de nouvelles liaisons internes : l'objectif est de proposer des formes intermédiaires et collectives permettant une urbanisation plus dense, en accord avec la situation de chacune,
- au sein des zones même, pour organiser les déplacements, le stationnement, mettre en place des cheminements modes doux et régler l'architecture en fonction de la topographie et de la perception des lieux.

## CHAPITRE 3 - EVOLUTION DU ZONAGE ET CAPACITES DES ZONES URBANISEES OU URBANISABLES

Cette révision se base sur deux volontés :

- Proposer un projet d'aménagement cohérent et pertinent pour l'ensemble du territoire de La Buisse qui s'inscrit dans les perspectives et les objectifs du SCoT de la Région Urbaine Grenobloise. Il s'agit d'identifier les secteurs réservés à l'agriculture, aux espaces naturels à protéger et à autoriser l'ouverture à l'urbanisation de suffisamment de zones de manière à conjuguer l'évolution de la population communale et les objectifs de qualité affichés.
- Effectuer une remise à plat de l'ancien POS en proposant une réorganisation des zones avec une nouvelle réflexion sur leur délimitation et leur vocation. Certains reclassements sont dus, à la fois à la disparition des anciennes zones « NB », mais également à une mise à jour de la réalité des équipements sur certains secteurs.

Ces zones ouvertes à l'urbanisation s'inscrivent toujours dans la continuité des zones déjà urbanisées et leurs délimitations s'appuient sur des limites claires facilement identifiables.

Le règlement permet également des occupations du sol variées instaurant ainsi une notion de mixité et facilitant une adaptation des volontés communales aux évolutions des contextes économiques, fonciers,... d'une commune en pleine croissance.

### 1 - EVOLUTION PAR RAPPORT A L'ANCIEN POS PAR ENTITES GEOGRAPHIQUES :

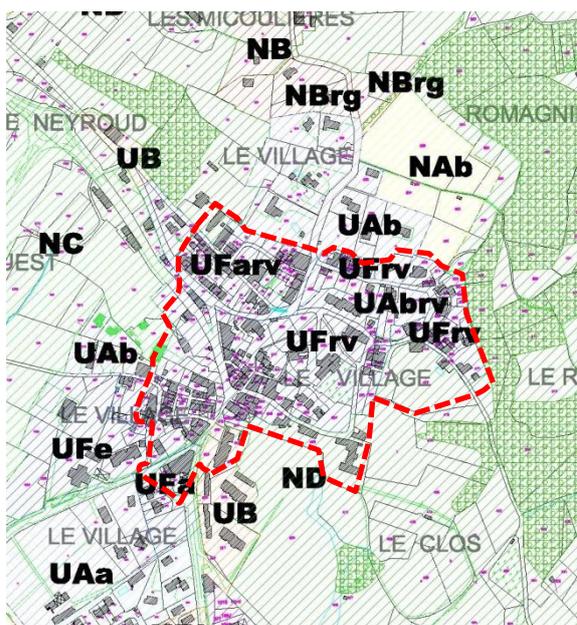
#### 1-1- Le centre-bourg

Ce secteur correspond au centre ancien formant aujourd'hui le bourg de La Buisse. Il présente aujourd'hui une occupation du sol diverse à vocation d'habitat, d'équipement et de loisirs.

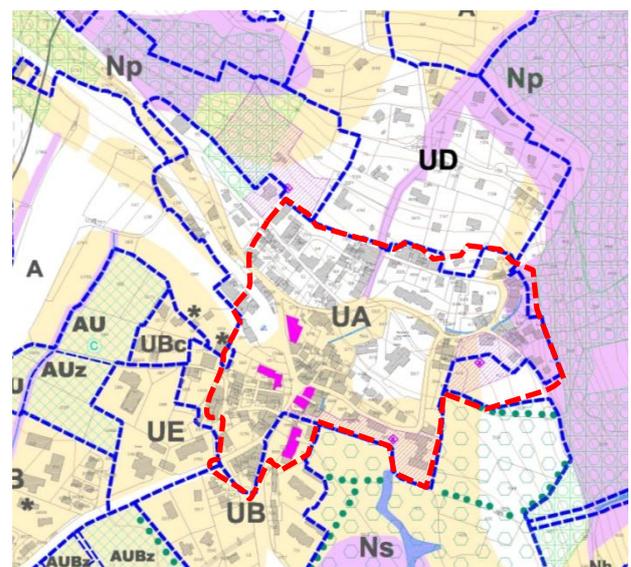
Dans l'ancien POS, la forme urbaine cohérente avait été prise en compte au travers d'un zonage UF (parties agglomérées denses) et d'une zone UAb (extension de l'urbanisation). Ces zones étaient indicées en fonction du type et du niveau d'aléa.

Le reclassement de la zone s'est effectué en tenant compte :

- Des projets réalisés ;
- De la réalité des typologies et de l'occupation du sol et d'une volonté de préservation de l'architecture traditionnelle.



Extrait du POS - Sans échelle



Extrait du PLU - Sans échelle

Une nouvelle dénomination :

Les nouveaux enjeux du PLU en termes de diversité des formes urbaines et de préservation architecturale conduisent à la création d'une zone UA plus importante pour préserver les caractéristiques traditionnelles.

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Centre bourg – secteur d'architecture traditionnelle</b>		
Zone UF	Zone UA + L.123-1-5,7°	Le PLU est l'occasion de redéfinir le périmètre du centre ancien bâti et d'identifier plus spécifiquement les enjeux liés à la préservation des caractéristiques traditionnelles. Ainsi la zone UA délimite l'espace bâti aux caractéristiques globales anciennes où néanmoins des constructions de type pavillonnaire se sont insérées. Ce zonage est complété par une protection du patrimoine bâti localisé conformément aux objectifs du PADD.
Zone UAb	Zone UA	Les constructions ayant été réalisées, le site réintègre la zone UA du PLU.

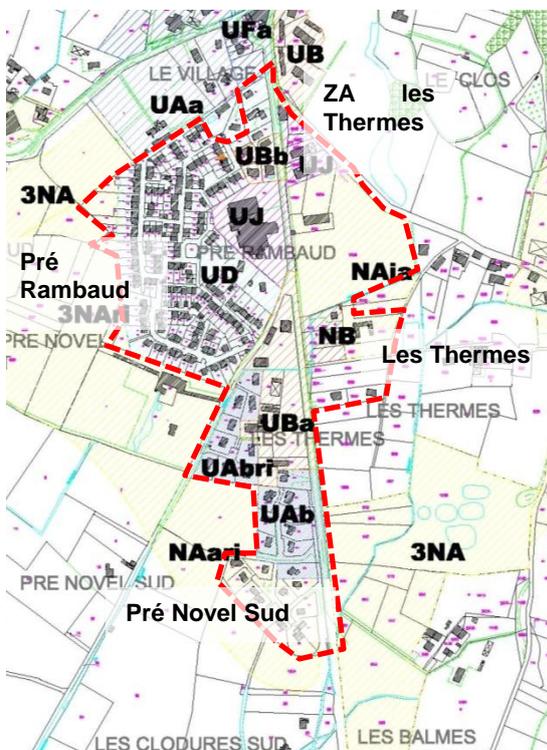
**1-2- Le faubourg sud**

Ce secteur correspond aux extensions du centre ancien de La Buisse. Il présente aujourd'hui une occupation du sol diverse à vocation d'habitat, d'activités et d'équipement.

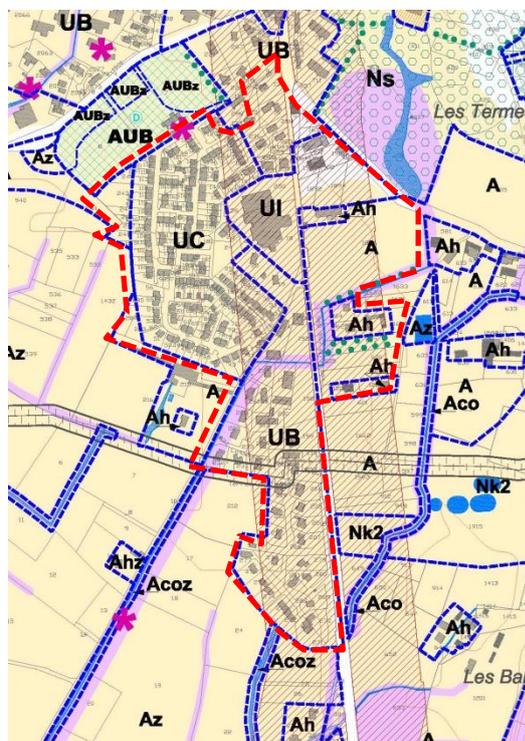
Dans le POS, ces secteurs étaient en partie intégrés aux zones urbaines. Ainsi on retrouve sur ce secteur, les zones du POS suivantes : UAb, UBa, UBb, UD, UJ, NAA, NAI et NB.

Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- Des objectifs de croissance démographique et de la nécessaire réorganisation du territoire,
- De la volonté de mixité des fonctions.



Extrait du POS - Sans échelle



Extrait du PLU - Sans échelle

Dans le POS, le secteur était identifié au travers de nombreuses zones, avec la même vocation (sauf UJ) mais aux règles de COS ou de CES différentes ; le quartier du Pré Rambaud bénéficiait d'une zone spécifique (UD). Les nouveaux enjeux du PLU en termes de diversité des formes urbaines, de mixité sociale ou encore de densification de l'habitat ne trouvent pas de justification dans le zonage du POS. Le PLU crée donc :

- Une zone UC pour le quartier Pré Rambaud avec une adaptation des limites notamment pour exclure les constructions liées à l'AFIPAEM,
- Une seule zone UB au lieu de UBa, UBb, UAb où la densification est permise,
- Le principe du secteur UJ pour la zone d'activités et de son extension NAI est maintenue mais avec une nouvelle orientation et délimitation.
- Le secteur NB est supprimé.

Cette nouvelle zone urbaine, par un règlement adapté permet une densification de l'habitat et la mise en œuvre de la mixité sociale au sein de nouveaux projets.

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Pré Rambaud</b>		
Zone UD	Zones UC et UB	Le PLU confirme la particularité du quartier avec un zonage spécifique où les règles sont adaptées pour préserver la forme urbaine existante. Le contour du quartier est redélimité pour ne prendre en compte que les formes bâties présentant une homogénéité afin d'appliquer le règlement sur un périmètre pertinent. La partie exclue du quartier est classée en UB.
<b>Pré Novel Sud</b>		
Zones UBa et NAa	Zone UB	Le quartier est bâti et ne justifie plus un classement en zone d'urbanisation future. La capacité des équipements étant suffisante, le projet étant de permettre une densification de l'existant, le reste du quartier est classé en UB (suppression d'un COS différencié).
<b>ZA des Thermes</b>		
Zone UJ	Zones UI et UB	Le PLU est également l'occasion d'organiser le développement économique. La zone d'activités des Thermes est maintenue mais fait l'objet de 2 modifications : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reclassement en zone UB du nord de la zone d'activités avec un projet de mutation vers de l'habitat,</li> <li>- Nouvelle vocation de la zone pour l'accueil de services en réponse aux besoins de la population, conformément au PADD.</li> </ul>
Zone NAI	Zones UI, A et secteur Ah	Le développement économique prévu est revu à la baisse. La partie nord de la zone est classée en UI. Correctement desservie, elle offre un potentiel de développement dans la continuité des bâtiments existants. Le déclassement conduit à un retour des terres en zones A, en excluant l'habitation isolée existante en Ah. Ce déclassement s'inscrit dans une maîtrise de la consommation foncière et dans une démarche de surface identifiée correspondant aux besoins.

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Les Thermes</b>		
Zones NB, NAi, NC	Zone A et secteur Ah	Les nouveaux enjeux liés au développement économique d'une part et à la nouvelle répartition de l'habitat d'autre part, conduit à la suppression de secteur offrant un potentiel de développement. Cette zone NB conduisait à une extension de l'urbanisation contraire aux principes du PADD. De plus, la commune s'inscrit dans les perspectives du SCoT où le besoin foncier est satisfait sur d'autres secteurs.

### **1-3- Le faubourg ouest**

Ce secteur correspond aux extensions récentes de La Buisse vers la rue des Ecoles. Il présente aujourd'hui une occupation du sol diverse à vocation d'habitat et d'équipement.

Dans le POS, ces secteurs étaient intégrés aux zones urbaines « urbanisables » ou à « urbanisation future ». Ainsi on retrouve sur ce secteur, les zones du POS suivantes : UAa, UAb, UFe, NAe, 3NA, NC.

Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- De la préservation des terres agricoles, actées dans le PADD,
- Des objectifs de croissance démographique et de la nécessaire réorganisation du territoire.

**Deux types de zones d'urbanisation future sont délimités correspondant à la définition du code de l'urbanisme :**

*Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.*

Les zones en cœur d'espace urbain sont classées en zone AUB car les réseaux sont à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dont les principes d'aménagement sont exprimés par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone d'urbanisation future « rue de Ecoles » est concernée par ce classement.

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »*

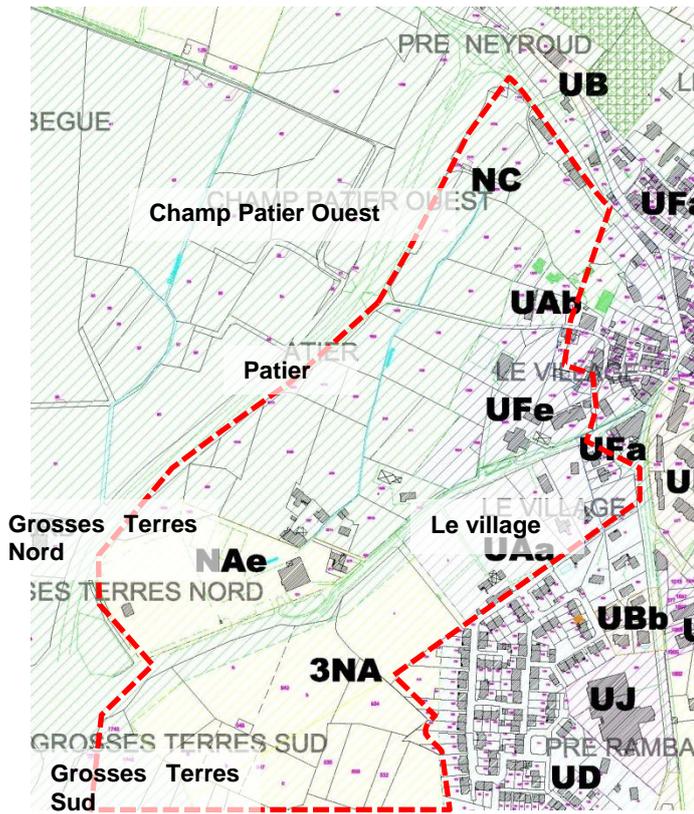
Les zones d'urbanisation future « Chantabot » est concernée par ce classement des accès insuffisants.

### **Le choix de la localisation**

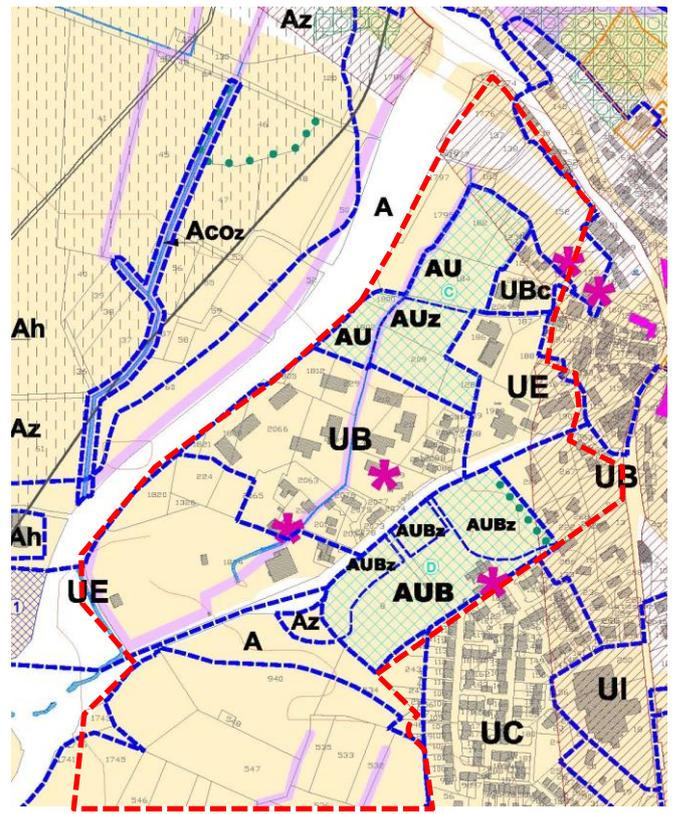
D'une part la bonne desserte et les accès aisés depuis les principaux axes de circulation, d'autre part la répartition des équipements sur le territoire communal permettent d'identifier des secteurs avec un potentiel constructible non négligeable.

Ainsi, le développement prioritaire de l'urbanisation trouve tout naturellement sa place en cœur du bourg, à proximité des équipements. Les volontés d'aménagement concernent le confortement de ce secteur urbain. Le recentrage de l'urbanisation permet de bénéficier au mieux des réseaux existants et permet l'instauration d'une « couronne » constructible aux limites clairement identifiées et ceinturée par des espaces agricoles ou naturels.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentent des objectifs communs de structuration de l'espace public et de mise en place d'un réseau interne de desserte intégrant les modes doux. Elles affichent également des objectifs de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.



Extrait du POS - Sans échelle



Extrait du PLU - Sans échelle

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Champ Patier Ouest</b>		
Zones UAb et NC	Zones UBc, AU et A	La zone agricole est diminuée pour répondre à un objectif de croissance organisant le développement dans la continuité de l'existant et au plus près des équipements. Ce secteur prend une nouvelle vocation : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de la zone agricole au nord en lien avec l'exploitation agricole existante et ses terres rattachées.</li> <li>- Création d'un secteur UBc spécifique pour prendre en compte la qualité de l'entrée de ville depuis la RD121,</li> <li>- Création d'une zone d'urbanisation future pour répondre aux besoins fonciers liés à la croissance.</li> </ul>
<b>Patier</b>		
Zone NC	Zone UB	Ce classement prend en compte la réalisation du projet de collectifs « La Marelle ». Ce projet a été permis dans le cadre de l'application du 1 <sup>er</sup> PLU.



CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Les Ferrandières, sud de la RD1075</b>		
Zone 3NA	Secteurs Np, Nh	<p>Les enjeux du PLU liés à la maîtrise de la consommation foncière, à la préservation des espaces naturels et agricoles (PADD) et à la compatibilité au regard des perspectives démographiques prévues par le SCoT ont conduit à revoir le développement de ces secteurs s'étirant le long de la RD.</p> <p>Associée à la volonté de préserver les terres agricoles de la plaine et son caractère paysager, la zone d'urbanisation future du POS a été supprimée. Un classement Naturel Paysage (Np) a été apposé. Les habitations existantes ont fait l'objet d'un pastillage (Nh) pour leur permettre d'évoluer de manière mesurée.</p>
<b>Les Ferrandières, nord de la RD1075</b>		
Zone ND	Zone UD et secteur Np	<p>La zone ND du POS est affinée pour prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la qualité paysagère d'une part (Np) ; le PADD affirme la volonté de préserver le coteau de l'urbanisation et de maîtriser l'extension de la commune.</li> <li>- La présence de constructions en continuité d'ensemble bâti plus important (UD).</li> </ul> <p>Ce zonage s'inscrit dans la nouvelle occupation des sols actée dans le PADD.</p>
<b>Les Micoulières</b>		
Zones NB, 2NA, ND	Zones UD, A et secteur Ah	<p>Ce secteur est entièrement redécoupé pour tenir compte des objectifs du PADD de la commune mais aussi des orientations du SCOT.</p> <p>Ainsi, la zone d'urbanisation future (1 parcelle) est supprimée car le développement prioritaire de la commune se situe sur des secteurs plus proches des équipements et services.</p> <p>Le secteur NB n'existe plus ; les constructions sont rattachées à la zone UD dont elles sont en continuité. Cette zone UD est une zone de maîtrise du développement, ce qui correspond au contexte de ces constructions.</p> <p>La vocation agricole est affirmée tout en permettant aux constructions existantes d'évoluer de manière modérée.</p>
<b>Le village</b>		
Zones UAb et NAb	Zone UD	<p>La zone UAb du POS volontairement peu dense par une interdiction de certaines typologies est supprimée. Cependant, les orientations du PLU souhaitent maîtriser le développement de ce secteur sensible d'un point de vue du paysage et donc poursuivre la gestion des densités. Le secteur UD entre dans ce cadre de gestion</p> <p>La zone NAb étant construite, elle intègre la zone UD.</p>

### 1-5- Le Pansu, le Grand Champ

Ce secteur correspond à une zone de développement de l'habitat sous forme de lotissements au sud de la RD1075. Il est détaché du centre bourg et des zones urbaines principales. Il présente une occupation du sol à vocation d'habitat et d'activités.

Dans le POS, ces secteurs étaient intégrés aux zones urbaines « urbanisables » ou à « urbanisation future ». Ainsi on retrouve sur ce secteur, les zones du POS suivantes : UFa, NAc, NC, ND.

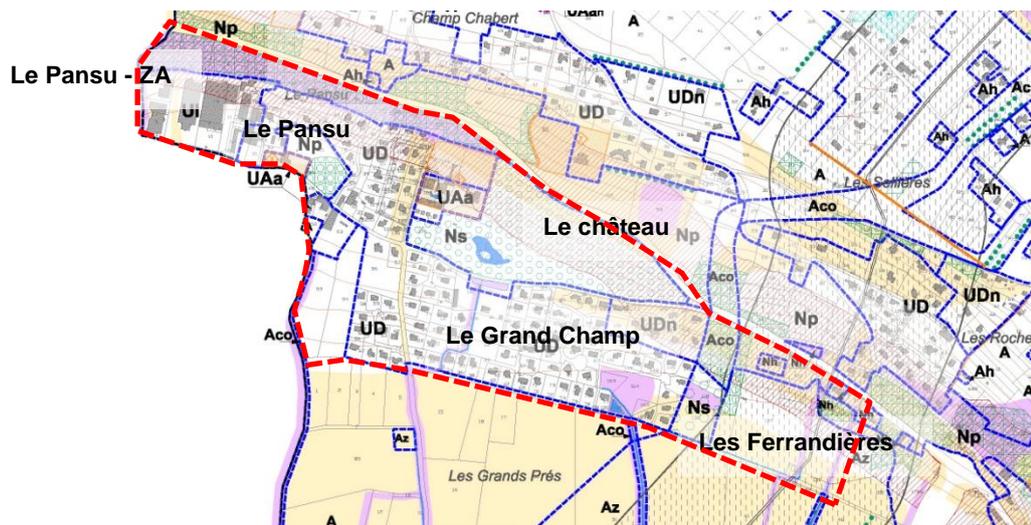
Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- De la préservation des terres agricoles et naturelles, actée dans le PADD,
- Des objectifs de croissance démographique et de la nécessaire réorganisation des zones d'urbanisation future,
- Des nouvelles occupations des terres,
- Du maintien des activités économiques sur le territoire.



Extrait du POS - Sans échelle

Extrait du PLU - Sans échelle



CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Le Pansu - ZA</b>		
Zone UJa	Zone UI	Le PLU confirme l'identification de la zone d'activités mais adapte légèrement son périmètre à l'est pour exclure des habitations.
<b>Le Pansu</b>		
Zones UFa, NAc, NC, ND	Zone UD et secteurs UAa Np + Article L.123-1-5,7° du CU pour la protection du patrimoine local	<p>La zone ND est supprimée au profit d'un classement en UAa et Np. Ce nouveau classement permet de prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une part la construction existante, relevant du patrimoine, est ainsi lui permettre d'évoluer dans le respect de ces caractéristiques.</li> <li>- d'autre part son parc, classé Np, pour la qualité paysagère.</li> </ul> <p>Ce redécoupage s'inscrit dans les orientations du PADD de préservation du patrimoine bâti et paysager.</p> <p>La zone UFa du POS correspond à la zone UAa du PLU mais avec une emprise élargie dans le nouveau document.</p> <p>Le développement prévu ayant eu lieu (NAc), il est classé en zone UD. Ce secteur éloigné de la centralité de la Buisse doit voir son urbanisation et sa densité maîtrisées.</p>
<b>Le château (de Monteynard)</b>		
Zone ND	Zone UD, secteurs UAa et Ns + Article L.123-1-5,7° du CU pour la protection du patrimoine local	<p>Le nouveau zonage de ce secteur permet d'affiner la vocation du site. Ce château, aujourd'hui non entretenu mais faisant l'objet de nombreux projets ne peut être réhabilité avec le classement du POS. Le PLU classe les bâtiments historiques en UAa, en dégageant également un potentiel de développement complémentaire au nord, classé en UD.</p> <p>Le parc est protégé pour sa composition paysagère spécifique associant zone humide et espace arboré (Ns).</p>
<b>Le Grand Champ</b>		
Zones UA, 2NA et 3NA	Zones A et UD	<p>La destination de ce secteur est revue au regard des objectifs de développement fixés dans le PADD. La zone UA du POS devient la zone UD du PLU, englobant les terrains prévus au développement construits entre temps. Ce secteur éloigné de la centralité de la Buisse doit voir son urbanisation et sa densité maîtrisées.</p> <p>C'est également pour s'inscrire dans les orientations de développement du SCOT et du PADD, que la zone 2NA est supprimée au profit de la zone agricole.</p>
<b>Les Ferrandières</b>		
Zone 3NA	Secteur Ns, Aco, Az, Nh, Np	<p>Ce secteur est entièrement revu au regard principalement des enjeux environnementaux et paysagers. Il s'agit également de maintenir en zone A des terres agricoles recevant des cultures peu présentes sur le territoire (ex : le maraîchage) et donc de maintenir la diversité agricole affichée dans le PADD.</p> <p>La présence d'une zone humide et d'un corridor biologique, de qualité paysagère, conduit à une sectorisation importante et à la suppression du développement envisagé.</p> <p>Les constructions existantes sont classées en Nh pour leur permettre d'évoluer de façon mesurée.</p>

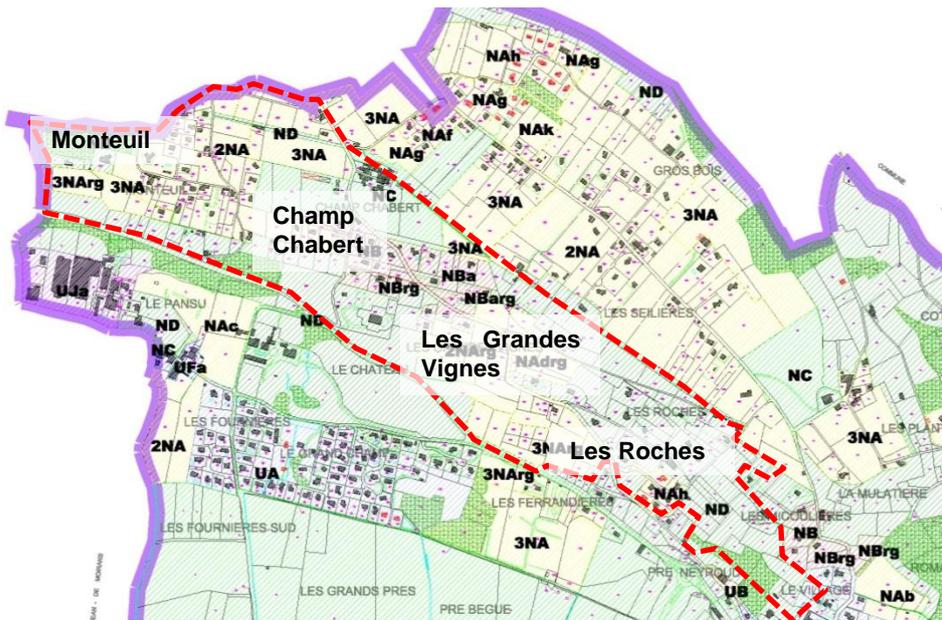
**1-6- Des coteaux de Champ Chabert aux Roches**

Ce secteur, au nord de la RD1075, correspond à une vaste zone de diffusion de l’habitat principalement sous forme de lotissements. Il est détaché du centre bourg et des zones urbaines principales. Il présente une occupation du sol à vocation d’habitat.

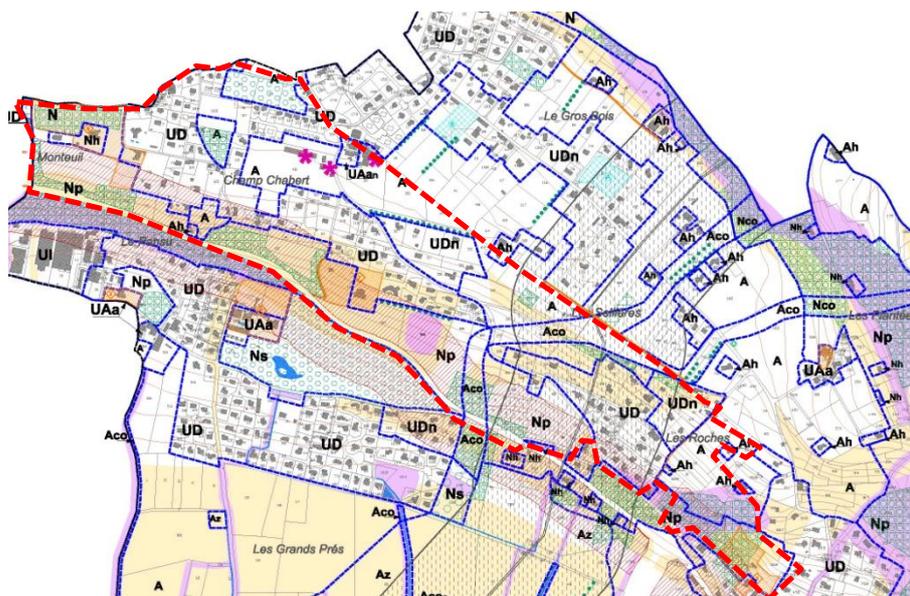
Dans le POS, les coteaux étaient intégrés aux zones urbaines « urbanisables » ou à « urbanisation future ». Ainsi on retrouve sur ce secteur, les zones du POS suivantes : UFa, NAc, NC, ND.

Le reclassement de ces zones s’est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux, avec la préservation des continuums,
- De la préservation des terres agricoles et naturelles sur le coteau, actée dans le PADD,
- Des objectifs de croissance démographique et de la nécessaire réorganisation du territoire,
- Des nouvelles occupations des terres.



Extrait du POS - Sans échelle



Extrait du PLU - Sans échelle

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Monteuil</b>		
Zones 2NA, 3NA et ND	Zones UD, N, A et secteurs UAa, Np + Article L.123-1-5,7° du CU pour la protection du patrimoine local	<p>Le PLU stoppe le développement de ce secteur éloigné des services et des équipements du centre de la commune. Le projet est recomposé avec les orientations du PADD à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une protection du patrimoine bâti et paysager,</li> <li>- le maintien des continuités agricoles,</li> <li>- la maîtrise de la consommation foncière.</li> </ul> <p>Les zones de développement du POS étant fermées à l'urbanisation, le paysage a été préservé et bénéficie dans le PLU d'une préservation par un classement en zone A ou N.</p> <p>Deux zones urbaines sont délimitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone UAa autour d'une ancienne construction de caractère patrimonial,</li> <li>- la zone UD qui englobe la zone bâtie formant une continuité, notamment avec les lotissements alentours.</li> </ul>
<b>Champ Chabert</b>		
Zones 3NA, NC, ND	Zones UD, A et secteur UAan	<p>Ce secteur a fait l'objet d'un développement urbain pendant la durée d'application du précédent PLU. Par conséquent une partie de la zone 3NA est reclassée en UD. Par contre, la partie non construite intègre la zone A et assure ainsi une continuité agricole. Il est également apposé une protection au titre du patrimoine végétal.</p> <p>La zone NC est maintenue en zone A et légèrement étendue par suppression de zones d'urbanisation future.</p> <p>Le hameau existant est classée en UAa, indicé n car il relève d'un assainissement individuel. Ce classement permet aux constructions d'évoluer contrairement au classement en zone NC du POS. Une partie du hameau est néanmoins maintenue en zone agricole pour tenir compte d'une exploitation.</p>
<b>Les Grandes Vignes</b>		
Zones NB, 2NA, NA, ND	Zones et secteurs UD, UDn, Np, A et Ah	<p>Ce secteur a fait l'objet d'un développement limité. Les zones d'urbanisation future n'ont pas été entièrement consommées.</p> <p>Les orientations du PADD redéfinissent la vocation des terres. La zone bâtie au regard de sa taille n'est pas un secteur de taille et de capacité limitées ; elle est classée en UD ou UDn.</p> <p>Le reste du secteur est classé en fonction de son occupation actuelle agricole ou naturelle.</p>
<b>Les Roches</b>		
Zones 2NA, 3NA, NAh, ND	Zones et secteurs A, Aco, Np, UD, UDn	<p>Ce secteur a connu un développement sous forme de lotissements durant l'application du premier PLU par un classement en zone urbaine.</p> <p>Comme pour les autres sites, le PLU stoppe le développement de ce secteur éloigné des services et des équipements du centre de la commune. Le projet est recomposé avec les orientations du PADD.</p> <p>Le zonage actuel définit donc une zone UD en tenant en compte des constructions existantes. Puis le zonage est affiné en fonction des enjeux environnementaux et paysagers conduisant à la définition de plusieurs secteurs soit de qualité paysagère, soit de corridor.</p>

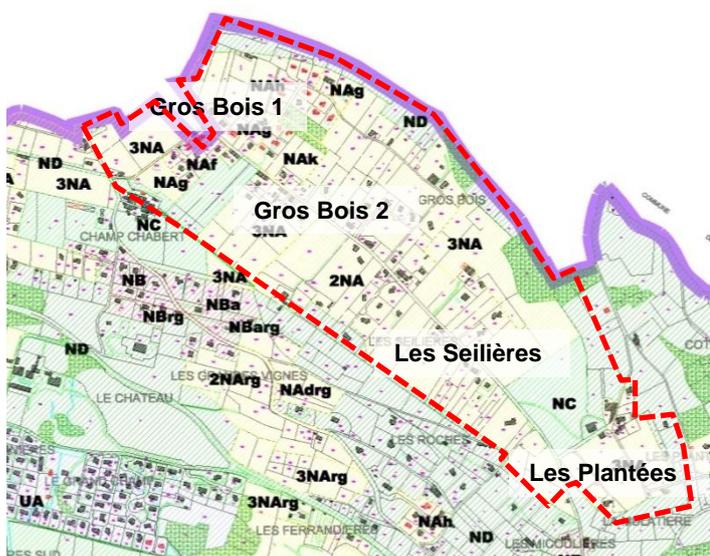
### 1-6- Plateau du Gros Bois

Ce secteur sur le plateau correspond à une zone d'extension de l'habitat à la fois sous forme de lotissements et de constructions au coup par coup. Il est détaché du centre bourg de la Buisse et des zones urbaines principales. Il présente une occupation du sol à vocation principale d'habitat.

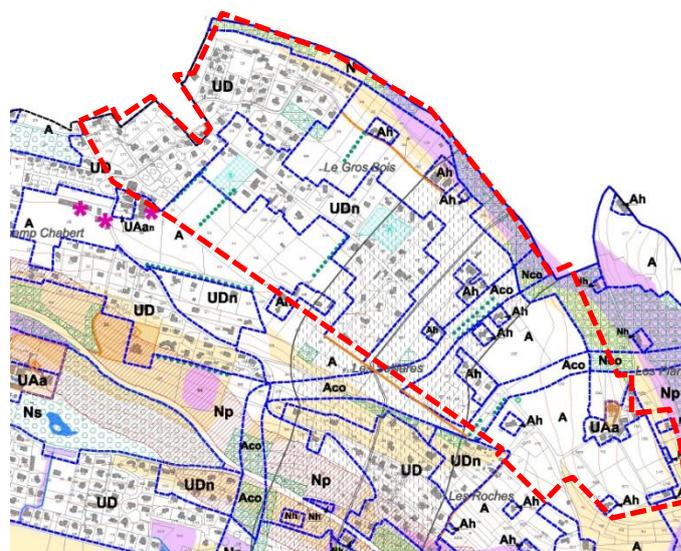
Dans le POS, le plateau était amené à supporter un développement urbain important puisqu'il était presque en totalité en zones d'urbanisation future. Les zones du POS sont les suivantes : UFa, NAc, NC, ND.

Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- De la préservation des terres agricoles et naturelles, actée dans le PADD,
- Des objectifs de croissance démographique et de la nécessaire réorganisation du développement urbain,
- Des nouvelles occupations des terres.



Extrait du POS - Sans échelle



Extrait du PLU - Sans échelle

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Gros Bois 1</b>		
Zones NAh, NAg, NAc, ND, NC, ND	Zones et secteurs UD, UDn, N, A	<p>Ce secteur a fait l'objet d'un développement urbain important en limite communale. Au regard du développement réalisé et engagé sur ce secteur, une zone UD et UDn est délimitée prenant en compte l'existant et les projets en cours. Le potentiel de développement restant est réduit.</p> <p>Parallèlement, la zone naturelle, en limite nord, est maintenue avec une adaptation de son périmètre en fonction des nouvelles constructions.</p> <p>La zone agricole est en partie maintenue ; son emprise est réduite au profit de la zone UD le long de la route du Gros Bois. Sur ce secteur déjà fortement urbanisé, un développement est autorisé.</p>

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Gros Bois 2</b>		
Zones 2NA, 3NA, ND	Zones et secteur UDn, A, Ah, N	<p>Le développement urbain affiché dans le POS est contraire aux nouvelles orientations du PLU et notamment du PADD.</p> <p>Le PLU stoppe le développement de ce secteur éloigné des services et des équipements du centre de la commune. Le projet est recomposé avec les orientations du PADD à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une protection du patrimoine bâti et paysager,</li> <li>- le maintien des espaces agricoles identifiés notamment dans le diagnostic agricole comme stratégiques pour les exploitations d'élevage,</li> <li>- la maîtrise de la consommation foncière.</li> </ul> <p>Ce secteur s'est peu développé. Par conséquent les zones avec une occupation des sols naturelle et agricole n'ont pas été bâties. Dans le cadre des nouvelles orientations du PLU, elles sont reclassées en zone A ou N, en pastillant les constructions existantes isolées.</p>
<b>Les Seillières</b>		
Zones 2NA, 3NA, ND	Zones et secteurs A, Ah, Aco, N	<p>La destination de ce secteur est entièrement revue pour affirmer sa vocation agricole actuelle. Il s'agit d'autre part de suivre les orientations du PADD mettant un frein important à son extension.</p> <p>La limite de la zone est réduite pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maîtriser le développement au regard des perspectives de développement et des objectifs de maîtrise de la consommation foncière,</li> <li>- prendre en compte les enjeux environnementaux liés aux continuités biologiques, qui conduisent à maintenir des coupures vertes,</li> <li>- protéger le patrimoine paysager et les terres agricoles.</li> </ul> <p>Le développement initialement prévu est entièrement supprimé. Le PLU identifie les constructions existantes par un pastillage. Les enjeux environnementaux sont représentés par le secteur Aco de corridor biologique.</p>
<b>Les Plantées</b>		
Zones 2NA, 3NA, NC, ND	Zones et secteurs UAa, A, Aco, Ah, Np, Nh	<p>Ce secteur n'a fait l'objet d'aucun développement et a conservé son cadre naturel et agricole.</p> <p>Les orientations du PADD conduisent à supprimer les zones d'urbanisation future du POS afin de maîtriser la consommation foncière de ce secteur qui n'est pas prioritaire en termes de développement. Il s'agit aussi de préserver les terres agricoles et de tenir compte des enjeux environnementaux.</p> <p>Le hameau (classé 3NA et NC) est identifié en UAa avec des possibilités de développement très limitées.</p> <p>Les constructions existantes font l'objet de pastillage en fonction de leur contexte agricole ou naturel. Puis le zonage est affiné avec des enjeux environnementaux et paysagers.</p>

### 1-7- La plaine

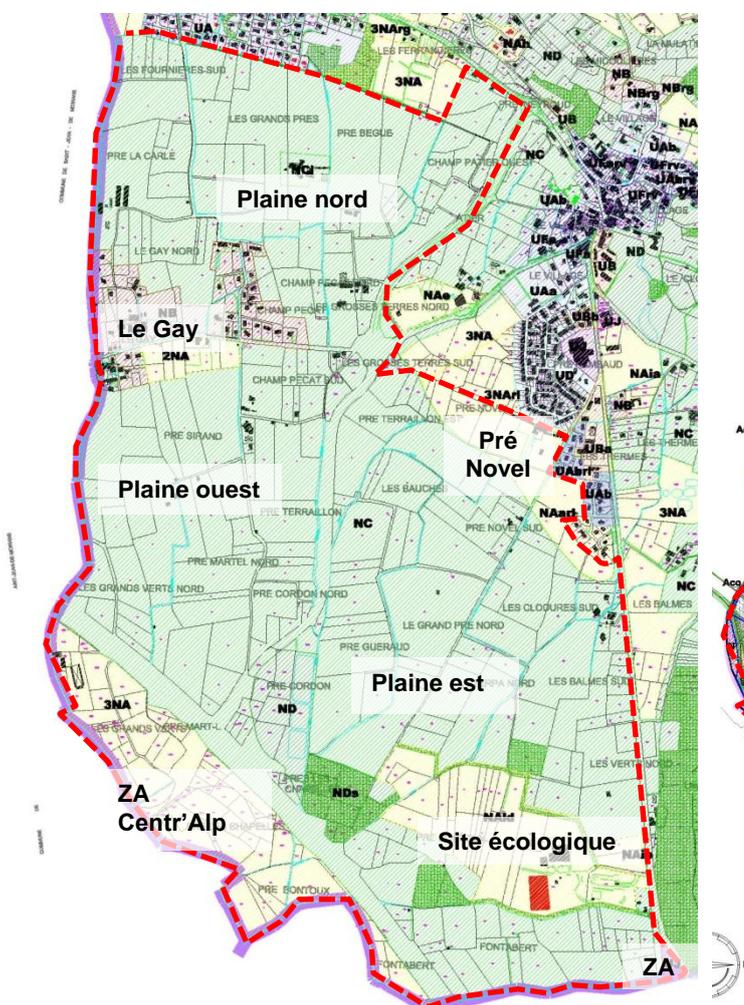
Ce secteur sur un petit quart sud-ouest du territoire communal correspond au caractère agricole de la commune. Ce secteur était identifié dans le POS comme un secteur agricole avec des poches de zones naturelles, d'habitat et d'activités économiques.

Dans le POS, la plaine était amenée à supporter un développement urbain autour du Gay et un développement économique autour du site écologique du pays Voironnais.

