

Commune de LA BUISSIÈRE
Département de l'Isère

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Le Maire,



Pièce n° 1
RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

INTRODUCTION	9
La place et la portée du Plan Local d'Urbanisme	11
Le PLU doit respecter les principes légaux fixés par le code de l'urbanisme.....	11
Le PLU doit respecter les orientations définies par les documents supra communaux.....	12
Les évolutions récentes : les lois Grenelle et ALUR.....	12
La composition du dossier de Plan Local d'Urbanisme	13
Le Rapport de Présentation (pièce n°1)	13
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD (pièce n°2)	13
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP (pièce n°3)	14
Le règlement écrit et graphique (pièce n°4)	14
Les études de dérogation aux principes d'inconstructibilité (pièce n°5)	14
Les annexes (pièce n°6)	14
Les motifs de la révision du POS	15
Les éléments de contexte et de porter à connaissance	16
Points de repères physiques, administratifs, réglementaires applicables à La Buissière	16

CHAPITRE I – DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	17
1. Les tendances socio-démographiques	19
1.1 Une dynamique démographique positive liée à l’attractivité du Grésivaudan	19
1.2 Des ménages familiaux bien présents qui maintiennent la jeunesse sur le territoire	20
1.3 Des ménages de plus en plus actifs, mais des écarts de niveau de vie qui se creusent	22
1.4 Projections démographiques	24
SYNTHESE	25
2. L’offre en logement	26
2.1 Une construction neuve qui s’accélère et traduit une tension par rapport à la disponibilité de l’existant	26
2.2 Un parc qui tend à se diversifier	27
2.3 Un parc locatif social restreint et fortement sollicité	29
2.4 Projection des besoins en logements	30
2.5 Les objectifs du Programme Local de l’Habitat	32
SYNTHESE	33
3. L’emploi et les activités économiques	35
3.1 Des emplois locaux présents mais une dépendance des actifs aux pôles extérieurs qui perdure	35
3.2 Un cadre intercommunal très dynamique et un tissu local diversifié	36
3.3 Le secteur agricole	38
3.3.1 Données de cadrage	38
3.3.2 Documents de cadrage	39
3.3.3 Les exploitations agricoles	40
3.3.4 Les contraintes spatiales	42
SYNTHESE	43

4. Les équipements et services	46
L'enseignement	46
La petite enfance	46
Les centres de loisirs pour la jeunesse	47
La santé	47
Les personnes âgées et handicapées	47
SYNTHESE	48
5. La mobilité et les déplacements	49
5.1 Données générales sur la mobilité et les déplacements des habitants	49
5.1.1 La voiture, indispensable vecteur de mobilité.....	49
5.1.2 Des déplacements en majorité de proximité favorisés par les pôles d'emploi et de services locaux	50
5.2 Les réseaux de transports.....	51
5.2.1 Un réseau routier qui facilite l'accessibilité du territoire communal mais générateur de nuisances	51
5.2.2 Une offre de transports en commun assez développée pour la taille de la commune.....	53
5.2.3 Les modes doux	54
5.2.4 Une offre de stationnement public concentrée autour des équipements	55
SYNTHESE	56

CHAPITRE II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	59
1. Le territoire dans son contexte physique	61
1.1 Le contexte topographique.....	61
1.2 Le contexte géologique.....	62
1.3 Le contexte climatique	63
2. Les ressources naturelles.....	65
2.1 La ressource en eau.....	65
2.1.1 Les eaux superficielles et souterraines	65
2.1.2 Alimentation en eau potable.....	67
2.1.3 Assainissement	70
2.1.4 Eaux pluviales	74
2.1.5 Les politiques publiques en cours	77
2.2 Les ressources air, sol et énergie.....	78
2.2.1 La qualité de l'air.....	78
2.2.2 Les sols et l'exploitation des carrières.....	78
2.2.3 Les énergies renouvelables	79
3. La biodiversité et les milieux naturels.....	80
3.1 Contexte général.....	80
3.2 Les milieux naturels et les espèces.....	81
3.2.1 Les espaces boisés.....	81
3.2.2 Les espaces agricoles et leur trame verte.....	83
3.3 Les inventaires et espaces d'intérêt communautaire	84
3.3.1 Les inventaires et dispositifs réglementaires européens.....	84
3.3.2 Les inventaires et dispositifs réglementaires nationaux	84
3.3.3 Les inventaires locaux	86
3.4 Les fonctionnalités écologiques.....	87
3.4.1 Les corridors écologiques du Réseau Ecologique De l'Isère (REDI)	87
3.4.2 La trame verte et bleue définie dans le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine Grenobloise	88

4. Les risques et nuisances	89
4.1 Les risques naturels	89
4.2 Les risques technologiques	92
4.3 Les nuisances	93
4.4 La gestion des déchets	94
5. Le cadre de vie : paysage et patrimoine	95
5.1 Le paysage	95
5.1.1 – Etat des lieux	95
5.1.2 – Les tendances d'évolution	101
5.1.3 – Les documents cadres	109
5.1.4 – Evolutions et enjeux : pistes de travail.....	111
5.2 Le patrimoine bâti	112
5.2.1 L'évolution du bâti	112
5.2.2 Les caractéristiques des zones bâties.....	118
5.2.3 Le patrimoine bâti.....	128
6. Synthèse cartographique des enjeux et orientations du SCOT	134
7. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justification des objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain.	137
7.1 La consommation foncière entre 2002 et 2012	137
7.2 Le potentiel foncier constructible résiduel du POS.....	138
7.3 Les capacités de réinvestissement du bâti existant.....	139
7.4 Les capacités de densification du tissu bâti existant.....	140
7.4.1 Sur les secteurs mixtes à vocation résidentielle.....	140
7.4.2 Sur les espaces économiques dédiés	141
7.5 Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....	142
7.5.1 - Le rappel des prévisions démographiques et de création de logements annoncés dans le Diagnostic (Chapitre I, paragraphes 1.4 et 2.5) :	142
7.5.2 – Les objectifs de diversification des formes bâties et de modération de la consommation d'espace du SCOT :	142
7.5.3 - Les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	142

CHAPITRE III – JUSTIFICATIONS DU PROJET DE PLU.....	143
1. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. et les O.A.P.	145
1.1 Les choix retenus pour établir le PADD	145
1.2 Les choix retenus pour établir les Orientations d’Aménagement et de Programmation	154
2. Les motifs de délimitation des zones et des règles.....	161
2.1 – Les zones du PLU.....	161
2.1.1 – Les zones urbaines dites zones U	161
2.1.2 – Les zones à urbaniser dites 1AU et 2AU	161
2.1.3 – Les zones agricoles dites zones A	162
2.1.4 – Les zones naturelles dites zones N	162
2.2 – Les dispositions réglementaires transversales	173
2.2.1 – Les espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l’Urbanisme).....	173
2.2.2 – La prise en compte des risques naturels et technologiques dans le PLU (article R123-11 b) du Code de l’Urbanisme)	173
2.2.3 – La délimitation des zones visées à l’article L2224-10 du Code Général des collectivités territoriales relatives à l’assainissement et aux eaux pluviales.....	174
2.2.4 – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général et aux espaces verts (article R123-11 d) du Code de l’Urbanisme)	175
2.2.5 – Identification et localisation des éléments de paysage et délimitation des immeubles, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d’ordre culturel, historique, architectural ou écologique et les prescriptions définies (articles L123-1-5 7° et R123-11 h) du Code de l’Urbanisme) – nouveaux L151-19 et L151-23.	175
2.2.6 – Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (article R123-11 i) du Code de l’Urbanisme).....	176
2.2.7 – Les terrains concernés par les servitudes de pré localisation des voies et ouvrages publics, installations d’intérêt général et espaces verts (article R123-12 d) du Code de l’Urbanisme)	177
2.2.8 – Les secteurs de règles spécifiques d’éloignement des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers (article L111-3 du Code Rural)	177
2.2.9 – Les règles graphiques d’implantation des constructions (article R123-11 avant dernier alinéa du Code de l’Urbanisme)	178
2.2.10 – Le changement de destination des bâtiments isolés en zone agricole (article L123-1-5 II 6° du Code de l’Urbanisme)	178
2.2.11 – La délimitation de secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d’un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logement définies dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L123-1-5 II 4° du Code de l’Urbanisme)	178
2.3 – La traduction réglementaire du P.A.D.D.	179
2.4 – Bilan des surfaces des zones du PLU et évolution par rapport aux zones du POS avant révision	188
2.4.1 – Tableau comparatif des surfaces du POS et du PLU	188
2.4.2 – Compatibilité des potentiels constructibles avec les préconisations du SCOT de la Région Grenobloise et du Programme Local de l’Habitat du Grésivaudan.....	189
2.4.3 – Principales évolutions du zonage POS/PLU par secteur	192

CHAPITRE IV – EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLU PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	197
1. Impact du PLU sur la consommation d'espaces naturels et agricoles.....	199
2. Impact du PLU sur les grands équilibres naturels et fonctionnels du territoire, les composantes physiques et paysagères, la trame verte et bleue	199
3. Impacts sur les milieux naturels et la biodiversité.....	200
4. Impacts sur les ressources en eaux superficielles et souterraines.....	200
4.1 – Impacts vis-à-vis de la ressource en eau potable.....	201
4.2 – Impacts vis-à-vis des eaux de surface	201
5. Impacts du PLU sur les déplacements.....	201
6. Impacts du PLU sur les pollutions et nuisances diverses	202
7. Impacts du PLU sur la gestion des déchets	203
CHAPITRE V – LES INDICATEURS POUR L'EVALUATION DE L'APPLICATION DU P.L.U.	205

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de La Buissière a été élaboré entre 2011 et 2016. Il est régi les dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016. Toutes les références réglementaires citées dans le présent document, ainsi que dans les autres pièces du PLU, s'appuient sur le Code de l'Urbanisme en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016.

La place et la portée du Plan Local d'Urbanisme

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 est à l'origine de la rénovation des P.O.S (plan d'occupation des sols) en P.L.U. (plan local d'urbanisme). Le P.L.U devient l'outil principal de définition et de mise en œuvre des politiques urbaines à l'échelle communale. Il traduit le projet d'aménagement et de développement durable de la commune défini à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement.

Il constitue un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité dans le respect des principes définis par la loi. Véritable plan d'urbanisme, le P.L.U est un document à la fois stratégique et opérationnel, énonçant les règles à court et moyen terme inscrites dans une vision prospective à long terme.

Il se distingue des P.O.S en privilégiant la prise en compte globale des enjeux et du projet urbain d'ensemble par rapport à une vision plus réglementaire des P.O.S. Plus lisible pour les citoyens, il facilite la concertation à laquelle il est soumis.

Le PLU doit respecter les principes légaux fixés par le code de l'urbanisme.

Ces principes s'imposent à l'Etat comme à toutes les collectivités territoriales. Ils sont énoncés dans les articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme rappelés ci-dessous :

Article L110 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L121-1 : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le PLU doit respecter les orientations définies par les documents supra communaux.

Le respect des règles et principes s'effectue dans les conditions définies par les articles L 123-1-9 et suivants du code de l'urbanisme :

- le PLU doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, de la charte du Parc Naturel régional ainsi qu'avec le plan de déplacements urbains et le programme local de l'habitat (PLH), lorsque ces documents sont applicables sur le territoire.

=> Pour La Buissonnière, le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Grenobloise, le Programme Local de l'Habitat du Grésivaudan.

- Il doit aussi être compatible avec les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE (schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux).

=> Pour La Buissonnière, le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée.

Les évolutions récentes : les lois Grenelle et ALUR

Les lois Grenelle

Le contenu des PLU est régi par les articles L123-1 à L123-20 et R123-1 à R123-14-1 du Code de l'Urbanisme.

Les récentes lois Grenelle I et II (loi ENE du 12/07/2010) ont modifié le contenu des PLU et des procédures de modifications et de révisions, renforçant toujours plus les objectifs de développement durable des documents d'urbanisme, en ajoutant aux grands objectifs des documents d'urbanisme :

la lutte contre le réchauffement climatique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

- la lutte contre l'étalement urbain et la recherche d'un aménagement économe de l'espace et des ressources ;

- la préservation de la diversité et des continuités biologiques.

La Loi d'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR)

Promulguée le 26 mars 2014, modifie le droit de l'urbanisme et apporte des évolutions qui sont à prendre en compte lors de l'élaboration du PLU, pour répondre à la crise du logement tout en limitant l'artificialisation des sols.

Plusieurs de ses dispositions visent à compléter le Rapport de Présentation. Néanmoins, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de La Buissonnière ayant été débattu le 7 février 2014, soit avant la promulgation de cette loi, il n'est pas tenu de prendre en compte ces éléments, qui sont les suivants :

- Réaliser une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales,

=> Cette analyse est toutefois réalisée dans la partie 7 du Chapitre II.

- Exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers,

=> Cette démarche est présentée au paragraphe 2.3 du Chapitre III.

- Inventorier les capacités de stationnements de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

=> En raison du caractère fortement rural de la commune de La Buissonnière, cet inventaire n'apparaît pas pertinent et n'est donc pas réalisé. La localisation et la capacité des stationnements publics est toutefois présentée dans le paragraphe 5.2.4 du Chapitre I.

La composition du dossier de Plan Local d'Urbanisme

Le PLU est composé du rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), d'orientations d'aménagement et de programmation, d'un règlement comprenant la règle écrite et des documents graphiques et enfin d'annexes (périmètres divers et servitudes d'utilité publique notamment). L'ensemble des pièces composant le PLU doivent être cohérentes entre elles. Il comprend également, s'il y a lieu, les études de dérogation aux principes d'inconstructibilité établis par les articles L111-1-4 et L145-3 du code de l'urbanisme.

Le Rapport de Présentation (pièce n° 1)

Le rapport de présentation défini par les articles L123-1-2 et R123-2 du code de l'urbanisme est un document d'information qui fait état de la situation existante et des perspectives d'évolution de la commune.

Il comprend :

- Un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
- Il analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques.
- Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation, des règles qui y sont

applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

- Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
- Il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.
- En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité, il est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD (pièce n° 2)

Le PADD, défini par l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune. Le PADD constitue la clé de voûte du PLU dans le sens où il assure la cohérence entre toutes les pièces qui le composent.

Le PADD assure aussi la cohérence entre l'ensemble des actions que la commune entend mener.

Enfin le PADD sert de référent pour la gestion future du PLU dans le choix des procédures ; la modification ou la révision, s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet exprimé dans le PADD, ou si un Espace boisé classé (EBC) doit être touché.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il doit être traduit de manière cohérente dans le cadre des Orientations d'aménagement et de programmation et dans le règlement et ses documents graphiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP (pièce n° 3)

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Elles peuvent être instaurées dans des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les Orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le PADD. Elles s'imposent aux constructeurs en termes de compatibilité. En ce sens elles sont moins strictes que le règlement auquel les demandes d'autorisation de construire, de lotir doivent être conformes.

Le PLU de La Buisserie comprend 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le règlement écrit et graphique (pièce n° 4)

Le règlement, définit par l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme, fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L121-1. Il se compose d'un règlement écrit et de documents graphiques.

Dans les PLU, une règle a la même portée, qu'elle soit exprimée de façon écrite ou graphique. Dans les deux cas le règlement s'impose aux projets en termes de conformité, c'est-à-dire que les règles qu'il énonce doivent être respectées strictement.

Le règlement écrit définit en 16 articles pour chaque zone du PLU, les règles applicables aux terrains. Le règlement prescrit notamment la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol, les règles d'accès, d'implantation, les règles de hauteur, de stationnement, l'aspect extérieur des bâtiments, la densité...

Toutefois, parmi ces 16 articles, seuls 2 sont obligatoires : les articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux

limites séparatives, sauf si ces règles d'implantation sont matérialisées sur les documents graphiques. Tous les autres articles sont facultatifs.

Les documents graphiques expriment de manière graphique tout ou partie des règles. Enfin ils délimitent ou identifient des secteurs ou espaces faisant l'objet de règles particulières (emplacements réservés, espaces boisés classés...).

Les études de dérogation aux principes d'inconstructibilité (pièce n° 5)

L'article R123-1 du Code de l'urbanisme précise que le PLU comporte, s'il y a lieu, « l'étude prévue au huitième alinéa de l'article L111-1-4 et, en zone de montagne, les études prévues au a du III de l'article L145-3 et au troisième alinéa de l'article L145-5. »

Le PLU de La Buisserie comprend l'étude prévue au 8^{ème} alinéa de l'article L111-1-4 : il s'agit d'une étude qui permet de déroger au principe d'inconstructibilité dans une bande de 75m de part et d'autre des routes classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés des communes, **ce qui est le cas pour la RD1090 et l'A41 qui traversent le territoire de La Buisserie.**

Ledit article 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. »

Les annexes (pièce n° 6)

Les annexes constituent une pièce obligatoire du dossier de PLU. Elles sont intégrées à titre d'information (articles R123-13 et R123-14 du Code de l'urbanisme).

Elles servent de complément informatif au rapport de présentation, d'aide à la mise en oeuvre des projets d'aménagement et de complément aux dispositions réglementaires du PLU.

Les motifs de la révision du POS

La délibération du 14 octobre 2011 prescrivant la révision du POS en vue de sa transformation en PLU précise les objectifs de la démarche :

- Développer une urbanisation maîtrisée, localisée et densifiée,
- Limiter les nuisances générées par les déplacements,
- Mettre en valeur les qualités paysagères,
- Préserver le cadre environnemental,
- Mettre en compatibilité le document d'urbanisme communal avec les documents de planification et de cadrage supracommunaux.

Cette délibération a été annulée et remplacée par la délibération du 5 avril 2013, qui est venue compléter ces objectifs initiaux :

1. Répondre aux enjeux d'aménagement et de développement communal :

- Des enjeux quantitatifs : le bilan du POS en cours fait état d'un potentiel d'urbanisation en termes d'habitat et d'habitants important pour les capacités de la commune. Face à ce constat, la commune, soucieuse d'une consommation économe de l'espace, souhaite mettre en place des conditions qui lui permettront de maîtriser son développement démographique et urbain par l'identification d'un potentiel foncier et de formes urbaines adaptées.

L'objectif étant le développement d'une urbanisation maîtrisée, localisée et densifiée, la réflexion conduira à :

- limiter les zones à urbaniser du territoire et à optimiser les espaces urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine existante du village (Les Granges, La Ville, le secteur de L'Eglise-Mairie) tout en maintenant des capacités d'accueil résiduelles sur les hameaux (Le Boissieu, La Maladière, La Gare),
- privilégier des formes urbaines compactes et un habitat groupé.

- Des enjeux qualitatifs : la préservation du cadre rural et le bien-vivre ensemble sont des objectifs fondamentaux pour garantir un développement communal qualitatif. Cela passe notamment par :

- le soutien à l'activité agricole locale et la préservation du foncier agricole, ressource stratégique qu'il convient de préserver,

- la préservation des caractéristiques naturelles et paysagères qui fondent l'identité territoriale de La Buissière (par exemple la coupure verte entre La Ville et La Maladière, les zones humides de la plaine agricole, le coteau du Boissieu...),
- la valorisation des caractéristiques d'un patrimoine bâti remarquable et identitaire (par exemple les châteaux et maisons fortes, le front urbain de la rue principale des Granges et de La Ville...),
- le confortement de l'organisation du tissu économique en place,
- la réaffirmation du centre du secteur de l'Entre Deux comme le coeur du village,
- l'usage partagé de la voie publique pour apaiser les déplacements locaux,
- l'encouragement à la mixité générationnelle de la population et à la réponse à donner d'une manière générale à la diversification de l'offre de logements pour répondre aux évolutions et aux besoins de populations spécifiques (vieillesse de la population, jeunes ménages).

2. Prendre en compte les évolutions du cadre législatif

La révision du POS est également rendue nécessaire par la mise en compatibilité du document d'urbanisme communal avec les documents de planification et de cadrage supra communaux :

- le SCOT de la Région Urbaine Grenobloise approuvé le 21 décembre 2012. Le futur PLU devra définir un projet compatible avec les dispositions du document d'orientation et d'objectifs.
- le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Grésivaudan.
- la prise en compte des dispositions du Grenelle 1 et de la Loi portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010. Ces deux lois majeures ont identifié de nouveaux enjeux de protection parmi lesquels figurent notamment les continuités écologiques, la préservation de la biodiversité, des écosystèmes.

Les éléments de contexte et de porter à connaissance

Points de repères physiques, administratifs, réglementaires applicables à La Buisnière

La Buisnière : une commune rurale située dans la vallée du Grésivaudan, appuyée sur les contreforts sur Massif de la Chartreuse, à une vingtaine de km au sud de l'agglomération chambérienne et une quarantaine de km au nord de l'agglomération grenobloise.

Caractéristiques du territoire de La Buisnière

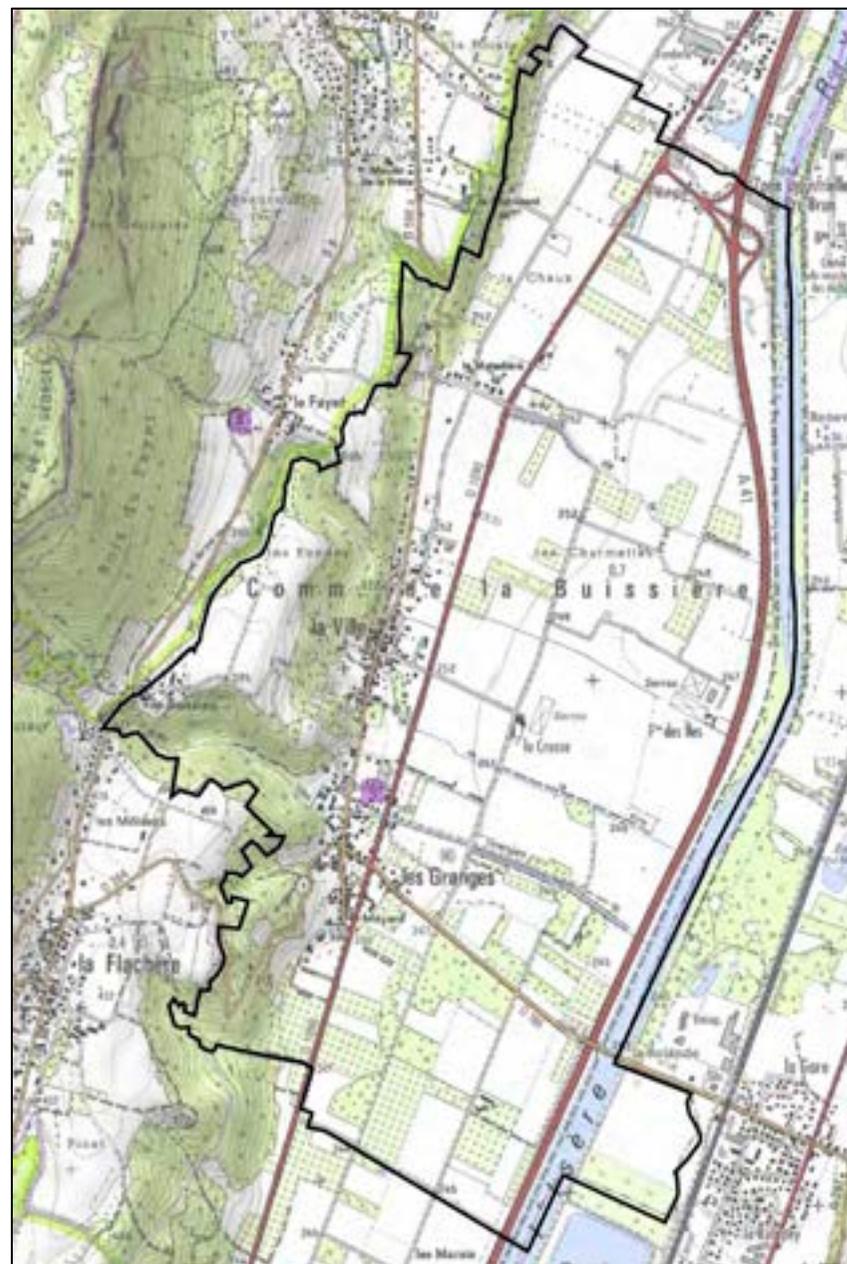
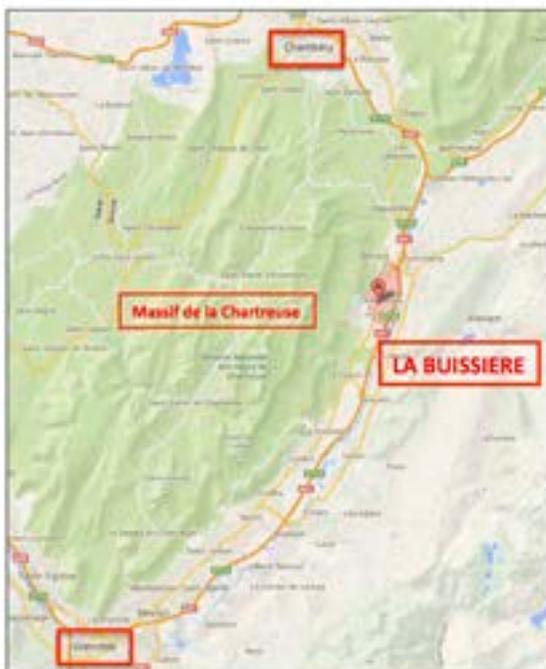
La Buisnière est une commune rurale de 800 Ha, organisée en 2 villages principaux, les Granges et la Ville, qui se sont développés en pied de coteaux jusqu'à se rejoindre, et plusieurs écarts et constructions isolées, qui s'organisent dans la plaine alluviale et agricole de l'Isère (la Maladière, la Gare) et sur les contreforts de la Chartreuse (le Boissieu) Le territoire communal accueille près de 700 habitants permanents.

La commune est traversée dans un axe Nord-Sud par la RD1090 et l'A41, qui font la liaison entre Grenoble et Chambéry.

Caractéristiques administratives de la commune : La Buisnière appartient à :

- La communauté de Communes du Grésivaudan.
- Au canton du Touvet.

La Buisnière est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Grenobloise, approuvé en 2012.



CHAPITRE I – DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. Les tendances socio-démographiques
2. L'offre en logement
3. L'emploi et les activités économiques
4. Les équipements et les services
5. La mobilité et les déplacements

La plupart des graphes ci-contre reprennent les statistiques de l'INSEE, qui sont basées sur un ratio des recensements exhaustifs réalisés en 2006 et 2011 pour définir des statistiques 2009.

1. Les tendances socio-démographiques

1.1 Une dynamique démographique positive liée à l'attractivité du Grésivaudan

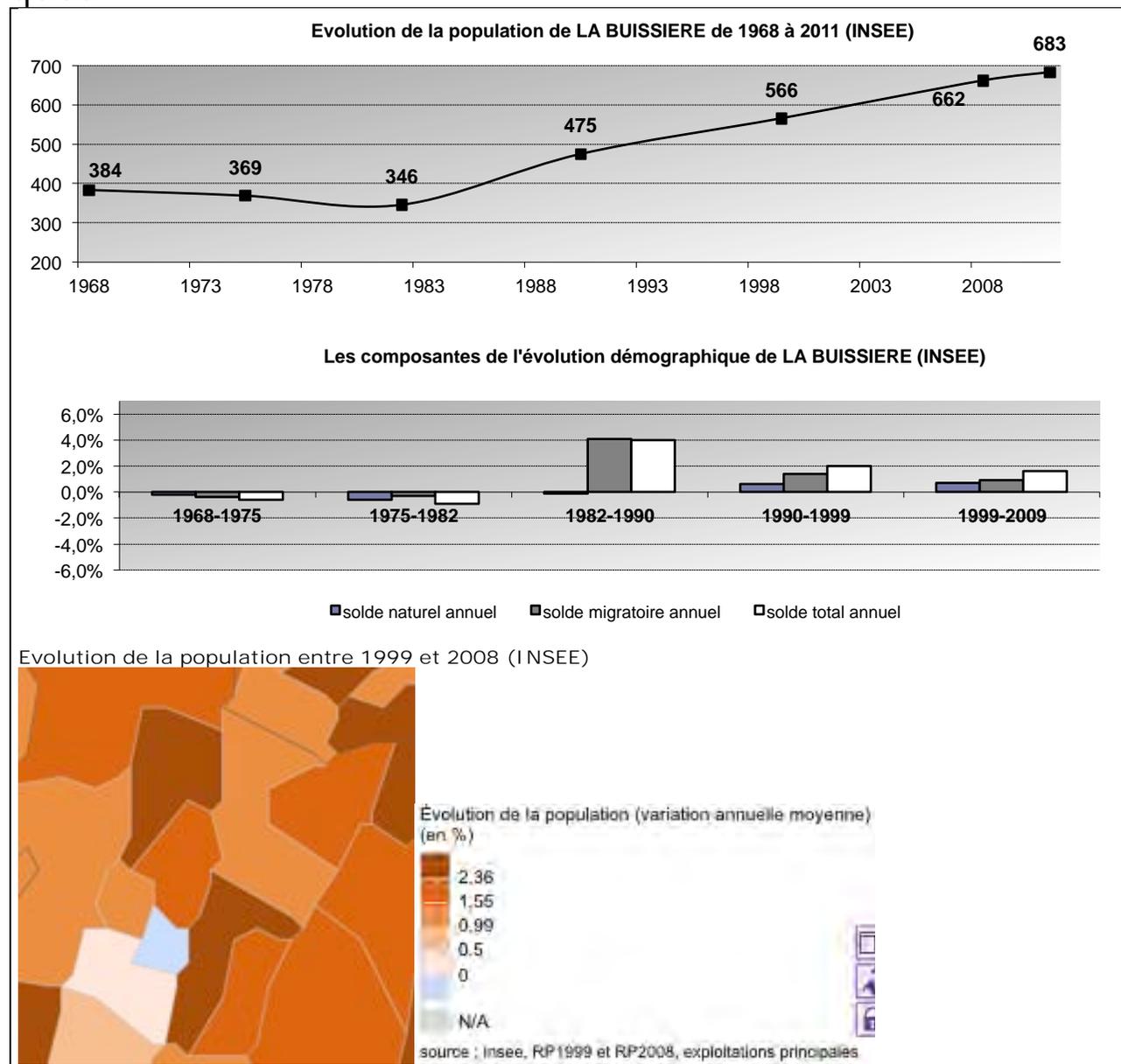
Le Grésivaudan (96 700 habitants en 2008) a été fortement marqué par la périurbanisation liée à l'agglomération grenobloise. Il a ainsi accueilli près de 1 500 habitants/an entre 1999 et 2008. Ce rythme s'est ralenti dans les années 2000 mais reste élevé (environ 1 200 habitants par an) et l'essor démographique tend à s'éloigner de plus en plus de l'agglomération grenobloise au fur et à mesure que les communes les plus proches voient se raréfier leurs capacités foncières.

La commune de La Buisse compte 683 habitants en 2011 et 695 habitants en 2012.

La population a connu une forte poussée démographique dans les années 1980 (+4% annuels), liée à l'arrivée de nouveaux habitants. Depuis les années 1990, la croissance s'est ralentie mais reste élevée (+1,6% annuels 1999-2009) et la reprise de la dynamique naturelle est venue s'équilibrer avec les migrations.

Le solde migratoire reste néanmoins le moteur de la croissance depuis 30 ans, à l'instar des communes rurales du Haut Grésivaudan qui connaissent une attractivité plus importante que le Sud, du fait notamment du développement économique de la vallée.

Pour comparaison, entre 1999 et 2009, la croissance annuelle démographique est de 1,2% sur l'ensemble du canton du Touvet.



1.2 Des ménages familiaux bien présents qui maintiennent la jeunesse sur le territoire

La Buisnière compte 248 ménages en 2009 et 252 en 2011.

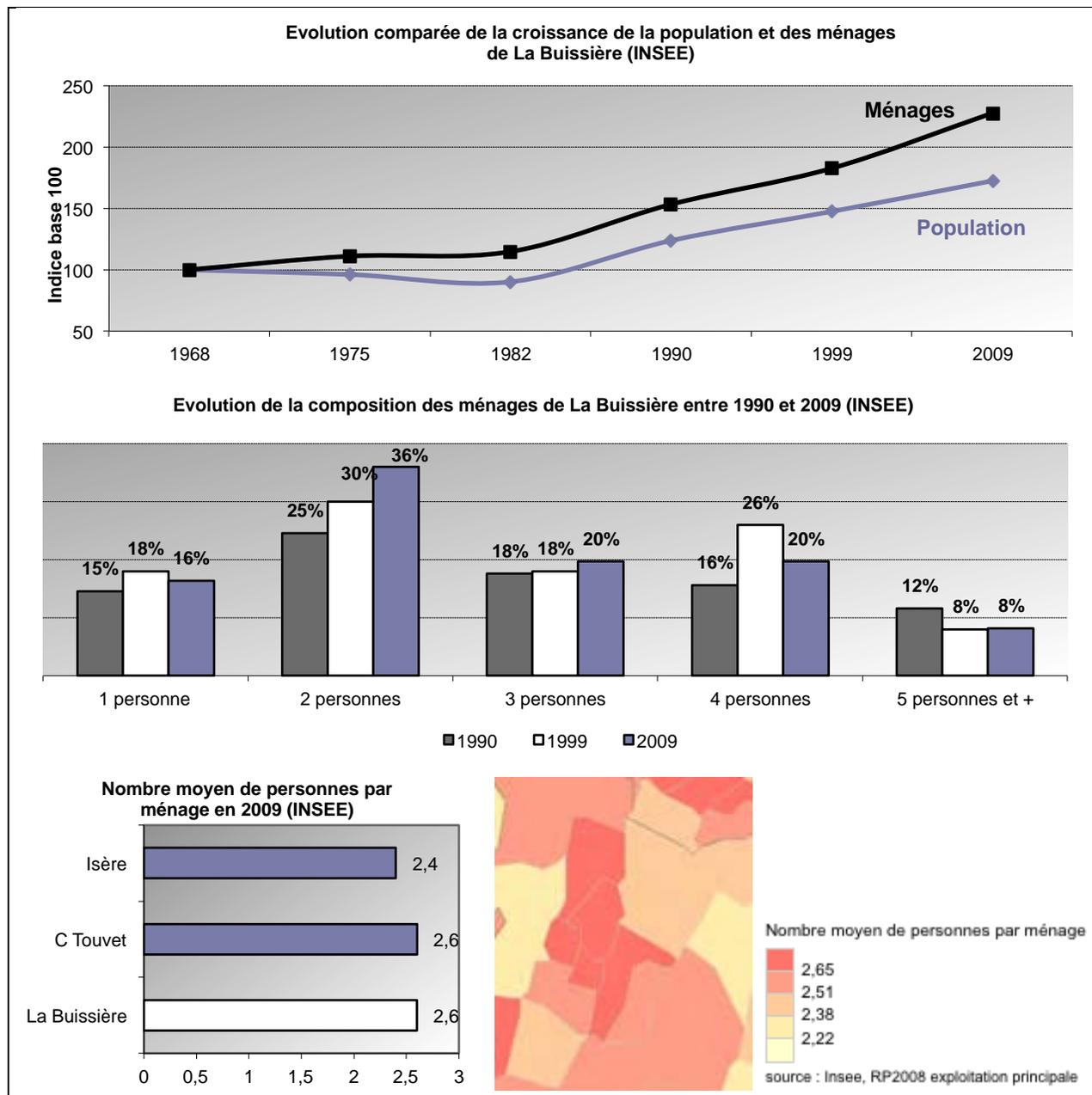
L'évolution des ménages connaît une plus forte augmentation que la population et cette tendance s'accroît.

La diminution de la taille moyenne des ménages engendre une augmentation plus rapide des ménages que de la population. On comptait 3,5 personnes par ménage en 1968 contre 2,6 en 2009. Cette tendance signifie que pour conserver le même niveau de population, il est nécessaire de mettre sur le marché plus de logements.

Pour comparaison, la taille des ménages du canton du Touvet est passée de 3 personnes en 1968 à 2,6 personnes en 2009, soit un desserrement moins rapide. Les phénomènes socio-démographiques nationaux de décohabitation, divorce/séparation, mais surtout de vieillissement de la population (plus de personnes âgées vivant seules), contribuent à la diminution de la taille des ménages.

A La Buisnière, les familles restent très présentes dans la population : on compte 48% de ménages de plus de 3 personnes en 2009 contre 40% en Isère.

Depuis 1990, la part des ménages de 2 personnes a progressivement augmenté. Ce phénomène doit correspondre d'abord à l'installation de couples sans enfants, jeunes ménages, qui fondent une famille sur place, contribuant ainsi à la reprise de la dynamique démographique naturelle ; mais aussi au vieillissement et au desserrement général des ménages installés depuis longtemps et dont les enfants ont quitté le foyer familial.



A souligner que 1 habitant sur 2 (51,3% de la population) recensé en 1999 n'habitait pas la commune en 1990. En 2008, 1 habitant sur 4 n'habitait pas la commune 5 ans auparavant.

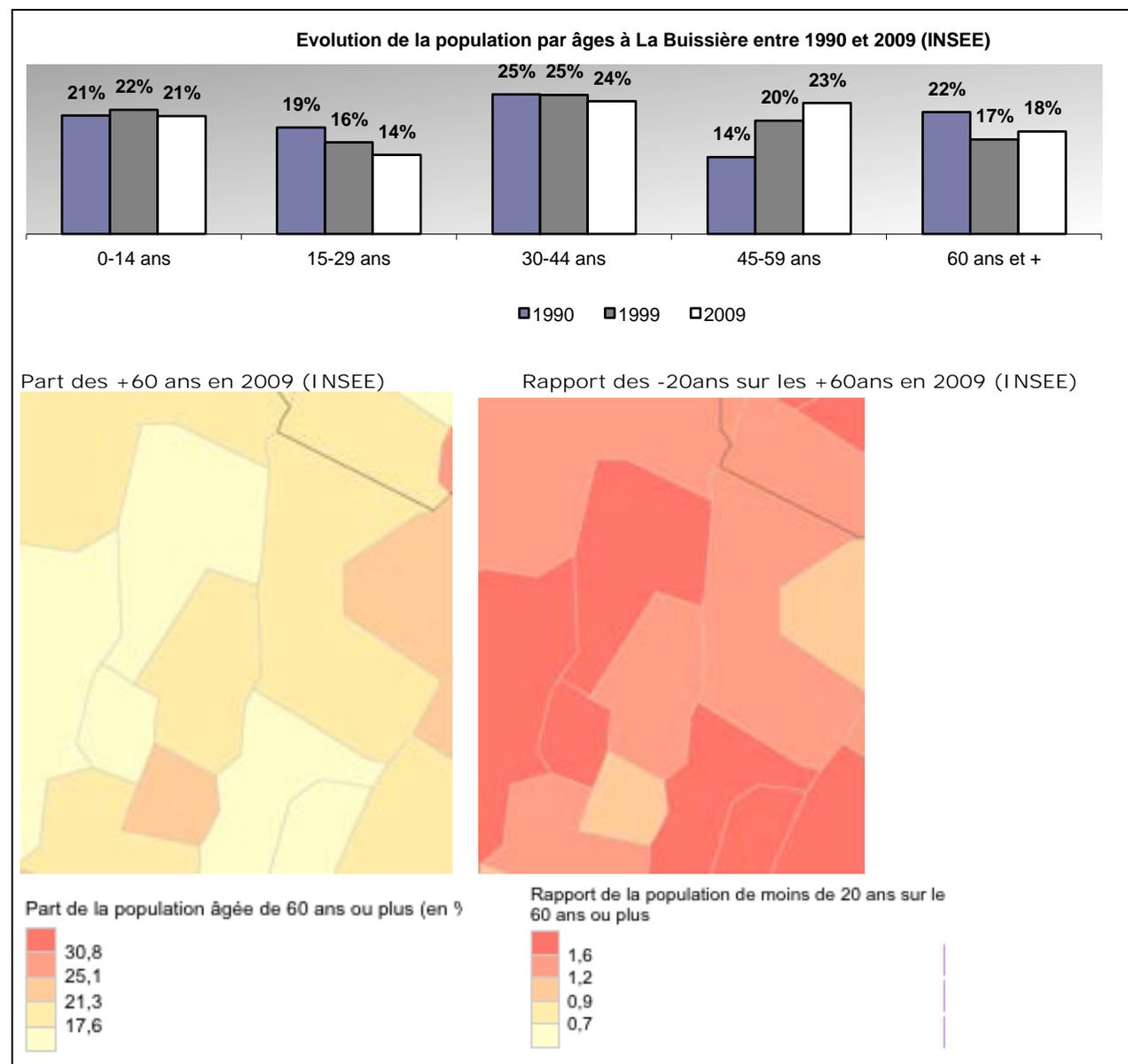
A La Buisnière, les classes d'âges dominantes sont les 30-60 ans, qui correspondent aux habitants récemment installés mais aussi aux « anciens » trentenaires arrivés dans les années 1990.

Ce qui explique la part soutenue des enfants de moins de 15 ans et un creux pour les 15-29 ans : les enfants des familles migrantes sont plus jeunes et les jeunes adultes quittent le territoire pour leurs études ou leur 1^{er} emploi.

Le rapport des personnes de plus de 60 ans avec les moins de 20 ans est de 1,5 en 2009 ; il traduit cette situation : **en 2009, il y a presque 1,5 fois plus de moins de 20 ans que de plus de 60 ans à La Buisnière.**

Cette situation se retrouve sur les communes voisines (voir cartes ci-contre).

La part des personnes âgées reste néanmoins plus importante sur la commune que sur le reste du Grésivaudan : 7% de + de 75 ans à la Buisnière contre 6% sur le Grésivaudan, en 2009.



1.3 Des ménages de plus en plus actifs, mais des écarts de niveau de vie qui se creusent

En lien avec la croissance démographique et l'augmentation des 30-60 ans dans la population, La Buisnière a connu une croissance de sa population active, qui s'est opérée à un rythme plus rapide que celui de la croissance démographique dans les années 2000, et ce malgré la progression de la part des retraités dans la population. **Ainsi, la part des actifs a légèrement augmenté.** Pour comparer, sur le canton du Touvet, la part des actifs ayant un emploi est de 71,1% en 2009.

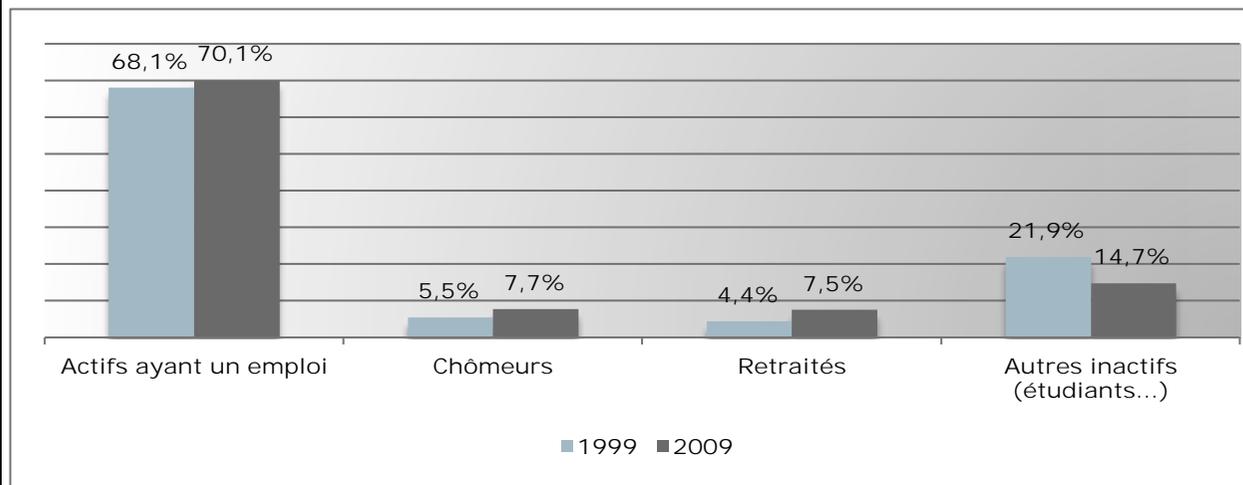
Sur le Grésivaudan, on constate une surreprésentation des Catégories Socio Professionnelles Supérieures (cadres et professions intermédiaires) et sur La Buisnière, ce sont surtout les professions intermédiaires qui représentent 20% des + de 15ans. Ce phénomène est lié au processus de péri-urbanisation surtout sur la rive droite de l'Isère qui s'impose comme le territoire d'extension de l'agglomération grenobloise.

La répartition des ménages selon les catégories socio-professionnelles montre une forte représentation des retraités et autres inactifs dans la population.

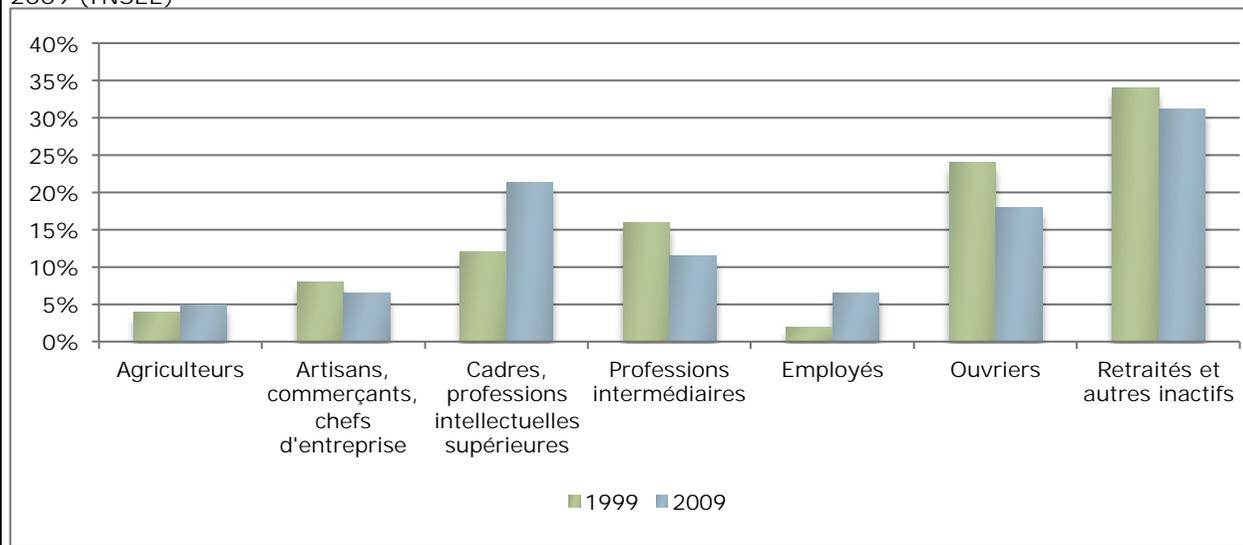
A noter que le nombre d'agriculteurs chefs de famille augmente.

A noter également que le taux d'activité des femmes a progressé de 7 points entre 1999 et 2009, passant de 61,9% à 69,2%. Cette évolution a une influence directe sur la fréquentation des équipements périscolaires, amenant à s'interroger sur un développement démographique compatible avec les capacités de ces équipements.

Répartition des 15-64 ans selon le type d'activité en 2009 à La Buisnière (INSEE)



Evolution des profils des ménages actifs de La Buisnière selon la CSP du chef de famille entre 1999 et 2009 (INSEE)



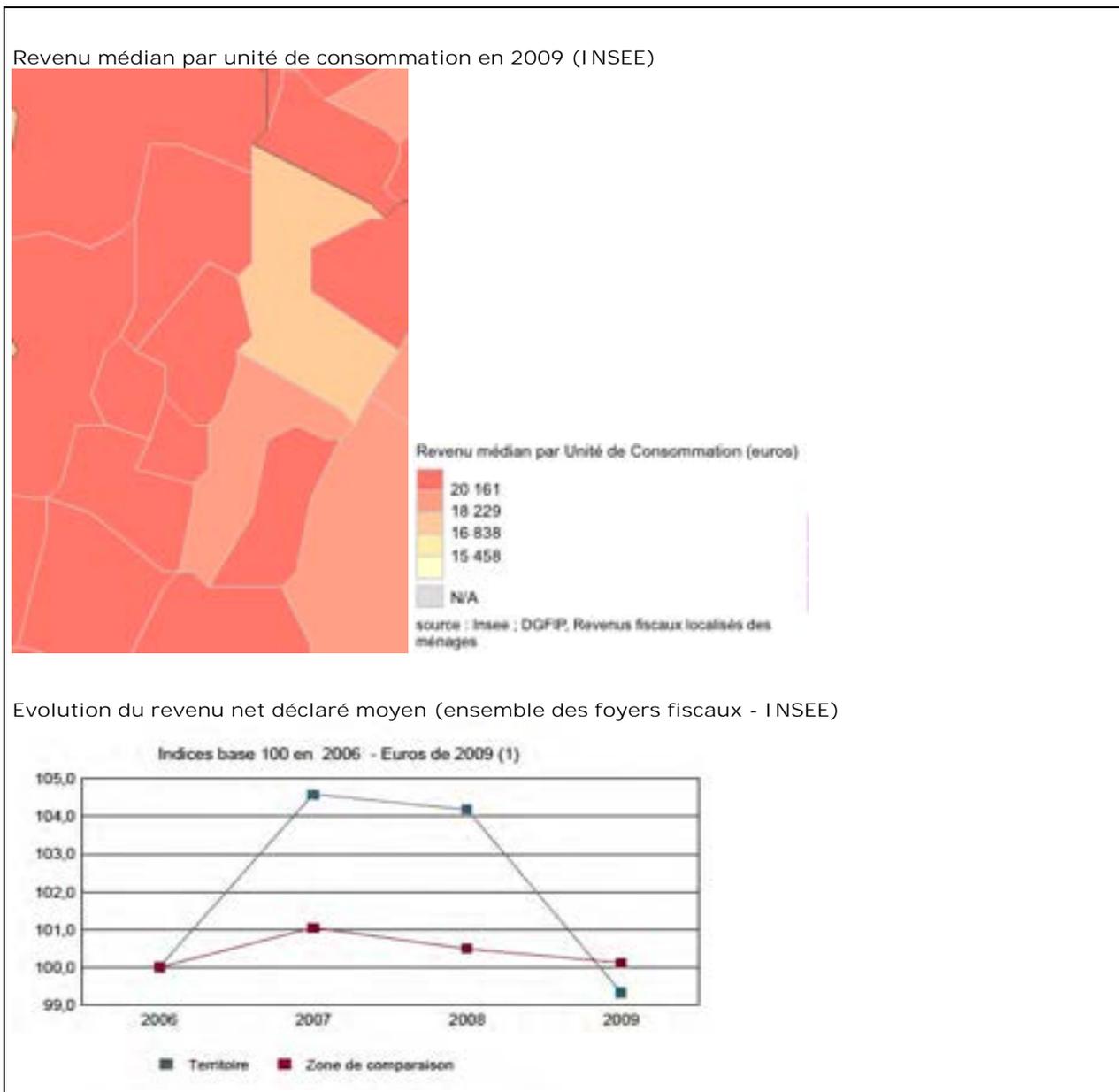
En 2009, la commune compte 61,5% de foyers fiscaux imposables avec 37 120 € de revenu moyen déclaré.

