

**COMMUNE DE LA BUISSIÈRE**

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

*31 juillet  
2017*

*NOTE DE PRÉSENTATION*





# SOMMAIRE

<b>1. OBJET</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ACTUALISATION DE LA PIECE N°5 DU PLU</b> .....	<b>4</b>
1. LE PLAN MASSE DE LA ZAC APPROUVEE LE 18/02/13 .....	4
2. LE PLAN MASSE DE LA ZAC APPROUVEE LE 26/06/17 .....	5
<b>3. IMPACT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX</b> .....	<b>9</b>
1. IMPACT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....	9
2. COMPATIBILITE AVEC LES NORMES SUPRA-COMMUNALES .....	9
<b>4. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE</b> .....	<b>10</b>
<b>5. ANNEXES</b> .....	<b>11</b>
1. PIECE N°5 DU PLU MODIFIEE .....	11

### 1. OBJET

La Communauté de Communes du Grésivaudan a engagé par délibération du 9 juillet 2003 l'aménagement d'une zone intercommunale d'activités économiques (ZAE) sur le territoire de la commune de la Buissière, de part et d'autre de l'échangeur Pontcharra / Allevard sur l'autoroute A41. L'aménagement de la ZAE de la Buissière a fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté dont le dossier de création a été approuvé le 12 avril 2007. Le dossier de réalisation a été approuvé le 18 février 2013.

Le 26 juin dernier, le Conseil Communautaire a approuvé un dossier de réalisation modificatif de la ZAC de la Buissière. Le dossier de réalisation a été modifié pour tenir compte notamment de la cession d'une parcelle de 5,31 ha d'un seul tenant sur la zone sud à Poste Immo, incluant une voie publique de 3 007 m<sup>2</sup> qui a été au préalable déclassée.

Le présent dossier de modification simplifiée a pour objet de présenter aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'au public la modification apportée au Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 janvier 2016.

Cette modification vise à actualiser la pièce n°5 du dossier de PLU, à savoir l'étude justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages, réalisée au titre de l'Amendement Dupont (article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, anciennement L 111-1-4), afin de tenir compte de la récente modification du plan masse de la ZAC de la Buissière.

Elle tend à mettre en concordance le plan masse de la ZAC figurant au PLU approuvé le 22 janvier 2016 avec celui qui a été récemment modifié par délibération du Conseil Communautaire. Aucune autre pièce du PLU n'est modifiée.

## 2. ACTUALISATION DE LA PIECE N°5 DU PLU

### 1. Le plan masse de la ZAC approuvée le 18/02/13



Plan masse de la ZAC approuvée le 18/02/13

Source : Communauté de Communes Le Grésivaudan, ZAE de la Buissière (38), Aménagement de la ZAE de la Buissière - Dossier de réalisation modificatif - Programme des équipements publics, juin 2017

Dans la partie sud de la ZAC, le site était aménagé en 17 lots cessibles, desservis par une voie interne piquée sur la RD 1090 sur laquelle a été aménagé un tourne à gauche.

Ce plan masse est distinct des autres pièces composant un PLU (RP, règlement, document graphique, orientation d'aménagement). En outre, il ne peut être assimilée au plan masse qu'un règlement de PLU peut définir (article R 123-12 du Code de l'Urbanisme). En pareille situation, le plan masse est coté en 3 dimensions ce qui n'est pas le cas du plan ci-dessus qui se borne à préciser le découpage en lots de chacun des deux secteurs inclus dans le périmètre de la ZAC. Il n'a donc pas de valeur réglementaire.

## 2. Le plan masse de la ZAC approuvée le 26/06/17



Plan masse de la ZAC approuvée le 26/06/17

Source : Communauté de Communes Le Grésivaudan, ZAE de la Buissière (38), Aménagement de la ZAE de la Buissière – Dossier de réalisation modificatif - Programme des équipements publics, juin 2017

Le nouveau plan masse de la partie sud de la ZAC présente les mêmes conditions d'accès. Les aménagements prévus pour la gestion des eaux pluviales restent inchangés (noue centrale et bassin d'infiltration situé en bordure d'autoroute).

De même, les aménagements paysagers prévus en limite de ZAC au bord de l'autoroute A41 et faisant l'objet d'une traduction réglementaire au plan de zonage du PLU restent inchangés.