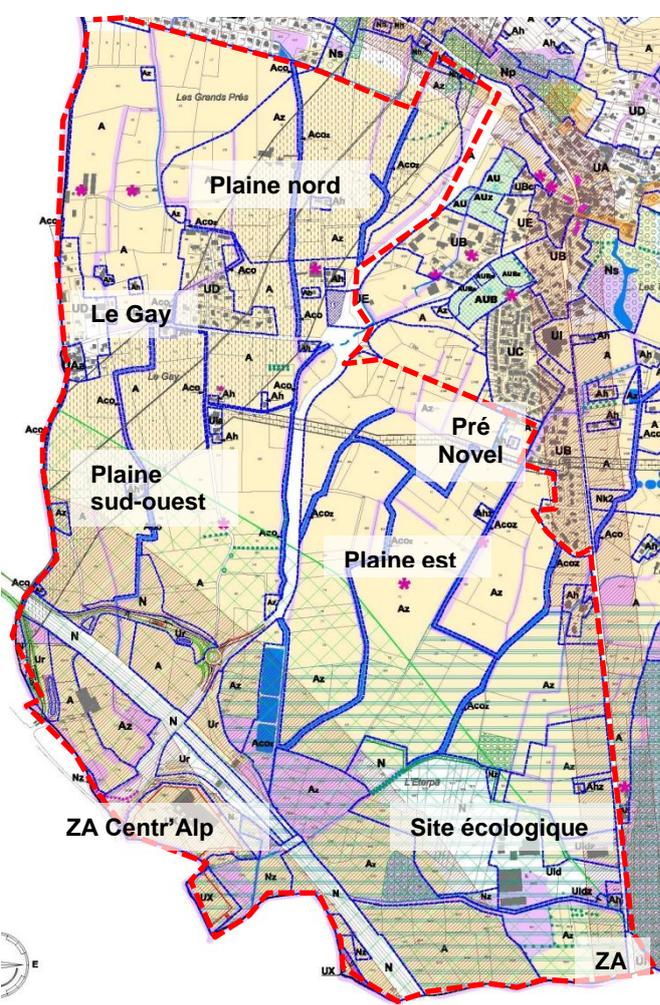
Le POS délimite donc majoritairement une zone NC. Les autres zones sont : NC<sub>l</sub>, NS, NDs, NAib, NAid, 2NA, 3NA, 3NAa et UJ.

Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux (zone humide, corridor),
- De la préservation des terres agricoles et naturelles, actée dans le PADD,
- Des objectifs de croissance démographique et de la réorganisation du territoire autour du Gay,
- Des nouvelles occupations des terres,
- De la présence d'activités économiques,
- De la réalisation prochaine du double échangeur de Mauvernavy,
- Du PPRi et de la carte des aléas naturels.

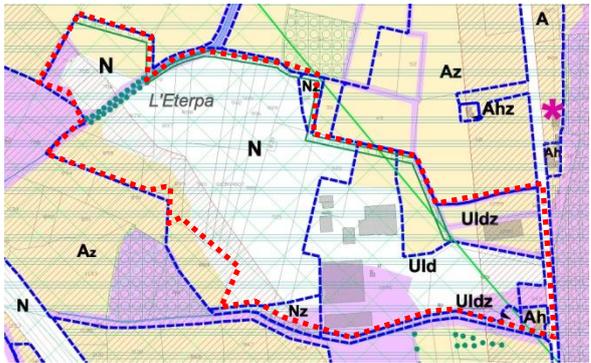


Extrait du POS - Sans échelle



Extrait du PLU - Sans échelle

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Plaine Nord</b>		
Zone NC et secteur NCt	Zone A et Az, Aco, Ah	<p>Le PLU confirme la vocation agricole des terres. Toutefois, conformément aux orientations du PADD, des secteurs sont créés pour répondre aux enjeux environnementaux de zone humide, de corridor biologique.</p> <p>Les habitations isolées sont classées en Ah avec des possibilités de construire limitées afin de préserver le caractère agricole.</p>
<b>Le Gay</b>		
Zones NB, NC et 2NA	Zones A, UD et secteurs UAa, Ah, Aco	<p>Le développement initialement prévu est entièrement supprimé. Le PLU identifie les constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en zone UD pour les ensembles bâtis constitués,</li> <li>- Soit par un pastillage (Ah).</li> </ul> <p>Les enjeux environnementaux sont représentés par le secteur Aco de corridor biologique.</p> <p>Le développement de ce secteur est donc entièrement revu pour envisager son évolution à plus long terme. La capacité insuffisante des voiries ne permet pas son développement dans un premier temps.</p> <p>Conformément aux orientations du PADD, ce secteur est maintenu dans sa forme urbaine actuelle. Du fait du potentiel foncier déjà mobilisé sur le centre bourg et des dents creuses existantes, ce secteur ne fait pas l'objet d'un développement à court terme.</p> <p>La partie ancienne classée (en limite communale) initialement en zone NC est reclassée en zone UAa. Il s'agit du noyau historique du hameau.</p> <p>A partir de ce noyau, se sont greffées de nouvelles constructions. Au regard du développement réalisé, une zone UD est délimitée prenant en compte l'existant.</p>

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Plaine ouest</b>		
Zone NC	Zone A et secteurs Ah, Az, Aco, Ula	<p>Le PLU confirme la vocation agricole des terres. Toutefois, conformément aux orientations du PADD, des secteurs sont créés pour répondre aux enjeux environnementaux de zone humide, de corridor biologique.</p> <p>Les habitations isolées sont classés en Ah avec des possibilités de construire limitées afin de préserver le caractère agricole.</p> <p>Le silo agricole est classé en zone d'activités à destination agricole Ula. De par les dimensions des bâtiments, il n'est pas possible de réaliser un secteur de taille et de capacité limitées.</p>
Zone NC	Zones Ur et N	<p>Le PLU prend en compte la réalisation du double échangeur de Mauvernay en créant une zone spécifique Ur. Elle correspond aux besoins de fonctionnement et d'installation de l'autoroute.</p> <p>La zone N est liée à la recomposition d'espaces verts et de zones de compensations autour de la nouvelle bretelle.</p>
<b>Pré Novel</b>		
Zones 3NA et 3NAa	Zone A et secteurs Az, Aco et Ah	<p>Le développement initialement prévu est entièrement supprimé.</p> <p>Les enjeux du PLU liés à la maîtrise de la consommation foncière et à la compatibilité au regard des perspectives démographiques prévues par le SCoT et le schéma de secteur ont conduit à revoir la répartition des zones d'urbanisation future. Seules les habitations existantes sont pastillées.</p> <p>Associées à la volonté de préserver les terres agricoles de la plaine, les zones d'urbanisation future du POS ont été réduites.</p>
<b>Plaine est</b>		
Zones NC, ND et secteur NDs	Zone A et secteurs Ah, Az, Aco, Acoz	<p>Le PLU confirme la vocation agricole des terres. Toutefois, conformément aux orientations du PADD, des secteurs sont créés pour répondre aux enjeux environnementaux de zone humide, de corridor biologique.</p> <p>Les habitations isolées sont classées en Ah avec des possibilités de construire limitées afin de préserver le caractère agricole.</p> <p>Les boisements liés au classement ND du POS sont intégrés à la zone A du PLU mais en conservant l'apposition des espaces boisés classés. Ils assurent un rôle dans le déplacement de la faune notamment des oiseaux au sein du corridor écologique de la Cluse de Voreppe. Ils font partie des derniers boisements de la plaine.</p>
<b>Site écologique</b>		
		

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Site écologique - suite</b>		
Zones NAad et NAib	Zones N et secteur Uld, UIDz, Nz	Le découpage du secteur est repris pour s'adapter à l'évolution du site mais également à l'évolution réglementaire. Le site écologique, avec les bâtiments existants, est classé en secteur de zone d'activités dont une partie est en zone humide. La partie ouest du site, qui ne fait pas l'objet de projet suffisamment avancé pour justifier d'un classement en lien avec une activité, est classée en zone N, sans qualité paysagère spécifique.
<b>ZA (Centr'Alp)</b>		
Zone 3NA	Zones UX, Ur, N et secteur Nz	Depuis le POS, le site a fait l'objet d'une ZAC. Celle-ci est intégrée au PLU d'où l'identification de différents secteurs auxquels s'ajoutent l'identification de la zone humide et du corridor écologique de la Cluse de Voreppe. Le PLU prend en compte la réalisation du double échangeur de Mauvernay en créant une zone spécifique Ur. Elle correspond aux besoins de fonctionnement et d'installation de l'autoroute.
Zone 3NA	Zones Ur, A et secteur Az et Nz	Suite au déplacement du centre équestre et de ses pâturages, la zone d'urbanisation future au nord-ouest de la RD121 disparaît au profit d'un caractère agricole et naturel. De plus, le PLU prend en compte la réalisation du double échangeur de Mauvernay en créant une zone spécifique Ur. Elle correspond aux besoins de fonctionnement et d'installation de l'autoroute.
<b>ZA</b>		
Zone UJ	Zone UI	Le PLU maintient le caractère de zone d'activités. L'activité s'inscrit en continuité de la ZA sur Voreppe.

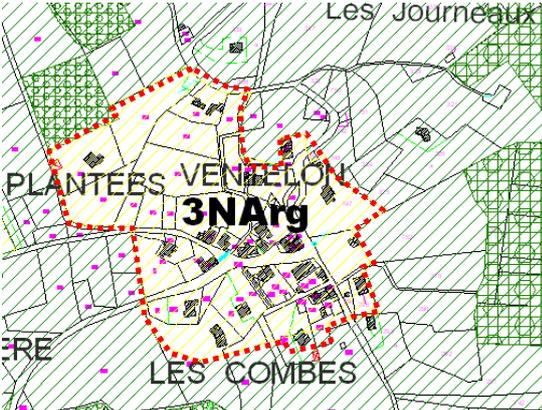
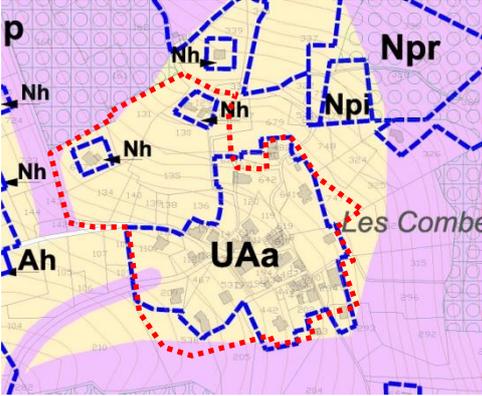
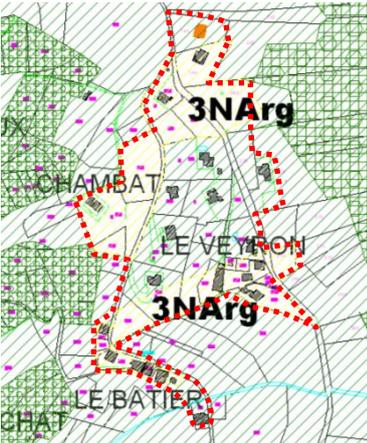
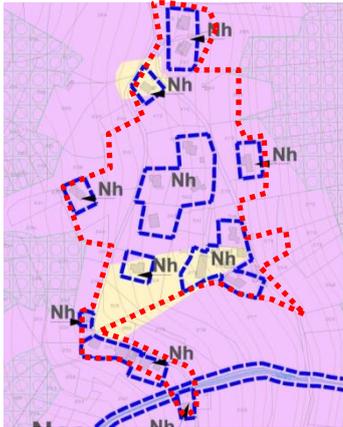
### Un emplacement réservé

Par ailleurs, afin de prendre en compte l'orientation du PADD d'adapter les voiries à des déplacements respectueux de l'environnement, un emplacement réservé est apposé à proximité du giratoire et du passage piéton souterrain, afin de réaliser un parking-relais. Ce dernier est actuellement mutualisé avec le parking de la salle polyvalente qui atteint ses limites en matière d'accueil pour pouvoir répondre à l'ensemble de ces fonctions.

### Les Espaces Boisés Classés

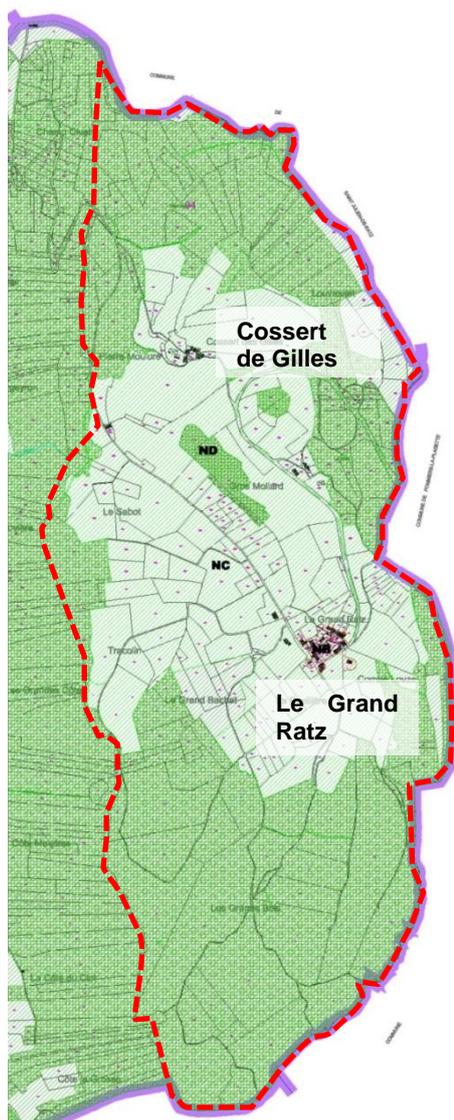
Les emprises des EBC ont été modifiées pour tenir compte de la faible qualité des bois et pour permettre les aménagements liés à la continuité du corridor de la Cluse de Voreppe.



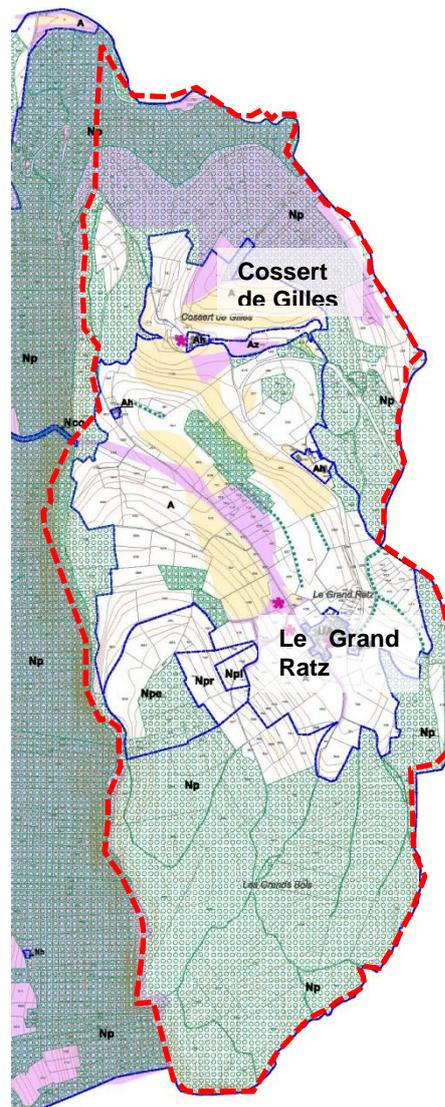
CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Falaise nord</b>		
Zone ND	Secteurs Np, Nh, Nco, Npe, Npr, Npi	Le caractère naturel de la zone est préservé mais avec un redécoupage en secteurs qui prend en compte les occupations des sols, les enjeux environnementaux, la protection des captages.
<b>Les Combes</b>		
		
Zones 3NA Autour : ND	Zone UAa Autour : Np, Nh, Npi, Npr	<p>Le développement initialement prévu est entièrement supprimé. Les enjeux du PLU liés à la maîtrise de la consommation foncière et à la compatibilité au regard des perspectives démographiques prévues par le SCoT et le schéma de secteur ont conduit à revoir la répartition des zones d'urbanisation future.</p> <p>Associées à la volonté de préserver les terres naturelles, les zones d'urbanisation future du POS ont été réduites.</p> <p>Le hameau est néanmoins maintenu en zone urbaine UAa prenant en compte l'urbanisation existante. Les constructions isolées alentours sont classées Nh afin de leur permettre une évolution de l'existant mais sans nouvelles habitations.</p> <p>Enfin, les périmètres de captages sont reportés.</p>
<b>Le Veyron, le Batier</b>		
		
Zone 3Na et ND	Secteur Np, Nh	<p>Le caractère naturel de la zone est affirmé et la zone d'urbanisation supprimée. Ce secteur qui a fait l'objet d'une urbanisation diffuse n'est pas considéré comme un hameau. A noter qu'il est en secteurs inconstructible sauf exception prévue par la présence d'aléas naturels forts.</p> <p>Par conséquent, les habitations existantes sont pastillées en Nh avec une limitation des possibilités de construire.</p>

<b>Falaise centre</b>		
Zone ND	Secteurs Np et Nco	Le classement en zone naturelle est maintenu mais avec un découpage affiné prenant en compte la préservation du paysage (Np) et le corridor biologique (Nco).
<b>La carrière</b>		
Secteur NA1c	Zone UK	Cette zone est bâtie et se compose des bâtiments administratifs et d'exploitation. Elle est donc classée en zone urbaine.
Secteur NCa	Secteur Nk1	Il s'agit de la partie exploitée de la falaise. Elle fait l'objet d'un secteur de zone naturelle, avec des possibilités d'installations spécifiques.
<b>La Tençon</b>		
Zone ND	Zone N et secteur Np	Le classement en zone naturelle est maintenu mais avec un découpage affiné prenant en compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la préservation du paysage (Np)</li> <li>- un espace agricole ouvert (N) où sont également autorisées les exploitations agricoles.</li> </ul>

**1-9- Plateau du Grand Ratz**



Extrait du POS - Sans échelle



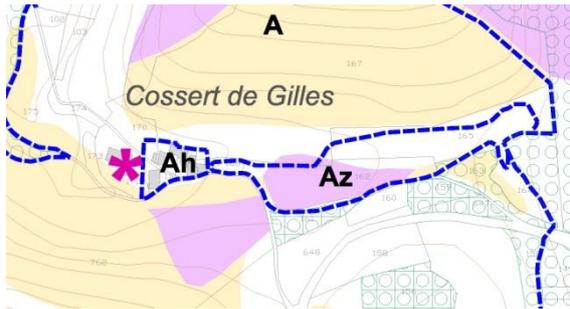
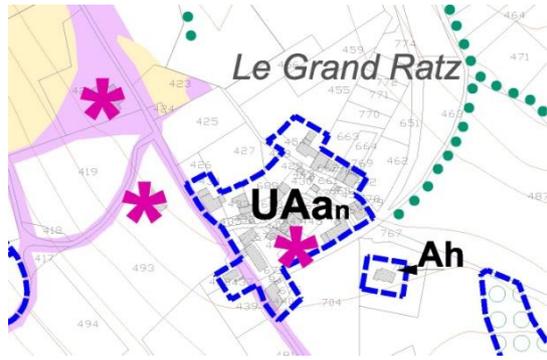
Extrait du PI U - Sans échelle

Ce secteur correspond à la partie à l'est de la falaise. Il était identifié dans le POS comme un secteur naturel ou agricole avec une poche d'habitat autour du hameau.

Le POS délimite donc majoritairement une zone soit NC soit ND. Une zone NB est délimitée autour du hameau.

Le redécoupage de ce secteur s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux (zone humide),
- De la préservation des terres agricoles, actée dans le PADD,
- De la réelle occupation des terres et des habitats isolés.

CONTENU DU POS	CONTENU DU PLU	JUSTIFICATIONS DES CHOIX
<b>Cossert de Gilles</b>		
		
Zone NC	Zone A et secteurs Ah, Az	<p>La vocation agricole du plateau est affirmée. Cependant, l'évolution des bâtiments et la disparition d'exploitations agricoles conduisent à pastiller en secteur Ah les constructions non agricoles.</p> <p>De plus, la prise en compte des enjeux environnementaux, conformément aux orientations du PADD, permet d'identifier une zone humide à l'ouest des bâtiments.</p> <p>Autour de ces deux secteurs, la zone A est maintenue.</p>
<b>Grand Ratz</b>		
		
Zone NB	Secteur UAan et Ah	<p>La zone NB n'existant plus et le hameau ne pouvant faire l'objet d'un pastillage au regard de sa taille, il intègre la zone urbaine relevant d'un assainissement individuel.</p> <p>Les constructions isolées alentours sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit classées Ah afin de leur permettre une évolution de l'existant mais sans nouvelles habitations,</li> <li>- soit maintenues en zone A lorsqu'il s'agit de bâtiments agricoles.</li> </ul>
<b>Reste du plateau</b>		
Zones ND et NC	Zone N et A	La destination agricole ou naturelle est maintenue, elle correspond à la réelle occupation des terres.

## 2 - CONSOMMATION ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT

### 2-1 Consommation des espaces agricoles et naturels de La Buisse

Rappel du diagnostic - partie 1

#### CONSTRUCTIONS AUTORISEES ENTRE 2000 ET 2010 SELON LE DOCUMENT D'URBANISME<sup>6</sup> Constructions à usage d'habitation

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

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

Source : données communales

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

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

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

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

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

De 2000 à 2010, les activités économiques ont consommé 60 000 m<sup>2</sup> de terres non urbanisées. Il s'agit de l'emprise de l'entreprise Rossignol à Centr'Alp2. Les équipements ont urbanisé 29 146 m<sup>2</sup> de surfaces naturelles ou agricoles, destinées à la construction du centre de tri des collectes, à la ressourcerie et aux hangars des services techniques.

- Entre 2000 et 2010, l'urbanisation (habitat, équipements et activités) a gagné 29,64 ha principalement au détriment de terres agricoles.

- ▶ La consommation des espaces naturels a été plus réduite car :
  - Les principaux boisements sont classés en Espaces Boisés Classés au POS (et PLU annulé). Associés à une topographie parfois très pentue, ces terrains ont été préservés de l'urbanisation,
  - il existe une protection forte liée aux aléas naturels.

Deux grandes perspectives ont guidé la commune pour réduire sa consommation foncière :

- 1- Répondre aux objectifs de son PADD notamment :
  - Préserver l'agriculture,
  - Protéger et valoriser un environnement de qualité,
  - Recentrer le développement sur le bourg,
  - Diversifier les formes urbaines.

- 2- Respecter les préconisations du SCOT.

La combinaison de ces perspectives a permis de définir la surface nécessaire aux besoins de développement de la commune.

Par conséquent, la commune divise à minima par deux sa consommation, en passant de près de 21 ha consommé pour l'habitat entre 2000 et 2010 à près de 10 ha.

## **2-2 Capacités des zones urbanisées ou urbanisables et réponse au SCOT**

### **2-2-1- Mise en place de la densité et estimation des besoins futurs de la commune à 12 ans**

<b>Formes urbaines</b>	<b>Habitat individuel</b>	<b>Habitat intermédiaire</b>	<b>Habitat collectif</b>	<b>TOTAL</b>
Représentation envisagée de chaque typologie	50%	25%	25%	100%
Densités souhaitées respectives des typologies	14 log /ha	25 log/ha	50 log/ha	
Perspective de 150 logements répartis :	71	40	46	157
Estimation de surfaces à prévoir :	Environ 5 ha	Environ 2 ha	Environ 1 ha	8 ha
Dont 50% de rétention foncière				12 ha

**2-2-2- Estimation des capacités du projet de PLU**

LA BUISSE- ESTIMATION A L'ECHELLE DE 10 ANS

		Collectif	intermédiaire	individuel	dont logements sociaux				Densité correspondante	
proposition SCOT	15 log/an	25%	25%	50%	20%					
150 log d'ici 10 ans										
Localisation	Estimation logement			L.123-1-5, 16° 25%	L.123-2-b 25%	L.123-2-b 30%	L.123-2-b 50%			
<b>ZONE U</b>	Gros Bois (2,8 ha)	40	0 0%	10 25%	30 75%	2	7	∅	∅	15 log/ha
	Coteaux (1 ha)	22	0 0%	10 45%	12 55%	0				12 log/ha
	le Gay (0,4 ha)	5	0 0%	2 40%	3 60%	0				12,5 log/ha
	Bourg (0,3 ha)	10	6 60%	4 40%	0 0%	3	∅	∅	∅	33 log/ha
	AFAIEM					∅	∅	∅	15	
<b>Sous-total</b>		<b>77</b>				<b>5</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	
<b>Moyenne</b>			<b>8%</b>	<b>34%</b>	<b>58%</b>					<b>14,8 log/ha</b>
<b>ZONE AU</b>	Rue des écoles (2,8 ha)	60	40 67%	10 17%	10 17%	∅	∅	18	∅	21 log/ha
	Chantabot (2,1ha)	30	0 0%	10 33%	20 67%	∅	8	∅	∅	14,2 log/ha
<b>Sous-total</b>		<b>90</b>				<b>0</b>	<b>8</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	
<b>Moyenne</b>			<b>44%</b>	<b>22%</b>	<b>33%</b>					<b>18,3 log/ha</b>
<b>TOTAL U + AU (9,4 ha)</b>		<b>167</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>75</b>		<b>53</b>			<b>16,3 log/ha</b>
	en %		<b>28%</b>	<b>28%</b>	<b>45%</b>		<b>31%</b>			

**2-2-3- Capacité des zones par rapport au POS :**

Outre la prise en compte des réalités locales (topographie, risque, accessibilité, ...), le PLU a défini ses capacité d'accueil au regard des objectifs de développement du SCOT de la Région Urbaine Grenobloise, du schéma de secteur et du PLH.

L'enveloppe urbanisable du POS était de 172 ha en zone NA pour une capacité de près de 250 constructions, auquel s'ajoute un potentiel en zone urbaine. Au cours de son application, 56 ha ont été urbanisés.

L'effort de réduction de la consommation d'espace s'inscrit dans les objectifs du SCOT :

Rappel des objectifs du SCOT :

Pour la construction neuve le SCOT prévoit pour La Buisse :

- 5,5 logements/an/1000 hab. = environ 15 logements par an soit 150 logements sur 10 ans.
- Part minimale des logements sociaux à créer : 20% ;
- Estimation des surfaces urbanisables : entre 8 et 12 ha.

La capacité du PLU est de 4,9 ha pour les zones d'urbanisation future et de 4,5 pour les zones urbaines soit un total de 9,4 ha pour 157 habitants supplémentaires. La consommation foncière est divisée par 18.

Afin d'atteindre ces objectifs et de proposer un développement moins consommateur d'espaces mais qui respecte le contexte paysager et urbain, les mesures suivantes ont été prises :

- ⇒ Les COS ne sont plus règlementés dans les zones urbaines contrairement à l'ancien POS afin de permettre une plus grande diversité des occupations du sol.

- ⇒ Le COS est règlementé dans la zone d'urbanisation future « rue des Ecoles ». Le SCOT, le PLH mais aussi les orientations d'aménagement et de programmation permettent une consommation moins importante d'espace en imposant des formes intermédiaires et collectives au sein des zones d'urbanisation future. Le COS, lié aux autres règles d'implantation, d'emprise d'espace vert et de hauteur, participe à composer une zone de diversité des typologies bâties en faveur de plus de densité.

Par contre, le COS n'est pas règlementé dans la zone d'urbanisation future « Chantabot ». La limitation de la hauteur et le rôle des orientations d'aménagement et de programmation pour la préservation et la création d'une trame verte permet de ne pas imposer de COS. Cette zone doit faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU avant d'être ouverte à l'urbanisation ; ce sera alors l'occasion de repenser la densité du site.

- ⇒ Les orientations d'aménagement et de programmation fixent un cadre de développement identifiant les typologies, les densités et proposent une estimation des capacités d'accueil. Il s'agit de proposer des sites distincts pour le développement de l'urbanisation, en cohérence et en continuité avec les secteurs déjà construits tout en conservant des capacités sur des secteurs aujourd'hui inconstructibles (zones AU) et en anticipant sur un contexte intercommunal pouvant évoluer rapidement.

Il est important de rappeler que ce sont des capacités sur une durée de vie d'un PLU pouvant aller jusqu'à 10 ans. Le bilan du PLU au bout de 3 ans permettra de remettre à plat les objectifs de développement envisagés et la réalité des demandes et des besoins sur ces 3 années.

- ⇒ La commune ne s'oppose pas à l'article R.123-10-1 dans son règlement afin de favoriser une diversité des formes urbaines au sein des zones.

Rappel Article R.123-10-1

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*

Rappelons également que les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées par la réalisation des réseaux et l'équipement général de la commune : réseaux de voiries (suffisance des réseaux existants ou réalisation de nouvelles voiries), d'assainissement, capacité d'alimentation en eau potable,...

Enfin, la comparaison de ces capacités s'accompagne nécessairement de la prise en compte de l'évolution des surfaces des zones entre le POS et le PLU : notons simplement que les zones urbanisées et à urbaniser (U, AU indicées et AU) sont moins importantes, en surface, que dans le POS, c'est à dire que la surface des zones agricoles et naturelles est en augmentation.

### **2-3 Réponse du PLU au PLH**

Le PLH s'applique pour la période 2012-2017. Pour La Buisse, il prévoit la réalisation de 16 à 20 logements sociaux.

L'application du taux à minima de 20% de logements sociaux préconisés par le SCOT ne permet pas de répondre aux objectifs du PLU. Par conséquent, la commune a mis en œuvre des mesures complémentaires plus fortes au travers de :

- L'article L.123-1-5,16° du Code de l'Urbanisme :
  - ▶ Le PLU demande qu'un pourcentage des programmes de logements réalisés soit affecté à des logements sociaux définis dans le respect des objectifs de mixité sociale suivant :
    - A partir de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 4 logements : 25% minimum du programme d'habitat doit être affecté à des logements sociaux.

- ▶ Les parcelles de l'AFIPAEIM ont un taux supérieur :
  - A partir de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 4 logements : 50% minimum du programme d'habitat doit être affecté à des logements sociaux.

Ce pourcentage s'inscrit dans la vocation de la structure et ne remet pas en cause la réalisation de projet d'habitat.

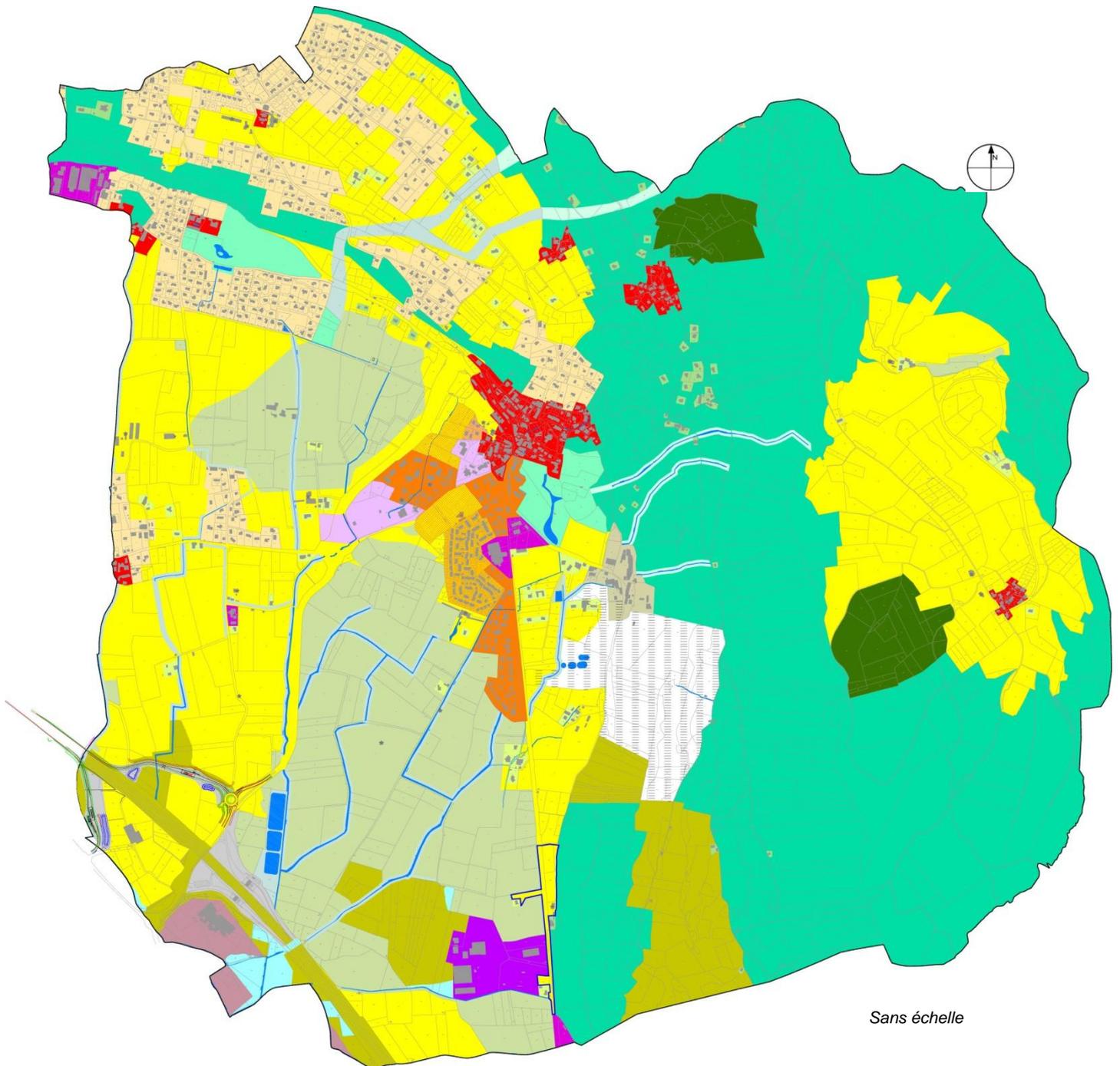
▪ L'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme :

- ▶ Cet article pose une servitude, impliquant un droit de délaissement, sur plusieurs parcelles :
  - Au Gros Bois, sur deux grandes parcelles avec un pourcentage de logements sociaux de 25% minimum du programme, soit un potentiel d'environ 7 logements sociaux,
  - Sur les zones d'urbanisation future avec un potentiel de 26 logements sociaux.

<b>Programmation des OAP et des servitudes L.123-2b (Gros Bois)</b>	<b>Site d'urbanisation</b>	<b>Nombre de logements sociaux</b>	<b>PLH - 2012-2017</b>
D'ici 3 ans 2013-2016	Zone AUB - rue des Ecoles - phase1	9	Entre 24 et 28 logements
	Gros Bois	4	
	AFIPAEIM (projet)	15	
2016-2019	Zone AU - Chantabot	8	
	Gros Bois	3	
Après 2019	Zone AUB - rue des Ecoles - phase 2	9	

Ces estimations sont faites à minima. Des programmes peuvent être réalisés comportant un nombre de logements supérieurs.

## **CHAPITRE 4 - PRESENTATION ET DEFINITION DES ZONES DU PLU**



**Zone urbaine**

*Zone urbaine à la morphologie ancienne*

 UA, UAa, UAan

*Zone urbaine correspondant aux extensions de l'habitat à la typologie variée*

 UB, UBc

 UC

 UD

*Zone urbaine à vocation d'équipements*

 UE

*Zone urbaine à vocation d'activités*

 UI, UId

 UK

 UX

 UX

*Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat*

 AUB, AU

**Zone**

 A

 Az

 Aco

 Ah

**Zone naturelle**

 N

 Nz

 Ns

 Np

 Nh

 Nk

 Npe, Npi, Npr

 Nco

Le territoire de La Buisse est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Elles se décomposent ainsi :

- 13 zones ou secteurs urbains « U » :
  - 7 zones ou secteurs à vocation d'habitat : UA, UAa, UAan, UB, UBc, UC, UD,
  - 1 zone à vocation d'équipements publics : UE,
  - 5 zones ou secteurs à vocation d'activités : UI, UId, UK, UX
- 4 zones ou secteurs à urbaniser « AU » :
  - 4 zones à vocation d'habitat : AU et AUz (Chantabot), AUB et AUBz,
- 4 zones ou secteurs agricoles « A » :
  - zone agricole : A,
  - zone agricole en zone humide : Az,
  - zone agricole en corridor biologique : Aco,
  - zone agricole avec du bâti non lié à l'activité agricole : Ah.
- 10 zones ou secteurs naturels « N » :
  - zone naturelle : N,
  - zone naturelle en zone humide : Nz,
  - zone naturelle de composition paysagère spécifique : Ns,
  - zone naturelle de qualité paysagère : Np,
  - zone naturelle avec du bâti non lié à l'activité agricole : Nh,
  - zone naturelle d'exploitation de carrière : Nk
  - zone naturelle de protection de captage : Npe, Npi, Npr,
  - zone naturelle en corridor biologique : Nco,

Le plan de zonage reprend également des données liées à la prise en compte des risques :

- Le PPRI Isère Aval,
- Le zonage de la carte des aléas,
- Les zones « d'influence » des canalisations souterraines de matières dangereuses.

## **1- LES ZONES URBAINES**

### **1-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage**

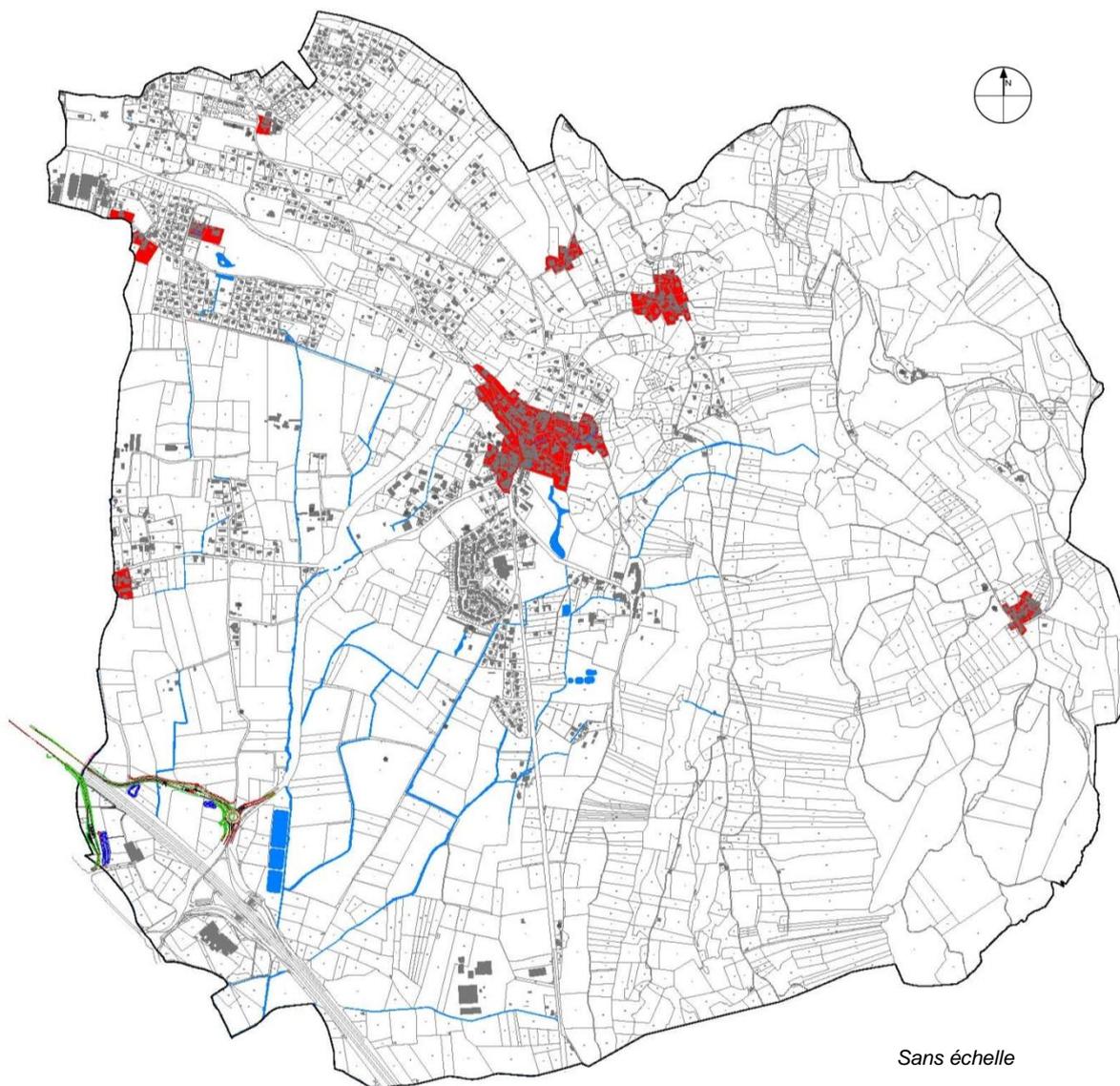
Conformément aux articles R.123-4 et R.123-5 du Code de l'Urbanisme, sont classés :

- **En zones urbaines** : les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **1-1-1- La zone UA**

La zone UA regroupe le tissu historique de la commune présentant une morphologie spécifique à préserver. Il intègre également des constructions de type pavillonnaire qui se sont insérées dans le tissu ancien.

La zone UA se compose du centre ancien de La Buisse à proprement parler, des anciens espaces bâtis constituant des hameaux.



La **zone UA** identifie le centre-bourg de La Buisse où la morphologie ancienne est la plus présente. Elle se traduit par des axes fortement structurés soit par le bâti soit par des clôtures et un gabarit de rue étroit. Quelques formes modernes sont venues s'insérer modifiant les « règles » d'implantation traditionnelles. L'identification d'une zone UA doit permettre de préserver ces formes traditionnelles.

Cette zone présente la particularité de proposer des typologies particulières, des densités et des hauteurs de bâti importantes instaurant une rupture d'échelle avec les tissus plus récents qui l'entourent.

En outre, les occupations du sol sont diverses et assurent une mixité des fonctions caractéristiques des zones urbaines : services, artisanat, habitations, ou encore des services publics.

La volonté de conforter le centre bourg, conformément au PADD, a également conduit à l'identification d'une protection des linéaires commerciaux afin d'empêcher la mutation vers de l'habitat.

Seule la destination agricole n'est plus représentée en zone UA. Par contre, la localisation des différents hameaux, dans un espace agricole ou naturel associé à la répartition des exploitations agricoles, fait que ces hameaux, en secteurs UAa ou UAan, peuvent accueillir cette destination. Cette différence d'occupation des sols entre dans la perspective du PADD de préserver l'agriculture et de favoriser le développement de cette activité.

Le règlement défini pour cette zone prend en compte ces particularités tant du point de vue des occupations du sol admises que des règles d'implantation par rapport aux voies ou aux limites séparatives, ainsi que la hauteur des constructions ou l'aspect extérieur.

Au sein même de la zone UA, des sites rappellent plus particulièrement l'histoire de la commune au travers d'une qualité architecturale particulière. Pour affirmer la valeur des lieux et pour s'inscrire dans l'objectif du PADD de conforter la diversité du centre bourg et le patrimoine communal, plusieurs habitations ont été identifiées au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme.

Ce zonage en zone UA et secteurs UAa, UAan concerne des espaces entièrement urbanisés où les potentiels de construction sont très limités. Seule la zone UA principale offre encore des disponibilités avec néanmoins des contraintes de construction liées à la topographie.

### **1-1-2- La zone UB**

**La zone UB** englobe les tissus urbains plus « modernes », s'étendant :

- le long de la RD1075,
- le long de la rue des Ecoles,
- sur une partie de la rue de Chantabot.