Le revenu médian (nombre égal de ménages fiscaux situés au-dessus et en-dessous) en 2009 est de 20 774 euros et **se trouve parmi les plus élevés du secteur** (voir graphe ci-contre).

Néanmoins, la part des foyers fiscaux non imposables a augmenté par rapport à 2006 (+4 points), à l'inverse de ce qui est constaté sur l'ensemble du Département de l'Isère (-3 points). Le revenu net déclaré moyen des foyers fiscaux non imposables est de 10 939 euros en 2009, soit près de 500 euros de moins qu'en 2006.

Cette évolution interroge la commune sur le type et le mode d'occupation des logements à produire pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population et notamment sur les besoins en logements aidés pour les ménages les plus jeunes mais aussi les plus âgés.

Le graphe ci-contre indique que le revenu net déclaré moyen à La Buissière a diminué de manière beaucoup plus forte entre 2008 et 2009 que le revenu net déclaré moyen sur la zone de comparaison.



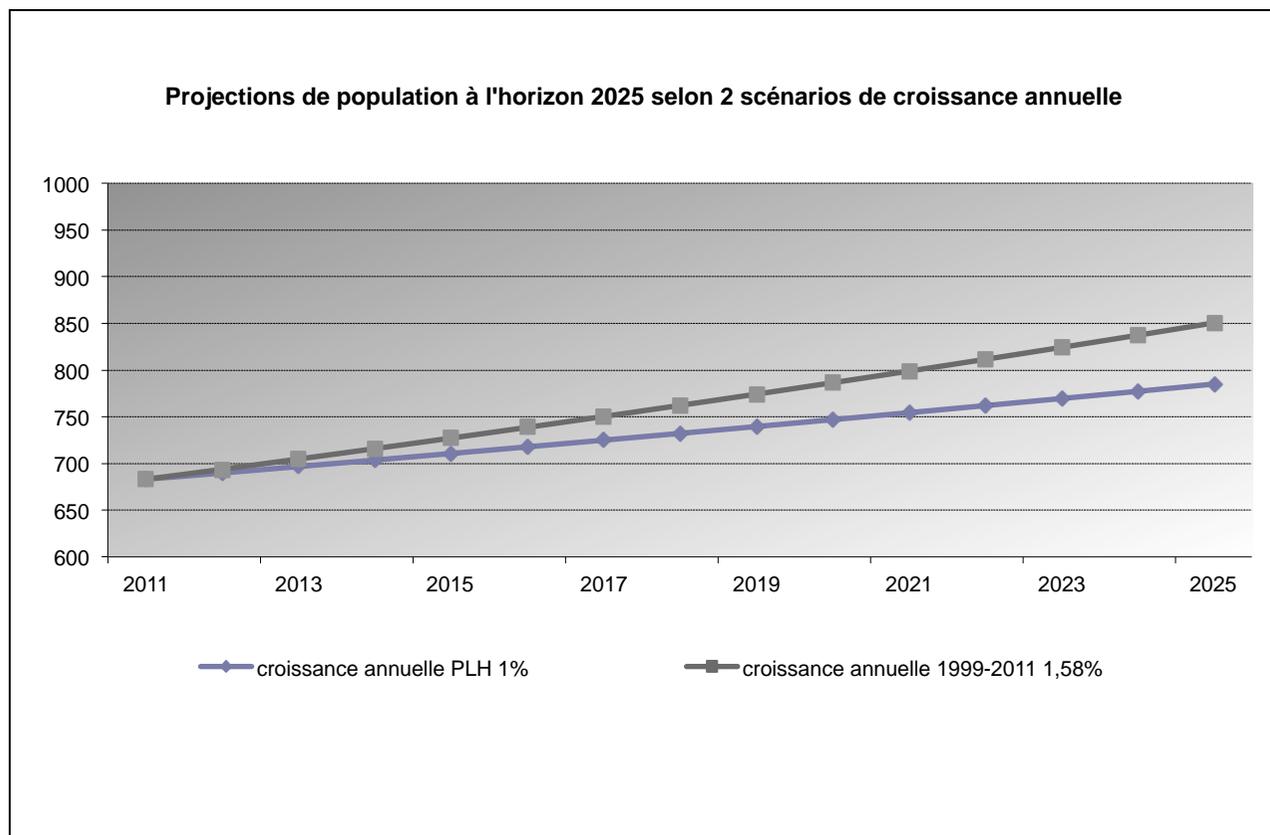
1.4 Projections démographiques

Les courbes ci-contre montrent l'évolution de la population de La Buissière selon deux rythmes de croissance démographique :

- la croissance annuelle moyenne projetée par le Programme Local de l'Habitat du Grésivaudan et reprise par SCOT sur le Grésivaudan ;
- la croissance annuelle moyenne constatée sur la commune de La Buissière entre 1999 et 2011 (année du dernier recensement de population).

Ainsi, à l'horizon 2025, la commune pourrait gagner entre 100 et 170 habitants selon les scénarios et atteindre entre 785 et 851 habitants.

Ces scénarios sont à corrélérer avec les scénarios de rythme de construction de logements présentés dans la partie suivante.



SYNTHESE

Un territoire qui devient attractif pour les actifs de l'agglomération grenobloise face à la saturation des communes plus au sud.

Une bonne dynamique démographique :

- avec un territoire qui reste attractif pour les familles, dont la dynamique naturelle contribue à l'augmentation de la population,
- avec une population qui reste jeune du fait du renouvellement de population et des arrivées de jeunes ménages.

Qui permet de ralentir la tendance au vieillissement et au desserrement de la population :

- avec des personnes âgées néanmoins de plus en plus présentes du fait de l'installation durable des ménages sur la commune,
- et un départ des jeunes cohabitants, qui se retrouve à l'échelle du Grésivaudan.

Des écarts de niveau de vie qui se creusent entre des ménages aisés qui le sont de plus en plus et des ménages modestes aux revenus qui diminuent.

Un rythme de croissance démographique toujours soutenu ces dernières années qui pourrait conduire à un gain de 170 habitants d'ici 15 ans.

Pour information, les villages des Granges et de La Ville accueillent la majorité des habitants, avec environ 250 et 290 habitants recensés.

Le secteur de la Mairie compte une vingtaine d'habitants.

Les hameaux du Boissieu et de la Maladière accueillent respectivement une quarantaine et une trentaine d'habitants.

Une quarantaine d'habitants sont domiciliés au bord de la RD1090 et dans des secteurs isolés (plaine agricole...).

LES ORIENTATIONS DU SCOT

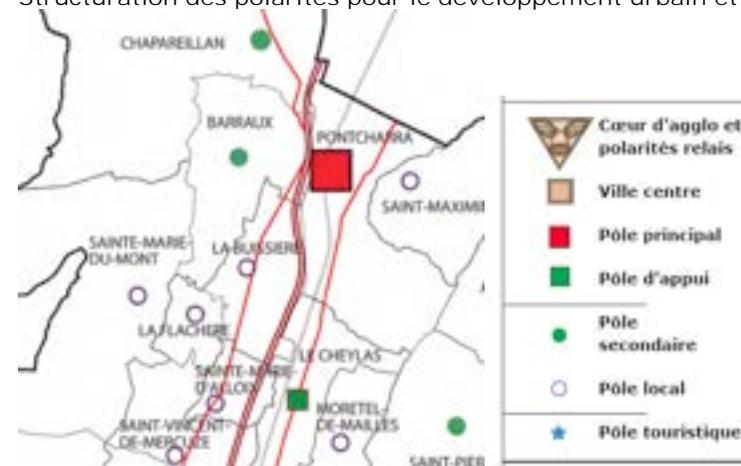
Un des 3 objectifs structurants du SCOT de la Région Urbaine Grenobloise est d'assurer un développement urbain équilibré, polarisé, qualitatif, économe en espace et en énergie.

Dans ce contexte, le territoire est structuré autour d'une armature urbaine hiérarchisée qui permet d'orienter le niveau et la localisation du développement futur de l'habitat, des activités, des équipements et des commerces afin de favoriser entre autres un fonctionnement plus autonome des territoires et les fonctionnements de proximité.

La Buisnière est identifié comme pôle local au sein de la Région Urbaine Grenobloise : cela correspond à des communes peu peuplées (villages), qui ne disposent pas toujours de la totalité des commerces et services de proximité nécessaires aux besoins élémentaires de leurs habitants.

L'objectif y est d'une part de favoriser le maintien et le développement des commerces et services de proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants ; et d'autre part de maîtriser leur croissance démographique, tout en créant les conditions pour que celle-ci soit positive.

Structuration des polarités pour le développement urbain et l'habitat



Extrait du D.O.O. Habitat, SCOT de la RUG

2. L'offre en logement

2.1 Une construction neuve qui s'accélère et traduit une tension par rapport à la disponibilité de l'existant

Depuis les années 1980, le nombre de logements progresse de façon continue, au même rythme que la croissance de la population. **En 2011, la commune comptait 273 logements dont 252 résidences principales.**

La croissance de la part des résidences principales est liée à deux phénomènes concomitants :

- **Le réinvestissement progressif des résidences secondaires sur les 20 dernières années.** Ces types de logements, qui représentaient encore 15% du parc en 1990, sont aujourd'hui peu nombreuses (4). Cette situation traduit une certaine tension de l'offre de logement par rapport à la demande des ménages.

- **La construction de logements neufs** qui évolue de manière irrégulière depuis 2000, avec une poussée en 2003-2005 et depuis 2009. Entre 2012 et 2014, les projets de construction ont été fortement ralentis. Un permis d'aménager pour 16 logements a été déposé au début de l'année 2014, mais aucun permis de construire n'a encore été déposé en 2015.

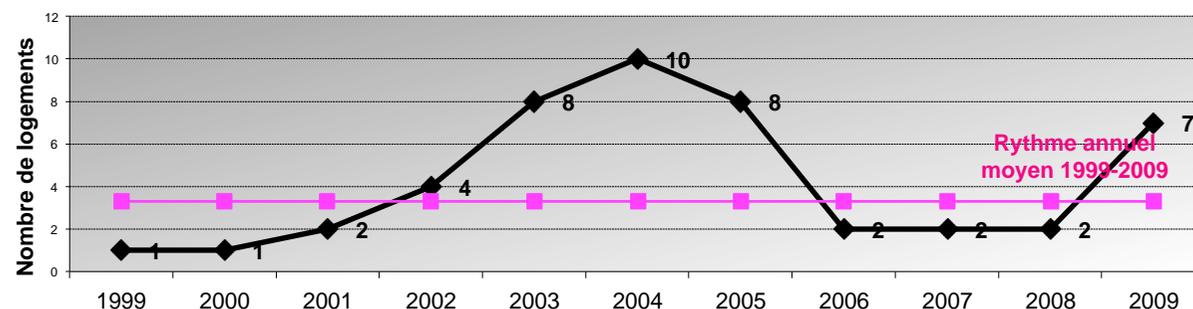
Depuis 1990, le taux de logements vacants est assez important, 7%. Leur nombre a d'ailleurs augmenté dans les années 2000 : l'INSEE en recense 16 en 2009. **Cette vacance offre un potentiel de réinvestissement du parc existant pour l'accueil de nouveaux habitants.**

Pour comparaison, en 2009, ce taux est de 6,1% sur le canton du Touvet et de 6% en Isère.

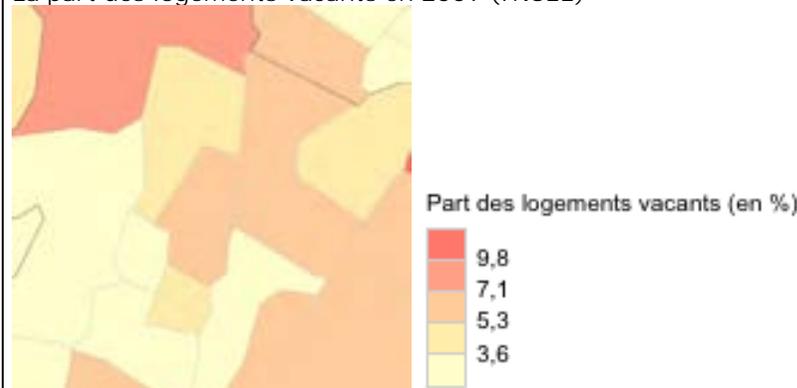
Evolution du parc de logements de La Buisserie de 1982 à 2009 (INSEE)

	1982		1990		1999		2011	
Résidences principales	125	78%	167	83%	199	88%	252	92,5%
Résidences secondaires et occasionnelles	22	14%	28	14%	13	6%	4	1,5%
Logements vacants	14	9%	7	3%	15	7%	16	6,0%
Nombre de logements total	161	100%	202	100%	227	100%	272	100%

Evolution de la construction neuve à La Buisserie entre 1999 et 2009 (SITADEL)



La part des logements vacants en 2009 (INSEE)



2.2 Un parc qui tend à se diversifier

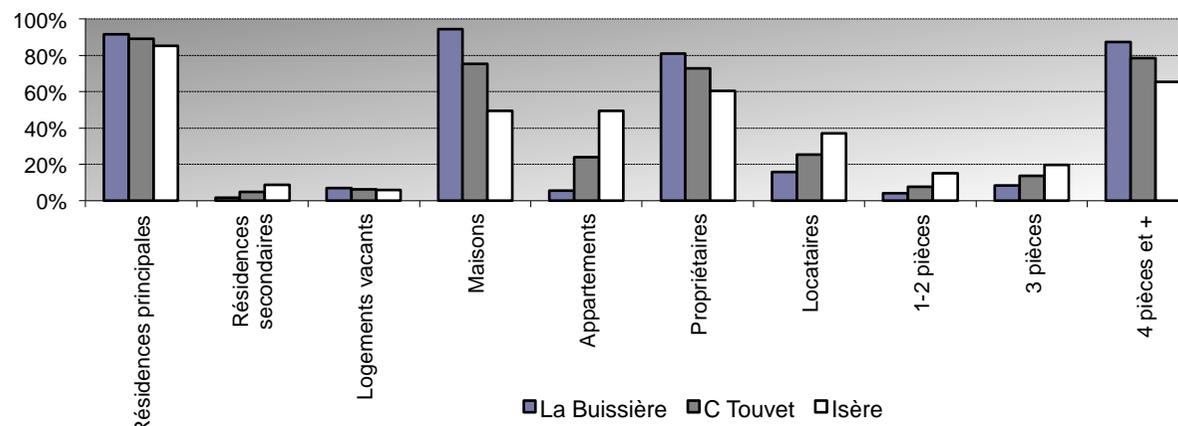
Comme dans le Grésivaudan, les maisons individuelles sont dominantes dans le parc de résidences principales (94,4% en 2009), ce qui engendre une prédominance de logements de grande taille : 87,9% des résidences principales sont des 4 pièces et plus. Les petits logements (1-2 pièces) représentent seulement 4% des résidences principales, en légère augmentation. Entre 1999 et 2009, la création de résidences principales s'est surtout faite au profit des grands logements, dont la part se maintient, à corréliser avec la dynamique naturelle de la population.

La commune compte une quinzaine de logements collectifs en 2009, soit 5 fois plus que 10 ans auparavant. Cette diversification du type de logements s'est faite à travers les réhabilitations du bâti existant, les grands volumes du bâti traditionnel étant favorables au logement collectif.

En matière de statut d'occupation des logements, la part des locataires occupants augmente sensiblement.

Le parc locatif permet de répondre aux divers besoins des ménages. Il permet d'accueillir sur la commune des jeunes ménages mais aussi des ménages plus âgés en particulier pour le maintien des personnes âgées dans le lieu de vie. **Sa part de plus de 15% sur la commune est favorable à la mixité sociale.**

Caractéristiques du parc de logements de La Buisserie dans son environnement en 2009 (INSEE)



Evolution des caractéristiques des résidences principales de La Buisserie entre 1999 et 2009 (INSEE)

	1999	2009		1999	2009
Maisons	96%	94,4%	1-2 pièces	3%	4%
Appartements	1,3%	5,6%	3 pièces	9%	8,5%
			4 pièces et +	87,9%	87,9%
Propriétaires	79,9%	81%			
Locataires	12,1%	15,7%			
Logés gratuitement	8%	3,2%			

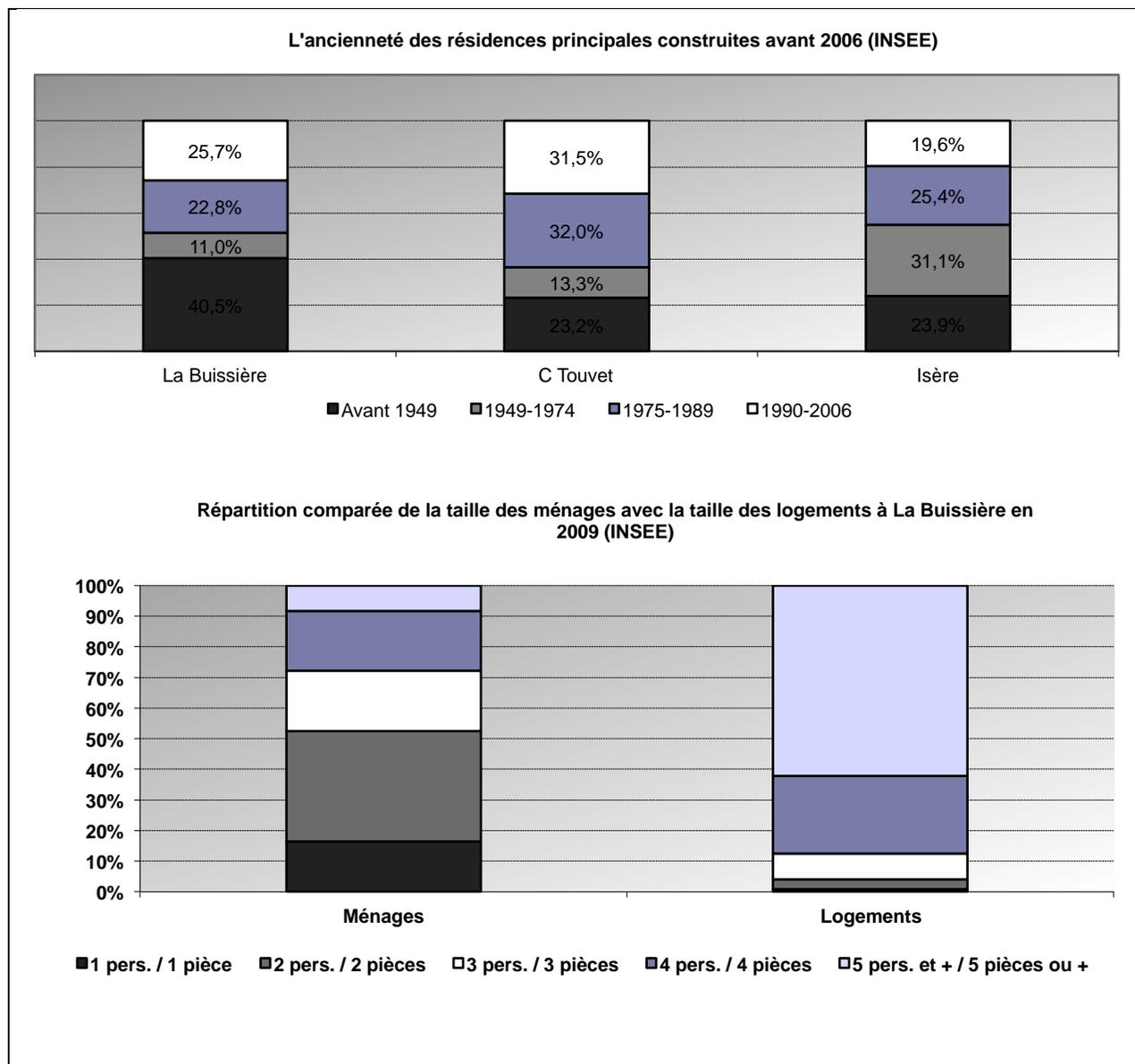
La rotation des logements est relativement faible pour les propriétés : en 2009, l'ancienneté moyenne d'emménagement à La Buisnière est de 22 ans pour les propriétaires et de 5 ans pour les locataires.

D'une manière générale, le territoire du Grésivaudan a un parc immobilier qui reste cher, composé de grands logements ; le locatif y est en développement et permet de répondre aux besoins des ménages à faibles revenus et des primo-accédants avant leur première acquisition.

Le parc de résidences principales est assez ancien comparé au parc cantonal et départemental : 40% des résidences principales ont été construites avant 1949, plus de la moitié avant 1975. A noter cependant qu'1/4 a été construit sur les 20 dernières années, ce qui représente une part non négligeable des résidences principales d'aujourd'hui.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a été menée sur le Haut Grésivaudan dans les années 2000 mais aucune demande de subvention n'a été faite sur La Buisnière, du fait probablement des revenus trop élevés des ménages propriétaires pour bénéficier de ce type de subvention.

En comparant la répartition de la taille des ménages et la répartition de la taille des logements, on constate que la commune compte peu de logements de petite taille au regard de la proportion de petits ménages dans sa population : en 2009, seulement 4% des logements comptent 2 pièces ou moins alors que les ménages de 1 à 2 personnes sont représentés à plus de 50%.



2.3 Un parc locatif social restreint et fortement sollicité

En 2012, La Buissière compte peu de logements « sociaux » dans son parc immobilier : 5 logements locatifs gérés par PLURALIS et 4 logements locatifs communaux, tous en collectif.

La demande en logement social est centralisée à l'échelle de la CC du Grésivaudan. En 2012 pour La Buissière, le bilan est le suivant :

- Une vingtaine de demandes sont en cours dont 14 ont moins d'1 an.
- Elles concentrent en majorité des T2 et T3, ainsi que quelques T4-T5 pour les familles.
- 9 demandes concernent des personnes seules et 6 des familles.
- 7 demandes concernent des personnes de -30 ans et 2 des +60ans.
- 10 demandes sont formulées par des titulaires de CDI et 5 par des demandeurs d'emplois.
- Parmi les demandeurs, on compte 7 locataires privés, 5 locataires HLM et 7 hébergés de manière précaires (parents, mais...) ; 6 demandes sont formulées pour un logement plus grand et 3 pour un logement moins cher.

A noter que le caractère rural de la commune (absence de services et commerces, transports en commun limités, urbanisation étirée) est plus adapté à des ménages qui possèdent au moins 1 voiture voire 2, donc avec un revenu qui le permet.

Le nombre de logements HLM recensés en 2009 (INSEE)



2.4 Projection des besoins en logements

Entre 1999 et 2009, le rythme de construction sur la commune s'établissait autour de 3,5 logements neufs par an en moyenne.

Les besoins en logements sont évalués en partant des scénarios prévisionnels de croissance de la population et en prenant en compte le point mort, qui est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée, c'est-à-dire pour ne pas perdre de la population.

Cet indice prend en compte :

- le desserrement de la population, correspondant aux phénomènes de décohabitations (divorces, départs des jeunes du foyer familial...)

- le renouvellement du parc, correspondant aux logements abandonnés, détruits ou transformés,

- ainsi que les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

Ainsi, selon le tableau ci-contre : Sur la période 1999-2009, **le point mort**, c'est -à-dire nombre de logements qui a permis de maintenir le même niveau de population, **est estimé à 7,69, soit 8 logements.**

Tout logement créé au-delà du point mort permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population : ce sont donc les logements à effet démographique. Ainsi, avec un rythme annuel moyen de construction estimé de 3,5 logements par an, **près de 4 logements sur 5 ont eu pour effet d'accroître la population** soit 30 logements sur les 38 produits entre 1999 et 2009, qui ont permis à la commune un gain de 94 habitants.

CALCUL DU POINT MORT ENTRE 1999 ET 2009							
	Résidences Principales (RP)	Résidences Secondaires (RS)	Logements Vacants (LV)	Total Logements (TL)	Construction neuve 1999-2009 (logements commencés jusqu'en 20079 habités en 2009) ©	Population des Ménages (PM)	Taille Moyenne des Ménages (TMM)
2009	248	5	19	272		662	2,60
1999	199	13	15	227		566	2,70
Variation 1999-2009	49	-8	4	45	38	96	
Renouvellement							
R=C-TL99-09	R=				-7,00		
Desserrement des ménages							
D=(PM99/TMM2009)-RP99	D=				18,69		
Variation résidences secondaires et logements vacants							
RSLV99-09=RS99-09+LV99-09	RSLV99-09=				-4,00		
Point mort 1999-2009							
PtM99-09=R+D+RSLV99-09	PtM99-09 (logements) =				7,69		
	PtM annuel (logements/an) =				0,96		
Effet démographique (constructions responsables d'un apport extérieur de population)							
C-PtM99-09	logements totaux				30		

NB : Ces chiffres étant établis sur la base de nombreuses hypothèses (croissance démographique, taille moyenne des ménages...). Ce ne sont que des estimations de manière à orienter le projet de développement communal.

Le point mort permet également de calculer les besoins en logements pour produire un effet démographique compatible avec les chiffres de projections démographiques.

Les scénarios tendanciels présentés dans le tableau ci-contre intègrent deux croissances moyennes par an : la première de +1,58% / an correspond à la croissance annuelle moyenne de population constatée sur la période 1999-2011 sur la commune ; la seconde de +1% / an correspond aux projections moyennes annoncées par le PLH du Grésivaudan. Ainsi le nombre de personnes nouvelles à loger pour la période 2012/2025 est compris entre 102 et 168 habitants.

Avec un point mort estimé à 0,96 logements par an, il convient de produire au minimum 13 logements sur la période 2012-2025 pour absorber les effets de la décohabitation et du vieillissement de population à venir.

A cela, il convient d'ajouter les logements nouveaux à construire à effet démographiques soit 45 à 73 logements pour accueillir les nouveaux habitants.

L'objectif de production de logement au regard des scénarios de croissance présentés s'établit donc entre 58 et 87 logements supplémentaires soit une production estimée entre 4,15 et 6,19 logements par an.

Scénarios tendanciels 2012-2025			
	Croissance moyenne 1,58%/an	Croissance moyenne 1%/an	
Nouvelle population des ménages en 2025 (1)	168	102	Nouvelle population des ménages correspondant à l'apport de population en raison de la croissance démographique estimée
Taille moyenne des ménages estimée en 2025 (2) (*)	2,29	2,29	Une taille moyenne des ménages qui continue de diminuer lentement grâce à la poursuite de l'installation de familles
Nombre de ménages à loger et donc nombre de logements (3=1/2)	73	45	Nombre de logements à produire pour accueillir les nouveaux ménages
Logements point mort (4)	13	13	Pour qu'en 2025, la population ne soit pas inférieure à 2009, il convient de produire 13 logements qui absorberont les personnes décohabitantes de la commune qui vont multiplier le besoin de logements du fait de la configuration à venir de leur ménage
Logements à produire entre 2012 et 2025 (5=3+4)	87	58	
Logements à produire par an entre 2012 et 2025 (6=5/14)	6,19	4,15	Nombre de logements à produire par an pour que la commune continue d'accueillir de nouveaux arrivants tout en permettant le phénomène de décohabitation
POPULATION TOTALE ESTIMÉE EN 2025	env 850	env 785	

(*) moyenne nationale estimée par l'INSEE à l'horizon 2030 = 2,08.

2.5 Les objectifs du Programme Local de l'Habitat

Le PLH de la CC du Grésivaudan est en vigueur pour la période 2013-2018, durant laquelle il se substitue aux préconisations du SCOT de la RUG concernant les objectifs sur la construction de logements :

Développer une offre maîtrisée de logements sur les territoires

Objectif = croissance démographique ralentie à 1%/an pour répondre à l'objectif de rééquilibrage de la RUG prescrit par le SCOT, soit une production moyenne annuelle de 646 logements neufs hors logements touristiques, logements spécialisés, réhabilitations, changement de destination, densification de parcelles construites de moins de 3000 m2, dont 21% de logements locatifs sociaux.

Dans ce cadre, La Buisnière est identifié dans l'espace périurbain à proximité des pôles urbains (voir tableau ci-contre) **avec un objectif de livraison moyenne annuelle de 5 logements et 1 logement social en 2012-2017.**

Améliorer les parcs existants, public et privé

- Développer une offre locative privée en favorisant le développement des logements locatifs et une offre de logements à loyers abordables.

- Intervenir sur le parc privé dégradé.

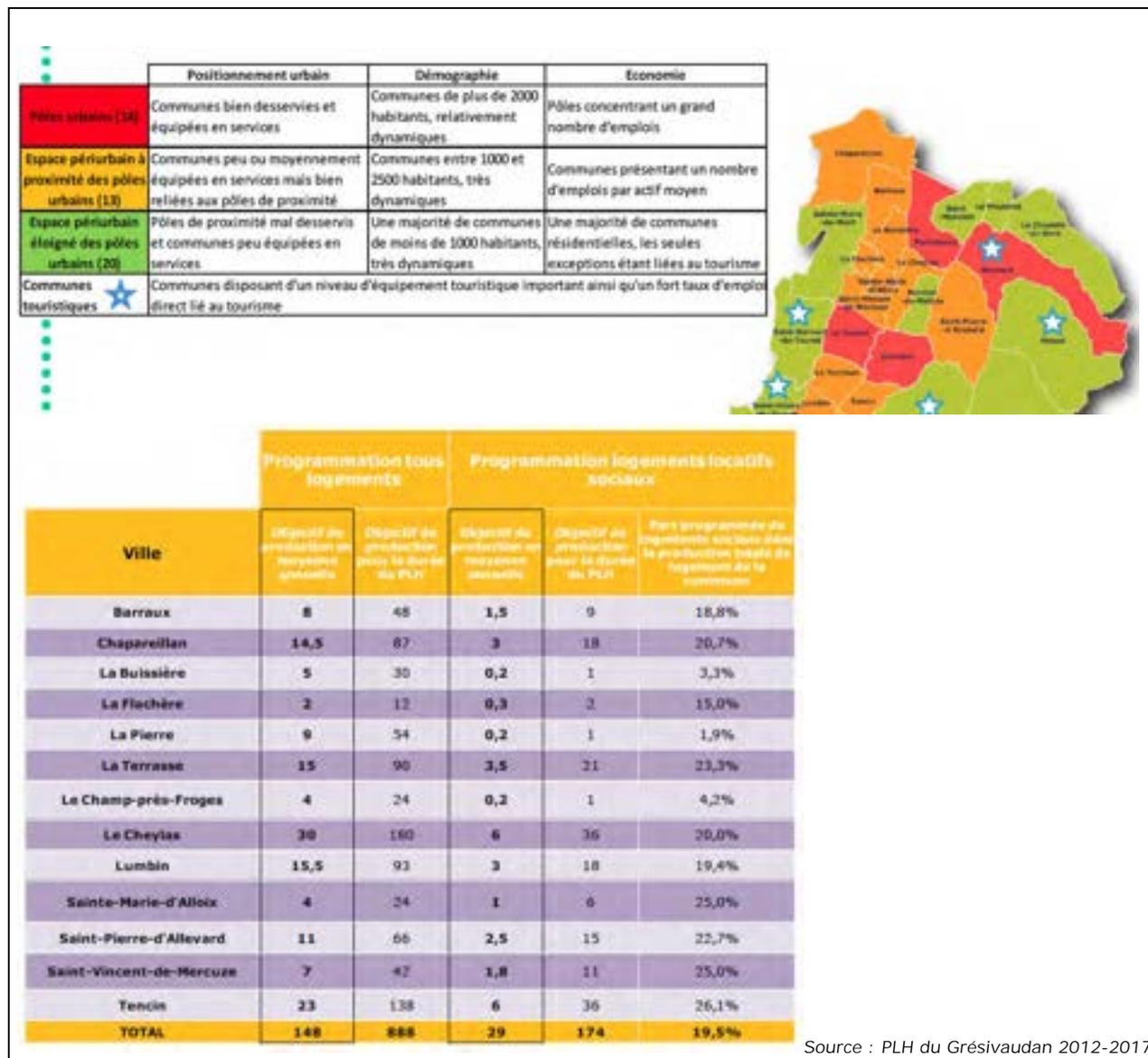
- Améliorer le parc privé en améliorant les performances énergétiques des logements ...

- Soutenir la réhabilitation du parc public.

Mieux répondre aux besoins spécifiques de logement et d'hébergement

- Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées.

- Faciliter l'accès au logement pour les jeunes en permettant aux jeunes décohabitants de se maintenir au sein du territoire.



SYNTHESE

Un parc de grands logements qui correspond aux produits recherchés par les familles, au détriment des petits logements qui permettent de répondre aux besoins des ménages en début de leur parcours résidentiel.

- ⇒ risque de spécialisation de l'offre et du départ des ménages jeunes, porteurs de dynamique démographique, faute de trouver des produits adaptés à leur budget.

Une construction neuve très orientée vers la maison individuelle mais un nombre important de logements vacants et anciens qui représentent un potentiel de réinvestissement et de diversification du parc.

La construction neuve :

- Elle est principalement composée d'habitat individuel, qui reste consommateur de foncier.
- En moyenne 3,5 constructions par an sur les 10 dernières années, un rythme qui permet à la population communale de croître de manière modérée et adaptée avec le fonctionnement rural du territoire.
- Des projets de construction de logements à court terme qui devraient générer un apport important de nouveaux habitants.

Les projections de croissance démographique proposées génèrent des besoins en logements neufs cohérents avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat : un besoin de 4 à 6 logements neufs par an pour un objectif de 5 logements neufs par an.

LES ORIENTATIONS DU SCOT

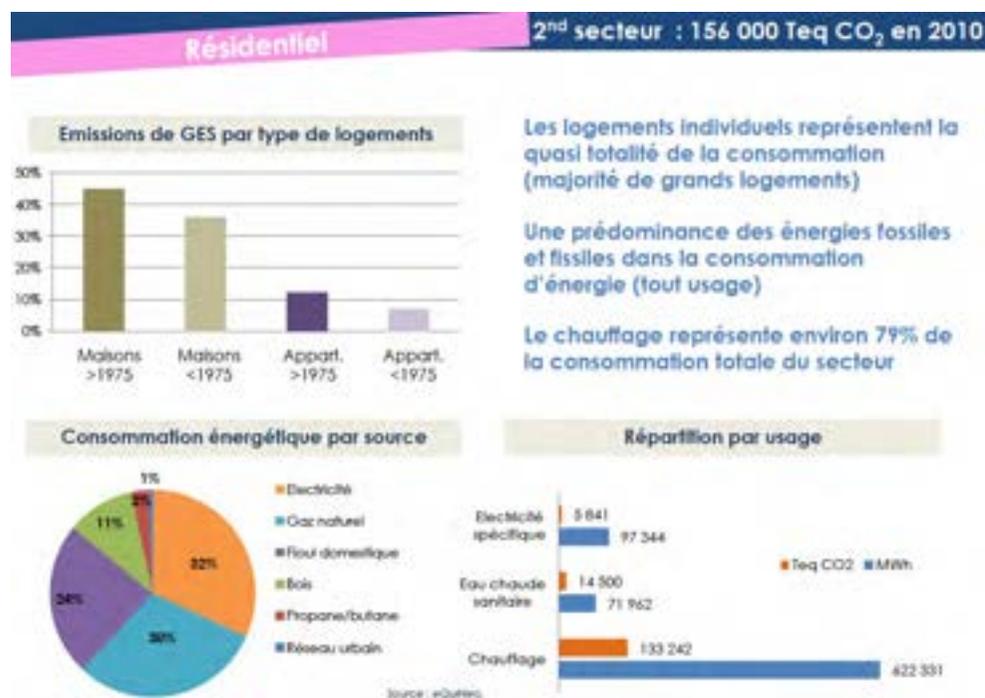
Objectifs fondamentaux

- Répondre aux besoins en logement des ménages
- Définir des objectifs de construction de logements en articulation avec les objectifs de structuration du territoire et de maîtrise des besoins de déplacements.
- Diversifier les formes bâties et les concevoir de manière plus compacte.
- Réduire la consommation de foncier par type d'habitat.

Principales prescriptions pour les documents d'urbanisme

- Développer une offre locative et en accession financièrement abordable : prioriser la réalisation de logements sociaux dits « ordinaires ».
- Mettre en oeuvre les dispositifs adaptés à la requalification du parc existant.
- Objectif annuel de construction de Résidences Principales défini par le PLH du Grésivaudan : **5 logements maximum (période 2015-2018)**, objectif annuel de production de logements défini par le SCOT : **6 logements / an / 1000 habitants (à partir de 2018)** – compris hors logements locatifs sociaux réalisés en plus des objectifs définis à l'échelle intercommunale, hors détachement de parcelle < 3000m², hors réhabilitations, hors logements spécialisés.
- Diversifier les formes d'habitat : pour le Grésivaudan : 40% d'individuel isolé et 60% d'autres formes d'habitat.
- Superficie moyenne maximale = **700m²/logt pour l'habitat individuel isolé** et 350m²/logt pour l'habitat groupé, intermédiaire, collectif.
- Favoriser l'intensité et la qualité des projets : mieux intégrer la nature, travailler à la diversité et la qualité des logements et des espaces publics, intégrer les nouvelles constructions dans un environnement bâti existant, cibler la localisation des nouvelles opérations d'habitat.

Synthèse du diagnostic des émissions de gaz à effet de serre 2010 du Grésivaudan pour l'habitat



Résidentiel 2nd secteur : 156 000 Teq CO₂ en 2010

Enjeux énergie/climat

Une maîtrise de l'énergie des bâtiments existants est nécessaire pour répondre à des enjeux à la fois énergétiques et sociaux

- **Rénovation énergétique des logements individuels anciens** : bien rénover pour éviter de perdre le gisement d'économies d'énergie
- **Faire évoluer les Plans Locaux d'Urbanisme pour faciliter le développement des énergies renouvelables et les constructions bioclimatiques** (prise en compte du confort d'été par exemple)
- **Lutte contre la précarité énergétique des ménages** (réduire la dépendance à l'énergie fossile)
- **Aménagement et urbanisme** : réflexion croisée sur l'accessibilité, l'habitat et les activités économiques à travers les documents d'urbanisme et de planification

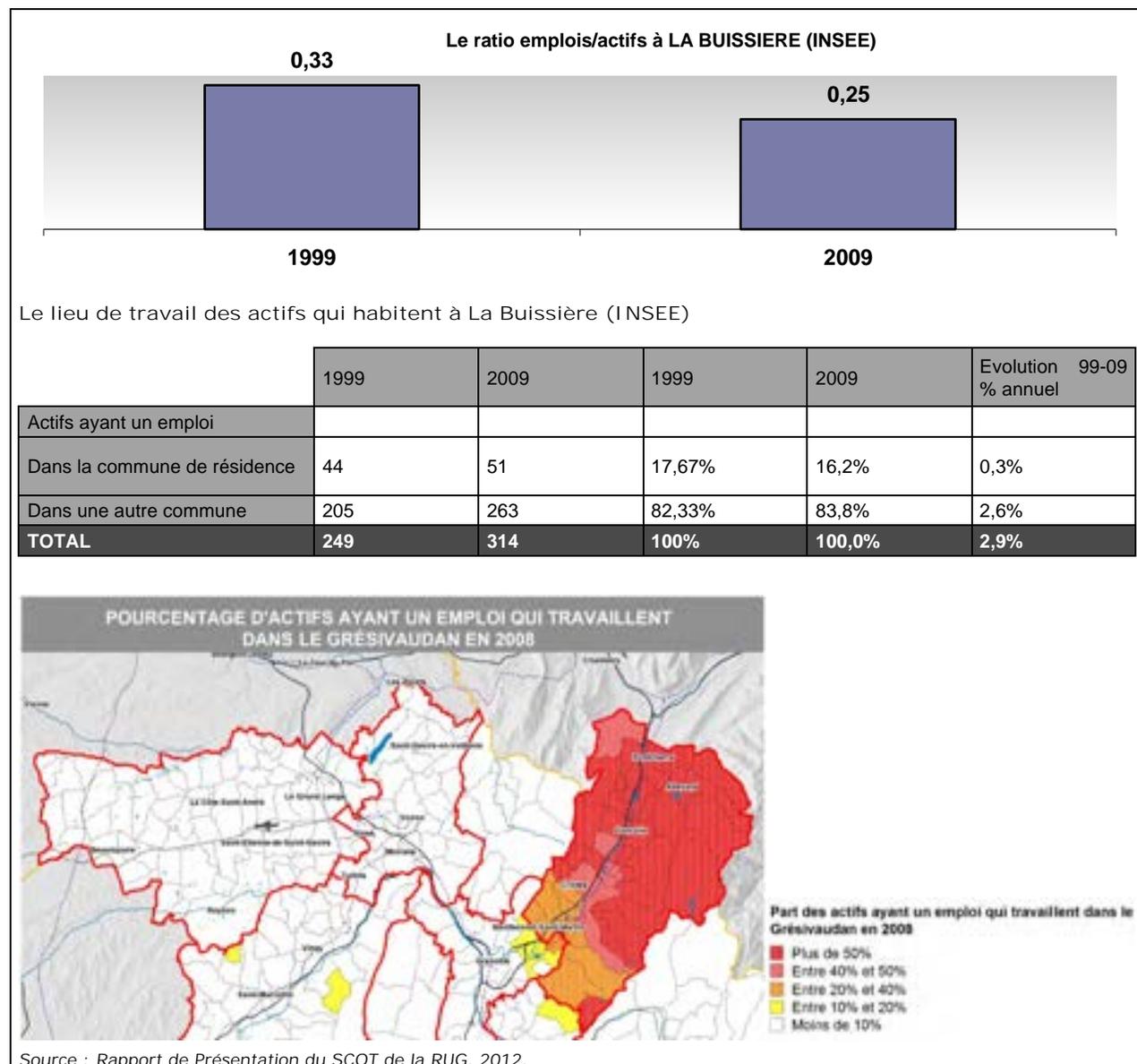
3. L'emploi et les activités économiques

3.1 Des emplois locaux présents mais une dépendance des actifs aux pôles extérieurs qui perdure

Le Grésivaudan accueille en 2010 presque 100 000 habitants et plus de 35 000 emplois (23% à Crolles, 14% à Montbonnot, 7,5% à Pontcharra). Il a connu dans les années 1990 et 2000 un essor économique important avec le développement de grandes zones d'activités liées notamment aux hautes technologies. Le pôle de Crolles-Bernin rassemble ainsi plus de 10 000 emplois (pour 12 000 habitants) et Montbonnot St Martin 5 700 (pour 4 500 habitants).

Comme indiqué précédemment, à La Buisnière, dans les années 2000, la croissance de la population active a suivi la croissance démographique, **alors que les emplois sur la commune n'ont pas augmentés, affirmant une dépendance vis-à-vis des pôles d'emplois extérieurs.** Le ratio emploi-actifs a ainsi diminué : en 2009, la commune compte environ 80 emplois (comme en 1999) pour 310 habitants actifs recensés (+24,5% par rapport à 1999).

Depuis 1999, les emplois restent occupés de manière similaire par les habitants. En 2009, sur les 78 emplois que compte la commune, 51 sont occupés par des résidents, soit plus de la moitié. Sur les 314 actifs résidents ayant un emploi, 83,8% travaillent dans une autre commune : essentiellement dans les autres communes du Grésivaudan mais également dans les agglomérations grenobloise et chambérienne.



3.2 Un cadre intercommunal très dynamique et un tissu local diversifié

□ Profil des activités économiques implantées dans le Grésivaudan

Le cadre économique du Grésivaudan est à dominante industrielle avec 40% de l'emploi salarié, concentré sur les parcs technologiques de Crolles-Bernin, Inovallée et Grande Ile (Le Versoud), ainsi que les 2 pépinières d'entreprises à St Vincent de Mercuze et Villard-Bonnot.

L'activité touristique est liée aux stations de sports d'hiver de Belledonne et du plateau des Petites Roches, au tourisme vert et aux activités de plein air, au thermalisme. Elle représente 5% de l'emploi salarié.

Les communes proches de La Buisserie offrent un cadre économique porteur d'emplois : 3 pôles d'activités à Pontcharra, une Zone d'Activités à Barraux, 2 grandes entreprises au Cheylas. Pontcharra, avec ses activités industrielles plus traditionnelles, est le 3^{ème} pôle d'emplois du Grésivaudan.

□ Profil des activités économiques implantées à La Buisserie

Le tissu économique de La Buisserie est principalement composé d'activités artisanales (construction et transport), ainsi que d'exploitations agricoles. Ce sont en majorité des petites structures, pérennes, implantées dans les hameaux, sur le site dédié du péage et dans la plaine principalement pour les agriculteurs. La densité du tissu bâti des hameaux anciens peut générer ponctuellement des nuisances pour les habitants.

Une étude d'opportunité d'installation d'un commerce de proximité sur la commune a été menée dans les années 2000 mais la grande proximité avec le pôle économique et commercial de Pontcharra (<5km) ne rend pas viable ce projet.

Inventaire des activités économiques installées à La Buisserie selon différentes sources

INSEE :

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	47	100,0	30	17	0	0	0
Agriculture, sylviculture et pêche	15	31,9	13	2	0	0	0
Industrie	5	10,6	2	3	0	0	0
Construction	6	12,8	2	4	0	0	0
Commerce, transports et services divers	18	38,3	13	5	0	0	0
dont commerce, réparation auto	4	8,5	1	3	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3	6,4	0	3	0	0	0

Inventaire Chambre des Metiers 2011	11 entreprises artisanales recensées dont 6 liées à la construction, 1 garage automobile, une scierie, 1 affûteur et 2 entreprises de services graphisme/informatique.
Données CC Grésivaudan	Quelques professions libérales (architecte, agent immobilier, courtier en assurances).
Complément Mairie	Des activités agricoles installées dans les hameaux et dans la plaine de l'Isère. Des activités artisanales et libérales implantées dans les hameaux et sur le site de l'échangeur autoroutier.

□ La Zone d'Activités Economiques Intercommunale

La CC Grésivaudan aménage une zone d'activités économiques sur le site de l'échangeur autoroutier, sur le territoire communal de La Buisnière. Le site accueille déjà plusieurs activités artisanales et commerciales dans des bâtiments peu intégrés, rattachés à la zone d'activités de Barraux.

La vocation de la zone est mixte. Elle permet d'accueillir de l'activité tertiaire et industrielle afin de répondre aux besoins locaux tout en complétant l'offre existante. La recherche d'activités non polluantes et de « haute technologie » est une volonté affirmée sur le site.

Le secteur s'organise de part et d'autre du péage :

- 1 secteur nord de 3 Ha destiné à recevoir des activités tertiaires ou de services ;
- et 1 secteur Sud de 7 Ha destiné à recevoir de l'activité traditionnelle ou de production ainsi que des activités tertiaires ou de services.

Sa localisation est privilégiée pour les activités, avec une accessibilité optimisée avec l'échangeur autoroutier, situation à moins d'1/2 heure de Grenoble et Chambéry.

Cet espace dédié aux activités économiques représente un potentiel de création de 300 emplois ; il viendra renforcer le pôle d'activités nord du territoire, Pontcharra.

Ce projet représente une opportunité de complémentarité habitat/travail sur la commune et qui permettra de rééquilibrer les fonctions résidentielles et économiques du territoire communal. A ce titre, la connexion avec les hameaux pourra être étudiée dans le PLU mais aussi une opportunité de réaménagement du secteur d'activités économiques existant.

Projet de schéma d'aménagement de la ZAE de La Buisnière



Source : Dossier de réalisation de la ZAC de La Buisnière, 2012.



Source : Interlignes Grésivaudan, septembre 2014.

3.3 Le secteur agricole

3.3.1 Données de cadrage

Superficie totale de la commune : 771 Ha.

Superficie S.A.U. des exploitations en 2010 : 597 Ha.

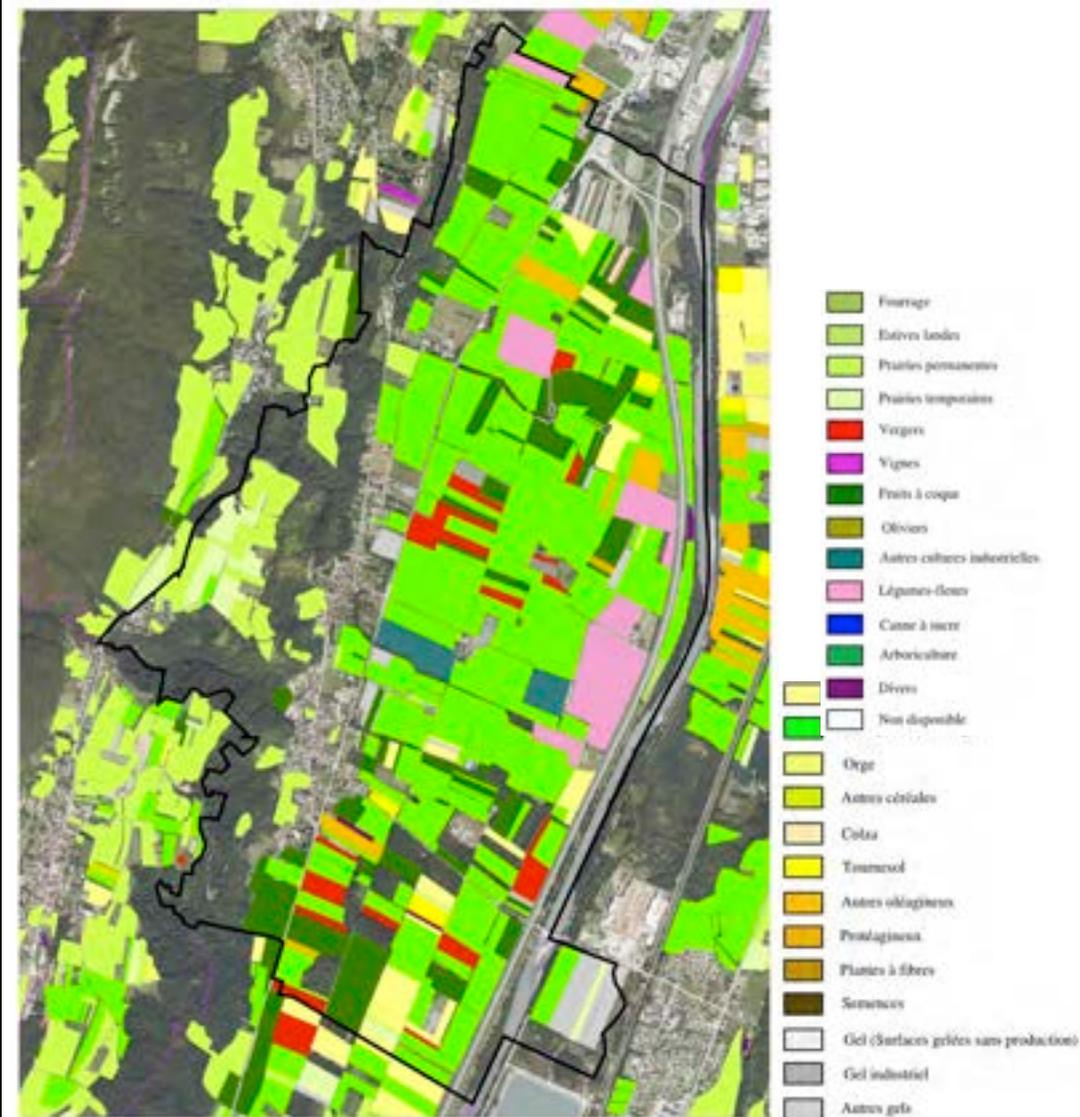
Superficie S.A.U. des exploitations en 2000 : 620 Ha.