Aménagement paysager approuvé le 26/06/17

Source : Communauté de Communes Le Grésivaudan, ZAE de la Buissière (38), Aménagement de la ZAE de la Buissière – Dossier de réalisation modificatif - Programme des équipements publics, juin 2017

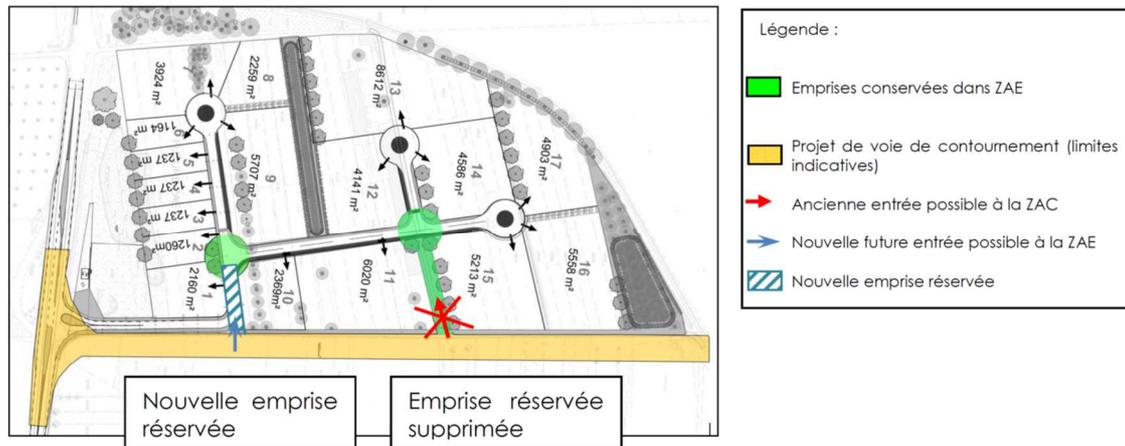
La voirie interne est sensiblement réduite pour permettre la fusion des lots n°9 à n°17, afin de constituer un tènement foncier de 5,3 ha. L'espace vert initialement prévu entre les lots n°11 et n°15 a été supprimé. Il était prévu pour permettre à terme la création d'une voie de desserte de la ZAC depuis le projet de déviation de Pontcharra qui longe la ZAC en limite sud.



Source : Communauté de Communes Le Grésivaudan, ZAE de la Buissière (38), Aménagement de la ZAE de la Buissière – Dossier de réalisation modificatif - Projet de programme global des constructions, juin 2017

## Commune de la Buissière – Modification simplifiée n°1 du PLU

L'emprise nécessaire à l'aménagement d'une voie de circulation conservée dans la version antérieure entre les parcelles 11 et 15 est désormais positionnée entre les parcelles 1 et 9 (nouveau découpage).



Source : Communauté de Communes Le Grésivaudan, ZAE de la Buissière (38), Aménagement de la ZAE de la Buissière – Dossier de réalisation modificatif - Projet de programme global des constructions, juin 2017

**Aussi, le plan masse de la ZAC apparaissant dans la pièce n°5 relative à la mise à jour de l'étude justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages – article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme - du PLU de la Buissière sera actualisé en conséquence. Cette pièce modifiée est annexée au présent dossier justificatif.**

La vue suivante sera ajoutée et le corps de texte sera complété pour expliquer que la pièce n°5 du PLU a été actualisée au regard de la modification du plan masse de la ZAC approuvée le 26/06/2017. De plus, les références au Code de l'Urbanisme, pour la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme, seront actualisées (en rappelant les anciens articles) pour tenir compte de la nouvelle codification, l'ordonnance du 23 septembre 2015 étant entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.



Plan masse de la ZAC approuvé le 26/06/17

La vue suivante présentant le traitement paysager et la place du végétal sur la ZAE sera modifiée.

Traitement paysager et place du végétal sur la ZAE



- Trame végétale paysagère inscrite dans le PLU :**
-  Éléments à conserver au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme : boisements, haies arborées.
  -  Espaces Boisés Classés à créer : haies arborées et arbustives.
- Trame végétale à prévoir dans l'aménagement du secteur :**
-  Espaces verts à créer dans le cadre du projet d'aménagement : noues paysagères, plantations.
  -  Arbres isolés à planter.
- Autres informations :**
-  Voiries à créer dans le cadre du projet d'aménagement.
  -  Chemin d'exploitation conservé.
  - 17** Numéros des lots de la ZAE.