Elle regroupe des bâtis mixtes, dans lesquels l'habitat est prédominant, et correspondent aux extensions progressives de la ville.

Cette zone se découpe en deux secteurs à vocation d'habitat : les secteurs **UB** et **UBc** qui délimitent des zones aux règles de hauteur adaptées au grand paysage et aux enjeux de qualité de l'entrée de ville.

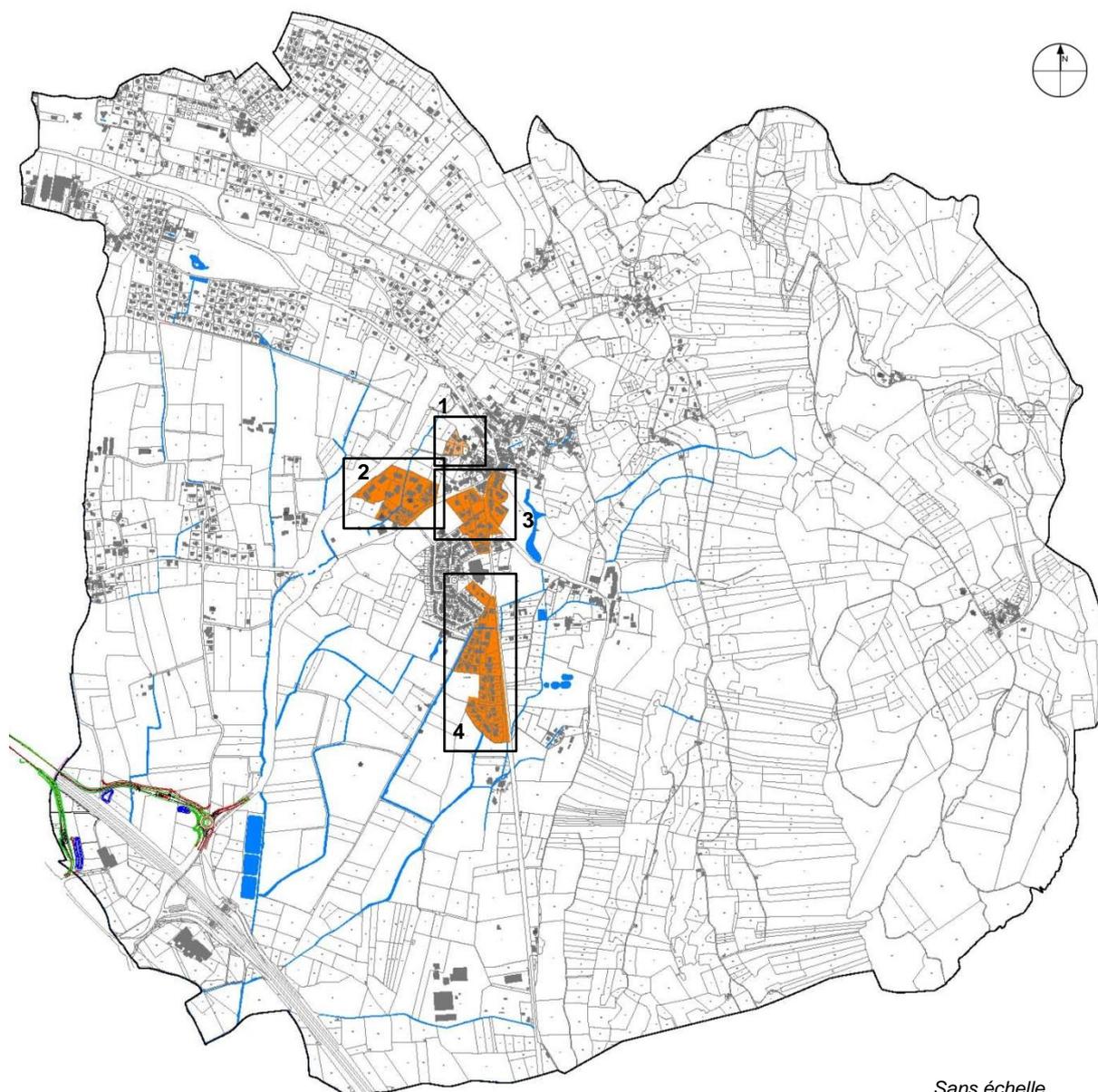
En **zone UB**, il a été choisi de réaliser un découpage non pas en fonction des typologies des bâtiments (collectifs/ pavillonnaires) et de s'appuyer sur les enjeux de densification et de diversification de l'habitat du fait de la proximité même des commerces et des équipements.

La hauteur maximale des constructions autorisée est de 12,5 mètres. Cette hauteur, au plus près du centre bourg, permet d'offrir une possibilité de densité plus élevée à proximité du cœur de la commune et de ses équipements.

*Carte page suivante*

**1 - La zone urbaine UBc** a été délimitée en prenant en compte :

- La limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localisant sur le centre bourg, cette zone s'inscrit dans la forme urbaine du centre de La Buisse. A proximité même des équipements et des commerces, elle s'inscrit dans une continuité naturelle du bâti existant.
- Les enjeux de qualité de l'entrée de ville : la zone a été délimitée en prenant en compte les constructions existantes. Elle trouvera ensuite sa continuité au travers d'une zone d'urbanisation future. L'aménagement de ce secteur et son développement ont été étudiés de manière globale au regard du grand paysage et de la qualité actuelle à préserver. Par conséquent, la hauteur des constructions a été limitée à 10 mètres pour préserver la perspective sur le centre bourg en terrasse.



Sans échelle

**2 - Cette zone urbaine a été délimitée au regard du projet en cours et des bâtis existants :**

- Actuellement un projet d'immeubles collectifs est en cours de construction. Il est limité par la RD121 à l'ouest, par la zone d'équipements au sud et par une ligne d'habitations à l'est.
- Le potentiel disponible est donc en cours de « comblement ».

**3 - Cette zone bâtie au sud du bourg, de part et d'autre de la RD1075, tient compte de l'existant.**

- Au nord, elle est dans la continuité de la zone UA. Son classement en zone UB relève d'une rupture de formes urbaines et de continuité vis-à-vis de cette zone.
- A l'ouest, elle s'appuie sur la rue des Ecoles,
- Au sud, elle est stoppée par la zone d'activités et de services des Thermes. Elle intègre également la pointe de la zone d'activités ; actuellement à vocation d'activités, ce site très peu qualifié est amené à évoluer vers de l'habitat. Le maintien du classement en zone d'activités ne permettait pas cette mutation. En cohérence avec le PADD, l'objectif est de :
  - recentrer le développement sur le bourg.
  - stopper la consommation de l'espace par extension urbaine en dehors de l'enveloppe du bourg.
- A l'est, la zone UB se limite à l'existant pour préserver un ensemble paysager spécifique, associant zone humide, réseau de haies et boisements. Il s'agit d'un espace naturel remarquable à protéger en cohérence avec les orientations du PADD.

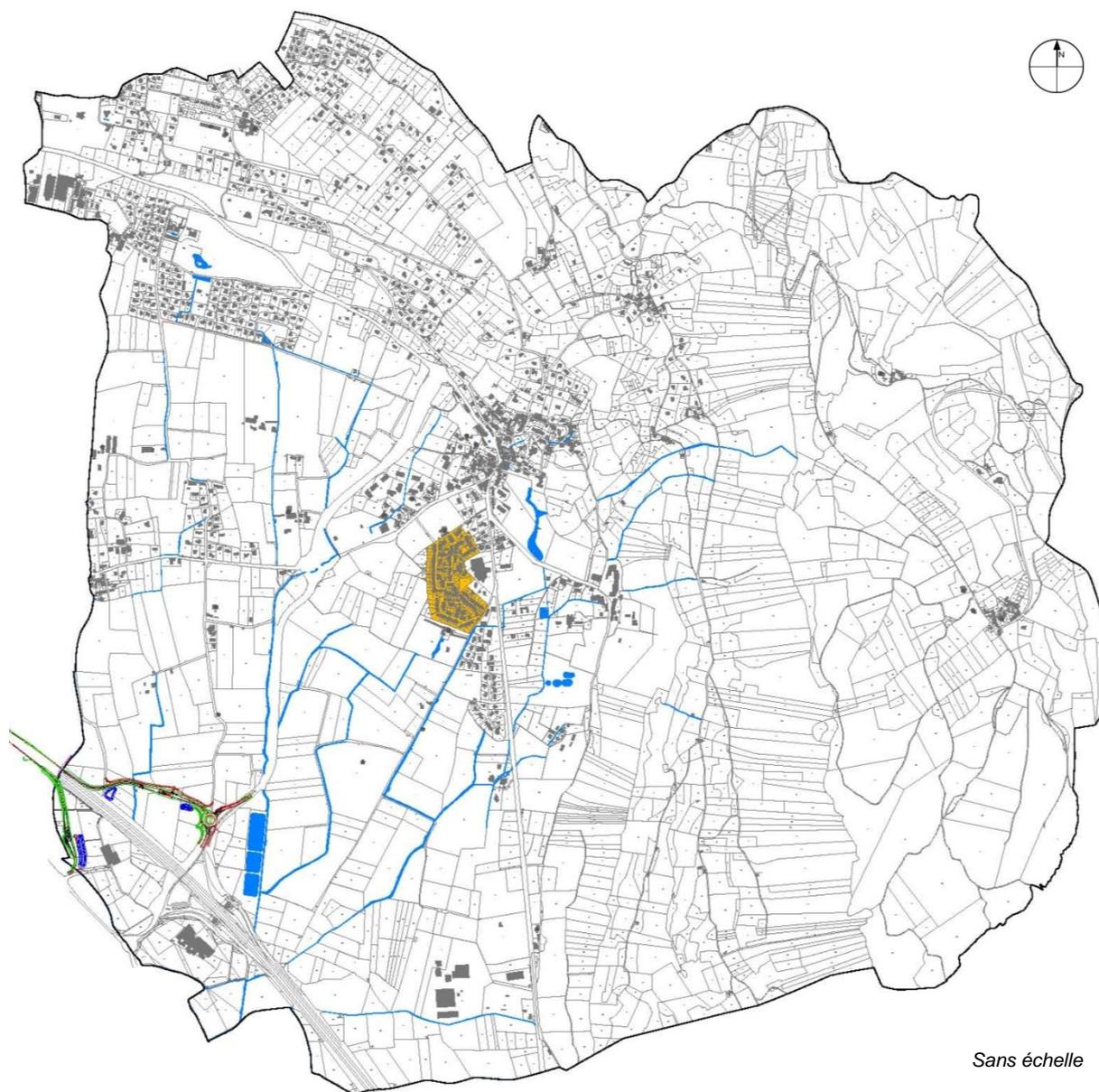
4 - Cette partie sud du bourg se limite à la forme urbaine existante. En cohérence avec le PADD, l'objectif est de :

- préserver l'agriculture aux portes du bourg et la diversité des paysages,
- maintenir une forme cohérente en privilégiant le développement dans l'enveloppe du bourg.
- stopper la consommation de l'espace par extension urbaine.

Le potentiel de développement identifié au travers des zones d'urbanisation future et des dents creuses répond à la croissance attendue. Ce secteur n'est donc pas identifié comme devant faire l'objet d'un développement.

### **1-1-3- La zone UC**

La zone UC correspond aux quartiers d'habitations du Pré Rambaud. La définition d'une zone spécifique permet de préserver les caractéristiques de cet ensemble bâti unique sur La Buisse.



Sans échelle

Ce quartier met en place une forme urbaine spécifique à préserver. Au travers du règlement, les éléments particuliers ont été relevés (clôtures, gabarit) pour maintenir la cohérence de l'ensemble. La zone UC est donc délimitée en fonction de cette typologie et permet de conforter la diversité du centre bourg.

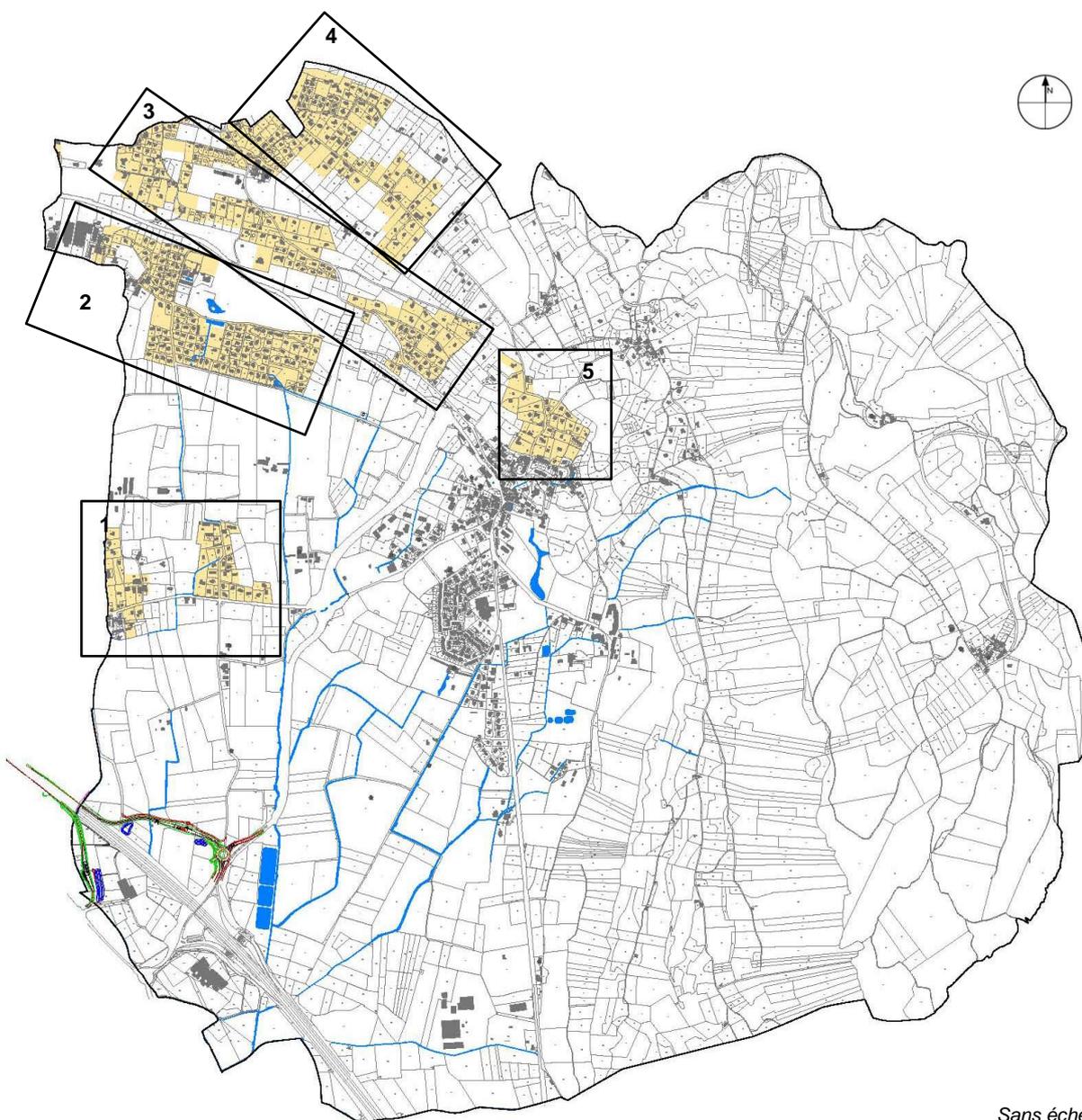
#### **1-1-4- La zone UD**

**La zone UD** englobe les tissus urbains de formes pavillonnaires qui se sont diffusés hors du centre bourg et souvent avec une rupture importante dans la continuité bâtie. Cette zone se localise :

- au Gay,
- sur le secteur du Pansu et du Château,
- sur les coteaux de Champ Chabert/Monteuil/Les Roches
- sur le plateau du Gros Bois,
- au nord du bourg, rue de la Grand Montée, seule zone UD en continuité de centre bourg.

Elle regroupe des formes bâties principalement pavillonnaires avec quelques formes jumelées. Cette zone a une destination quasi monofonctionnelle avec de l'habitat.

Cette zone comprend un secteur UDn relevant de l'assainissement individuel.



Sans échelle

En **zone UD**, le découpage des zones s'inscrit dans une volonté de maîtrise de l'urbanisation au regard notamment des enjeux paysagers et environnementaux.

**1 - Au Gay, la zone urbaine UD se limite à la forme urbaine existante.**

Ceci en cohérence avec le PADD qui prévoit une urbanisation en deux temps du hameau. A court terme, l'espace entre les deux entités bâties du hameau est classé en zone agricole avec du pastillage de Ah pour les constructions qui ne sont pas en continuité bâtie.

L'objectif est de :

- limiter la consommation de l'espace dans un premier temps :  
Le potentiel constructible principal est défini sur le bourg à proximité immédiate des équipements et des services. Ce principe répond aux objectifs du SCOT. De plus, il s'agit de prendre en compte l'absence d'aménagement le long de la route départementale : pas de modes doux, circulation rapide, nécessité d'organiser les accès.  
Il s'agit de préserver les possibilités d'un développement cohérent en termes de densité et d'accessibilité pour le moyen ou long terme.
- préserver l'agriculture dans la plaine agricole dans l'attente d'un développement futur.

**2 - Au Pansu et autour du Château, la zone urbaine UD se limite également à la forme urbaine existante.**

Cette limitation répond à plusieurs objectifs du PADD :

- limitation de la consommation d'espace : cette zone n'est pas en continuité de l'espace urbain principal ; elle est éloignée des services et équipements. Son développement ne serait pas cohérent avec le PADD et le SCOT.
- lutte contre l'étalement urbain : toute extension de cette zone, notamment vers le bourg à l'est ou le Gros Bois au nord, se traduirait par un étalement de l'urbanisation hors enveloppe urbaine constituée et serait donc contraire au PADD.
- préservation des espaces naturels remarquables : au nord de la zone (parc du château) et à l'est, sont identifiées des zones humides à préserver. La zone UD exclut donc ces espaces naturels identifiés dans le diagnostic.
- préservation des espaces agricoles de la plaine.
- prise en compte des aléas naturels avec l'identification de secteurs inconstructibles.

**3 - Sur les coteaux de Champ Chabert/Monteuil/Les Roches, la zone urbaine UD prend en compte le bâti existant sans extension urbaine au regard des enjeux du PADD :**

- limitation de la consommation d'espace : cette zone n'est pas en continuité de l'espace urbain principal ; elle est éloignée des services et équipements. Son développement ne serait pas cohérent avec le PADD et le SCOT. Celui-ci est donc limité en termes d'emprise mais aussi en termes de possibilité dans le règlement.  
Parallèlement la composition urbaine étalée et la forme urbaine dessinée en conséquence, conduit à inclure des parcelles disponibles à la construction.
- maintien des continuités agricoles, naturelles et des spécificités paysagères : le diagnostic a relevé la présence d'éléments paysagers intéressants pour la biodiversité et la diversité des paysages, liés à une activité agricole. Par conséquent, un verger a été identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et protégé pour sa valeur patrimoniale et environnementale.
- maintien d'une composante urbaine et paysagère : le diagnostic a souligné la composante spécifique de l'ensemble du secteur (coteau + plateau du Gros Bois) avec une alternance de poches bâties et de coupures vertes.  
L'objectif est le maintien de ces spécificités liées aux entités paysagères, objectif inscrit dans le PADD. La réponse à cet objectif est composée par la zone UD associée aux secteurs Ah.

**4 - Sur le plateau du Gros Bois, la zone UD prend en compte le bâti existant mais également des disponibilités foncières par la présence de dents creuses. La délimitation de ce zonage s'appuie sur des enjeux proches des autres zones UD :**

- modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain : cette zone n'est pas en continuité de l'espace urbain principal ; elle est éloignée des services et équipements. Son développement ne serait pas cohérent avec le PADD et le SCOT. Par conséquent, son emprise prend principalement en compte le bâti existant et la zone s'étend jusqu'en limite communale. Mais de part et d'autre de la route du Gros Bois, l'emprise de la zone est limitée en profondeur.

- enjeux environnementaux avec la présence d'un continuum au nord qui contraint l'extension du secteur jusqu'à la limite communale.
- préservation des terres agricoles au sein de l'espace d'habitat diffus. Ce secteur constitue une entité agricole spécifique liée à la présence de pâtures qu'il s'agit de préserver. Par conséquent de part et d'autre de la route du Gros Bois, l'emprise de la zone est limitée en profondeur.
- présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses.

5 - Rue de la Grande Montée, la zone UD est en continuité bâtie du centre bourg. Cependant, les conditions d'aménagement y sont difficiles avec notamment la présence d'aléas naturels de niveau fort.

Cette zone s'inscrit dans le prolongement des coteaux de Champ Chabert/Monteuil/Les Roches par :

- sa topographie marquée,
- son caractère peu dense,
- sa forme pavillonnaire.

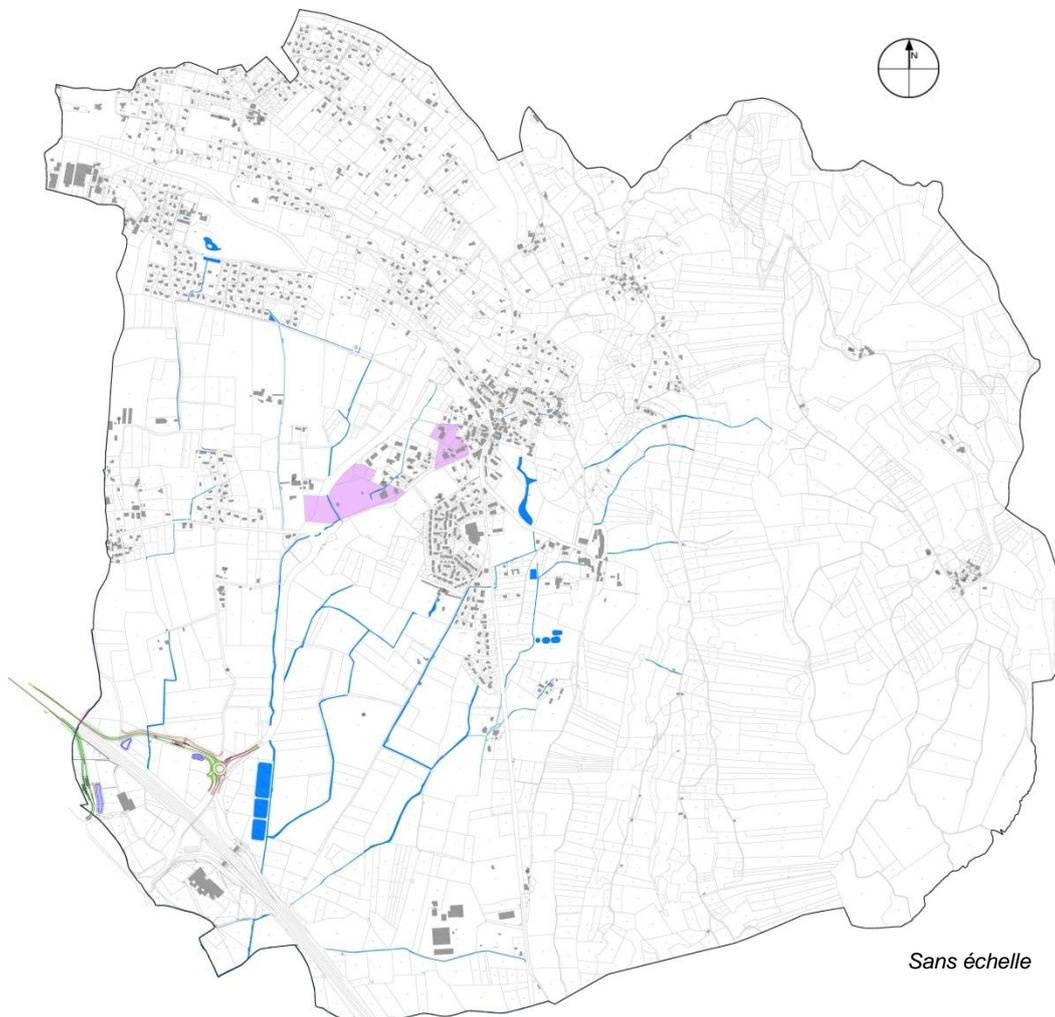
Malgré sa continuité avec le centre bourg, elle s'inscrit dans une entité paysagère directement liée au coteau. Par conséquent, elle fait l'objet d'un classement en zone UD délimitée en fonction des constructions existantes d'une part, et des réalités d'occupation des sols et de la topographie d'autre part, tout en laissant une possibilité de mutation et de densification maîtrisée.

### **1-1-5- La zone UE**

La zone UE est réservée aux équipements scolaires, culturels et sportifs. Elle permet aussi la réalisation d'installation liée à déplacements (P+R).

Même si les équipements publics sont autorisés dans toutes les zones, le regroupement d'une partie d'entre eux et leur emprise importante, a incité à la création d'une zone spécifique. L'objectif est la pertinence du règlement pour répondre à leurs besoins d'aménagement et d'équipement.

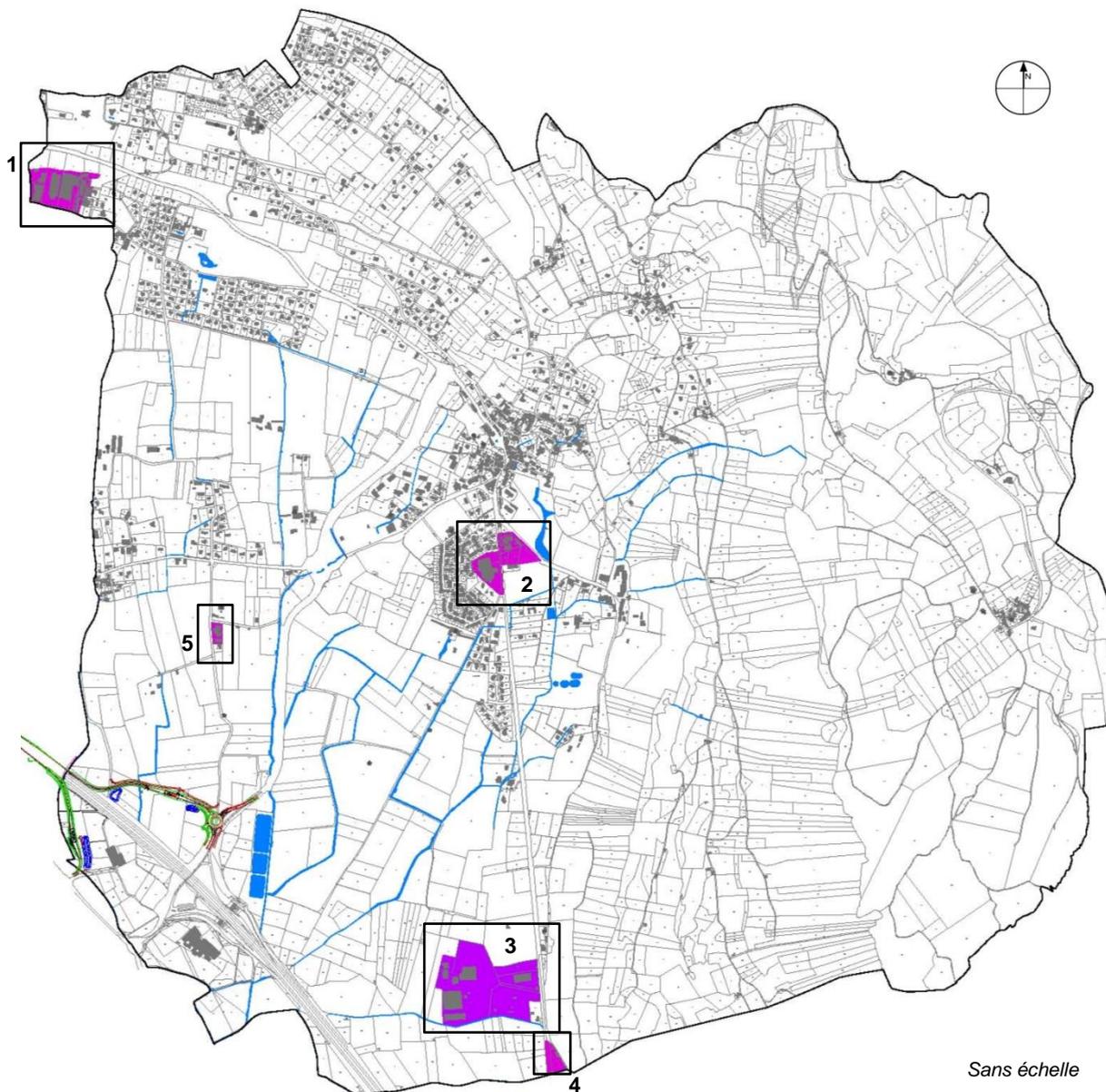
La définition de cette zone permet ainsi le confortement des activités existantes et leur développement de manière sereine, notamment au regard du développement urbain prévu à proximité immédiate.



### **1-1-6- La zone UI**

La zone UI est constituée par les zones d'activités se localisant :

- au Pansu,
- aux Thermes,
- sur le site écologique du Pays Voironnais,
- le long de la RD1075, au sud de la commune,
- dans la plaine autour du silo.



**1** - Au Pansu, la délimitation de la zone d'activités s'appuie sur les activités existantes.

Cette zone pose des problèmes d'accès importants, notamment depuis la RD1075. De plus, elle est contrainte en termes d'extension par une zone d'aléa fort au nord et par un espace bâti à l'est. Ses limites ouest et sud sont en limite communale. Son extension n'est donc pas possible sur La Buisse. Toutefois, sa destination est maintenue et confortée par le classement en zone UI.

**2** - La zone d'activités des Thermes localisée à proximité du centre bourg voit sa vocation évoluer. Conformément au PADD, il s'agit de répondre aux besoins de développement et de confortement des équipements et des services en lien avec la croissance.

La limite de cette zone correspond à des limites physiques liées à la présence d'autres constructions au nord et à l'ouest.

Par contre à l'est sa limite, marquée par une voie, s'appuie sur un ensemble paysager spécifique à préserver, associant zone humide, réseau de haies et boisements. Il s'agit d'un espace naturel remarquable à protéger en cohérence avec les orientations du PADD.

Au sud, sa limite prend en compte une maîtrise du foncier. L'emprise de la zone UI doit permettre de répondre aux besoins de services liés à la croissance. La délimitation permet le maintien de l'existant et l'implantation de nouveaux services. Il s'agit de redéfinir la vocation de cette espace au regard de son positionnement en centre urbain.

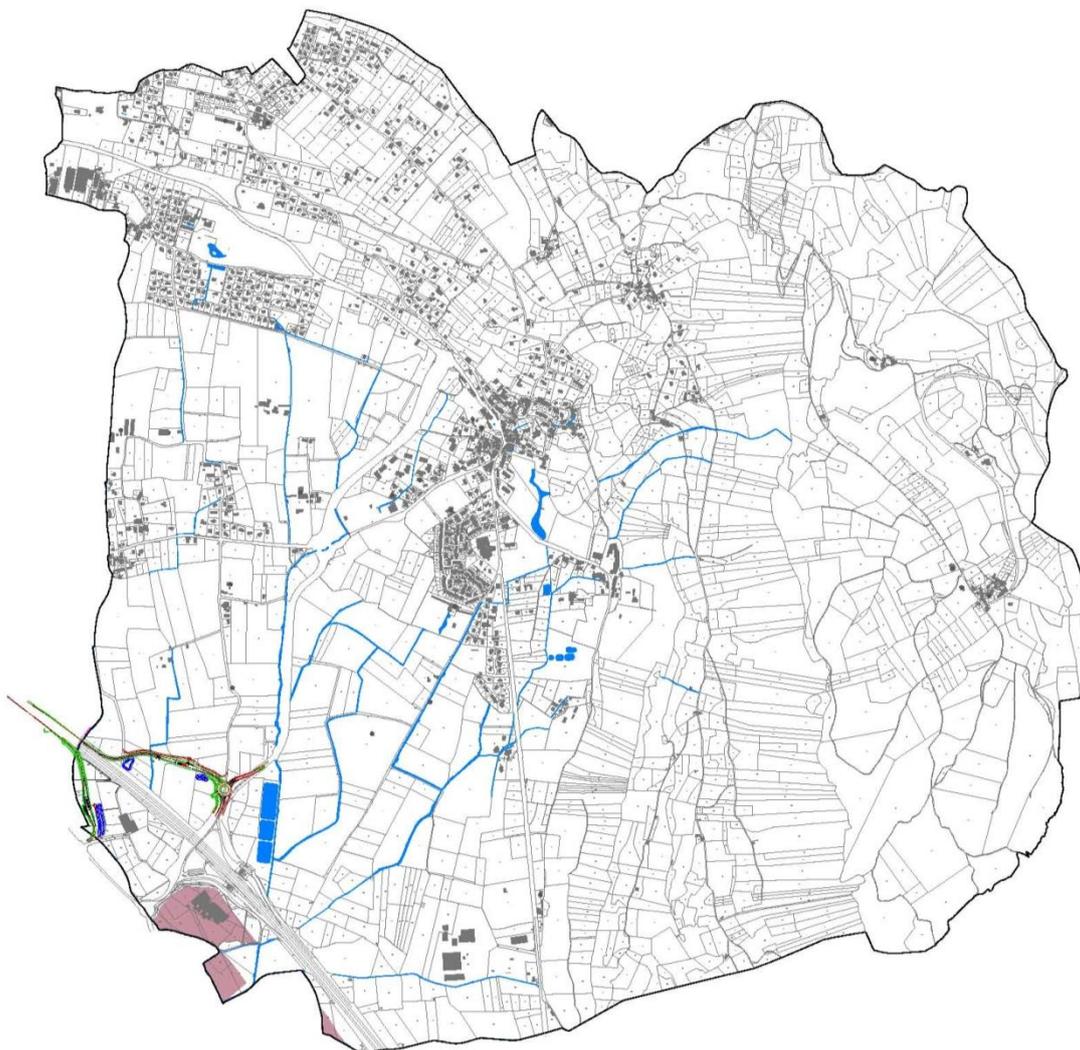
**3** - L'emprise autour du site écologique du Pays Voironnais correspond aux emprises existantes et liées au fonctionnement du site.

**4** - Cette petite zone d'activités est dans le prolongement d'une zone sur Voreppe. Elle n'a pas vocation à se développer sur La Buisse au regard de la préservation des terres agricoles et de la protection des boisements. Le zonage concerne l'activité existante.

**5** - Une poche d'activité est identifiée en zone agricole avec une destination liée à ce caractère agricole. La hauteur des bâtiments ne permet pas le classement en « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées », elle fait donc l'objet d'un zonage spécifique, U1a, zone d'activité agricole.

### **1-1-7- La zone UX**

La zone UX est constituée par les zones d'activités de Centr'Alp.



}

L'emprise de la zone de Centr'Alp provient du zonage de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et a été adaptée au contexte du PLU. La construction du centre équestre Le Troubadour modifie notamment l'emprise de la ZAC.

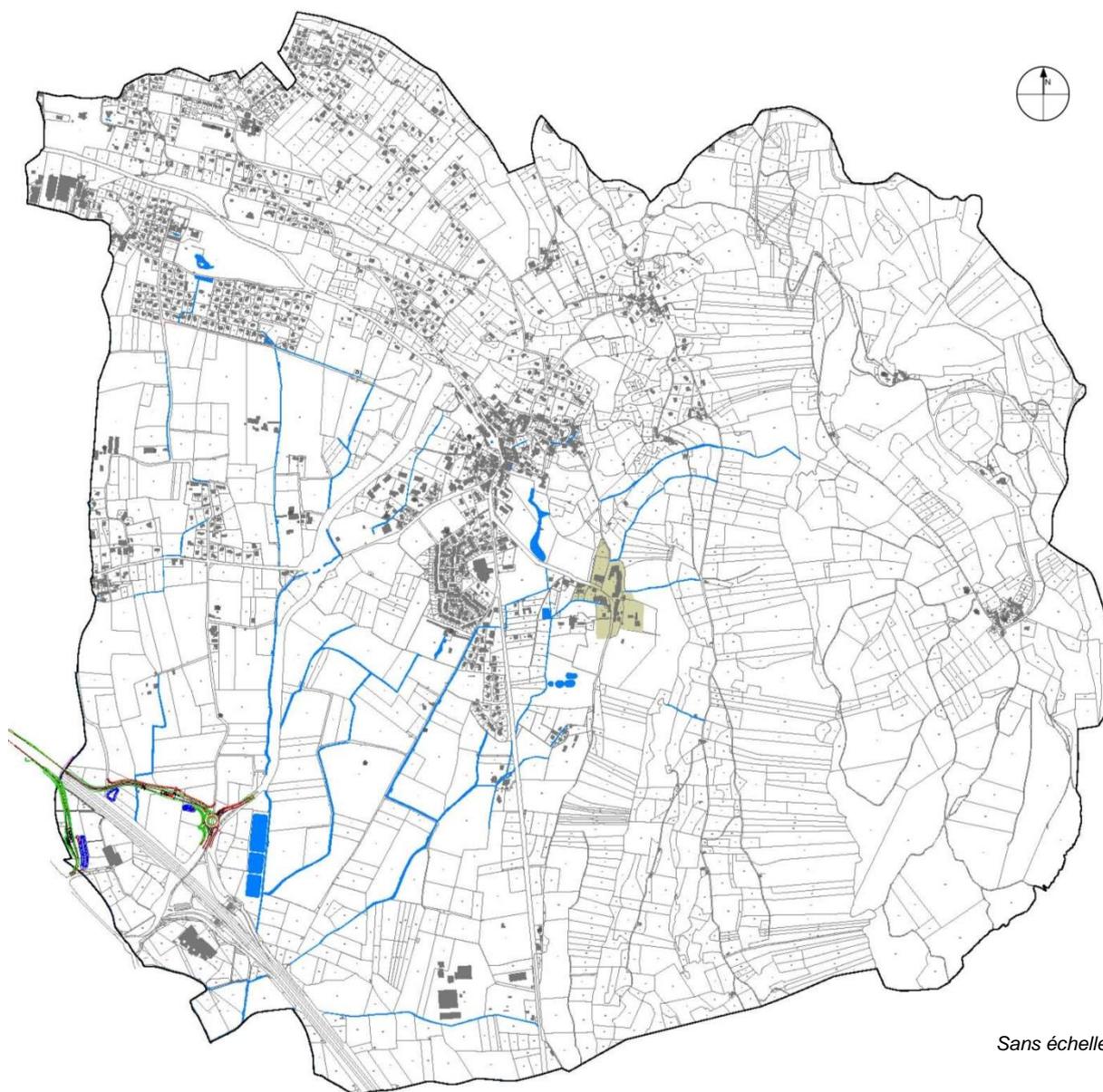
Les règles d'implantation, de hauteur ou de stationnement sont adaptées aux activités présentes sur cette zone.

### **1-1-8- La zone UK**

La zone UK correspond aux bâtiments d'exploitation et de fonctionnement de la carrière. Son emprise correspond à une réalité d'occupation. Elle permet également d'étendre et de construire de nouveaux bâtiments sur les propriétés de la carrière. Il s'agit de pérenniser l'activité.

Le zonage est limité par :

- la prise en compte d'habitations existantes,
- le fonctionnement même du site réparti dans différents secteurs.

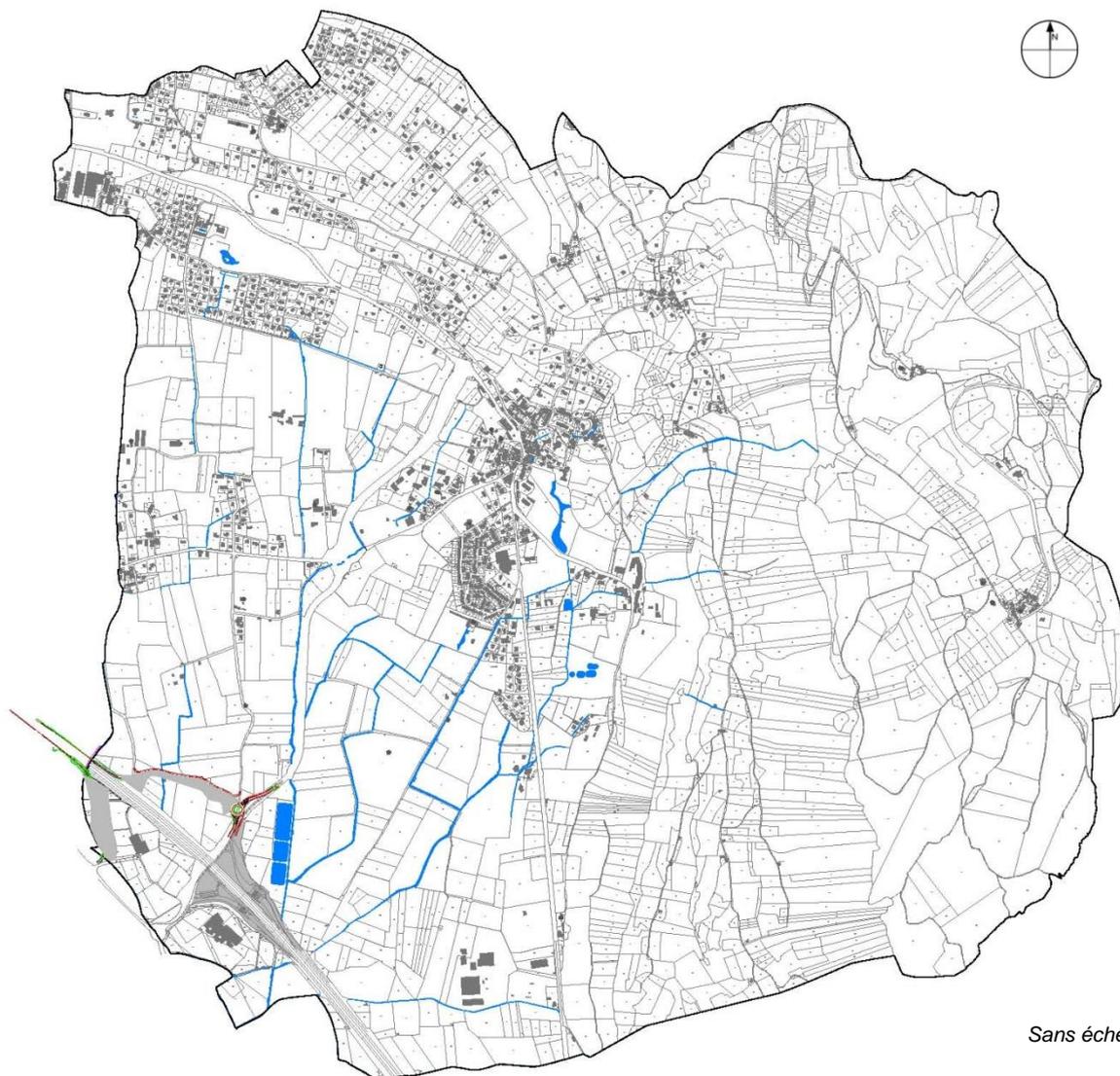


Sans échelle

Cette zone permet l'installation des constructions liées à l'exploitation. Il s'agit notamment de gérer les implantations dans cette zone et de la consacrer entièrement à cette activité. L'identification d'une zone répond à la spécificité et aux enjeux du site.