Superficie S.A.U. des exploitations en 1988 : 506 Ha.

NB : SAU = Surface Agricole Utile

La SAU des exploitations additionne la SAU totale des exploitations ayant leur siège dans la commune.

Carte des surfaces exploitées par l'agriculture



Source : Géoportail, îlots de culture déclarés en 2010.

3.3.2 Documents de cadrage

□ Le Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers (DGEAF)

La Buissonnière est située dans le territoire « Grésivaudan » du DGEAF. Ce document a été instauré par la Loi d'Orientation Agricole du 10 juillet 1999 et établi en 2004. Il définit de grandes orientations pour le maintien et le développement des activités agricoles et forestières, et doit être consulté dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les principaux éléments à intégrer dans la réflexion :

- **Préserver l'unité et la continuité de la plaine agricole ;**
- Eviter le mitage forestier et urbain ;
- Protéger les terres mécanisables pour l'agriculture et nécessaires au maintien du potentiel de production et de fonctionnement des exploitations agricoles ;
- Préserver dans les coteaux et la montagne la qualité des paysages ouverts et des milieux naturels ; **lutter dans les coteaux contre l'enfrichement ;**
- Prendre en compte la multifonctionnalité de l'agriculture ;
- Insérer l'agriculture dans le contexte touristique saisonnier et de proximité pour offrir un accueil et des produits de qualité.

Les préconisations d'aménagement et de gestion dans le cadre d'un développement durable :

- **Eviter une continuité de l'urbanisation, protéger et maintenir durablement par des limites intangibles les zones agricoles à fort potentiel ou indispensables au fonctionnement des exploitations (terres mécanisables, pâturages à proximité des sièges d'exploitations...) ;**
- Favoriser les successions et les conditions d'installation ;
- Réfléchir sur la délocalisation ou l'aménagement des sièges d'exploitation concernés par les zones inondables de l'Isère ;
- Favoriser des cultures spécialisées et les ateliers de transformation dans un objectif de valorisation des produits (bassin de consommation local, activité touristique pour les balcons de Belledonne et Chartreuse) ;

- Développer l'identification et les signes de qualité des produits ; promouvoir pays-paysage-produits ;
- Développer les échanges entre agriculteurs, collectivités et acteurs du territoire pour une bonne prise en compte des intérêts agricoles dans les documents d'urbanisme et les procédures d'aménagement ;
- Reconnaître l'agriculture comme partenaire et partie prenante de la vitalité du territoire et de la qualité du cadre de vie ;
- Favoriser les relations agriculteurs, forestiers et autres usagers du territoire ;
- Déterminer, notamment dans les coteaux et la montagne, des espaces agricoles multifonctionnels ; favoriser les pratiques d'élevage maintenant des paysages ouverts.

Le DGEAF a été remplacé par le Plan Régional de l'Agriculture Durable de Rhône Alpes, instauré par la Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27.07.2010 et approuvé le 24.02.2012. Ce document fixe les orientations stratégiques de l'Etat pour l'agriculture et l'agroalimentaire au niveau régional et les traduit en projets opérationnels.

□ Les principaux instruments de contractualisation

- CDRA Grésivaudan. Contrat d'objectifs signé en 2005, en prolongement de la Charte de Développement Durable du pays du Grésivaudan.
- Contrat de Milieu pour la rivière Isère. Gestion par la CCG.

□ Les principaux programmes de développement

- Zone Défavorisée de piémont : aides à l'agriculture de montagne.

Par ailleurs il existe une réglementation de boisements élaborée en 1966. Dans la plaine agricole et les pâturages du Boissieu, les plantations sont soumises à des distances minimales par rapport aux parcelles voisines, de 6 m pour les noyers et 12m pour les autres essences.

Une étude agricole a été réalisée par l'ADASEA en 2007, et animée par le Syndicat Mixte du Pays du Grésivaudan afin d'établir les actions à mettre en place en faveur de l'installation agricole.

3.3.3 Les exploitations agricoles

□ Exploitations agricoles et terres exploitées

Les données du tableau ci-contre sont tirées du Recensement Général Agricole (RGA) et de l'enquête PLU réalisée au printemps 2012 (11 questionnaires retournés sur 15 envoyés).

Année	RGA		RGA + enquête	Evolution 2000- 2010
	1988	2000	2010-2012	
Nombre d'exploitations	25	24	15 (RGA) / 11 (enquête)	-38%
SAU des exploitations	506	620	597	-4%
SAU moyenne des exploitations	20	26	40	54%

Un nombre d'exploitants en forte baisse dans les années 2000 :

11 exploitations domiciliées à La Buissière en 2012 contre 15 recensées en 2010 et 24 en 2000. En 2000, sur les 24 exploitations recensées, 12 étaient professionnelles et affichaient 34 unités de travail annuel (équivalent d'une personne travaillant à temps plein toute l'année) et 41 effectifs de population familiale active sur les exploitations (source INSEE).

En 2012, les 11 retours de questionnaires annoncent 10 temps complets (dont 2 salariés), 2 doubles actifs et 1 exploitation patrimoniale (sur temps libre), 9 entreprises individuelles et 2 EARL ; 4 exploitations déclarent des salariés mais seulement 2 déclarent 1 salarié à temps plein. 4 exploitations déclarent avoir recours à l'embauche de personnel saisonnier ; ce sont des exploitations de maraîchage, vergers et noyers.

4 exploitations extérieures exploitent des terres sur la commune ; elles sont domiciliées à Crolles, Pontcharra, Bernin et Barraux.

Un territoire dont la SAU se maintient, avec une légère baisse constatée ces 10 dernières années pour les 15 exploitations recensées par le RGA.

5 exploitants de la commune exploitent des terres en dehors de La Buissière mais tous ont la majorité de leurs terres qui se situent sur la commune. Au moins 3 exploitants ont la totalité de leurs terres exploitées qui sont sur la commune.

Une surface moyenne des exploitations qui augmente : +54% entre 2000 et 2010 selon le RGA. C'est une tendance générale. A noter cependant des disparités entre les exploitations : sur les 11 retours de questionnaires, on compte :

- 5 exploitations entre 20 et 40 Ha,
- 3 exploitations entre 40 et 80 Ha,
- 2 exploitations de plus de 80 Ha dont 1 exploitation de 133 Ha,
- 1 exploitation de moins de 1 Ha, un apiculteur.

Mais cependant des besoins en terre agricole : 5 agriculteurs sur les 11 retours ont précisé connaître des difficultés pour acheter ou louer des terres.

Parmi les 11 retours, 4 décrivent leurs terres comme proches du siège d'exploitation. 6 déclarent avoir des parcelles plutôt dispersées.

Sur les 545 Ha des 11 exploitants répondants, 375 Ha ont un statut stable : soit en propriété aux agriculteurs, soit mis à disposition par bail écrit. Cette situation de stabilité foncière est un réel atout pour les agriculteurs et peut faciliter la mise en place d'échanges, si nécessaires, pour faciliter l'exploitation des terres et optimiser les temps de travaux de chacun.

Des bâtiments globalement modernes et fonctionnels

Sur les 11 exploitants répondants, 8 déclarent disposer de bâtiments anciens mais rénovés, majoritairement regroupés, donc fonctionnels ; ce qui est plutôt favorable à la reprise des exploitations ou à leur développement.

5 exploitants déclarent avoir des projets d'extension / modernisation de leurs bâtiments dans les 5 ans à venir.

□ Les systèmes d'exploitation agricole

Une agriculture centrée sur la polyculture céréalière et fruitière – maraîchère, avec une dominance de la Noix, qui bénéficie de l'AOP Noix de Grenoble :

Sur les 11 retours de questionnaires :

- 6 cultivent des noyers dont 1 seul en production unique ;
- 6 pratiquent des cultures de céréales couplées à des cultures à haute valeur ajoutée : maraîchage, noyers, vergers, tabac ;
- 3 pratiquent l'élevage bovin dont 2 qui le complètent par des cultures de noyers / vigne ; ces exploitations cultivent également des céréales pour l'alimentation du bétail. 2 des exploitations élèvent un cheptel de 50 bêtes ou plus.
- 1 apiculteur qui exploite 7 ruches.

L'espace agricole de la commune offre de bonnes potentialités naturelles avec une grande proportion de terrains mécanisables dans la plaine alluviale de l'Isère qui sont pour une grande part utilisés pour la production céréalière, fruitière et maraîchère. Les pâtures sont localisées sur les coteaux du Boissieu (voir carte p.2).

Les labels, la transformation et la vente de la production :

Seul le label AOP Noix de Grenoble est utilisé par les exploitants pour valoriser leur production.

Aucun exploitant ne transforme ses produits sur l'exploitation excepté l'apiculteur.

4 exploitants disposent néanmoins d'un point de vente sur l'exploitation ; 2 déclarent écouler une partie de leur production dans des commerces locaux de proximité : cela concerne les productions fruitières, maraîchères, noix et miel.

□ Les projets des exploitations

Caractérisation du développement actuel de l'exploitation

Sur les 11 questionnaires remis :

- 1 en régime de croisière ;
- 6 en développement ou en modernisation (dont 1 annonce aussi des difficultés à se maintenir) ;
- 1 en difficulté à se maintenir ;
- 3 ne se prononcent pas.

Les projets des exploitations

5 exploitants ont des projets d'extension / modernisation de leurs bâtiments.

1 exploitant souhaite se diversifier.

1 exploitant souhaite développer la vente directe sur l'exploitation (céréales – vergers).

□ L'âge et les perspectives des exploitants

Sur les 11 questionnaires remis :

- 1 a plus de 65 ans et exploite 20 Ha sur la commune, principalement les prairies du Boissieu (succession familiale prévue) ;
- 3 ont entre 50 et 65 ans et exploitent au total 128 Ha sur la commune ;
- 6 ont entre 40 et 50 ans et exploitent au moins 185 Ha sur la commune ;
- 1 a moins de 30 ans (reprise familiale) et exploite au total 68 Ha sur la commune.

Les successions sont bien envisagées avec 6 successions familiales programmées (dont 1 effective).

Sur les 5 successions pas encore envisagées, 2 concernent des exploitants de plus de 55 ans.

3.3.4 Les contraintes spatiales

La configuration générale de la commune et la dominante cultures des exploitations agricoles conduisent à des contraintes qui concernent principalement le partage de l'espace et les enjeux environnementaux.

Le partage de l'espace

La plaine agricole de La Buisnière comprend un réseau de chemins de promenade fréquemment utilisés par les promeneurs.

3 exploitants signalent des constats de vols et vandalisme sur les cultures, principalement les noix et les fruits, ainsi que sur le matériel agricole.

Un exploitant, au Boissieu, signale les difficultés rencontrées avec les habitants riverains du fait de la proximité avec le bâtiment d'élevage.

Les difficultés de circulation des engins agricoles sont mentionnées principalement pour les exploitations qui sont installées dans les hameaux, par rapport à la traversée du village et au stationnement sauvage constaté dans les rues principales.

Il est également mentionné des difficultés d'accès aux parcelles du village et du Boissieu, toujours pour des raisons de traversée du village qui reste problématique. Un exploitant mentionne également le mauvais entretien des chemins d'exploitation.

Les secteurs à enjeux environnementaux

La commune compte une ZNIEFF de type 1 et 5 zones humides inventoriées par AVENIR, toutes localisées dans la plaine alluviale de l'Isère, et qui donc interfèrent avec les espaces exploités par les agriculteurs.

Les coteaux pâturés du Boissieu sont également identifiés comme réservoirs de biodiversité par des inventaires locaux.

Un des enjeux du PLU vis-à-vis de l'occupation agricole et des enjeux environnementaux est de conserver les surfaces agricoles incluses dans les zones humides, les ZNIEFF, ainsi que les secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité. Cela passe par un classement spécifique dans le zonage du PLU. Ce classement pourra interdire toute construction, notamment sur les secteurs de zones humides.

La vocation prime pour le classement au PLU. Si un secteur est exploité, il doit être classé en A ; il peut être indicé s'il existe un enjeu environnemental.

Par ailleurs, 5 exploitants sont concernés par la présence de cours d'eau à proximité et/ou de zones humides.

3 exploitants signalent la présence d'alignements d'arbres sur leurs emprises.

1 exploitant mentionne l'impact de ses terres par les casiers d'inondation définis par la SYMBHI et le périmètre de protection du captage AEP du Mayard.

D'autres contraintes sont à souligner qui concernent les exploitations d'élevage :

Les besoins en épandage

Un des enjeux de la viabilité des activités d'élevage se présente dans la nécessité de disposer de surfaces d'épandage suffisantes. L'extension des zones d'habitat peut constituer une contrainte pour les exploitations qui doivent gérer des déjections animales car toute nouvelle construction impose un recul de 50 à 100 mètres supplémentaires.

Sur les 3 exploitations d'élevage, les surfaces d'épandage déclarées représentent 98, 60 et 15 Ha. Aucun de ces exploitants ne déclare avoir besoin de nouvelles surfaces.

Les bâtiments agricoles

3 bâtiments accueillent des animaux et sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

Ils sont localisés au Boissieu, au cœur du village des Granges et en bordure de la RD1090 à hauteur de l'église (voir carte de synthèse).

Le périmètre de réciprocité qui s'applique est de 50 m, la Chambre d'Agriculture conseillant 100 m minimum afin de permettre aux exploitations d'évoluer.

SYNTHESE

Les parcelles particulièrement stratégiques

Les parcelles stratégiques sont des parcelles nécessaires au fonctionnement des exploitations et / ou pour lesquelles un investissement particulier a été engagé.

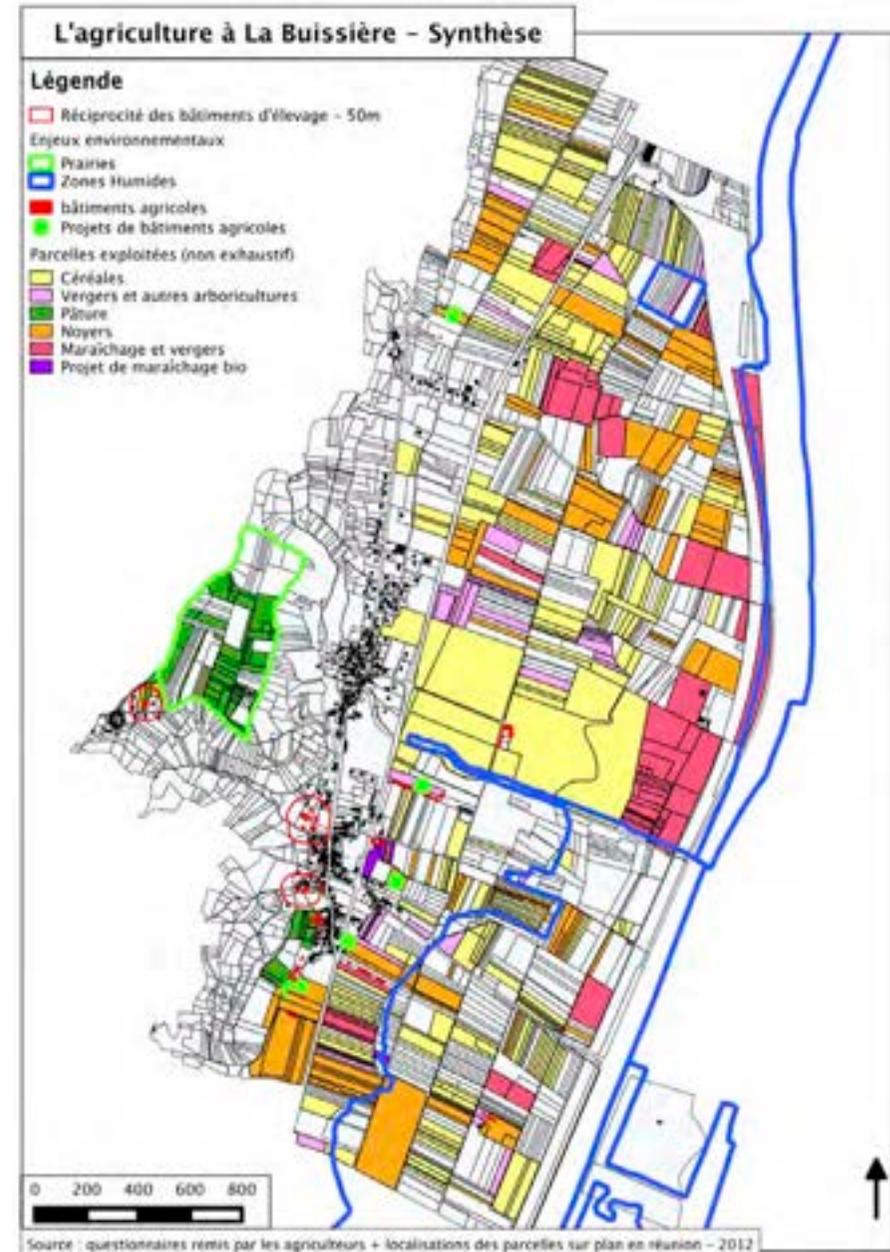
A La Buissière, les parcelles les plus stratégiques sont les suivantes :

- les parcelles de pâture situées à proximité des bâtiments d'élevage (périmètres de réciprocité) mais également les parcelles de proximité des autres bâtiments,
- les parcelles exploitées en agriculture spécialisée (vergers, maraîchage) ;
- les parcelles de noyers, à très forte valeur ajoutée du fait de l'AOP Noix de Grenoble.

Les parcelles les plus stratégiques sont le support principal de l'activité agricole. Dans le cadre de l'élaboration du PLU et du zonage, il est important de prendre en compte tout l'espace agricole et plus particulièrement ces espaces stratégiques.

Par ailleurs :

- Une agriculture dynamique avec des exploitations en développement et des successions programmées, favorisant un maintien des exploitations dans le temps.
- Une agriculture à haute valeur ajoutée avec les cultures de noyers, fruits, maraîchage.
- Le classement des secteurs de zones humides de la plaine dans le PLU sera à adapter à leurs enjeux environnementaux.
- 3 bâtiments sont soumis au RSD et donc engendrent des périmètres de réciprocité, à respecter dans le projet de développement de la commune.
- Des difficultés de circulation mentionnées pour la traversée des villages au regard du stationnement résidentiel qui se fait sur la voie.



SYNTHESE

Une dépendance confirmée aux pôles extérieurs pour les emplois, les commerces et les services : Pontcharra localement et plus largement les agglomérations grenobloise et chambérienne, dont l'accessibilité est facilitée par l'autoroute et l'échangeur.

Un tissu économique local diversifié réparti sur tout le territoire communal mais qui reste restreint face à la résidentialisation accrue qui augmente notamment les déplacements domicile-travail.

Un dynamisme intercommunal générateur d'emplois et de restructuration du site de l'échangeur avec la future zone d'activités intercommunale qui devrait créer près de 300 emplois et qui représente pour la commune une opportunité de rééquilibrage de ses fonctions travail/habitat.

LES ORIENTATIONS DU SCOT

Objectifs fondamentaux

- Localiser en priorité l'activité économique dans les tissus bâtis mixtes.
- Optimiser l'usage de l'espace dans les espaces économiques et la qualité architecturale.
- Conforter les conditions de la viabilité de l'agriculture.

Principales prescriptions pour les documents d'urbanisme

Les tissus bâtis mixtes doivent pouvoir continuer d'accueillir en priorité la majeure partie des activités économiques :

- encourager l'implantation dans les espaces habités des activités nécessaires à la vie locale ;
- prévoir la possibilité d'implanter les activités économiques non nuisantes et nécessaires au développement du territoire.

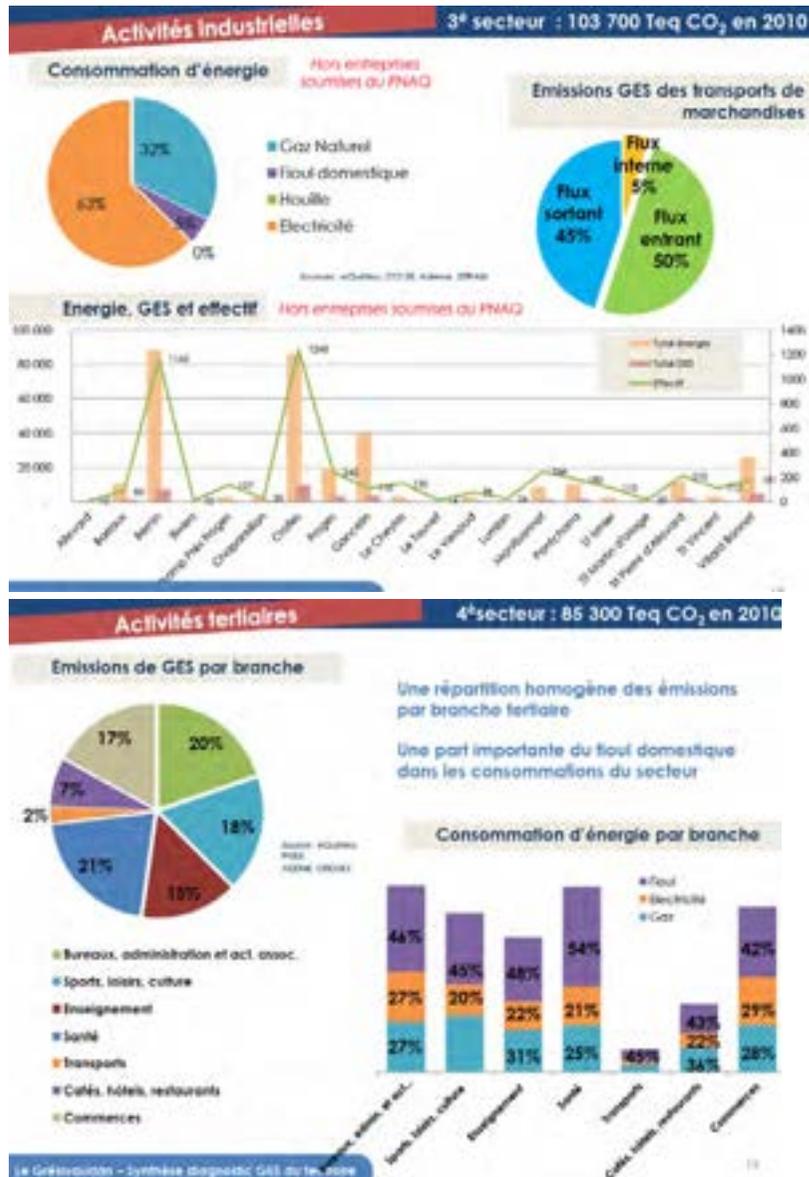
Possibilité de délimiter des espaces d'intérêt local dans le PLU, sous condition de dimensionnement communal et d'information préalable auprès de l'EPSCOT. Les espaces économiques dédiés seront réservés aux activités incompatibles avec la présence de l'habitat.

Protéger l'ensemble des espaces agricoles de l'urbanisation pour pérenniser ces espaces de production : prioriser le maintien de la vocation agricole sur les espaces stratégiques.

Répondre aux besoins spécifiques des activités agricoles en respectant le fonctionnement quotidien des exploitations dans l'organisation du territoire.

Proscrire le photovoltaïque au sol sur les terrains agricoles, naturels et forestiers.

Synthèse du diagnostic des émissions de gaz à effet de serre 2010 du Grésivaudan pour les activités économiques



Activités Industrielles et tertiaires

Enjeux énergie/climat

Un enjeu de maîtrise de l'énergie prioritaire mais des risques d'adaptation à appréhender

- **Vulnérabilité énergétique et compétitivité des entreprises industrielles** : sobriété, efficacité et transition du mix énergétique des entreprises locales pour leur maintien et leur développement
- **Compétences et réflexion sur les filières dans les zones de développement économique** : garantir des emplois durables et pérennes
- **Transports de marchandises** : produire et consommer local afin de réduire le fret et/ou mutualiser les moyens
- **Aménagement et urbanisme** : réflexion croisée sur l'accessibilité, l'habitat et les activités économiques (rôle des Plans Locaux d'Urbanisme)
- **Ressources en eau et îlots de chaleur** : pression croissante sur la ressource (besoin de rafraîchissement des unités de production par exemple) et possible risque de surchauffe dans les établissements

4. Les équipements et services

Les équipements et services présents sur la commune sont concentrés autour l'Eglise, point central entre les Granges et la Ville : Mairie, Eglise, Ecole, Salle des fêtes, 2 salles multiactivités dans l'ancien presbytère permettant l'accueil des activités socio-culturelles organisées par les associations locales et notamment le relais assistantes maternelles intercommunal, terrain de basket foot, pétanque, parc pour enfants.

Au regard de la taille de la commune, ils sont adaptés aux besoins des habitants et restent bien fréquentés.

Tous les services et commerces de proximité sont présents à Pontcharra, à moins de 5km du centre de la commune.

L'enseignement

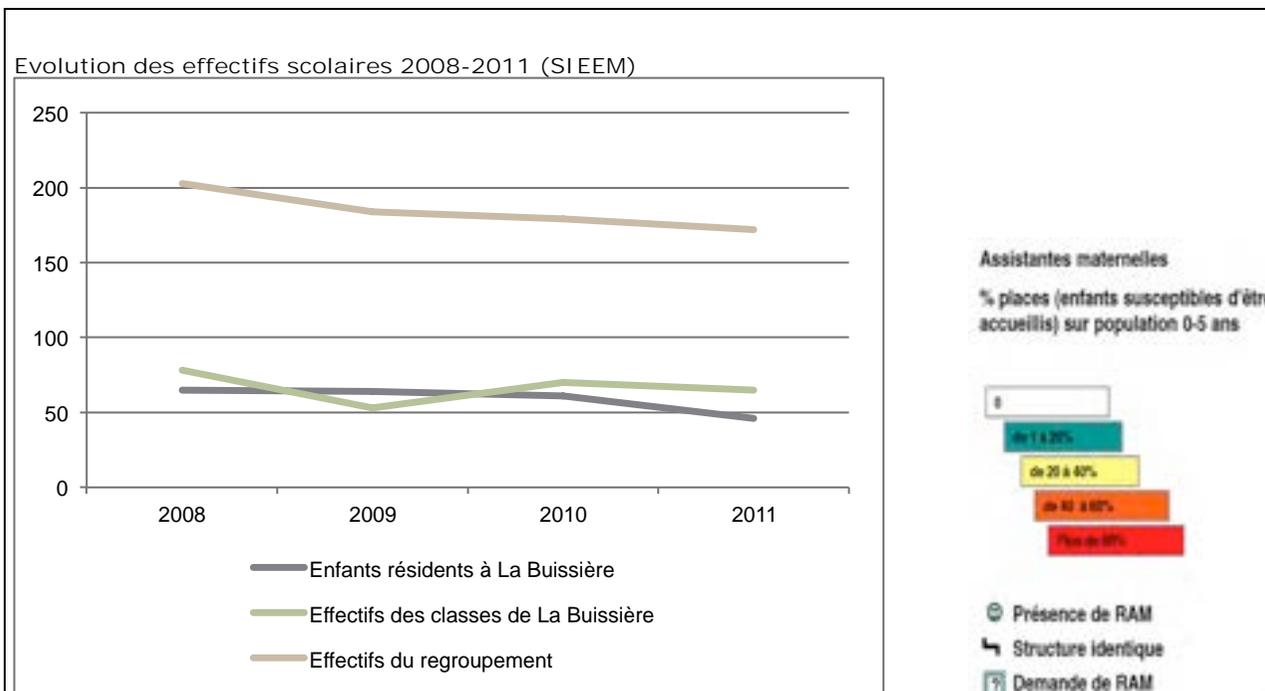
La Buisnière fait partie du regroupement intercommunal avec La Flachère, Ste Marie d'Alloix et Ste Marie du Mont. Les locaux de la commune, attenants à la Mairie, accueillent les sections CP, CE1 et CE2. Depuis 2008, les effectifs globaux ont tendance à diminuer légèrement, influant sur les effectifs des classes domiciliées à La Buisnière.

La grande majorité des enfants buisserands est scolarisée dans le regroupement.

Pour l'enseignement secondaire, collège et lycée sont présents au Touvet et à Pontcharra.

La petite enfance

En 2012, 9 assistantes maternelles exercent sur la commune, pour une capacité d'accueil de 31 places. Le RAM intercommunal intervient régulièrement sur la commune dans les salles multiactivités du presbytère. Les autres modes de garde présents sur le Grésivaudan ont une capacité d'accueil de 709 enfants.



Etat des lieux de l'offre d'accueil de la petite enfance autour de La Buisnière en 2010 (CCG)



Les centres de loisirs pour la jeunesse

Le Grésivaudan accueille une trentaine de centres de loisirs pour la prise en charge des 3-17 ans en période péri-scolaire et pendant les vacances.

La Buissonnière n'a pas de lieu d'accueil pour les jeunes à proprement parler. Les structures d'encadrement les plus proches sont situées à Pontcharra, Barraux, Ste Marie d'Alloix.

La santé

Tous les professionnels de santé de proximité sont présents à Pontcharra, à moins de 5km. Le cabinet médical du Touvet est bien fréquenté par les habitants de la commune.

La présence de l'échangeur autoroutier sur la commune rend les centres hospitaliers de Grenoble et Chambéry accessibles en moins de 30 mn.

La nouvelle clinique de Challes les Eaux, à moins de 20mn, renforce cette offre de proximité.

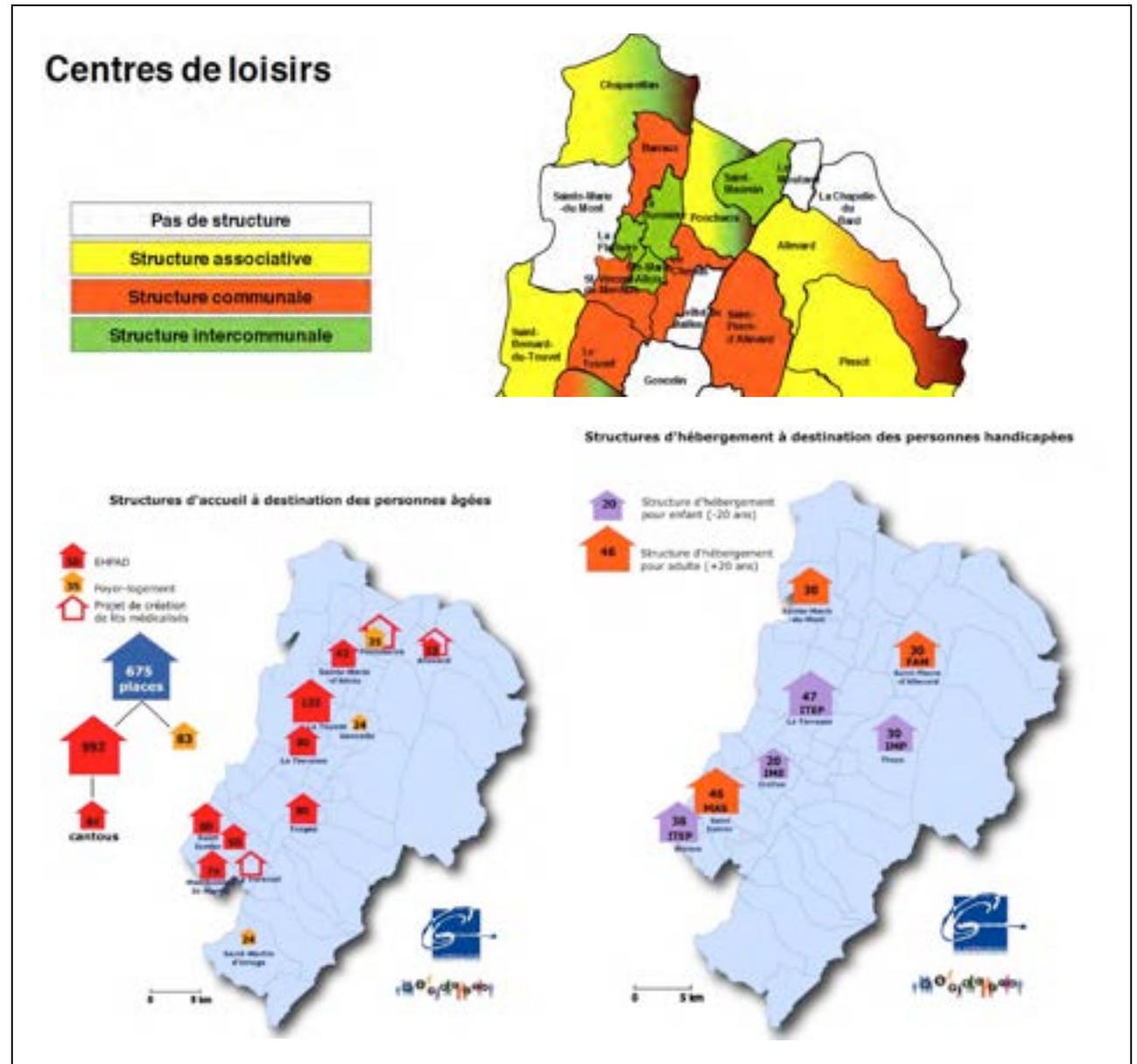
Les personnes âgées et handicapées

Sur le Grésivaudan, le taux d'équipements en lits médicalisés pour personnes âgées est de 88pl/1000 habitants de +75ans, soit moins que sur l'Isère.

Le territoire compte en 2010 11 structures d'hébergement pour 675 places. Les projets en cours devraient augmenter cette capacité d'accueil de 200 places supplémentaires en 2017.

Des solutions de maintien à domicile existent sur la commune avec 2 associations principales, l'ADMR et l'ADPA, qui proposent portage de repas, courses, ménages, transport, toilette...

L'offre en structures spécialisées pour les personnes handicapées est jugée satisfaisante sur le Grésivaudan : 188 places adultes et 223 places enfants + 2122 places sur Grenoble.



SYNTHESE

Les équipements publics sont regroupés autour d'un pôle Mairie-Eglise bien identifiable, qui représente le centre de la commune et fait la liaison entre les villages historiques des Granges et de La Ville.

Des services et équipements locaux qui permettent l'encadrement des enfants : école, systèmes de garde ; favorables à l'installation des familles.

Une offre intercommunale de services médico-sociaux pour les différents publics assez développée mais qui reste limitée pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes.

La proximité de Pontcharra (<5km) qui offre tous les services et commerces de proximité pour répondre aux besoins quotidiens des habitants et la présence de l'échangeur autoroutier qui facilite l'accès aux équipements des agglomérations chambérienne et grenobloise pour les personnes motorisées.

LES ORIENTATIONS DU SCOT

Renforcer le niveau d'équipement et d'offre en commerces et services à la population dans les pôles secondaires et les pôles locaux, pour leur permettre de répondre aux besoins essentiels de leur population, voire de diversifier leur offre (si la population est suffisante) pour conforter les logiques de proximité en matière de fonctionnement territorial.

5. La mobilité et les déplacements

5.1 Données générales sur la mobilité et les déplacements des habitants

Pour analyser les déplacements des habitants, deux bases de données ont été exploitées :

- l'enquête ménages-déplacements 2010 (SMTIC-INSEE) réalisée sur la Région Urbaine Grenobloise et ses territoires voisins, permettant des données à l'échelle du Grésivaudan,
- les statistiques de l'INSEE, permettant la récolte de données communales.

5.1.1 La voiture, indispensable vecteur de mobilité

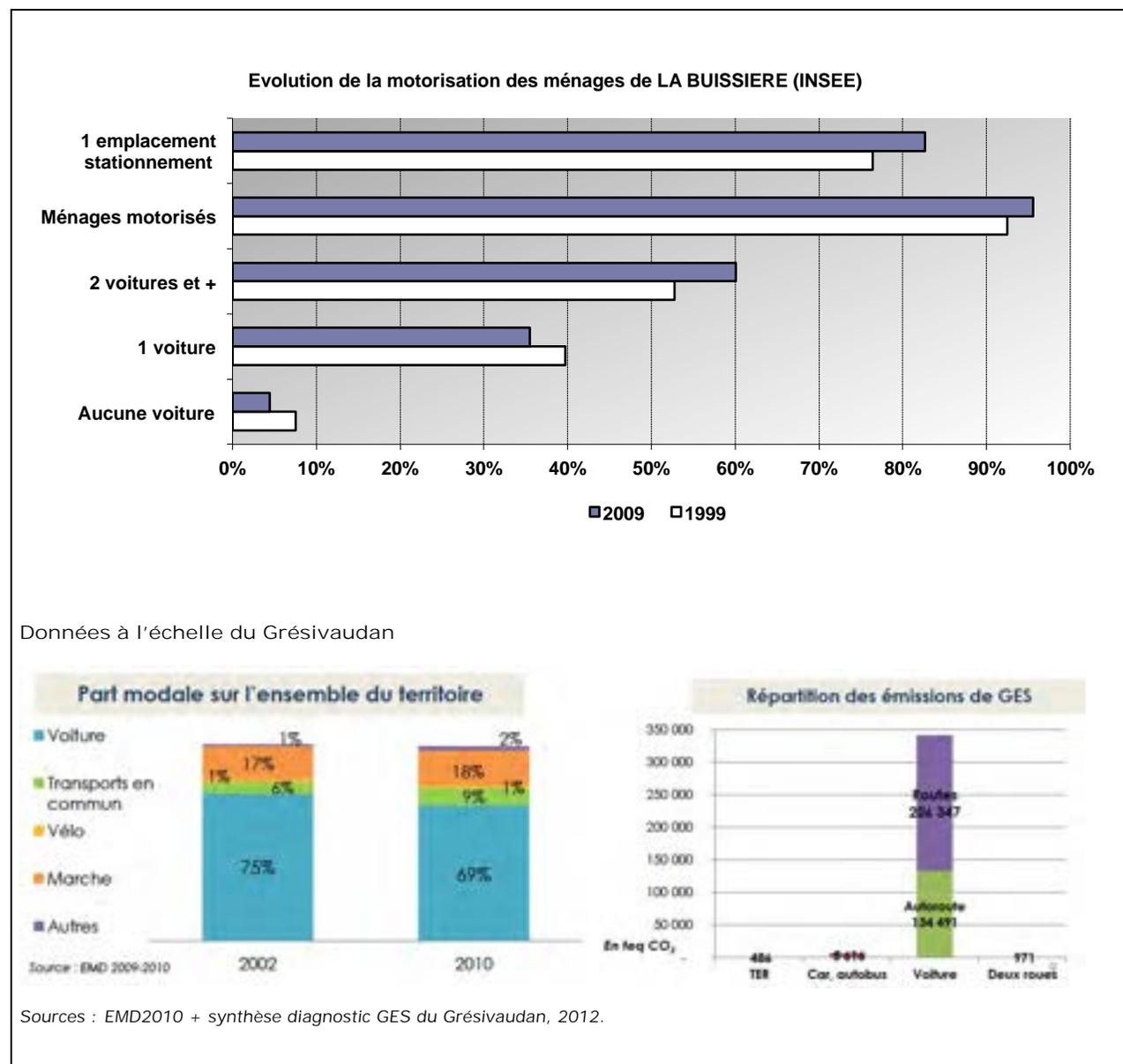
Les communes du canton du Touvet présentent, dans leur ensemble, un taux de motorisation des ménages élevé (92% en 1999, 94% en 2009), ce qui traduit la captivité des habitants vis-à-vis des déplacements en automobile. A titre de comparaison, la moyenne française est de 80%.

La Buissonnière s'inscrit dans la tendance nationale quant à l'accroissement de la motorisation des ménages :

- 96% des ménages sont motorisés en 2009,
- 60% possèdent au moins 2 voitures : entre 1999 et 2009, ce sont 44 ménages de plus qui sont concernés.

Le fort taux de motorisation implique de nombreux déplacements effectués en véhicule particulier et ainsi, à l'échelle du Grésivaudan, une utilisation de la voiture dominante et une zone de transit importante générant une saturation des principaux axes routiers de la vallée.

L'EMD note cependant que la part des déplacements motorisés a tendance à diminuer ces 10 dernières années, en raison d'une politique de développement des transports en commun.



L'enquête ménages-déplacements de 2010 montre en effet que dans le Grésivaudan et notamment sur le canton du Touvet, les déplacements sont principalement effectués en voiture particulière (en moyenne 2,22 dplts/jour/personne sur les 3,6 estimés). Une alternative est présente avec les transports en commun (0,41 dplts/j/p) et la marche à pied (0,87 dplts/j/p). L'utilisation du vélo reste marginale (0,03 dplts/j/p), du fait probablement de l'insuffisance d'aménagements adaptés.

5.1.2 Des déplacements en majorité de proximité favorisés par les pôles d'emploi et de services locaux

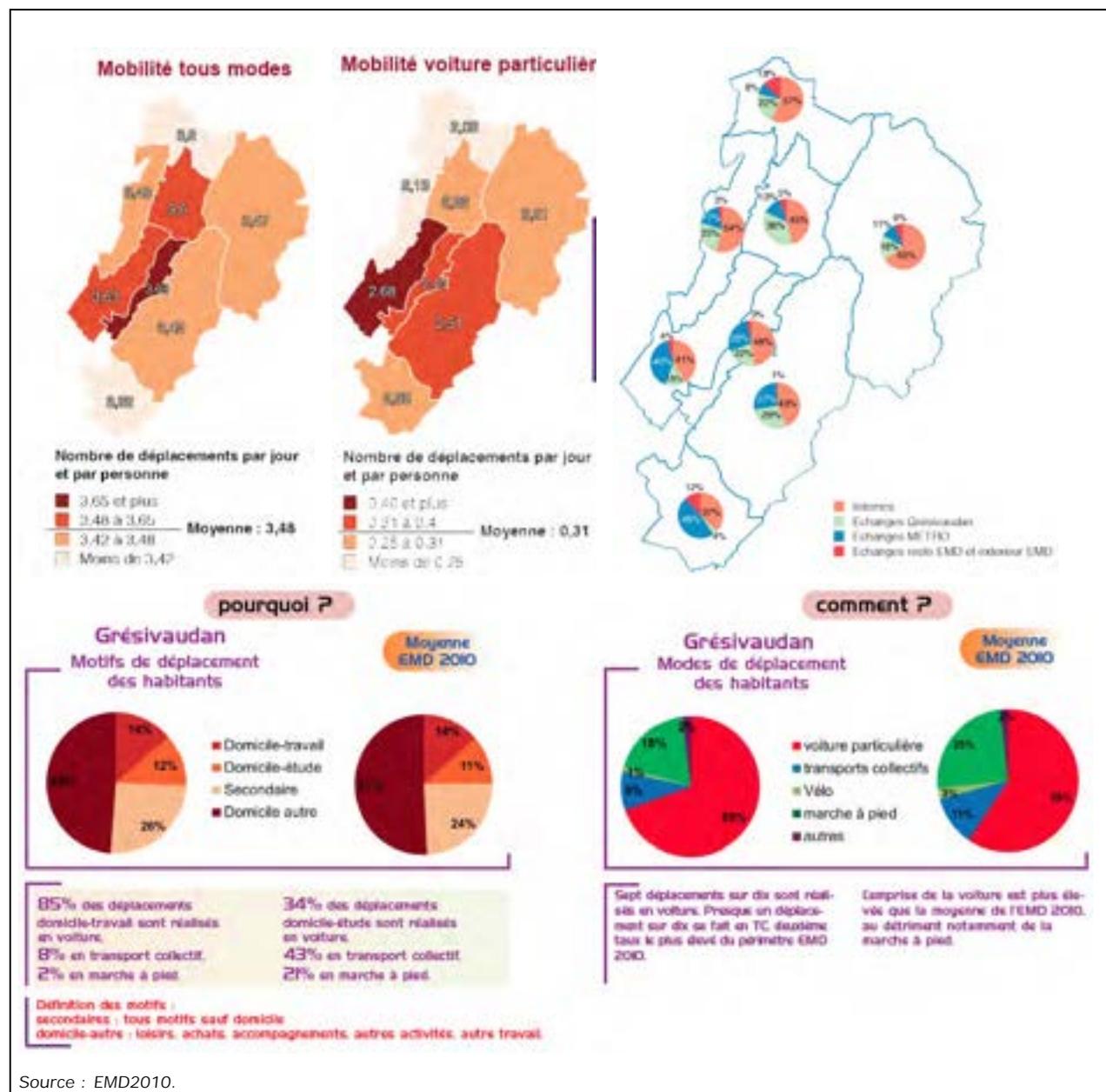
L'enquête ménages-déplacements de 2010 a permis de quantifier et de qualifier les déplacements des ménages du Grésivaudan et du canton du Touvet. Ainsi, le Grésivaudan est concerné par 383 000 déplacements par jour, soit 13% des déplacements du territoire de l'EMD, pour une moyenne de 3,5 déplacements / jour / personne.

A l'échelle du canton du Touvet :

- 81% des déplacements sont internes au Grésivaudan dont 45% internes au canton.
- Seulement 13% de déplacements avec l'agglomération Grenobloise : la partie Nord du Grésivaudan est la plus éloignée de Grenoble.

En moyenne, un habitant du Grésivaudan consacre quotidiennement 59mn à se déplacer, contre 58mn pour les habitants du territoire de l'EMD.

Un habitant du Grésivaudan parcourt en moyenne quotidiennement 29,1 km pour ses déplacements, contre 22,6km pour les habitants du territoire de l'EMD.



5.2 Les réseaux de transports

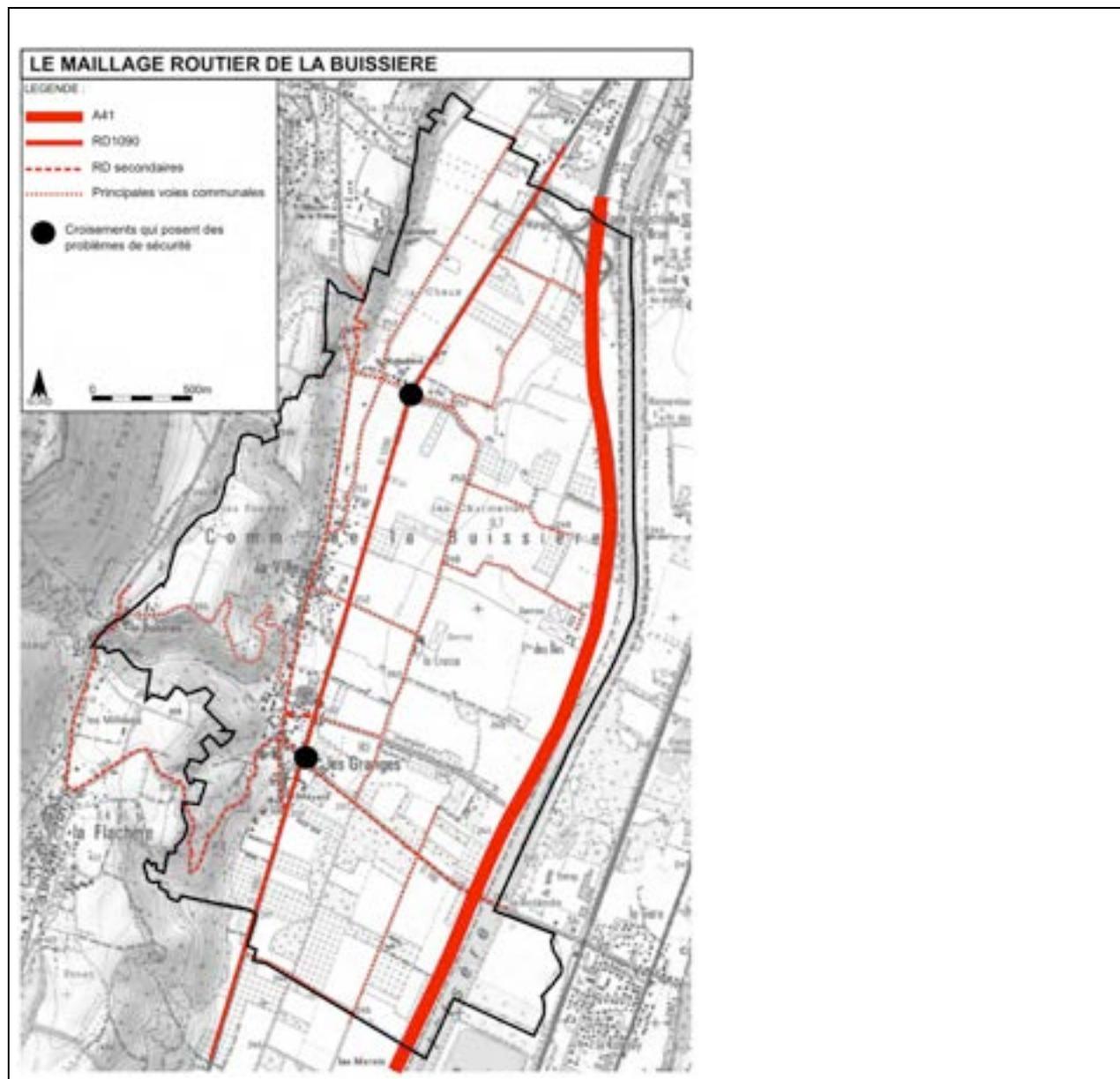
5.2.1 Un réseau routier qui facilite l'accessibilité du territoire communal mais générateur de nuisances

La Buissière est une commune bien desservie par les voies de circulation automobile. Le réseau routier comprend 4 types de voies :

- **L'autoroute A41** qui borde la limite Est de la commune ; un échangeur est implanté au Nord de la commune, qui permet un accès direct aux agglomérations Grenobloise et Chambérienne.
- **La RD1090**, axe historique Grenoble-Chambéry, qui coupe le territoire communal en 2.
- **Un réseau de voies départementales secondaires, les RD166, 284 et 590a**, qui permettent des liaisons avec les communes voisines (Barraux, La Flachère), ainsi qu'avec la rive gauche de l'Isère (Le Cheylas).
- **Des voies communales qui maillent** la plaine agricole et le coteau pour accéder au Boissieu, assez étroites mais avec une circulation assez faible.

La RD1090 qui relie Grenoble à Chambéry est l'axe relais de l'A41 dans la vallée du Grésivaudan. Elle génère un transit important à proximité des zones habitées, qui se sont développées sur sa bordure Ouest : 9000 véhicules/jour de moyenne sont comptabilisés en 2010. Ainsi, la RD1090 est classée route à grande circulation et génère des nuisances acoustiques et de pollution de l'air pour les zones habitées proches. Cette problématique sera donc à prendre en compte dans le PLU. Il s'agira de proscrire l'urbanisation sur ses abords et de limiter de limiter le nombre d'accès sur cette voie, et par là-même les zones de conflits.