Traitement paysager et place du végétal dans la ZAE avant modification

Elle sera remplacée par la vue ci-dessous :

Traitement paysager et place du végétal dans la ZAE après modification



- Trame végétale paysagère inscrite dans le PLU**
-  Éléments à conserver au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme : boisements, haies arborées.
  -  Espaces Boisés Classés à créer : haies arborées et arbustives
- Trame végétal prévue dans l'aménagement de la ZAE**
-  Espace vert conservé
  -  Espaces verts à créer dans le cadre du projet d'aménagement : noue paysagère et plantations
  -  Arbres isolés à planter

Traitement paysager et place du végétal sur la ZAE

### **3. IMPACT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

#### **1. Impact de la procédure de modification simplifiée sur l'environnement et compatibilité avec les documents supra-communaux**

Par délibération en date du 26/06/2017 la Communauté de Communes du Grésivaudan a modifié le plan masse de la ZAC de la Buissière.

Afin d'assurer une cohérence entre urbanisme réglementaire et opérationnel, la présente modification simplifiée vise à mettre à jour la pièce n°5 du dossier de PLU - à savoir l'étude justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages, réalisée au titre de l'Amendement Dupont (article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, anciennement L 111-1-4) - en intégrant le nouveau plan masse de la ZAC de la Buissière.

Cette mise à jour de la pièce n°5 du dossier de PLU vise uniquement l'actualisation du plan masse de la ZAC, sans que ne soient remises en cause les dispositions réglementaires inscrites au PLU en vigueur issues de l'étude Amendement Dupont, que ce soit en matière de qualité de l'urbanisme et des paysages, de qualité architecturale, ou bien au regard des aspects liés aux nuisances et à la sécurité routière.

Compte tenu du caractère mineur de ce dossier, aucun impact notable sur l'environnement n'est à relever.

#### **2. Compatibilité avec les normes supra-communales**

Cette compatibilité vise principalement le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine de Grenoble.

Le caractère mineur de la modification apportée au PLU approuvé en 2016 rend le changement présenté dans ce dossier compatible avec ce document supra-communal.

## 4. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013, a réécrit les articles du Code de l'Urbanisme consacrés aux procédures d'évolution des PLU afin de définir nettement le champ d'application de chacune des procédures et ses modalités de déroulement.

Le champ d'application de la procédure de révision et de modification est respectivement défini pour la première par l'article L 153-31 et pour la seconde par l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme.

Il résulte de l'article L 153-31 que la procédure de révision s'impose lorsque le projet a pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- soit ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La lecture du présent dossier montre que la modification présentées dans ce rapport n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

S'agissant de la procédure de modification, elle est engagée lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation.

Les nouveaux textes distinguent :

- la procédure de modification de droit commun qui implique l'organisation d'une enquête publique ;
- la procédure de modification simplifiée pour laquelle une simple mise à disposition du public du projet de modification et de l'exposé des motifs suffit.

L'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme précise que la procédure de modification avec enquête publique doit être mise en œuvre dès lors que le projet de modification a pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L 131-9 du Code de l'Urbanisme.

Dans les autres cas, selon l'article L 153-45, le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée. **Compte tenu du changement apporté au PLU, le recours à la procédure de modification simplifiée respecte les dispositions du Code de l'Urbanisme.**

## 5. ANNEXES

### 1. Pièce n°5 du PLU modifiée

Commune de LA BUISSIÈRE  
Département de l'Isère

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal d'approbation de la **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1** du P.L.U en date du xxxxxx 2017

Le Maire,



**5. Mise à jour de l'étude justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages**  
**(Art. L 111-6 du Code de l'Urbanisme, anciennement L 111-1-4)**



# SOMMAIRE

---

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>2</b>
Rappel de l'article <b>L 111-6</b> du Code de l'Urbanisme.....	2
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
<b>Les nuisances</b> .....	<b>6</b>
<b>La sécurité</b> .....	<b>6</b>
<b>La qualité architecturale</b> .....	<b>7</b>
<b>La qualité de l'urbanisme et des paysages</b> .....	<b>8</b>
<b>Evolution de la traduction réglementaire</b> .....	<b>11</b>

## PREAMBULE

### **Rappel de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme anciennement L111-1-4**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L 141-19.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**L'article L111-8 précise que le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

## INTRODUCTION

La Communauté de Communes du Grésivaudan a engagé par délibération du 9 juillet 2003 l'aménagement d'une zone intercommunale d'activités économiques (ZAE) sur le territoire de la commune de La Buissière, **de part et d'autre de l'échangeur Pontcharra / Allevard sur l'autoroute A 41**. La réalisation de cette opération a pour objectifs :

- de compléter l'offre communautaire en l'adaptant à l'accueil d'activités économiques sur le territoire communautaire, en cohérence avec la demande qui s'exprime dans la vallée du Grésivaudan,
- de rechercher une desserte optimale depuis l'autoroute A41,
- de favoriser un aménagement intégré qui respecte les principes du développement durable,
- de soigner la qualité du site (urbanistique, architecturale, paysagère).