### **1-1-9- La zone Ur**

Cette zone correspond à l'emprise autoroutière. Sa délimitation relève des conditions de fonctionnement du site.



## **1-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement**

### **1-2-1- Zone UA**

#### **Les occupations interdites ou admises sous conditions (articles 1 et 2)**

Les zones urbaines mixtes sont par définition des zones où la mixité fonctionnelle prévaut. Elles composent les zones de La Buisse où peuvent s'implanter du commerce, de l'habitat, de l'activité artisanale, des services... Cette mixité fonctionnelle a pour but de renforcer l'attractivité urbaine, de diversifier les activités sur la ville, de privilégier les déplacements de courtes distances entre les différentes activités humaines, conformément au PADD.

**Dès lors les articles 1 et 2 des zones et secteurs UA, UAa, UAan sont similaires et s'établissent comme suit :**

#### **Occupations et utilisations des sols interdites**

- Les constructions à destination de l'industrie, d'entrepôt et en plus, en zone UA, les nouvelles exploitations agricoles.
  - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
  - Les affouillements et exhaussements de sol.
  - le changement de destination des locaux existants affectés au commerce (hors services libéraux), vers une vocation unique d'habitat (article L.123-1-5, 7bis)
- ⇒ La mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances, du trafic non adapté au gabarit des voies et peu propices à l'environnement habité ne sont pas acceptés.
- ⇒ Le confortement du centre bourg et de ses services passe par une protection spécifique empêchant le changement de destination. Cette action est inscrite dans le PADD.
- ⇒ Toutefois, l'autorisation des exploitations agricoles en secteur UAa et UAan s'inscrit dans la configuration des hameaux dans un environnement naturel et agricole. Il s'agit de favoriser et pérenniser l'agriculture sur le territoire.

#### **Occupation et utilisation des sols admises sous conditions :**

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
    - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
    - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- ⇒ La qualité de La Buisse réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.

#### **Deux exceptions :**

- **pour protéger le patrimoine conformément au PADD : en secteur de patrimoine (Article L-123-1-5,7°)**, sont autorisés des aménagements sans nuire à la qualité architecturale. Les règles édictées préservent le volume de la construction tout en permettant la réalisation d'annexes. Le but du classement et du règlement est de préserver le patrimoine mais aussi de lui permettre d'évoluer.
- **Pour la prise en compte des aléas naturels** où des règles spécifiques s'imposent.

#### **Des règles complémentaires en zone UA :**

- **pour prendre en compte les aléas naturels.** Ces règles répondent à l'article R.111-3, en édictant des prescriptions liées à l'exposition aux risques.
- **L'application de l'article L.123-1-5,16° du code de l'urbanisme**, qui impose 25% de logements sociaux à partir de 4 logements ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'application de cet article en zone UB doit permettre à l'occasion de réhabilitation, de division de logements, de créer du logement social conformément au PADD et au SCOT.

#### **Les conditions de desserte (article 3)**

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires. Au sein de la zone UA, il n'y aura pas de nouvelles voiries créées mais uniquement des accès directs à des parcelles depuis une voie existante.

#### Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : Dès lors qu'un réseau existe, les constructions doivent se raccorder. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel. Sinon, un dispositif autonome est obligatoire.

Assainissement eaux pluviales : elles font l'objet de deux types de gestion en fonction de leur classification au zonage des eaux pluviales. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié sur la parcelle uniquement. Il s'agit de tenir compte des contraintes techniques liées à la configuration du territoire et de la zone (pente, gabarit de voie étroite) et de ne pas faire obstacle aux aménagements.

Collecte des déchets : Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte de la collecte dès le projet et d'anticiper l'insertion des équipements, nécessaires à cette collecte, dans le tissu urbain.

#### Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Deux cas de figure se présentent sur la commune :

- ⇒ En centre bourg, zone UA et sur certains hameaux, secteur UAa, il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. L'ensemble des constructions est raccordé et doit être raccordé au réseau public.
- ⇒ Au Grand Ratz, secteur UAan, un assainissement autonome doit être prévu.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles de cet article permettent de structurer les fronts bâtis par rapport à l'espace public et de s'adapter à la fois aux séquences bâties existantes, aux tailles et à la configuration des parcelles, ainsi qu'à l'ambition portée de préservation des fronts bâtis et d'amélioration des densités urbaines existantes. C'est principalement la construction à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en continuité de l'existant, qui définit le tissu urbain de centralité. Ces règles d'alignement favorisent la densité et évitent la déperdition d'espaces peu ou mal identifiés entre l'espace public et l'espace privé.

Ces règles d'alignement qui font la ville et dessinent les linéaires bâtis sont privilégiées sur les zones de centralité.

La règle générale est une implantation qui jouxte les voies ou en retrait de 5 mètres maximum, avec un sens de façitage perpendiculaire ou parallèle à la voie.

- Respect des fronts et des continuités bâties existantes,
- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu.

Les extensions sont par conséquent également réglementées. La zone UA, outre la préservation de la forme traditionnelle souhaite favoriser et encadrer l'évolution des formes bâties présentant une autre configuration même si les cas sont plus ponctuels.

Seuls les bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° font exception pour respecter l'implantation initiale de ce patrimoine.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

La règle générale est à l'implantation sur au moins une limite séparative. Le retrait est géré sur la limite opposée en fonction de la hauteur du bâtiment mais avec une implantation minimale de 3 mètres.

- Respect des fronts et des continuités bâties, de l'implantation traditionnelle,
- Permettre la densification des centres,
- Implantation intégrée dans le contexte bâti dense.

Toutefois, les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° font exception pour respecter l'implantation initiale.

En plus en UA :

Les annexes isolées sont également réglementées car elles jouent un rôle important dans la morphologie bâtie et la composition traditionnelle de la parcelle.

- Respect de l'implantation traditionnelle,
- Permettre la densification des centres par une implantation qui ne nuit pas à l'extension des constructions.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise. Sur ce secteur, l'avis de l'ABF doit également l'intégration de ces équipements.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas réglementé au regard de la densité effective du centre ancien.

#### Emprise au sol des constructions (article 9)

Cet article n'est pas réglementé au regard de la densité effective du centre ancien. Il est néanmoins rappelé qu'en secteur d'aléa, un rapport d'emprise au sol s'applique, conforme au cahier de prescription.

#### Hauteur des constructions (article 10)

Les hauteurs ont été déterminées d'une part en fonction de l'existant et d'autre part, de la topographie marquée du territoire.

Elle est fixée à 12,50 mètres au point le plus haut. Une augmentation de la hauteur est permise pour prendre en compte l'implantation du centre bourg sur un espace en pente :

- Respect des gabarits existants et de la morphologie bâtie du centre bourg ; son inscription de qualité dans le grand paysage doit être préservée.
- Préservation des centralités des communes avec une hauteur équivalente aux gabarits existants les plus importants.

Dans l'ensemble des zones, la hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres afin de véritablement conserver la fonction d'annexes.

#### Aspect extérieur des constructions (article 11)

La réglementation est faite selon l'aspect traditionnel et les formes urbaines existantes.

##### Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Respect des caractéristiques d'implantation existantes
- Préservation de la silhouette du bourg et de son intégration dans le grand paysage.

##### Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- Préservation des formes bâties.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

##### Volumes, façades, toitures

La réglementation s'appuie sur l'aspect traditionnel et les formes urbaines existantes.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- Préservation des formes bâties.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

##### Clôtures

Les clôtures doivent être composées de murs bahuts ou de murs pour appuyer la structure de la voie et respecter la composition traditionnelle.

- Garantir la continuité de la typologie bâtie,
- Respecter la qualité de centre bourg

Des exceptions sont permises pour prendre en compte des configurations particulières de murs plus haut.

##### Les murs de soutènement

Les murs de soutènement, souvent indispensables au regard de la topographie de la Buisse, doivent faire l'objet d'un traitement pour participer à la qualité urbaine de l'espace urbain.

Ce règlement permet de conserver une architecture, participant ainsi au maintien de la diversité de paysages.

**En secteur d'application de l'article L.123-1-5,7°**, des règles spécifiques sont apposées sur les éléments de patrimoine pour préserver leurs caractéristiques.

#### Aires de stationnement (article 12)

Il s'agit de normes minimales de stationnement, les opérateurs pouvant faire le choix, en fonction de leurs contraintes ou du marché, de proposer des places de stationnement supplémentaires.

Les normes proposées participent de l'ambition affichée dans le projet d'aménagement et de développement durable de limiter le recours au véhicule individuel pour les trajets quotidiens. Un équilibre est toutefois trouvé en permettant de disposer, dans la grande majorité des zones d'une place par logement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré, si possible, en dehors des voies publiques.

La zone UA et ses secteurs sont très contraints par la densité et laissent peu de possibilités d'aménagement de places supplémentaires. Toutefois, au regard des problématiques de stationnement sur la voie publique, il est demandé 1 place minimum de stationnement par logement.

#### Le stationnement des deux roues

Les nouveaux projets pour offrir une alternative à la voiture doivent aussi offrir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnement en faveur des modes doux. La réglementation s'appuie sur le schéma de secteur porté par le Pays Voironnais.

Cette règle permet de tenir de la surface de plancher et de la destination des constructions, permettant ainsi une adaptation aux réalités locales. Cette règle s'inscrit dans la volonté globale du PLU d'un développement prenant en compte les modes doux.

Toutefois, pour prendre en compte la forme urbaine dense, à l'alignement des voies sur un gabarit étroit mais aussi le caractère de bâti ancien, les règles de stationnement modes doux, ne sont pas appliquées aux changements de destination et aux réhabilitations. L'objectif est de favoriser le maintien du logement en centre-ville dans des bâtiments existants qui ne sont pas conçus initialement pour ce type d'aménagement.

#### Cas particuliers des constructions et installations nécessaires aux équipements ou au bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et au bureau, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité. A minima, il est demandé que 1,5% de surface de plancher soit dédié aux cycles.

#### Espaces libres et plantations (article 13)

La densité bâtie joue le rôle de structuration de l'espace public. Le végétal est peu présent. Le règlement affiche uniquement l'utilisation d'essences variées en cas de plantations de haies vives.

#### COS (article 14)

Le COS est non réglementé pour ne pas contraindre l'évolution du bâti vers davantage de densité. Les articles 6, 7, 9 et 10 réglementent l'occupation de la parcelle.

#### Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Sur une zone déjà bâtie, la mise en œuvre de performances énergétiques et environnementales est plus contrainte. Cependant, le règlement favorise l'isolation par l'extérieur, l'utilisation des énergies renouvelables.

De plus, il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Cet article n'est pas règlementé.

**1-2-2- Zone UB**Les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2)

Comme pour la zone UA, les zones urbaines UB sont par définition des zones où la mixité fonctionnelle prévaut. Elles composent les zones de La Buisse où peuvent s'implanter du commerce, de l'habitat, de l'activité artisanale, des services... Cette mixité fonctionnelle a pour but de renforcer l'attractivité urbaine, de diversifier les activités sur la ville, de privilégier les déplacements de courtes distances entre les différentes activités humaines, conformément au PADD.

Dès lors les articles 1 et 2 de la zone UB s'établissent comme suit :

**Occupations et utilisations des sols interdites**

- Les constructions à destination agricole et forestière non liée à une activité déjà existante,
  - Les constructions à destination industrielle, d'entrepôt,
  - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges,
  - Les affouillements et exhaussements de sol.
- ⇒ La mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances, du trafic non adapté au gabarit des voies et peu propices à l'environnement habité ne sont pas acceptés.
- ⇒ Le confortement du centre bourg et de ses services passe par une protection spécifique empêchant le changement de destination. Cette action est inscrite dans le PADD.

**Occupation et utilisation des sols admises sous conditions spéciales**

- Les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux à condition de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique.
- ⇒ il s'agit de permettre la mixité des fonctions dans un espace moins contraint qu'en zone UA.
- ⇒ Ces activités doivent s'insérer dans un tissu urbain constitué en garantissant la préservation du cadre de vie.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- ⇒ La qualité de La Buisse réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.

**Des règles complémentaires en zone UB :**

- **pour prendre en compte les aléas naturels et le passage de canalisation souterraine de transport de gaz**
- **L'application de l'article L.123-1-5,16° du code de l'urbanisme**, qui impose 25% de logements sociaux à partir de 4 logements ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'application de cet article en zone UB doit permettre à l'occasion de réhabilitation, de division de logements, de créer du logement social conformément au PADD et au SCOT.

**Une zone fait l'objet d'un pourcentage différent, porté à 50% de logements sociaux** à partir de 4 logements ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher: il s'agit des parcelles de l'AFIPAEIM

Les conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.

Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : le réseau existe, les constructions doivent s'y raccorder. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel.

Assainissement eaux pluviales : elles font l'objet de deux types de gestion en fonction de leur classification au zonage des eaux pluviales. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié sur la parcelle. Les ouvrages et installations ont leur propre contrainte de fonctionnement et technique hors de la parcelle.

Collecte des déchets : Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte de la collecte dès le projet et d'anticiper l'insertion des équipements, nécessaires à cette collecte, dans le tissu urbain.

#### Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. L'ensemble des constructions est raccordé et doit être raccordé au réseau public.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles de cet article permettent de structurer les fronts bâtis par rapport à l'espace public et de s'adapter à la fois aux séquences bâties existantes, aux tailles et à la configuration des parcelles ainsi qu'à l'ambition portée de préservation des fronts bâtis et d'amélioration des densités urbaines existantes.

La règle L=H permet de répondre à la grande diversité d'implantation existante correspondant à l'espace urbain et de s'adapter à chaque contexte.

- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu,
- Garantie d'une insertion adaptée à son environnement bâti.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Sur limite ou en retrait en fonction de la hauteur. La volonté de densifier le centre bourg doit également prendre en compte une insertion cohérente dans le tissu urbain existant. Par conséquent, le règlement propose une règle s'adaptant au gabarit de la construction. Le recul demandé est ainsi plus important pour les constructions les plus hautes.

- Maintien des formes urbaines actuelles mais aussi évolution du tissu pavillonnaire classique.
- Valorisation du potentiel de mutabilité en cas de renouvellement urbain ou d'extension par constructions latérales, dans ces secteurs où le continuum bâti le permet.
- Ne pas contraindre un projet futur par l'implantation ou l'aménagement de constructions neuves et ainsi favoriser la densité et les formes intermédiaires d'habitat.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Il est laissée la possibilité d'une implantation distante de 4 mètres à adapter en fonction des projets, des implantations sur parcelle et des formes bâties.

#### Emprise au sol des constructions (article 9)

Le choix est fait de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions sur un espace où la volonté est de densifier.

Ce sont les règles des articles 6 et 7 qui définissent l'espace constructible, dans une optique de valorisation du foncier et d'optimisation de la densité, tout en observant des précautions en termes d'implantation et de respect de l'intégration des constructions aux séquences bâties.

Il est néanmoins rappelé l'application du RESI du fait de la présence de risques naturels, conformément au cahier de prescriptions.

#### Hauteur des constructions (article 10)

Les hauteurs ont été déterminées d'une part en fonction de l'existant et d'autre part, du caractère mutable du territoire concerné.

En UB = La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12,5 mètres.

- Possibilité offerte de densification du tissu de La Buisse
- Capacité à utiliser des points hauts déjà existants dans le tissu (ex : collectif de La Marelle).
- Cette hauteur s'intègre dans la silhouette du bourg : « point bas topographique ».

En UBc = La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres afin que les constructions s'inscrivent dans la silhouette du bourg, et dans la perspective sur le grand paysage (=qualité de l'entrée de ville) sans créer d'émergence incohérente.

- Préservation du cône de vue,
- Préservation de la qualité de l'entrée de ville.

Cependant, la diversification de l'habitat est permise par la mise en œuvre de formes intermédiaires grâce à l'article 7 qui permet des implantations sur limite séparative.

Ce règlement permet de répondre à l'objectif du PADD de diversifier les typologies bâties.

### Aspect extérieur des constructions (article 11)

#### Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Respect des caractéristiques d'implantation existantes
- Préservation de la silhouette du bourg et de son intégration dans le grand paysage,
- Prise en compte d'une topographie peu marquée.

L'adaptation au sol dépend aussi de la présence ou non de la canalisation de transport de gaz et des mesures de sécurité à prendre.

#### Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- Préservation des formes bâties.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

#### Volumes, façades

La réglementation s'appuie sur des règles de base pour laisser la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines, propices également à des typologies d'habitat variées.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.

#### Toitures

Les toitures sont un élément très visible dès lors que le territoire joue avec la topographie. Par conséquent, il est important d'assurer une transition entre le bâti traditionnel, les formes collectives, intermédiaires et la forme pavillonnaire « classique ».

- Favoriser la mise en œuvre d'une densité de qualité, de dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- Garantir une insertion des constructions.

#### Les bâtiments annexes

Leur visibilité est plus importante qu'en zone UA par exemple par l'absence de fronts bâtis continus. Il est donc demandé un travail d'insertion de qualité.

#### Clôtures

La zone UB s'inscrit dans des contextes routiers différents avec un impact du trafic en termes de nuisances sonores qui nécessite des pris en compte distinctes. Aussi, le long des axes à plus fort trafic, les murs pleins sont autorisés pour assurer un rôle d'écran sonore. Toutefois, leur hauteur est limitée d'1,60 mètre pour éviter l'effet couloir contraire à une zone urbaine.

Hormis des cas le long d'axes à forts trafics, les clôtures doivent être composées de murs bahuts ou haies végétales.

- Favoriser la biodiversité au sein de la zone urbaine,
- Assurer une qualité urbaine.

#### Aires de stationnement (article 12)

Les règles relatives à la création de places de stationnement ont été différenciées selon un faisceau de critères comprenant notamment une distinction entre les destinations des constructions, leur localisation au sein de l'agglomération, la capacité de foisonnement de ces espaces de stationnement.

Il s'agit bien de normes minimales de stationnement, les opérateurs pouvant faire le choix, en fonction de leurs contraintes ou du marché, de proposer des places de stationnement supplémentaires.

Les normes proposées participent de l'ambition affichée dans le projet d'aménagement et de développement durable de limiter le recours au véhicule individuel pour les trajets quotidiens. Un équilibre est toutefois trouvé en permettant de disposer, dans la grande majorité des zones d'une place par logement au regard d'une desserte en transport en commun incomplète pour répondre à tous les besoins.

La voiture reste donc indispensable à La Buisse dans de très nombreux cas notamment pour les déplacements domicile-travail. Au regard du contexte existant avec notamment l'existence de transports en commun, le règlement limite le nombre de places imposé en fonction de la taille du logement individuel ou intermédiaire.

- 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de 80 m<sup>2</sup>,
- 2 places de stationnement à partir de logements d'une surface supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

La possibilité est laissée d'avoir une autre réflexion sur l'organisation du stationnement avec des aires communes.

#### Le stationnement des deux roues

Les nouveaux projets, afin d'offrir une alternative à la voiture doivent aussi avoir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnements en faveur des modes doux. La réglementation s'appuie sur le schéma de secteur porté par le Pays Voironnais.

Cette règle permet de tenir de la surface de plancher et de la destination des constructions, permettant ainsi une adaptation aux réalités locales. Cette règle s'inscrit dans la volonté globale du PLU d'un développement prenant en compte les modes doux.

Toutefois, pour favoriser l'utilisation des volumes existants (changements de destination, réhabilitations) les règles de stationnement modes doux ne leur sont pas appliquées.

#### Cas particuliers des constructions et installations nécessaires aux équipements ou au bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et au bureau, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité. A minima, il est demandé que 1,5% de surface de plancher soit dédié aux cycles.

#### Espaces libres et plantations (article 13)

Le paysage est avant tout assuré par les aménagements privés. Il est donc demandé un « paysagement » des espaces non bâti. En cas de réalisation de haies végétales, celles-ci doivent être mixtes pour composer le paysage urbain et favoriser la biodiversité.

Dans le cadre d'aménagement de grandes surfaces, > à 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, le règlement impose la réalisation d'espaces verts collectifs à hauteur de 10% de l'unité foncière.

Afin de prendre en compte :

- le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- le maintien d'un tissu vert, composante à part entière du paysage urbain,

il est demandé de conserver 40% de la parcelle en espace vert de pleine terre.

Il est également rappelé les règles liées au passage de la canalisation, pour des mesures de sécurité.

### COS (article 14)

Le COS est non règlementé pour ne pas contraindre l'évolution du bâti vers davantage de densité. Les articles 6, 7, 9 et 10 règlementent l'occupation de la parcelle.

### Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, conformément au schéma de gestion des eaux pluviales

Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Le règlement impose le raccordement aux réseaux existants à proximité.

## **1-2-3- Zone UC**

### Les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2)

Il s'agit d'une zone urbaine déjà bâties identifiée avec une typologie bâtie particulière. Cette zone se doit de préserver ces caractéristiques et de gérer les constructions en place. Elle a une destination monofonctionnelle d'habitat.

La notion de mixité fonctionnelle propre aux zones urbaines est ici secondaire.

#### **Dès lors les articles 1 et 2 :**

Interdisent toutes les constructions agricoles, forestières, industrielles, d'entrepôts, hôteliers et les nouvelles constructions à destination de l'habitat.

⇒ Il s'agit de préserver les caractéristiques du quartier. Les activités économiques ci-dessus ne correspondent pas à la vocation du quartier ni au gabarit des constructions.

De plus, les affouillements et exhaussements de sols sont interdits sauf sous conditions, au regard de la topographie relativement plane.

Les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat ou de bureaux sont autorisées sous conditions dans la mesure où elles respectent la typologie du quartier.

Les règles édictées participent à la préservation de la morphologie existante tout en permettant une évolution architecturale cohérente des constructions. Néanmoins, il faut ajouter la prise en compte des aléas naturels et des règles particulières associées.

### Les conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries. En zone UC, les voies sont constituées.

### Les raccordements aux réseaux (article 4)

*Eau potable* : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

*Assainissement eaux usées* : le réseau existe, les constructions doivent s'y raccorder. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel.

*Assainissement eaux pluviales* : elles doivent être gérées à la parcelle. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs.

*Electricité et téléphone* : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié. Il s'agit de tenir compte des contraintes techniques liées à la configuration de la zone (densité bâti, alignement ou proximité des constructions sur la voie, ...) et de ne pas faire obstacle aux aménagements.

### Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. L'ensemble des constructions est raccordé et doit être raccordé au réseau public.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Les règles de ces articles permettent de conserver les fronts bâtis par rapport à l'espace public et la structure globale du quartier.

- Respect des fronts et des continuités bâties

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas règlementé.

Emprise au sol des constructions (article 9)

Il est uniquement rappelé l'application du RESI du fait de la présence de risques naturels.

Hauteur des constructions (article 10)

Les nouvelles constructions d'habitation n'étant pas autorisées, seuls les cas de réhabilitation et d'extension ont été traités. Le gabarit des constructions permet d'autoriser la reconstruction à hauteur initiale mais sans surélévations.

La hauteur des annexes est également limitée toujours dans une logique de respect de la forme bâtie existante.

Aspect extérieur des constructions (article 11)Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Respect des caractéristiques d'implantation existantes,
- Prise en compte d'une topographie peu marquée.

Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est règlementé pour éviter les styles étrangers à La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- Préservation des formes bâties.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

Volume, façade, toitures

La réglementation s'appuie sur l'architecture existante pour préserver les caractéristiques.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Garantir une insertion des constructions.

Clôtures

La zone UC présente une diversité de clôtures, reprises dans le règlement.

Aires de stationnement (article 12)

La norme proposée d'une place minimum par logement retranscrit une réalité d'occupation sur les parcelles. Par ailleurs la taille des parcelles ne permet pas d'imposer plus de places.

Espaces libres et plantations (article 13)

Le paysage est avant tout assuré par les aménagements privés. Il est donc demandé :

- un « paysagement » des surfaces non bâties et non utilisées par les aires de stationnement,
- des haies au caractère varié pour la biodiversité.

20% minimum des parcelles doit être maintenu en pleine terre. Cette proportion permet de gérer les eaux pluviales à la parcelle et de limiter l'imperméabilisation.

COS (article 14)

Le COS est non règlementé pour ne pas contraindre l'évolution du bâti vers davantage de densité. Les articles 6, 7, 9 et 10 règlementent l'occupation de la parcelle.

Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, conformément au schéma de gestion des eaux pluviales

Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Cet article n'est pas règlementé.

**1-2-4- Zone UD**Les occupations interdites ou admises sous conditions (articles 1 et 2)

Au sein des zones urbaines UD prévaut une monofonctionnalité liée à l'habitat avec la volonté de diversification par l'artisanat et les services. Il est fait le choix sur cette zone de maîtriser le développement et de limiter la densification.

**Dès lors les articles 1 et 2 de la zone UB s'établissent comme suit :**

**Occupations et utilisations des sols interdites**

Les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières,

- Les constructions à destination d'activités industrielles,
- Les établissements hôteliers,
- Les constructions à destination d'entrepôt non liées à une activité existante,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements de sol.

⇒ La mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances, du trafic non adapté au gabarit des voies et peu propices à l'environnement habité ne sont pas acceptés.

De plus, des restrictions sont apposées dans les zones de danger liées au passage de la canalisation de gaz.

**Occupation et utilisation des sols admises sous conditions spéciales**

- Les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux à condition de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique.
- ⇒ il s'agit de permettre la mixité des fonctions gérée au regard du contexte bâti existant et de la vocation de la zone.
- ⇒ Ces activités doivent s'insérer dans un tissu urbain constitué en garantissant la préservation du cadre de vie.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- ⇒ La qualité de La Buisse réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.

**Des règles complémentaires en zone UD pour prendre en compte :**

- **les aléas naturels**, pour des raisons de sécurité.
- le passage d'une **canalisation de transport de gaz**.

- **L'application de l'article L.123-1-5,16° du code de l'urbanisme**, qui impose 25% de logements sociaux à partir de 4 logements ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'application de cet article en zone UB doit permettre à l'occasion de réhabilitation, de division de logements, de créer du logement social conformément au PADD et au SCOT.  
Deux parcelles de grandes tailles dont l'objet d'une **servitude au titre de l'article L.123-2b** du Code de l'Urbanisme. L'objectif est de permettre à la commune de porter un projet si les propriétaires ne sont pas en mesure de le faire. Il est demandé 25% de logements sociaux à partir de 4 logements ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Les conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.

#### Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : le réseau existe en partie seulement. En fonction de la localisation de la parcelle, les constructions doivent soit se raccorder soit mettre en place un dispositif individuel. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel.

Assainissement eaux pluviales : elles doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs. Pour favoriser cette gestion, un pourcentage de pleine terre est imposé à l'article 13.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié. Les ouvrages et installations ont leur propre contrainte de fonctionnement et technique hors de la parcelle.

Collecte des déchets : Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte de la collecte dès le projet et d'anticiper l'insertion des équipements, nécessaires à cette collecte, dans le tissu urbain.

#### Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles lorsque les constructions doivent être raccordées au réseau public. Par contre, en cas d'assainissement individuel, la surface doit dépendre de la filière choisie.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

La règle est adaptée en fonction du contexte urbain.

Le long de la route du Gros Bois, la règle permet de structurer le front bâti par rapport à l'espace public et de s'adapter à la fois aux séquences bâties existantes, aux tailles et à la configuration des parcelles ainsi qu'à l'ambition portée de préservation des fronts bâtis.

C'est pourquoi, il est demandé une implantation, pour les constructions en premier rang, entre 5 et 10 mètres de tout ou partie des façades. A noter que cet axe est peu marqué par la topographie.

- Poursuite et constitution d'un front bâti,
- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu,

Le long des autres axes, où la topographie est plus accentuée, les rues plus étroites, l'implantation minimale dépend à la fois du gabarit de la voie et de la hauteur de la construction.

- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu,
- Garantie d'une insertion adaptée à son environnement bâti.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

Les bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° font exception pour respecter l'implantation initiale de ce patrimoine.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Sur limite ou en retrait en fonction de la hauteur. La volonté de densifier le centre bourg doit également prendre en compte une insertion cohérente dans le tissu urbain existant.

Par conséquent, le règlement propose une règle s'adaptant au gabarit de la construction. Le recul demandé est ainsi plus important pour les constructions les plus hautes.

- Maintien des formes urbaines actuelles mais aussi évolution du tissu pavillonnaire classique.
- Valorisation du potentiel de mutabilité en cas de renouvellement urbain ou d'extension par constructions latérales, dans ces secteurs où le continuum bâti le permet.
- Ne pas contraindre un projet futur par l'implantation ou l'aménagement de constructions neuves et ainsi favoriser la densité et les formes intermédiaires d'habitat.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

Les bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° font exception pour respecter l'implantation initiale de ce patrimoine.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas règlementé.

#### Emprise au sol des constructions (article 9)

En zone d'aléas, le RESI s'applique, conformément au cahier de prescription.

Hors zones d'aléas, l'emprise est limitée à 40% toutes constructions comprises.

- Maintien des formes urbaines actuelles,
- Maîtrise de la densité en cohérence avec le PADD.
- Favoriser le développement d'espaces verts sur les espaces libres pour inscrire les constructions dans le cadre paysager de qualité existant.

#### Hauteur des constructions (article 10)

Les hauteurs ont été déterminées d'une part en fonction de l'existant et d'autre part, de la volonté de limiter la densification de cette zone.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8,5 mètres afin que les constructions s'inscrivent dans l'environnement existant qu'il soit bâti, naturel ou agricole.

Cependant, la diversification de l'habitat est permise par la mise en œuvre de formes intermédiaires grâce à l'article 7 qui permet des implantations sur limite séparative.

Ce règlement permet de répondre à l'objectif du PADD de diversifier les typologies bâties.

#### Aspect extérieur des constructions (article 11)

##### Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Intégration des constructions dans un paysage agricole et naturel de qualité,

L'adaptation au sol dépend aussi de la présence ou non de la canalisation de transport de gaz et des mesures de sécurité à prendre.

##### Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est règlementé pour éviter les styles étrangers à La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

##### Volumes, façades, toitures

La réglementation s'appuie sur des règles simples pour laisser la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines, propices également à des typologies d'habitat variées.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.
- Favoriser la mise en œuvre d'une densité de qualité, de dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- Garantir une insertion des constructions.

### Clôtures

La zone UD s'inscrit fortement dans un environnement naturel ou agricole, avec la présence de corridors à proximité, un cadre végétal important, .... Aussi, les murs pleins sont interdits car contraire aux enjeux environnementaux et paysagers de la zone. Seuls sont autorisés les murets et les haies végétales. Ces dernières participent particulièrement à la qualité paysagère globale de la zone.

### Les murs de soutènement

Les murs de soutènement, souvent indispensables au regard de la topographie de la Buisse, doivent faire l'objet d'un traitement pour participer à la qualité urbaine de l'espace urbain.

### Aires de stationnement (article 12)

La voiture reste indispensable à La Buisse dans de très nombreux cas notamment pour les déplacements domicile-travail. Au regard de l'existence de transports en commun, le règlement limite le nombre de places imposé en fonction de la taille du logement individuel ou intermédiaires.

- 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de 80 m<sup>2</sup>,
- 2 places de stationnement à partir de logement d'une surface supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

La possibilité est laissée d'avoir une autre réflexion sur l'organisation du stationnement avec des aires communes.

### Le stationnement des deux roues

Les nouveaux projets afin d'offrir une alternative à la voiture doivent avoir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnement en faveur des modes doux. La réglementation s'appuie sur le schéma de secteur porté par le Pays Voironnais.

Cette règle permet de tenir de la surface de plancher et de la destination des constructions, permettant ainsi une adaptation aux réalités locales. Cette règle s'inscrit dans la volonté globale du PLU d'un développement prenant en compte les modes doux.

Toutefois, pour favoriser l'utilisation des volumes existants (changements de destination, réhabilitations) les règles de stationnement modes doux ne leur sont pas appliquées.

### Cas particuliers des constructions et installations nécessaires aux équipements ou au bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et au bureau, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité. A minima, il est demandé que 1,5% de surface de plancher soit dédié aux cycles.

### Espaces libres et plantations (article 13)

Le paysage est assuré d'une part par les aménagements privés mais aussi par le contexte paysager fort. Il est donc demandé un « paysagement » des espaces non bâti.

En cas de réalisation de haies végétales, celles-ci doivent être mixtes pour participer à la qualité du paysage bâti et favoriser la biodiversité.

Il est demandé de conserver 40% de la parcelle en espace vert de pleine terre, afin de prendre en compte :

- le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- le maintien d'un tissu vert, composante à part entière du paysage urbain,

Il est également rappelé les règles liées au passage de la canalisation, pour des mesures de sécurité.

### COS (article 14)

Le COS est limité à 0,2 pour maîtriser le développement du secteur et conserver sa configuration actuelle.

### Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, conformément au schéma de gestion des eaux pluviales

Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Le règlement impose le raccordement aux réseaux existants.

#### **1-2-5- Zone UE**

La zone UE a une vocation unique d'équipements, qu'ils soient sportifs, culturels ou scolaires. Par conséquent, le règlement est adapté pour cette destination.

#### Les occupations interdites ou admises sous conditions (articles 1 et 2)

**Dès lors les articles 1 et 2 de la zone UB s'établissent comme suit :**

Toutes les constructions qui ne correspondent pas à la destination de la zone sont interdites. Seules sont autorisées les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires aux équipements scolaires, sportifs et de loisirs et aux équipements d'intérêt général. Sont autorisés également les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la zone.

⇒ Il s'agit de garantir la destination de la zone, notamment au regard de la croissance démographique attendue et des besoins d'équipements liés.

#### Les conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.

#### Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : le réseau existe, les constructions doivent se raccorder. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel.

Assainissement eaux pluviales : elles font l'objet de deux types de gestion en fonction de leur classification au zonage des eaux pluviales. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié. Les ouvrages et installations ont leur propre contrainte de fonctionnement et technique hors de la parcelle.

Collecte des déchets : Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte de la collecte dès le projet et d'anticiper l'insertion des équipements, nécessaires à cette collecte, dans le tissu urbain.

#### Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles lorsque les constructions doivent être raccordées au réseau public.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles de cet article permettent d'apporter une souplesse d'implantation au regard des équipements déjà présents. La zone UE est dans la continuité de la zone urbaine, il s'agit d'assurer une certaine continuité de la forme urbaine.

La règle L=H permet de répondre à la grande diversité d'implantations existantes correspondant à l'espace urbain et de s'adapter à chaque contexte.

- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu,
- Garantie d'une insertion adaptée à l'environnement bâti.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Sur limite ou en retrait en fonction de la hauteur. Il s'agit de prendre en compte une insertion cohérente dans le tissu urbain existant. Par conséquent, le règlement propose une règle s'adaptant au gabarit de la construction. Le recul demandé est ainsi plus important pour les constructions les plus hautes.

- Insertion dans la forme urbaine.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas réglementé.

#### Emprise au sol des constructions (article 9)

L'ensemble de la zone est en zone d'aléas ; par conséquent le RESI s'applique.

- Prise en compte des risques

#### Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur est limitée à 12 mètres. Elle permet :

- de prendre en compte des gabarits hauts existants,
- de s'inscrire dans la continuité de la forme bâtie des zones UA et UB limitrophes et ainsi de participer à la forme urbaine.

#### Aspect extérieur des constructions (article 11)

##### Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Intégration des constructions sur des parcelles peu marquées par la topographie.

##### Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

##### Volumes, façades, toitures

La réglementation participe à la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines. Il s'agit également de tenir compte des contraintes propres aux équipements (ERP).

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents et agir en faveur du développement durable,
- Favoriser la mise en œuvre de dispositifs liés aux énergies renouvelables, de toits végétalisés, ... en autorisant d'autres formes de toits.
- Garantir une insertion des constructions en continuité de l'espace urbain.

### Clôtures

La zone UE présente des formes de clôtures assez différentes liées à la diversité des zones alentours. Par conséquent, 3 types de clôtures sont possibles correspondant à une réalité de construction.

### Aires de stationnement (article 12)

Au regard de la diversité des équipements pouvant être amenés à s'implanter sur ces zones, de leur fréquentation à des horaires différents et donc de la possibilité de mutualiser les places, le règlement indique uniquement la nécessité de répondre aux besoins générés.

### Le stationnement des deux roues

Les nouveaux projets pour offrir une alternative à la voiture doivent aussi offrir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnement en faveur des modes doux.

### Espaces libres et plantations (article 13)

Pour participer à la biodiversité déjà existante à proximité, les haies mono-végétales sont interdites.

### COS (article 14)

Le COS n'est pas règlementé. Il s'agit de pouvoir construire les équipements nécessaires en réponse à la croissance.

### Performances énergétiques et environnementales (article 15)

La gestion des eaux à la parcelle interroge sur la qualité des ouvrages pouvant être nécessaires à cette gestion. Au regard du positionnement des zones UE dans un espace urbain, le règlement prévoit leur paysagement pour favoriser leur intégration et en faire des outils de biodiversité.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Non règlementé.

## **1-2-6- Zone UI**

La zone UI est à vocation d'activités. Toutefois, les différentes zones UI délimitées s'inscrivent dans des contextes différents qui nécessitent des interdictions ou autorisations d'occupation des sols variées.

**Par conséquent, les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2) sont les suivantes :**

#### Zone UI :

Les constructions à destination de l'habitat non destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaires sont interdites. Cependant, elles sont admises, sous conditions, pour ne pas remettre en cause la destination de la zone : intégration aux volumes d'activités et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

L'objectif de ces zones UI est également la volonté de diversification vers des services, en lien avec la croissance démographique attendue.

Il ne s'agit pas de créer de nouvelles zones économiques, mais simplement, à l'échelle de ces zones de favoriser de la mixité de commerces, de services et d'activités, au regard de leur position en continuité de l'espace urbain.

#### Zone UI d :

Il est ajouté l'interdiction d'établissements hôteliers. Cette zone correspond au site écologique du Pays Voironnais. Outre le maintien de sa destination, il s'agit également de permettre la création de nouveaux volumes bâtis à destination de bureaux, d'entrepôts ou de commerces en lien avec l'activité du site

**Zone Ula :**

Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être strictement nécessaires à la transformation des produits agricoles. L'objectif est de préserver la vocation agricole de la plaine en limitant strictement la destination de ce secteur.

**Des règles complémentaires** en zone UI sont signalées pour prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation.

Les raccordements aux voies (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries.

Les raccordements réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : si le réseau existe, les constructions doivent se raccorder. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel. Sinon un dispositif autonome est nécessaire.

Assainissement eaux pluviales : elles font l'objet d'une gestion adaptée à leur contexte et au réseau existant. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs.

Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles pour les terrains en assainissement collectif. Par contre, en assainissement individuel, la surface doit dépendre de la filière choisie.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles d'implantation visent à homogénéiser les implantations par rapport à la voie publique afin de créer des zones d'activités économiques qui soient bien organisées et qui proposent un environnement marqué de la meilleure urbanité possible.

Dès lors, l'article 6 prescrit des règles de recul distinctes en fonction des secteurs :

**UI =**

La règle L=H permet de répondre à la grande diversité d'implantations existantes correspondant à l'espace urbain ou semi-urbain et de s'adapter à chaque contexte.

- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu,
- Garantie d'une insertion adaptée à l'environnement bâti.

**Ula =**

La règle L=H permet de tenir compte des implantations existantes mais aussi de la spécificité de l'activité avec des hauteurs importantes.

- Garantir une insertion adaptée à son environnement bâti et agricole.

**Uld =**

Un recul minimum de 25 mètres de l'emprise est demandé pour préserver la configuration actuelle d'ouverture de la route départementale.

Ces reculs correspondent aussi à la réalité d'occupation.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Les implantations sont adaptées en fonction de la zone limitrophe pour prendre en compte les occupations des sols existantes et assurer la pérennité de ces différentes occupations.

**UI =** Implantation sur limite possible sous condition de hauteur ou en retrait  $L=H/2$ .

En limite avec les zones UB, UC, UD =

- Garantir une insertion adaptée à l'environnement urbain bâti où les implantations et les hauteurs sont très variées.

En limite avec les zones Az, Ah et Ns =

- Préserver les espaces agricoles et leur fonctionnement,
- Préserver les espaces naturels remarquables en limitant les nuisances sonores, lumineuses liées au bâti.

Au sein de la zone UI = le retrait demandé peut être adapté en fonction de mesures de sécurité. Il s'agit de permettre des implantations mutualisées et des projets architecturaux pertinents.

**U1a, U1d et U1dz** = Implantation sur limite possible sous condition de mesures de sécurité. Il s'agit de permettre des implantations mutualisées et des projets architecturaux pertinents.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas règlementé afin de laisser des possibilités d'implantation adaptées en fonction des activités diverses et des besoins de fonctionnement.

#### Emprise au sol des constructions (article 9)

En zone d'aléa, le RESI s'applique. Les risques sont pris en compte.

Hors zones d'aléa, l'emprise au sol varie en fonction des sites. Pour les zones d'activités s'inscrivant dans un environnement bâti, l'emprise est limitée à 50% avec une hausse possible à 70%.

- Garantir une insertion adaptée à l'environnement urbain bâti où les emprises sont également gérées (sous la forme d'emprise d'espaces verts).
- Permettre une évolution des activités et donc favoriser leur pérennité par la hausse possible de l'emprise sous conditions de fonctionnement spécifiques

#### Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur est fixée à 12,5 mètres pour tenir compte des activités existantes. Il s'agit aussi de conserver la forme globale des zones d'activités sans créer d'émergence forte.

Pour prendre en compte la spécificité de la zone U1a et l'existence de silo, la hauteur est portée à 15 mètres. Il s'agit de pérenniser cette activité liée à l'agriculture.

#### Aspect extérieur des constructions (article 11)

##### Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Intégration des constructions sur des parcelles peu marquées par la topographie.

##### Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est règlementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes ou couleur de toitures.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations et rénovations.

##### Volumes, façades, toitures

La réglementation participe à la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines. Il s'agit également de tenir compte des contraintes propres aux activités.

- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents et agir en faveur du développement durable,
- Favoriser la mise en œuvre de dispositifs liés aux énergies renouvelables, de toits végétalisés, ... en autorisant d'autres formes de toits.
- Garantir une insertion des constructions en continuité de l'espace urbain.

##### Clôtures

La zone UI présente des formes de clôtures assez différentes liées à la diversité des zones alentours. Néanmoins, leur intégration dans un environnement soit urbain soit à tendance agricole ou naturel a conduit à identifier 2 types de clôtures haie ou grillage

- Favoriser l'intégration des clôtures dans leur environnement immédiat,
- Participer à la biodiversité en cas de plantation de haies.

### Aires de stationnement (article 12)

Le stationnement est règlementé en fonction de la destination des constructions. Du fait de la diversité des activités pouvant être amenées à s'implanter sur ces zones, de leur fréquentation et de la possibilité de mutualiser les places, le règlement indique uniquement la nécessité de répondre aux besoins générés.

#### Le stationnement des deux roues

Les nouveaux projets pour offrir une alternative à la voiture doivent aussi offrir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnement en faveur des modes doux.