De plus, son tracé crée une vraie coupure du territoire communal, notamment pour les déplacements doux (piétons, vélos).



Le maillage du territoire par les RD166, 284 et 590a permet des liaisons facilitées entre les villages : Le Boissieu, les Granges, la Ville, la Maladière.

La RD166 représente un axe majeur à l'échelle de la vallée car permettant de faire la liaison entre les 2 rives de l'Isère et de passer l'obstacle de l'AR41.

Le réseau de voies communales et chemins ruraux permet un maillage plus fin du territoire, notamment dans la plaine agricole et dans les villages.

Les trafics ne sont pas comptabilisés sur ces axes mais les fréquentations constatées par les élus sont assez faibles et principalement d'usages locaux.

L'étroitesse de ces voies, qui supportent pourtant plusieurs usages (desserte des riverains et terres agricoles, chemins de randonnées), conduit à réguler la vitesse de circulation, permettant un partage de la voirie sécurisé, malgré l'absence d'aménagements spécifiques pour les piétons et cycles.

Sur ce réseau routier, plusieurs points d'insécurité et difficultés de circulation sont recensés par les élus :

- la route communale du Boissieu est fermée l'hiver car difficilement praticable ; les habitants passent par La Flachère ;
- le croisement entre la route communale de la Maladière et la RD1090 est dangereux pour le tourne à gauche et reste bien fréquenté par les habitants de Barraux. Sa mise en sens unique montant conduirait à faire transiter les habitants de Barraux par le village pour un tourne à gauche à La Bérarde, et conduirait à créer des nuisances supplémentaires pour les buisserans ;
- le carrefour RD166/RD1090 est dangereux également ; un projet de sécurisation du carrefour par le Conseil Général est en cours d'étude.

Le Département, gestionnaire des voiries à grande circulation qui traversent le territoire communal, projette de créer une nouvelle voie de connexion entre la zone d'activités de Pré Brun à Pontcharra située sur la rive gauche de l'Isère et l'échangeur autoroutier situé sur la commune de La Buisserie, via la RD1090. Cette nouvelle voirie permettra de connecter directement la ZA à l'A41 et délester ainsi la traversée de La Gache (commune voisine de Barraux). Le tracé retenu longe la future zone d'activités intercommunale de La Buisserie, évitant ainsi le morcellement des tenements agricoles. Ce projet se traduit dans le PLU par la création d'un Emplacement Réserve.

Projet de déviation pour l'accès à la zone d'activités de Pontcharra depuis l'A41 :



5.2.2 Une offre de transports en commun assez développée pour la taille de la commune

□ Le réseau ferré

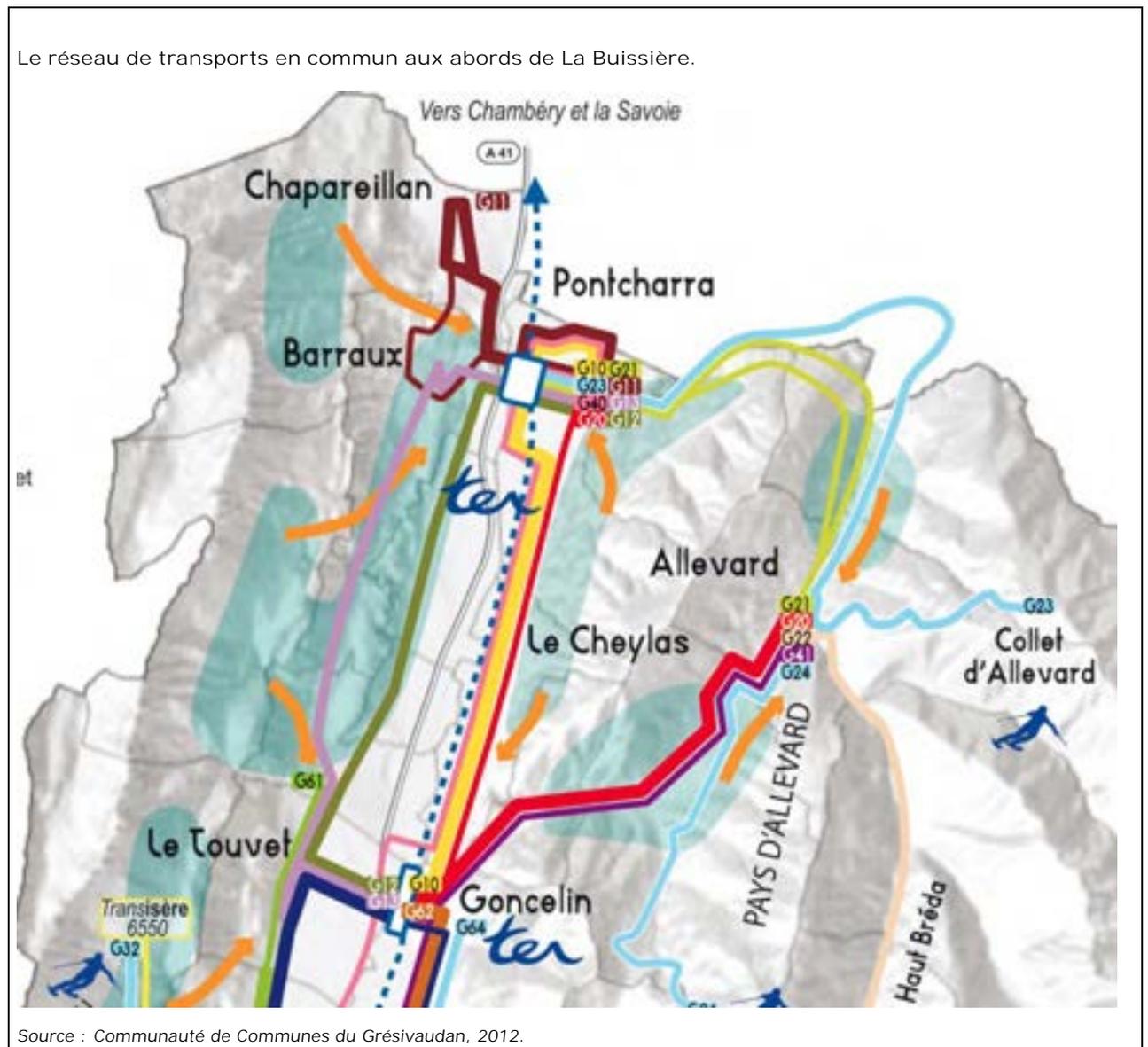
La Buisnière est située à 5km de la gare TER de Pontcharra, qui permet une desserte efficace en train pour les agglomérations grenobloise et chambérienne. Cette offre permet aux habitants d'avoir un accès assez rapide à Grenoble par le train (<50mn) si l'on tient compte des difficultés de circulation sur les axes routiers de la vallée aux heures de pointe.

La gare de Goncelin est également proche (moins de 15km) pour relier Grenoble.

□ Le réseau de bus

La commune est desservie par :

- La ligne Transisère Grenoble-Chambéry avec 2 arrêts (carrefour RD166-1090 et La Béarde).
- Une ligne intercommunale, en liaison avec Goncelin-Le Touvet et Pontcharra (<10mn) pour une connexion avec l'offre TER, avec 3 arrêts sur la commune : le château, l'école et la Béarde sur la RD1090 ; 5-6 Aller-Retour par jour dont 2 à la demande.
- Les lignes scolaires intercommunales peuvent également être empruntées par les particuliers : desserte supplémentaire à La Maladière.



5.2.3 Les modes doux

L'EMD 2010 a montré que la marche à pied est bien utilisée sur le secteur de La Buissière, avec près d'un déplacement sur 4.

Les déplacements à vélo sont quand à eux très faibles, de l'ordre de 1% sur le secteur.

La Buissière présente une topographie assez favorable à l'utilisation quotidienne des modes doux, avec le développement de l'urbanisation, sur la zone plane du pied de coteau.

L'étirement des zones habitées peut cependant faire obstacle à cette pratique et la centralité des équipements publics entre les Granges et la Ville permet au moins d'équilibrer les distances entre les villages.

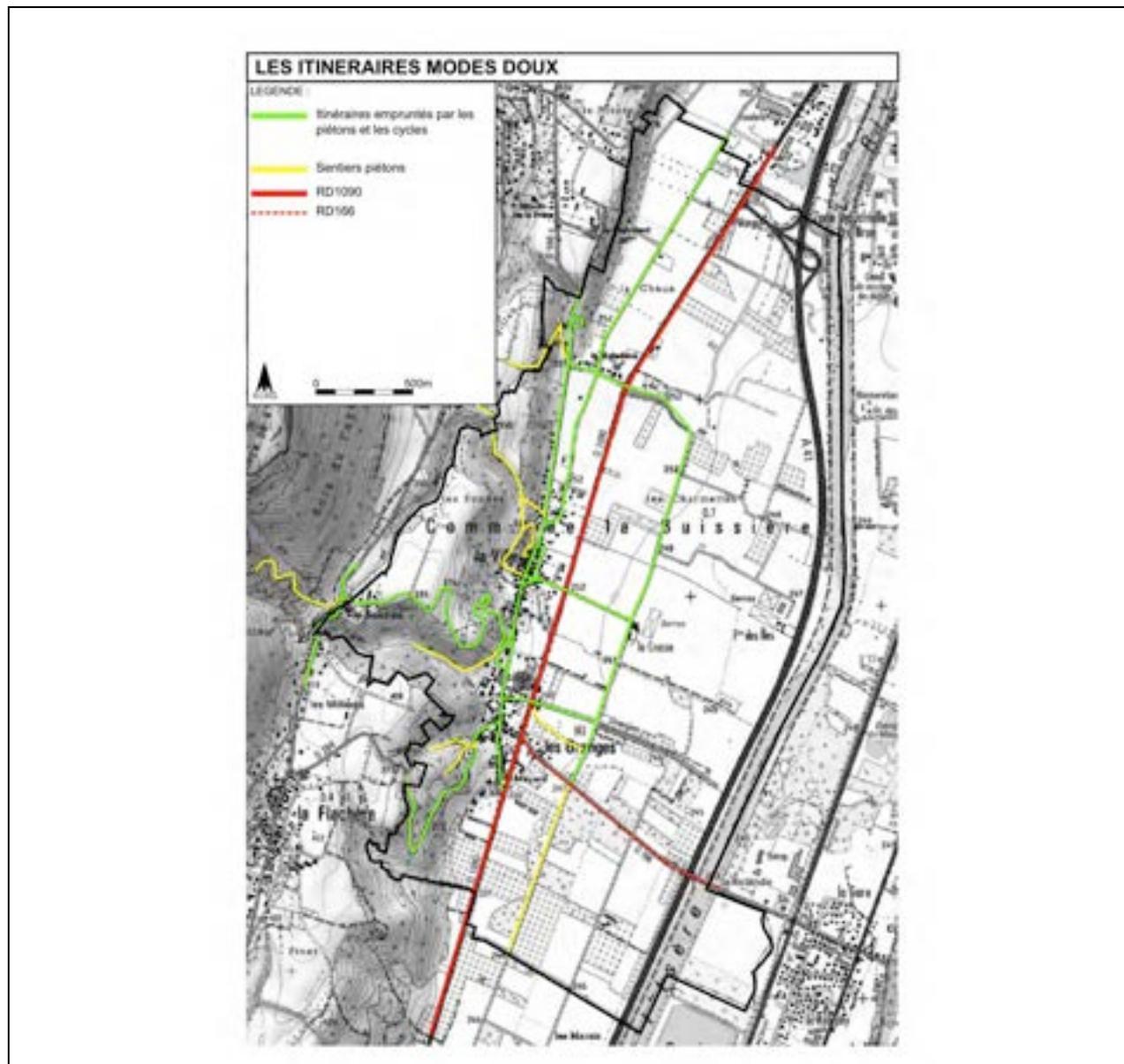
Les voies de circulation secondaires sont peu fréquentées, et permettent ainsi une pratique par les cyclistes et les piétons, offrant notamment un itinéraire sécurisé de traversée nord-sud de la commune alternatif à la RD1090.

Dans les hameaux, les voies de circulation sont assez étroites et la plupart n'ont pas de trottoirs, mais la non possibilité d'une vitesse de circulation élevée contribue à favoriser le partage sécurisé de la voirie.

La traversée de la RD1090 s'avère difficile pour les piétons et cycles. Elle crée une coupure physique importante du territoire et un obstacle difficile à franchir pour gagner les chemins de la plaine agricole.

Plusieurs chemins et sentiers aménagés sont pratiqués par les habitants pour la promenade, permettant de gagner les coteaux boisés de la Chartreuse et la plaine agricole.

2 réflexions sur l'organisation d'un schéma cyclable de la vallée du Grésivaudan sont en cours à la CC du Grésivaudan et au Conseil Général.



5.2.4 Une offre de stationnement public concentrée autour des équipements

Le stationnement public se concentre autour des équipements et lieux d'animation : Mairie, Eglise, Salle des Fêtes, Ecole, terrains de sports.

Le village des Granges comprend également 3 aires de stationnement public sur sa partie nord, aménagées en bord de voie ainsi qu'autour de la place des Capitaines.

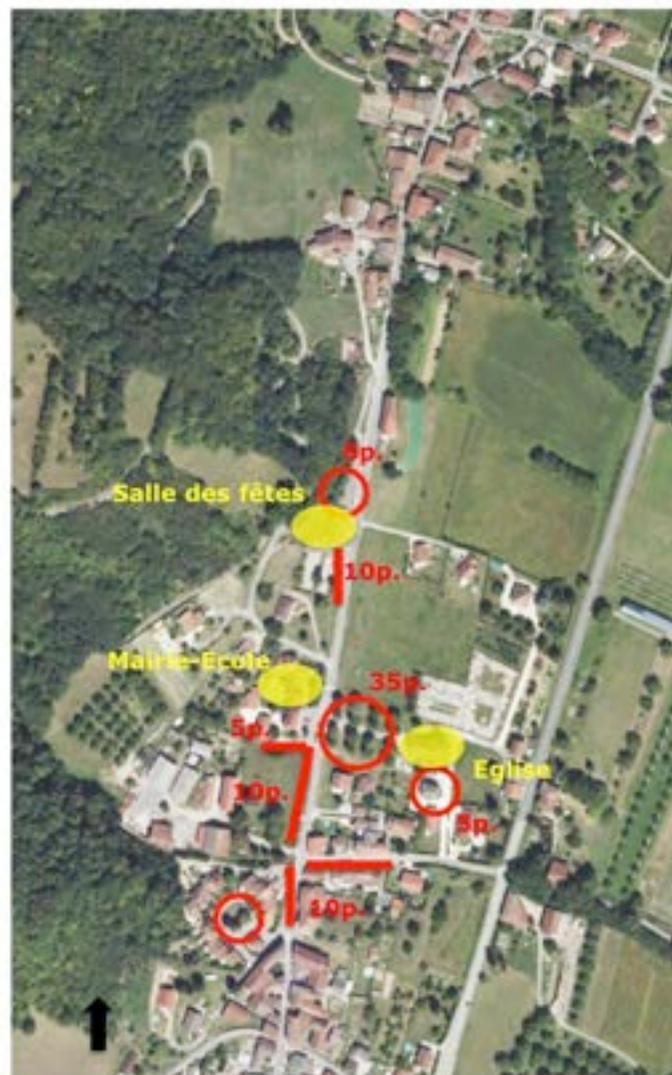
Au total, ce sont plus de 80 places de stationnement public qui sont aménagées sur le secteur et permettent de répondre aux besoins en stationnement des équipements communaux.

Le stationnement résidentiel est principalement géré sur les fonds privés. Plus de 83% des résidences principales en 2009 sont équipées d'un emplacement de stationnement (INSEE).

Néanmoins, la densité du bâti ancien, aux Granges et à La Ville, pose la question de la disponibilité d'espaces privés suffisants pour permettre le stationnement, et également des possibilités d'aménagement de nouveaux parkings publics pour répondre à ces besoins, notamment dans le cas de réinvestissement du bâti existant.

Ainsi, aux Granges, la rue principale est fréquemment occupée pour partie par le stationnement résidentiel, ce qui crée des difficultés de circulation notamment pour le bus scolaire et le chasse-neige en hiver.

Localisation du stationnement public



Sources : fonds Geoportail, données communales.

SYNTHESE

Un territoire bien desservi par les grands axes de circulation, A41 et RD1090, qui facilite l'accès aux pôles d'emplois et de consommation extérieurs, mais générateurs de nuisances pour les zones habitées, qui devront être prises en compte dans les projets futurs.

L'offre de transport en commun qui dessert la commune est diversifiée et peut répondre de manière efficace à certains des besoins en déplacements des habitants.

Mais la voiture reste le moyen de locomotion indispensable pour les déplacements des habitants et le plus plébiscité.

La topographie, l'organisation urbaine et le maillage par un réseau de voies secondaires du territoire communal sont plutôt favorables à l'utilisation des modes doux pour les déplacements intra-communaux.

Les espaces de stationnement public sont concentrés autour des équipements mais ne permettent pas de répondre de manière efficace aux besoins des tissus bâtis denses des Granges et de La Ville et d'enrayer les phénomènes d'empiètement de la voie publique dans la rue des Granges.

Le Plan de Déplacements Urbains de la Communauté de Communes du Grésivaudan est en cours d'élaboration.

LES ORIENTATIONS DU SCOT

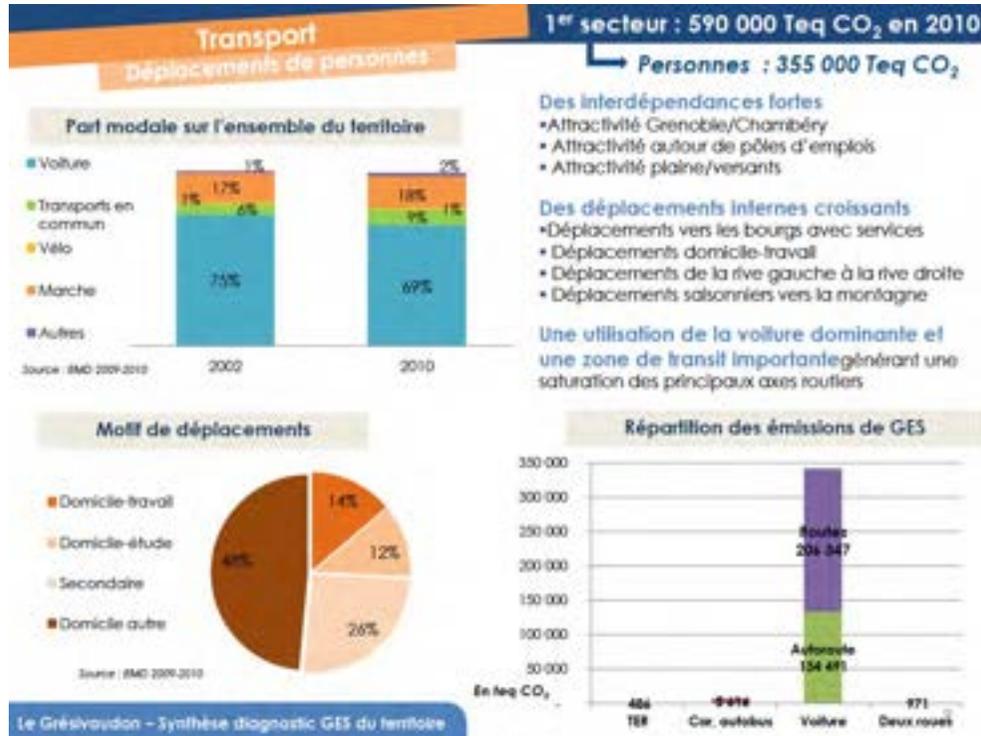
Objectifs fondamentaux

- Organiser les dessertes internes à chaque secteur en articulation avec les dessertes métropolitaines : pour le Grésivaudan, c'est offrir une alternative à l'usage de l'automobile pour les liens vers les pôles principaux de Montbonnot, Crolles, Villard Bonnot et Pontcharra ; pour les connexions entre les 2 rives de l'Isère.
- Inciter à l'usage des modes actifs pour les déplacements de proximité (trajets <3km).

Principales prescriptions pour les documents d'urbanisme

- Promouvoir une composition urbaine et un aménagement des espaces publics favorables à la pratique des modes doux.
- Eviter la dispersion géographique de l'habitat.
- Favoriser le développement des parkings mutualisés entre plusieurs équipements ou plusieurs bâtiments.
- Définir les normes relatives à la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos dans les constructions neuves à usage d'habitat, d'activité et d'enseignement.

Synthèse du diagnostic des émissions de gaz à effet de serre 2010 du Grésivaudan pour les transports



Transport

1^{er} secteur : 590 000 Teq CO₂ en 2010

Enjeux énergie / climat

Un enjeu énergétique important ayant des impacts à la fois économiques et sociaux

- **Sur les courtes distances** : faire évoluer notre rapport à la voiture et son utilisation
- **Sur les longues distances** : renforcer l'intermodalité et l'utilisation des modes doux
- **Sur les zones périurbaines comme sur celles de montagne** : lutter contre la précarité énergétique en soutenant l'emploi et l'installation de services et de commerces pour limiter les déplacements
- **Aménagement et urbanisme** : rendre l'utilisation des modes doux attractive par l'aménagement de sites propres et privilégier l'urbanisation autour des commerces, de l'emploi et des réseaux de transport existants afin de réduire les besoins de la voiture

CHAPITRE II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le territoire dans son contexte physique
2. Les ressources naturelles
3. La biodiversité et les milieux naturels
4. Les risques et nuisances
5. Le cadre de vie : paysage et patrimoine
6. La synthèse cartographique des enjeux et les orientations du SCOT
7. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justification des objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain.

1. Le territoire dans son contexte physique

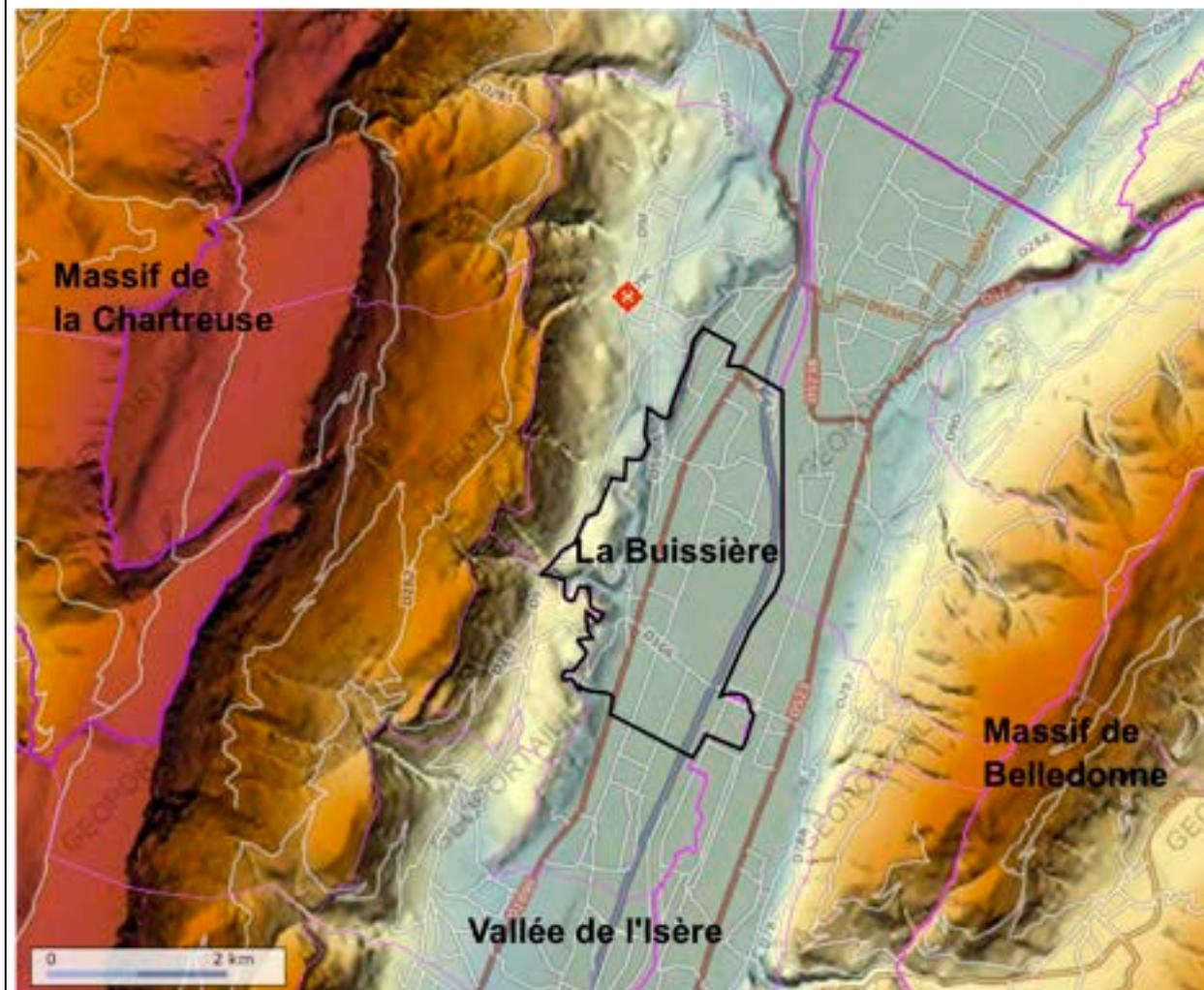
1.1 Le contexte topographique

La commune de La Buisserie s'insère dans le couloir du Grésivaudan, tronçon de la vallée de l'Isère amont séparant les Alpes (massif de Belledonne en rive gauche de l'Isère) des Préalpes (massif de la Chartreuse en rive droite). C'est une vallée étroite (3 à 4 km de large), orientée dans le sens d'écoulement de l'Isère Nord-Est/Sud-Ouest.

La commune de La Buisserie est située en rive droite de l'Isère, s'étageant des contreforts de Chartreuse (altitude maximale 420m au Boissieu) jusqu'au lit de l'Isère (altitude minimale 240m) ; son territoire présente 2 entités morphologiques distinctes : la plaine alluviale et les contreforts de Chartreuse :

- La plaine de l'Isère, très plane, occupe les $\frac{3}{4}$ du territoire et concentre les activités agricoles et les voies de communication, ainsi que les zones habitées qui se sont développées le long de la RD1090, au pied des pentes des coteaux.
- Les coteaux constituent les premiers contreforts du massif de la Chartreuse, avec des pentes assez douces plutôt pâturées et des pentes plus fortes (gorges de ruisseaux notamment), boisées. Le secteur est habité par le hameau du Boissieu.

Le relief du territoire communal



Source : Geoportail.

1.2 Le contexte géologique

(Sources : Etude d'opportunité pour la mise en place d'une politique de gestion globale de l'eau et des milieux aquatiques sur le territoire de la CCG, 2010)

Le fond plat de la vallée du Grésivaudan correspond au colmatage alluvial d'une combe monoclinale typique. Cette combe avait été créée à l'origine par une érosion fluviale et le passage des glaciers du quaternaire. A la fonte de ces glaciers, il y a environ 10 000 ans, un lac s'est formé qui a ensuite été comblé par des alluvions souvent limoneux que l'on retrouve aujourd'hui : sables fins et noîtrats appelés vaseux mélangés à des graviers, sensibles aux phénomènes de suffosion. Le hameau de la Ville repose sur ces formations.

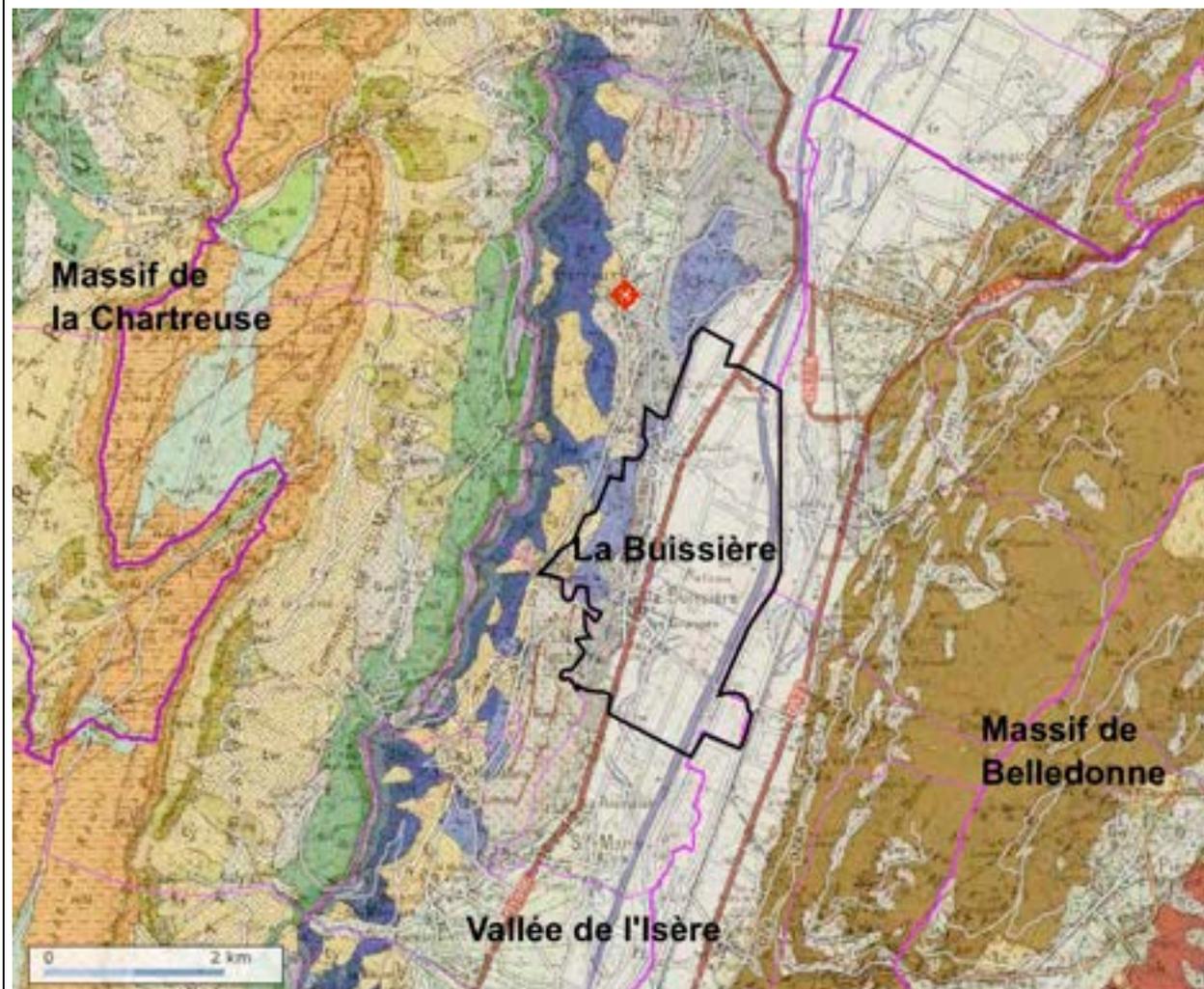
La constitution géologique du versant Est de la Chartreuse est uniquement sédimentaire. Le coteau du Boissieu se compose de roches tendres qui sont les terres noires (en bleu sur la carte), sensibles aux glissements de terrains, et d'éboulis formant le cône de déjection mixte du Rif Mort sur lequel est implanté le hameau du Boissieu.

Les hameaux des Granges et de la Maladière sont situés sur les cônes de déjection récents des ruisseaux des Granges et des Dégoutes.

Les caractéristiques géomorphologiques du versant Est de la Chartreuse induisent une morphologie torrentielle particulière, les torrents à clapes, caractérisés par une érosion et un transport solide dont l'intensité peut être remarquable.

A noter que végétation constitue un facteur de sensibilité des versants instables en surface ou à faible profondeur. Elle contribue aussi au maintien des sols et à la protection des versants contre l'érosion due au ruissellement.

La géologie du territoire communal



Source : Geoportail, BRGM.

1.3 Le contexte climatique

□ Caractéristiques climatiques locales

Les conditions climatiques de la commune correspondent sensiblement à celles de la vallée du Grésivaudan : bon ensoleillement, sensibilité aux régimes des vents du nord et sud canalisés par les reliefs, brouillards générés par la rivière Isère et les zones humides, températures moyennes régulées par l'environnement, régime pluviométrique assez bien réparti sur l'année.

Située sur le versant oriental de la Chartreuse, la commune est abritée des effets directs des perturbations venant de l'Ouest.

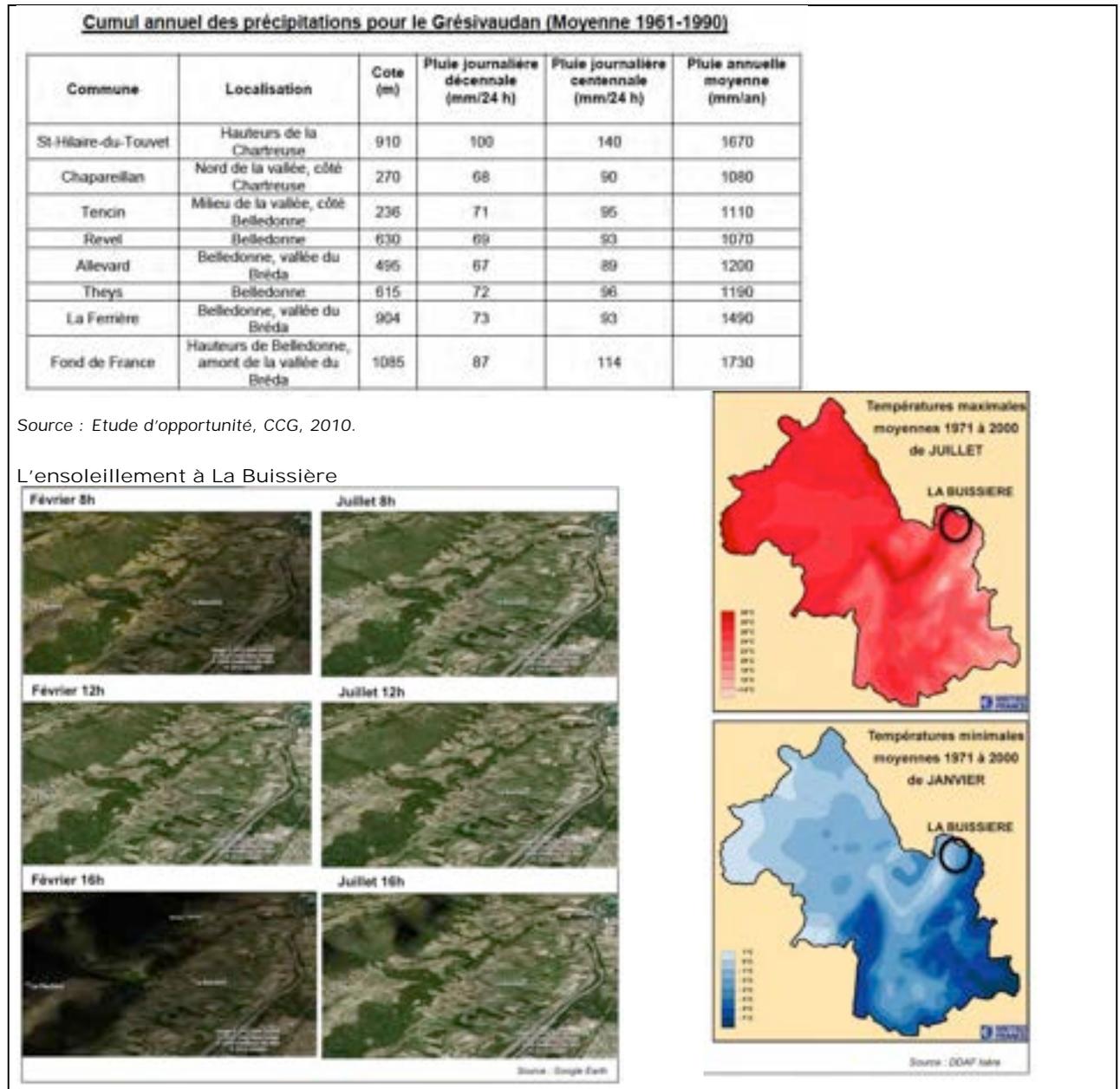
□ Les précipitations sur le Grésivaudan

Bien que la répartition des précipitations suivant les saisons soit quasi-homogène, l'été et l'automne correspondent aux période d'occurrence de fréquents orages. Ceux-ci peuvent donner lieu à des crues brutales et violentes sur les bassins versants affectés.

La vallée du Grésivaudan, couloir encaissé entre les 2 massifs, est moins arrosée que les massifs. Il y tombe aux environs de 1 100 mm par an.

□ L'ensoleillement à La Buissière

Malgré l'étroitesse de la vallée (3-4km), l'orientation Est-Sud-Est des zones habitées permet un ensoleillement optimum toute l'année. Les effets de masque créés par le relief du massif de Chartreuse affectent néanmoins les zones habitées en pied de coteau.



□ Face aux changements climatiques, le Plan Climat Energie Territorial du Grésivaudan

La CCG s'est engagée dans une démarche d'élaboration de son Plan Climat Energie Territorial depuis 2010, qui vise notamment à réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'énergie sur son territoire. Un diagnostic des émissions de GES a été présenté au printemps 2012.

Observations :

- hausse de température de 2°C en 50 ans,
- baisse de plus de la moitié du manteau neigeux moyen à basse altitude.

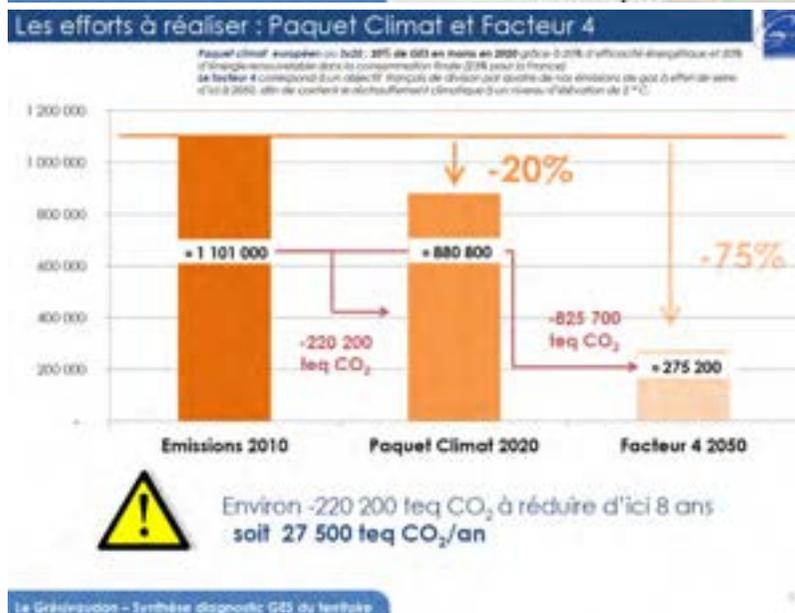
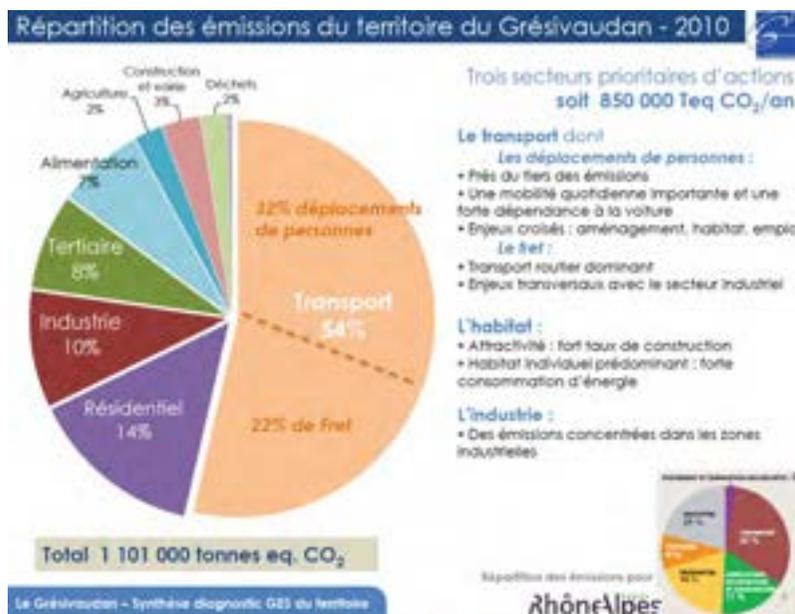
Projections climatiques :

- +1,5 à 2°C d'ici 2030, +2 à 5°C d'ici 2080,
- multiplication du nombre de jours de canicule d'ici 2050,
- -10 à -20% des précipitations moyennes annuelles d'ici 2030,
- hausse des limites pluie-neige,
- intensification des aléas prévus et des impacts associés : augmentation en fréquence et en intensité des événements extrêmes (rapport GIEC 2012).

Enjeux prioritaires :

- préserver la ressource en eau et identifier de nouvelles ressources de substitution,
- anticiper les défis pour l'agriculture de demain (autonomisation fourragère, gestion sylvicole...),
- repenser l'économie touristique montagnarde,
- prévenir l'occurrence des risques naturels.

Le bilan GES réalisé sur chaque secteur générateur : habitat, activités économiques, transport, est présenté dans les synthèses de chacune des thématiques associées du diagnostic socio-économique.



2. Les ressources naturelles

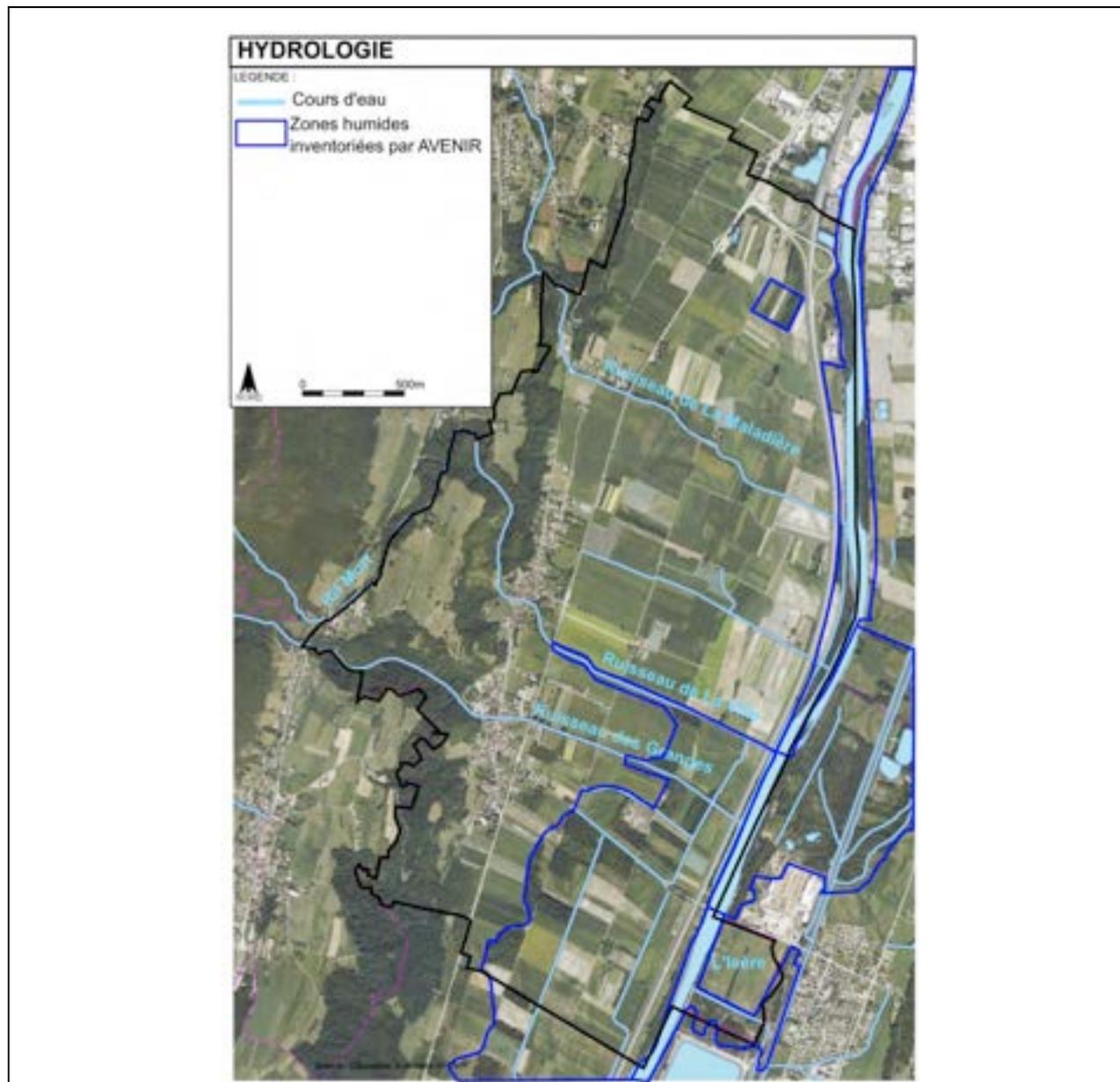
2.1 La ressource en eau

2.1.1 Les eaux superficielles et souterraines

La commune est parcourue par plusieurs ruisseaux qui descendent de la Chartreuse et traversent le territoire d'ouest en est. Du nord au sud, on a :

- le ruisseau de la Maladière (ou des Dégoutes ou des Egoutes), qui arrive de Barraux,
- le ruisseau du Rif Mort (ou de la Ville) qui provient de St Georges (commune de Ste Marie du Mont), traverse les hameaux du Boissieu et de la Ville avant de rejoindre l'Isère,
- le ruisseau des Granges (ou des Combeaux ou du Bourgeat) est avec le précédent un des principaux cours d'eau de la commune. Il descend de Ste Marie du Mont selon un tracé rectiligne et traverse le hameau des Granges,
- la draye des Capitaines qui descend du plateau de La Flachère,
- la draye de la Petouse descend aussi de La Flachère et arrive aux Granges (secteur Mayard),
- la draye de Méricombe qui provient aussi de La Flachère et fait la limite avec la commune de Ste Marie d'Alloix au Sud.

Ces cours d'eau présentent des caractéristiques de torrents dans leur traversée des coteaux, qui peuvent générer des débordements en cas d'averses courtes et intenses notamment : des pentes assez fortes et longitudinales, des écoulements qui s'accompagnent de phénomènes d'érosion, de transport et de dépôt sédimentaire, des tracés plutôt rectilignes et peu sinueux.



Un réseau d’assainissement et de drainage de la plaine, lié aux activités agricoles, complète cette ossature hydrologique.

La limite Est du territoire communal est constituée par la rivière Isère, qui présente un régime fluvial sur la vallée du Grésivaudan : pente faible, épanchement dans une large plaine alluviale avec des inondations en période de crue, connexion avec des annexes dans la plaine, tracé sinueux.

5 zones humides sont recensées par AVENIR sur le territoire communal, concentrées dans la plaine de l’Isère.

Le territoire communal fait partie de 2 ensembles de masses d’eau souterraines identifiées par l’Agence de l’Eau :

- les Calcaires et marnes du massif de la Chartreuse, sur le secteur du Boissieu,
- les Alluvions de l’Isère de Combe de Savoie et Grésivaudan + Breda, qui correspond à un aquifère alluvial de cours d’eau, à fort potentiel hydrogéologique qui peut être facilement exploitable au moyen de puits ou de forages.



2.1.2 Alimentation en eau potable

Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité de l'eau 2010, informations communales.

□ La ressource

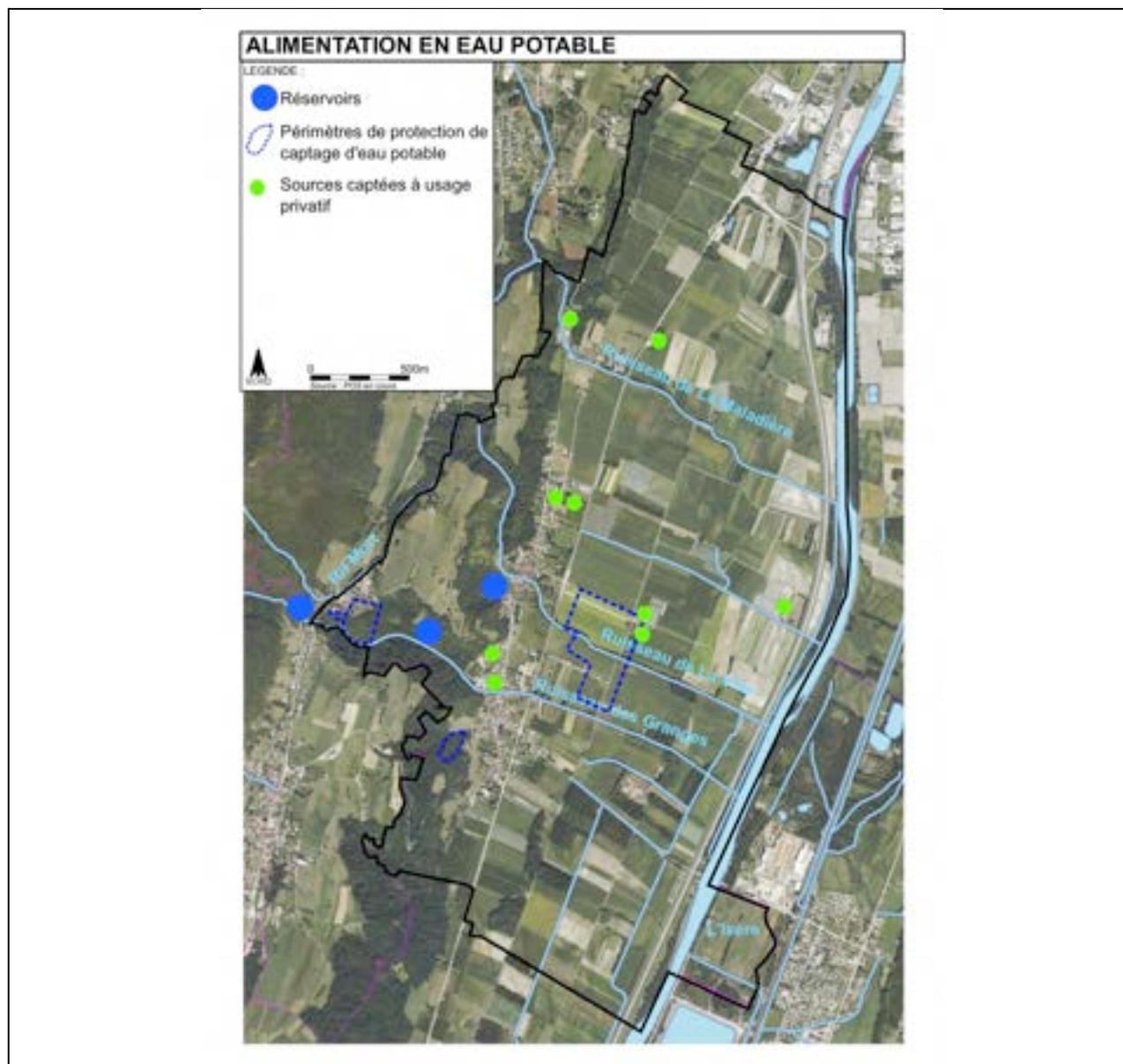
L'alimentation en eau potable est gérée par la commune à partir de 3 sources et d'un forage :

- La source de La Flachère située sur la commune du même nom, qui alimente le réservoir des Granges,
- La source du Bourgeat (bas) située au Boissieu, qui alimente également le réservoir des Granges,
- La source du Fayet située sur la commune de Barraux, qui alimente les réservoirs de la Ville et du Boissieu,
- Le forage du Mayard, dans la plaine de l'Isère, a vocation à alimenter le réservoir de la Ville. Il devrait être mis en service au printemps 2016 mais uniquement comme ressource de secours en période d'étiage.