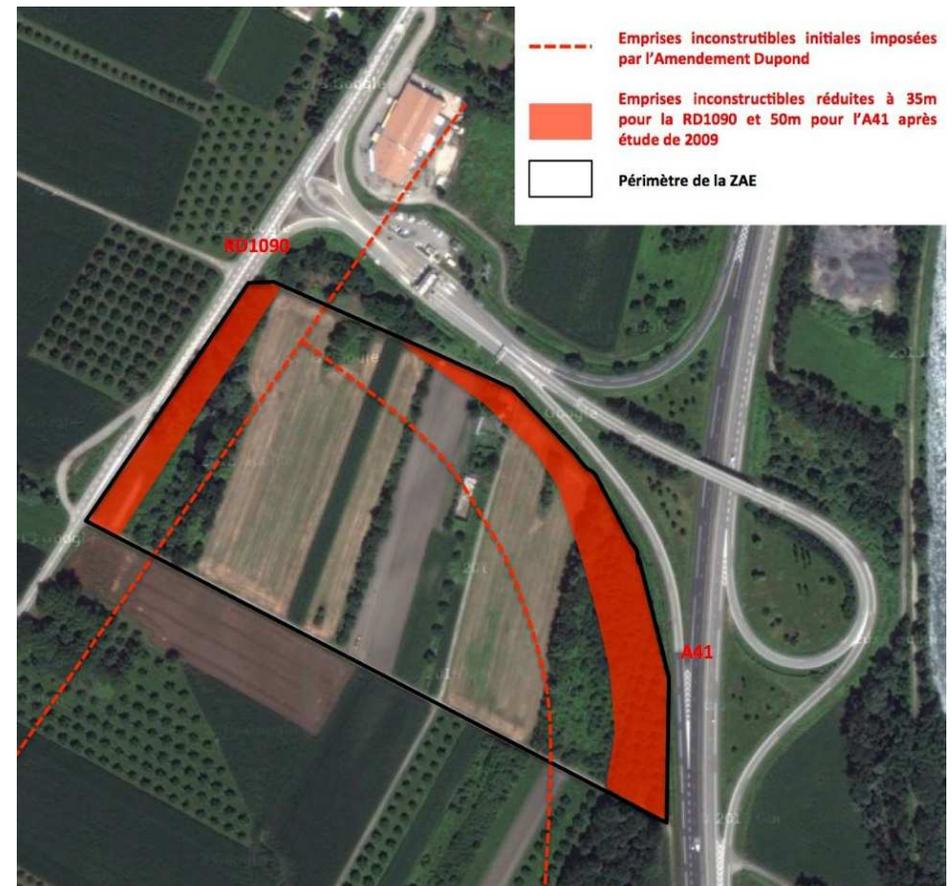
Le site d'implantation retenu était situé à l'époque sur des terrains classés en zone NC au Plan d'Occupation des Sols communal et frappé d'inconstructibilité en vertu de **l'ancien** article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme du fait de sa proximité avec la RD 1090 et l'autoroute A 41.

Pour garantir la réalisation du projet, le Plan d'Occupation des Sols a fait l'objet d'une mise en compatibilité en 2009 concomitamment à la procédure de déclaration d'utilité publique, conduisant à classer les terrains concernés en zone NAI et à réduire l'inconstructibilité **liée à l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme** avec la production de l'étude demandée à l'article **L 111-8 du Code de l'Urbanisme**.

Les reculs ont ainsi été réduits à 50 m par rapport à l'axe de l'A 41 et 35 m par rapport à l'axe de la RD 1090.

**Lors de l'élaboration du PLU approuvé le 22 janvier 2016**, le secteur sud de la ZAC a été classé en zone UE2 ; **le secteur nord a été classé en zone 2AU**.