### Espaces libres et plantations (article 13)

Ces zones sont globalement peu qualifiées. Il s'agit donc d'améliorer la situation existante :

- En favorisant la biodiversité : interdiction des haies mono-végétales, obligation d'aménagements paysagers le long des voies.
- En préservant le paysage existant : interdiction de construction à moins de 5 mètres des limites des espaces boisés classés. Cette distance permet de prendre en compte la taille d'un houppier et le développement racinaire.
- En valorisant les aménagements internes : obligation de plantation.

### COS (article 14)

Le COS est non règlementé pour ne pas contraindre l'évolution du bâti vers davantage de densité. Les articles 6, 7, 9 et 10 règlementent l'occupation de la parcelle.

### Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, conformément au schéma de gestion des eaux pluviales

Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

De plus, la gestion des eaux pluviales amène à règlementer des ouvrages propres, avec la demande d'aménagements paysagers pour favoriser leur intégration et en faire des outils de biodiversité.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Cet article n'est pas règlementé.

## **1-2-7- Zone UK**

La zone UK correspond aux constructions et installations de la carrière. Par conséquent, le règlement limite les occupations du sol à cette destination (Articles 1 et 2) ; toutes les autres destinations sont interdites.

L'objet du règlement du PLU de La Buisse est de ne pas bloquer l'activité existante et de lui permettre de se développer.

Des règles complémentaires sont édictées pour prendre en compte le passage de canalisation souterraine de transport de gaz.

### Les raccordements aux voies (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries.

### Les raccordements réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : le réseau n'existe pas, les constructions doivent mettre en place un dispositif autonome.

Assainissement eaux pluviales : Elles sont gérées par arrêté préfectoral. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs.

#### Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. Il s'agit de favoriser le développement de l'activité soumise à des contraintes techniques fortes.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles d'implantation visent à organiser les implantations par rapport à la voie publique afin de gérer les spécificités de l'activité. A noter qu'il est prévu un changement de statut de l'axe existant de public à privé avec création d'une autre voie à usage public.

Ce recul permet de répondre au projet de développement sans générer de contraintes.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Les implantations sont adaptées en fonction de la zone limitrophe pour prendre en compte les occupations des sols existantes et assurer la pérennité de ces différentes occupations.

En limite avec les zones A, Ah, Np et Nco =

- Préserver les espaces agricoles et leur fonctionnement,
- Préserver les espaces naturels remarquables en limitant les nuisances sonores ou lumineuses liées au bâti.

Au sein de la zone UK = Le retrait demandé peut être adapté en fonction de mesures de sécurité. Il s'agit de permettre des implantations mutualisées et des projets architecturaux pertinents.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas règlementé afin de prendre en compte les contraintes techniques spécifiques liées à l'implantation des activités.

#### Emprise au sol des constructions (article 9)

En zone d'aléa, le RESI s'applique. Les risques sont pris en compte.

Hors zone d'aléa, l'article n'est pas règlementé.

- Permettre une évolution des activités et donc favoriser leur pérennité,
- Prendre en compte les contraintes techniques spécifiques liées à l'implantation des activités.

#### Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur est fixée à 55 mètres pour tenir compte des activités existantes et projetées.

- Permettre une évolution des activités et donc favoriser leur pérennité.

#### Aspect extérieur des constructions (article 11)

Le règlement propose des règles simples de traitement qualitatif. L'aspect extérieur des bâtiments répond à des contraintes techniques toutefois il est demandé une cohérence globale dans le traitement des façades.

Le règlement limite les adaptations du sol au regard du passage de la canalisation de transport de gaz.

#### Aires de stationnement (article 12)

Le stationnement est règlementé de manière à pouvoir répondre aux besoins de l'activité.

#### Espaces libres et plantations (article 13)

L'emprise des bâtiments d'activité et celle nécessaires aux manœuvres limitent fortement l'emprise des espaces verts en zone UK. Par conséquent, il est uniquement demandé la plantation de haies vives mixtes, dans le respect également des contraintes liées au passage de la canalisation de transport de gaz, pour des mesures de sécurité.

### COS (article 14)

Le COS est non règlementé pour ne pas contraindre l'évolution du bâti vers davantage de densité. Les articles 6, 7, 9 et 10 règlementent l'occupation de la parcelle.

### Performances énergétiques et environnementales (article 15)

La gestion des eaux pluviales amène à règlementer des ouvrages propres, avec la demande d'aménagement paysager pour favoriser leur intégration et en faire des outils de biodiversité.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Cet article n'est pas règlementé.

## **1-2-8- Zone UX**

La zone UX correspond à la zone d'activités de Centr'Alp où une ZAC a été réalisée. Par conséquent le PLU reprend et adapte légèrement le règlement de la ZAC.

### Les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2)

**Dès lors les articles 1 et 2 des zones s'établissent comme suit :**

#### **Occupations et utilisations des sols interdites**

- Les activités entrant dans les directives dites « SEVESO »,
- Les stockages et dépôts de matériaux ou matériels à l'air libre ;
- Les logements de toute nature,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation et leurs annexes, les abris de jardins, garages isolés ainsi que les terrains de camping et de caravaning.
- Les installations commerciales et d'hébergement hôtelier,

#### **Occupation et utilisation des sols admises sous conditions spéciales**

- Les constructions fermées à usage d'entrepôt et de logistique, lorsque celles-ci sont liées à une activité de production industrielle située à l'intérieur du périmètre du secteur UX.
  - Organiser le développement et les typologies d'activités au regard d'un contexte économique plus grand que celui de La Buisse, pour permettre une diversité économique.

Parallèlement, afin d'offrir une valorisation de la zone et une qualité, les stockages, les dépôts ou installations techniques sont gérés en fonction de la position près de grands axes de communication.

La nécessité de respecter les prescriptions du PPRI est également rappelée. Ce document s'impose à la commune.

### Les raccordements aux voies (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries.

Les cheminements piétons sont imposés pour favoriser les déplacements modes doux notamment au regard de la vocation commerciale de cette zone.

### Les raccordements réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : les constructions doivent se raccorder au réseau. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel. Sinon un dispositif autonome est nécessaire.

Assainissement eaux pluviales : les eaux pluviales font l'objet d'une gestion adaptée à leur contexte et au réseau existant. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs.

Collecte des déchets : l'objectif est de favoriser l'intégration paysagère des équipements nécessaires.

#### Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. L'ensemble des constructions est raccordé et doit être raccordé au réseau public.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles d'implantation visent à homogénéiser les implantations par rapport à la voie publique afin de créer des zones d'activités économiques qui soient bien organisées et qui proposent un environnement marqué de la meilleure urbanité possible. Ces règles ont été édictées dans le cadre des études spécifiques menées en amont du PLU (ZAC) et ayant fait l'objet de concertation. Le PLU reprend ces règles :

- L'implantation des constructions doit être conforme aux documents graphiques.
- Dans le cas de création de voiries non portées au document graphique et affectées au domaine public, l'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public.
- Certains équipements annexes d'utilité collective pour la zone tels que les postes de transformation, les abris et les stations de pompage peuvent être implantés en zone non aedificandi.
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Les règles d'implantation visent à homogénéiser les implantations par rapport à la voie publique afin de créer des zones d'activités économiques qui soient bien organisées et qui proposent un environnement marqué de la meilleure urbanité possible. Ces règles ont été édictées dans le cadre des études spécifiques menées en amont du PLU (ZAC) et ayant fait l'objet de concertation. Le PLU reprend ces règles :

- Sauf indication contraire indiquée sur le plan, les bâtiments peuvent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L = H/2$  avec 5 mètres minimum )

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Un espace minimum de 5 mètres peut être demandé pour favoriser et permettre l'entretien des espaces, la circulation sur la parcelle.

#### Emprise au sol des constructions (article 9)

En zone d'aléa, le RESI s'applique. Les risques sont pris en compte.

Hors zone d'aléa, l'emprise est limitée à 65%.

- Maintien d'une surface en espace vert pour la qualité paysagère de la zone.

#### Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur est fixée à 20 mètres en fonction de la cote IGN.

- Mettre en place une hauteur adaptée aux typologies d'activités prévues sur la zone.

#### Aspect extérieur des constructions (article 11)

##### Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Intégration des constructions sur des parcelles peu marquées par la topographie.

##### Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes et couleur de toitures.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations et rénovations.

Volumes, façades, toitures, couleurs et matériaux

La réglementation participe à la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines. Il s'agit également de tenir compte des contraintes propres aux activités.

- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents et agir en faveur du développement durable,
- Favoriser la mise en œuvre de dispositifs liés aux énergies renouvelables, de toits végétalisés, ... en autorisant d'autres formes de toits.
- Garantir une insertion des constructions dans le paysage et une homogénéité au sein de la zone.

Clôtures

Les haies sont favorisées avec une mixité des essences.

- Favoriser l'intégration des clôtures dans leur environnement immédiat,
- Participer à la biodiversité en cas de plantation de haies.

Stockage extérieur

Afin de garantir l'insertion paysagère du stockage, des règles spécifiques sont inscrites pour limiter leur perception visuelle.

Aires de stationnement (article 12)

Le stationnement doit être prévu en fonction de la destination des constructions. Le stationnement pour les cycles et motocycles est également imposé.

Espaces libres et plantations (article 13)

Le traitement du projet en amont a permis d'identifier le traitement des espaces libres et des plantations directement en cohérence avec le projet global. Ces projets permettent de repenser complètement l'architecture paysagère et le traitement des espaces pour assurer une qualité visuelle mais aussi favoriser une biodiversité interne.

Ces zones sont implantées à proximité de terres agricoles ou d'un corridor écologique, par conséquent le traitement paysager est une donnée maîtrisée par le projet et le règlement.

COS (article 14)

Le COS n'est pas réglementé. Les règles d'implantation, de hauteur et les zones non aedificandi reportées sur le plan gèrent les possibilités de construire.

Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Le règlement favorise l'isolation par l'extérieur, l'utilisation des énergies renouvelables. Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

Il est également souligné la nécessité de gérer les eaux pluviales et de limiter l'imperméabilisation.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Non réglementé.

**1-2-9- Zone Ur**

La zone Ur est réservée au fonctionnement de l'activité autoroutière.

Les occupations interdites ou admises sous conditions (articles 1 et 2)

**Dès lors l'article 1** interdit toutes les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière.

**Occupation et utilisation des sols admises sous conditions spéciales**

- Les constructions et équipements à condition d'être liés et nécessaires à l'activité autoroutière,
- Les commerces et services à condition d'être liés à l'activité autoroutière,
- Les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages publics, ou s'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées, ainsi qu'à leur desserte.
- L'hébergement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure autoroutière.
  - Assurer le bon fonctionnement du site.

Des règles complémentaires sont édictées pour prendre en compte :

- les aléas naturels,
- le PPRI,
- le passage de canalisation souterraine de transport de gaz.

Conformément au PADD, le PLU prend en compte les risques connus sur le territoire.

#### Les raccordements aux voies (article 3)

Cet article n'est pas réglementé. L'organisation des accès est conditionnée à l'activité et aux mesures de sécurité liées à son fonctionnement.

#### Les raccordements réseaux (article 4)

Eau potable : les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder soit au réseau soit par une alimentation propre.

Assainissement eaux usées : les constructions doivent se raccorder au réseau. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel. Sinon un dispositif autonome est nécessaire.

Assainissement eaux pluviales : les eaux pluviales sont gérées sous forme d'équipements propres. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs.

#### Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. Les surfaces constructibles sont conditionnées à l'activité et aux mesures de sécurité liées à son fonctionnement.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles d'implantation par rapport à la voie publique visent à organiser le front bâti et à prendre en compte le fonctionnement interne du site. Un recul minimum de 3 mètres est donc demandé, sauf contraintes techniques.

Ce recul permet également de proposer des aménagements, par exemple paysagers, en façade de la voie publique.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Les règles d'implantation visent à garantir une insertion des bâtiments dans un environnement à caractère agricole et donc à préserver des ouvertures.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas réglementé. Les implantations sont conditionnées à l'activité et aux mesures de sécurité liées à son fonctionnement.

#### Emprise au sol des constructions (article 9)

En zone d'aléa, le RESI s'applique. Les risques sont pris en compte.

#### Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur est fixée à 10 mètres à l'égout. Cette hauteur correspond aux besoins de fonctionnement du site.

#### Aspect extérieur des constructions (article 11)

##### Adaptation au sol :

L'adaptation au sol dépend de la présence ou non de la canalisation de transport de gaz et des mesures de sécurité à prendre.

##### Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes et couleur de toitures.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations et rénovations.

#### Volumes, façades, toitures, couleurs et matériaux

La réglementation favorise la mise en œuvre de formes simples s'insérant dans l'environnement agricole de la plaine.

- Favoriser une insertion des constructions dans le paysage et une homogénéité au sein de la zone.
- Permettre la mise en œuvre de dispositifs liés aux énergies renouvelables, aux performances énergétiques et environnementales en autorisant différentes formes de toits.

#### Clôtures

La règle demande une insertion à l'environnement bâti. Les clôtures sont conditionnées à l'activité et aux mesures de sécurité liées à son fonctionnement.

#### Aires de stationnement (article 12)

Cet article n'est pas réglementé. Le stationnement devra répondre aux besoins du site.

#### Espaces libres et plantations (article 13)

Afin de favoriser une biodiversité et une insertion dans le paysage, les haies monovégétales sont interdites et les espaces situés en bordure de voie doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager. Il est également rappelé les règles liées au passage de la canalisation, pour des mesures de sécurité.

#### COS (article 14)

Le COS n'est pas réglementé.

#### Performances énergétiques et environnementales (article 15)

#### Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Ces articles ne sont pas réglementés.

## **2- LES ZONES D'URBANISATION FUTURE**

### **2-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage**

Conformément aux articles R.123-4 et R.123-6 du code de l'urbanisme :

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement = **dans le PLU, la zone correspondante à cette définition a été classée en zone AUB. Elle est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble.**

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme = **dans le PLU, la zone correspondante à cette définition a été classée en zone AU. Elle est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble même si un phasage est possible.**

### **Des orientations d'aménagement et de programmation**

Ces zones font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU). Celle-ci pourra être adaptée compte-tenu de raisons techniques et d'organisation dûment justifiées et des contraintes du sous-sol (canalisations, sources etc.) mais les adaptations devront conserver les volontés d'aménagement retenues.

L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone définit les grands principes d'aménagement et de développement, c'est à dire les principes de liaisons routières, piétonnes, ..., la localisation des emprises constructibles, les principes de verdissements et d'espaces naturels.

Cette orientation, si elle fixe des principes généraux n'a pas la vocation de « figer » les emplacements dessinés. Les voies ne sont pas cotées ni positionnées précisément. Des études plus poussées seront nécessaires pour dimensionner les infrastructures et les futures constructions et pour identifier les mesures à prendre en compte dans le cadre du risque inondation.

### **2-1-1- A vocation d'habitat - rue des Ecoles**

#### **Le choix de la localisation**

##### Une desserte existante mais à compléter et organiser

D'une part, la bonne desserte et les accès aisés depuis la rue des Ecoles, d'autre part la proximité des équipements sur le territoire communal permettent d'identifier ce secteur avec un potentiel constructible non négligeable. Il constitue un support privilégié de l'urbanisation et se trouve être un des secteurs le mieux raccordé de la commune.

##### Un recentrage de l'urbanisation

Le développement prioritaire de l'urbanisation trouve tout naturellement sa place dans le bourg de La Buisse, à proximité des équipements et du centre-bourg. Les volontés d'aménagement concernent le confortement de ce secteur urbain. Le recentrage de l'urbanisation permettant de bénéficier au mieux des réseaux existants. Conformément au PADD, l'instauration de cette zone d'urbanisation future s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du centre bourg, sans créer d'extension urbaine incohérente.

Au travers des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement, elle présente des objectifs de structuration de l'espace public et de mise en place d'un réseau interne de desserte intégrant les modes doux. Elle affiche également des objectifs de diversité des formes urbaines et de mixité sociale (30% de logements sociaux).

##### Une diversification de l'habitat

La zone d'urbanisation future encourage la mixité de l'habitat. Elle est destinée à accueillir des opérations de logements de type prioritairement groupé ou collectif, ainsi que leurs annexes. Elle peut intégrer des équipements ou des locaux d'activités d'artisanat et de services à partir du moment où ces activités ne produisent aucune nuisance

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur concerné (qui montrent l'organisation et l'esprit du projet et qui sont présentées en pièce 3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme) et à la condition que les équipements nécessaires à l'aménagement soient prévus dans le cadre de l'opération.

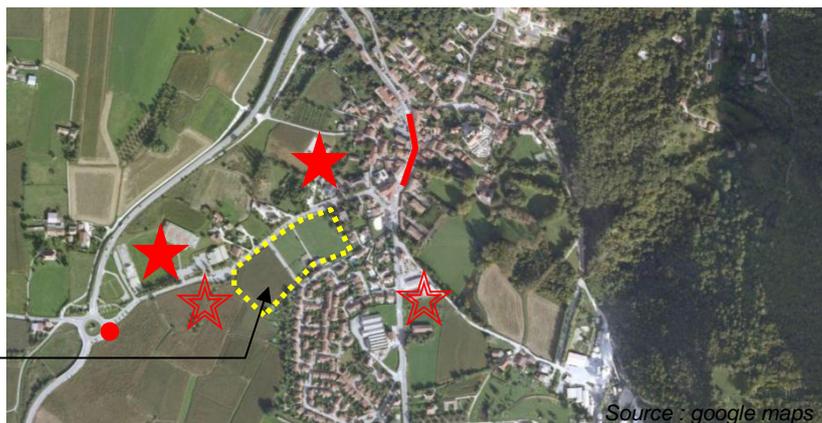
##### La zone humide :

Le parti pris a été de considérer la zone humide comme un atout dans le cadre de l'aménagement. Elle est donc en partie préservée :

- Favoriser la présence d'espaces verts dont le rôle est à définir dans la gestion des eaux,
- Maintenir la biodiversité existante et la renforcer,
- Conforter la trame verte et bleue de la commune.

### La proximité des équipements et des services existants et à venir

- Arrêt de bus Gay-Giratoire
- ⌋ Secteur de commerces
- ★ Equipements existants
- ☆ Equipements/services projetés
- Zone d'urbanisation future « Rue des Ecoles »



L'accessibilité aux équipements et services est assurée par un réseau de voies et chemins piétons existants.

### Les réseaux

Cette zone est desservie par le réseau d'eau potable et sera raccordée à l'assainissement collectif. Les travaux programmés sur la station d'épuration permettront de recevoir les rejets de la zone.

### La limite de la zone

Sur 3 côtés, elle est délimitée par du bâti ou des infrastructures existantes.

Au sud-ouest, la limite a été définie en tenant compte :

- de la forme urbaine existante pour rester dans l'enveloppe du centre-bourg et former un tissu urbain pertinent,
- de la vocation agricole et de l'existence d'un ensemble agricole fonctionnel,
- de la topographie avec un mouvement de terrain qui marque une limite naturelle.

## 2-1-2- A vocation d'habitat - Chantabot

### Le choix de la localisation

#### Un recentrage de l'urbanisation

Comme pour la zone « rue des Ecoles », le développement prioritaire de l'urbanisation trouve tout naturellement sa place dans le bourg de La Buisse, à proximité des équipements et du centre-bourg. Les volontés d'aménagement concernent le confortement de ce secteur urbain, le recentrage de l'urbanisation permettant de bénéficier au mieux des équipements et des services. Conformément au PADD, l'instauration de cette zone d'urbanisation future s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du centre bourg, sans créer d'extension urbaine incohérente.

Au travers des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement, elle présente des objectifs de structuration de l'espace public, de mise en place d'un réseau interne de desserte intégrant les modes doux.

#### Une diversification de l'habitat

La zone d'urbanisation future encourage la mixité de l'habitat. Elle est destinée à accueillir des opérations de logements de type prioritairement groupé. Elle affiche également des objectifs de diversité des formes urbaines et de mixité sociale (25% de logements sociaux).

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur concerné (qui montrent l'organisation et l'esprit du projet et qui sont présentées en pièce 3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme) et que les équipements nécessaires à l'aménagement soient prévus dans le cadre de l'opération.

Une desserte à compléter

Cette zone ne bénéficie pas d'une desserte suffisante ; la rue de Chantabot n'est pas à même de recevoir un trafic important de par son gabarit.

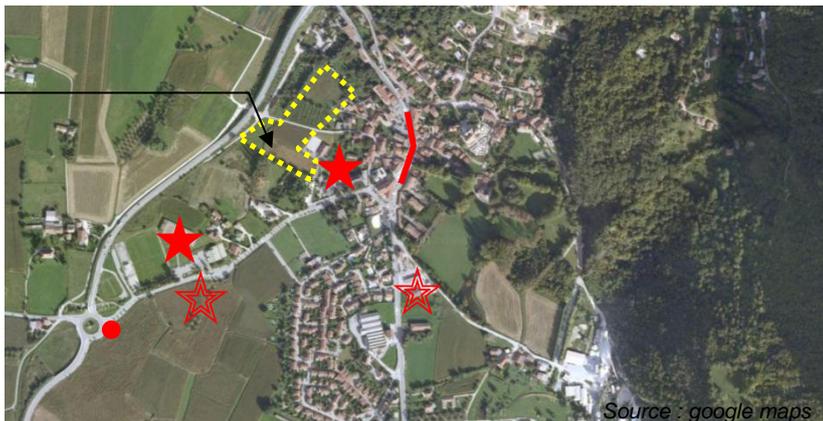
La desserte de cette zone a été entièrement revue au regard des accès existants, pour intégrer une réflexion plus globale. Il s'agit à la fois d'assurer la desserte du futur quartier et du secteur de La Marelle et de sécuriser et créer une desserte uniquement piétonne à la salle socio-éducative.

La zone humide :

La zone humide est amenée à disparaître dans le cadre du développement urbain de ce quartier. Des mesures de compensation devront être prises.

La proximité des équipements et des services existants et à venir

- Zone d'urbanisation future  
« Chantabot »
-  Secteur de commerces
  -  Equipements existants
  -  Equipements/services projetés
  -  Arrêt de bus Gay-Giratoire



L'accessibilité aux équipements et services est assurée par un réseau existant de voies et chemins piétons qui seront à terme complétés.

Les réseaux

Cette zone est desservie par le réseau d'eau potable et sera raccordée à l'assainissement collectif. Les travaux programmés sur la station d'épuration permettront de recevoir les rejets de la zone.

La limite de la zone

Sur la moitié sud, elle est délimitée par du bâti ou des infrastructures existantes.

Sur la moitié nord, elle est délimitée :

- Au sud et à l'est par du bâti ou des infrastructures existantes,
- Au nord et à l'ouest par la prise en compte d'une activité agricole et des terrains qui lui sont nécessaires à proximité immédiate.

2-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement

La délimitation des zones à urbaniser a découlé d'une déclinaison technique des choix opérés dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable. Les ouvertures à l'urbanisation procèdent de plusieurs critères :

- principe de proximité et de contiguïté des tissus urbains existants,
- principe de capacité des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité...
- principe de capacité des équipements publics et des services à la population,
- principe de desserte aisée en transport en commun (bus).

L'offre d'extension urbaine permet des typologies bâties différenciées afin à la fois de répondre à une diversité de la demande et de relever le défi de l'attractivité résidentielle.

Il convient en effet de répondre à la demande de logements. En ouvrant ces secteurs à l'urbanisation la commune fait le pari que ces secteurs, en continuité du centre bourg et de ses équipements publics, feront l'objet d'une demande forte de la part des ménages, qui pourraient être tentés par un parcours résidentiel. Une partie seulement de l'urbanisation sur ces secteurs induit de fait un étalement urbain relatif qu'il faut maîtriser par les formes urbaines à y inscrire. Mais tout en respectant les enjeux du PADD sur la forme du bourg.

Le développement urbain est accompagné d'orientations d'aménagement et de programmation afin de privilégier des formes urbaines économes en foncier. Une attention particulière est portée sur le degré d'imperméabilisation des sols et sur l'articulation entre les zones urbanisées et les zones à urbaniser.

### **2-2-1- Zones à vocation d'habitat - AUB**

#### Les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2)

La zone AUB est une zone où la mixité fonctionnelle est permise même si la destination principale est l'habitat. Cependant, la mixité fonctionnelle a pour but d'ouvrir le futur quartier sur les autres quartiers existants, de diversifier les activités et de privilégier les déplacements de courtes distances entre les différentes activités humaines, conformément au PADD.

**Dès lors les articles 1 et 2 de la zone** s'établissent en interdisant les occupations contraires à la définition de la zone :

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole, de l'hôtellerie, de l'industrie, d'entrepôt.
  - ⇒ La mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances ou du trafic non adapté au gabarit des voies et peu propice à l'environnement habité ne sont pas acceptés.

**Afin d'atteindre des objectifs de mixité sociale**, la commune a mis en place une servitude au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme pour assurer la réalisation d'un programme de logements avec la réalisation de 30% de logements sociaux minimum.

De plus, les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat ou de bureaux sont admises à condition de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique. Elles sont soumises à une emprise maximale.

- ⇒ Il s'agit de permettre la mixité des fonctions,
- ⇒ Ces activités ne doivent pas faire concurrence aux services et commerces du centre mais être complémentaires.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- ⇒ La qualité de La Buisse réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.

Des règles complémentaires en zone AU pour prendre en compte les aléas naturels.

#### Les conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries. Dans le cadre du projet d'ensemble, le dimensionnement des voies et les conditions de raccordement devront être observés d'un point de vue global en fonction des typologies mises en œuvre. Il s'agit donc d'adapter la voie au projet.

#### Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur sera correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation devront donc se raccorder.

Assainissement eaux usées : le réseau passe à proximité et sera étendu. Les constructions devront s'y raccorder. Cependant, l'aménagement de la zone est conditionné à une amélioration du système d'assainissement, Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel.

Assainissement eaux pluviales : elles font l'objet d'une gestion sur site afin de ne pas saturer le réseau.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié. Les ouvrages et installations ont leur propre contrainte de fonctionnement et technique hors de la parcelle. Cependant, la gestion globale du projet favorisera l'intégration de ces installations.

Collecte des déchets : Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte de la collecte dès le projet et d'anticiper l'insertion des équipements, nécessaires à cette collecte, dans le tissu urbain.

#### Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. L'ensemble des constructions est raccordé et doit être raccordé au réseau public.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles de cet article permettent de structurer les fronts bâtis par rapport à l'espace public et de s'adapter aux séquences bâties existantes en tenant compte, en même temps, des orientations d'aménagement et de programmation. De plus, la commune ne s'oppose pas à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Par conséquent, la règle est adaptée en fonction uniquement des rues des Ecoles et de l'Isère. Pour la rue des Ecoles, le retrait prend en compte la préservation de la zone humide ; pour la rue de l'Isère, l'implantation est fonction du gabarit de la voie et de la hauteur de la construction afin d'adapter le retrait à la typologie qui sera mise en place.

- Garantir une insertion adaptée à l'environnement bâti,
- Créer un cadre urbain pertinent.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement. La gestion globale du projet favorisera l'intégration de ces installations.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

L'implantation est gérée en fonction de la typologie de l'habitat pour prendre en compte son insertion dans un tissu urbain bâti. Comme la commune ne s'oppose pas à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles gèrent uniquement les limites extérieures de la zone. Le règlement se regarde comme si les zones d'urbanisation future étaient composées d'une seule parcelle.

La volonté de densifier le centre bourg doit également prendre en compte une insertion cohérente dans le tissu urbain existant. Par conséquent, le règlement propose une règle s'adaptant au gabarit de la construction. Le recul demandé est ainsi plus important pour les constructions les plus hautes.

- Intégration des futures typologies dans les formes urbaines actuelles,
- Densification favorisée de cette zone.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement. La gestion globale du projet favorisera l'intégration de ces installations.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Il est laissé la possibilité d'une implantation distante de 4 mètres à adapter en fonction des projets, des implantations sur parcelle et des formes bâties.

#### Emprise au sol des constructions (article 9)

Le RESI s'applique, la zone étant entièrement comprise en zone d'aléa.

Il est néanmoins précisé la taille des annexes, limitée à 15m<sup>2</sup>, afin de créer une implantation des constructions pertinente sur la parcelle mais aussi de préserver des emprises d'espaces verts permettant de gérer les eaux pluviales.

#### Hauteur des constructions (article 10)

Les hauteurs ont été déterminées d'une part en fonction de l'existant et d'autre part, de la volonté de diversifier les typologies du territoire concerné.

Le long de la rue des Ecoles = La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12,5 mètres.

- Possibilité offerte de densification et de diversification du tissu de La Buisse
- Capacité à utiliser des points hauts déjà existants dans le tissu (ex : collectif de La Marelle),
- Structuration d'un front bâti malgré le retrait lié à la préservation de la zone humide.

Le long du quartier du Pré Rambaud = La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8,5 mètres.

- Inscription d'une forme urbaine assurant une insertion dans le bâti existant,

Les annexes sont limitées à 4,50 mètres. L'objectif est de conserver la véritable fonction d'annexes. De plus, associé à l'emprise limitée à 15m<sup>2</sup>, il s'agit également de créer une implantation des constructions pertinente sur la parcelle mais aussi de préserver des emprises d'espaces verts permettant de gérer les eaux pluviales.

Ce règlement permet de répondre à l'objectif du PADD de diversifier les typologies bâties.

#### Aspect extérieur des constructions (article 11)

##### Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Respect des caractéristiques d'implantations existantes à proximité afin de créer une continuité urbaine cohérente,
- Prise en compte d'une topographie peu marquée.

##### Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ; ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes ou couleur de toitures.
- Préservation des formes bâties.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions.

##### Volumes, façades

La réglementation s'appuie sur des règles de base pour laisser la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines, propices également à des typologies d'habitat variées.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.

##### Toitures

Le règlement permet le maintien des toitures aux pentes et à la forme traditionnelle. Cependant, dans une logique de projet d'ensemble, il s'agit également de favoriser des typologies plus variées et des formes d'habitat mettant en œuvre des dispositifs liés aux énergies renouvelables ou des mesures en faveur des performances énergétiques et environnementales. C'est pourquoi d'autres formes de toit sont autorisées.

- Favoriser la mise en œuvre d'une densité de qualité,
- Prise en compte de mesures en faveur du développement durable,
- Garantir une insertion des constructions.

##### Clôtures

La zone AU s'inscrit dans un contexte de zone humide et d'enjeux environnementaux. Par conséquent, les clôtures doivent être composées de haies végétales.

- Favoriser la biodiversité au sein de la zone urbaine,
- Gérer les eaux pluviales et leur écoulement,
- Assurer une qualité urbaine.

##### Locaux techniques

L'objectif est l'insertion paysagère de ces éléments techniques, dans une recherche de qualité urbaine.

### Aires de stationnement (article 12)

Les normes proposées participent de l'ambition affichée dans le projet d'aménagement et de développement durable de limiter le recours au véhicule individuel pour les trajets quotidiens. Un équilibre est toutefois trouvé en permettant de disposer, dans la grande majorité des zones d'une place par logement au regard d'une desserte en transport en commun incomplète pour répondre à tous les besoins.

La voiture reste donc indispensable à La Buisse dans de très nombreux cas notamment pour les déplacements domicile-travail. Au regard de l'existence de transports en commun, le règlement limite le nombre de places imposé en fonction de la taille du logement individuel ou intermédiaire.

- 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de plancher de 80 m<sup>2</sup>,
- 2 places de stationnement à partir de logement d'une surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

La possibilité est laissée d'avoir une autre réflexion sur l'organisation du stationnement avec des aires communes.

### Le stationnement des deux roues

Les nouveaux projets, afin de permettre une alternative à la voiture, doivent aussi offrir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnement en faveur des modes doux. La réglementation s'appuie sur le schéma de secteur porté par le Pays Voironnais.

Cette règle permet de tenir de la surface de plancher et de la destination des constructions, permettant ainsi une adaptation aux réalités locales. Cette règle s'inscrit dans la volonté globale du PLU d'un développement prenant en compte les modes doux.

### Cas particuliers des constructions et installations nécessaires aux équipements ou au bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et au bureau, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité. A minima, il est demandé que 1,5% de surface de plancher soit dédié aux cycles.

### Espaces libres et plantations (article 13)

Le paysage est à créer et doit se faire en pensant à la gestion des eaux pluviales, à la biodiversité et à la qualité du cadre de vie. Afin de favoriser ces objectifs conformes au PADD, il est donc demandé :

- la réalisation d'espaces verts collectifs et le maintien d'espaces en pleine terre à la parcelle.
- la réalisation de haies végétales mixtes pour composer le paysage urbain et favoriser la biodiversité.

Ces règles permettent de prendre en compte :

- le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- le maintien d'un tissu vert, composante à part entière du paysage urbain.

### COS (article 14)

Le COS est fixé à 0,4 pour permettre une densification de la zone.

### Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, conformément au schéma de gestion des eaux pluviales. Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

Il est également demandé un traitement qualitatif et paysager des ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales afin de les intégrer correctement à l'espace urbain et d'en faire des outils de biodiversité.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Le règlement impose le raccordement aux réseaux existants à proximité.

### **2-2-2- Zones à vocation d'habitat - AU**

#### Les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2)

La zone AU est une zone où la mixité fonctionnelle est permise même si la destination principale est l'habitat. Cependant, la mixité fonctionnelle a pour but d'ouvrir le futur quartier sur les autres quartiers existants, de diversifier les activités et de privilégier les déplacements de courtes distances entre les différentes activités humaines, conformément au PADD.

**Dès lors les articles 1 et 2 de la zone** s'établissent en interdisant les occupations contraires à la définition de la zone :

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole, forestière, de l'hôtellerie, de l'industrie, d'entrepôt.
  - ⇒ La mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances, du trafic non adapté au gabarit des voies et peu propice à l'environnement habité ne sont pas acceptés.

**Afin d'atteindre des objectifs de mixité sociale**, la commune a mis en place une servitude au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme pour assurer la réalisation d'un programme de logements avec la réalisation de 25% de logements sociaux minimum.

De plus, les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux sont admises à condition de ne pas présenter de graves risques pour la salubrité publique et dans la limite d'une emprise maximale.

- ⇒ il s'agit de permettre la mixité des fonctions,
- ⇒ Ces activités ne doivent pas faire concurrence aux services et commerces du centre mais être complémentaires.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- ⇒ La qualité de La Buisse réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.

Des règles complémentaires en zone AU pour prendre en compte les aléas naturels.

#### Les conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries. Dans le cadre du projet d'ensemble, le dimensionnement des voies et les conditions de raccordement devront être observés d'un point de vue global en fonction des typologies mises en œuvre. Il s'agit donc d'adapter la voie au projet.

#### Les raccordements aux réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur sera correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation devront donc se raccorder.

Assainissement eaux usées : le réseau passe à proximité et sera étendu. Les constructions devront s'y raccorder, la condition étant une mise aux normes du système d'assainissement. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel.

Assainissement eaux pluviales : elles font l'objet d'une gestion sur site afin de ne pas saturer le réseau.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié.

Collecte des déchets : Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte de la collecte dès le projet et d'anticiper l'insertion des équipements, nécessaires à cette collecte, dans le tissu urbain.

#### Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. L'ensemble des constructions est raccordé et doit être raccordé au réseau public.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles de cet article permettront de structurer les fronts bâtis par rapport à l'espace public et de s'adapter à la fois aux séquences bâties existantes à proximité, aux tailles et à la configuration des parcelles ainsi qu'à l'ambition portée de préservation la qualité de la perspective urbaine.

En lien avec les orientations d'aménagement et de programmation, la règle L=H permet de répondre aux modalités d'implantation correspondant à un espace urbain.

- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu,
- Garantie d'une insertion adaptée à l'environnement bâti.
- Créer un cadre urbain pertinent.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

L'implantation est gérée en fonction de la hauteur de l'habitat pour prendre en compte son insertion dans un tissu urbain bâti. La commune ne s'oppose pas à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, d'autres règles seront possibles dans une logique de projet d'ensemble.

Par conséquent, le règlement propose une règle s'adaptant au gabarit de la construction. Le recul demandé est ainsi plus important pour les constructions les plus hautes.

- Intégration des futures typologies dans les formes urbaines actuelles,
- Densification maîtrisée de cette zone.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas règlementé au regard des hauteurs et des typologies projetées.

#### Emprise au sol des constructions (article 9)

Le RESI s'applique, la zone étant entièrement comprise en zone d'aléa.

Il est néanmoins précisé :

- la taille des annexes, limitée à 15m<sup>2</sup>, afin de créer une implantation des constructions pertinentes sur la parcelle mais aussi de préserver des emprises d'espaces verts permettant de gérer les eaux pluviales.
- L'emprise des habitations et annexes limitée à 40% de la parcelle afin de préserver un cadre paysager conformément aux orientations d'aménagement et de programmation avec des emprises d'espaces verts permettant de gérer les eaux pluviales.

#### Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur a été déterminée dans l'objectif de préserver la qualité de l'entrée de ville qui elle-même s'inscrit dans le grand paysage. Elle est donc limitée à 8,50 mètres au point le plus haut.

Les annexes sont limitées à 4,50 mètres. L'objectif est de conserver la véritable fonction d'annexes. De plus, associé à l'emprise limitée à 15m<sup>2</sup>, il s'agit également de créer une implantation des constructions pertinente sur la parcelle mais aussi de préserver des emprises d'espaces verts permettant de gérer les eaux pluviales.

Ce règlement permet de répondre à l'objectif du PADD de diversifier les typologies bâties.

#### Aspect extérieur des constructions (article 11)

##### Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Respect des caractéristiques des implantations existantes à proximité afin de créer une continuité urbaine cohérente,
- Prise en compte d'une topographie peu marquée.

### Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes ou couleur de toitures.
- Préservation des formes bâties.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions.

### Volumes, façades

La réglementation s'appuie sur des règles de base pour laisser la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines, propices également à des typologies d'habitat variées.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations et rénovations.
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.

### Toitures

Le règlement impose un toit à plusieurs pans et interdit les toits terrasses et 1 pan. La forme des toitures a été déterminée dans l'objectif de préserver la qualité de l'entrée de ville qui, elle-même, s'inscrit dans le grand paysage.

C'est également pourquoi la couleur des toits s'inspire de celle du centre bourg, de ton rouge vieilli ou brun, pour préserver la qualité de la perspective et l'insertion dans le bâti.

### Clôtures

La zone AU s'inscrit dans un contexte de zone humide et d'enjeux environnementaux. Par conséquent, les clôtures doivent être composées de haies végétales.

- Favoriser la biodiversité au sein de la zone urbaine,
- Gérer les eaux pluviales et leur écoulement,
- Assurer une qualité urbaine.

### Locaux techniques

L'objectif est l'insertion paysagère de ces éléments techniques, dans une recherche de qualité urbaine.

## Aires de stationnement (article 12)

Les normes proposées participent de l'ambition affichée dans le projet d'aménagement et de développement durable de limiter le recours au véhicule individuel pour les trajets quotidiens. Un équilibre est toutefois trouvé en permettant de disposer, dans la grande majorité des zones d'une place par logement au regard d'une desserte en transport en commun incomplète pour répondre à tous les besoins.

La voiture reste donc indispensable à La Buisse dans de très nombreux cas notamment pour les déplacements domicile-travail. Au regard du contexte avec notamment l'existence de transport en commun, le règlement limite le nombre de places imposé en fonction de la taille du logement individuel ou intermédiaire.

- 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de plancher de 80 m<sup>2</sup>,
- 2 places de stationnement à partir de logement d'une surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

La possibilité est laissée d'avoir une autre réflexion sur l'organisation du stationnement avec des aires communes.

### Le stationnement des deux roues

Les nouveaux projets, afin de permettre une alternative à la voiture doivent aussi offrir des équipements complémentaires pour les modes doux. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnement en faveur des modes doux. La réglementation s'appuie sur le schéma de secteur porté par le Pays Voironnais.

Cette règle permet de tenir de la surface de plancher et de la destination des constructions, permettant ainsi une adaptation aux réalités locales. Cette règle s'inscrit dans la volonté globale du PLU d'un développement prenant en compte les modes doux.

#### Cas particuliers des constructions et installations nécessaires aux équipements ou au bureau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et au bureau, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité. A minima, il est demandé que 1,5% de surface de plancher soit dédié aux cycles.

#### Espaces libres et plantations (article 13)

Le paysage est à créer et doit se faire en pensant à la gestion des eaux pluviales, à la biodiversité et à la qualité du cadre de vie. Afin de favoriser ces objectifs conformes au PADD, il est donc demandé :

- le maintien d'espaces verts en pleine terre sur la parcelle.
- la réalisation de haies végétales mixtes pour composer le paysage urbain et favoriser la biodiversité.

Ces règles permettent de prendre en compte :

- le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- le maintien d'un tissu vert, composante à part entière du paysage urbain.

#### COS (article 14)

Le COS n'est pas règlementé. Les orientations d'aménagement et de programmation, les articles du règlement de la zone participent à encadrer les possibilités de construire.

#### Performances énergétiques et environnementales (article 15)

Il est précisé les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, conformément au schéma de gestion des eaux pluviales. Conformément au PADD, le PLU tend à garantir une logique de développement durable.

#### Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Le règlement impose le raccordement aux réseaux existants à proximité.