La zone d'activités de l'Echangeur est alimentée par le réseau de distribution de Barraux.

9 sources captées à usage privatif sont recensées, principalement pour l'usage domestique d'habitations isolées.

La source de la Petouse n'est plus connectée au réseau d'adduction mais elle constitue une ressource potentiellement utilisable dans le futur. Son périmètre de protection est localisé sur la carte ci-contre.



□ Qualité de la ressource

Tous les captages bénéficient de périmètres de protection (voir carte ci-avant).

L'eau fournie est conforme à la réglementation en vigueur et sa surveillance est mise en œuvre par l'Agence Régionale de la Santé.

L'eau des 3 réservoirs est traitée par rayonnements ultraviolets.

L'eau tirée de la nappe par le forage du Mayard est naturellement de bonne qualité. Son périmètre de protection éloigné inclut les zones urbanisées de La Ville mais le secteur est entièrement assaini par un réseau collectif, ce qui limite son risque de pollution.

En 2012, 14 prélèvements ont été réalisés, tous conformes.

□ Le réseau

Les canalisations alimentent l'ensemble de la commune à partir de 3 réservoirs d'eau potable situés :

- dans la gorge du Bourgeat, qui reçoit la source de La Flachère et la source du Bourgeat (réservoir des Granges),
- Au-dessus du hameau de La Ville qui reçoit la source du Fayet,
- Au-dessus du hameau du Boissieu qui reçoit la source du Fayet.

En 2012, le linéaire du réseau de canalisations du service public de l'eau potable est de 8,62km et présente un rendement de 98,4% et un indice linéaire des pertes de 0,2m3/j.

La mairie envisage de rénover le réseau de distribution des Granges. Aucune programmation n'a cependant été faite. (voir annexe n°6.4.2 du PLU).

Schéma du réseau d'alimentation en eau potable – voir annexe n° 6.4.1 du PLU.



□ Adéquation besoins/ressources

La population actuelle est d'environ 700 habitants permanents ; la part de résidences secondaires dans le parc de logements est très faible. En 2012, la commune déclare 288 abonnés à l'Agence de l'Eau.

Suite à la canicule de l'été 2003, la commune a fait procéder à une étude générale de son réseau d'eau potable, qui a mis en évidence des capacités de production insuffisantes en étiage, nécessitant l'utilisation d'une ressource nouvelle.

Ce constat a conduit la commune à réaliser un forage dans la nappe alluviale pour alimenter le réseau de La Ville et à interconnecter tous les réseaux d'adduction entre eux. La commune est autorisée à prélever un débit maximum de 60m³/h soit 1200m³/j pour 20 heures de pompage, dans le respect de tout droit d'eau régulièrement concédé.

En 2012, la commune a déclaré à l'Agence de l'Eau avoir prélevé sur ses ressources initiales (hors forage du Mayard) 36 311 m³, dont 22 900 m³ sur la source du Bourgeat, 6400m³ sur la source de La Flachère, 10 800 m³ sur la source du Fayet, soit une moyenne de 82,47 m³/abonné.

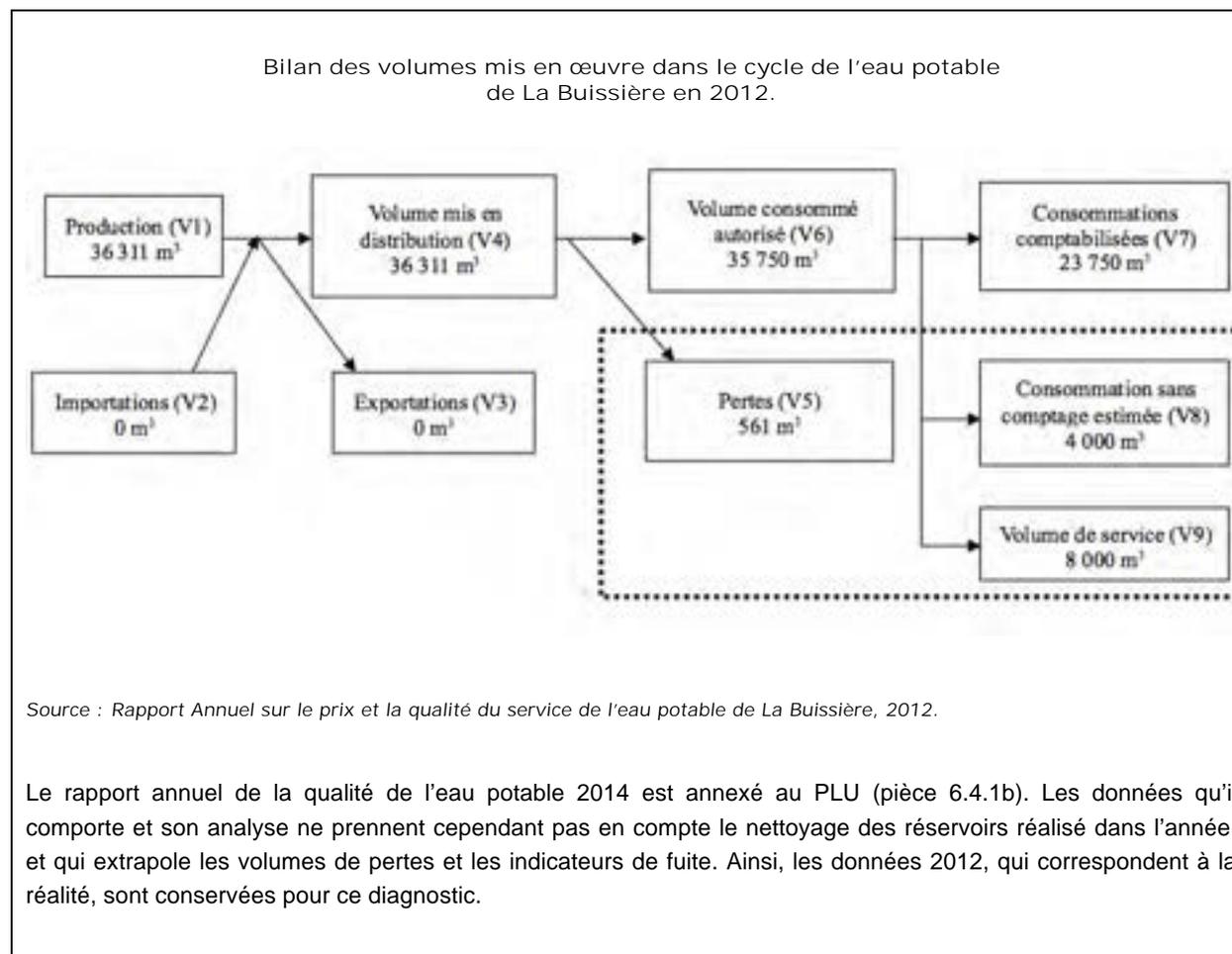
Ainsi, le volume prélevable dans la nappe pallie largement aux éventuelles déficiences des autres captages et peut répondre aux besoins des futurs habitants.

□ La défense incendie

Le rapport du SDIS concernant le relevé de contrôle des points d'eau de la commune en juillet 2009 atteste que 13 points d'eau sur les 17 vérifiés sont non conformes car ils ne délivrent pas le débit réglementaire de 60m³/heure et 9 d'entre eux sont des prises accessoires de 65mm de diamètre.

Le rapport précise que la non conformité de ces points d'eau peut retarder voire rendre inefficace l'intervention des sapeurs-pompier.

Les bornes incendies sont localisées sur le plan ci-avant.



2.1.3 Assainissement

La gestion des eaux usées est gérée par la commune, qui par ailleurs adhère au Syndicat d'Assainissement du Bréda (SABRE), qui a pour vocation la réalisation et la gestion de la station d'épuration implantée sur la commune de Pontcharra.

La commune a réalisé un Schéma Directeur d'Assainissement, rendu exécutoire en 2006, qui préconise un assainissement collectif des zones urbanisées Granges, de La Ville et de La Maladière, et un assainissement autonome groupé pour Le Boissieu.

L'assainissement individuel autonome ne concerne que 7 habitations en secteur diffus sur les hameaux des Granges et de La Ville, à l'Est de la RD1090 ainsi que la Papette.

□ Diagnostic des réseaux

La Ville, la zone d'activités

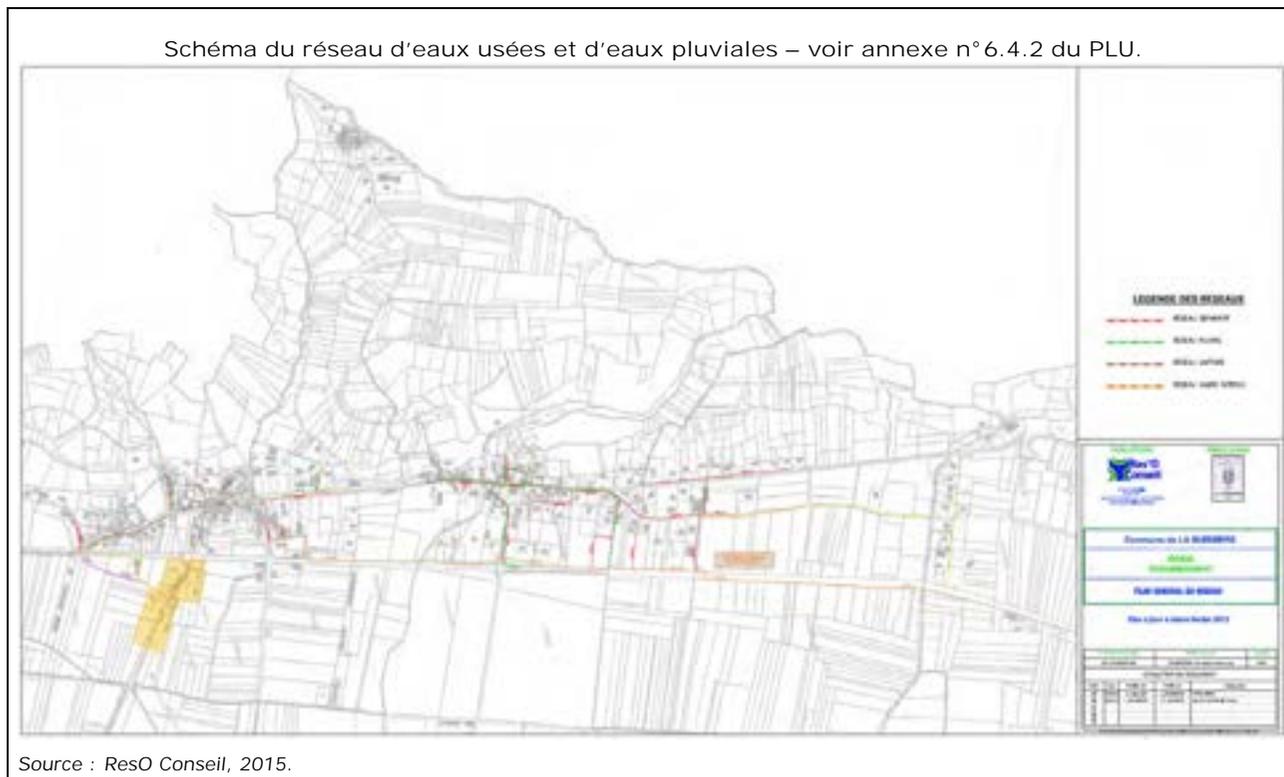
Les réseaux d'évacuation des eaux usées de la zone d'activités et la Ville, jusqu'au nord du ruisseau des Granges, ont été mis aux normes entre 2010 et 2012. Un nouveau réseau d'évacuation a été réalisé et l'ancien réseau requalifié en réseau d'eaux pluviales. Ils sont raccordés à la station d'épuration intercommunale de Pontcharra.

La Maladière

Les habitations de la Maladière ne possèdent pas de réseau collectif d'évacuation des eaux usées. La majorité des dispositifs de traitement individuel ne sont pas conformes à la réglementation en 2004, lors de l'élaboration du SDA. Les dispositifs sont contrôlés par le SPANC intercommunal.

Le Boissieu

Le Boissieu possède un réseau unitaire partiel avec rejet direct dans le ruisseau du même nom, réalisé pour protéger le captage du même nom.



Les Granges

Le village des Granges conserve aujourd'hui son réseau ancien, qui date des années 1930, de diamètre 300 à 600 et qui se rejette sans traitement préalable dans le ruisseau de la Petouse et le canal des coteaux.

Son linéaire de près de 1700m est concentré sur la rue des Granges avec une couverture insuffisante sur la périphérie du village et qui conduit à plusieurs rejets individuels dans les ruisseaux des Granges et de la Petouse.

La synthèse des observations en 2004 fait état d'un réseau globalement en bon état avec la présence d'eaux claires parasites liée au raccordement de l'exutoire de la mare, aux infiltrations sur le réseau, ainsi qu'une moindre étanchéité sur le second réseau.

□ Diagnostic des systèmes d'Assainissement Non Collectif

La commune adhère au SABRE qui est doté d'un SPANC.

Aucun diagnostic des habitations concernées sur la commune n'a encore été réalisé à ce jour.

Les enquêtes menées en 2004 dans le cadre de l'élaboration du SDA ont permis de confirmer que sur le secteur des Granges et du Boissieu, la grande majorité des dispositifs individuels n'est pas conforme à la réglementation en vigueur.

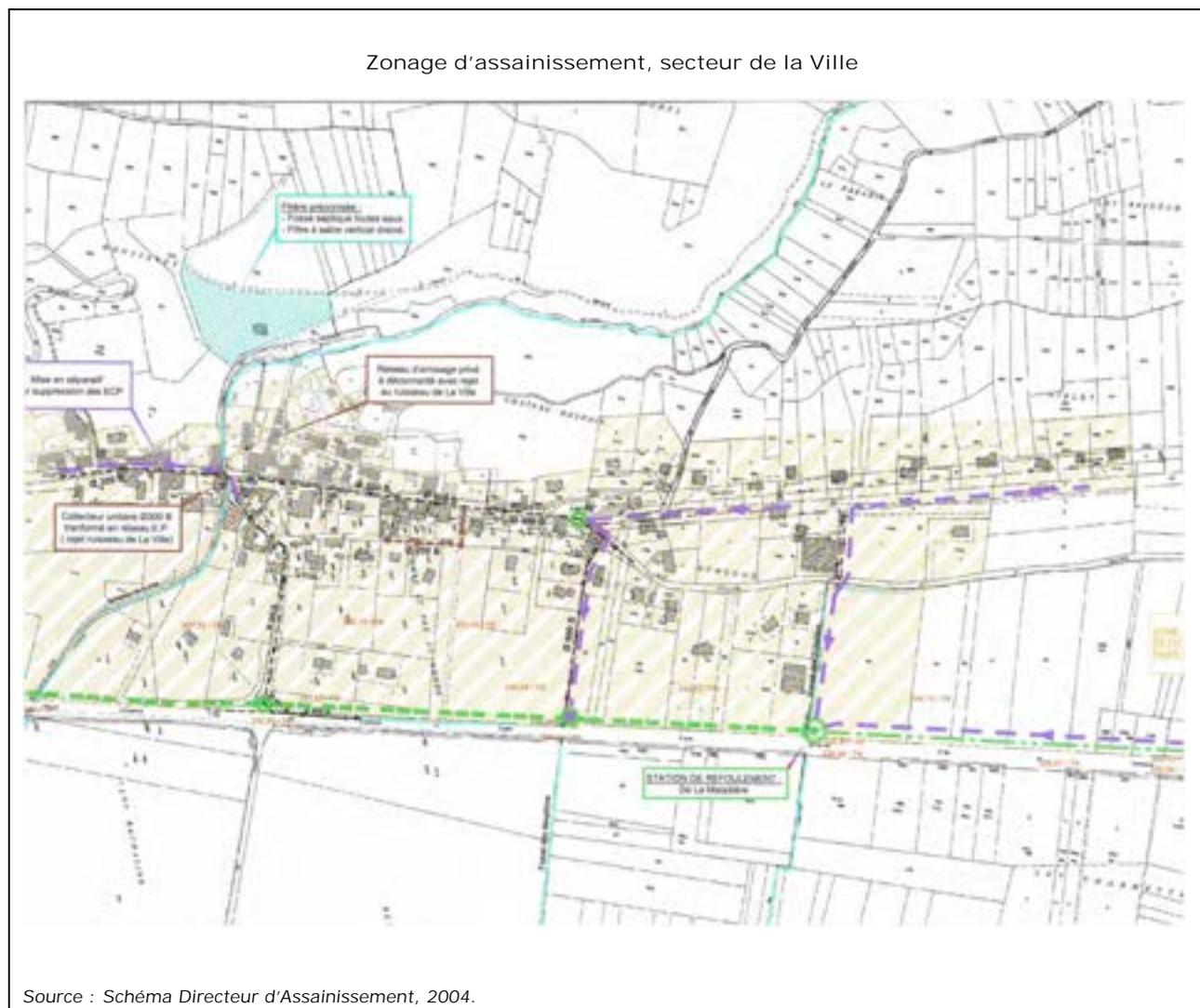
□ Aptitude des sols à l'infiltration et filières d'assainissement préconisées

Le SDA a réalisé des essais sur une quinzaine de secteurs dans tous les villages et hameaux de la commune.

L'aptitude des sols n'étant pas optimum sur le secteur des Granges et de La Ville, et avec la présence d'un réseau existant, le SDA a préconisé sur ces secteurs un raccordement à l'assainissement collectif.

L'assainissement collectif est également préconisé sur le secteur de la Maladière, du fait de la proximité du réseau, bien que les sondages réalisés en 2004 concluent à la possibilité de mettre en place une filière de traitement individuel par épandage souterrain, au moins pour une partie du secteur.

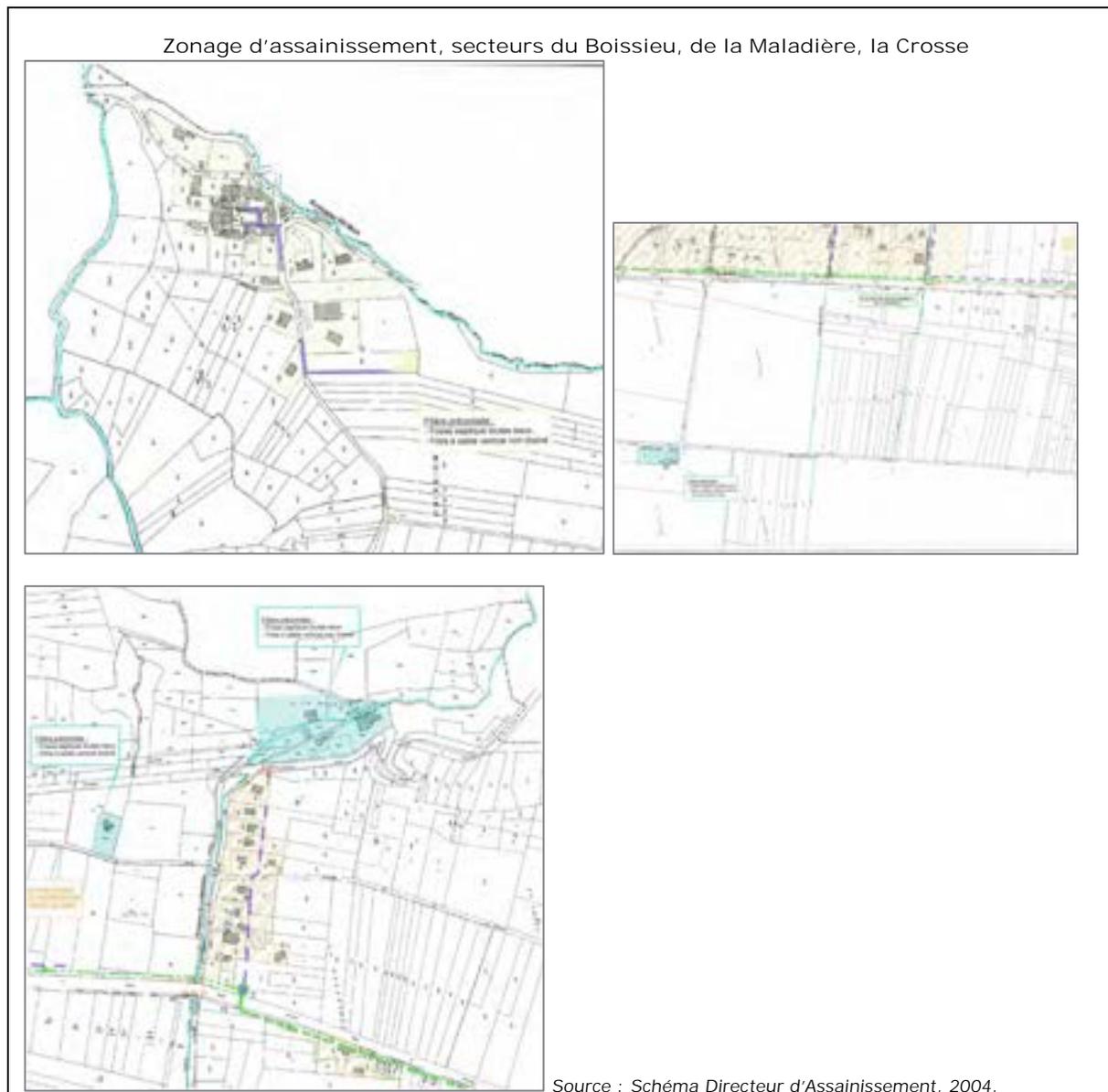
Néanmoins, à ce jour, les travaux de raccordement préconisés pour les secteurs des Granges et de La Maladière ne sont pas programmés, ce qui ne permet pas d'envisager un développement dans le PLU.



Sur le hameau du Boissieu, de part son isolement géographique par rapport au réseau communal, il ne peut être mis en place un système d'assainissement collectif avec raccordement sur le bas de la commune. Les contraintes naturelles du site et la présence de la source du Bourgeat en aval ne permettent pas d'envisager un assainissement autonome. Le SDA y préconise une filière d'assainissement semi-collectif comprenant un mini réseau de collecteurs séparatifs et un assainissement autonome regroupé, avec rejet préférentiel dans le bassin versant du Rif Mort.

Pour les secteurs où l'assainissement autonome individuel est préconisé par le SDA :

- La Papette : aptitude favorable, la filière préconisée est la fosse septique toutes eaux avec filtre à sable vertical non drainé.
- L'Echedoz : la filière préconisée est la fosse septique toutes eaux avec filtre à sable vertical drainé.
- Le Clos : la filière préconisée est la fosse septique toutes eaux avec champ d'épandage.
- Le Chardonnet : la filière préconisée est la fosse septique toutes eaux avec filtre à sable vertical non drainé.
- La Crosse : aptitude favorable, la filière préconisée est la fosse septique toutes eaux avec filtre à sable vertical drainé et exutoire dans le fossé.
- Le Moulin : la filière préconisée est la fosse septique toutes eaux avec filtre à sable vertical drainé.



Zonage d'assainissement, secteurs des Granges, de la Gare et de l'Eglise



Source : Schéma Directeur d'Assainissement, 2004.

2.1.4 Eaux pluviales

Extraits du schéma des eaux pluviales réalisé en 2014-2015.

Une attention particulière doit être portée sur l'évacuation des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés et d'urbanisation future. Cela consiste dans un premier temps à limiter l'imperméabilisation des sols (voirie, surfaces de toiture...).

□ Etat des lieux – voir plan ci-dessus

Le réseau d'assainissement de la commune est en séparatif sur le secteur de la Ville et partiellement sur le secteur des Granges. Une partie du secteur des Granges ainsi que le secteur du Boissieu sont en unitaire.

Lorsque les réseaux communaux ne récupèrent pas les eaux pluviales, elles sont soit infiltrées, soit récupérées par des fossés en bord de chaussée et rejetées au milieu naturel.

La commune en fait état d'aucun désordre dû aux réseaux d'eaux pluviales.

Réseau des Granges :

Le secteur de l'Entre-Deux (Mairie-Eglise) est en séparatif.

Le secteur situé au sud du ruisseau des Granges possède un réseau unitaire.

Les eaux pluviales des parcelles urbanisées rue de la Buissonnée sont infiltrées à la parcelle ou rejetées dans le ruisseau des Granges.

Réseau de la Ville :

Un réseau pluvial séparatif permette de collecter toutes les eaux pluviales du secteur, avec 2 exutoires : le fossé des Dauphins et le fossé des Echedoz. Quelques parcelles qui jouxtent le ruisseau de la Ville rejettent leurs eaux pluviales dedans.

Caractéristiques des réseaux pluviaux existants

Secteur	Réseau	Exutoire (ou vers) (m³/s)	Exutoire (ou vers) (m³/s)	Matériaux (ou vers)	Tronçon (ou vers) (m)	Exutoire (ou vers)
Les Granges	Oui	Voie, chenaux	Réseau séparatif et unitaire	- PVC et béton pour le réseau séparatif - PVC et béton pour le réseau unitaire	- Ø200 à Ø300 pour le réseau séparatif - Ø200 à Ø400 pour le réseau unitaire	Ruisseau des Granges pour le réseau séparatif
La Ville	Oui	Voie, chenaux	Réseau séparatif	Béton et PVC	- Béton Ø200 à Ø300 - PVC Ø300	Fossé des Echedoz, fossé des Dauphins et ruisseau de la Ville
La Maladière	Non	Rejet direct dans le ruisseau de la Maladière ou infiltration à la parcelle				
Le Boissieu	Oui	Voie, chenaux	Réseau unitaire	Aucune donnée	Aucune donnée	Ruisseau du Pré Brun
Pré Brun	Non	Ordon des eaux pluviales à la parcelle				

Caractéristiques des bassins versants des Granges, de la Ville et du Boissieu en situation actuelle :

Secteur	Surface (ha)	Longueur (m)	Pente (‰)	Coefficient de ruissellement C	Surface aménagée (ha)	Exutoire (ou vers) (m³/s)
BVU G1	7.2	300	6	0.43	3.1	Niveau unitaire (exutoire fossé)
BVU G2	6	300	3	0.60	3.8	Niveau unitaire (exutoire fossé)
BVU G3	7	150	4	0.33	2.3	Niveau pluvial (exutoire ruisseau des Granges)
BVN G1	60	800	4	0.21	12.8	Niveau unitaire (exutoire fossé)
BVN G2	36.7	430	12	0.13	6.5	Ruisseau des Granges
BVN G3	2.6	125	48	0.19	0.5	Niveau pluvial (exutoire ruisseau des Granges)

Secteur	Surface (ha)	Longueur (m)	Pente (‰)	Coefficient de ruissellement C	Surface aménagée (ha)	Exutoire (ou vers) (m³/s)
BVU V1	0.8	100	2	0.43	0.3	Ruisseau de la Ville
BVU V2	12	600	2	0.47	5.6	Réseau pluvial rue du Château Dauphin (exutoire fossé des Dauphins)
BVU V3	6.2	300	2	0.45	3.7	Niveau pluvial rue du Châteaillard (exutoire fossé des Echedoz)
BVN V1	61	790	7	0.15	9.2	Ruisseau de la Ville
BVN V2	5.8	110	64	0.16	0.9	Réseau pluvial rue du Château Dauphin (exutoire fossé des Dauphins)
BVN V3	30	575	18	0.19	5.7	Niveau pluvial rue du Châteaillard (exutoire fossé des Echedoz)

Secteur	Surface (ha)	Longueur (m)	Pente (‰)	Coefficient de ruissellement C	Surface aménagée (ha)	Exutoire (ou vers) (m³/s)
BVU B1	1.4	100	5	0.60	0.8	Ruisseau du Pré Brun

Caractéristiques des bassins versants en situation future :

Secteur	Bassin versant	Surface (ha)	Longueur (m)	Pente (‰)	Coefficient de ruissellement C	Surface aménagée (ha)	Exutoire (ou vers) (m³/s)
Les Granges	BVU G3	7	150	4	0.40	2.8	Ruisseau des Granges
La Ville	BVU V2	12	600	2	0.50	6	Fossé des Dauphins
	BVU V3	6.2	300	2	0.48	3.9	Fossé des Echedoz
Pré Brun	3AUe	2.2	200	0	0.9	2	Infiltration

Source : SDEP de La Buisserie, Artelia, 2015.

A la Maladière, aucun réseau d'eaux pluviales n'existe. Ces dernières sont gérées en infiltration pour les maisons situées en contrebas du ruisseau. La scierie de la Papette rejette directement ses eaux pluviales dans le ruisseau de la Maladière.

Au Boissieu, le hameau traditionnel dispose d'un réseau unitaire qui se rejette dans le ruisseau du Rif Mort. Les constructions plus récentes sont en infiltration à la parcelle.

Sur le secteur de l'Echangeur (Pré Brun), les eaux pluviales du secteur industriel sont gérées à la parcelle.

Aucun bassin de rétention communal ou déversoir d'orage n'est recensé.

□ Dysfonctionnements

Aucun dysfonctionnement des réseaux d'eaux pluviales n'a été constaté par la commune.

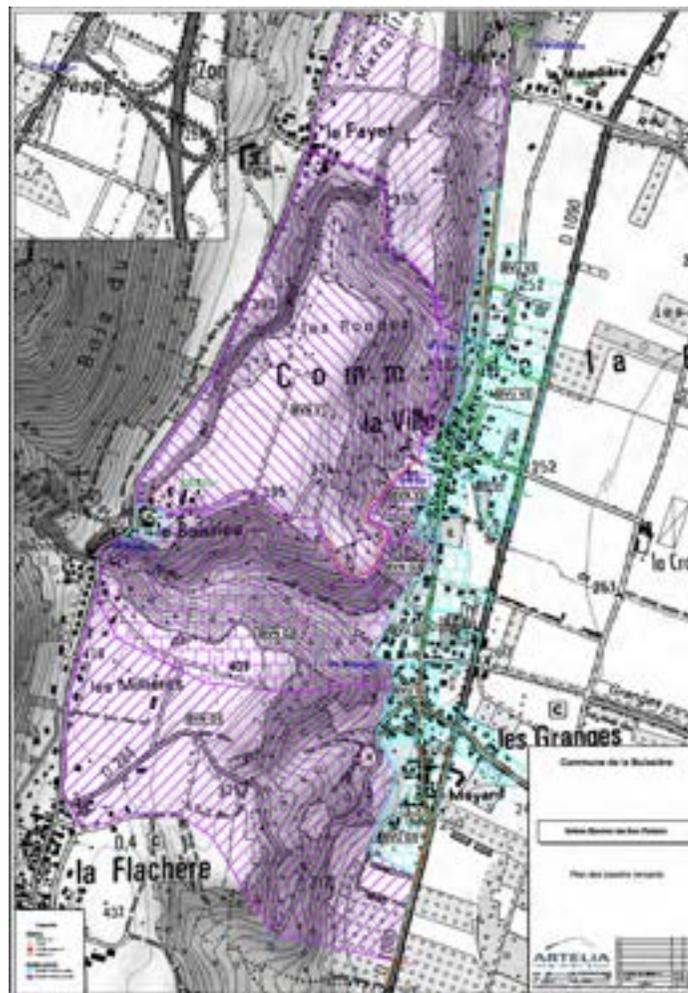
L'urbanisation de plusieurs zones de La Buisnière aura tendance à augmenter le coefficient de ruissellement du bassin versant qui lui est attribué et donc favoriser le ruissellement et les risques associés. Des aménagements seront prévus afin de compenser l'imperméabilisation des nouvelles zones aménagées.

□ Impact du développement urbain sur le fonctionnement des bassins versants

5 bassins versants sont définis à La Buisnière : les Granges, la Ville, la Maladière, le Boissieu et Pré Brun (Echangeur).

Leurs caractéristiques en situation actuelle et situation future est présentée dans les tableaux page précédente. A cela sont ajoutés la donnée de débit maximale généré par une pluie décennale. Cela conduit à la conclusion que l'imperméabilisation due à l'extension urbaine attendue, pour une pluie de retour 10 ans, provoquera une augmentation globale du débit de ruissellement. La commune devra compenser cet apport de ruissellement.

Plan des bassins versants.



Source : SDEP de La Buisnière, Artelia, 2015.

□ Le zonage pluvial

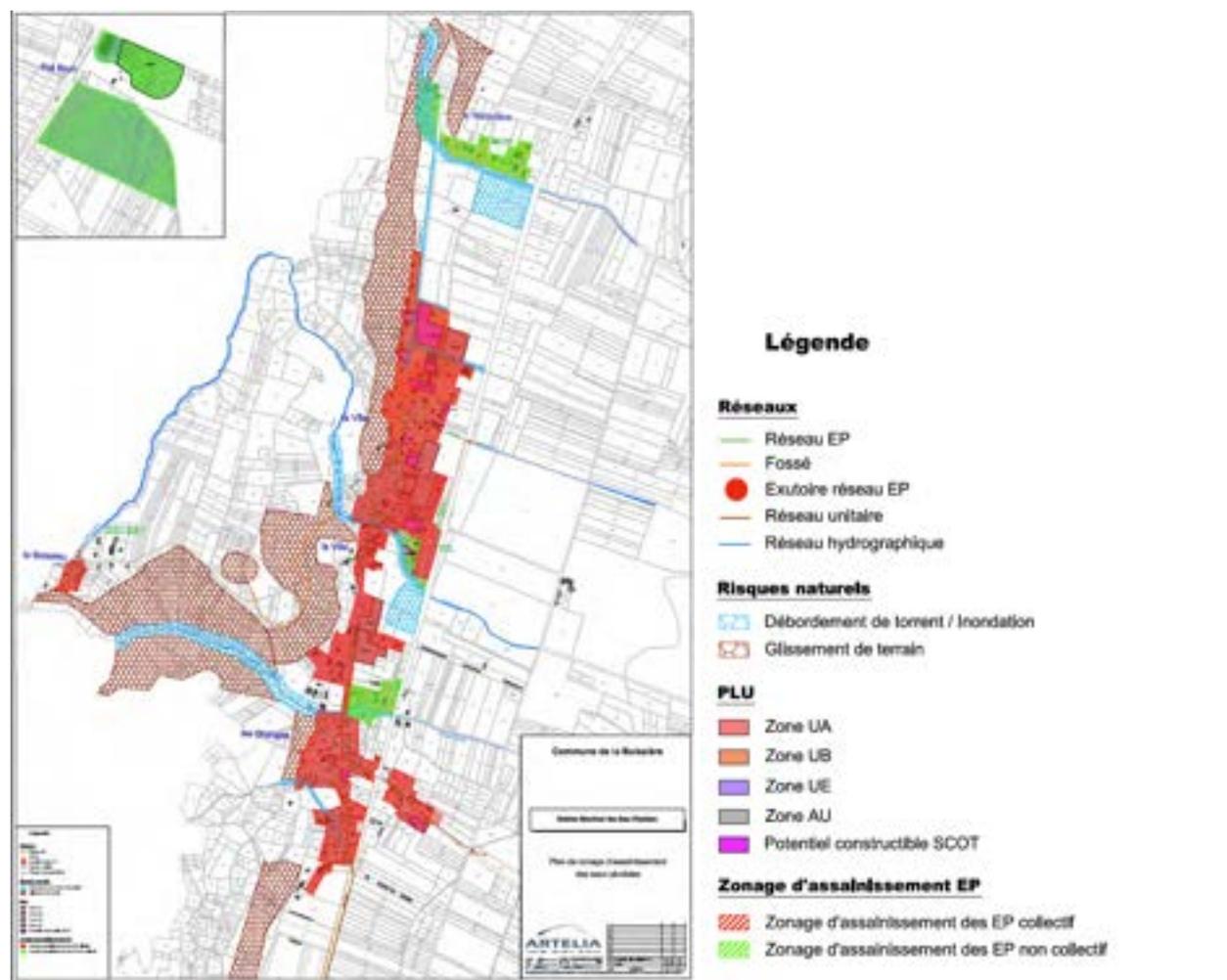
Le zonage s'est appuyé en complément des éléments présentés précédemment sur les documents de risques naturels que sont le projet de PPRN porté à connaissance du Maire, l'arrêté R111-3 et le PPRi Isère Amont.

Le zonage pluvial proposé est le suivant (voir carte ci-contre) :

- Des zones d'assainissements des eaux pluviales « collectif », pour lesquelles il existe déjà un réseau d'eaux pluviales à proximité (séparatif ou unitaire). Sur ces secteurs, il est possible de se raccorder sur les réseaux d'eaux pluviales communaux, à condition de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en tant que de besoin le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. **Néanmoins, si le raccordement au réseau est possible, une gestion à la parcelle sera privilégiée.**

- Des zones d'assainissement des eaux pluviales « non collectif », où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit des écoulements d'eaux pluviales et de ruissellement. Dans cette zone, les eaux pluviales peuvent être soit traitées par infiltration à la parcelle, soit rejetées dans le milieu naturel via un fossé. **Sont concernés le secteur de l'Echangeur, la Maladière et la Papette, les abords de l'Eglise et la rive gauche du ruisseau de la Ville.**

Zonage d'assainissement des eaux pluviales.



Source : SDEP de La Buisserie, Artelia, 2015.

2.1.5 Les politiques publiques en cours

□ Rappel sur les notions de bon état écologique des cours d'eau (Directive Cadre sur l'Eau)

La directive européenne cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 impose aux états membres d'atteindre le bon état des cours d'eau en 2015, ou d'expliquer la raison pour laquelle l'objectif de « bon état » ne peut être atteint.

De cet objectif simple découle un certain nombre de conséquences logiques comme :

- la nécessité de prendre en compte les données de l'aménagement du territoire et de l'économie pour fixer des objectifs pertinents,
- l'affirmation du principe de non détérioration des ressources en eau,
- la définition de stratégies spécifiques : lutte contre la pollution toxique, préservation des eaux souterraines.

En France, le S.D.A.G.E. est l'outil principal de mise en œuvre de la directive cadre de l'eau (DCE), transposée en droit interne par la loi n°2004-338 du 21 avril 2004.

□ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée

Le document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, le SDAGE Rhône-Méditerranée 2010-2015 est entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2015.

Les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions sont opposables aux décisions administratives dans le domaine de l'eau (réglementation locale, programme d'aides financières, etc.), aux SAGE et à certains documents tels que les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les schémas de cohérence territoriale (SCOT), les schémas départementaux de carrière.

Le SDAGE Rhône Méditerranée a établi les orientations suivantes :

- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;

- Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;

- Organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;

- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;

- Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;

- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;

- Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

□ Le contrat de milieu Grésivaudan

Un contrat de milieu (généralement contrat de rivière, mais également de lac, de baie ou de nappe) est un accord technique et financier entre partenaires concernés pour une gestion globale, concertée et durable à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente.

C'est un outil pertinent pour la mise en œuvre des SDAGE et des programmes de mesures approuvés en 2009 pour prendre en compte les objectifs et dispositions de la directive cadre sur l'eau. Il peut être une déclinaison opérationnelle d'un SAGE (pas le cas pour le Grésivaudan). C'est un programme d'actions volontaire et concerté sur 5 ans avec engagement financier contractuel (désignation des maîtres d'ouvrage, du mode de financement, des échéances des travaux, etc). Ces contrats sont signés entre les partenaires concernés : préfet(s) de département(s), agence de l'eau et les collectivités locales (conseil général, conseil régional, communes, syndicats intercommunaux ...).

Le contrat de milieu Grésivaudan concerne l'ensemble du système hydrologique de la plaine alluviale de l'Isère et ses principaux affluents qui descendent des massifs de Chartreuse et de Belledonne : sont concernés 24 cours d'eau, le plan d'eau du Cheylas et les principales masses d'eaux souterraines du secteur.

Le territoire de La Buissière est concerné par la masse d'eau souterraine Alluvions de l'Isère.

2.2 Les ressources air, sol et énergie

2.2.1 La qualité de l'air

Le territoire de La Buisnière n'accueille aucune entreprise présentant des rejets atmosphériques. La circulation automobile, notamment sur la RD1090 et sur l'A41, constitue la principale source de pollution de l'air.

Ainsi, la pollution atmosphérique se concentre principalement aux abords des infrastructures routières. Toutefois les concentrations en polluants diminuent rapidement lorsque l'on s'éloigne de la route.

Même si la pollution unitaire par véhicule est en constante baisse (grâce aux évolutions techniques, et au renouvellement du parc), la part des déplacements motorisés dans l'émission de certains polluants est en augmentation comme pour les émissions de particules ou de gaz carbonique.

Etant donné le caractère rural du territoire communal, aucune station de mesure de la qualité de l'air n'est installée.

Le Rapport de Présentation du SCOT de la RUG fait état de la mauvaise qualité de l'air dans l'agglomération grenobloise, mais La Buisnière reste éloignée géographiquement du Y grenoblois et n'est donc pas soumise aux mêmes nuisances : **« L'ensemble du territoire du SCOT grenoblois est considéré comme une zone sensible dans le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie. Toutefois, la population exposée à des dépassements de valeurs limites est majoritairement localisée dans l'agglomération grenobloise. »**

2.2.2 Les sols et l'exploitation des carrières

Le territoire de La Buisnière offre des possibilités d'extraction de matériaux de 2 ordres : la roche massive sur les coteaux et les alluvions dans la plaine de l'Isère.

Le Rapport de Présentation du SCOT fait état d'un besoin en granulats dans son périmètre de l'ordre de 8 tonnes par habitant et par an, dont 80% est d'origine alluvionnaire.

« Les niveaux théoriques d'offre et de demande par secteur suggèrent **une situation saine pour les 7 à 8 ans à venir** pour les granulats, et en prenant en considération que le marché du recyclage va se développer et que la mise en œuvre du SCOT va contribuer à limiter les phénomènes d'étalement urbain et de périurbanisation particulièrement consommateurs de matériaux, **les niveaux d'offre théorique peuvent être hypothétiquement revus à la baisse, suggérant des niveaux de réserves allongés.** »

Les recommandations du Schéma Départemental des Carrières (2004), relayées par le SCOT de la RUG :

- Privilégier les carrières en roche massive pour la production de granulats plutôt que les sites alluvionnaires.
- La plaine alluviale de l'Isère sur La Buisnière est identifiée comme espace à forte sensibilité environnementale et les coteaux comme espaces présentant des espèces d'intérêt majeur.
- Un site sensible est localisé sur les coteaux : une carrière d'éboulis exploitée jusqu'au début des années 1970 et qui aujourd'hui pose des problèmes de glissement de terrain et d'impact paysager.
- **La vallée du Haut Grésivaudan est considérée comme vallée dégradée.** A ce titre, le SDC préconise que pour satisfaire les besoins du secteur, l'extraction pourra continuer d'être autorisée dans le lit majeur de l'Isère, entre Grenoble et Pontcharra, mais en préconisant des sites de grande taille (> 30 Ha) et en limitant notamment les extractions à un seul nouveau site.

2.2.3 Les énergies renouvelables

□ Les consommations énergétiques

Pour le chauffage, l'électricité, le bois et le fioul sont les modes les plus répandus sur le territoire. Le bilan des GES réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan Climat Energie Territorial du Grésivaudan fait état de 10 à 20% des logements sur la commune qui bénéficient d'un double système de chauffage (bois et électricité) et de 20 à 30% qui sont chauffés au fioul.

La commune ne dispose pas d'un réseau de chaleur urbain.

La tendance à un développement de l'urbanisation par le mode pavillonnaire n'est pas la plus économe en énergie, ce dernier constituant la forme urbaine la plus énergivore en raison de la faible compacité du bâti, de la faible densité générale du lotissement (défavorable aux réseaux décentralisés), des déplacements...

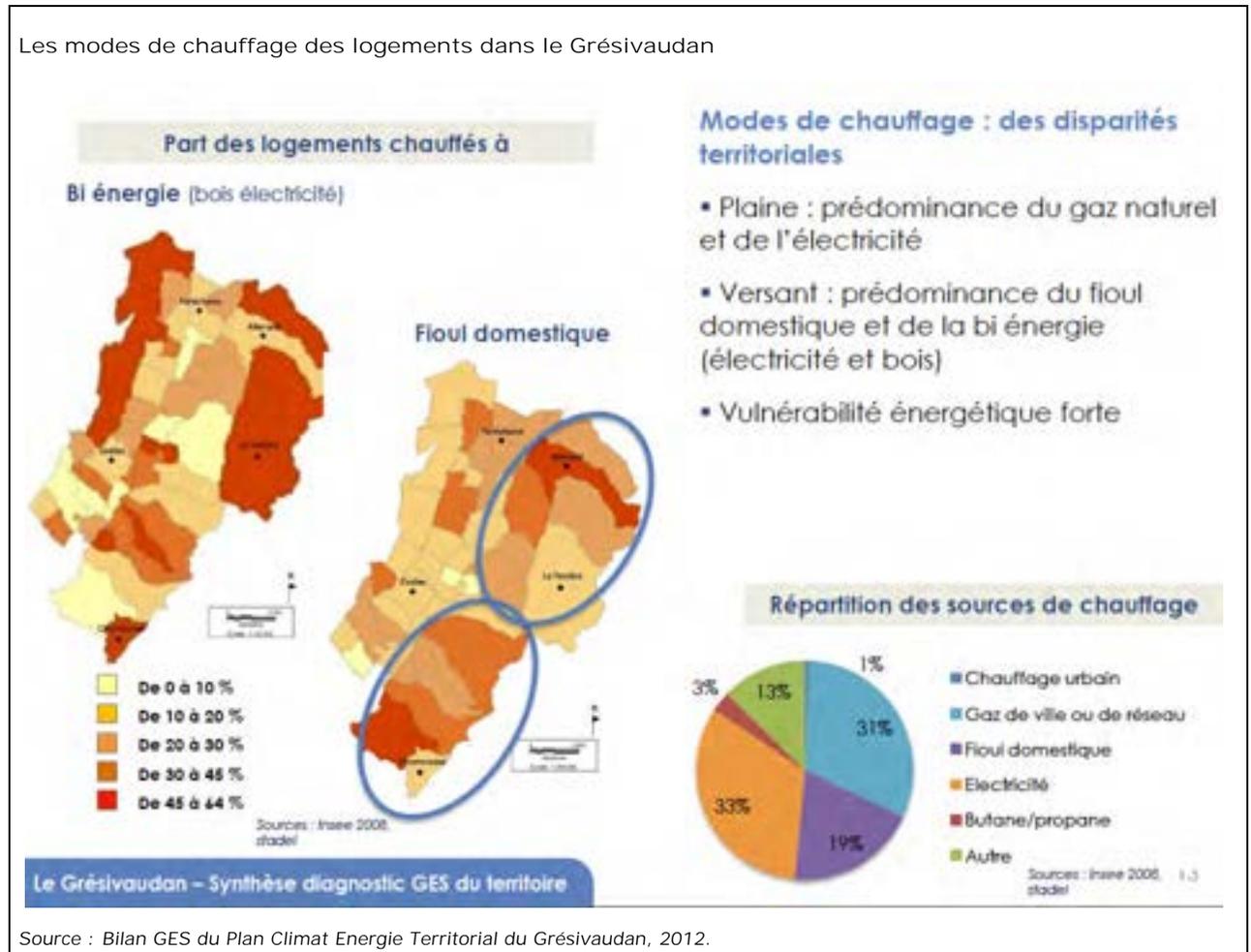
□ Les potentiels en énergies renouvelables

Les potentiels concernent le solaire photovoltaïque et thermique, le bois-énergie et la géothermie.

Le climat tempéré plutôt chaud, et l'ensoleillement favorable sont adaptés à l'énergie solaire mais l'orientation du bâti traditionnel contrecarre ce potentiel.

Malgré la présence d'une scierie sur le territoire, la filière bois est peu développée sur la commune.

Le PLU devra prendre en compte le Schéma Régional Climat Air Energie de Rhône Alpes, instauré par le Grenelle, qui décline à l'échelle régionale les objectifs nationaux et internationaux de la France dans les domaines de l'air, de l'énergie et du climat.



Éléments à prendre en compte dans la définition du projet communal :

- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables dans la construction.
- Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie.