Localisation du site d'implantation de la ZAE – secteur sud de l'échangeur - et emprises de l'application de l'Amendement Dupont sur les abords de la RD 1090 et de l'A41 **avant et après la réalisation de la première étude Amendement Dupont en 2009.**



L'aménagement de la ZAE de La Buisserie a fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté dont le dossier de création a été approuvé le 12 avril 2007. Le dossier de réalisation a été approuvé le 18 février 2013.

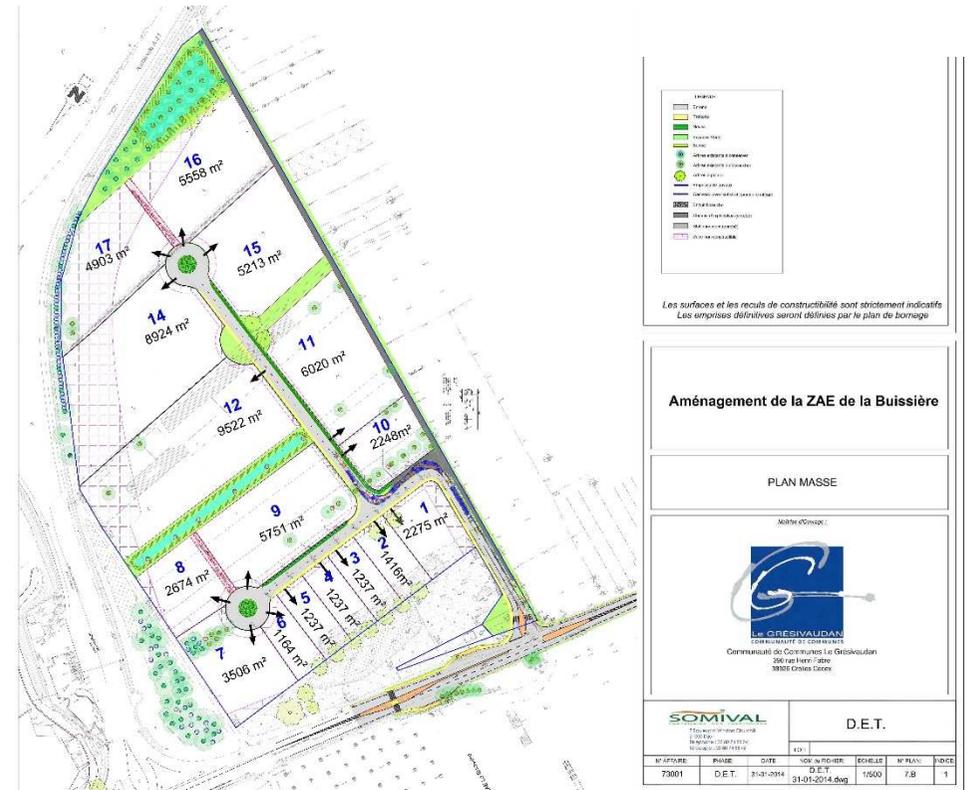
Il a alors été mis en évidence l'inconstructibilité d'une partie des lots de la ZAC en raison du recul de 50 m de l'axe de l'A 41 qui s'applique également à la bretelle d'accès de l'autoroute (cf. plan ci-contre en date de janvier 2014).

Aussi, lors de l'élaboration du PLU approuvé le 22 janvier 2016, la première étude Amendement Dupont en date de 2009 a été mise jour afin de réduire la marge de recul imposée et garantir la pleine constructibilité des lots de la ZAC, tout en garantissant sa compatibilité avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**Le recul minimum des constructions par rapport aux voies a ainsi été révisé lors de l'approbation du PLU le 22 janvier 2016 :**

- par rapport à l'A41, il a été porté à 5 m de l'axe, contre 50 m initialement dans l'étude de 2009,
- par rapport à la RD 1090, il est resté inchangé : 35 m par rapport à l'axe,
- par rapport aux autres voies, il a été ramené à 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies, y compris pour la voie principale de desserte interne de la zone (15 m initialement dans l'étude de 2009).

**Plan d'aménagement de la ZAE de La Buisserie (version janvier 2014) et inconstructibilité des lots 12, 14, 16, 17 causée par le recul de 50 m par rapport à la bretelle d'accès à l'A41 (hachures roses).**



Le 26 juin 2017, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Grésivaudan a approuvé un dossier de réalisation modificatif de la ZAC de la Buisière. Le dossier de réalisation a été modifié pour tenir compte notamment de la cession d'une parcelle de 5,31 ha d'un seul tenant sur la zone sud à Poste Immo, incluant une voie publique de 3.007 m<sup>2</sup> qui a été au préalable déclassée, sans modifier pour autant les principes généraux d'accès et de desserte de la zone d'activités.