### **3- LA ZONE AGRICOLE**

#### **3-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage**

Conformément à l'article R.123-4 et R.123-7 (extrait) du Code de l'Urbanisme :

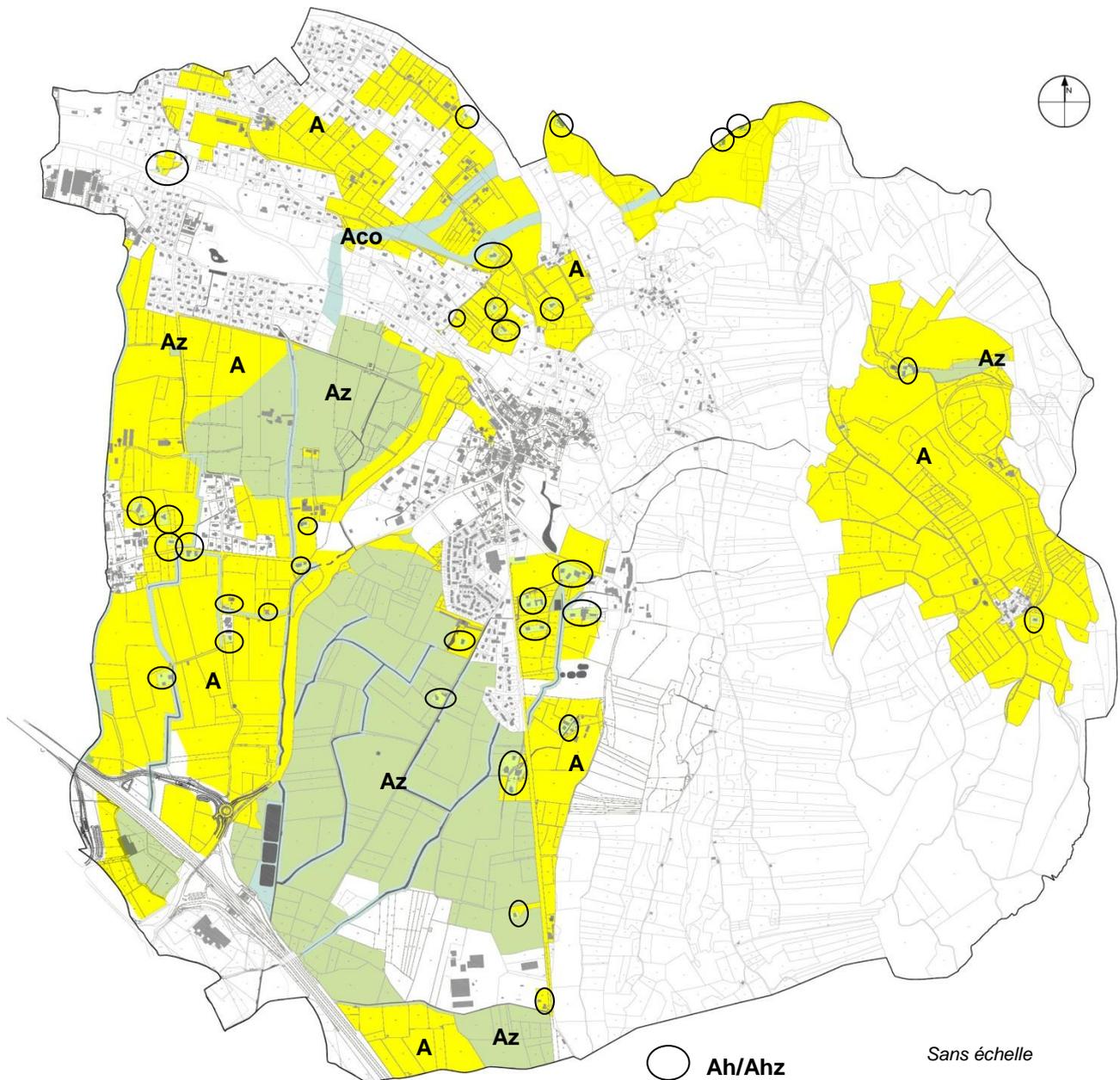
Sont classés en zone agricole (« A ») :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elles se divisent en 6 zones ou secteurs :

- La zone **A et le secteur Az** à vocation agricole et destinés uniquement à l'activité agricole.
- Les secteurs **Ah et Ahz** qui concernent des habitations isolées ou des groupements d'habitations qui ne sont pas liées à l'activité agricole.
- Le secteur **Aco et Acoz** de corridor biologique.

## La zone agricole A



Cette zone agricole se localise sur le plateau du Grand Ratz, au sud du bourg le long de la RD1075, dans la plaine, sur les coteaux de Champ Chabert/Monteuil/les Roches et sur le plateau du Gros Bois.

### **3-1-1- Plateau du Grand Ratz = zone agricole A et secteur Ah, Az**

#### **Zone A**

Le classement en zone agricole s'inscrit dans l'orientation du PADD de « préserver et pérenniser les espaces agricoles du plateau du Grand Ratz ».

La délimitation a été réalisée en tenant compte de la réelle occupation des sols afin de classer en zone A les espaces ayant une vocation principale agricole.

### **Secteur Ah**

Le hameau a été exclu de ce classement de par sa taille. Cependant, il a été limité à sa forme existante pour préserver l'espace agricole alentour. Les habitations détachées de la forme continue du hameau, et non liées à l'activité agricole, ont été classées en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées soit Ah.

Il s'agit de limiter la consommation de l'espace sur des secteurs éloignés des services et des équipements. De plus, le hameau du Grand Ratz connaît des difficultés d'alimentation en eau potable. L'évolution du plateau du Grand Ratz avec la disparition d'exploitations agricoles, a conduit à revoir le classement des bâtiments et à intégrer ou exclure des constructions de ces secteurs. La réelle occupation a donc été prise en compte pour définir ces secteurs.

#### Cossert de Gilles :

Les bâtiments ayant perdu leur vocation agricole sont classés en Ah ; Seul un bâtiment à l'ouest conserve cette vocation et bénéficie d'un classement en zone agricole. Il est lié à une activité agricole des coteaux de Champ Chabert.

Le secteur Ah est délimité en prenant en compte le bâti existant et en préservant les emprises agricoles exploitées.

#### Ecart - lieudit du Gros Mollard :

Ce secteur n'a plus de destination agricole, il est donc classé en secteur Ah en prenant en compte le bâti existant. Son périmètre est défini sans empiéter sur l'espace agricole cultivé.

#### Hameau du Grand Ratz – secteur Ah :

Un secteur Ah est créé au sud-est du hameau délimitant une construction qui n'est pas en continuité immédiate de l'espace bâti principal.

Ce zonage s'inscrit dans l'orientation du PADD de limiter le développement des hameaux.

#### Habitat isolé - lieudit Le Sabot :

Une habitation isolée est identifiée. Elle est délimitée dans sa forme existante. Ce zonage s'inscrit dans l'orientation du PADD de limiter le développement de ces poches d'habitat. Le secteur Ah est délimité en prenant en compte le bâti existant et en préservant les emprises agricoles exploitées.

### **Secteur Az**

Afin de prendre en compte les espaces remarquables et en lien avec l'inventaire AVENIR, une zone humide est délimitée et classée Az à l'est du Cossert de Gilles.

### **3-1-2- A l'est de la RD1075, des Thermes au site écologique du Pays Voironnais**

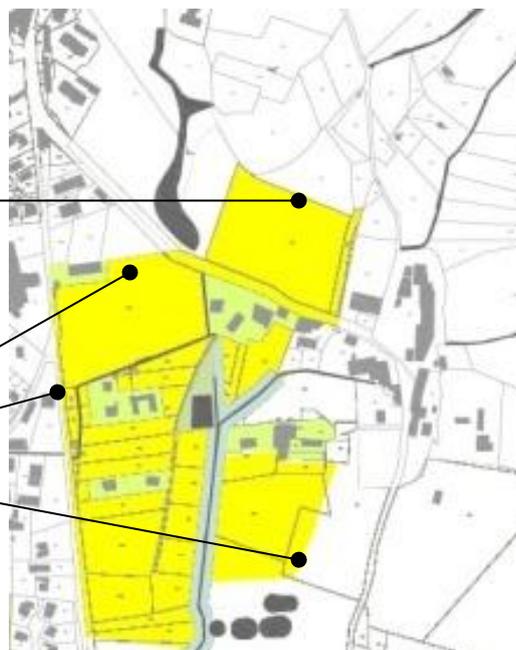
### **PARTIE NORD**

La délimitation de la zone agricole et de ces secteurs a dû tenir compte des enjeux paysagers, des habitats isolés non agricoles et de l'activité de la carrière.

**La zone A**

Délimitation liée aux enjeux environnementaux avec la zone humide des Thermes et son paysage associé.

Délimitation liée aux emprises urbaines à destination d’habitat, d’activité et d’exploitation de la carrière.



Cette zone se compose également de sous-secteurs : Ah, Aco et Az.

**Secteur Ah :**

Ces secteurs ont été délimités en fonction :

- Des terres exploitées,
- d’éléments physiques (voiries, cours d’eau),
- des projets de zone urbaine notamment d’activités et de services en réponse à la croissance attendue,
- de la limitation de la consommation foncière actée dans le PADD,
- des constructions existantes et des possibilités de construire des extensions et des annexes,
- de la maîtrise de l’urbanisation à proximité du site d’exploitation de la carrière, affichée dans le PADD.

**Secteurs Az et Aco :**

Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l’identification des zones humides « z » et des corridors biologiques « co ». Ces derniers sont délimités à 5 mètres de part et d’autre des cours d’eau, ce qui correspond à la prise en compte des berges et de la végétation associée.

Ils font l’objet de protection au travers du règlement écrit.

**PARTIE SUD**

**Zone A :**

La délimitation de la zone agricole et de ces secteurs a dû tenir compte des enjeux paysagers, des habitats isolés non agricoles et, de l’activité de la carrière.

Délimitation liée à l’emprise de la carrière

Délimitation liée à la prise en compte des boisements sur la falaise, classés en zone naturelle.



Cette zone se compose également de sous-secteurs : Ah et Aco.

**Secteur Ah :**

Ces secteurs ont été délimités en fonction :

- Des terres exploitées,
- d'éléments physiques (voiries, cours d'eau, falaise),
- de la limitation de la consommation foncière actée dans le PADD,
- des constructions existantes et des possibilités de construire des extensions et des annexes ainsi que des possibilités de réhabilitation.

**Secteur Aco :**

Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification des corridors biologiques « co ». Ces derniers sont délimités à 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, ce qui correspond à la prise en compte des berges et de la végétation associée.

Ils font l'objet de protection au travers du règlement écrit.

**3-1-3- La plaine agricole**

**ENTRE LA RD121 ET LA RD1075 :**

**Zone A et secteur Az :**

Presque la totalité de la zone agricole est indicée « z » pour son identification en zone humide.

Cette zone constitue un espace agricole fonctionnel, peu mité par l'habitat diffus. Son classement entre dans l'orientation du PADD de « préserver l'unité paysagère de la plaine agricole » et de « favoriser la préservation et le renforcement de l'activité agricole ».

Ces limites ont été fixées en fonction :

- de la réelle occupation des terres,
- de la présence d'activités,
- des enjeux environnementaux avec les zones humides et l'indice « z »,
- des projets de développement de la commune pour répondre à la croissance attendue et aux objectifs du SCOT.

Cette zone se compose également de sous-secteurs : Ah, Az et Aco.

**Secteur Ah :**

Ces secteurs ont été délimités en fonction :

- des terres exploitées,
- des constructions existantes et des possibilités de construire des extensions et des annexes,
- de la limitation de la consommation foncière actée dans le PADD.

Ils sont pleinement intégrés au caractère agricole. Aucune terre agricole n'est consommée.

**Secteurs Az et Aco :**

Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification des zones humides « z » et des corridors biologiques « co ». Ces derniers sont délimités à 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, ce qui correspond à la prise en compte des berges et de la végétation associée mais aussi à une distance de protection/préservation vis-à-vis du cours d'eau.

Ils font l'objet de protection au travers du règlement écrit.

**ENTRE LA RD121 ET LA ROUTE DU GAY :**

**Zone A :**

Cette zone constitue un espace agricole fonctionnel, peu mité par l'habitat diffus. Son classement entre dans l'orientation du PADD de « préserver l'unité paysagère de la plaine agricole » et de « favoriser la préservation et le renforcement de l'activité agricole ».

Ces limites ont été fixées en fonction :

- de la réelle occupation des terres, et de la présence d'exploitations agricoles,
- de la présence d'activités,
- des enjeux environnementaux avec les zones humides indicées « z », et les corridors biologiques indicés « co ».
- des projets de développement de la commune pour répondre à la croissance attendue et aux objectifs du SCOT.

Cette zone s'inscrit en continuité de l'espace agricole de Saint-Jean de Moirans, pour former une grande continuité agricole dans la plaine de l'Isère.

Cette zone se compose également de sous-secteurs : Ah, Az et Aco.

#### **Secteur Ah :**

Ces secteurs ont été délimités en fonction :

- des terres exploitées,
- des constructions existantes et des possibilités de construire des extensions et des annexes,
- de la limitation de la consommation foncière actée dans le PADD,
- de la présence d'activités à proximité immédiate,
- du passage des corridors.

Ils sont pleinement intégrés au caractère agricole. Aucune terre agricole n'est consommée.

#### **Secteurs Az et Aco :**

Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification des zones humides « z » et des corridors biologiques « co ». Le secteur Az occupe une petite emprise en limite communale. Il est d'ailleurs occupé par des bois et sa vocation agricole est secondaire.

Le secteur Aco est délimité à 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, ce qui correspond à la prise en compte des berges et de la végétation associée mais aussi à une distance de protection/préservation vis-à-vis du cours d'eau.

Ils font l'objet de protection au travers du règlement écrit.

### **ENTRE LA ROUTE DU GAY - LA RD121 ET LE CHEMIN DE L'EYGALIERE :**

#### **Zone A :**

Cette zone constitue un espace agricole fonctionnel, avec un mitage de l'habitat lié à la fin d'activité agricole voire à l'abandon des bâtiments agricoles. Son classement entre dans l'orientation du PADD de « préserver l'unité paysagère de la plaine agricole » et de « favoriser la préservation et le renforcement de l'activité agricole ».

Ces limites ont été fixées en fonction :

- de la réelle occupation des terres, et de la présence d'exploitations agricoles,
- de l'espace bâti du hameau du Gay,
- des enjeux environnementaux avec les zones humides indicées « z », et les corridors biologiques indicés « co ».

Sur cette zone, il n'est pas prévu de consommation de terres agricoles pour le développement futur de la commune à court terme.

Cette zone s'inscrit en continuité de l'espace agricole de Saint-Jean de Moirans, pour former une grande continuité agricole dans la plaine de l'Isère.

Cette zone se compose également de sous-secteurs : Ah, Az et Aco.

#### **Secteur Ah :**

Ces secteurs ont été délimités en fonction :

- des terres exploitées,
- des constructions existantes et de la fin de l'activité agricole, des possibilités de construire des extensions et des annexes,
- de la limitation de la consommation foncière actée dans le PADD,
- du passage des corridors.

Ils sont pleinement intégrés au caractère agricole.

**Secteurs Az et Aco :**

Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification des zones humides « z » et des corridors biologiques « co ». Le secteur Az occupe une petite emprise sur la route de la Carle. Il est d'ailleurs occupé par des bois et sa vocation agricole est secondaire.

Le secteur Aco est délimité à 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, ce qui correspond à la prise en compte des berges et de la végétation associée mais aussi à une distance de protection/préservation vis-à-vis du cours d'eau.

Ils font l'objet de protection au travers du règlement écrit.

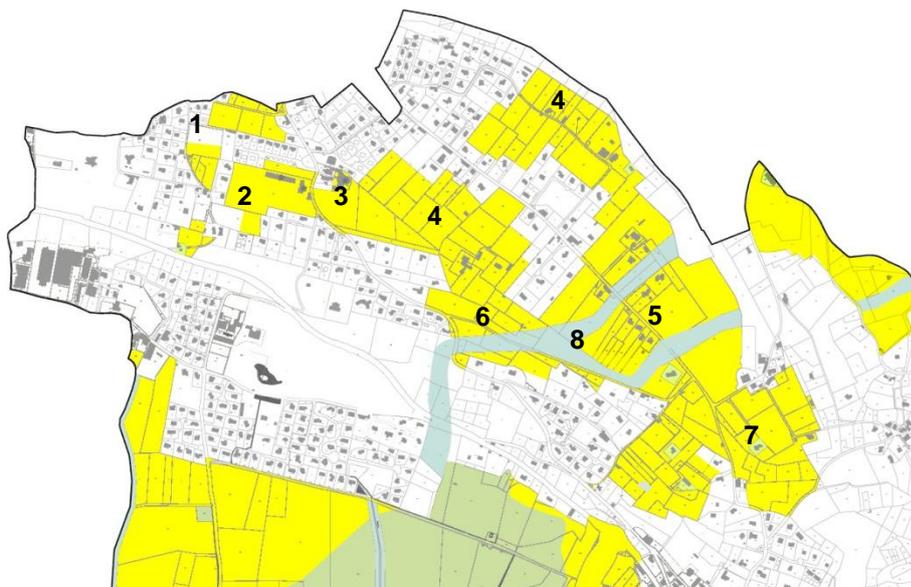
**3-1-4- Coteaux de Champ Chabert/Monteuil et plateau du Gros Bois****Zone A :**

Cette zone constitue un espace agricole rattrapé par l'urbanisation et l'habitat, avec un mitage de l'espace agricole important.

La délimitation de la zone agricole entre dans l'orientation du PADD de « préserver les terres agricoles au sein de l'espace d'habitat diffus du Gros Bois, des coteaux de Champ Chabert/Monteuil et des Roches ». De plus, cette zone est identifiée dans le diagnostic agricole comme un espace spécifique pour le pâturage.

Ces limites ont été fixées en fonction :

- de la réelle occupation des terres, et de la présence d'exploitations agricoles,
- de la volonté de préserver la composition paysagère spécifique faite d'alternance de coupures vertes (agricoles ou naturelles) et de poches d'habitat.
- des enjeux environnementaux avec les corridors biologiques indicés « co ».



**1-** Maintien de la présence agricole et boisée, comme composante à part entière du paysage. De plus, une partie de ce secteur relève d'un espace boisé classé et d'une identification au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme pour son rôle dans la biodiversité.

**2-** Le classement de ce site en zone agricole correspond à la présence d'une activité agricole, classée ICPE. Il s'agit également de prendre en compte le caractère agricole des terres et de les préserver de l'urbanisation. Les constructions isolées sont donc classées en Ah.

**3-** Le classement de ce site en zone agricole correspond à la présence d'une activité agricole et aux terres associées à l'exploitation.

**4-** Maintien d'un ensemble agricole et semi-agricole avec l'objectif de préserver les terres agricoles ou au caractère agricole au sein de l'espace d'habitat diffus du Gros Bois. Pour atteindre cet objectif, plusieurs choix ont été opérés :

- une limitation de la diffusion de l'habitat,
- une identification en lien avec le diagnostic agricole
- un classement en secteur Ah de l'habitat isolé des continuités bâties.

5- Ce secteur fait l'objet d'un mitage plus important avec un ensemble agricole plus découpé. Cependant, le caractère agricole est primordial comme composante de la trame verte de la commune en lien notamment avec la présence d'un corridor biologique. L'espace agricole permet de conserver les ouvertures nécessaires aux déplacements de la faune.

6- Cette zone agricole sur la ligne de crête participe à la qualité paysagère du coteau et la qualité des perspectives, notamment depuis la plaine. Cet espace présente un rôle important pour le pâturage. L'activité agricole assure l'entretien de ces parcelles.

7- Ce secteur est davantage marqué par la topographie. Il constitue une véritable coupure verte entre l'espace urbain principal et le plateau du Gros Bois, évitant ainsi un développement urbain linéaire.

Cette zone a été délimitée en fonction :

- Du caractère agricole,
- De la limite de la zone urbaine,
- De la limite des boisements.

Cette zone se compose également de sous-secteurs : Ah et Aco.

#### **Secteur Ah :**

Ces secteurs ont été délimités en fonction :

- des terres exploitées,
- des constructions existantes, des possibilités de construire des extensions et des annexes,
- de la limitation de la consommation foncière actée dans le PADD,
- du passage des corridors.

#### **Secteur Aco (n°8 sur la carte ci-dessus) :**

Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification des corridors biologiques « co ».

Le secteur Aco est délimité en fonction :

- de la présence de haies qui jouent un rôle important dans le passage de la faune,
- d'un relevé de terrain qui identifie un couloir de passage.

### **3-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement**

La nomenclature retenue permet une hiérarchisation des zones agricoles à la fois en fonction de leur intérêt agronomique, de leur vocation écologique et de leurs usages. Elle permet d'identifier les secteurs à préserver en raison de leur fort intérêt écologique comme les corridors biologiques.

#### **Occupations interdites et occupations admises sous conditions (article 1 et 2)**

Dans le plan local d'urbanisme, la zone A vise à favoriser le maintien et le renforcement de l'activité agricole. Par conséquent, à l'exception des activités admises sous conditions décrites ci-dessous, toutes les autres activités sont interdites :

#### **Occupations interdites et occupations admises sous conditions (articles 1 et 2)**

- En zone A et secteur Az : Les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole, d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif et d'être nécessaire à la restauration des continuités écologiques.  
⇒ L'objectif est de préserver l'activité agricole mais aussi de répondre à la préservation de l'environnement, acté dans le PADD.
- En Aco et Acoz, l'objectif est de préserver les qualités environnementales tout en prenant en compte l'activité agricole. Par conséquent les constructions ne sont pas autorisées mais le secteur admet les abris pour animaux (à condition d'être fermés sur 3 côtés maximum), les ouvrages et installations liés à la mise en valeur de la zone agricole, les ouvrages et installations nécessaires à condition d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.  
⇒ L'objectif de préserver l'activité agricole est associé à la présence des corridors pour permettre le maintien des deux caractéristiques.

- En secteur Ah et Ahz : ces secteurs n'ont plus de vocation agricole. Ils prennent en compte des constructions existantes. Dans une logique de maîtrise de la consommation foncière et de préservation des terres agricoles, les possibilités de construire sont limitées à l'extension des constructions existantes (à condition que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics), aux constructions annexes isolées des habitations existantes (sous condition de hauteur et de surface).

Le changement de destination des constructions est possible à condition de s'inscrire dans le volume existant. Il s'agit de permettre le maintien des volumes existants sans créer de nouvelle consommation d'espaces.

- Dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs, les affouillements et exhaussements de sols sont admis sous conditions liées au caractère agricole de la zone et au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- Des règles complémentaires sont édictées pour prendre en compte les aléas naturels, le PPRI et le passage de canalisation souterraine de transport de gaz

#### Conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.

#### Les raccordements aux réseaux (article 4)

*Eau potable* : le raccordement est obligatoire uniquement si la construction le nécessite. Cependant, pour permettre l'installation d'exploitations agricoles, parfois éloignées de tous réseaux, le règlement autorise la mise en place d'installations propres. Cette autorisation entre dans la volonté de préserver l'activité agricole.

*Assainissement* : en fonction de la localisation à proximité ou non du réseau collectif, la construction doit soit se raccorder soit mettre en place un dispositif autonome. La gestion de l'assainissement évite les rejets non maîtrisés dans le milieu naturel.

*Eaux pluviales* : les eaux pluviales doivent faire l'objet d'équipements propres et d'une gestion à la parcelle.

#### Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles.  
La surface devra être adaptée à la filière d'assainissement choisie.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles d'implantation sont fixées en fonction du type de voies et de la destination de la zone.

Pour préserver l'ouverture paysagère le long de la RD1075, un recul minimum est demandé. Le long des autres voies, la distance est fonction de la hauteur et du gabarit de la voie ce qui permet une adaptation à chaque contexte.

Les ouvrages techniques, les services publics, ayant leur propre contrainte de fonctionnement, une implantation différente est admise pour assurer leur fonctionnement.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

En zone agricole hors secteur Ah :

Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée selon la règle  $L=H/2$  : ces implantations permettent une adaptation selon le besoin de fonctionnalité de l'activité agricole.

En secteur Ah et Ahz : les implantations sont fonction de la zone limitrophe. L'objectif est d'éviter des implantations contraignantes pour l'exploitation agricole. Aussi le long de la zone A, un recul minimal est demandé pour maintenir une pratique agricole aisée.

En limite avec d'autres zones ou secteurs, les implantations peuvent se réaliser :

- sur limite en fonction de leur hauteur. Cette règle permet de gérer l'intégration vis-à-vis de constructions existantes.
- En retrait avec  $H/2$  minimum : au regard du type de constructions autorisées soit uniquement des extensions et des annexes, ce recul permet de gérer l'intégration vis-à-vis de constructions existantes.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cet article n'est pas règlementé de par la configuration des zones dont l'emprise est très limitée pour les secteurs Ah, Ahz. Cette règle ne se justifie pas pour les autres zones et secteurs de par leur destination et/ou leurs propres contraintes techniques.

### Emprise au sol des constructions (article 9)

Hors activité agricole, la surface maximale d'emprise au sol des constructions annexes par rapport à la surface de l'unité foncière est de 20% (à l'exception des annexes isolées et du changement de destination). Il s'agit de contrôler le développement de ces secteurs pour ne pas générer de contrainte à l'activité agricole limitrophe. Dans les secteurs de risque, le RESI s'applique pour assurer la prise en compte des risques.

En secteur de corridor, l'emprise est limitée pour préserver le caractère de continuum de ces espaces.

### Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 12 mètres mesurés au faîtage ou à l'acrotère. Cette hauteur s'inscrit dans l'existant. Néanmoins, pour les silos elle est portée à 15 mètres afin de répondre aux contraintes techniques.

En zone Ah, Ahz : La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4,5 mètres mesurés au faîtage. Il s'agit par la hauteur de préserver la qualité des paysages et de s'inscrire dans les formes existantes. De plus, les extensions sont autorisées jusqu'à la hauteur de la construction existante pour prendre en compte les situations variées.

En secteur de corridor : la hauteur est limitée à 7 mètres pour répondre à la destination de la zone et à l'occupation autorisée.

### Aspect extérieur des constructions (article 11) pour la zone agricole et ses secteurs Az, Aco, Acoz

#### Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Respect des caractéristiques d'implantation existantes,
- Insertion des constructions dans le paysage.

#### Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est règlementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes et couleur de toitures.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions.

#### Volumes, façades

La réglementation s'appuie sur des caractéristiques existantes et les contraintes propres à l'activité pour proposer un règlement adapté qui répond à l'usage de la zone tout en favorisant l'insertion des bâtiments.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents,
- Favoriser l'insertion paysagère

#### Toitures

La forme des toitures a été déterminée dans l'objectif de préserver la qualité de la plaine qui elle-même s'inscrit dans le grand paysage. Les bâtiments existants présentent une homogénéité de toitures qu'il convient de préserver. Le règlement impose un toit à plusieurs pans et interdit les toits terrasses et 1 pan (sauf pour les ouvrages techniques).

C'est également pourquoi la couleur des toits s'inspire de celle existante, de ton rouge à brun, pour préserver la qualité de la perspective.

#### Clôtures

La zone A s'inscrit dans un paysage ouvert avec très peu de clôtures. La règle est la perméabilité notamment pour prendre en compte les corridors et le déplacement de la faune.

Aspect extérieur des constructions (article 11) pour les secteurs Ah et AhzAdaptation au sol : idem zone AConstructions bois : idem zone AVolumes, façades, toitures

La réglementation s'appuie sur des règles correspondant à une architecture existante pour assurer des extensions cohérentes.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations et rénovations.
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.

Clôtures : idem zone AAires de stationnement (article 12)

Au regard du contexte des constructions dans l'espace agricole et de l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions à destination de logements, aucune norme n'est affichée.

Espaces libres et plantations (article 13)

Le paysage existe au travers des bois, des haies, ... et le règlement doit conforter cette qualité paysagère.

C'est pourquoi est demandé :

- la réalisation de haies végétales mixtes pour composer le paysage urbain et favoriser la biodiversité,
- le maintien des plantations existantes,
- un recul des éléments boisés de 5 mètres correspondant à un houppier de grands arbres.

A ces règles s'ajoute la protection d'éléments de paysage (article L.123-1-5, 7°) pour préserver les caractéristiques des unités paysagères.

COS (article 14)

Le COS n'est pas réglementé. Les autres articles du règlement gèrent les conditions d'implantation et les possibilités de construire.

Performances énergétiques et environnementales (article 15)Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Ces articles ne sont pas réglementés

**4- LA ZONE NATURELLE****4-1 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du zonage**

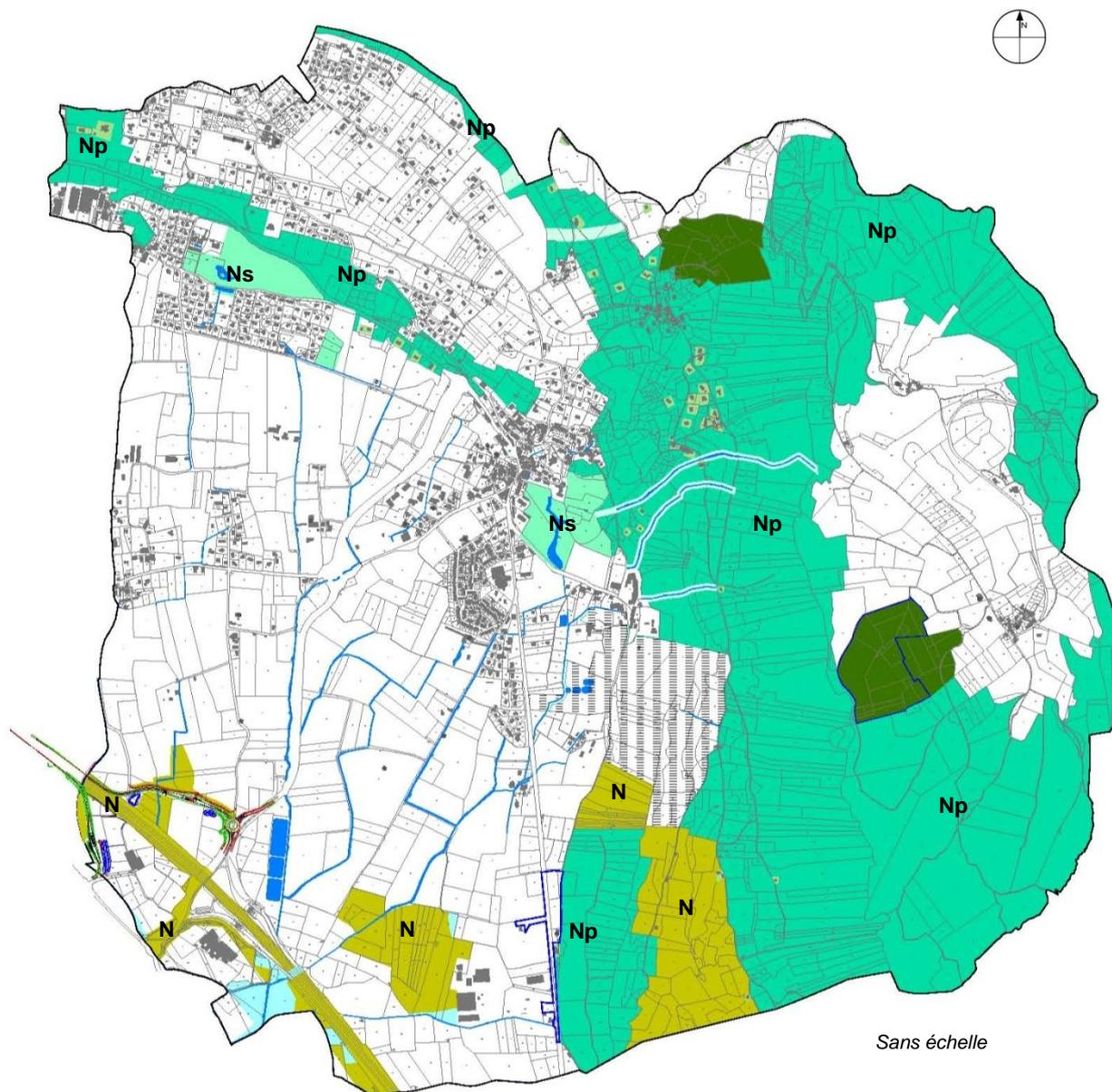
Conformément à l'article R.123-4 et R.123-8 (Extrait) du Code de l'Urbanisme, sont classés :

-En zone naturelle et forestière (« N ») : les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- a) de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- b) de l'existence d'une exploitation forestière,
- c) de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



La zone N comprend 11 zones ou secteurs :

- **La zone N**, identifiant des espaces naturels sans valeur paysagère spécifique, mais n'ayant pas non plus de caractère agricole.
- **La zone Nz**, identifiant des espaces naturels en zone humide.
- Le **secteur Nh**, identifiant des groupements isolés d'habitations,
- Les **secteurs Npe, Npr et Npi**, relatifs aux périmètres de protection de captages.
- Le **secteur Ns**, formé d'une zone humide et d'une composition paysagère particulière,
- Le **secteur Nco**, de corridor biologique.
- Les **secteurs Nk1 et Nk2**, correspondant à des emprises liées à l'activité de la carrière,
- Le **secteur Np**, de qualité paysagère à préserver.

#### **4-1-1- La zone N**

Elle se localise sur des secteurs où les enjeux paysagers et environnementaux sont faibles. Toutefois les contextes sont très différents :

- Sur le site de l'ancienne décharge : il s'agit d'un espace enherbé mais où la valorisation est complexe puisque le site est une installation classée. Sa délimitation correspond à l'emprise réelle du site.
- Sur la Tençon : il s'agit d'un espace ouvert par l'agriculture composé de clairières, mais avec une empreinte naturelle encore présente. Le classement en N relève de son caractère semi-agricole et de l'orientation du PADD de « préserver et pérenniser les espaces agricoles de la Tençon ». La zone N permet l'implantation de bâtiments agricoles.  
Son emprise correspond au site mixte clairières - boisements.
- Au sud de la carrière : il s'agit d'un espace de qualité paysagère faible marqué par un réseau de chemins lié à l'activité de la carrière. Il est délimité au nord et à l'est par la carrière, au sud par des boisements et à l'ouest par l'espace agricole.
- Autour de Centr'Alp : il s'agit d'espaces verts qui seront créés dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités. Leur emprise a été reprise du PAZ mais adaptée aux nouvelles données telles que les zones humides ou la relocalisation du centre équestre du Troubadour.
- Autour du nouvel échangeur autoroutier : cet espace va être reconfiguré par les travaux de l'échangeur et passer d'une vocation agricole à un caractère naturel (création d'espaces verts de compensation du fait de l'impact du projet sur la zone humide).

Au sein de cette zone N, quelques espaces boisés classés sont identifiés afin de maintenir la végétation en place et de renforcer la qualité paysagère de ces sites.

#### **4-1-2- Le secteur Np**

Le secteur Np identifie des sites où le paysage joue un rôle fort :

- Sur la falaise : localisé sur un espace marqué par la topographie, le secteur Np et ses boisements :
  - jouent un rôle d'arrière-plan paysager : ils participent à la qualité des sites et des paysages.
  - présentent un intérêt écologique : ils composent des espaces de protection, de repos et de déplacements pour la faune. Ils participent à la biodiversité sur la commune.  
Ils garantissent également le maintien des terres en place vu la topographie.

Au regard de leur intérêt sur la commune, ils bénéficient également d'une protection au titre des espaces boisés classés.

Conformément au PADD, l'intégrité de ce boisement est préservée par une urbanisation stoppée sur le versant.

- Sur le plateau du Grand Ratz : il s'agit de préserver le caractère de moyenne montagne ainsi que les boisements. Ces boisements assurent un rôle de diversité du paysage d'un point de vue esthétique et écologique.

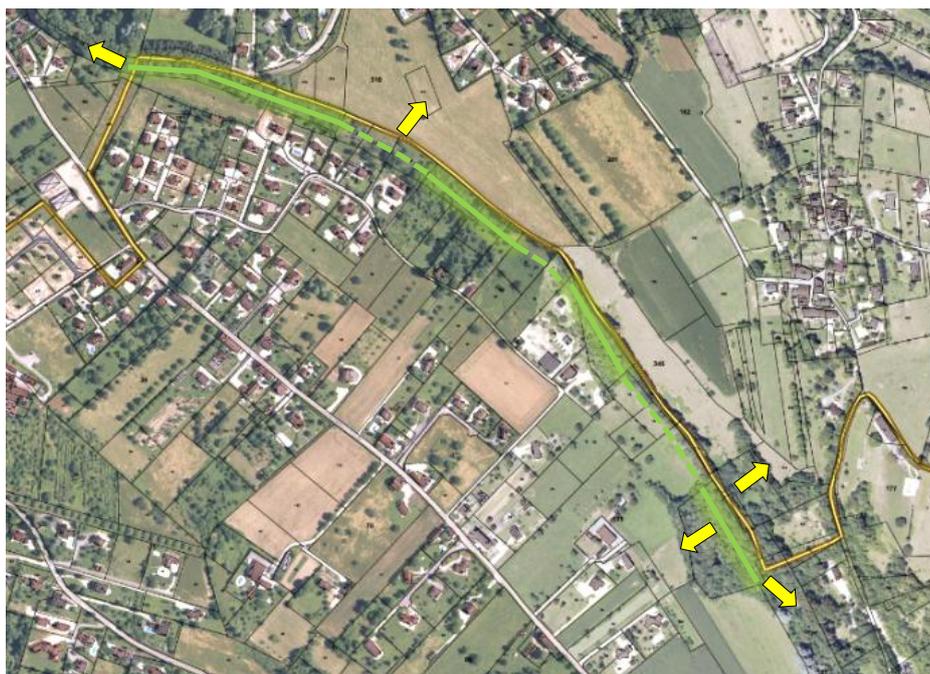
Au regard de leur intérêt sur la commune, ils bénéficient également d'une protection au titre des espaces boisés classés.

Le secteur est délimité en fonction de l'occupation réelle des sols par les boisements.

- Au nord du Gros Bois : ce secteur Np est également un continuum forestier à préserver. Il a donc une double vocation :
  - Il joue un rôle d'arrière-plan paysager : il participe à la qualité des sites et des paysages.
  - Il présente un intérêt écologique : il compose des espaces de protection, de repos et de déplacements pour la faune. Ceux-ci se prolongent sur Coublevie au travers des espaces agricoles et naturels. Ils participent à la biodiversité sur la commune.  
Ils garantissent également le maintien des terres en place sur un espace légèrement en pente.

Ce secteur Np est ponctué de boisements. Les espaces non bâtis assurent le lien entre ces boisements.

Sa délimitation tient compte des limites de l'urbanisation et des boisements existants pour former une épaisseur pertinente.



Un corridor qui trouve une continuité par les espaces agricoles et naturels



Une alternance d'espaces boisés et d'espaces non bâtis qui assure la continuité du corridor.

- De part et d'autre de la RD1075 :

La zone Np prend en compte :

- Des boisements existants et s'inscrit dans l'orientation du PADD de maintenir et préserver la rive arborée de la RD1075. Pour appuyer cette préservation, des espaces boisés classés sont apposés. Ces boisements apportent une forte qualité paysagère. Pour certaines parcelles marquées par la pente, ils assurent aussi le maintien des terres en place.
- Des parcs liés à des propriétés identifiées au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme. Leur identification correspond à leur caractère d'espaces naturels.

**4-1-3- Le secteur Ns**

Ce secteur correspond à des sites de très forte qualité paysagère associant zone humide et boisements ou réseau de haies. Leur classement correspond à la volonté de prendre en compte les enjeux environnementaux.

Leur identification relève :

- d'une préservation de la biodiversité,
- d'une prise en compte de leur rôle dans la gestion et rétention des eaux pluviales.

Selon l'article R.123-8, le classement relève de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue historique et écologique.

- Parc du château de Monteynard : sa délimitation s'appuie sur l'occupation des sols à la fois de la zone humide et du parc ; les deux formant un système interdépendant. Les bâtiments ont été exclus car ils ont une destination d'habitat en cours ou projetée (en attente de réhabilitation). La zone Ns va au-delà du parc pour prendre en compte une autre zone humide au sud, qui assure un rôle de rétention.
- Parc des Thermes : sa délimitation s'appuie sur l'occupation réelle des sols. Aussi sont exclues la zone urbaine limitrophe et la zone agricole exploitée. De plus, cette zone est en lien direct avec le corridor aquatique descendant de la falaise. Elle répond donc à un enjeu important dans la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

#### **4-1-4- Le secteur Nco**

Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification des corridors biologiques « co ». Selon l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, le classement relève de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue historique et écologique.

Ce secteur renferme une richesse faunistique et floristique qui constitue une entité spécifique sur la commune et qui fait partie d'un système plus vaste.

Ce secteur constitue aussi une trame verte par l'épaisseur de la végétation présente et une trame bleue avec la rivière.

Sur la falaise notamment à l'est des Thermes : le secteur Nco est délimité de part et d'autre des cours d'eau sur une largeur de 5 mètres permettant de prendre en compte la végétation associée.

A l'est du Gros Bois, les secteurs Nco sont identifiés en zone de boisements et assurent le lien avec les secteurs de corridor de la zone A.

#### **4-1-5- Les secteurs Npe, Npr et Npi**

Ces secteurs autour des périmètres de captage, sont intégrés aux secteurs Np. Ils se définissent par la qualité des sites, milieux et espaces naturels et des paysages.

Leur délimitation permet une réglementation adaptée à leur vocation.

#### **4-1-6- Les secteurs NK1 et Nk2**

Ces secteurs ont été délimités en fonction de l'occupation actuelle des terres par les installations liées au fonctionnement de la carrière. Leur périmètre a été affiné conduisant à la définition de 2 secteurs pour des destinations adaptées. Le secteur Nk1 correspond au périmètre autorisé par l'arrêté préfectoral n°2004-1286 du 11 février 2004.

Le secteur Nk2 a été délimité en fonction de l'occupation réelle des terres et des projets notamment d'accès au site.

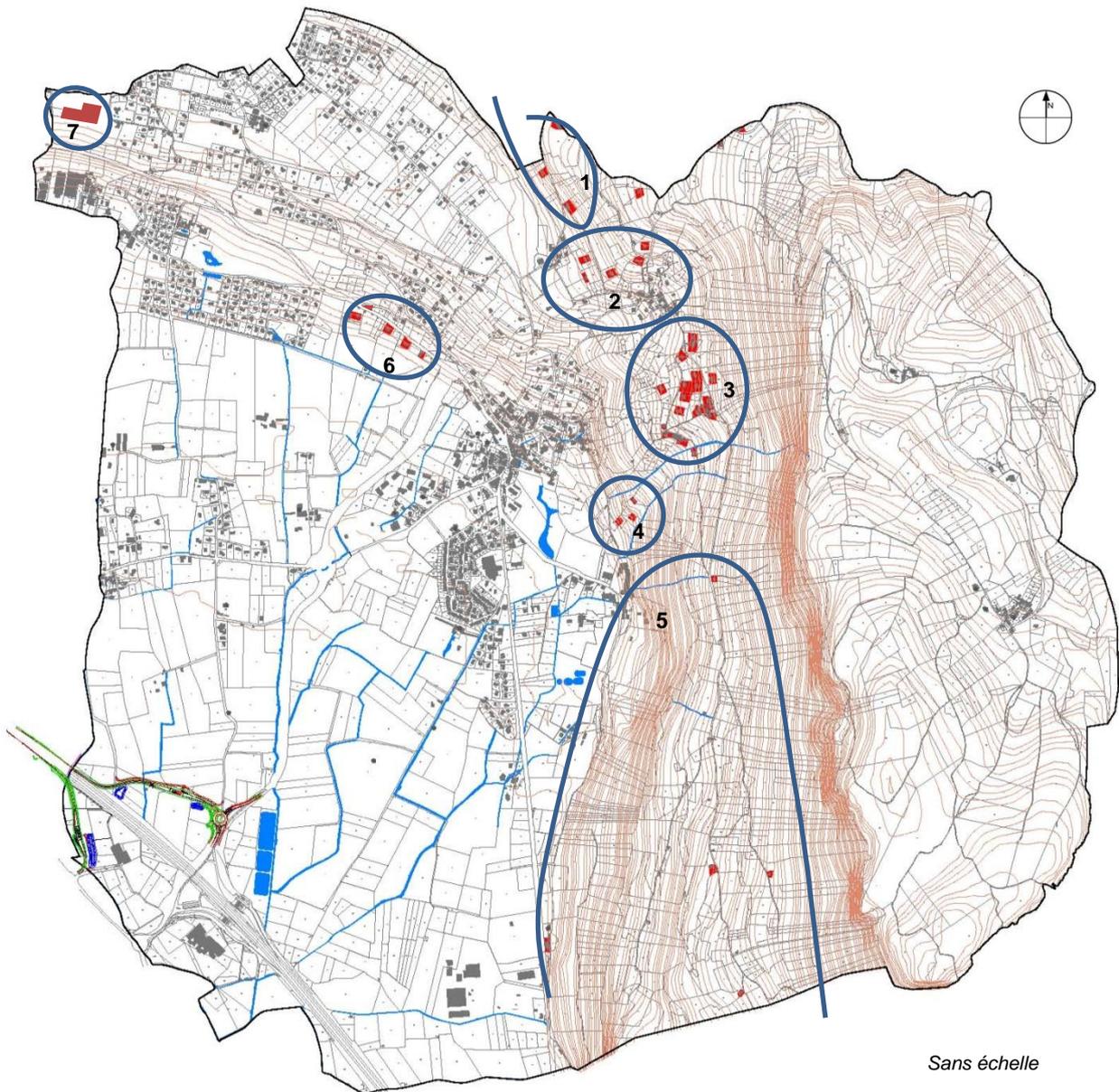
Selon l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, le classement relève de leur caractère d'espaces naturels.