3. La biodiversité et les milieux naturels

3.1 Contexte général

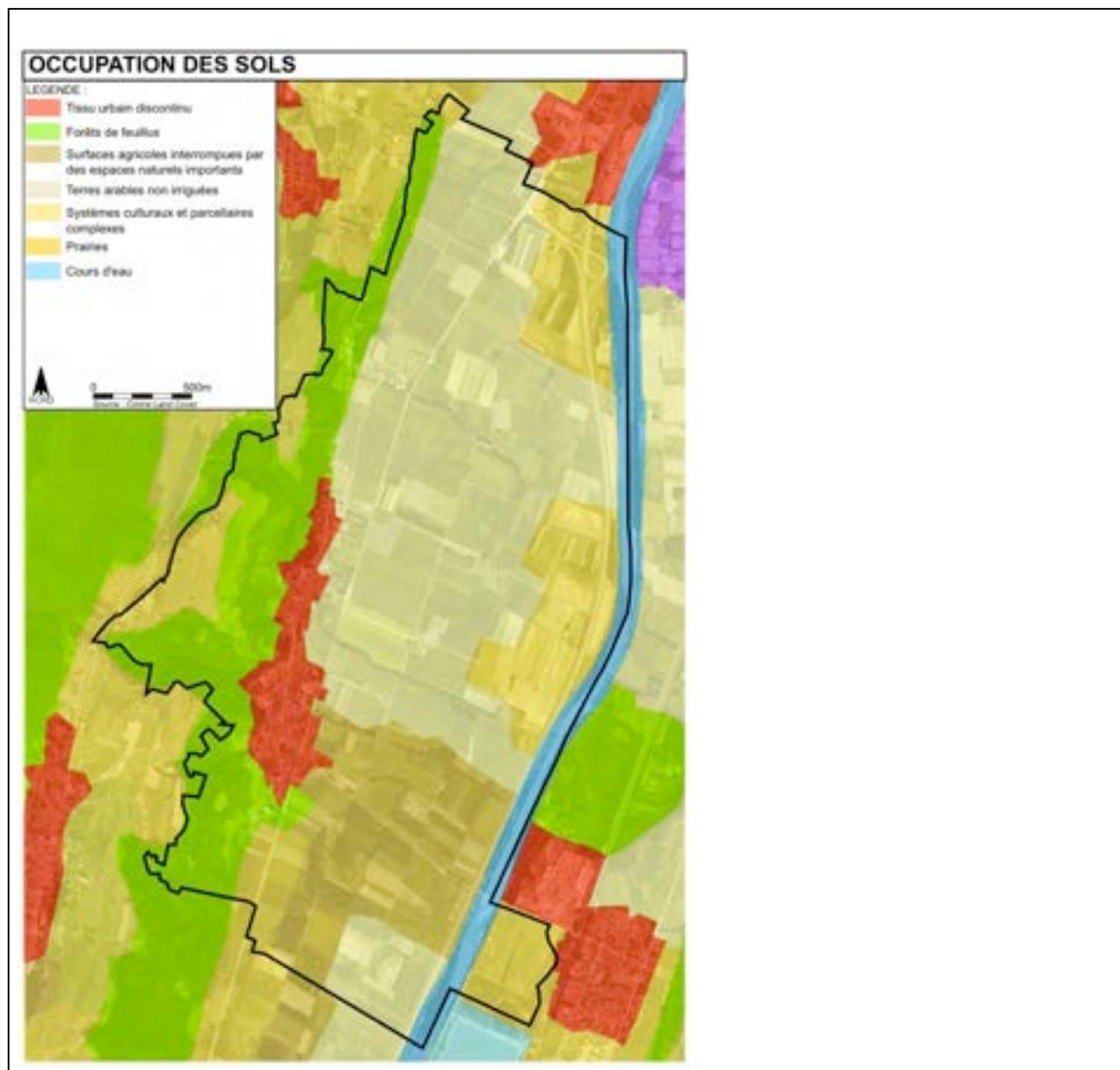
Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine Grenobloise souligne dans l'organisation territoriale du Grésivaudan les points négatifs suivants :

- L'étalement urbain,
- Le mitage de l'espace naturel,
- Les impacts paysagers dus à la disparition progressive des terres agricoles.

Sur ce territoire, la grande richesse du patrimoine naturel est confrontée à la pression urbaine et au mode d'agriculture intensive.

L'occupation des sols de La Buisserie est conditionnée par le relief :

- La plaine de l'Isère, très plane et donc mécanisable, est occupée par les cultures.
- L'urbanisation s'est développée sur les pieds de coteaux, à l'abri de la zone de crues de l'Isère, à l'Ouest de la RD1090. Les hameaux originels se sont développés de manière étirée jusqu'à former une barrière qui détériore les connexions naturelles entre les 2 milieux de biodiversité que sont les coteaux boisés et la plaine agricole.
- Les coteaux sont occupés par la forêt et les pâturages, ainsi que par le hameau du Boissieu.



3.2 Les milieux naturels et les espèces

3.2.1 Les espaces boisés

La forêt est peu présente sur la commune ; elle se concentre sur les coteaux, la plaine étant exploitée au maximum par l'agriculture. Les espaces boisés résiduels de la plaine sont représentés par un tènement localisé au Sud du territoire, ainsi que par les ripisylves de l'Isère et des ruisseaux de la Maladière, de la Ville et des Granges. A noter également la culture de noyers dans la plaine agricole.

La répartition des essences est fonction de l'altitude mais aussi des pentes. A La Buisserie, on trouve principalement des feuillus.

Aucune forêt en gestion communale n'est présente. Tous les espaces boisés sont privés.

L'exploitation forestière représente un potentiel économique dans le Grésivaudan pour les forêts de Chartreuse et de Belledonne. Une scierie est en activité au nord de la commune.

La forêt est multifonctionnelle, outre la production de bois, elle assure également un rôle important en terme d'accueil du public, de protection contre les risques naturels et de préservation des milieux naturels en favorisant la biodiversité.

Ces espaces boisés sont favorables à la faune sauvage comme les petits mammifères (belette, fouine, martre, renard...), les oiseaux (pics, chouette..) ou encore le gibier (chevreuil, sanglier,...).

Les espaces forestiers à La Buisserie



□ Les outils de protection et de gestion des boisements

Aucune charte forestière n'existe sur le territoire du Grésivaudan qui concerne les forêts de La Buisserie. De même, la commune ne dispose pas d'un schéma de desserte forestière.

L'intégralité des boisements du territoire communal est identifiée en Espaces Boisés Classés dans le POS en cours : cette disposition permet à la commune de contrôler les coupes et abattages qui sont réalisés sur le territoire par le biais de demandes d'autorisations et de déclarations. Cet outil présente un réel intérêt pour les espaces forestiers qui présentent un vrai enjeu paysager ou environnemental mais n'a pas de pertinence à englober l'intégralité des boisements d'une commune.

Le territoire communal est également soumis à une **réglementation des semis et plantations d'essences forestières, instaurée par l'arrêté préfectoral du 8 novembre 1966**, qui a pour but de préserver les espaces agricoles et ouverts de plantations arbustives. Les zones qui restent libres de plantations, donc favorables à l'exploitation forestière, concernent les coteaux déjà boisés ainsi que le boisement résiduel de la plaine.

Dans la plaine agricole et les pâturages du Boissieu, les plantations sont soumises à des distances minimales par rapport aux parcelles voisines, de 6 m pour les noyers et 12m pour les autres essences.

A noter également l'existence du Schéma Régional de Gestion Sylvicole, document d'orientations s'appliquant à la forêt privée, à prendre en compte lors de l'élaboration des documents d'orientations, mais sans préconisations réglementaires à transcrire dans le PLU, qui de fait est compatible.

Le plan de la Réglementation de Boisements à La Buisserie



3.2.2 Les espaces agricoles et leur trame verte

L'occupation agricole est très différents entre la plaine de l'Isère et les coteaux :

- dans la plaine de l'Isère dominent les cultures de céréales et les cultures intensives et à haute valeur ajoutée comme le maraîchage et les noyers et vergers ;
- les coteaux sont occupés pour partie par des pâturages qui maintiennent l'ouverture paysagère de ces espaces.

La Surface Agricole Utile représente 80% du territoire communal, dont les 2/3 en terres labourables, qui accueille une quinzaine d'exploitations agricoles en 2012.

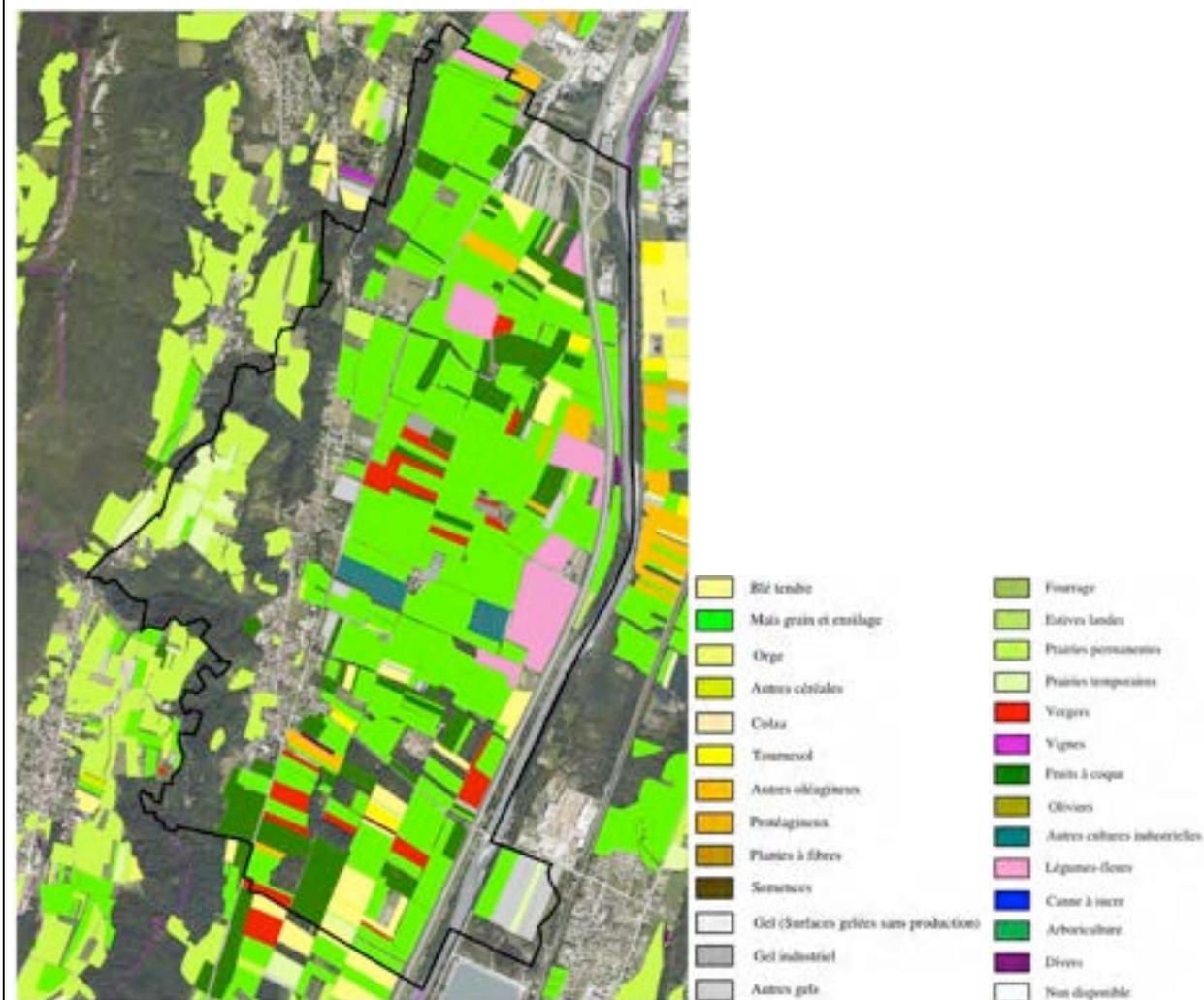
Le territoire communal bénéficie de l'AOC Noix de Grenoble, ce qui apporte une plus value à la qualité agronomique des terres.

Des espaces agricoles résiduels sont encore présents dans le tissu bâti : principalement des prés de fauche et des pâtures.

Ces milieux ne constituent pas le secteur le plus riche pour la reproduction de la faune mais sont utilisés par beaucoup d'espèces comme zone de nourrissage.

Dans la plaine agricole, les boisements (ripisylves, haies...) jouent un rôle primordial pour la conservation de la biodiversité. Ils créent un maillage qui dynamise le paysage et favorisent une importante diversité écologique grâce aux microclimats qu'ils engendrent. En cas de pluie, leur pouvoir absorbant est important. Ils ont une fonction de zone de refuge et de reproduction pour l'avifaune et la petite faune.

Les espaces agricoles (îlots de culture) à La Buisnière



Source : Geoportail, îlots de culture déclarés en 2010.

3.3 Les inventaires et espaces d'intérêt communautaire

3.3.1 Les inventaires et dispositifs réglementaires européens

Aucun site d'intérêt communautaire européen n'est identifié sur le territoire communal.

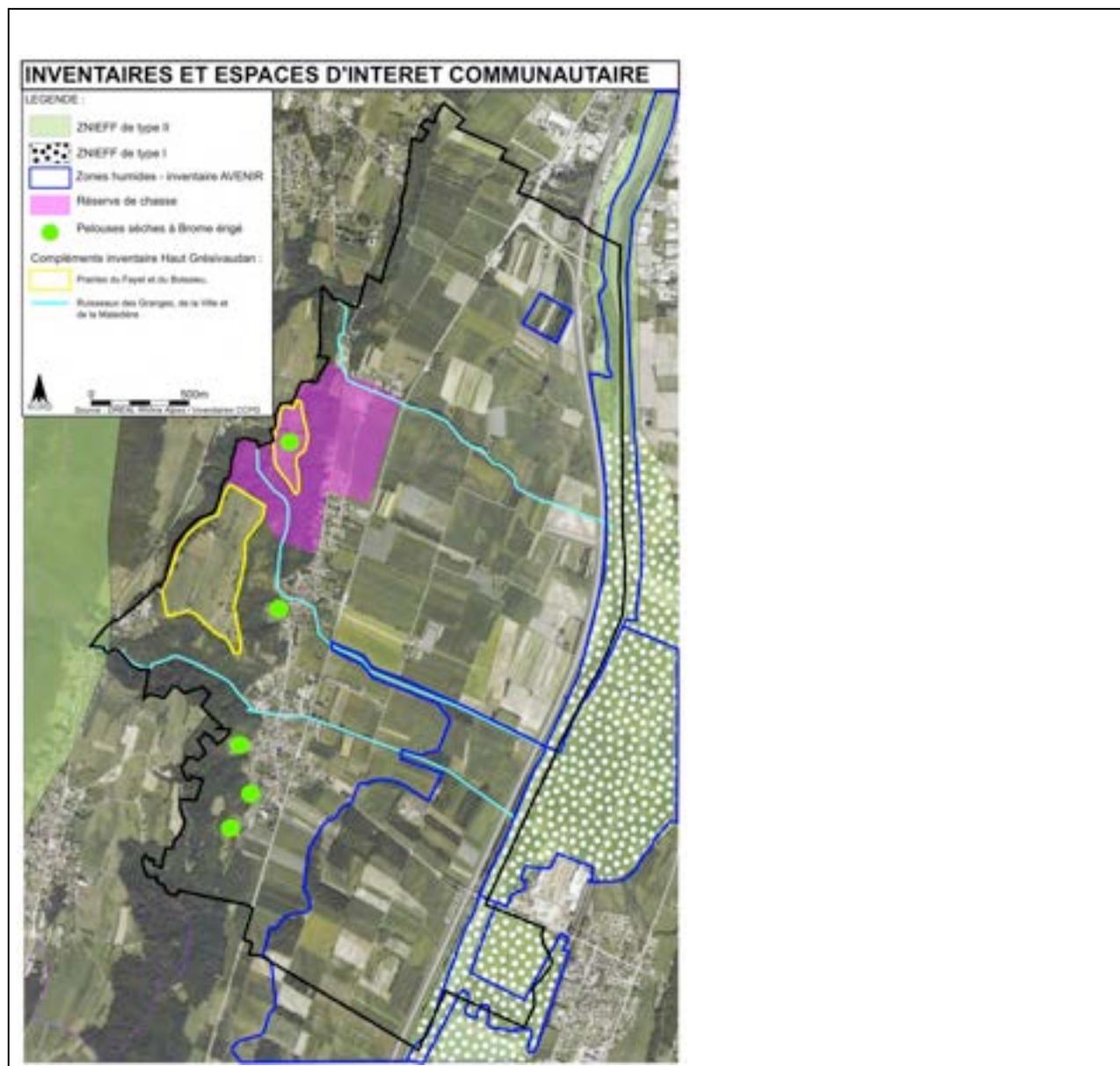
3.3.2 Les inventaires et dispositifs réglementaires nationaux

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et faunistique (ZNIEFF)

Cet inventaire permet l'identification des secteurs d'intérêt majeur en matière de patrimoine naturel. Par la délimitation de deux types de zonages, il traduit deux approches complémentaires : la présence avérée d'espèces ou de milieux de grand intérêt au sein des zonages de type I, la prise en compte de fonctionnalités à plus grande échelle (bassins versants sensibles, couloirs de communication pour la faune, secteurs conservant un niveau global élevé de biodiversité..) dans les zonages de type II.

Il constitue une photographie du patrimoine vivant et de sa connaissance à un moment donné. Il n'a pas pour fonction de proposer des orientations de gestion des secteurs répertoriés et n'engendre aucune contrainte réglementaire, mais il importe de prendre en compte au mieux l'existence des ZNIEFF dans le PLU, et de vérifier la compatibilité des projets d'aménagement envisagés sur ces zones notamment en termes de maintien de la fonctionnalité des milieux et de respect de la réglementation sur les espaces protégés.

La Buisserie est pour faible partie englobée dans 1 ZNIEFF de type I, l'Isère, et 2 ZNIEFF de type II (La Chartreuse et l'Isère).



□ Réserves de chasse et de faune sauvage

Ces espaces ont notamment pour objectif d'assurer la protection des milieux naturels indispensables à la sauvegarde d'espèces menacées, de favoriser la mise au point d'outils de gestion des espèces de faune sauvage et de leurs habitats et de contribuer au développement durable de la chasse au sein des territoires ruraux (cf. fiches juridiques ATEN).

Ces réserves sont créées soit à l'initiative du préfet, soit à l'initiative du détenteur de droit de chasse : les Associations Communales de Chasse Agréées (ACCA).

Dans ces secteurs, tout acte de chasse est interdit, sauf la destruction des « nuisibles » (sur autorisation préfectorale) et, lorsque c'est prévu dans l'arrêté constitutif, la réalisation de plans de chasse.

La commune accueille 1 réserve de chasse dite « du Boissieu », sur les coteaux des Rondes et sur l'Echedoz en pied de coteau, d'une superficie de 84 Ha, qui peut être assimilée à un réservoir local de biodiversité.

□ Les zones humides

Selon la « Loi sur l'Eau », les zones humides sont des zones naturelles ou cultivées :

- présentant un habitat dominé par des espèces hygrophiles au moins une partie de l'année : soit des zones naturelles où ces espèces sont clairement identifiables, soit des terrains présentant des traces d'hydromorphie dans les 50 premiers centimètres de sols (condition confirmée par les agronomes pour voir se développer des espèces hygrophiles si la végétation était spontanée),

- habituellement gorgés d'eau de façon permanente ou temporaire : soit des terrains subissant régulièrement des crues, soit des terrains présentant des traces d'hydromorphie (traces de rouilles ou présence de gleys qui signent une présence d'eau régulière dans les sols).

La préservation des zones humides, préconisée pour des raisons patrimoniales et le maintien de la biodiversité, est également un facteur favorable à la limitation des risques liés aux phénomènes pluvieux exceptionnels et à l'écrêtement des crues grâce à leur capacité de stockage et de ralentissement des flux qu'elles représentent.

La sauvegarde de ces milieux a conduit à la mise en place de politiques de préservation en leur faveur.

Les zones humides sont reconnues comme infrastructures naturelles nécessaires à la conservation de la ressource en eau par le SDAGE Rhône Méditerranée Corse.

Dans le département de l'Isère, c'est la structure AVENIR qui s'est chargée d'identifier les zones humides de plus de 1 Ha.

5 sites sont recensés sur la commune, concentrés autour de l'Isère et dans la plaine alluviale :

- Le bassin du Cheylas et l'Île Arnaud
- Les Marais
- L'Île Ronde, la Rolande et les étangs de Maupas
- L'Isère de Pontcharra au Cheylas
- La zone alluviale du péage de La Buisnière.

3.3.3 Les inventaires locaux

- L'expertise des milieux naturels de la faune et de la flore remarquables du Haut Grésivaudan

Réalisé par la FRAPNA en 2005.

Cet inventaire a été mené par la Communauté de Communes du Haut Grésivaudan (depuis rattachée à la CCG) afin d'acquérir une bonne connaissance des richesses naturelles du territoire, de proposer aux élus des actions de préservation et de mise en valeur des sites naturels identifiés et de fournir des éléments pour la réalisation de plans de gestion pour la préservation des sites à forte patrimonialité.

Sur le territoire de La Buisserie, plusieurs sites à enjeux ont été identifiés :

- **Les prairies du Fayet et de Boissieu**, qui représentent des milieux indispensables pour la conservation d'une avifaune diversifiée et sont menacées par l'urbanisation prévisible du Grésivaudan. Y ont été remarquées notamment 3 espèces de papillons protégés.
- **Les ruisseaux des Granges, de la Ville et de la Maladière**, avec un enjeu de corridor biologique qui dépasse le cadre géographique de la commune en créant un maillage de l'espace qui relie l'axe de l'Isère à la Chartreuse. Les roselières (nidification) et les parties forestières (reproduction de salamandre notamment) doivent être protégées.
- **La mare à l'Ouest du péage**, très dégradée mais présentant un fort intérêt potentiel en cas de réhabilitation pour les amphibiens et les oiseaux aquatiques (non localisée).
- **La forêt alluviale des bords de l'Isère**, qui doit être impérativement conservée (traces de castors notées sur la commune).
- **Les cultures au nord du bassin du Cheylas** : la présence de terrasses sèches (saules) contraste avec la plaine à maïs ; le secteur est favorable à l'avifaune et aux reptiles et est unique sur le Haut Grésivaudan.
- **Le coteau sec sur la route de La Flachère** (voir ci-après) avec l'Orchis bouc, une espèce rare à l'échelle régionale.

- L'inventaire des pelouses et coteaux secs des versants méridionaux du massif de Chartreuse

Réalisé par AVENIR, en cours de validation.

Plusieurs prairies sèches à Brome érigé, qui présentent un intérêt communautaire au titre de la Directive Habitats, ont été inventoriées pour **un total de 7,2Ha, dont 1,3Ha situés à l'Ouest des Granges qui présentent un niveau d'embroussaillage élevé.**

Les pratiques agricoles et notamment le pâturage n'ont pas permis lors de la phase de terrain de les classer comme habitats patrimoniaux d'intérêt prioritaire. L'état des prairies pâturées, en particulier l'action couplée de la pente et du piétinement des animaux, ainsi que la présence d'une espèce végétale invasive, ne permettent pas d'atteindre un maximum de diversité floristique et faunistique.

Ces espaces méritent néanmoins d'être identifiés et protégés dans le cadre du PLU au regard du potentiel de diversité biologique qu'ils représentent.

- Les espaces naturels sensibles identifiés par le CG38

Le Conseil général a créé 18 espaces naturels sensibles départementaux (propriété foncière du Département), dont 11 sont actuellement ouverts au public. Son schéma départemental identifie également 150 espaces naturels d'intérêt local qui ont vocation à être acquis et valorisés directement par les communes par délégation des outils relatifs à la gestion des espaces naturels sensibles, outils tant techniques que financiers ou juridiques. Ces espaces peuvent comprendre des terrains déjà maîtrisés par la collectivité publique et des terrains à acquérir notamment par le biais du droit de préemption liés aux ENS. Ces espaces doivent être classés en zone naturelle indicée accompagnée d'un règlement protecteur.

En attente des compléments du Porter A Connaissance du CG38.

3.4 Les fonctionnalités écologiques

3.4.1 Les corridors écologiques du Réseau Ecologique De l'Isère (REDI)

Le département de l'Isère a cartographié le réseau écologique de son territoire et les zones accidentogènes pour la faune. Ce document s'appelle le Réseau Ecologique du Département de l'Isère ou REDI. Il a été constitué en 2001 et remis en 2009.

Sur le territoire de la Buisnière, le bilan est le suivant :

- Les coteaux et les ruisseaux des Granges, de la Ville et de la Maladière, l'Isère, sont identifiés comme continuums forestier et hydrauliques.
- Un corridor biologique alliant milieux forestiers, hydraulique et humide au sud du territoire communal.
- Des points de conflits sont identifiés tout le long de l'autoroute qui représente un obstacle important pour la faune, ainsi que sur la RD1090 à l'entrée Sud de la commune et sur la RD166 au pont du Cheylas.

Extrait du REDI sur le secteur de La Buisnière



Définition des éléments constitutifs d'un réseau écologique

Corridors biologiques (synonyme : corridor à faune) : espace libre d'obstacle offrant des possibilités d'échanges entre les zones nodales ou les zones de développement. Un corridor est plus ou moins structuré par des éléments naturels ou subnaturel augmentant ainsi ses capacités de fonctionnement. On parle ainsi de corridor naturel formé par une structure paysagère particulière telle qu'un vallon, un cours d'eau, une lisière forestière, par exemple.

Continuum : Ensemble des milieux favorables ou simplement utilisables temporairement par un groupe écologique. Les continuums sont constitués de milieux complémentaires, préférentiellement utilisables par des groupes faunistiques liés à des facteurs attractifs (taxies) particuliers. Un continuum est composé d'éléments contigus ou en réseau continu (sans interruption physique). On distingue divers types de

3.4.2 La trame verte et bleue définie dans le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine Grenobloise

Dans la continuité des éléments présentés plus haut, les réservoirs de biodiversité identifiés dans le SCOT reprennent les inventaires et sites remarquables identifiés sur le territoire communal.

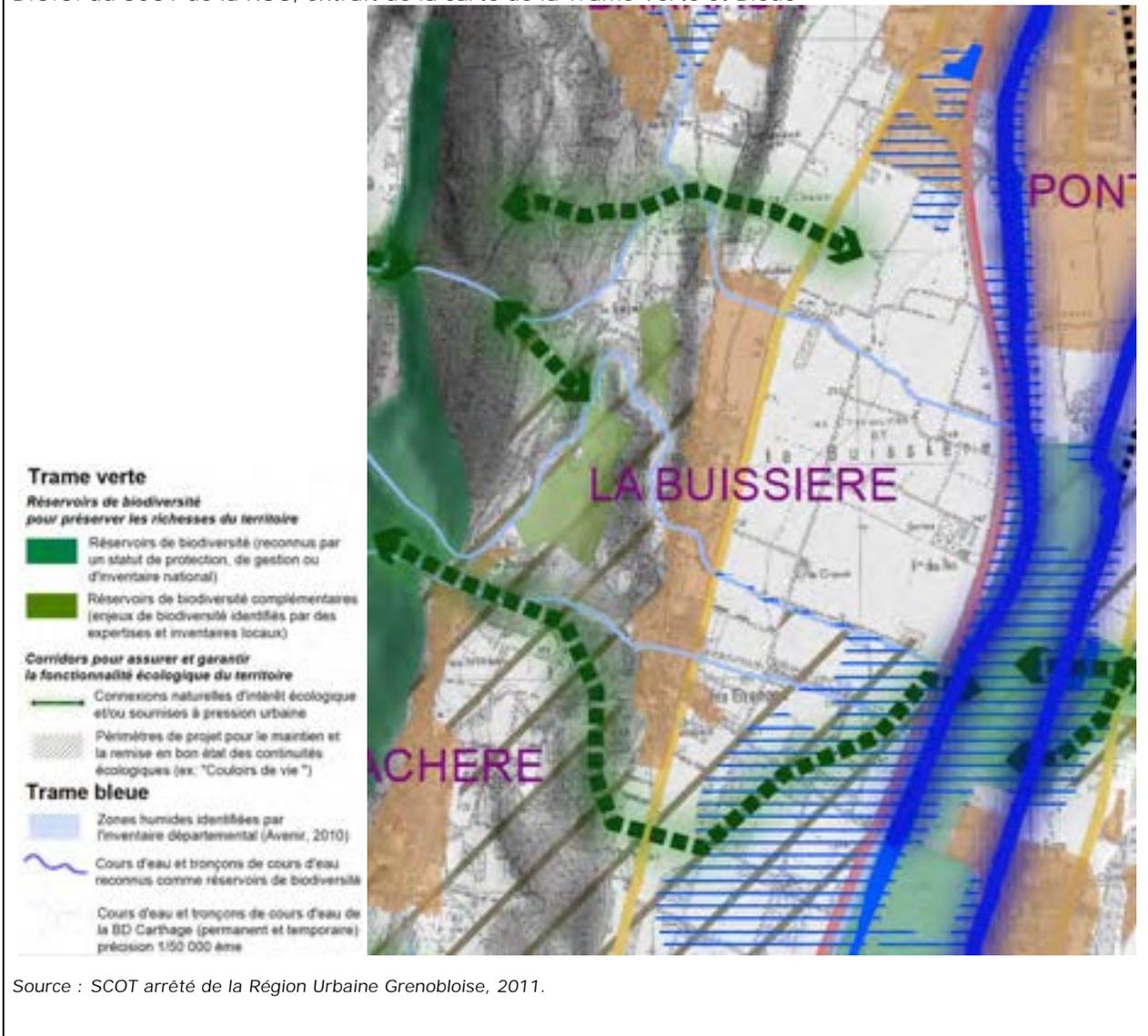
Plusieurs connexions naturelles terrestres sont identifiées pour faire la liaison entre la Chartreuse et l'Isère, soumises à pression urbaine du fait de l'étalement progressif des zones habitées en pieds de coteaux.

Comme vu précédemment, les coteaux boisés du Boissieu sont identifiés comme réservoirs de biodiversité.

A l'instar du REDI, l'Isère est identifiée dans la trame bleue comme réservoir de biodiversité.

Ces éléments de corridors identifiés à l'échelle communautaire peuvent être complétés avec la réserve de chasse présente sur le territoire communal (voir paragraphe 3.3.2 et carte associée du présent chapitre).

D.O.O. du SCOT de la RUG, extrait de la carte de la Trame Verte et Bleue



Source : SCOT arrêté de la Région Urbaine Grenobloise, 2011.

4. Les risques et nuisances

4.1 Les risques naturels

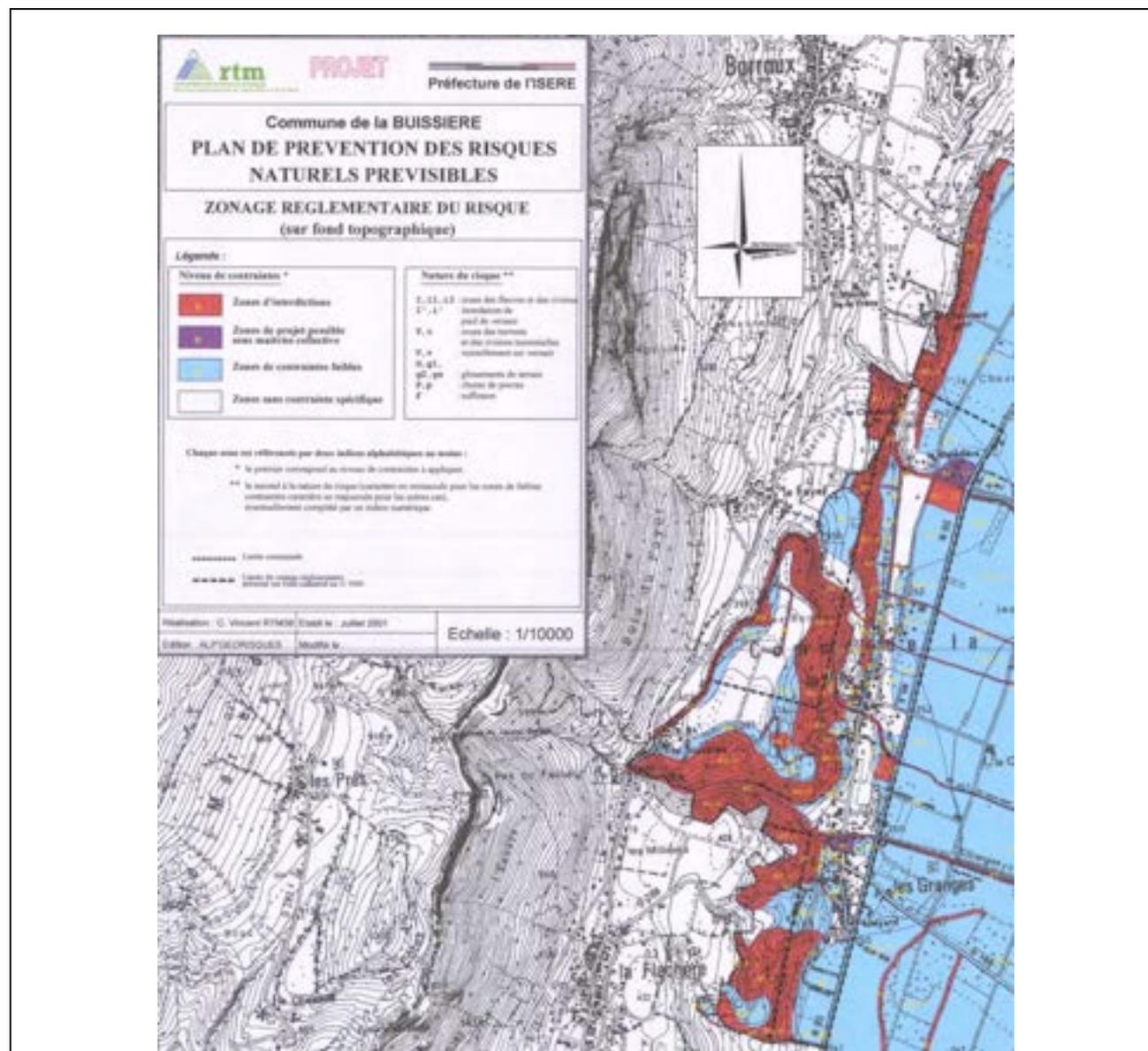
Le territoire de La Buisnière est fortement soumis aux risques naturels dont certains présentent des impacts sur les zones habitées.

La commune est couverte par :

- l'arrêté R111-3 n°80-46 du 23 mai 1980 (voir annexe n°6.3.5 du PLU),
- un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles notifié par le Préfet de l'Isère à la commune le 14 septembre 2001 mais non approuvé et traitant les risques inondations, crues des torrents et des rivières torrentielles, ruissellement sur versant, mouvements de terrain et séismes ; (voir annexe n°6.6 du PLU + document graphique n°4.2.3).
- le Plan de Prévention du Risques Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble, approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007 et dont le traitement du risque inondation se substitue à celui du PPRN. (voir annexe n°6.3.6 du PLU).

Pour ces 3 documents, dans les zones de risque fort (zones rouges et violettes), la construction est interdite.

Les autres secteurs de risques moyens à faibles prescrivent des conditions réglementaires à la constructibilité.



Inondation de plaine en pied de versant

Il concerne les zones creuses situées entre la RD1090 et le coteau de Chartreuse, sujettes à des inondations lors de pluies durables ou de débordement des torrents pendant les crues exceptionnelles.

Crues des torrents et des rivières torrentielles

Les ruisseaux de la commune présentent des berges sensibles aux glissements de terrain et très envahies de végétation. Des problèmes d'embacles de flottants ou de matériaux peuvent se produire à la sortie des gorges ou au niveau des ponts de la RD290a. Sont concernés les ruisseaux des Granges, de la Maladière, du Rif Mort, de la Petouse.

Ravinement et ruissellement sur versant

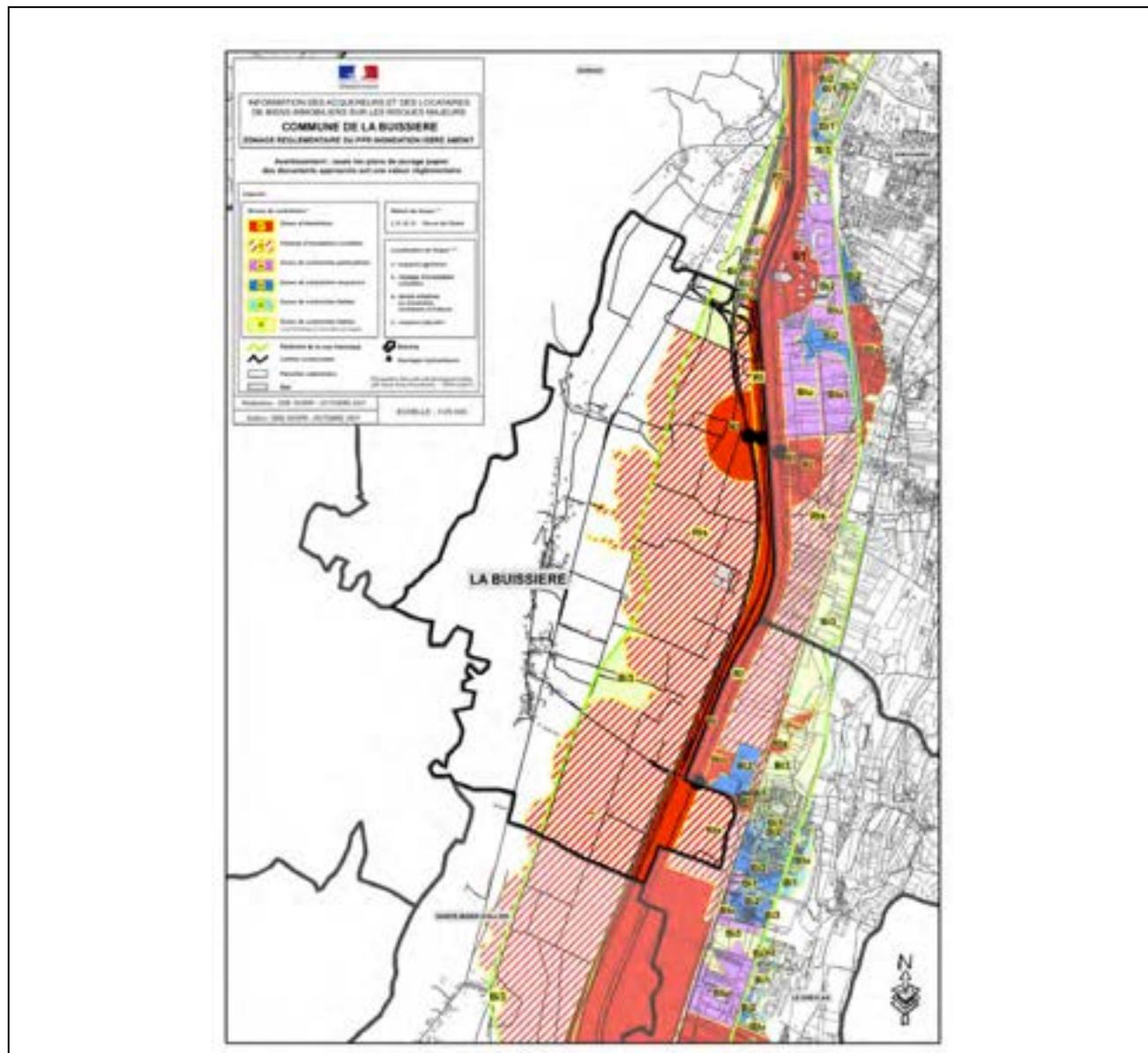
Sont concernés les secteurs des combes, ravines et axes de concentration des eaux de ruissellement (principalement des chemins) avec aléas fort sur les drayes du Méricombe, de la Papette et des Capitaines. L'ensemble des coteaux et notamment les pieds de coteaux sont concernés par du ruissellement généralisé.

Glissement de terrain

Sont concernés les berges du ruisseau des Granges et du Rif Mort, certaines combes notamment sur les routes de la Flachère et du Boissieu, les coteaux en général et les faibles pentes des pieds de coteaux.

Chutes de pierres et blocs

2 anciennes carrières de sable et galets, situées sur la route du Boissieu et vers La Flachère présentent des talus assez raides où localement des chutes de pierres sont présentes. Des paquets entiers de matériaux et d'arbres peuvent parfois descendre.



Suffosion

Le sol de la plaine alluviale de l'Isère présente des grains de taille variée (galets, sables, limons, argiles). Aussi, il peut y avoir entraînement de particules fines (argiles, limons et sables) par les circulations d'eau souterraine dans les chenaux préférentiels. Les plus gros éléments, formant le squelette, se trouvent peu à peu entourés de vides et s'effondrent en provoquant une dépression plus ou moins allongée en surface. Ce phénomène se nomme suffosion.

Inondation par les crues de l'Isère

Le PPRI prend en compte le risque d'inondation de la rivière Isère calculé avec le débit de la crue de référence bi-centennale (crue historique de 1859), ainsi que 11 cas de rupture de digues. Il intègre également les principales dispositions retenues dans le schéma d'aménagement de l'Isère amont réalisé par le SYMBHI qui vise à :

- protéger les zones urbanisées et les zones agricoles,
- promouvoir la restauration environnementale de la rivière,
- participer à la mise en valeur de ces milieux naturels par les loisirs.

A ce titre, plusieurs aménagements sont prévus sur le territoire communal qui conduisent à définir la plaine agricole comme champ d'inondation contrôlée en cas de crue bi-centennale. Une zone habitée est touchée par ce dispositif : la ferme des Iles, qui compte héberge une dizaine de travailleurs agricoles saisonniers dans 4 logements.

La commune est également concernée par le risque sismique (zone 4, risque moyen).

L'Atlas Départemental du risque de feux de forêts, réalisé en juin 2005 par les services de l'Etat, classe la commune de La Buissière en aléa nul.

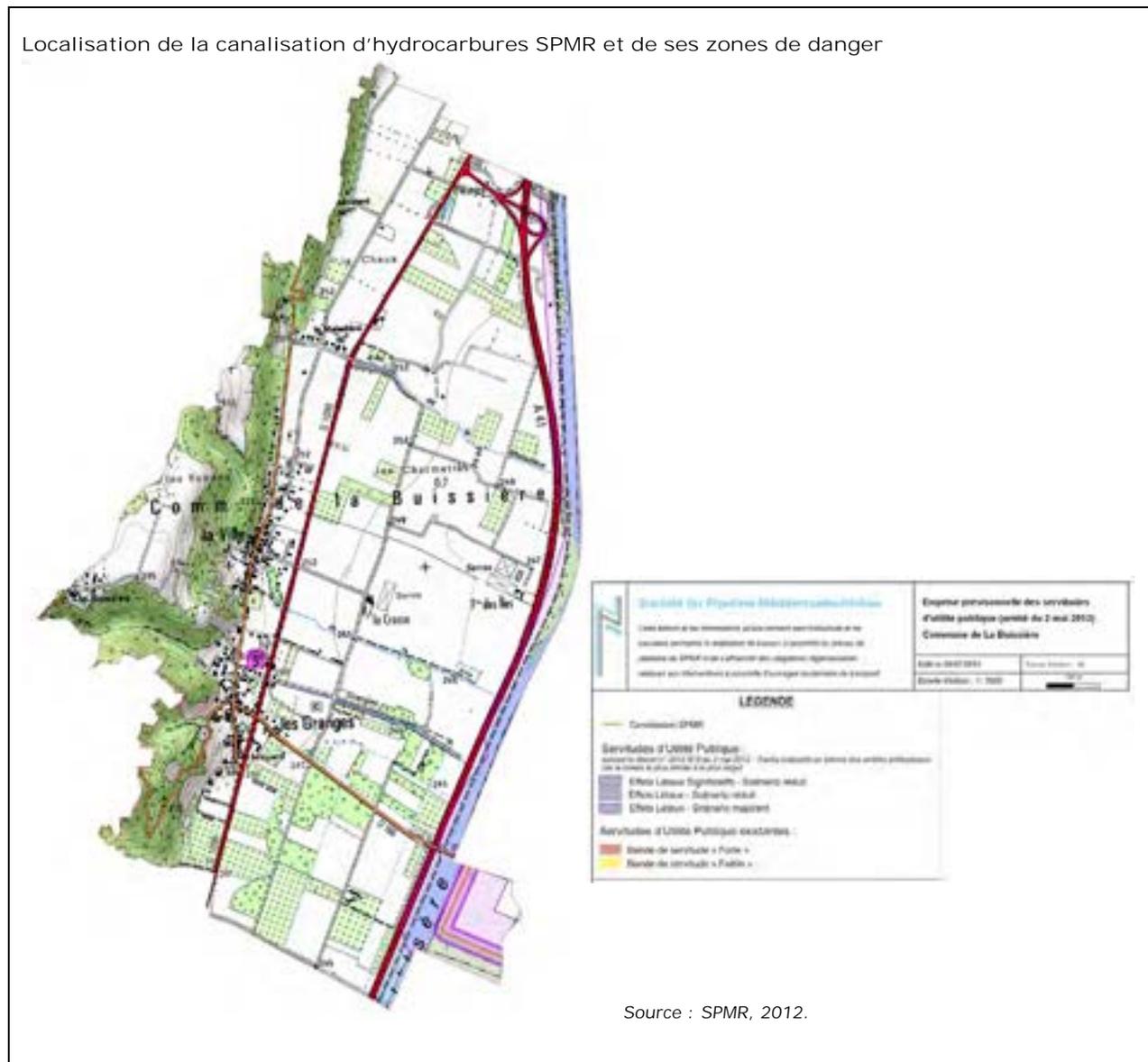
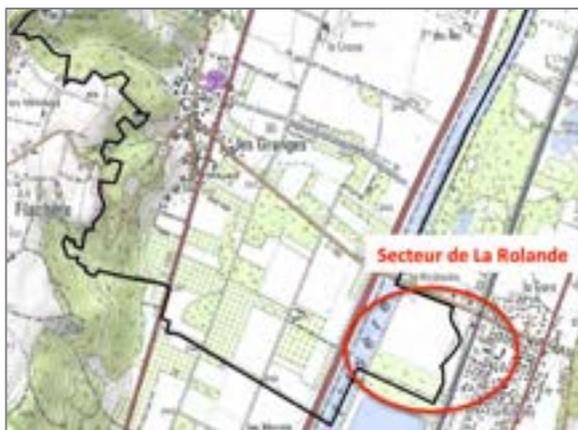
4.2 Les risques technologiques

Le caractère rural du territoire conduit à des risques technologiques moins prégnants.

Sont recensés :

- Le passage de la canalisation de transport d'hydrocarbures SPMR qui traverse la zone de La Rolande, en rive gauche de l'Isère, donc très éloignée des zones habitées de la commune.
- Le passage de la canalisation de transport de gaz qui passe sur la commune voisine du Cheylas et dont les zones de danger impactent pour partie le territoire communal de La Buissière, sur le secteur de La Rolande également.
- Le transport de matières dangereuses par la RD1090 qui longe les zones habitées et l'autoroute (source : Primnet).

Un site ICPE (Installation Classée pour le Protection de l'Environnement) est prévu dans le cadre des aménagements réalisés par le SYMBHI : il s'agit d'un site de concassage des matériaux extraits du lit de l'Isère, qui s'implantera sur le secteur de la Rolande, en rive gauche de l'Isère.



4.3 Les nuisances

□ Le bruit

La RD1090 et l'A41 sont classées comme voies à grande circulation respectivement catégorie 3 et catégorie 2 par l'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011, qui définit une bande de nuisances sonores de part et d'autre de l'axe de la voie et impose des prescriptions d'isolation acoustique pour les constructions :

- 100m pour la RD1090,
- 250m pour l'A41

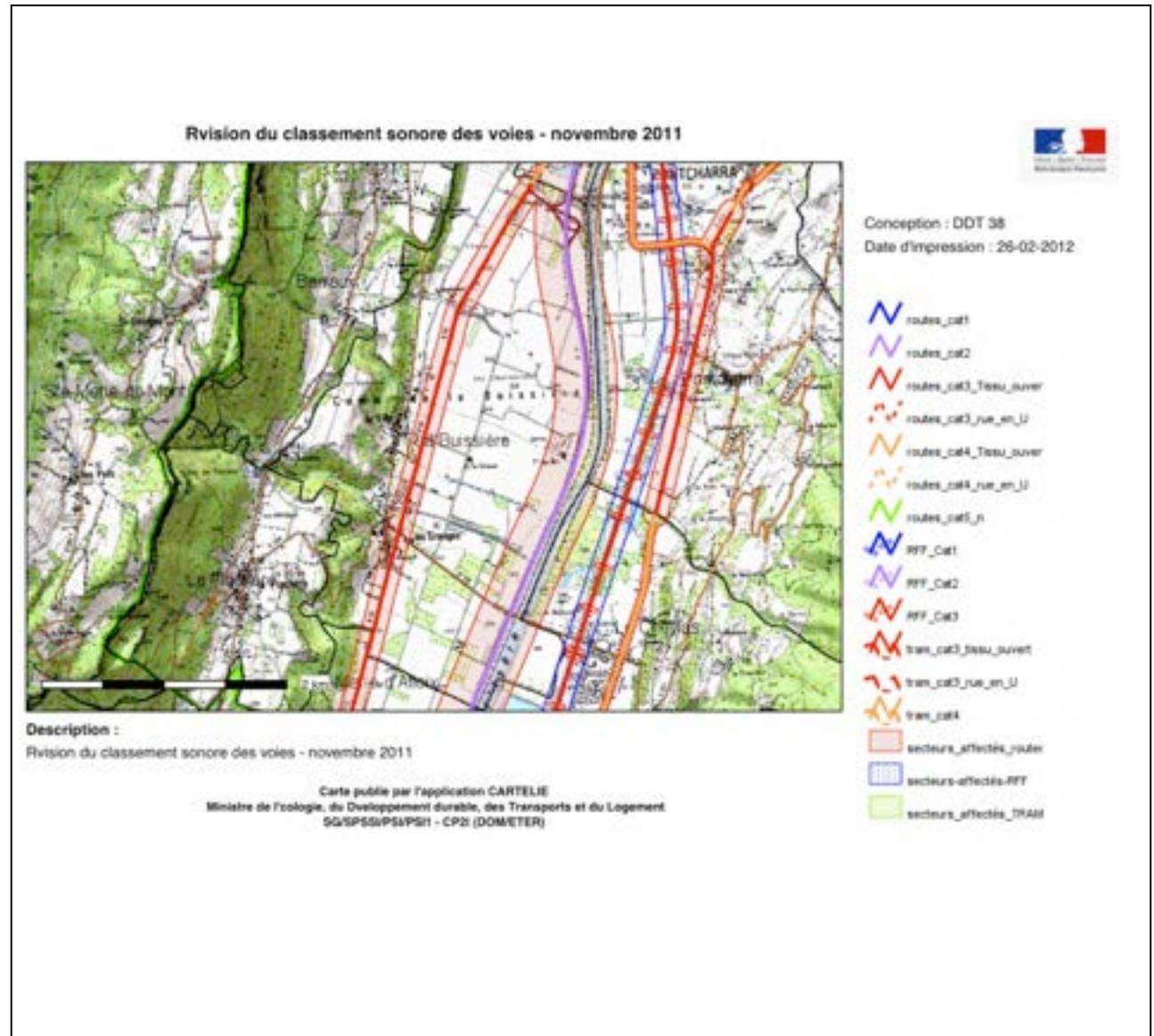
Cette disposition impacte les abords des zones habitées situées au bord de la RD1090.

□ Les bâtiments d'élevage agricole

3 bâtiments d'élevage agricole sont installés sur la commune, au Boissieu, à la Mairie et aux Granges. Ils sont frappés d'un périmètre d'inconstructibilité de 50m sur leurs abords en raison des nuisances qui pourraient être causées par l'exploitation.

Cette disposition devra être prise en compte lors de la définition du projet communal.

Le territoire communal n'est pas concerné par d'autres sources de nuisances.



4.4 La gestion des déchets

La collecte et le traitement des déchets est gérée par le SIBRECSA, syndicat intercommunal qui regroupe 47 communes pour 53 741 habitants en 2014.