Aussi, le PLU de la commune de la Buisière approuvé le 22 janvier 2016 a fait l'objet d'une **modification simplifiée n°1** visant à mettre à jour dans la présente étude **Amendement Dupont le plan masse de la ZAC de la Buisière**, sans que ne soient remises en cause les dispositions réglementaires inscrites au PLU et issues de l'étude Amendement Dupont développée ci-après réalisée en 2009 et mise à jour lors de l'approbation du PLU le 22 janvier 2016, que ce soit en matière de qualité de l'urbanisme et des paysages, de qualité architecturale, ou bien au regard des aspects liés aux nuisances et à la sécurité routière.

Plan masse de la ZAC de la Buisière issu du dossier de réalisation modificatif approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 26 juin 2017.



## Les nuisances

Dans l'étude initiale réalisée en 2009, les dispositions prises pour limiter les nuisances sont les suivantes :

- le respect des règles de recul des constructions par rapport à l'A 41 et à la RD 1090 limitant les nuisances sonores,
- le respect de l'environnement grâce à un traitement des eaux pluviales de type alternatif utilisant notamment un système de noues et de bassins permettant une infiltration totale sur le site,
- l'interdiction de s'installer dans la zone pour certaines catégories d'entreprises susceptibles de générer des nuisances, comme les installations de type SEVESO.

Le règlement **du PLU - approuvé le 22 janvier 2016** - interdit dans la zone UE2 les habitations autres que celles nécessaires au gardiennage des bâtiments, interdisant ainsi un développement résidentiel peu qualitatif au regard du cadre de vie.

Dans ce contexte, les nuisances sonores engendrées par l'A 41 ne sont pas génératrices de désagréments pour les usagers de la zone, qui seront essentiellement des travailleurs de journée.

De plus, la végétalisation de la zone d'activités imposera la plantation d'un écran végétal au droit **du lot n°9**, protégé pour partie par une haie existante à conserver et par l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales qui prévoit des plantations (voir plan plus loin).

## La sécurité

Dans l'étude initiale réalisée en 2009, les dispositions prises au regard de la circulation routière et de la sécurité sont les suivantes :

- le positionnement des accès à la ZAE et le type de carrefour proposés veillent à répondre aux exigences de sécurité liées au statut de la RD 1090, et à la proximité de l'A41. Ainsi, tout accès direct aux parcelles de la ZAE est interdit depuis la RD 1090. Le secteur est desservi par un accès unique depuis la RD1090, situé à une distance suffisante de l'A41.
- de plus, pour ne pas déranger l'attention visuelle des conducteurs utilisant l'autoroute, il est préconisé la réalisation de bâtiments simples et fonctionnels, qui s'inséreront dans un espace aménagé de manière parfaitement intégrée dans le site, sans créer un « événement surprenant » susceptible de détourner leur attention.

**Ces éléments sont restés inchangés lors de l'élaboration du PLU approuvé le 22 janvier 2016.**

## La qualité architecturale

Dans l'étude initiale réalisée en 2009, les dispositions prises au regard de la qualité architecturale sont les suivantes.

Le règlement de la zone incite tout constructeur à porter une attention particulière à la qualité architecturale des bâtiments, notamment à travers la composition des volumes, le traitement des façades, l'insertion dans le site et l'adéquation avec la topographie du terrain, ou encore le traitement des espaces verts.

En ce sens, les mesures suivantes devront notamment être respectées :

- obligation d'intégrer dans la conception architecturale les volumes des abris ou appareils techniques comme les appareils d'extraction et de climatisation,
- en cas de réalisation de clôtures (celles-ci ne pouvant être réalisées qu'à titre exceptionnel pour conférer à l'opération un caractère de parc), obligation de respecter les caractéristiques prescrites dans le règlement (couleur, matériaux...) afin de tendre vers une unité architecturale sur l'ensemble de la zone,
- interdiction d'implanter des enseignes ou publicité en superstructure.