#### **4-1-7- Le secteur Nh**

Il se rencontre à plusieurs endroits du territoire. Ce secteur prend en compte les constructions existantes « isolées ».

Les possibilités de constructibilité sont limitées volontairement pour ne pas porter atteinte à l'environnement dans lequel ils s'insèrent et de manière à maintenir le tissu bâti aéré correspondant à la dominante de la zone.

Les articles 2, 5, 6, 7, 9 et 10 du règlement permettent ainsi d'encadrer les possibilités de création et d'extension, la densité, l'implantation et la hauteur.



- 1- en limite communale nord, sur la falaise : ces poches d'habitat sont détachées d'un ensemble bâti constitué. Une partie d'entre elles s'insère au sein de boisements protégés. Conformément au PADD, l'urbanisation est maîtrisée hors de l'espace urbain principal.
- 2- autour du hameau des Combes : ces habitations ne sont pas en continuité de l'espace bâti formé par le hameau. Dans le respect des objectifs du PADD de maîtriser le développement et la consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles, ces habitations sont classées en secteur Nh.
- 3- Le Batier : ces constructions ne se rattachent à aucun ensemble bâti constitué. De plus, elles se situent presque en totalité en zones inconstructibles d'aléa fort. Dans le respect du PADD, le zonage en secteur Nh permet de préserver le paysage boisé, les espaces naturels remarquables et de modérer la consommation de l'espace.
- 4- Chemin de la cascade
- 5- et partie sud de la falaise : ces poches d'habitat s'insèrent au sein de boisements protégés. Conformément au PADD, l'urbanisation est maîtrisée hors de l'espace urbain principal.
- 6- Le long de la RD1075 : la nouvelle définition des objectifs d'organisation du territoire et de maîtrise du développement, associée à la préservation des espaces agricoles et naturels ont conduit à stopper l'extension urbaine sur ce secteur. Les constructions existantes ont donc été classées en secteur Nh.

7- Cette construction n'est pas en continuité d'un ensemble bâti constitué. Elle s'insère dans un parc arboré, elle est donc classée en Nh.

Pour l'ensemble des secteurs, ce classement relève de leur intégration dans un espace à caractère naturel voire dans des espaces marqués par la qualité des sites, milieux et espaces naturels et des paysages.

#### **4-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement**

La nomenclature retenue permet une hiérarchisation des zones naturelles en fonction de leur vocation écologique et en fonction de leurs usages. Elle permet d'identifier, d'une part les secteurs à préserver en raison de leur fort intérêt écologique (parc des Thermes, corridor, ...) et, d'autre part les secteurs qui assurent une transition entre activités humaines et nature.

Ainsi, pour un certain nombre de ces zones, ce sont des documents supérieurs au plan local d'urbanisme qui déterminent les zonages et leurs prescriptions : le plan local d'urbanisme se trouve parfois être le document d'identification et d'application territoriales et parcellaires de ces documents supérieurs.

##### Occupations interdites et occupations admises sous conditions (article 1 et 2)

Dans le plan local d'urbanisme, la zone N vise à protéger les espaces naturels. Elle prend également en compte des vocations différentes en son sein.

Par conséquent, à l'exception des activités admises sous conditions et décrites ci-dessous, toutes les autres activités sont interdites :

##### **Occupations interdites et occupations admises sous conditions (article 1 et 2)**

- **En N**, sont admises les occupations et utilisations suivantes aux conditions précisées :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, à l'activité autoroutière et aux équipements collectifs et réseaux publics.
  - Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions, pour satisfaire aux exigences d'une part de protection du paysage et répondre, entre autres, aux besoins d'aménagement de l'espace agricole et aux travaux hydrauliques.

>le projet de PLU se veut impacter le moins possible la zone N et limiter les interventions. En lien avec le PADD, la commune poursuit la préservation de ces espaces naturels.

- **En Nz**, sont admises les occupations et utilisations suivantes aux conditions précisées :
  - Les ouvrages et installations nécessaires aux réseaux, avec la nécessité du maintien des continuités écologiques ; les constructions sont interdites car peu compatibles avec la vocation de la zone.
  - Sont également admis certains ouvrages nécessaires au fonctionnement du site.

- **En Nh**, sont admis :
  - Le confortement, les modifications et les extensions des constructions existantes sous condition de non renforcement des voies et réseaux publics, et d'emprise.
  - Les constructions annexes isolées de la construction principale sous condition de hauteur et d'emprise. Ces limitations permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'intégration paysagère de ces constructions isolées du bâti principal.
  - Le changement de destination pour permettre le maintien de bâti traditionnel.

>l'existant est pris en compte mais en limitant les interventions possibles. Il s'agit aussi de maîtriser le développement de ces secteurs, contraire au principe d'une urbanisation maîtrisée. Ceci permet aussi de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser le maintien du caractère naturel.

- **En Ns et Nco**, sont admis :
  - les installations nécessaires à la protection des milieux et des espèces, à la bonne gestion de la zone humide et des travaux d'entretien. Sont également admis les affouillements et les exhaussements de sol strictement nécessaires aux travaux hydrauliques, et à l'alimentation en eau potable.

>le projet de PLU se veut impacter le moins possible les secteurs Ns et Nco qui s'inscrivent comme des espaces remarquables à préserver. Il s'agit donc de limiter les interventions.

>Les possibilités d'aménagement correspondent aux besoins du secteur et à la volonté de préservation et de mise en valeur.

▪ **En Np**, sont admis :

- les installations et aménagements nécessaires à la protection et la mise en valeur du paysage, les travaux d'accompagnement des voiries existantes (fossés, ...), les affouillements et exhaussements sous condition.

Les abris pour animaux fermés sur 3 côtés maximum sont autorisés pour prendre en compte les besoins liés à l'activité agricole, la zone A et le secteur Np étant limitrophes.

>le projet de PLU se veut impacter le moins possible le secteur Np qui s'inscrit comme à préserver. Il s'agit donc de limiter les interventions. En lien avec le PADD, la commune poursuit la préservation de ces espaces naturels.

>Les possibilités d'aménagement correspondent aux stricts besoins du secteur afin d'assurer sa pérennité.

- **En Npe, Npr, Npi**, sont admis uniquement les constructions et aménagements directement nécessaires à l'exploitation et protection des captages.

>les possibilités d'aménagement doivent être ciblées et correspondre à la vocation désirée de la zone.

- **En Nk1 et Nk2**, sont admis uniquement les constructions et aménagements répondant au fonctionnement de la carrière.

>les possibilités d'aménagement doivent être ciblées et correspondre à la vocation désirée de la zone pour préserver son fonctionnement et ses possibilités d'aménagement.

Des règles complémentaires sont rédigées pour prendre en compte les aléas naturels, Le PPRI et le passage de canalisation souterraine de transport de gaz. Conformément au PADD, les risques sont pleinement pris en compte.

#### Les raccordements aux réseaux (article 3 et 4)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.

Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enterrement des branchements aux réseaux est privilégié.

Toutefois, ces secteurs étant parfois éloignés des réseaux, il peut être nécessaire de mettre en place une alimentation propre pour l'eau potable, ou un système d'assainissement individuel, en fonction des secteurs.

Par contre, pour les eaux pluviales, la gestion doit se faire à la parcelle.

Ces règles permettent de gérer les rejets et donc de protéger les milieux naturels.

#### Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. Cette dernière dépendra de la filière d'assainissement choisie.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

L'implantation est gérée en fonction de la hauteur de la construction, de sa destination et du gabarit de la voie. Il s'agit d'adapter l'implantation pour une bonne intégration paysagère.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Les implantations sont différenciées en fonction des secteurs pour prendre en compte les implantations existantes d'une part et les objectifs de protection de l'espace naturel d'autre part.

En zone N où peu de constructions sont autorisées, l'implantation est permise sur limite ou en retrait  $L=H/2$ . L'objectif est de favoriser l'intégration paysagère des constructions.

En secteur Nh, il est possible de s'implanter sur limite en fonction de la hauteur de la construction ; Sinon le recul est de  $L=H/2$  minimum en lien avec les différents reculs existants. Il s'agit de s'assurer de l'intégration des extensions ou des annexes.

En secteur Nk, les implantations diffèrent en fonction de la zone limitrophe pour prendre en compte les différents contextes. Aussi en limite avec les zones A, N, Np et Aco, un retrait minimum est demandé pour préserver les milieux et espaces et conserver la fonctionnalité de la zone agricole. Au sein de la zone Nk, les implantations en limite ou en retrait sont possibles en fonction des besoins techniques des installations. Il s'agit de prendre en compte une activité existante et sa fonctionnalité.

En secteur de protection de captages, les implantations minimales peuvent être adaptées pour préserver le caractère paysager et prendre en compte les contraintes techniques.

En secteur Nco, Np et Ns, seuls les installations et aménagements sont autorisés. Sur ces secteurs, les implantations doivent se réaliser de manière pertinente par rapport à la qualité des sites et aux enjeux environnementaux. Par conséquent, le recul de 4 mètres demandé est modulé en fonction du caractère paysager et patrimonial. Il est également possible de s'implanter sur limite.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Il est laissée la possibilité d'une implantation distante de 4 mètres à adapter en fonction des projets, des implantations sur parcelle et des formes bâties pour préserver l'ensoleillement.

#### Emprise au sol des constructions (article 9)

Un RESI s'applique à la parcelle sur presque la totalité de la zone N et de ses secteurs.

Cependant, en secteur Nh, la surface maximale d'emprise au sol des constructions annexes par rapport à la surface de l'unité foncière est de 20% (à l'exception des annexes isolées et du changement de destination). Il s'agit de contrôler le développement de ces secteurs pour préserver l'insertion paysagère et ne pas poursuivre un développement contraire à la maîtrise de l'urbanisation et au développement durable.

Aussi, l'emprise maximale sur la parcelle est limitée à 20%. Les annexes isolées ont été exclues du calcul car elles font l'objet d'une règle spécifique les limitant à 20m<sup>2</sup>. Le changement de destination est également exclu pour favoriser la réhabilitation du bâti existant dans le volume existant et ainsi la réutilisation d'emprise existante.

En secteur Nco, Np et Ns, dans une optique de protection et d'insertion, l'emprise est limitée à 20m<sup>2</sup>.

#### Hauteur des constructions (article 10)

En zone N, la hauteur est limitée à 12 mètres, notamment pour prendre en compte la possibilité de construire des bâtiments agricoles.

En secteur Nh, les nouvelles constructions, hors extension, n'étant pas autorisées, leur hauteur n'est pas réglementée. Par contre, les extensions peuvent se réaliser en fonction de la hauteur maximale déjà existante afin de permettre la réalisation de formes bâties continues pertinentes.

La hauteur maximale admise est de 4,5 mètres au faitage pour les annexes isolées, afin de favoriser leur insertion bâtie et paysagère.

En secteur Nk1, la hauteur limitée est de 20 mètres et en Nk2, elle est de 6 mètres. Ces hauteurs sont adaptées à la destination des secteurs.

En secteur Ns, Nz, Nco, Np, la hauteur est limitée à 3,5 mètres. Au sein de ces secteurs remarquables, l'objectif est de limiter l'impact des installations et donc de favoriser leur intégration.

#### Aspect extérieur des constructions (article 11)

##### Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site. Ces mouvements dépendent des secteurs afin de tenir leur caractéristiques.

- Respect des caractéristiques d'implantation existantes,
- Insertion des constructions dans le paysage.

##### Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de La Buisse.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes et couleur de toitures.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions.

#### Volumes, façades, toitures

La réglementation propose un règlement adapté qui répond à l'usage de la zone tout en favorisant l'insertion des bâtiments.

- Respecter les caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents,
- Favoriser l'insertion paysagère.

#### Clôtures

La zone N et ses secteurs s'inscrit dans un paysage ouvert avec très peu de clôtures. La règle est la perméabilité notamment pour prendre en compte les corridors et le déplacement de la faune. Cette perméabilité s'exprime notamment au travers de haies végétales et de grillage.

Les murs pleins sont autorisés uniquement en secteur Ns pour prendre en compte une configuration existante.

#### Aires de stationnement (article 12)

Le stationnement fait l'objet de règles générales adaptées à l'usage de la zone.

#### Espaces libres et plantations (article 13)

La qualité paysagère existante est préservée par la gestion des plantations existantes et la mise en place d'une biodiversité au travers des haies végétales.

Pour protéger le cadre naturel conformément au PADD, un recul de 5 mètres des limites des espaces boisés classés est demandé. Ce recul, en lien avec la hauteur limitée, permet de dégager un espace suffisant réduisant les nuisances vis-à-vis des boisements et de la faune. Il correspond également à une taille adulte d'un huppier.

Une règle spécifique est mise en place pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'assurer à la fois leur préservation et leur possibilité d'évolution au regard de la nécessité d'entretien des espaces et de travaux de voirie mais aussi de prendre en compte l'exploitation forestière existante.

#### COS (article 14)

Le COS est non réglementé pour ne pas contraindre l'évolution du bâti vers davantage de densité. Les articles 6, 7, 9 et 10 réglementent l'occupation de la parcelle ainsi que les OAP.

#### Performances énergétiques et environnementales (article 15)

#### Infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

Non réglementé. Le raccordement se réalisera en fonction des possibilités au cas par cas.

## CHAPITRE 5 - TRADUCTION GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DU PADD

ORIENTATION	TRADUCTION GRAPHIQUE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
<b>Préserver l'agriculture</b>		
Préserver l'unité paysagère de la plaine agricole	Zone A Article L.123-1-5,7° du CU	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Classement en zone A</li> <li>▶ Maintien des limites urbaines existantes, fin du développement urbain</li> </ul>
Favoriser la préservation et le renforcement de l'activité agricole	Zone A et secteur Ah	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Le plan de zonage délimite une zone agricole :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• En préservant les terres dans la plaine, sur les coteaux, sur les plateaux du Gros Bois et du Grand Ratz, qui forment également des continuités agricoles avec les communes limitrophes.</li> <li>• En limitant l'extension urbaine : maintien de la forme urbaine du bourg.</li> <li>• En classant les bâtiments agricoles en zone A sauf exception.</li> </ul> </li> <li>▶ Les constructions existantes non liées à l'activité agricole sont classées en secteur Ah avec des possibilités de construire limitées.</li> <li>▶ L'article 2 permet une diversification des activités agricoles.</li> </ul>
Préserver et pérenniser les espaces agricoles du plateau du Grand Ratz	Zone A et secteur Ah, UAan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Le plan de zonage délimite une zone agricole au regard de la réelle occupation des sols, incluant les bâtiments agricoles.</li> <li>▶ Le développement des autres entités bâties est limité à l'existant, sans extension sur les terres agricoles.</li> </ul>
Préserver et pérenniser les espaces agricoles de la Tençon	Zone N	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Le plan de zonage délimite une zone naturelle pouvant recevoir des exploitations agricoles au regard de la réelle occupation des sols.</li> </ul>
Préserver les terres agricoles au sein de l'espace d'habitat diffus du Gros Bois, des coteaux de Champ Chabert et des Roches	Zones A et N	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Classement en zone agricole pour une protection de l'occupation du sol : ces espaces assurent à la fois un arrière-plan paysager et jouent également un rôle dans les continuums biologiques.</li> <li>▶ Maintien de la composante paysagère faite d'alternance entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels.</li> <li>▶ Maîtrise du développement urbain à la forme urbaine principale : ne pas enclaver les terres.</li> </ul>
<b>Un environnement de qualité à protéger et valoriser</b>		
Préserver les espaces naturels remarquables	Zone Ns, Nz, Nco, Aco, Np, Nz, Az	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Classement en secteurs de zone N avec prise en compte des enjeux urbains et environnementaux :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification de corridors biologiques de part et d'autre des cours d'eau et des passages de faune avec prise en compte des occupations réelles du sol, naturelles (Nco) ou agricoles (Aco)</li> <li>• Identification d'espaces naturels spécifiques dans leur composition paysagère (Ns)</li> <li>• Prise en compte des zones humides</li> </ul> </li> </ul>

ORIENTATION	TRADUCTION GRAPHIQUE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
<b>Un environnement de qualité à protéger et valoriser - suite</b>		
Préserver les espaces naturels remarquables - suite	Zone Ns, Nco, Aco, Np, Nz, Az  Zones AU et AUB	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mise en œuvre d'un règlement qui contrôle les aménagements et occupations autorisées (art. 2) en les limitant à la protection des espèces et des milieux,</li> <li>▶ Constitution de trame verte et appui à la trame bleue au travers des orientations d'aménagement et de programmation</li> <li>▶ Article 11 : le règlement permet la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables. Il limite les déblais-remblais afin d'imposer que la construction s'adapte aux terrains et non l'inverse.</li> <li>▶ Article 13 : les haies mono-végétales sont interdites pour favoriser la biodiversité au sein des espaces bâtis.</li> </ul>
Préserver et valoriser le paysage boisé	Zone N ou A + EBC ou article L.123-1-5, 7° du CU	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Classement en zone naturelle ou agricole superposé aux EBC pour une protection de l'occupation du sol : ces boisements assurent à la fois un arrière-plan paysager et jouent également un rôle dans le maintien des terres en place.</li> <li>▶ Préservation des grands ensembles boisés de la commune et des éléments de paysage ponctuels (haies, arbres)</li> <li>▶ Limitation du développement urbain aux constructions existantes.</li> </ul>
Valoriser les entités paysagères	Zone N ou A + EBC ou article L.123-1-5, 7° du CU	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Identifier et protéger les éléments de paysage caractéristiques de chaque entité.</li> </ul>
Maintenir des coupures vertes et valoriser le patrimoine végétal	Zone N ou A + EBC ou article L.123-1-5, 7° du CU  Zone UD	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Identifier et protéger les éléments de paysage caractéristiques de chaque entité.</li> <li>▶ Maintien de la composante paysagère faite d'alternance entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels.</li> </ul>
Promouvoir une qualité environnementale et paysagère du développement	Zones N, A Zones urbaines	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Constitution de trame verte et appui à la trame bleue au travers des orientations d'aménagement et de programmation</li> <li>▶ Maintien ou compensation des zones humides,</li> <li>▶ Promouvoir la reconversion de sites peu valorisés (ex ; ancienne décharge)</li> <li>▶ Article 11 : le règlement permet la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables ou aux performances énergétiques. Il limite les déblais-remblais afin d'imposer que la construction s'adapte aux terrains et non l'inverse.</li> <li>▶ Article 12 : obligation de stationnement deux roues.</li> <li>▶ Article 13 : les haies mono-végétales sont interdites pour favoriser la biodiversité au sein des espaces bâtis.</li> </ul>

ORIENTATION	TRADUCTION GRAPHIQUE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
-------------	----------------------	--------------------------

Valoriser et conforter la diversité du centre bourg et le patrimoine communal		
Conforter le rôle de mixité des fonctions du centre bourg	Application des articles L.123-1-5, 7bis  Zone UI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Le zonage graphique et le règlement écrit identifient des commerces en rez-de-chaussée avec une interdiction de changement de destination vers l'habitat.</li> <li>▶ Le règlement permet une diversification de la zone d'activités des Thermes au travers des articles 1 et 2.</li> </ul>
Requalifier, protéger le patrimoine et la forme urbaine	Article L.123-1-5, 7°	▶ Différents ensembles bâtis ou relevant de caractéristiques particulières ont également été identifiés. Ils constituent des éléments retraçant l'histoire de la commune. Ils font partie de son identité.
Valoriser les espaces de rencontre	Zone urbaine et d'urbanisation future	▶ Un développement permis par la mixité des fonctions souhaitée.

Maîtriser le développement de l'urbanisation		
Recentrer le développement sur le bourg	<p><u>Centre bourg :</u> Zones AUB et AU</p> <p><u>Gros Bois :</u> Zones UD, A et N, Ah</p> <p><u>Au Gay :</u> Zones UD, A et N, Ah</p> <p><u>Hameaux :</u> Secteurs UAa, UAan, Ah, Nh</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Zones prioritaires pour le développement urbain où sont encouragées la mixité de l'habitat et la diversité des formes urbaines.</li> <li>▶ Identification de zones d'urbanisation future dans l'enveloppe urbaine du bourg sans création d'extension urbaine, et prenant également en compte la qualité des entrées de ville. De plus, les articles 6, 7, 9 et 10 du règlement permettent la mise en œuvre de typologies d'habitat variées en faveur d'une densité, retranscrite également dans les OAP.</li> <li>▶ Ces sites ne font pas partie d'une urbanisation prioritaire au regard du potentiel présent dans le bourg qui suffit à répondre aux objectifs du SCoT.</li> <li>▶ Ce secteur ne fait pas partie d'une urbanisation prioritaire au regard du potentiel présent dans le bourg qui suffit à répondre aux objectifs du SCoT, avec les dents creuses. Ce classement permet également de prendre en compte la préservation de l'activité agricole et les enjeux environnementaux et paysagers.</li> <li>▶ Identification d'un potentiel à long terme au regard de la proximité du hameau des services et équipements.</li> <li>▶ Au regard du développement déjà disponible sur le bourg et dans les dents creuses, ces zones sont maintenues en zone A et secteur Ah.</li> <li>▶ Ces sites ne font pas partie d'une urbanisation prioritaire au regard du potentiel présent dans le bourg, des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles.</li> </ul>

ORIENTATION	TRADUCTION GRAPHIQUE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
<b>Maîtriser le développement de l'urbanisation - suite</b>		
<p>Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain</p>	<p>Zones urbaines</p> <p>Zones d'urbanisation future</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Maintien de la forme urbaine existante sans extension sur les espaces agricoles et naturels, avec prise en compte des dents creuses.</li> <li>▶ Identification de zones d'urbanisation future dans l'enveloppe urbaine du bourg sans création d'extension urbaine, et prenant également en compte la qualité des entrées de ville. De plus, les articles 6, 7, 9 et 10 du règlement permettent la mise en œuvre de typologies d'habitat variées en faveur d'une densité, retranscrite également dans les OAP.</li> </ul>
<p>Diversifier les formes urbaines</p>	<p>Zones urbaines et d'urbanisation future</p> <p>+ Application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme</p> <p>+ Orientations d'aménagement et de programmation</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Le règlement favorise :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- la mise en œuvre de formes d'habitat diversifiées en permettant des implantations diverses de l'habitat (art. 6 et 7),</li> <li>- la densité dans le respect des OAP.</li> </ul> </li> <li>▶ Densité possible en zone urbaine en cas de mutation du bâti existant : le COS n'est pas règlementé. Les implantations (art. 7) en limite séparative peuvent favoriser une autre forme d'habitat.</li> <li>▶ Art. 10 : la réglementation permet des hauteurs offrant des possibilités de densification adaptées au contexte bâti existant.</li> <li>▶ Art. 14 : non règlementé en zone urbaine. Cet outil en appliquant des critères uniquement qualitatifs liés à la taille des parcelles ne permet pas une densification.</li> <li>▶ Au lieu de fixer des densités, le PLU s'attache à définir des gabarits résultant de l'implantation et de la hauteur : article 6 pour l'implantation par rapport aux voies, article 7 pour l'implantation par rapport aux limites séparatives, article 9 pour l'emprise au sol, article 10 pour la hauteur et article 13 pour les espaces libres.</li> <li>▶ Les zones AU habitat sont soumises à des projets d'ensemble permettant d'organiser les densités en fonction du contexte et des objectifs SCoT.</li> <li>▶ Les OAP préconisent une part réduite de maisons individuelles en faveur des formes intermédiaires ou collectives.</li> <li>▶ Le règlement ne s'oppose pas à l'application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme pour les zones d'urbanisation future.</li> </ul>
<p>Conforter la mixité sociale</p>	<p>Application des articles L.123-1-5, 16° et L.123-2b du Code de l'Urbanisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Le règlement favorise la réalisation de logements sociaux aux travers de l'article L.123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme en imposant un pourcentage de logements sociaux au sein des opérations de plus de 4 logements. Avec l'article L.123-2b, la commune met en place une servitude permettant de définir des sites pertinents pour la réalisation d'opération.</li> </ul>

ORIENTATION	TRADUCTION GRAPHIQUE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
-------------	----------------------	--------------------------

<b>Maîtriser le développement de l'urbanisation - suite</b>		
Un développement et un confortement des équipements et des services en lien avec l'augmentation de la population	Zones UE, UI + Application de l'article L.123-1-5, 7bis	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Organiser un développement équilibré entre accueil de population, zone d'activités, secteur d'équipements = répondre aux besoins de services aussi bien que d'équipements. La zone UE permet d'accueillir de nouveaux équipements.</li> <li>▶ En lien avec la croissance démographique prévue dans le SCoT, la capacité des équipements publics scolaires, sportifs et de loisirs est prise en compte sur le long terme pour de bonnes conditions d'accueil.</li> <li>▶ Le règlement permet une mixité des fonctions au sein des zones urbaines existantes et projetées.</li> <li>▶ Le règlement affirme le rôle des équipements existants en permettant leur développement et extension au travers des règles adaptées.</li> <li>▶ Le règlement est adapté à chaque zone afin de conserver et conforter sa vocation notamment</li> </ul>
Traiter les entrées de ville avec l'organisation et le développement à venir	RD120 : Zone AU, UBc + OAP  RD1075 :	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Article 10 : Le règlement adapte les hauteurs des constructions pour préserver la perspective</li> <li>▶ Les OAP affirment la conservation et constitution d'une trame verte.</li> <li>▶ Composer un caractère plus urbain à la ZA des Thermes au travers des implantations règlementées aux articles 6 et 7.</li> </ul>
Gérer le développement face aux risques	Intégration graphique des risques	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Articles 1, 2 4, 9 et 13 : Le règlement intègre les prescriptions liées à chaque risque ou aléa.</li> </ul>

<b>Adapter les voiries a des déplacements respectueux de l'environnement</b>		
Améliorer l'accès à l'offre en transport en commun	ER1 Zones AU et AUB	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mise en place au travers du règlement :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• de possibilités de densification dans les zones urbaines,</li> <li>• de densification dans les zones d'urbanisation future.</li> </ul> </li> <li>▶ Mise en place au travers des OAP et du règlement de cheminements modes doux.</li> <li>▶ Développement privilégié dans le centre bourg où la desserte est assurée à proximité.</li> <li>▶ Apposition d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un parking-relais.</li> </ul>
Créer un maillage de circulation douce	Article L.123-1-5, 6° du CU	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Art. 3 : obligation de cheminement dans le cadre des opérations d'ensemble.</li> <li>▶ Art. 12 : obligation de stationnement deux roues.</li> <li>▶ Identification de chemins à préserver.</li> </ul>
Tranquilliser les voies principales		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Poursuite des aménagements en cours.</li> </ul>

ORIENTATION	TRADUCTION GRAPHIQUE	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
<b>Maintenir et développer l'activité économique</b>		
Poursuivre le développement de la zone d'activité de Centr'Alp	Zone UX	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Délimitation de Centr'Alp au regard du périmètre officiel du PAZ avec adaptation pour prendre en compte le centre équestre.</li> <li>▶ Le zonage spécifique permet la mise en œuvre d'un règlement adapté.</li> </ul>
Organiser le développement de la zone d'activités et de services des Thermes	Zone UI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Le règlement (art. 2) permet une diversification des fonctions : activités, services.</li> </ul>
Promouvoir une exploitation raisonnée de la carrière	Zones UK, Nk1 et Nk2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Le plan de zonage délimite la zone d'activité de la carrière d'après son autorisation d'exploitation.</li> </ul>

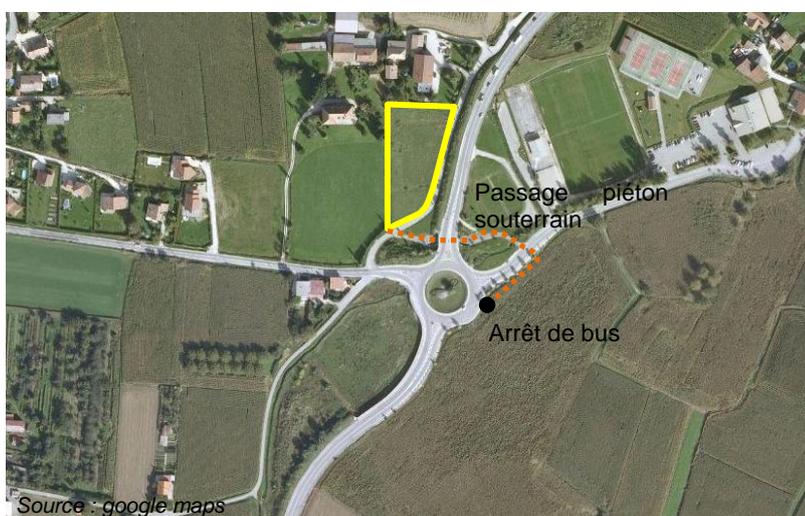
## **CHAPITRE 6 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS PARTICULIERES ET LES SERVITUDES**

### **1- LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Le Plan Local d'Urbanisme identifie 1 emplacement réservé pour la réalisation d'un parking-relais dont le bénéficiaire est le Pays Voironnais.

Cet emplacement réservé s'inscrit fortement dans la volonté d'organiser le territoire, d'anticiper les besoins à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité. Il s'agit de maintenir l'attractivité des transports en commun et de sécuriser les déplacements sur le secteur.

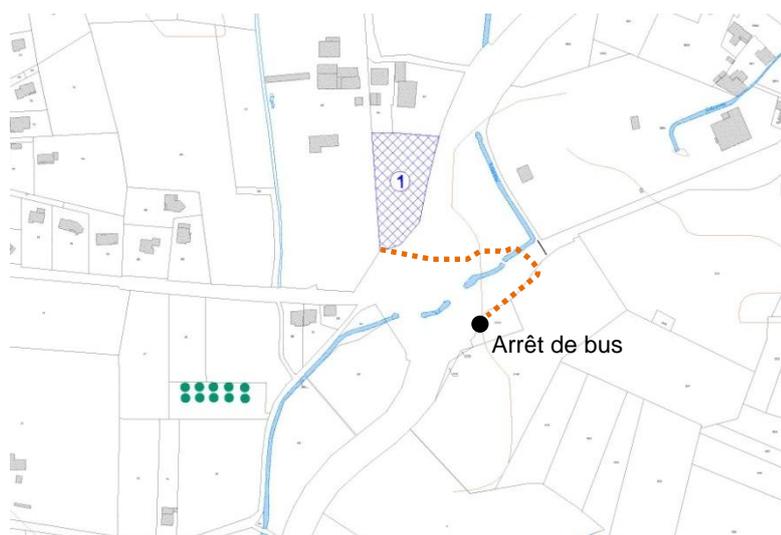
#### **Le choix de la localisation :**



- Localisation sur une parcelle agricole enclavée ; La parcelle est délimitée au nord par des habitations, à l'ouest par les jardins de la propriété, au sud et à l'est par un chemin.
  - ▶ Limiter l'impact sur l'espace agricole et les grands ensembles cohérents et fonctionnels.

- Localisation à proximité immédiate du passage piéton souterrain sous la RD, qui permet de traverser de manière sécurisée cet axe à fort trafic puis de rejoindre l'arrêt du bus.

- ▶ Sécuriser les déplacements piétons et utiliser les aménagements existants pour optimiser les coûts d'aménagement.



## **2- LES SERVITUDES EN VUE DE LA REALISATION, DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE, DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS (L 123-2B) :**

En application de l'article L 123-2b du code de l'urbanisme et en vue d'atteindre les objectifs de mixité sociale dans les programmes concernés, quatre emplacements sont réservés afin de permettre la réalisation de projets. La commune de La Buisse a souhaité l'inscription de quatre emplacements réservés, repérés avec les indices A à D au document graphique, afin d'imposer un taux minimum de logements sociaux lors de l'aménagement des tènements concernés. Ces emplacements ont les caractéristiques suivantes :

- Emplacement réservé A : la parcelle touchée par la réserve est cadastrée section AI n°67 et représentent une surface approximative de 5823 m<sup>2</sup>.
- Emplacement réservé B : la parcelle touchée par la réserve est cadastrée section AH n°34 pour une surface approximative de 4709 m<sup>2</sup>.
- Emplacement réservé C : les parcelles touchées par la réserve sont cadastrées section AB n°7 et 8 pour une surface approximative de 27450 m<sup>2</sup>.
- Emplacement réservé D : les parcelles touchées par la réserve sont cadastrées section E n°182, 184, 185, 209,1271, 1272, 1286, 1800 et 1802 pour une surface approximative de 23000 m<sup>2</sup>.

Toutes ces servitudes de localisation sont au bénéfice de la commune.

## **3- Périmètre de mixité, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (I 123-1-5,16°) :**

La promotion de la mixité sociale est une orientation forte du PADD. La hausse du nombre de logements sociaux passe par la réalisation de programmes mixtes dans les opérations nouvelles et dans les programmes de taille suffisante.

Pour cela, au titre de l'article L.123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs identifiés dans le document graphique 4B de PLU (zones UA, UB et UD), les programmes d'au moins 4 logements ou de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent contenir un pourcentage minimum de 25 % affecté à des logements sociaux.

Pour les parcelles de l'AFIPAEIM, il est demandé 50% de logements sociaux à partir de 4 logements ou de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ce pourcentage s'inscrit dans la vocation de la structure, sans remettre en cause la réalisation de projet.

Cette disposition du PLU s'inscrit dans un lien de compatibilité étroit avec les dispositions promues par le PLH à qui appartient la capacité de ventiler en quantité ou part relative les différents types de logements sociaux.

## **4- Les zones indicées « n » qui ne relèvent pas de l'assainissement collectif**

Dans les zones U le principe général en matière de gestion des eaux usées est que toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement, à l'exception des secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées identifiés « n » aux documents graphiques. Dans ces zones, ou ces parcelles, les constructions seront équipées d'une installation d'assainissement non collectif. Les constructions édifiées dans ces sous-secteurs répondent à la réglementation relative à l'assainissement non collectif notamment pour le dimensionnement du dispositif retenu. Pour la destination logement, le dimensionnement est conditionné par le besoin d'espace nécessaire au bon fonctionnement d'un dispositif d'assainissement non collectif.

## **5- Les espaces verts protégés**

L'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme permet au PLU d'identifier et de localiser des éléments de paysage, des sites ou secteurs à protéger, pour leurs qualités esthétiques ou écologiques, et de définir les prescriptions règlementaires qui en assureront la préservation ou la mise en valeur.

En complément aux espaces boisés relevant d'un classement en EBC, le PLU identifie, sur les documents graphiques, les espaces verts protégés qui méritent d'être préservés et mis en valeur. Cette protection s'exerce sur des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés à condition que la conservation et la protection ne soient pas compromises ou que la modification s'accompagne et justifie d'un maintien ou d'une reconstitution de l'élément paysager. Globalement cette disposition aura pour effet de ne pas compromettre radicalement les projets d'urbanisation ou d'aménagement, de permettre des compositions d'espaces qui ne soient pas verrouillés par des boisements spontanés intéressants par leur unité plus que par la qualité des essences qui la composent, et de conditionner les interventions à une gestion et une mise en valeur de l'espace vert qui devient ainsi un élément à part entière du plan de composition. Les surfaces mentionnées au document graphique sont indicatives, et seule la valeur effective de la végétation présente sur le terrain au moment de l'instruction sera prise en compte.

Ces espaces verts, arbres isolés, haies, sont répartis sur le territoire où ils concernent deux grandes familles d'espaces verts. Dans les quartiers ou à proximité immédiate, ils intéressent les espaces végétalisés aménageables ou remodelables avec les projets urbains. Dans les zones à vocation naturelle ou agricole, ils recouvrent les espaces boisés, à conserver ou à remodeler selon la destination de la zone, et les réseaux de haies qui entretiennent un paysage de type bocage.

Quel que soit le type d'espace protégé, l'objectif poursuivi consiste à préserver des éléments verts qui contribuent à la constitution du paysage urbain, au maintien des continuités écologiques ou de la biodiversité.

## **6- Les zones indicées « z » pour une prise en compte des zones humides**

Prendre en compte les qualités environnementales, préserver la biodiversité sont des objectifs du PADD. Pour cela, dans les périmètres indicés au document graphique « z », zone humide, les constructions sont autorisées mais sous réserve de mesures de compensation. Cette disposition qui vise la prise en compte de la vulnérabilité de ces zones s'appuie sur la réalisation d'études spécifiques. En premier lieu, le « porter à connaissance » de l'Etat fait mention des zones humides. En second lieu, la commune a parfait ces données par une étude complémentaire.

La mise en place d'un indice assure une prise en compte des spécificités du territoire buissard et de ces enjeux écologiques.

## **7- Les chemins piétons**

Le PLU intègre dans ses documents graphiques une protection des cheminements piétons. Les continuités piétonnes visent au maintien de cheminements entre les quartiers.

Le PLU pérennise les cheminements existants. Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5, 6°, les liaisons piétonnes dont l'usage est connu sont protégées quel que soit le type de zone.

## **8- Les corridors biologiques**

### **8-1- La Cluse de Voreppe :**

Le PLU identifie au travers d'une trame hachurée l'emprise du corridor de la cluse de Voreppe, en cohérence avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique -SRCE.

Cette trame assure une protection et la mise en œuvre de mesures en faveur de la préservation de la biodiversité.

### **8-2- Les corridors locaux :**

Les corridors ont été définis suite à l'inventaire Faune-Flore-Environnement réalisé par le Pic vert. Cet inventaire est issu d'une consultation bibliographique et de prospections sur le terrain. Ces dernières représentent un total de 15 jours complets. Ce terrain a été réalisé avec le personnel du Pic Vert et des bénévoles compétents. De plus, quatre sorties publiques ont été organisées aux quatre saisons.

Sur le secteur du Gros Bois, une dizaine de personnes présentes dont un habitant du secteur du Gros Bois et un chasseur venu spécialement pour le corridor du secteur.

Cette sortie a permis de suivre le parcours d'un renard, observé par tous les participants. L'itinéraire a permis d'affirmer la présence du corridor, déjà pressenti. Sur la montée de la piste qui domine en direction de Coublevie, des coulées ont été constatées dans les talus et des traces de poils sur les grappillons de barbelés ont été observées. Le corridor a été suivi jusqu'à la RD1075 où des écrasements de faune et des possibilités de passage sous la voirie ont été constatés.

Un corridor est un espace non fragmenté délimité par le milieu naturel et les activités humaines. Sa largeur ne peut être inférieure à 20 mètres et en conservant impérativement la direction générale.

## **9- La prise en compte du risque inondation**

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), dont l'élaboration a été conduite sous la responsabilité des services de l'Etat, a été approuvé le 29 août 2007.

Le zonage réglementaire du PPRI repose sur le croisement de la carte de la délimitation des aléas et des zones d'enjeux. Son règlement est annexé au dossier du PLU.

## **10- La prise en compte des risques naturels à partir de la carte d'aléas**

La cartographie des risques naturels vise à délimiter les zones pouvant être exposées à des risques naturels, puis à édicter des mesures de protection vis-à-vis de ces risques. Dans le cadre du PLU, la cartographie réalisée a également fait l'objet d'une traduction réglementaire.

Le PLU intègre totalement les très fortes contraintes imposées en matière de risques naturels. Il affiche la présence de l'ensemble des risques dans le zonage.

L'étude des aléas a été menée parallèlement à l'élaboration du zonage, qui a intégré l'inconstructibilité des secteurs non urbanisés situés en aléa fort et moyen par un classement en zone naturelle ou agricole, y compris en secteur Nh. Dans les secteurs déjà urbanisés, et situés en secteur d'aléa moyen ou faible, le zonage permet la gestion des constructions existantes.

Cette étude définit :

- une zone inconstructible, correspondant aux zones d'aléa fort et d'aléa moyen (sauf exceptions et cas particuliers)  
Dans cette zone, certains aménagements, tels que les ouvrages de protection ou les infrastructures publiques qui n'aggravent pas l'aléa, peuvent cependant être autorisés,
- une zone constructible sous conditions spéciales, de réalisation d'utilisation et d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa et ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, qui correspond globalement aux zones d'aléa faible et à certains cas particuliers de zone d'aléa moyen en zone urbanisée uniquement. Les conditions énoncées sont applicables à l'échelle de la parcelle.

## **11- La prise en compte des risques technologiques (transport de gaz)**

Limiter l'exposition aux risques technologiques est un objectif du PADD. Pour cela, dans les périmètres indiqués au document graphique, les constructions sont interdites ou autorisées en fonction des arrêtés réglementant ces canalisations.

La transcription de ces mesures dans le PLU (zonage et règlement écrit) permet de prendre en compte les contraintes de sécurité actuellement connues. Si celles-ci étaient amenées à évoluer après approbation du PLU, une procédure (modification ou révision) serait alors à envisager pour intégrer les nouvelles distances caractérisant les zones de dangers graves et très graves.

## CHAPITRE 7 - LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de la Buisse ne se situe pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale définie par les articles L.121-10 et R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, en fonction de l'article R.123-2 (alinéa 4) du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Il s'agit, par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution... ;
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

### 1- LE MAINTIEN ET LA PROTECTION DES ENTITES PAYSAGERES DE LA BUISSE

#### 1-1- La topographie

Le territoire communal s'est construit en s'appuyant sur un relief contrasté. Les occupations du sol se sont adaptées à une configuration naturelle de plateau et de coteaux.

Cette grande diversité topographique a contribué à la variété et au pittoresque des paysages ainsi qu'au développement de points de vue remarquables.

Certaines de ces perspectives sont préservées par la mise en œuvre du règlement :

- limitation de la hauteur des constructions pour interdire l'obstruction des cônes de vue (article 10). C'est notamment le cas en secteur UBc ou en zone UD.
- réduction des emprises constructibles disponibles pour préserver l'ouverture du paysage (articles 9, 13 et 14).