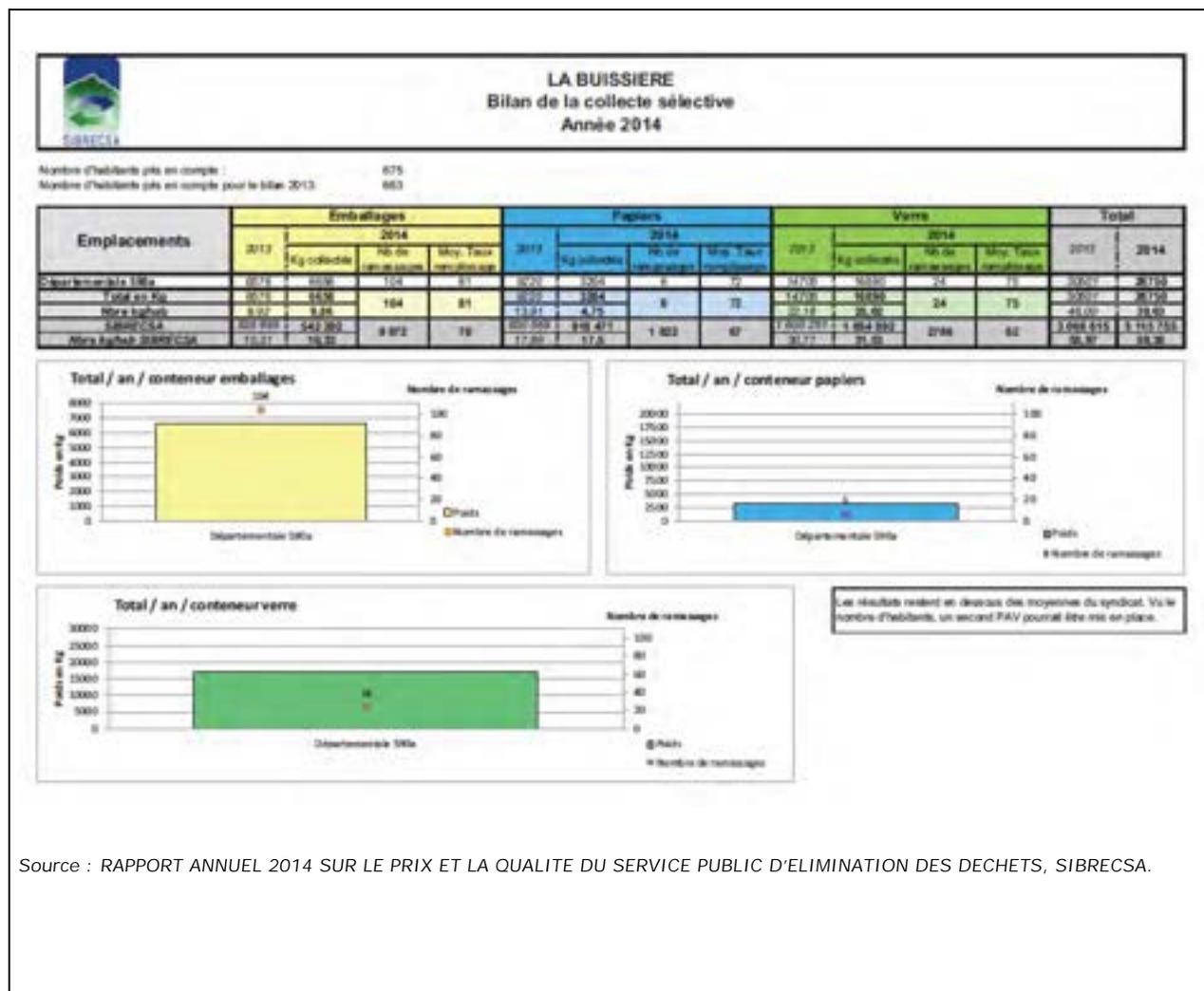
En 2014 ont été collectées 14 752 tonnes d'ordures ménagères, soit une légère augmentation par rapport à 2013 (14 733 tonnes).

La collecte des ordures ménagères est organisée en porte à porte, une fois par semaine pour la commune de La Buisnière. L'évacuation et le traitement se font à proximité à l'usine d'incinération de Pontcharra. Les résidus sont recyclés pour les travaux publics ou stockés dans un site de classe I à Changé dans la Sarthe.

Pour les autres déchets valorisables, une collecte sélective en points d'apport volontaires est en place : papier, verre emballages. **A La Buisnière, 1 seul point est installé, au bord de la RD590a, ce qui est insuffisant au regard de l'étirement de l'urbanisation.** Les collectes sélectives sont évacuées et traitées au centre de tri de Chambéry.

Le bilan d'activités 2014 fait état d'une baisse du tonnage de la collecte sélective sur la commune : 39,63 kg par habitant. Cette situation peut être due à un mauvais tri ou à une baisse du tri des déchets du fait de l'éloignement des conteneurs plutôt qu'à une baisse de la production de déchets.

2 déchetteries sont situées à proximité de la commune, au Cheylas et à Pontcharra, pour la collecte des autres déchets valorisables.



5. Le cadre de vie : paysage et patrimoine

5.1 Le paysage

5.1.1 – Etat des lieux

□ Les paysages du Grésivaudan

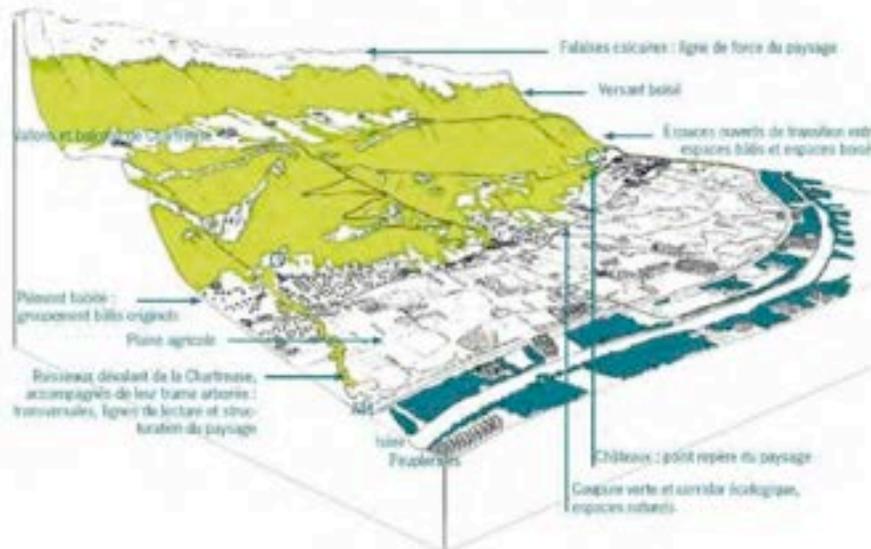


« La grande vallée **glaciaire**, à fond plat, s'impose à l'attention par son caractère exceptionnellement **monumental**, donné par les massifs de la Chartreuse et de Belledonne qui lui font cortège sur plus de 30 km. Il est redoublé par la **simplicité de sa forme** qui en fait une plaine grande ouverte à la lumière et une voie d'échanges et d'activités » (*atlas des paysages de l'Isère*).

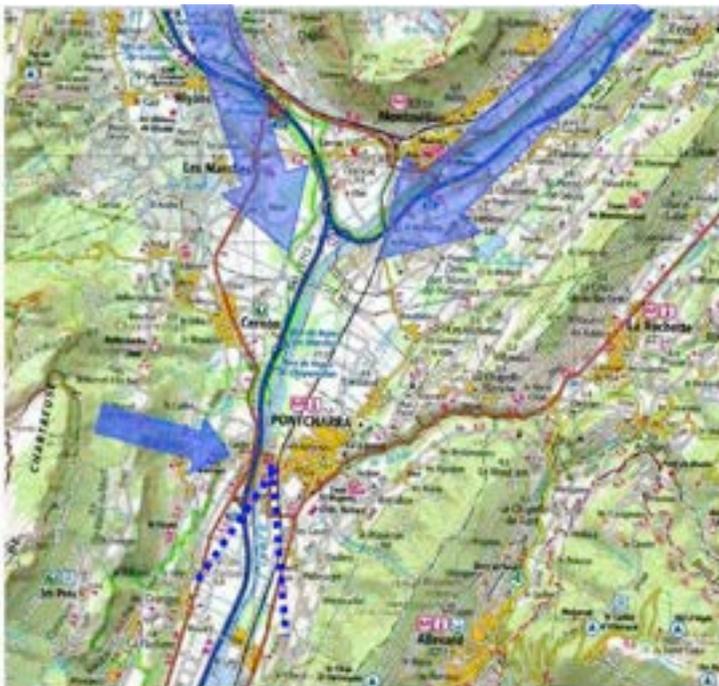
Jusqu'en 1950, le paysage reflète les usages et activités liés à l'implantation humaine tout en s'adaptant aux contraintes du site. Le modèle à dominante agricole est encore **sensible dans la partie Nord de la vallée : balcons cultivés, coteaux boisés, bâti en piémont, plaine agricole, Isère et son cordon boisé.**

Les communes, implantées sur les cônes de déjection des torrents, sont distantes les unes des autres de 3 à 4 km. Elles se font face et sont parfois reliées par des routes qui franchissent l'Isère.

Autour des années 1950 le développement économique amorce une **rupture dans l'évolution des paysages** et génère des mutations importantes. Ces mutations ne modifient en rien la caractère monumental du Grésivaudan mais **modifient les ambiances, les perceptions vécues au quotidien par les habitants et les visiteurs, remodeler le paysage vécu.**



□ Représentativité et singularité

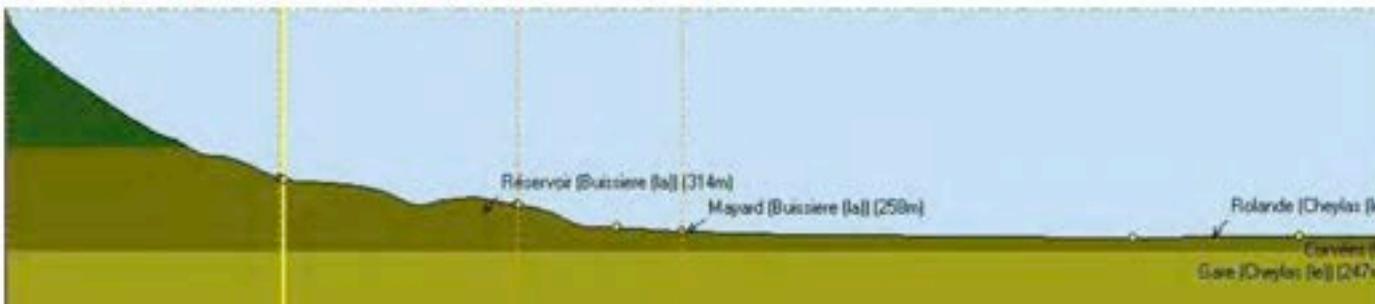


La commune de La Buisserie découpe une **tranche représentative de la vallée du Grésivaudan** en rive droite. Sans s'étendre sur les sommets de Chartreuse, elle occupe une partie de ses versants et s'arrête au niveau de l'Isère. Elle occupe une partie du Grésivaudan encore structurée par une occupation du sol agricole, même si la lecture de l'implantation des hameaux s'y estompe.

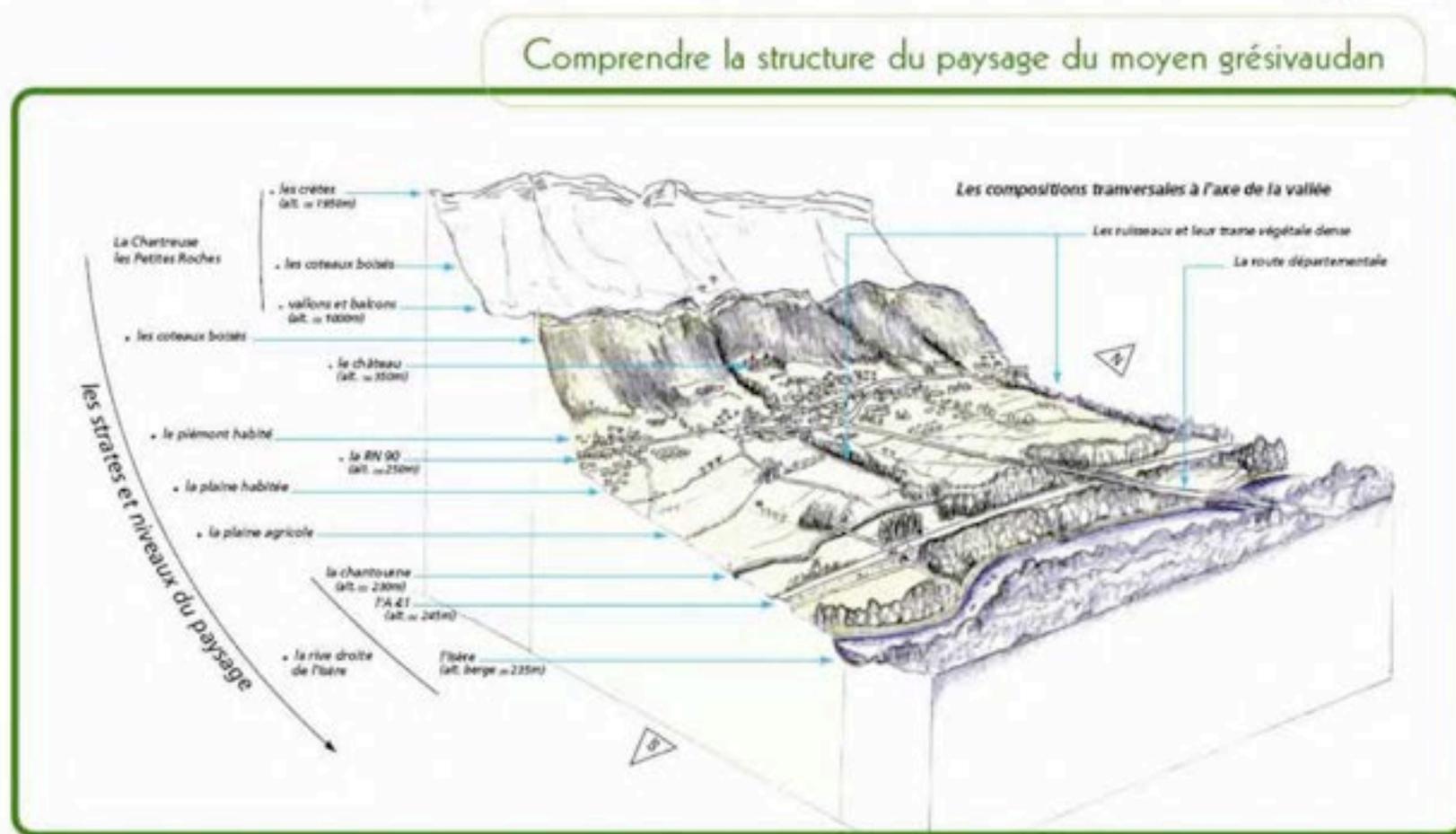
La commune se singularise par la D 166 qui permet de **rejoindre un balcon de Chartreuse à la rive gauche de l'Isère**.

La commune se singularise également par sa **position géographique** : la vallée de l'Isère et la combe de Savoie se rejoignent au niveau de Montmélian pour créer la vallée du Grésivaudan. Pontcharra et Barraux en constituent un **verrou géographique qui se dilate sur la Buisserie**. La bretelle de l'A 41 souligne cette dilatation. L'entrée Nord de la Buisserie devient stratégique d'un point de vue paysager.

La Buisserie, un site stratégique : entrée de vallée du Grésivaudan et lieu de dilatation de la vallée



□ Organisation de l'espace





PLU La Buisserie - Diagnostic paysager - 15 mai - verdure

La Buisserie s'organise en **bandes orientées dans le sens de la vallée** : Le balcon de Chartreuse avec le hameau de Boissieu, organisé autour d'un ancien château et de terrains plats occupés par des prairies. Ce replat ouvert permet des **vues remarquables sur les Alpes** en « enjambant la vallée ».

Un versant pentu et boisé sépare les balcons de la vallée. Le bas des pentes est encore occupé par des prairies permanentes. Elles **tiennent la forêt à distance des zones bâties** et constituent une articulation de qualité.

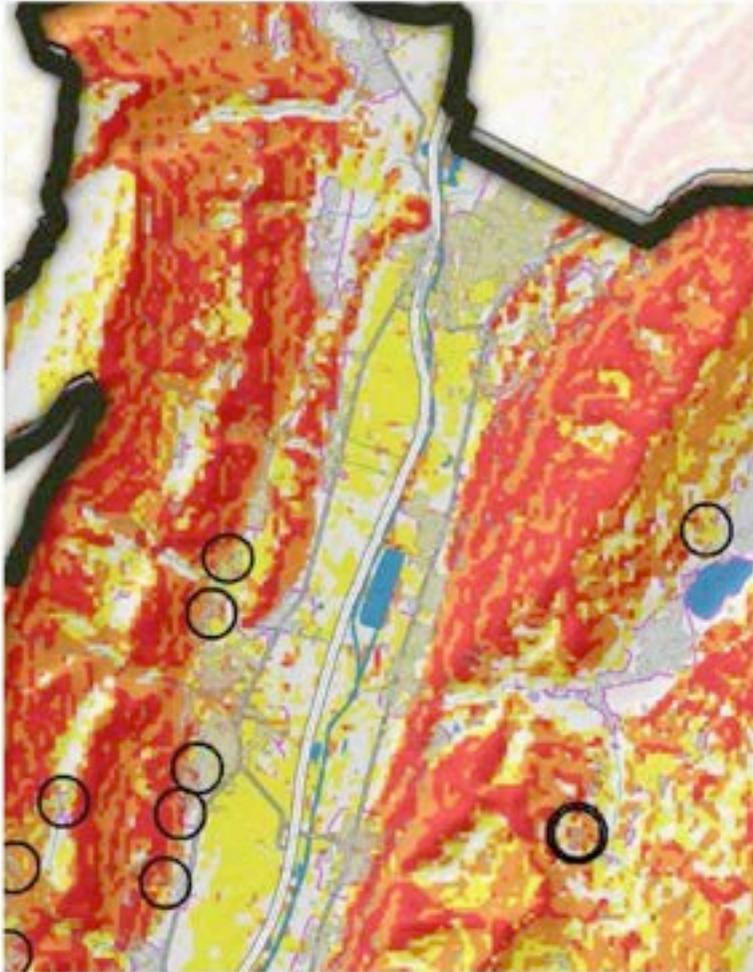
Le village s'implante en **piémont** en articulation entre coteau abrupt et vallée inondable, sur les cônes de déjections des torrents dessinant de légers surplombs. La RD 1090 marque la transition entre village et plaine.

La plaine est agricole partagée entre parcelles céréalières et fruitières, elle est séparée de l'Isère par l'A 41.

La D 166 et quelques chemins ; les ruisseaux des Granges, de la Ville et de la Maladière **drainent le territoire en Est/ouest** mêmes si ces transversalités ont tendance à s'estomper dans le paysage.

Un territoire fortement orienté et structuré par la vallée. Des relations Est/Ouest qui ont tendance à disparaître.

□ Les perceptions visuelles



Les espaces ouverts de la plaine, le relief en cuvette donnent à voir l'ensemble de la commune. Elle a une **sensibilité visuelle très forte** depuis le RD 1090 mais aussi depuis l'A 41, la voie de chemin de fer et la rive gauche que ce soit en plaine (depuis Pontcharra ou depuis les coteaux).

Carte des sensibilités paysagères, SCOT RUG



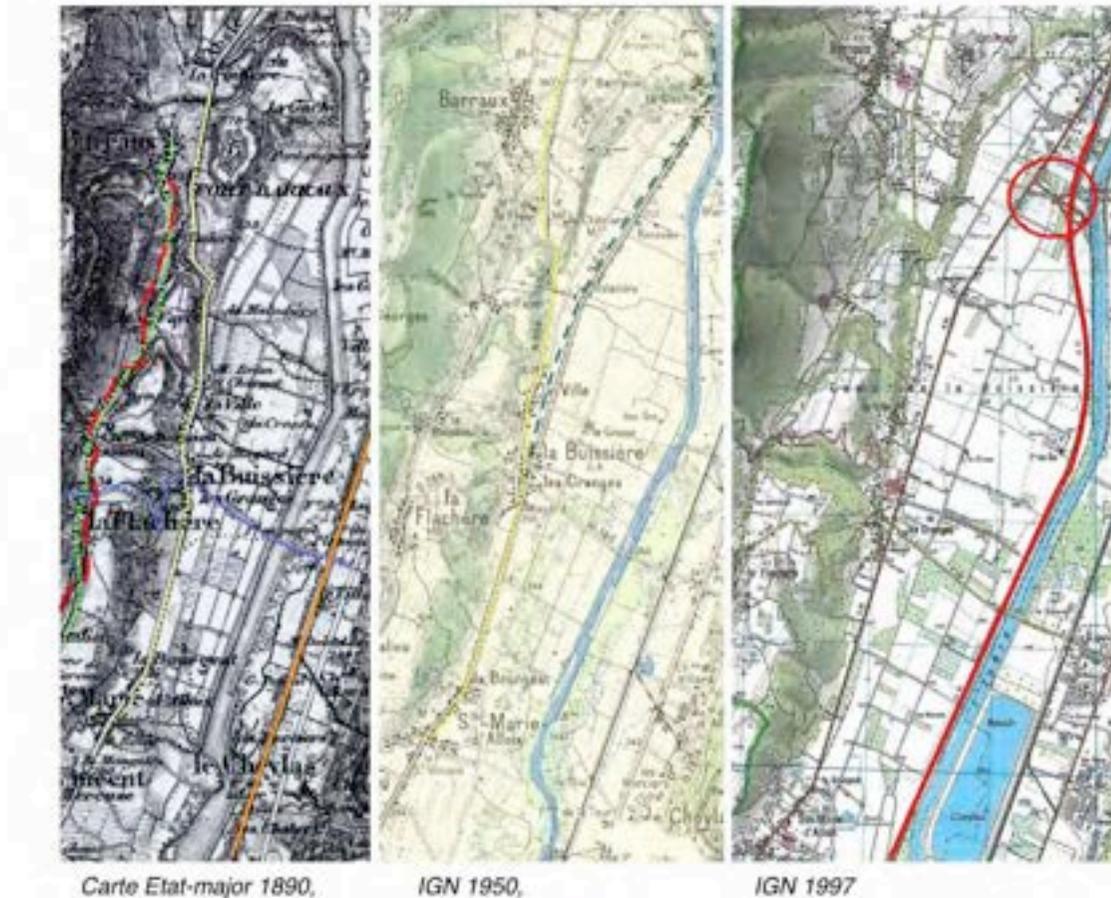
Les coteaux de la Buisnière ainsi que les prairies qui les ourlent sur le piémont et en plateau mais aussi le village en piémont sont très **visibles** dans les grands paysages.

Inversement ces espaces très ouverts offrent depuis la Buisnière (espaces agricoles de balcons et espaces villageois) de larges **perspectives** sur Belledonne et ses sommets. Qualité reconnue et prisée de la commune.

Une commune très sensible visuellement. Une entrée Nord fragilisée malgré son importance géographique.

5.1.2 – Les tendances d'évolution

□ Les infrastructures



Implantée dans une vallée en U, la commune est marquée par le passage des **infrastructures qui suivent la géographie de la vallée.**

En 1890 la **ligne de tramway et la D9** sont visibles sur le plateau. L'ancienne route nationale en **piémont traverse le cœur du village** puis monte sur Barraux. L'actuelle **RD 1090** apparaît sous la forme d'une **voie secondaire**. L'Isère est déjà **endiguée**.

La rectitude des chemins dans la vallée évoque un système de **drainage** de cette dernière. La **voie de chemin de fer** existe déjà en rive gauche avec une gare commune La Buissière/Le Cheylas. Transversalement, le passage sur l'Isère et la voie de chemin de fer s'effectue déjà par la D 166. Les chemins de la plaine se **connectent sur la digue de l'Isère**.

En 1960, la ligne de tramway a disparu. L'actuelle **RD 1090** a fait son apparition sous le nom de NP 90. Rectiligne elle emprunte une ancienne voie secondaire et **borde le village**

Sur la carte de 1990, l'**A 41** s'implante sur la commune. Elle **longe l'Isère** séparant cette dernière du territoire communal. Elle semble également avoir **interrompu les chemins de plaine** qui se rejoignaient sur la digue. Une **sortie d'A 41** s'implante en limite nord de la commune.



La RD 1090 constitue le **principal axe de découverte de la commune, en articulation entre le village et la plaine agricole**

L'entrée Sud du village est remarquable, structurée par le château Camand et son parc.

Les bâtiments du village situés en recul à l'Ouest offrent des vues dégagées et se distinguent d'un milieu agricole à l'Est

Une séquence naturelle et ouverte sépare les 2 hameaux des Granges et de la Ville.

Le secteur Nord est amené à se transformer avec le projet de zone d'activités intercommunale.

Mais les abords de la RD 1090 sont dangereux et apportent des nuisances :

- insécurité pour les modes doux,
- vocabulaire routier et commercial,
- limite difficilement franchissable

Quelle qualité pour la RD 1090, limite historique du village mais stratégique d'un point de vue économique?

Quelle place pour des traversées et usages modes doux ?



La RD 166 marque l'**unique axe de liaison Est/Ouest**, c'est un axe important dans l'histoire de la commune car il mène à la gare ferroviaire partagée entre le Cheylas et la Buisserie. Elle constitue une entrée préservée, mais susceptible d'évoluer en limite de commune. L'axe reste néanmoins dangereux et **impraticable en modes doux**.



L'A 41 est un axe privilégié de découverte de la Buisserie, mais sépare également le territoire de la commune en 2 parties. L'Isère est ainsi devenue **inaccessible en modes doux** ; la circulation dans la plaine, fortement perturbée.

Un échangeur sur la commune a transformé le Nord de la commune en générant un secteur commercial de faible valeur urbaine, une pollution visuelle liées aux pré-enseignes.



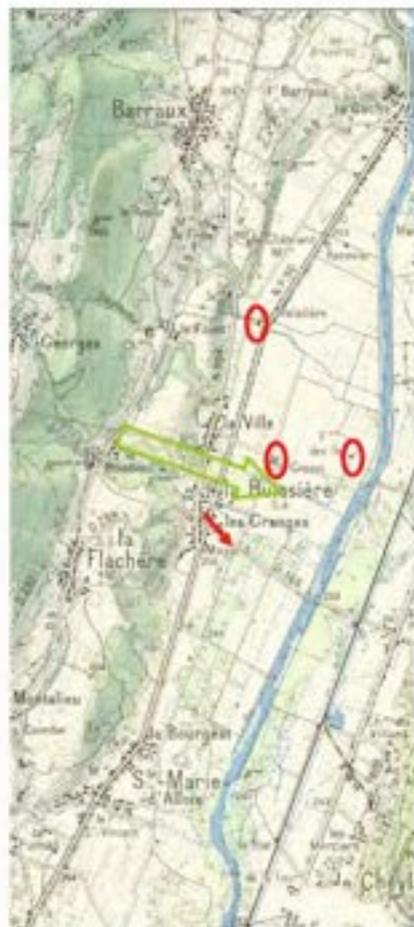
Quelle place pour les modes doux sur les axes de déplacement ? Quelles traversées pour rendre plus accessible les espaces agricoles et naturels ?

Quelle qualité à venir pour les entrées du village ?

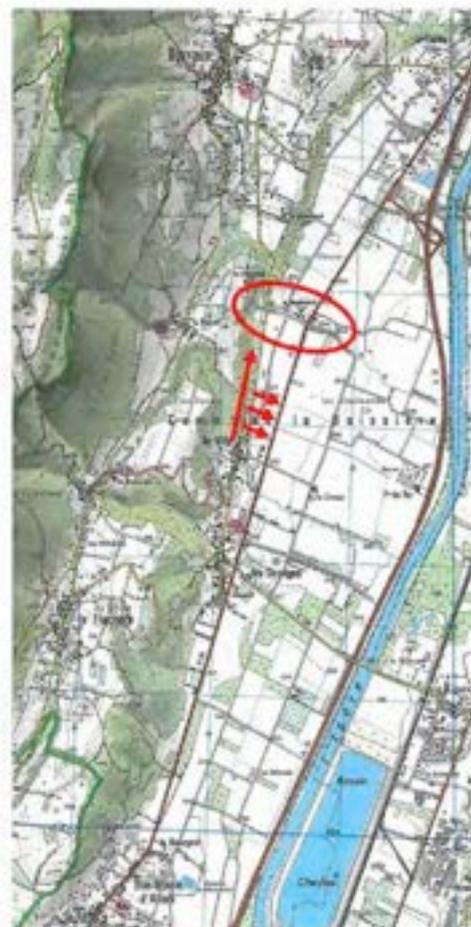
□ Les espaces bâtis



Carte Etat-major 1890,



IGN 1950,



IGN 1997

Le village s'est constitué sur les **cônes de déjection des ruisseaux** des Granges et de la Ville. **Adossé aux coteaux pentus et faisant face à la vallée inondable** il s'étend sur le piémont de manière linéaire.

De rares **bâtiments** s'implantent dans la vallée : la Crosse, la Ferme des îles, la **Maladière**. Autour de cette dernière, s'est développé un hameau.

En 1890, on voit sur le balcon le château de Boissieu qui disparaît au profit d'un hameau en 1950.



Croisée des routes,

en recul,

coupure naturelle



Implantation vis-à-vis de la RD 1090



Impact visuel face à la RD 1090

Aux 2 cônes de déjection correspondent 2 hameaux visibles en 1890 :

- **Les Granges** s'implante à la **croisée des axes** RN/ D166 et est plus maillé.
- **La Ville est un village-rue** en léger balcon et en retrait de la RD 1090.

En 1997 :

- les 2 hameaux se sont étendus jusqu'à **quasiment se rejoindre**, il reste encore une mince zone naturelle les séparant
- le hameau de la Ville initialement en recul de la RD 1090 s'est étendu au nord en piémont presque **jusqu'à la Maladière** et plus récemment du **côté de la RD 1090**.

L'urbanisation de cette dernière phase, sous forme pavillonnaire plus ou moins dense présente un **impact visuel** depuis la RD 1090 et tend à rompre les continuités naturelles entre coteau et plaine.

Comment développer l'urbanisation sur La Buisseire dont la forme traditionnelle est linéaire ?

Quelle articulation trouver entre village et RD 1090 dont les nuisances sont fortes ?

Quelle intégration de ces nouvelles constructions dans un espace très ouvert et sensible visuellement ?

□ Les espaces naturels et agricoles





Les espaces agricoles et naturels ont évolué depuis 1890 :
Dans la plaine, on distingue de nombreuses parcelles boisées au Nord et au Sud de la commune. Les chemins semblent bordés systématiquement d'arbres et l'ancien cours de l'Isère est encore visible. En 1960 les boisements commencent à disparaître au Nord mais un **réseau dense de haies émaille la plaine**. La carte actuelle montre une **simplification du paysage** agricole certainement au travers d'un remembrement. Sauf exception, bois et haies ont disparu au Nord de la commune. **Quelques spécimen émaillent encore la plaine.**

Céréales; vergers et cultures maraichères rythment néanmoins la plaine. Au Sud quelques parcelles boisées soulignent encore l'ancien tracé de l'Isère. En revanche des **peupleraies apparaissent**. Les **ruisseaux** se font de plus en plus **discrets** dans le paysage. **Les espaces de la plaine se spécialisent au profit d'une économie agricole et au détriment d'une éventuelle activités de loisirs.** Les bâtiments agricoles comme les anciens séchoirs à tabac et la ferme de la Crosse demeurent remarquables dans le paysage.



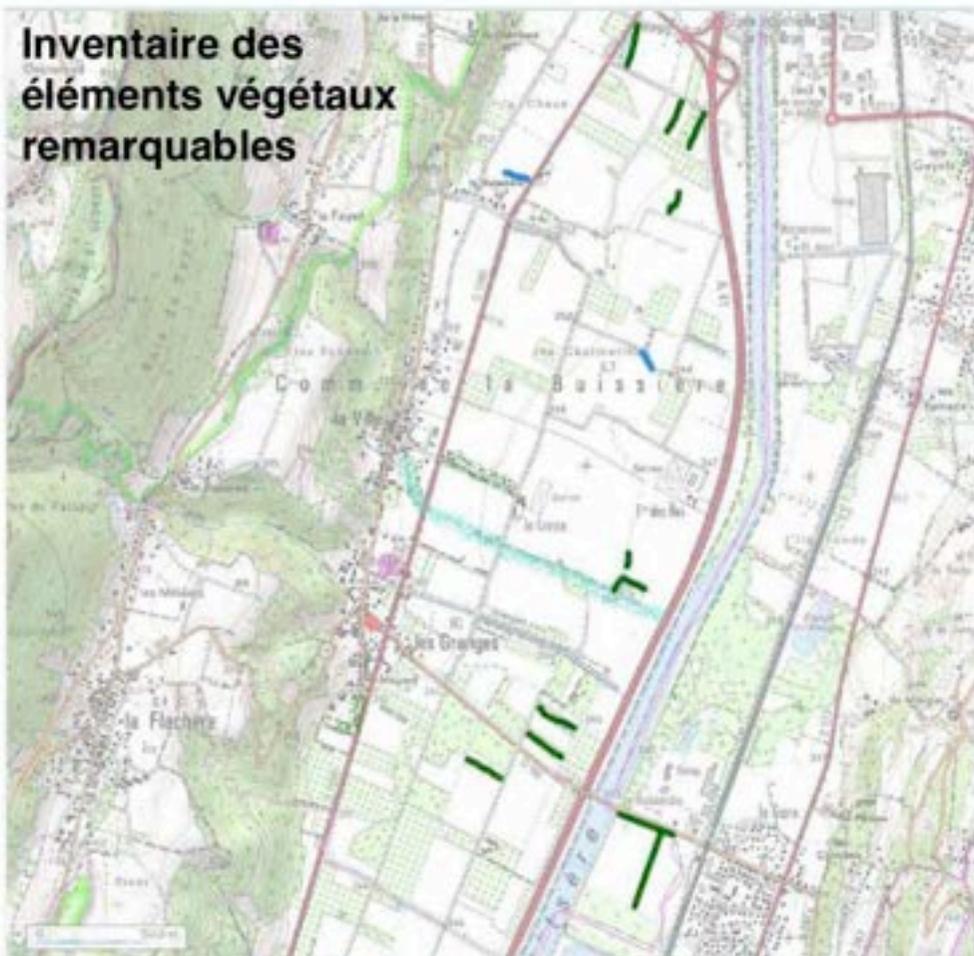
Sur le premier **coteau la forêt gagne** progressivement au niveau du vallon de Granges. Les vues entre le balcon et la plaine disparaissent. Le hameau de **Boissieu** se referme progressivement. L'occupation du sol a changé également : les cartes postales anciennes témoignent d'une activité viticole aujourd'hui disparue au profit de prairies ou de forêts. Sur le second coteau, la forêt gagne également et « descend » progressivement sur la D9.



Vers la spécialisation des espaces de la plaine : quels éléments à préserver et à valoriser ? Comment lutter contre la fermeture des espaces du Boissieu ?

PLU La Buisserie - Diagnostic paysager - 15 mai - verdance

Inventaire des éléments végétaux remarquables



Ripisylve à préserver



Arbres isolés ou allées à préserver



Mûriers à préserver



Haies variées à préserver

Par ailleurs noyeraies et vergers d'essences variées ponctuent la plaine et marquent le paysage, (tâches plaines verts pâles). De manière à ne pas entraver l'agriculture, ils n'ont pas été identifiés comme éléments à préserver.

5.1.3 – Les documents cadres

□ Le SCOT de la Région Urbaine Grenobloise



Le SCOT RUG approuvé début 2012 montre :

- l'importance du secteur comme entrée dans la vallée du Grésivaudan d'autant plus marqué par l'échangeur autoroutier.
- la nécessité de valoriser le ruisseau des Granges dans sa traversée en milieu villageois.

	Sites paysagers emblématiques
	Unités paysagères singulières
	Sites d'intérêt paysagers locaux
Valorisation des espaces urbains	
	Coupsure paysagère prioritaire
	Coupsure paysagère secondaire
	Forêt d'accès aux massifs d'engou prioritaire, à valoriser
	Contributs des cours d'eau à valoriser
	Traversées des cours d'eau en ville à traiter
Perceptions	
	Perceptions depuis les cotéaux, les massifs, les routes (l'ouverture donne le sens de la vue)
	Perceptions depuis les tables d'orientation
	Perceptions depuis les ponts, passerelles, tunnels
	Bandes de dégagement visuel sur le grand paysage le long des axes de transit
	Echangeurs
	Zone de contact entre la route et une zone d'activité à améliorer
	Façade urbaine à valoriser depuis la route
	Zone de contact entre la route et un espace naturel à valoriser
Éléments repères patrimoniaux	
	Forts, châteaux, tours
	Élément patrimonial divers
	ZPPAUP
Éléments paysagers touristiques et de loisirs	
	Musées, sites de loisirs, curiosités
	Cascades
	Grottes
	Sites de loisirs de l'agglomération Grenobloise
	Stations de ski

□ Les 7 familles de paysages de la DIREN, la charte paysagère, urbanistique et architecturale du Grésivaudan

Ni ville, ni campagne : les paysages émergents du Grésivaudan

Les paysages émergents sont des **paysages naturels ou ruraux qui ont évolué à partir de la seconde moitié du XX^e siècle, vers des formes d'urbanisation diffuse à vocation résidentielle**. Ils ont **perdu leur caractère rural** sans être pourtant assimilables aux types de **paysages urbains ou périurbains**. Ils sont marqués par des constructions, des aménagements et des **comportements liés à l'urbanité**, tout en présentant une **faible densité** globale d'urbanisation.

La principale question posée par ces paysages est leur non-acceptabilité au regard des critères de développement durable (**consommation foncière, énergie, déplacements automobiles...**) malgré l'image verte qui leur est associée. Les pistes pour leur développement sont :

• Limiter l'étalement urbain

• Mettre en valeur les éléments forts des anciennes structures paysagères et naturelles (murs, haies, rus, ensemble bâtis...)

• Développer les espaces publics non marchands (places squares...)

• Favoriser les itinéraires modes doux

Extraits 7 familles du paysages , DIREN

• Gérer l'équilibre bâti/non bâti

• Gérer les **limites et transitions entre espaces bâtis et espaces non bâtis**

• Créer des **liens** et mettre en réseau les différentes **unités paysagères** (sens physique du terme : ménager des continuités entre la rive gauche et la rive droite, des continuités entre espaces bâtis et agricoles, des corridors écologiques de massifs à Isère)

• Maintenir et **valoriser les paysages agricoles et naturels**, notamment les espaces de cours d'eau.

• **Requalifier les espaces ordinaires du quotidien** (centre-bourgs, lotissements, zones d'activités, espaces commerciaux, infra de déplacement)

Charte paysagère du pays du Grésivaudan

5.1.4 – Evolutions et enjeux : pistes de travail

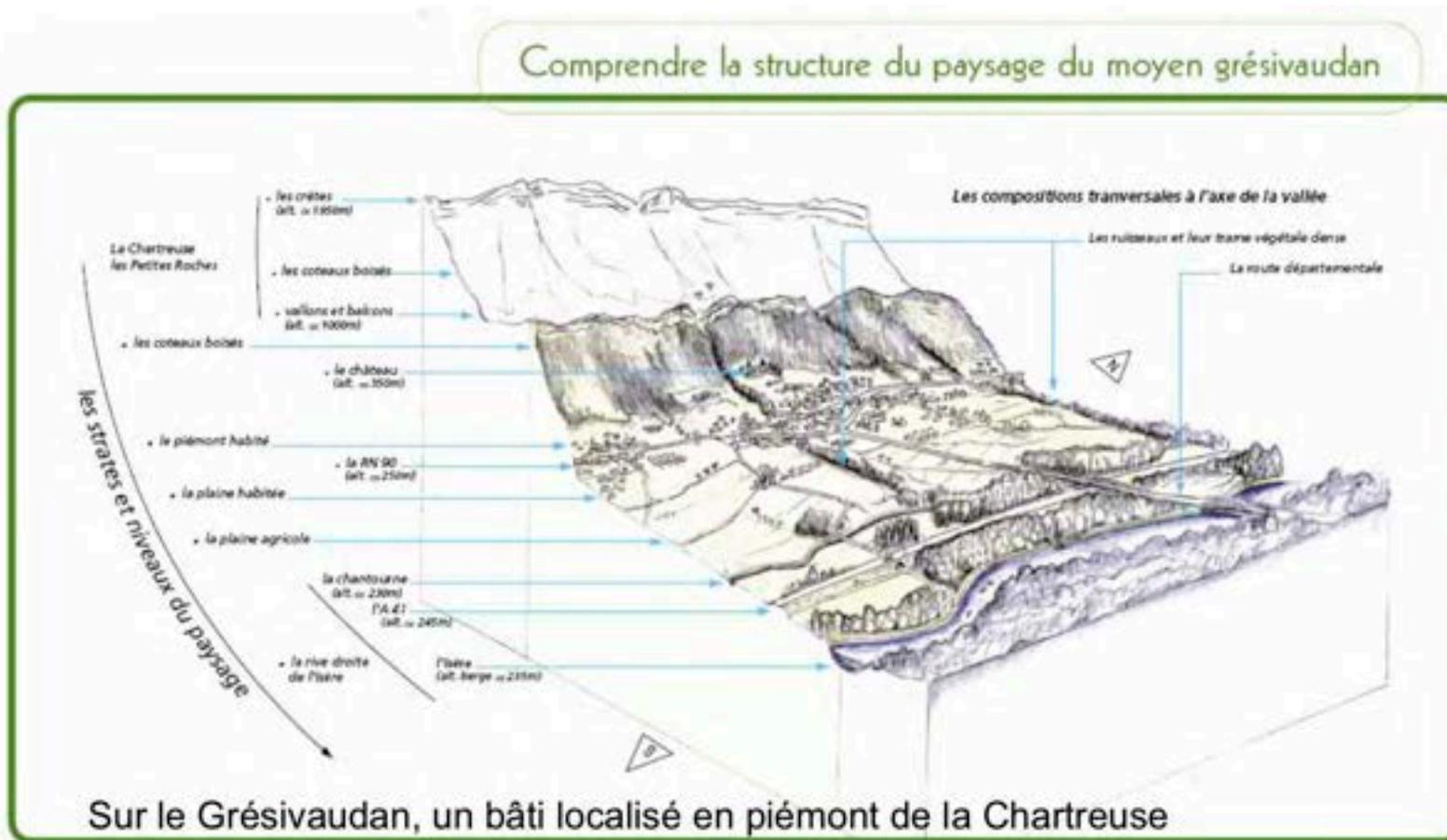
- Requalifier l'entrée dans le Grésivaudan par la bretelle autoroutière : maîtrise des préenseignes ; intégration et qualité paysagères des zones d'activités, travail d'articulation spécifique entre la zone d'activités existantes, la zone à venir et la RD 1090.
- Garder une articulation, un espace-tampon entre la Ville, les Granges et la RD 1090
- Valoriser la coupure entre les 2 hameaux et la continuité verte entre balcon et plaine.

- Retrouver des itinéraires modes doux entre les différents secteurs de la commune (accès cheylas et gare ; lien zones d'activités et commerciales et village, lien village/plaine agricole/Isère)
- Préserver les derniers éléments paysagers de la plaine : arbres isolés, haies, bâtiments agricoles identitaires.
- Valoriser les 3 cours d'eau, liens naturels entre le coteau/le village/la plaine et qui permettent de qualifier les espaces traversés.

- Garder à distance les boisements des prairies de piémont et de balcons. Préserver l'agriculture de balcon et les vues depuis le Boissieu

5.2 Le patrimoine bâti

5.2.1 L'évolution du bâti



□ Les tendances d'évolution : phase 1 au Moyen-Age



1225



1339

L'histoire de l'urbanisation de la commune se décompose en 4 grandes phases. Elle est indissociable du château Delphinal

XIII^e siècle : Une situation géographique stratégique

La Buisserie s'implante sur la frontière delphino-savoyarde, mais aussi et contrairement à la Combe de Savoie sur une porte naturelle entre un coteau pentu et une vallée inondée, tous 2 difficilement franchissable.

Autour du château-fort existant depuis le XI^e, une ville neuve (La Ville) se développe. Elle est fortifiée pour renforcer sa défense. La ville compte jusqu'à 80 feux, soit, 400 habitants.

La paroisse des Granges existe sans doute dès le IX^e s, elle s'organise autour de l'ancienne église, située au pied du coteau montant à la Flachère.

Le hameau de la Maladière (hameau de Cognin) aurait existé avant IX^e s. 1230 : édification d'une léproserie (ou maladrerie) à cet endroit à l'écart des habitations.

Une maison-forte est attestée au village du Boissieu dès le XI^e ou XII^e S

XIV^e siècle : Un espace trop restreint :

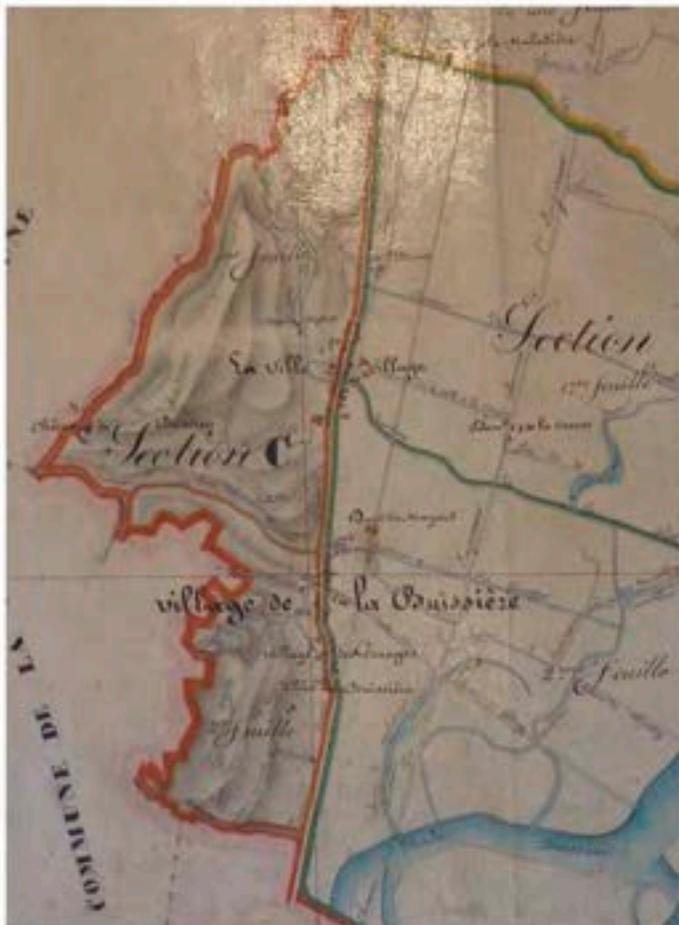
Dès le XIII^eème siècle, des bâtiments s'implantent à l'extérieur du rempart, nécessitant une défense propre, elles adoptent ce style fortifié et défensif des "maisons-fortes". Puis trop à l'étroit dans la ville fortifiée, les bâtiments s'implantent hors les murs.

Un second mur (mur du vingtain) est implanté pour sécuriser ce nouveau pan de ville.

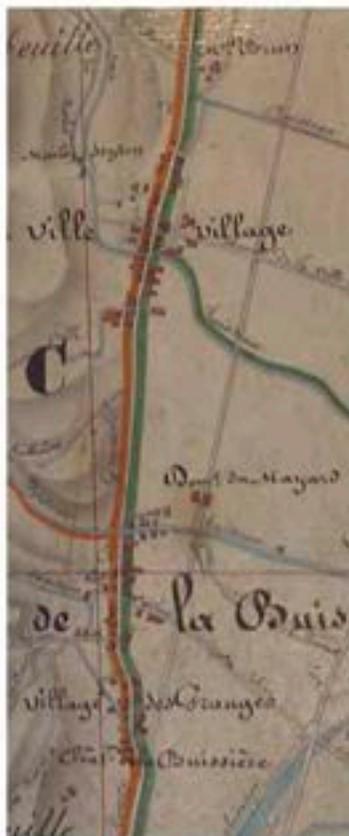
Au XIV^eème et XV^eème siècle : ces murailles furent restaurées et renforcées

Le château est détruit à l'occasion des guerres de religion

□ Les tendances d'évolution : phase 2 à l'époque révolutionnaire et empire



1830 : 2 hameaux ou 2 villages ?



Le cadastre Napoléonien datant de 1830 présente un village composé de 2 hameaux principaux, installés sur les cônes de déjection des ruisseaux.

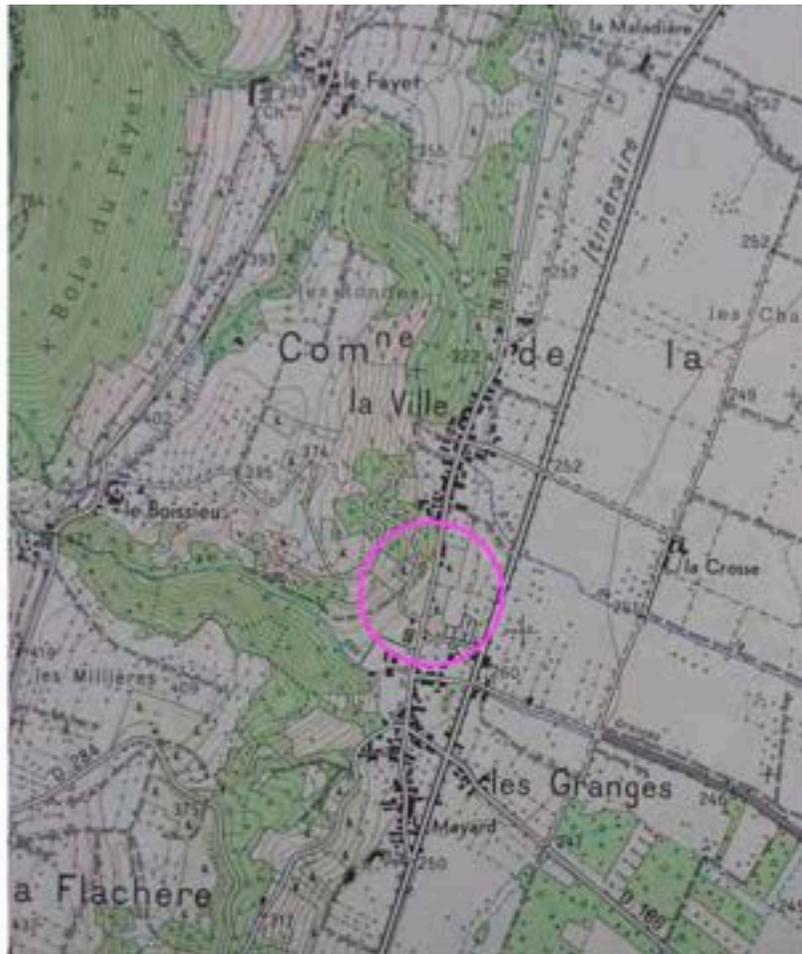
Les archives municipales de cette époque témoignent des querelles entre les habitants du village de La Ville et du village des Granges situés à ¼ d' et de l'absence de solidarité entre les 2 parties.