Pour information, le cahier des charges de cession des terrains comporte un cahier des prescriptions architecturales et paysagères qui reprend ces mesures avec notamment :

- des recommandations pour l'implantation des bâtiments et une attention particulière à porter sur les façades donnant sur la RD 1090 et l'A 41 ;
- des recommandations concernant le positionnement des espaces de stationnement pour limiter leur visibilité ;
- des recommandations concernant le traitement des limites entre espace public et parcelles privatives (notamment les clôtures et portails) ;
- des recommandations concernant l'architecture des constructions, les enseignes, l'éclairage des espaces extérieurs, les couleurs...

**Ces éléments sont restés inchangés lors de l'élaboration du PLU approuvé le 22 janvier 2016.**

## La qualité de l'urbanisme et des paysages

Dans l'étude initiale réalisée en 2009, les dispositions prises pour l'intégration de la zone dans son environnement urbain et paysager sont les suivantes :

- le traitement paysager des voies publiques : les choix portent d'une part sur un traitement de type urbain de l'entrée du secteur Sud pour en marquer la présence de manière forte et d'autre part sur un traitement à l'aspect plus naturel et informel, s'inspirant des haies présentes sur le site. Le choix des essences se fera, dans un même souci d'intégration, dans la palette végétale présente sur le site ou dans son environnement.
- le traitement paysager des espaces privés : le règlement de la zone concourt à renforcer la végétalisation au sein même des parcelles privées, en exigeant la présence de haies venant doubler les clôtures en limites séparatives, et en obligeant à traiter une partie des parcelles en espaces verts.
- la gestion de l'effet « vitrine » : en termes de vitrine, le parti d'aménagement privilégie les vues ouvertes sur la zone depuis le Sud, les autres perceptions étant filtrées par la végétation présente et projetée dans un but d'intégration paysagère de la zone.
- le respect des éléments paysagers et naturels intéressants : leur préservation d'un point de vue paysager (haies arborées) peut être assurée par le cahier de cession quand ceux-ci se situent sur des parcelles privées. Elle permet une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Esquisse d'aménagement présentée dans l'étude Amendement Dupont de 2009.



Suite à la définition du plan d'aménagement de la ZAE (**version ci-avant de janvier 2014**) et au projet d'aménagement d'une aire de covoiturage à proximité de l'échangeur, le traitement paysager du secteur et la place du végétal a été revue de la manière suivante :

Les plantations à conserver sont identifiées selon les dispositions de **l'ancien article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (correspondant aux articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme)** qui permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage (...) à protéger, mettre en valeur (...) pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (...) et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » :

- **Pour les haies à conserver** : le caractère boisé de l'élément devra être conservé sur tout le linéaire. Ainsi, tout arbre arraché devra être remplacé par un végétal de même essence ou d'une essence présente dans le lexique annexé.
- **Pour les plantations à créer** (notamment la haie arborée en bordure des lots **n°8 et n°9**) : elles sont identifiées comme des Espaces Boisés Classés à créer. Ainsi, la demande de permis de construire sur **le lot n°9** devra prévoir la plantation d'une haie arborée composée d'une des essences suivantes présentes sur le site ou à proximité : Bouleau commun, (Betula pendula), Peuplier tremble, blanc, noir, grisard (Populus tremula, alba, nigra, canescens), Saule commune (Salix alba), Frêne commun (Fraxinus excelsior), Erable champêtre (Acer campestre), Noisetier commun (Corylus avellana), Noyer à fruit (Juglans regia) ou éventuellement d'une essence présente dans la liste située en annexe n°2 du règlement du PLU.

**La modification apportée au plan masse de la ZAC par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2017 n'appelle pas à revoir ces mesures.**

**Haies et boisements en limite de la zone sud, éléments à conserver : noyers et alignements de noisetier à l'Est**



**Haies arborées de la plaine, à proximité de la zone : essences et formes de boisements à prendre en exemple pour composer les EBC. (Erables champêtres, Frêne, Peupliers...)**





### Trame végétale paysagère inscrite dans le PLU



Eléments à conserver au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme : boisements, haies arborées.