#### 1-2- Le patrimoine paysager

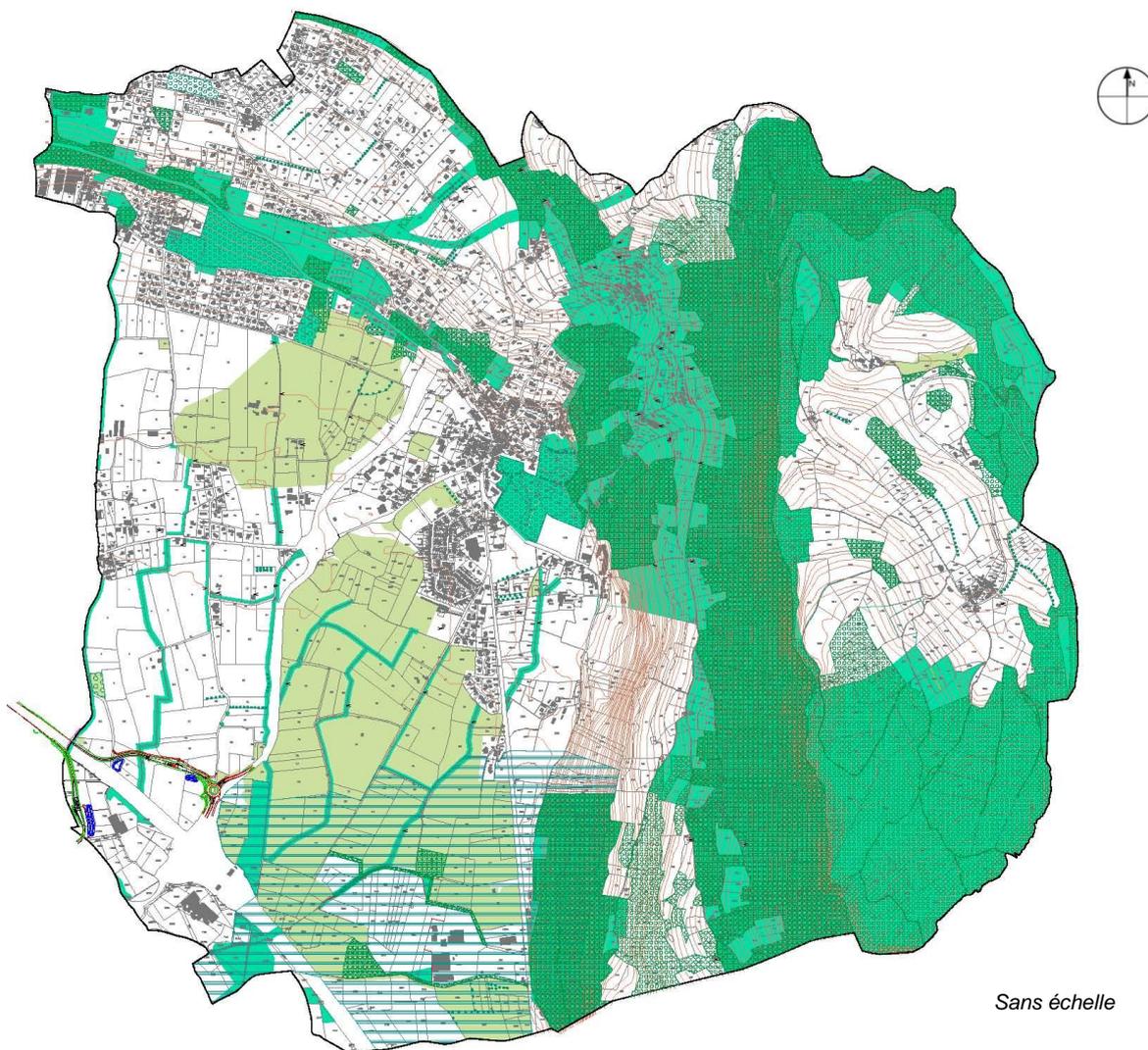
Une des préoccupations de la commune de La Buisse, rappelée dans le cadre des grandes orientations du PADD, est de protéger le patrimoine végétal de la commune et de favoriser les démarches environnementales.

L'inventaire contenu dans l'état initial de l'environnement témoigne de la richesse de la biodiversité. Préserver et développer le patrimoine naturel entre également dans l'objectif de la préservation des habitats et de la survie des espèces animales qui s'y abritent.

Le PLU prévoit les grandes mesures suivantes pour protéger et mettre en valeur l'environnement paysager :

- **des mesures de protection** assurées par les dispositions des secteurs identifiés de la zone naturelle et forestière (Np, Ns, Nco), des Espaces Boisés Classés (EBC), des Espaces Verts à Protéger (article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme) et des arbres remarquables à protéger.
- **Des règles favorables au verdissement.**

## La prise en compte des enjeux paysagers sur La Buisse au travers des corridors, des zones humides, des EBC et des Espaces Verts protégés



### Les mesures de protection des milieux naturels et de la biodiversité :

#### a) La préservation des corridors

Avec l'objectif de **prise en compte et de préservation de l'environnement**, les orientations du PADD participent à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité.

Les continuums aquatiques et forestiers font l'objet d'une protection avec un classement en zone naturelle ou agricole indiquée « co ». Le corridor majeur de la Cluse de Voreppe est représenté graphiquement sur le plan de zonage par des hachures horizontales.

Les zones humides bénéficient d'une identification par un indice « z », associée à une réglementation spécifique pour favoriser leur préservation.

- ⇒ Ces deux protections sont assurées par les dispositions :
- de la zone naturelle (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme), correspondant aux secteurs à protéger pour « la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ».
  - de la zone agricole (article R.123-7 du Code de l'Urbanisme) qui indique que « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune à protéger en raison du caractère biologique des terres agricoles ».

- ⇒ Au sein de ces espaces, peuvent s'ajouter des Espaces Boisés Classés. Cette mesure assure une protection forte de la végétation puisque les changements d'affectation ou de mode d'utilisation du sol de ces espaces sont interdits.

La ZNIEFF de type 1 sur La Buisse est classée en zone agricole ou naturelle, permettant ainsi sa protection vis-à-vis de l'urbanisation.

b) Espaces végétalisés : relais des continuités biologiques

Ces continuums passent en partie au sein d'un paysage naturel remarquable indicé « p » composé principalement de boisements, protégés au titre des Espaces Boisés Classés. Ils constituent des compléments aux continuums en apportant des zones d'alimentation et des espaces de refuge.

En relais des corridors et dans leur prolongement, il existe également des secteurs de composition paysagère particulière indicée « s », qui associent zone humide et réseau de haies et boisements. Ils participent à la diversité des paysages et aux équilibres écologiques.

Des boisements (Espaces Boisés Classés) et des éléments de paysage (article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme) sont délimités dans la plaine et sur les plateaux car ils assurent des relais ponctuels au sein de corridors plus larges.

La conservation des coupures vertes sur le plateau du Gros Bois et les coteaux assure le maintien des relations entre ces 2 entités géographiques.

Afin de répondre à cette ambition de préservation des milieux remarquables, le PLU identifie donc :

- les zones de corridor, en zones agricole et naturelle pour les préserver de toute urbanisation (zones Nco et Aco),
- les zones humides,
- les composantes paysagères particulières.

ZONAGE	SUPERFICIE EN HA
<b>N</b>	59,47
<b>Nco</b>	3,79
<b>Aco</b>	10,94
<b>Ns</b>	15,30
<b>Np</b>	427,48
<b>Nz</b>	4,94
<b>Az</b>	150,89
<b>TOTAL</b>	<b>672.81</b>
<b>TOTAL EBC</b>	<b>157</b>
<b>TOTAL EVP</b>	<b>160,36</b>

La réglementation vise, selon la nature des espaces concernés :

- à préserver ou améliorer, au sein de ces territoires, les équilibres écologiques, le caractère et la qualité des espaces verts,
- à gérer les implantations dans une logique de préservation des milieux.

Comme cela a été rappelé dans la première partie du rapport de présentation, l'environnement végétal a donné lieu à un recensement sur l'ensemble du territoire communal, en collaboration avec l'association le Pic Vert. Ce recensement est intégré dans le PLU.

**Les règles favorables au verdissement :**

Le rétablissement d'unités végétales au sein de la trame urbaine permettra localement d'offrir de nouveaux refuges à la faune (principalement les oiseaux) entre les différentes continuités biologiques :

- en autorisant le retrait des bâtiments notamment dans les zones résidentielles (article 6 du règlement),
- en incitant à la création de jardins dans les zones résidentielles privées : limitation de l'emprise au sol des constructions, exigence d'un certain pourcentage de la surface des espaces libres traité en pleine terre, favorisant parallèlement l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans les sols,
- en encourageant les terrasses et les toitures végétalisées (article 11),
- en interdisant les haies monovégétales (article 13).

Afin de préserver la biodiversité et la qualité paysagère de l'espace urbanisé, la municipalité, en partenariat avec le conseil général de l'Isère, propose une aide financière aux habitants pour la plantation de haies ou d'arbres fruitiers favorisant les essences locales ou anciennes.

Cette aide est de 50 % du coût hors taxe des plants, arbustes, ou arbres fruitiers plantés (25 % financés par le conseil général et 25 % par la commune) aux conditions suivantes :

- pour les haies, 10 arbustes d'essences locales, au minimum, doivent être plantés. Dans ce cas, la subvention totale (commune + conseil général) est plafonnée à 500 €.
- pour les arbres fruitiers de hautes tiges (pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers, noyers, châtaigniers), 3 variétés anciennes, au minimum, doivent être plantées. Dans ce cas, la subvention totale (commune + conseil général) est plafonnée à 360 €.

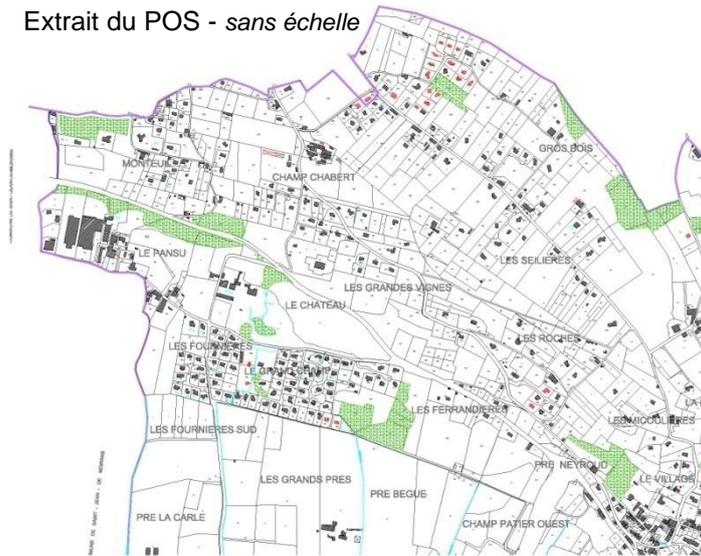
L'ensemble de ces actions contribue à atteindre l'objectif général de créer une trame verte et d'améliorer le cadre de vie.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la municipalité de mettre en œuvre concrètement un objectif essentiel, celui de renforcer la présence de la nature et ce, dans une optique d'aménagement durable.

**L'évolution des Espaces Boisés Classés et des éléments de paysage :**

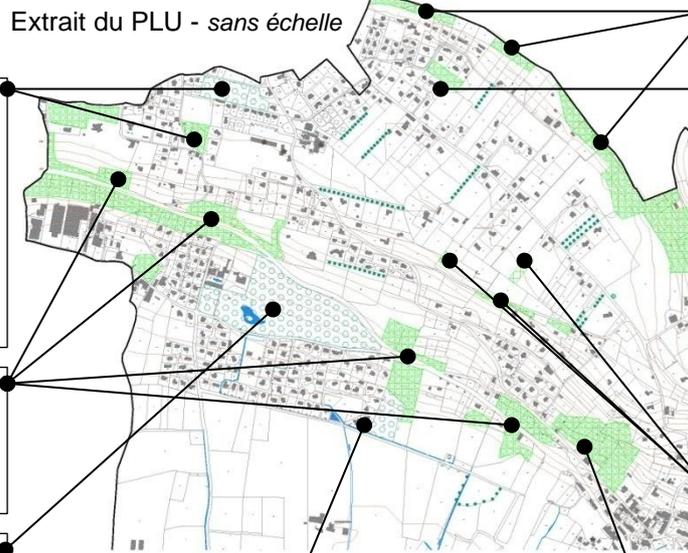
Cartes pages suivantes

Extrait du POS - sans échelle



**Ajout d'EBC :** ils prennent en compte l'identification d'un continuum forestier à préserver.

Extrait du PLU - sans échelle



**Ajout d'EBC et de protection du paysage :** ils prennent en compte une composante paysagère spécifique du territoire faite par l'alternance des espaces bâtis et non bâtis. Cette forme est à préserver.

**Ajout d'EBC conformément au PADD,** pour la préservation des rives arborées de la RD1075.

**Suppression d'EBC et remplacement par une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :**  
Ce parc est composé à la fois d'une zone humide et d'un espace arboré. L'objectif est de permettre la réhabilitation de la zone humide et l'entretien du parc.

**Suppression d'EBC et ajout d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU :** au cours de l'application du précédent PLU, des constructions ont été réalisées. La zone humide est protégée (L.123-1-5,7°) tout en permettant la gestion du milieu.

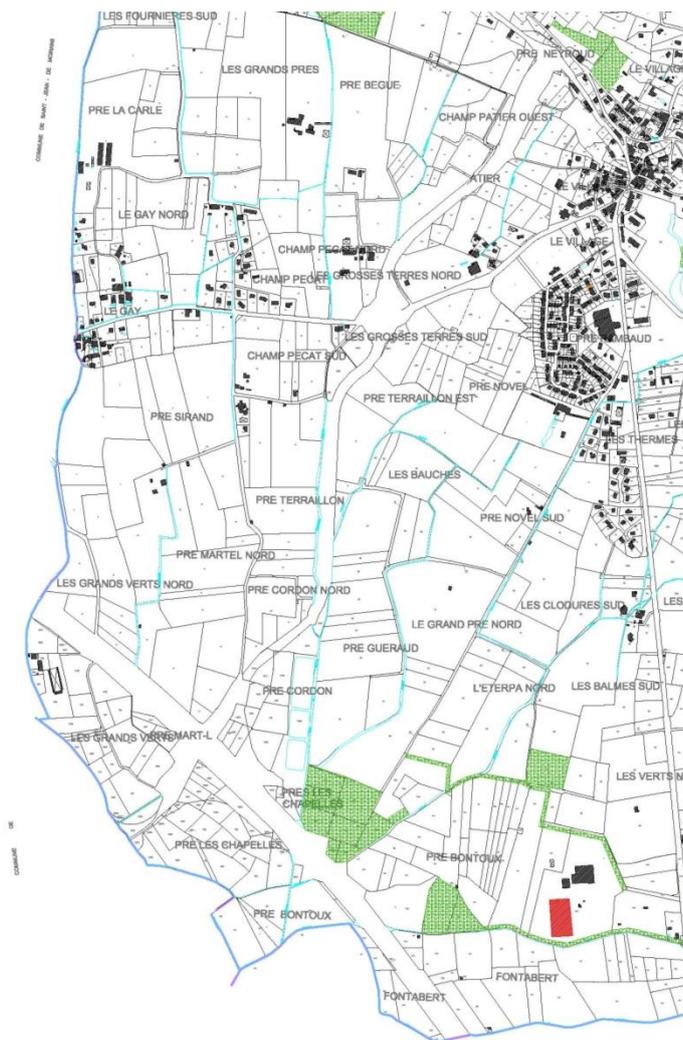
**Réduction de l'EBC :** il s'agit de jardins privés où il n'est pas prévu d'intervention en faveur d'un boisement. De plus, ces parcelles ne sont pas boisées. L'apposition initiale de cet EBC relève d'un projet d'aménagement qui n'est plus d'actualité.

**Ajout d'EBC :** en lien avec la délimitation du continuum forestier. Il s'agit également de maintenir la qualité du paysage (PADD).

**Extension d'EBC :** Il s'agit de maintenir la qualité du paysage (PADD) sur le coteau d'une part et de préserver les rives boisées de la RD d'autre part.

A noter également l'ajout, au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, de protection sur les haies. Ces dernières participent à l'identité de l'unité paysagère et à la biodiversité du secteur.

Extrait du POS - sans échelle



Extrait du PLU - sans échelle



Ajout de protections au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU pour la protection des haies. Peu nombreuses en plaine, elles participent à la biodiversité de l'unité paysagère.

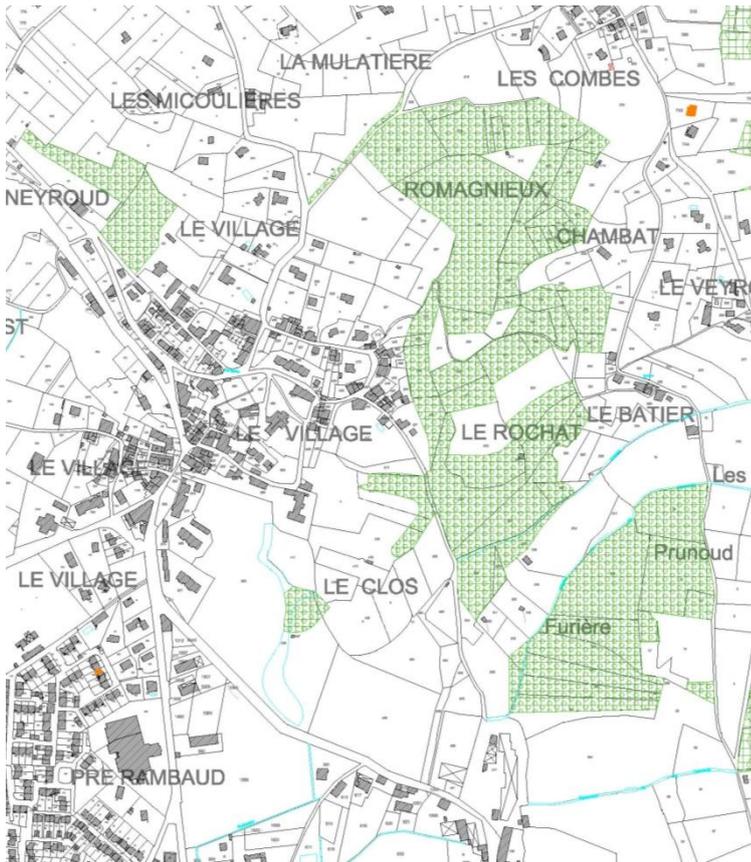
Ajout d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU : cette emprise correspond à une zone humide. Son identification assure sa prise en compte et le maintien de ses caractéristiques.

Suppression d'EBC : Il s'agissait d'un bosquet de très faible qualité. Sa suppression relève d'une démarche environnementale complémentaire avec la création d'un passage à faune qui nécessite la recombinaison de ce secteur.

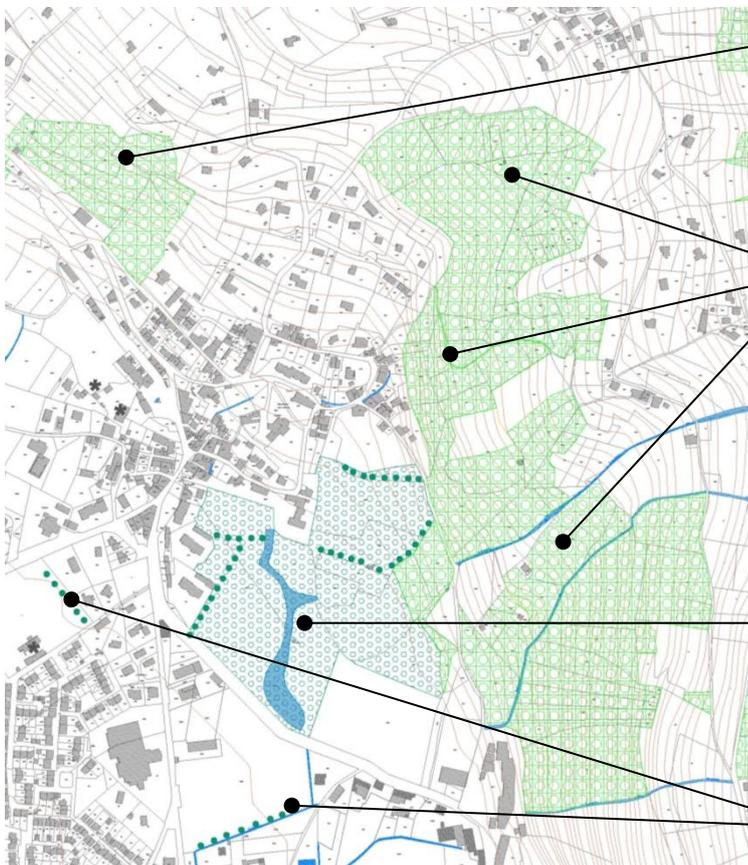
Maintien des EBC : Il correspond à une réalité d'occupation et assure un rôle de relais au sein du corridor de la Cluse de Voreppe.

Ajout de protections au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU pour la protection des haies. Peu nombreuses en plaine, elles participent à la biodiversité de l'unité paysagère.

Extrait du POS - sans échelle



Extrait du PLU - sans échelle



**Extension d'EBC** : Il s'agit de maintenir la qualité du paysage (PADD) sur le coteau d'une part et de préserver les rives boisées de la RD d'autre part.

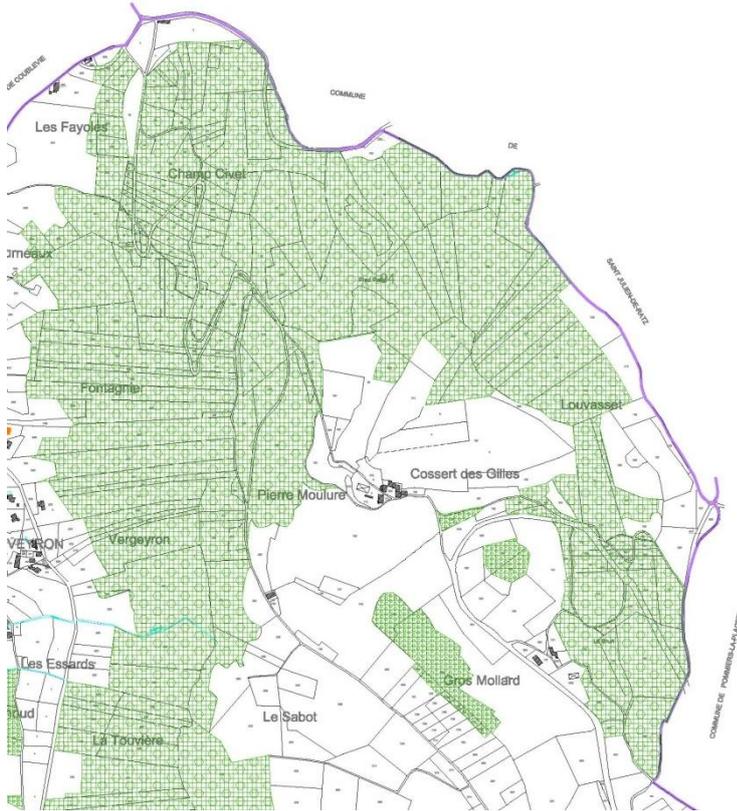
**Extension d'EBC** : Il s'agit de préserver et valoriser le paysage boisé (PADD). De plus, ils prennent en compte l'occupation et la destination des sols.

**Suppression d'EBC et remplacement par une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU** : Ce parc est composé à la fois d'une zone humide et d'un espace arboré. L'objectif est de permettre les aménagements pour le maintien, la mise en valeur de la zone humide et l'entretien du parc.

**Ajout de protections au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU** pour la protection des haies. Peu nombreuses en plaine, elles participent à la trame verte au sein de l'espace urbain. Elles doivent être prises en compte dans le cadre du développement.

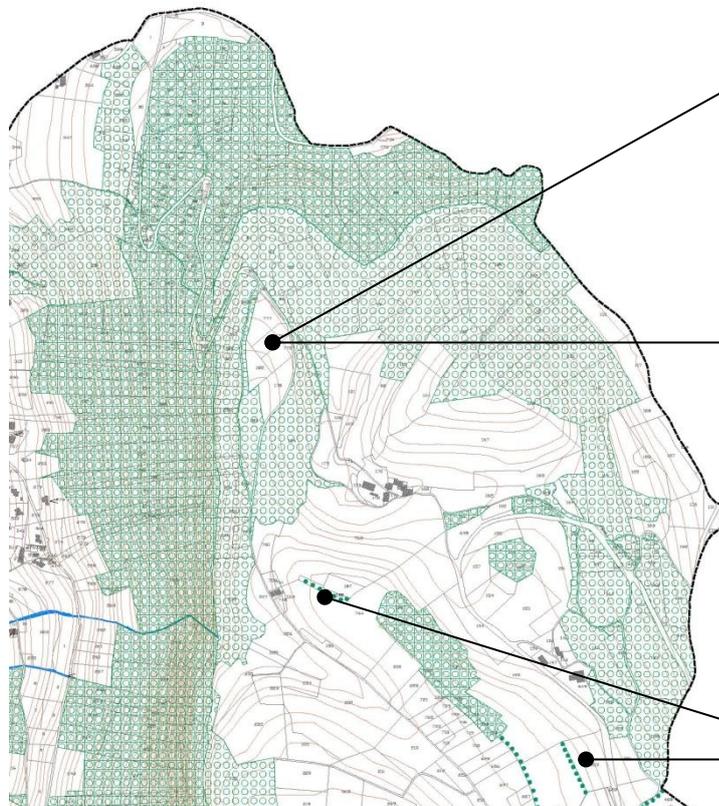


Extrait du POS - sans échelle



Suppression des EBC au profit d'un classement au titre de l'article L.123-1-5,7°, sur les terrains les moins marqués par la topographie, favorisant la pratique de l'exploitation forestière. Ils s'inscrivent également dans l'orientation du PADD de maintenir l'exploitation forestière et de préserver l'agriculture sur le plateau du Grand Ratz. Le règlement du PLU régie les conditions d'utilisation de l'espace.

Extrait du PLU - sans échelle



Suppression d'EBC : cette zone est cultivée et a donc une destination agricole. Il n'est pas prévu de création de boisement. Il s'agit de pérenniser les espaces agricoles du Grand Ratz conformément au PADD.

Ajout de protections au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU pour la protection des haies qui composent le paysage de moyenne montagne. Elles assurent également un rôle de biodiversité.

## **2- LA PRESERVATION ET L'AMELIORATION DES FORMES URBAINES**

### **2-1- Le patrimoine bâti remarquable**

Si l'extension est primordiale, il est également nécessaire de valoriser le patrimoine architectural de la commune. C'est pourquoi « **la valorisation et le confortement du patrimoine communal** » est une des orientations du PADD. Elle permet de préserver le cadre de vie et l'histoire de la commune.

L'environnement bâti a donné lieu à une analyse, basée sur une démarche historique, permettant de reconnaître les dynamiques urbaines et les formes originales d'organisation spatiale de la commune.

La Buisse a souhaité protéger les bâtiments identitaires et de qualité au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ; ils sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle.

Le règlement du PLU dans ses dispositions générales interdit leur démolition et impose que toute restructuration, restauration, ou modification, conserve ou restitue les dispositions architecturales existantes.

### **2-2- Le renouvellement urbain et les extensions pertinentes**

La Buisse s'inscrit dans une dynamique importante et une réorganisation du développement à l'échelle du SCoT. Elle souhaite poursuivre son développement tout en favorisant la densité de population et en préservant son cadre naturel et agricole.

La Buisse met en œuvre une **politique de développement urbain contrôlé**, dans une logique de **renforcement de son centre bourg**. La commune est donc amenée à envisager son développement en favorisant des projets urbains plus compacts.

La volonté de rendre plus compact l'espace urbain est traduite dans le Plan Local d'Urbanisme à travers le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le règlement du PLU définit des « gabarits » constructibles avec le caractère historique et urbain des différents secteurs :

- Centre bourg : implantation et hauteur similaires à l'existant,
- Extension à vocation d'habitat : densité moyenne à forte, hauteur moyenne de 8,50 à 14,50m selon les zones et les enjeux de renouvellement ou paysagers.

Le PLU s'attache à préciser comment bâtir, notamment :

- Dans le centre-bourg via les nouveaux projets,
- Dans les différentes poches d'habitat traditionnel.

Les critères pris en compte sont les suivants :

- L'alignement ou non du bâti,
- La hauteur du bâti,
- Les conditions de circulation,
- Le cadre paysager et les enjeux agricoles,
- Les risques naturels.

Le PLU permet une meilleure insertion des constructions dans le tissu existant. La définition de gabarits via les hauteurs et l'emprise au sol et les implantations compensent la suppression des COS dans les zones urbaines à densifier.

Le PLU intègre également les prescriptions à visée environnementale suivantes :

- Article 1 et 2 : pourcentage imposé de logements sociaux
- Article 3 : règle en faveur des déplacements modes doux
- Article 4 : raccordement aux réseaux imposés, locaux ou aires pour le stockage des déchets imposés, réalisation d'une étude sur la gestion des eaux pluviales
- Article 5 : pas de taille minimum des terrains pour favoriser la diversité des typologies
- Article 6, 7 et 8 :
  - Favoriser la réalisation de plan d'opération suivant une démarche développement durable : des projets à réaliser au regard des préoccupations en matière d'économie d'énergie,
  - Favoriser l'économie de terrains : mitoyenneté autorisée.

- Article 11 :
  - Favoriser la réalisation de bâtiments HQE, basse consommation quand ils s'inscrivent dans une démarche relevant de l'utilisation d'énergies renouvelables, de performances énergétiques,
  - Limiter les déblais/remblais,
- Article 12 :
  - possibilité de mutualisation des stationnements qui évite la multiplication des voiries,
  - action en faveur de l'infiltration des eaux pluviales,
  - favoriser les déplacements doux en prévoyant des locaux pour le stationnement des vélos
- Article 13 : pourcentage imposé de surface végétalisée qui ne compte pas les aires de stationnement et de circulation imperméabilisées ou non
- Article 15 :
  - Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables,
  - Penser la volumétrie du bâtiment pour une conception climatique et basse énergie du bâtiment,
  - Dans certaines zones, associer un traitement paysager avec la gestion des eaux pluviales.

De façon générale, le plan local d'urbanisme de La Buisse permet de promouvoir un espace urbain plus compact. Le PLU encourage de nouveaux modes de conception architecturale et urbaine intégrant notamment les préoccupations relatives aux économies d'énergie, à la gestion des eaux de pluie, au confort d'usage pour les habitants. Toutefois afin de conserver une harmonie dans le cadre de vie, des règles, concernant la conservation des formes urbaines identifiées, sont préconisées.

Par ailleurs, le PLU autorise mais règlemente les constructions bois. Il s'agit d'une ressource naturelle qui au cours de sa transformation génère peu de pollution de l'eau, du sol et de l'air. Les déchets peuvent être recyclés, brûlés en produisant de l'énergie ou biologiquement dégradés. De plus, le bois est le matériau qui contribue le plus à lutter contre l'effet de serre.

### **3- LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES**

Pour lutter contre la pollution de l'air et les gaz à effet de serre, le PADD mène des actions en matière :

- de déplacements : développement de liaisons douces, améliorer l'accès aux transports en commun,
- d'énergie : encourager la haute qualité environnementale,
- de trame verte : préserver l'environnement.

Les effets se font ressentir à l'échelon local (pollution de proximité, notamment le long des axes de transport) et global (effet de serre).

Le PADD ne prévoit pas d'extension de l'activité industrielle à proximité des zones d'habitat, susceptible de produire des pollutions aériennes. Toutefois, la reprise de l'augmentation de la population aura un impact sur la mobilité des habitants et en conséquence sur la circulation automobile. Malgré l'évolution des comportements urbains liée à la proximité des transports en commun, l'accroissement de la circulation automobile aura un effet inéluctable sur les pollutions notamment de l'air.

C'est pourquoi, l'un des objectifs du PADD est de développer les différents modes de déplacements alternatifs à l'automobile. Dans ce sens, un schéma directeur des voies douces a été acté en conseil municipal. La Buisse a la volonté de créer un maillage cohérent et homogène qui favoriserait l'usage des transports en commun ou des modes doux. Actuellement en cours, la réalisation d'une piste cyclable sur la RD1075 œuvre pour cet objectif.

Ainsi, le PLU intègre :

- des mesures en faveur des alternatives à l'automobile, avec l'apposition d'un emplacement réservé pour la création d'un parking-relais à proximité de l'arrêt de bus du giratoire du Gay,
- des mesures pour la mise en place de locaux à vélo au sein des équipements, des structures collectives (Article 12),
- des mesures pour accorder une place importante à la végétation sur le territoire qui influent sur le taux de CO<sub>2</sub> (Article 13).
- des mesures pour favoriser une architecture économe en énergie, végétalisation des toitures (Article 11), ....

La circulation automobile est aussi la principale source de nuisances sonores à La Buisse. Des mesures ont déjà été prises pour limiter les vitesses en centre-bourg. La recherche de mixité des fonctions doit s'accompagner des dispositions réglementaires à même de faire cohabiter habitat et activités économiques. C'est pourquoi le règlement interdit les activités pouvant présenter de graves risques pour la salubrité publique.

En application de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, les infrastructures de transports terrestres ont fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. Ce classement conduit à identifier des secteurs exposés aux bruits.

Les constructions devront respecter les règles s'appliquant (arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit et arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières).

Ainsi, le PLU autorise les murs pleins le long de certains axes.

#### **4- LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS**

La préservation de l'environnement concerne aussi la gestion des eaux. Cela se traduit dans plusieurs dispositions du PLU par :

##### Une adaptation des réseaux à l'urbanisation

Les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable devront être suffisamment dimensionnés afin de répondre à la création de logements. L'armature principale du réseau apparait comme suffisamment dimensionnée pour supporter les aménagements prévus dans le cadre de l'extension urbaine.

##### Une maîtrise de l'imperméabilisation des sols

La démarche HQE encouragée dans le PADD permet de favoriser l'utilisation de matériaux perméables dans la conception des espaces extérieurs. Le règlement cherche également à promouvoir la végétalisation des emprises de terrains non utilisés ou encore la mise en place de dispositifs liés à la récupération et à la gestion des eaux pluviales.

La conservation de la perméabilité des terrains est un enjeu fondamental du développement. C'est pourquoi

- L'article 7 favorise les implantations en limites séparatives pour optimiser l'utilisation des terrains et favoriser les espaces verts,
- L'article 9 limite l'emprise au sol des constructions d'activités pour favoriser une partie végétalisée des terrains,
- l'article 13 du PLU impose un pourcentage d'espaces à végétaliser à partir d'opérations de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher (l'ensemble des zones d'urbanisation future est concernée).

La limitation du ruissellement des eaux pluviales grâce au respect des règlements en vigueur et du schéma des eaux pluviales. Les dispositions permettent d'endiguer les phénomènes d'inondation et de pollution en favorisant le maintien d'espaces perméables dans les projets de construction et en utilisant des dispositifs adaptés à la rétention des eaux comme les toitures végétalisées, ou le maintien ou la création d'espaces verts (Article 13).

##### Une mise en valeur de l'eau sur la commune

L'orientation d'aménagement et de programmation de Chantabot intègre le fossé et le cours d'eau comme éléments structurants du projet.

## **5- LES IMPACTS DU PROJET SUR LES RISQUES**

La prise en compte des risques est nécessaire pour limiter les impacts sur l'environnement. Différents risques sont répertoriés sur le territoire de La Buisse et font l'objet de différentes dispositions dans le PLU :

- Le risque d'inondation.  
Le règlement du PLU rappelle dans les articles 2 la nécessité de respecter les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) qui figure en annexe du PLU.
- Les aléas naturels.  
Pour les zones urbaines, le règlement intègre les règles du cahier de prescriptions spéciales, lui-même annexé au PLU. Pour les zones agricoles et naturelles, il est fait un renvoi au cahier de prescriptions spéciales annexé.  
Le zonage des aléas est reporté sur le document graphique du PLU.
- Le passage des canalisations souterraines de transport de gaz.  
Plusieurs canalisations de transport de gaz traversent la commune. C'est pourquoi, elle est concernée par l'arrêté du 04/08/06 relatif au transport de matières dangereuses.

## **CHAPITRE 8 -** **INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU** **PLAN**

Ci-dessous, l'année N correspond à l'année d'approbation du PLU. Le suivi doit être réalisé annuellement et le bilan global effectué au bout de 3 ans.

### **1- ACTION FONCIERE ET PRODUCTION NEUVE**

<b>Année N</b>
----------------

#### **Objectifs de production de logements**

- **SCOT** : environ 160 logements pour les 10 prochaines années
- **PLH 2012-2017** : 16 à 20 logements sociaux

#### **Mise en œuvre communale**

<b>Nom du site</b>	<b>Superficie</b>	<b>Nombre de logement attendu</b>	<b>Délai de réalisation</b>
AUB, rue des Ecoles sud	1,2 ha	25	D'ici 3 ans
AU, Chantabot	2,30 ha	30	3 à 6 ans
AUB, rue des Ecoles nord	1,5 ha	35	Après 6 ans

<b>Année N+3 - Données pour évaluation future</b>
---

#### **Zone AU urbanisée**

- **Surface :**
- **Nombre de logements produits :**
- **Dont logements sociaux :**

#### **Zone AU non urbanisée**

- **Projet en cours :**
- **Autres demandes :**
- **Raisons à déterminer :**
  - rétention foncière,
  - portage non réalisé par l'établissement foncier, ...

**2- CONSOMMATION DE L'ESPACE**

**Année N**

**Objectifs de consommation et de de formes urbaines**

- **Morphologie d'habitat** : 50% de logements individuels, 50% de logements collectifs+intermédiaires
- **Mixité sociale** : 25% à 30%
- **Consommation foncière** : 12 ha maximum
- **OAP, objectif à 3 ans** : développement de la « rue des Ecoles sud »

**Année N+3 - Grille pour évaluation future**

Nom du site	Type de logements			Nb de log. sociaux	Consommation foncière		
	Ind.	Interm.	Coll.		Surface moyenne des parcelles	Nb de logement/ha	Emprise au sol en m <sup>2</sup>
AUB, rue des Ecoles sud							
AU, Chantabot							
AUB, rue des Ecoles nord							
<b>TOTAL</b>							

En fonction des typologies mises en œuvre sur les 3 premières années, il s'agit de s'interroger sur les conditions de développement à modifier ou non (non exhaustif) :

- Typologie à favoriser pour les autres zones d'urbanisation future,
- Renforcement ou non des mesures en faveur du logement social : règlement plus contraignant, servitudes au titre de l'article L.123-2b,
- Localisation des zones d'urbanisation future et rétention foncière.

### **CHAPITRE 9 - EVOLUTION DES SURFACES**

Surfaces du POS réorganisées pour un comparatif avec le PLU

ZONES POS ACTUEL	surface en ha	pourcentage du territoire communal
UA	22,54	1,91
UB	3,77	0,32
UD	6,94	0,59
UF	11,29	0,95
UJ	5,66	0,48
<b>TOTAL U</b>	<b>50,2</b>	<b>4,25</b>
NA	133	11,25
NA habitat	24,47	2,07
NA activités	31,4	2,66
TOTAL NA indiciées	55,87	4,73
<b>TOTAL NA</b>	<b>188,87</b>	<b>15,97</b>
<b>TOTAL NB</b>	<b>21,88</b>	<b>1,85</b>
<b>TOTAL NC</b>	<b>431,89</b>	<b>36,53</b>
<b>TOTAL ND</b>	<b>489,53</b>	<b>41,4</b>
<b>TOTAL SURFACE COMMUNALE</b>	<b>1182,37</b>	<b>100</b>
DONT EBC	333,65	28,22

Source : PLU annulé

	<b>ZONES</b>	<b>PLU</b>
Zone urbaine à vocation d'habitat	<b>UA</b>	10,03
	<b>UAa</b>	5,84
	<b>Uaan</b>	1,36
	<b>UB</b>	13,84
	<b>UBc</b>	0,45
	<b>UC</b>	5,84
	<b>UD</b>	64,26
	UDn	13,23
Sous-Total :		<b>114,85</b>
Zone à vocation d'équipements	<b>UE</b>	6,24
Sous-Total :		<b>6,24</b>
Zone urbaine à vocation d'activité	<b>UI</b>	5,81
	<b>UId</b>	5,73
	<b>UIdz</b>	2,54
	<b>Uia</b>	0,30
	<b>UX</b>	6,82
	<b>Ur</b>	8,41
Sous-Total :		<b>29,61</b>
Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat	<b>AUB</b>	1,38
	<b>AUBz</b>	1,37
	<b>AU</b>	1,42
	<b>AUz</b>	0,88
Sous-Total :		<b>5,05</b>
Zone agricole	<b>A</b>	277,12
	<b>Aco</b>	10,94
	<b>Acoz</b>	9,57
	<b>Az</b>	150,89
	<b>Ah / Ahz</b>	8,61
Sous-Total :		<b>457,13</b>
Zone naturelle	<b>N</b>	59,47
	<b>Nk1</b>	19,96
	<b>Nk2</b>	5,72
	<b>Nh</b>	3,88
	<b>Np</b>	427,48
	<b>Nz</b>	4,94
	<b>Ns</b>	15,30
	<b>Nco</b>	3,79
Sous-Total :		<b>540,54</b>
<b>Superficie totale</b>		<b>1153</b>

Dont les EBC 157,03  
Dont les EVP 160,36

► **Depuis la dernière révision du POS, des réseaux ont été étendus ce qui a permis de reclasser des zones** urbanisables à vocation d'habitat en zones urbaines et ainsi d'augmenter **la surface globale des zones «U»**. Ce reclassement a bénéficié à la fois aux zones d'habitat et aux zones d'activités.

► **La surface des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, à court et long termes, diminue fortement pour prendre en compte les nouveaux objectifs de développement de La Buisse.**

Les zones d'urbanisation future après modification ou révision (NA strict) passent de 133 à 2,3 ha et les zones d'urbanisation future sans modification ou révision de 56 à 2,75 ha.

L'évolution des superficies s'inscrit dans une nouvelle logique de développement qui modifie complètement la manière d'organiser le territoire.

La baisse s'explique aussi par le déclassement de zones :

- soit elles sont construites.
- soit les enjeux paysagers et environnementaux ont conduit à leur suppression au profit de la zone N ou A.

► Les zones d'urbanisation future NA à vocation d'activité du POS disparaissent :

- Le site écologique du Pays Voironnais a été construit,
- Les bâtiments d'activités de la carrière sont classés en zone urbaine à vocation d'activité.

► **Les zones NB disparaissent.** Elles ont été en partie reclassées en zones urbanisées (« U »)

► **La surface des zones agricoles augmente de 25,24 hectares.** Cette évolution de surfaces s'explique par :

- Le déclassement d'une partie des zones d'urbanisation future au Gay, au Gros Bois et sur le bourg,
- Le déclassement de zones naturelles en zones agricoles pour tenir compte de la réelle occupation des sols : à la Tençon et en limite nord du territoire communal.

La zone agricole du PLU, exploitée par l'activité agricole (A et Az) couvre 37.35% du territoire communal.

► **La surface des zones naturelles (hors zone NB du POS et Nh, Nk du PLU) légèrement de 21 ha.** Cette évolution s'explique notamment par :

- Le déclassement d'une partie des zones d'urbanisation future au Gros Bois,
- Le classement de l'ancienne décharge en zone N,
- L'identification de zone naturelle sur Centr'Alp.

Elle représente 44.3% de la surface du territoire communal dans le PLU, hors secteurs Nh et Nk.

► Il est important de noter que **la surface globale des espaces naturels** (NC+ND ou A +N y compris les secteurs) **augmente : elle passe de 921,42 ha dans le POS à 997,64 ha dans le PLU. Ces zones représentent, dans le PLU, 86,5% de la surface totale du territoire communal** (contre 77,9% dans le POS).

► **La surface classée en Espaces Boisés Classés (EBC) diminue** mais est compensé par un classement en espace vert protégé (EVP) au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU. **Les EBC et les EVP représentent respectivement dans le PLU 13,6% et 13,9%** de la surface totale du territoire communal.