Espaces Boisés Classés à créer : haies arborées et arbustives

### Trame végétal prévue dans l'aménagement de la ZAE



Espace vert conservé



Espaces verts à créer dans le cadre du projet d'aménagement : noue paysagère et plantations



Arbres isolés à planter

## Evolution de la traduction réglementaire

En conséquence de ces adaptations d'aménagement, la traduction réglementaire dans le PLU **approuvé le 22 janvier 2016 a évolué** de la manière suivante :

Articles du Règlement	Règles de la zone NAI dans le POS (Modification n°3 du 29 juin 2012)	Règles de la zone UE2 dans le PLU ( <b>approbation du 22 janvier 2016</b> )
<u>Article 3 : Accès et voirie.</u>	Interdiction de tout nouvel accès direct aux parcelles depuis la RD 1090.	Règles maintenues. De plus, le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à 1 par parcelle.
<u>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.</u>	Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toutes nouvelles constructions devront s'implanter avec un recul de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 m par rapport à l'axe de l'A 41,</li> <li>- 35 m par rapport à l'axe de la RD 1090,</li> <li>- 15 m par rapport à l'axe de la voie d'accès principale à la partie sud de la zone (voie perpendiculaire à la RD 1090),</li> <li>- 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques.</li> </ul>	Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toutes nouvelles constructions devront s'implanter avec un recul de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>5 m par rapport à la limite de l'emprise de l'A 41,</b></li> <li>- 35 m par rapport à l'axe de la RD 1090,</li> <li>- <b>5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.</b></li> </ul> De plus, les façades des bâtiments devront s'implanter en cohérence avec la ou les façades voisines existantes. Elles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies ou faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble cohérent. Toutefois, si les règles d'implantation ci-dessus entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être autorisée.
<u>Article 10 : Hauteur maximale des constructions.</u>	La hauteur des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 12 mètres hors tout.	La hauteur maximale est portée à 15 m hors tout.
<u>Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.</u>	Traitement simple des volumes des constructions. Toitures terrasses privilégiées. Respect de la perméabilité de l'espace et des vues en déconseillant l'usage de	Règles maintenues.

**P.L.U. de LA BUISSIÈRE – MISE A JOUR DE L'ÉTUDE JUSTIFIANT DE LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE LA QUALITE ARCHITECTURALE, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES DU SECTEUR UE2 – ARTICLE L 111-6 DU CODE DE L'URBANISME**

	<p>clôtures.</p> <p>Interdiction de la publicité sur la zone et implantation des enseignes pour qu'elles soient intégrées au volume de la construction (superstructure interdite).</p>	
<p><u>Article 13 : Espaces libres et plantations</u></p>	<p>Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants.</p> <p>Les plantations existantes devront être maintenues, à l'exception des emprises des bâtiments où elles devront être remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espace vert.</p> <p>Ceux-ci ne pourront être inférieurs à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20% de la surface de la parcelle pour les parcelles de plus de 3 000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- 10% de la surface de la parcelle pour les parcelles de moins de 3 000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Les espaces verts comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les espaces de pleine terre plantés (surfaces perméables non bâties qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse, et éventuellement en stabilisé ou chemins piétons),</li> <li>- les aires de stationnement végétalisées.</li> </ul> <p>Les zones de stationnement seront isolées par des plates bandes de 1,5 mètres minimum traitées en espace vert et devront être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 aires de stationnement.</p> <p>Toute aire de service ou de stockage devra être protégée des perceptions visuelles extérieures par des haies vives, panneaux, murets ou palissades. Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.</p> <p>Les haies seront constituées avec un minimum de trois essences.</p> <p>De manière générale, les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région concernée.</p>	<p>Règles maintenues, et sont ajoutés :</p> <p>Eléments de la Trame Végétale Paysagère repérés sur le règlement graphique, à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :</p> <p>Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager repéré sur le règlement graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Pour les haies à conserver : le caractère boisé de l'élément devra être conservé sur tout le linéaire. Ainsi, tout arbre arraché devra être remplacé par un végétal de même essence ou d'une essence présente dans le lexique annexé.</p> <p>Les Espaces Boisés Classés à créer seront des arbres, haies ou massifs arborés composés d'une des essences suivantes présentes sur le site ou à proximité : Bouleau commun, (Betula pendula), Peuplier tremble, blanc, noir, grisard (Populus tremula, alba, nigra, canescens), Saule commune (Salix alba), Frêne commun (Fraxinus excelsior), Erable champêtre (Acer campestre), Noisetier commun (Coryllus avellana), Noyer à fruit (Juglans regia) ou éventuellement d'une essence présente dans le lexique situé en annexe n°2 du présent règlement.</p>

## *Maîtrise d'œuvre*



21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble  
Tél. : 04 76 28 86 00 • Fax : 04 76 28 86 12  
[accueil@aurg.asso.fr](mailto:accueil@aurg.asso.fr)  
[www.aurg.org](http://www.aurg.org)