Les archives font apparaître des différences sociales entre les 2 communautés : les habitants de la Ville sont considérés comme les Bourgeois et ceux des Granges comme les paysans.

Reconduction d'images : les Granges



□ Les tendances d'évolution : phase 3 au début du XXème siècle



1900 : Un village composé de hameaux et une volonté d'articulation

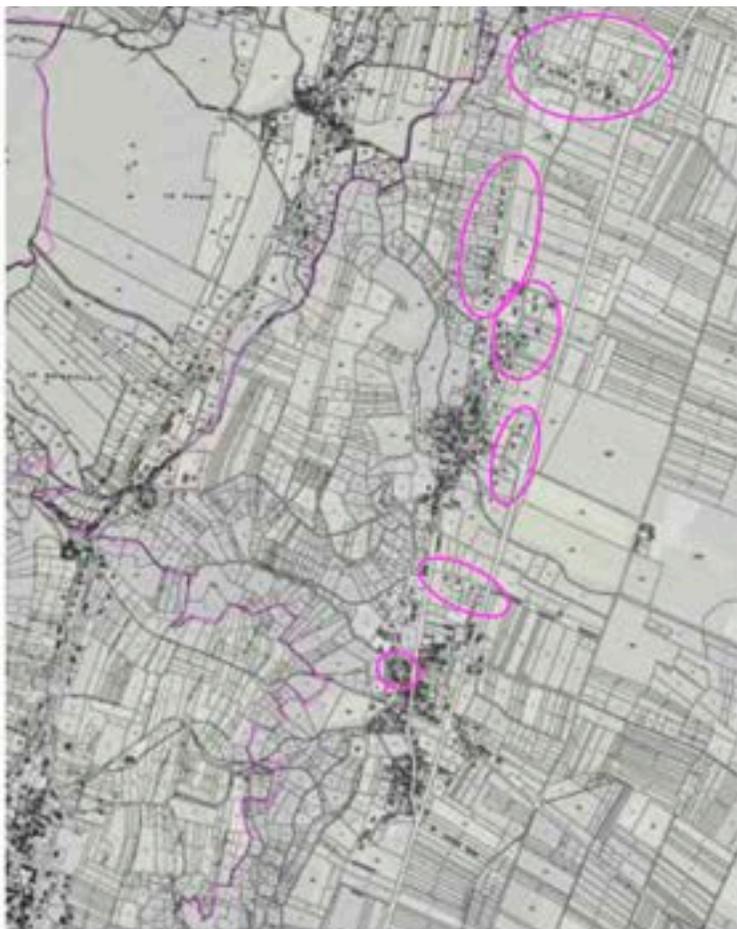
Dans les archives municipales, on comprend à partir de 1850 la nécessité d'édifier de nouveaux équipements et la volonté des élus locaux de les édifier à équidistance entre les principaux hameaux, par soucis d'équité et par soucis pratique.

Ainsi en 1846, puis 1860 et enfin en 1897 sont édifiées entre les 2 hameaux respectivement : le cimetière, l'église et l'école-mairie
En 1980, la salle des fêtes est également implantée sur ce secteur.

L'articulation entre les hameaux :



□ Les tendances d'évolution : phase 4 la deuxième moitié du XXème siècle



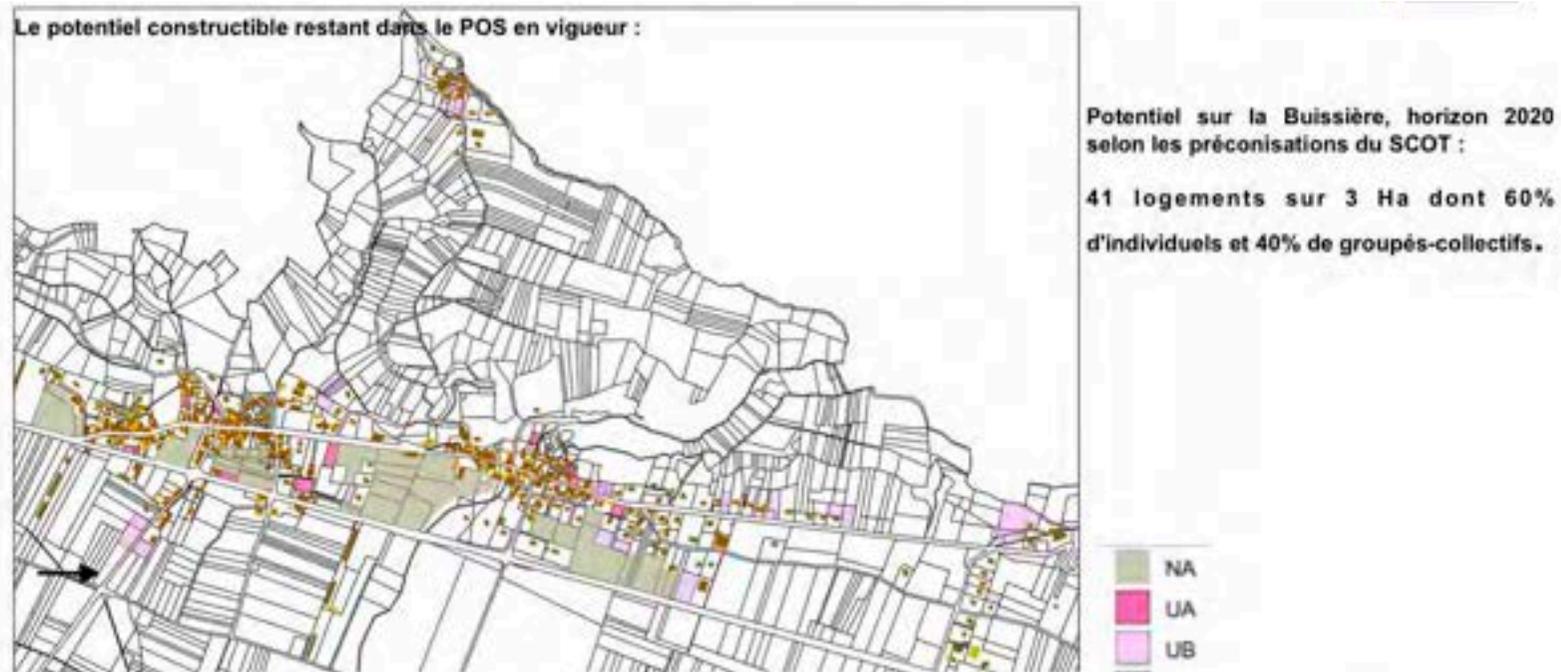
En 2000 : Un village linéaire, qui s'étend du nord au sud.

A partir de 1950, l'urbanisation, en revanche, semble répondre aux opportunités foncière sous la forme de quartiers ou bâtiments isolés s'égrainant le long des voies d'accès :

- la Ville, initialement en recul, s'est étendu au nord en piémont presque jusqu'à la Maladière et vers la RD 1090.
- un « quartier linéaire » et isolé se développe au niveau de la Maladière
- quelques bâtiments des « Granges » s'implantent jusqu'à la RD
- quelques habitations isolées viennent compléter le secteur de la mairie-église



□ Les tendances d'évolution : depuis 2010



Quel est le modèle d'urbanisation à implanter après 2010 : Quels sont les choix possibles ? Quelle tendance d'urbanisation faut-il privilégier ?

- Retrouver la distinction des 2 hameaux en préservant une coupure à l'urbanisation entre les 2 ?
- Favoriser la stratégie d'urbanisation de 1900 en **renforçant le centre du village** ? Si oui en l'urbanisant de quelle manière : du service et des équipements ou de l'habitat ?
- Continuer à urbaniser au gré des opportunités foncières ?

5.2.2 Les caractéristiques des zones bâties

Extrait PAC Conseil Général : La mise en valeur du patrimoine bâti et l'insertion harmonieuse des constructions contemporaines dans le paysage

- Le plan local d'urbanisme doit permettre d'analyser de manière globale mais pertinente les caractéristiques paysagères et patrimoniales de la commune :
 - - le **petit patrimoine** et les éléments remarquables (bâti et végétaux),
 - - les **types de bâti par époque et par fonction** (rural, urbain, artisanal, industriel, religieux),
 - - les modes de groupements d'habitat **par rapport à la rue et à l'espace public**, et le rôle des espaces de transition,
 - - les structures du paysage et les **unités paysagères** et bâties,
 - - les **cheminements anciens**,
 - - la **taille et l'organisation des parcelles**,
 - - les haies et clôtures, etc.

- Loin d'une volonté de muséification de l'existant, l'approche patrimoniale permet de définir un zonage et de rédiger des articles de règlement répondant à plusieurs objectifs :
 - la restauration et la **mise en valeur** respectueuses du **bâti traditionnel** pour préserver ses caractéristiques patrimoniales essentielles, tout en lui permettant de s'adapter à de nouveaux usages ;
 - la **lutte contre la standardisation des formes urbaines**, notamment **en s'inspirant des caractéristiques du bâti traditionnel** : type de groupements bâtis (dense ou disséminé), **articulation** des espaces publics et privés, implantations, volumes, accroche au terrain...
 - une architecture contemporaine respectueuse du bâti environnant, mais **sans pastiche ni référence anachronique** au passé
 - l'intégration paysagère des **bâtiments agricoles** ;

□ Les formes urbaines : les Granges et la Ville



Singularité du hameau de « Les Granges »

- Il se développe en direction des axes RD 1090/ RD166
- Il est relativement bien maillé
- Sur le cadastre de 1830, plusieurs ruptures sont visibles dans le tissu bâti : Il peut correspondre, à l'origine, à une somme de regroupements de fermes.



Singularité du hameau de La Ville :
un village-rue en léger balcon et en retrait de la RD 1090 résultant des anciennes fortifications.

Il est à ce titre peu maillé et densément construit.
On peut voir sur le cadastre 1830 la présence de moulins situés à l'extérieur des anciennes fortifications. Certains ont été réhabilités et restent bien visibles dans le paysage urbain.

Actuellement, les 2 hameaux se sont étendus jusqu'à quasiment se rejoindre, il reste encore une mince zone naturelle les séparant.

L'urbanisation lors de ces dernière 50 années, sous forme pavillonnaire plus ou moins dense présente un impact visuel depuis la RD 1090 et tend à rompre les continuités naturelles entre coteau et plaine.



Organisation du bâti :

Les rues principales d'aspect minéral, sont dessinées par un **front urbain interrompu par des jardins**

Le bâti est aligné sur un **côté au moins** de la parcelle et sur une rue. Depuis la rue, bâti en alignement sur la rue alternent avec des murs en limite de propriété et créent un front continu. L'aspect est dense.

Les rues sont étroites (4 à 6 m de large), parfois sans trottoirs.

Il existe une **façade arrière à la rue**, occupée par différents petits bâtiments ruraux (les granges) et jardins.



Hauteur :

En **règle général**, elle est de R + 1 + C, mais cette hauteur est variable en fonction de l'origine des bâtiments : plus bas pour les bâtiments agricoles ou plus hauts pour les anciennes maisons-fortes.

Aspect extérieur :

Les toitures sont **variables** : 2 pans avec un **dépassé de toitures** important, ou un vide d'air pour les bâtiments ruraux, 4 pans + tourelles... pour les maisons fortes, 4 ou 2 pans + croupes pour les habitations.

Façades :

Les ouvertures sont **plus hautes que larges**,

- Lisses sur lesquels les linteaux et éventuellement pierres d'angles affleurent,
- Parfois en pierres apparentes malgré leur défaut d'interprétation
- Parfois sur-lignage en peinture des étages, encadrements et angles.



Détails : surlignage des angles et ouvertures, dépassé de toiture



Bâtiment rural, mitoyen R+ C, toitures à 2 pans



Ancienne maison forte, R+ 1 + C, 4 pans



Habitations, maisons mitoyennes, R+ 1 + C, 2 pans + ls croupes

Clôture et aménagement des abords :

On constate la prédominance des murs pleins et des grilles en fer forgé



Reconduction d'images

Un cœur de hameau stable :



□ Les formes urbaines : l'habitat groupé

L'organisation du bâti :

L'un est issu d'une maison forte, en partie détruite, l'entrée se fait sous un porche.

L'autre est une opération groupée récente :

Les 2 formes sont groupées et centrées sur un espace vert public

Les habitations sont **mitoyennes et en recul modéré** vis-à-vis de l'espace public.



Hauteur :

Elle est de R + 1 + C mais présente des hauteurs variables sur le Boissieu. Il en est de même pour l'opération récente sur des volumes plus petits.

Aspect extérieur :

Les toitures à 2 pans présentent de nombreuses ruptures sur l'opération groupée. Elle est plus simple sur le Boissieu.

Façades :

Elles sont lisses au Boissieu sur des volumes imposants. Sur l'opération récente, il existe en revanche un jeu de retraits des bâtiments basés sur des petits volumes, balcons...

Clôture et aménagement des abords :

Pour les 2 modèles, il existe une façade arrière et une façade avant très marquées. A l'intérieur du Boissieu, l'espace est très ouvert avec une absence de limites privé/public. A l'extérieur, en revanche le bâtiment offre une limite nette. L'opération récente présente également un contraste entre les principales façades : parking et accès sont au Nord, jardins sont au Sud, fermés par des murets doublés de haies végétales.



Opération groupée



Le Boissieu

□ Les formes urbaines : les zones pavillonnaires

Organisation du bâti :

Le tissu est essentiellement pavillonnaire, les bâtiments sont implantés en périphéries des hameaux, ou en bandes le long du piémont et à la Maladière.

Depuis ces secteurs peu densément bâti, que ce soit sur l'espace privé ou public, les vues sont exceptionnelles mais l'impact visuel des bâtiments est très important depuis les axes.

Le bâti est **isolé en milieu de parcelle et en recul sur la rue :**

- La largeur de voie est de 12 m
- Le recul du bâti atteint fréquemment 12 m
- Les rues, non cadrées, semblent plus larges.



Hauteur :

Elle est variable, mais le rapport des volumes est plus large que haut

Aspect extérieur :

Les volumes sont variables en fonction de l'année de construction, mais ils sont souvent travaillés avec des décrochés, des accidents de toiture.....

Clôture et aménagement des abords :

La limite est très importante visuellement : les clôtures sont systématiques mais très diverses : végétales ou composées d'un mur bahut surmonté d'un grillage, de tissu plastique...

*Impact visuel
des bâtiments
isolés*



Importance de la clôture et voies non cadrées



Recul du bâti dans la parcelle, importance des abords

□ Les formes urbaines : quel vocabulaire bâti pour quel usage et dans quel espace ?



Maisons mitoyennes, contemporaines ou anciennes, présentant des espaces de jardins et stationnement.

Comment s'inspirer des caractéristiques du bâti traditionnel....tout en s'adaptant aux modes de vie actuel ?

Les éléments fondamentaux sont : la place de la voiture/ les espaces privés extérieurs/ l'intimité de chacun sur sa parcelle ou habitat

Comment optimiser des parcelles de plus en plus petites ?

Comment favoriser l'intimité dans les jardins, terrasses ?

Comment dessiner la rue, valoriser les vues avec le bâti ?

Quelle règle pour encourager de nouvelles forme d'architecture et éviter le pastiche ?



- Une volumétrie adaptée aux fonctions du bâtiment et faisant écho aux volumes traditionnels

- Un travail d'accroche du bâtiment sur sa parcelle

5.2.3 Le patrimoine bâti

□ Clés de lecture



De nombreux détails de construction constituent des formes de témoignages, des indices sur les anciennes fonctions et époques de construction ou de réhabilitation du bâti.

Apprendre à les lire, c'est apprendre à les respecter

Bâtiments agricoles :

- Cabanes, celliers agricoles : ils sont isolés dans les champs. Ce sont des bâtiments en hauteur, d'emprise carré, en pierres et bois .
- Séchoirs à tabac : ce sont de longs bâtiments de bois isolés dans les champs de la plaine.
- De nombreuses anciennes fermes constituent la base villageoise du village :

Les fermes à cour fermée constituent des ensembles de bâtiments compris dans une enceinte fermée par des murs de pierres

Les fermes sont de longs bâtiments abritant logis et étable, et présentant un large débord de toiture.



Fonctions de services :

A gauche l'ancienne écurie du relais
A droite : une ancienne échoppe et son double linteau ?



Bâtiments publics :

à gauche : mairie 1900.

à droite : église, 1860



Détails d'encadrement estimés au XV-XVI^e S

Détails d'encadrement estimés au XVII^e S

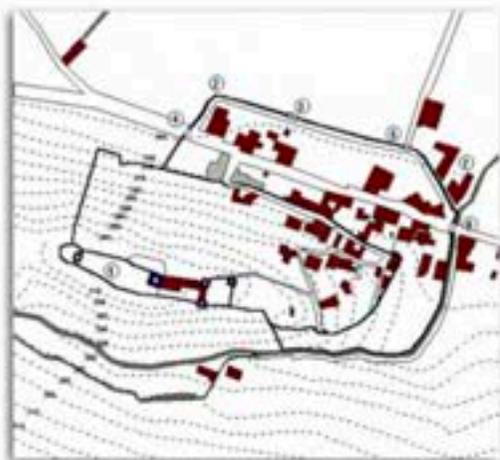
Détails d'encadrement et matériaux estimés fin XIX début XX^e



Surignage des des encadrements et angles du type XIX^e

Des détails portant sur les linteaux , les matériaux utilisés, permettent de dater un bâtiment (ou sa réhabilitation)

□ Château et maisons fortes



Vingtain, enceinte de la Ville Neuve en 1339

Enceinte de 1225

La Ville en 1339

Il n'existe que très peu de traces du château Delphinal détruit au XVI^e siècle lors des guerres de religion

L'espace à l'intérieur du vingtain étant trop petit pour l'ensemble de la population, des maisons fortifiées ont été édifiées en dehors de l'enceinte. On recense ainsi **8 maisons-fortes en 1339 dont 3 à La Ville** :

La maison forte de Bacquellier, insérée dans le bâti du hameau et en bordure du ruisseau de La ville. Elle se confondait avec une tour des remparts, la maison actuelle date du XVI^e mais elle n'est pas visible depuis l'espace public.

La maison forte de Savoye, couronnée autrefois par le rempart de la ville Ancienne.

La maison forte de Cassard présente encore des détails architecturaux datant du XV^e (fenêtre géminées)

Ces bâtiments sont insérés et intégrés dans le tissu urbain, et de fait peu visibles dans le paysage : Il est nécessaire de garder l'ensemble des signes qui permettent de lire l'histoire et le statut de ces bâtiments.





Maison du Pilat

Maison du Boissieu



En dehors de La Ville :

Aux Granges, la maison forte du Pilat. Des écrits attestent son existence dès 1263. Elle sera transformée plus tard en maison-forte. Elle présente encore une tourelle et les contreforts

Maison-fortes isolées ou en limite du village :

La maison forte Salvaing (hameau du Boissieu). La maison forte est aujourd'hui difficile à identifier depuis l'espace public. Le porche, l'ensemble de l'enceinte et l'urbanisation globale du hameau reste remarquable

Château Camant, autrefois maison forte du Verger. Des écrits attestent son existence en 1263. Ce serait une des plus anciennes maisons du village. Aujourd'hui accompagnée de murs et d'un parc remarquablement arboré, il marque l'entrée Sud du village et doit être protégé.

Maison forte de la Crosse. C'est la seule maison édifée dans la plaine après la sécurisation de la zone au XIII^e siècle. Les traces datant du moyen-âge sont peu visibles. Le domaine est aujourd'hui ceinturé par des murets. **Son impact visuel est excessivement fort depuis les axes de la plaine : il est nécessaire de préserver son caractère isolé, sa volumétrie et ses murs.**



Château Camant

□ Petit patrimoine : les murs



Les murs pleins dessinent et délimitent les rues, les grilles en fer forgé marquent les entrées des propriétés : c'est une valeur forte de l'identité communale



□ Petit patrimoine : l'eau et les lavoirs



Au Bossieu



Maire



La Ville

Les lavoirs dessinent des micro-espaces de respiration, de convivialité dans un village-rue étroit, ce patrimoine est à préserver.



Ruisseau de la Ville

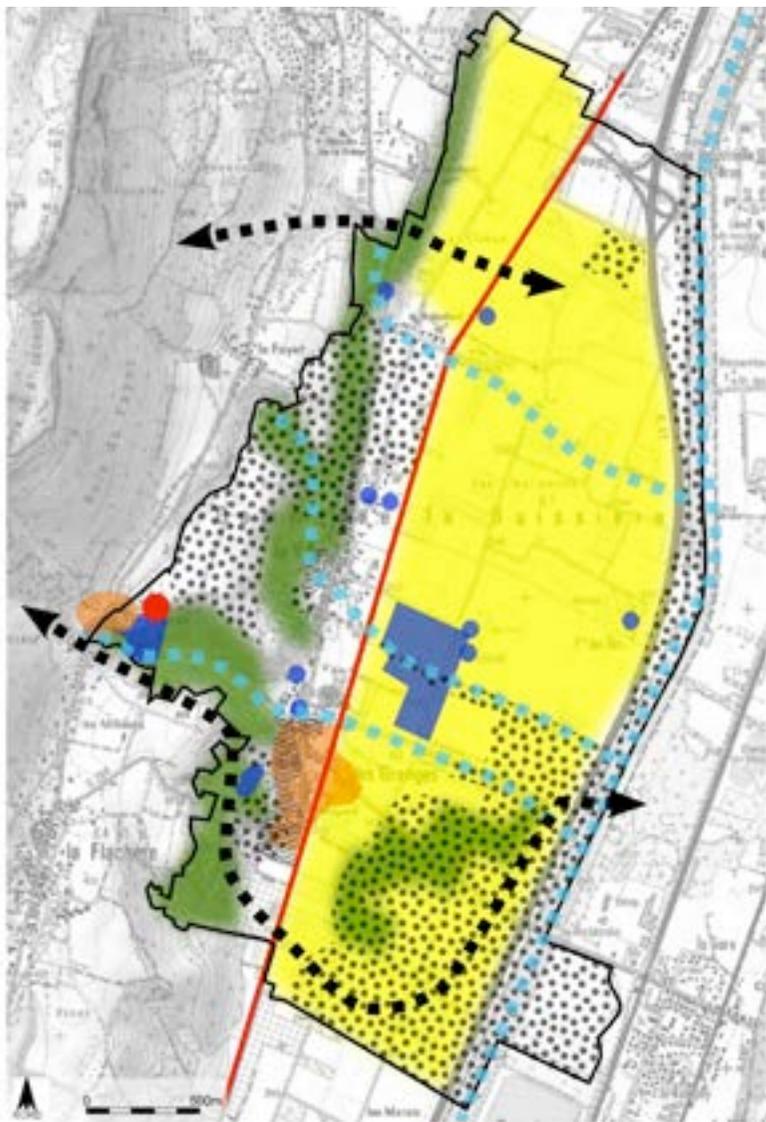
Ruisseau des Granges



Les rus le long des rues et chemins constituent un élément fort et rare dans le paysage du Grésivaudan, ce patrimoine doit être gardé visible depuis l'espace public, ce sont des espaces à valoriser dans les futurs aménagements (ru des Granges identifié et spécifié par le SCOT)

6. Synthèse cartographique des enjeux et orientations du SCOT

SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



LEGENDE

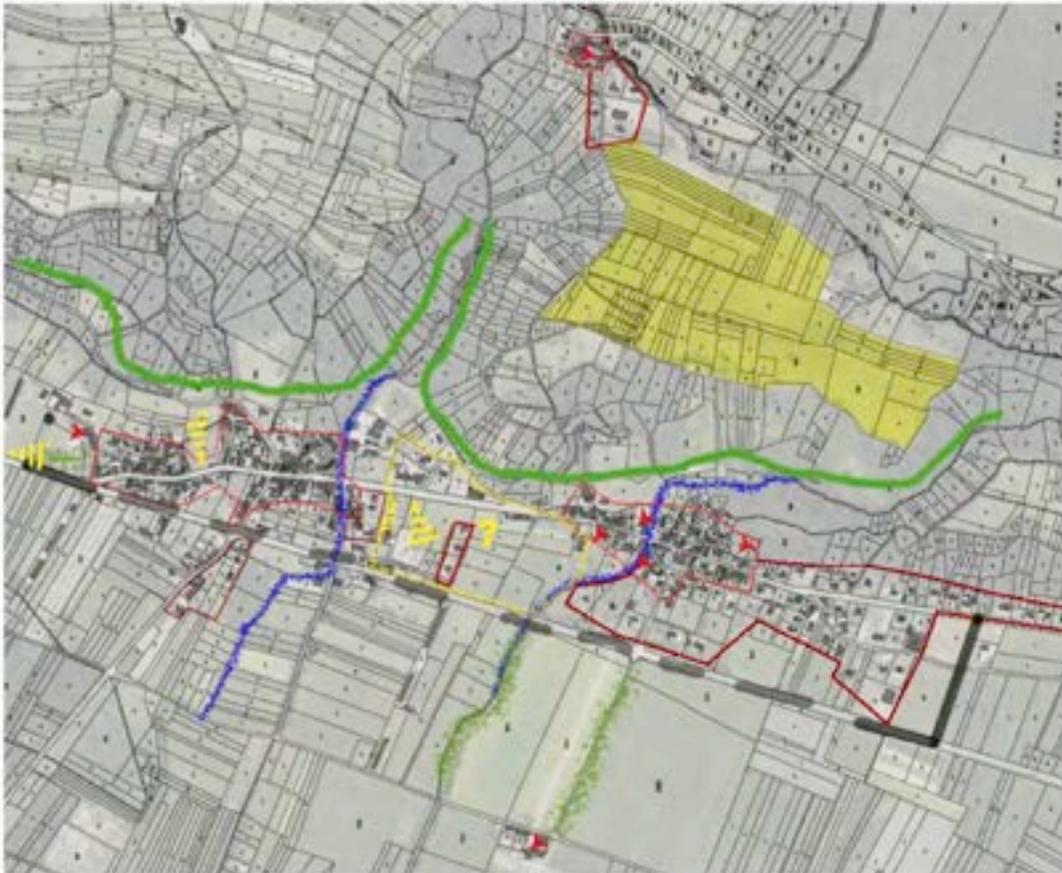
Enjeux de préservation :

- Les espaces boisés : rôle paysager, écologique, économique
- La plaine agricole, ses cultures et ses ripisylves : rôle paysager et de cadre de vie, écologique, économique
- Les secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité :
 - les zones humides
 - la réserve de chasse
 - les prairies et pelouses sèches du coteau
- Les corridors et continuum écologiques :
 - les corridors terrestres
 - les continuités hydrauliques : les ruisseaux des Granges, de la Ville et de la Maladière, l'isère

Enjeux de prévention :

- Les sources captées : garantir la qualité de la ressource en eau potable et préserver son fonctionnement en définissant un développement urbain adapté du point de vue quantitatif
- L'assainissement des Granges et du Boissieu : mettre en place les filière d'assainissement préconisées par le Schéma Directeur ou adapter leur développement à une solution d'assainissement autonome avec des dispositifs conformes
- Prendre en compte les risques et nuisances aux abords des zones urbanisées :
 - Les risques naturels qui impactent les abords des villages
 - La RD1090 : transport de matière dangereuse et bruit : limiter la construction à proximité
 - Le bâtiment d'élevage agricole à proximité du Boissieu

SYNTHESE DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX



-  Piémont
-  Ensembles bâtis homogènes
-  Enveloppe urbaine pavillonnaire
-  Espace d'articulation
-  Maison forte à préserver et à garder isolée
-  Patrimoine végétal à préserver
-  Vue intéressante à préserver
-  Cours d'eau à valoriser en milieu urbain
-  Coupure à l'urbanisation et façade à mettre en valeur
-  Espace agricole ouvert à préserver

LES ORIENTATIONS DU SCOT

Objectifs fondamentaux – ENVIRONNEMENT

- Valoriser la multifonctionnalité de la forêt.
- Préserver les enjeux de biodiversité et la structuration du territoire par la trame verte et bleue.
- Protéger durablement les ressources en eau potable.
- Prévenir la pollution des milieux.
- Renverser la tendance du “tout tuyau” dans la gestion des eaux pluviales.
- Prévenir et limiter les risques.
- Prévenir et réduire l'exposition de la population aux pollutions et nuisances.

Principales prescriptions pour les documents d'urbanisme – ENVIRONNEMENT

- Préserver l'ensemble des surface forestières et favoriser les continuités boisées : classement N dans le PLU et éviter les Espaces Boisés Classés.
- Préserver les espaces naturels du point de vue patrimonial et fonctionnel.
- Rejeter les projets pouvant impacter la TVB ou modifier ces projets pour les préserver.
- Traduire les réservoirs de biodiversité de la TVB : classement N qui rejette les projets pouvant les impacter excepté pour le bâti existant si amélioration de l'habitat et projet d'intérêt général.
- Pour les réservoirs complémentaires et les connexions naturelles : préciser l'intérêt et la nature de la zone concernée, la délimiter précisément et traduire réglementairement les enjeux de manière adaptée. Le cas échéant, les rendre inconstructibles.
- Préserver une zone tampon autour des cours d'eau.
- Protéger les zones humides en les rendant inconstructibles.
- Préserver les ressources gravitaires et les périmètres de captages de toute urbanisation.
- Justifier de la capacité d'alimentation en eau potable et de la capacité à assainir les eaux usées sur la commune.
- Favoriser la gestion des eaux pluviales à l'air libre et préférentiellement à l'échelle de la parcelle.
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques en amont des projets.

Objectifs fondamentaux – PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Préserver l'architecture traditionnelle.
- Valoriser le patrimoine bâti emblématique et son site.
- Valoriser le patrimoine historique et bâti, les éléments paysagers remarquables.
- Favoriser une meilleure intégration des entrées de villes et des activités économiques.

Principales prescriptions pour les documents d'urbanisme – PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Préserver les silhouettes des bourgs encore compactes et veiller à la qualité des entrées, des fronts bâtis et des limites naturelles ou agricoles.
- Intégrer des prescriptions de nature à assurer la protection du patrimoine dans les articles 11 du règlement de PLU.
- Maintenir une forme urbaine en rapport avec l'urbanisation traditionnelle sans faire obstacle à une architecture contemporaine.
- Identifier le patrimoine communal et mettre en oeuvre sa protection.
- Inciter à la restauration et la valorisation des éléments de patrimoine vernaculaire.
- Affirmer les entrées de ville et les limites bâties/non bâties.
- Appliquer la loi Barnier : inconstructibilité de 75m de part et d'autre des axes classés à grande circulation (RD1075).

7. Analyse de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers et justification des objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l’étalement urbain.

7.1 La consommation foncière entre 2002 et 2012

Les documents ci-contre ressortent de l’analyse des Permis de Construire délivrés sur le territoire communal entre 2001 et 2011.

Sur la période, 104 logements neufs ont été créés sur les 10 dernières années dont 77 individuels et 27 appartements. Parmi ces 104 logements neufs, on compte 60 constructions neuves et 44 réinvestissements du bâti existant.

La consommation moyenne de terrain par logement en construction neuve est de 729m².

Par rapport aux potentiels définis dans le POS :

- Sur les 75 logements neufs projetés en zones UA et UB (rapport de présentation du POS), 59 ont été créés sur 4,3 Ha de terrain, soit les 2/3 des logements sur les moitié des surfaces consommées estimées.

- Les constructions neuves en zone UA ont consommé 44% du potentiel foncier et dépassé la moitié des objectifs, soit une densité bâtie plus dense que prévue.

- Les constructions neuves en zones UB ont consommé 62,75% du potentiel foncier pour la quasi totalité du potentiel logements attendu : 42 sur 45.

- Les zones NA sont n’ont pas été consommées jusqu’à présent.

La capacité d’accueil des zones définies dans le POS a donc été sous évaluée par rapport à la réalité pour les zones UA et UB, alors que les zones NA, encore non urbanisées après presque 20 d’instruction, semblent surévaluées pour le rythme de développement de la commune.

Au final, la commune a gagné en 10 ans 120 habitants pour 104 logements créés.

La construction à usage d’activités économiques sur les 10 dernières années est limitée à la construction d’un bâtiment pour la scierie.

Entre 2012 et 2014, 3 maisons individuelles ont été bâties à La Ville et à La Gare sur des parcelles de plus de 1000m². L’analyse présentée ci-avant est donc faiblement impactée par la période 2012-2014.

Localisation des terrains supports de constructions nouvelles et de permis de construire entre 2001 et 2011



Bilan de la consommation des terrains supports de constructions nouvelles entre 2000 et 2010

	Terrain consommé (m ²)	Logements créés dans le bâti existant	Logements neufs	Terrain consommé pour logement neuf (m ²)	Terrain consommé pour activités (m ²)
TOTAL	44271	44	60	43749	522
Conso moyenne de terrain par an (m ²)	4025			3977	
Conso moyenne de terrain par logement neuf (m ²)				729	
Conso de terrain par zone du POS (m ²)		UA	UB	NA	NC
	8818	35453	0	0	0
Conso annuelle de terrain par zone du POS 2001-2011 (m ²)	802	3223	0	0	0
% des zones du POS consommées	6,38%	20,49%	0,00%	0,00%	0,00%
% de la capacité d’accueil des zones du POS évaluées en 1994	44,09%	62,75%	0,00%		
Comparatif logements neufs / capacités en logements évaluées dans le POS de 1994	17 sur 30	42 sur 45	0 sur 115		

7.2 Le potentiel foncier constructible résiduel du POS

Les documents ci-contre ressortent de l'analyse des terrains non construits en 2012 dans les zones U et NA du POS en vigueur et des règles de densité qui sont préconisées par le SCOT de la RUG et qui s'appliquent au PLU.

Le potentiel constructible restant dans les zones U est principalement concentré dans les zones UB, également réparti entre les Granges et la Ville. Le Boissieu et la Maladière conservent des potentiels résiduels.

Le constat est le suivant :

- Les surfaces constructibles résiduelles des zones UA et UB, qui sont ouvertes à l'urbanisation sans délai ni conditions, représentent un potentiel de 63 logements selon les objectifs du SCOT et en appliquant le principe de rétention foncière pour les besoins des autres activités urbaines, soit 208 habitants potentiels supplémentaires si l'on tient compte du desserrement progressif des ménages comme indiqué dans le diagnostic socio-démographique.

- Les zones NA, qui n'ont pas été urbanisées à ce jour, représentent une capacité d'accueil supplémentaire de 163 logements et 375 habitants supplémentaires.

Ces potentiels apparaissent surévalués au regard déjà des objectifs initiaux du POS en cours qui affichait un potentiel de 190 logements (75 en U et 115 en NA).

Les zones constructibles du POS apparaissent donc trop importantes par rapport au fonctionnement rural et résidentiel de la commune.

A l'échéance du PLU, soit 12 ans, les zones constructibles actuelles permettent un rythme de construction de logements neufs de l'ordre de 9 par an, hors réinvestissement du bâti existant.

Localisation du potentiel constructible restant dans le POS en vigueur en 2012 :



Le potentiel restant en habitants et logements selon les préconisations du SCOT en 2012 :

	Surface totale en m2	Potentiel 40% individuel et 60% groupé	Potentiel habitants
UA	7556	17	40
UB	32071	73	169
TOTAL	39627	91	208
Prise en compte de 50% pour les autres besoins urbains.	26154	60	137
Zones NA	102035	233	536
Prise en compte de 50% pour les autres besoins urbains	67343	154	354

Ménages de 2,3 personnes pour 1 logement (voir prévisions socio-démographiques).

7.3 Les capacités de réinvestissement du bâti existant.

Le tableau ci-contre est issu de l'analyse du patrimoine bâti de la commune au printemps 2012 par les élus pour identifier les bâtiments susceptibles d'être réhabilités / réinvestis pendant la durée d'application du futur PLU, soit une dizaine d'années.

Aucun logement vacant n'a été identifié.

L'hypothèse basse fait état du nombre de bâtiments annexes (granges) dont le POS autorise le changement de destination : **il y a au total 17 constructions dans cette situation soit un potentiel de 39 habitants nouveaux.**

L'hypothèse haute analyse ces bâtiments du point de vue de la surface de plancher disponible selon les niveaux (en l'absence de données sur le nombre de niveaux exact, la base de 1,5 est retenue pour tous les bâtiments) : en appliquant une moyenne de 100m² de superficie par logement (logement familial), on arrive à **un potentiel statistique de 37 logements, soit une capacité d'accueil de 85 habitants supplémentaires.**

Les autres logements avec possibilités de mutation dans les 10 ans à venir concernent les résidences secondaires ainsi que les logements qui pourraient changer de propriétaire. Cet inventaire est affiché dans le tableau pour information. En effet, cette catégorie de logement représente un potentiel pour le logement permanent mais qu'il est difficile d'appréhender.

Au total, le POS actuel permet d'accueillir entre 250 et 300 habitants supplémentaires (hors zones NA), à mettre en relation avec les scénarios de croissance démographique qui prévoient un apport de 100 à 170 habitants supplémentaires dans les 10 années d'application du PLU.

Le potentiel en logements et habitants offert par le bâti existant réhabilitable sur le territoire communal en 2012.

	Bâtiments annexes supports de potentiel avec changement de destination		Bâtiments annexes supports de potentiel avec optimisation des surfaces de plancher		Autres logements avec possibilité de mutation dans les 10 ans à venir
			Surface de plancher exploitable (m ²)	3707	
Potentiel logements	Hypothèse basse	17	Hypothèse haute	37	10
Potentiel habitants		39		85	

*Il est pris une surface de plancher moyenne par logement de 100m² pour définir le potentiel des bâtiments réhabilitables.
Il est pris un nombre moyen de 2,3 personnes par ménage (référence INSEE) pour définir le potentiel d'habitants nouveaux.*

7.4 Les capacités de densification du tissu bâti existant

7.4.1 Sur les secteurs mixtes à vocation résidentielle

Ci-contre la localisation des potentiels constructibles permis par le PLU :

- En bleu les parcelles non bâties de moins de 3000m² qui sont urbanisées sur au moins 3 côtés, et donc qui peuvent s'apparenter à une densification du tissu bâti existant. 13 tènements sont identifiés pour un potentiel de 18 logements neufs.
- En vert les parcelles non bâties de moins de 3000m² qui ne sont pas urbanisées sur au moins 3 côtés, donc considérées comme des extensions de l'urbanisation. 2 tènements sont identifiés pour un potentiel de 2 logements neufs.
- Aucun tènement déjà bâti de plus de 3 000 m², donc densifiable, n'a été identifié.
- En rouge les tènements non bâtis de plus de 3000m² qui devront s'urbaniser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ainsi, la densification du tissu bâti permise par le PLU en construction neuve représente un potentiel de 18 logements neufs.

A cela s'ajoute le potentiel de réinvestissement du bâti existant présenté au paragraphe 7.3 ci-avant : 17 bâtiments annexes types granges ou remises pouvant être transformés en logements sont identifiés dans les zones UA et UB.

Ainsi, la densification théorique des zones UA et UB permise par le PLU représente un potentiel de 35 logements.



7.4.2 Sur les espaces économiques dédiés

Le PLU identifie 3 secteurs dédiés spécifiquement aux activités économiques : les secteurs UE1, UE2 et UE3.

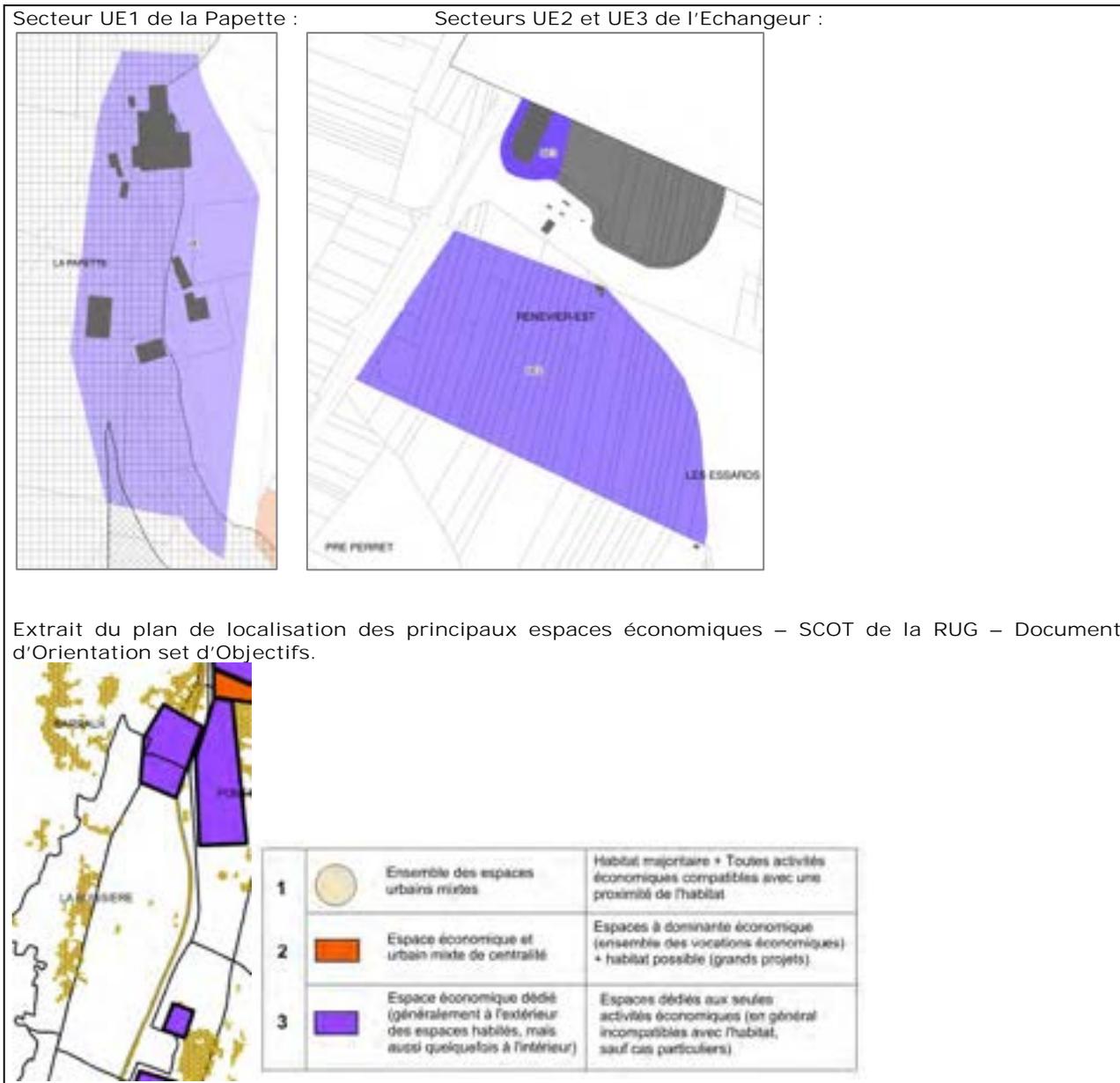
Les secteurs UE1 et UE3 correspondent à des secteurs déjà bâtis. Leurs capacités de densification sont les suivantes :

- Le secteur UE1 correspond à l'activité d'une scierie, qui occupe la quasi-intégralité du secteur et toutes les parcelles situées hors risques (en dehors du quadrillage ci-contre).
- Le secteur UE3 correspond à l'emprise du bâtiment d'activités artisanales et commerciale situé au bord de la RD1090, en continuité de la zone d'activités de La Gâche située sur la commune voisine de Barraux. Aucune possibilité de densification n'est relevée.

Ainsi, la densification du tissu bâti dédié aux activités économiques est nulle.

Le secteur UE2 correspond au projet de création d'une zone d'activités intercommunale mené par la Communauté de Communes du Grésivaudan. Le secteur est identifié dans le SCOT comme Espace économique dédié., d'enjeu stratégique.

La Communauté de Communes du Grésivaudan, à la date d'approbation du PLU, n'a pas encore réalisé la répartition de l'offre foncière économique par communes. Néanmoins, cette Zone d'Activités est un projet en cours depuis plusieurs années et en phase de réalisation.



7.5 Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

7.5.1 - Le rappel des prévisions démographiques et de création de logements annoncés dans le Diagnostic (Chapitre I, paragraphes 1.4 et 2.5) :

A l'horizon 2026, en conservant un rythme de croissance similaire à celui constaté dans les années 2000, la commune pourrait accueillir de l'ordre de 170 habitants supplémentaires, ce qui nécessiterait la création de près de 90 logements neufs.

7.5.2 – Les objectifs de diversification des formes bâties et de modération de la consommation d'espace du SCOT :

La Buisserie est identifiée comme pôle local, avec un objectif moyen de construction/an/1000 habitants = **6 logements au plus**

- Hors densification de parcelles déjà bâties < 3000 m²
- Hors réhabilitation du bâti existant.

Les prescriptions pour tendre vers une répartition plus diversifiée des formes d'habitat : pour le Grésivaudan : **40% d'habitat individuel isolé et 60% d'autres formes d'habitat.**

Les prescriptions pour limiter la consommation de foncier non bâti par nature de logement : superficie moyenne maximale = **700m²/logt pour l'habitat individuel isolé et 350m²/logt pour l'habitat groupé, intermédiaire, collectif.**

Sont également à prendre en compte les autres besoins urbains = + 50%.

A cela s'ajoute les objectifs de production de logements du PLH du Grésivaudan pour la période 2016-2018, soit 5 logements / an pour La Buisserie.

Ces éléments ont servi de base pour définir le potentiel constructible à inscrire dans le PLU et adaptés aux spécificités communales, qui prennent en compte :

- Les objectifs de mixité attendus sur les secteurs d'OAP et les dents creuses des zones UA et UB du PLU, qui sont de 50% d'habitat individuel et 50% d'autres formes d'habitat (appelés logements groupés mitoyens dans le PLU). La mixité

des formes d'habitat réelle sur le territoire communal est aujourd'hui de 100% d'habitat individuel produit en neuf ; l'avancée est donc très importante.

- Les Permis de Construire délivrés depuis l'approbation du SCOT et qui conduisent à un bonus de 10 logements neufs à inscrire dans le potentiel.

Ainsi, le potentiel foncier et de logements neufs à définir dans le PLU, selon les préconisations du SCOT, est de 65 logements et 4,95 Ha. **Voir détail des calculs Chapitre III – Paragraphe 2.4.2.**

7.5.3 - Les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Au regard des préconisations du SCOT en matière de limitation de la consommation foncière par l'urbanisation, la commune de La Buisserie se fixe l'objectif, pour la durée d'application du PLU, **de réduire de 17% la superficie moyenne de terrain consommée par logement neuf par rapport à ce qui a été fait sur la période 2000 - 2012 (729m²). Soit un objectif de consommation moyenne de 605m² par futur logement neuf construit.**

Compte-tenu :

- du phénomène de rétention foncière très présent sur le territoire communal,
- ainsi que la morphologie bâtie du village et des hameaux qui présente un développement linéaire ponctué de dents creuses de nombreuses dents creuses.

En incluant le foncier nécessaire pour les autres besoins urbains (+50%), le PLU définira des parcelles constructibles non bâties, incluant les tènements bâtis de plus de 3 000m² et générant du potentiel constructible, toutes activités urbaines confondues (habitat, services, commerces, équipements, activités économiques compatibles...), **d'un maximum de 4,99 Ha pour les 12 années à venir.**

Au-delà de ces espaces nécessaires pour le développement attendu au cours des 12 prochaines années, les autres espaces non bâtis seront reclassés en zone agricole ou naturelle selon leur vocation.

CHAPITRE III – JUSTIFICATIONS DU PROJET DE PLU

1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation
2. Les motifs de la délimitation des zones et des règles

Sont présentés dans ce chapitre la justification des choix retenus pour établir le PADD et de sa traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le règlement graphique et écrit.

Les motifs des changements réglementaires par rapport au POS sont intégrés à ces justifications et seuls les principaux changements sont évoqués : en effet, le POS est aujourd'hui obsolète par rapport à la législation et à la doctrine urbanistique en vigueur, et il n'apparaît pas pertinent de justifier la suppression de règles et dispositions qui aujourd'hui ne s'appliquent plus de par la loi.

La mesure de la compatibilité du PLU avec les principaux objectifs du SCOT de la Région Urbaine Grenobloise est intégrée au fur et à mesure de la présentation de ces éléments.

1. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. et les O.A.P.

1.1 Les choix retenus pour établir le PADD

Le PADD traduit la vision stratégique du développement communal dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement à moyen terme. Il devient le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune souhaite engager dans le respect des principes du développement durable énoncés aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD définit un projet cohérent à l'échelle du territoire communal qui prend en compte les documents et réflexions cadres à différentes échelles qui s'appliquent à la commune dont les principaux sont :

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement qui a opéré une réforme des procédures d'élaboration et d'adaptation des documents d'urbanisme pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux en matière d'aménagement et de planification.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Grenobloise, approuvé le 21 décembre 2012, qui identifie la commune de La Buisserie comme pôle local dans son armature hiérarchisée des pôles urbains et définit les orientations, objectifs et recommandations qui s'y rattachent pour répondre à ses 3 grandes orientations majeures :

- Préserver, économiser, valoriser l'espace et les ressources,
- Equilibrer, répartir et quantifier les capacités de développement sans amputer l'espace agricole et naturel,
- Organiser le territoire autour d'espaces de vie plus qualitatifs et plus denses.

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Grésivaudan, adopté le 18 février 2013, dont les principales orientations sont :

- Le développement d'une offre maîtrisée sur les territoires.
- L'amélioration des parcs existants, publics et privés.
- Apporter une réponse aux besoins spécifiques de logement et d'hébergement.

⇒ **voir paragraphe 2.5 du Chapitre I.**

Les orientations et objectifs du PADD intègrent ces thèmes légaux ainsi que les choix complémentaires des élus.

Ils ont été définis à partir de l'articulation des enjeux définis par les habitants par le biais d'un questionnaire avec ceux issus du diagnostic territorial ainsi que les ambitions nourries par les élus sur le devenir de leur commune. Cela a conduit à la définition d'un projet communal qui se fonde sur un développement social, environnemental et économique durable et adapté au caractère rural du territoire. La Buisserie, avec ses 695 habitants en 2012, se positionne comme une commune rurale où l'agriculture et le développement urbain sont les composantes principales de son identité et de son fonctionnement.

Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 7 février 2014. Depuis, 2 Lois ont été promulguées qui viennent apporter des compléments au contenu des documents d'urbanisme :

- la Loi d'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014
- la Loi d'Avenir pour l'Agriculture du 13 octobre 2014.

Ces éléments sont pris en compte dans les documents réglementaires du PLU.

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

Orientation n°1 : Un village pour tous : favoriser la mixité générationnelle et l'intégration progressive des nouveaux habitants par une croissance modérée.
Croître doucement afin de faciliter l'intégration des nouveaux habitants.
Encourager la diversité générationnelle et sociale de la population en poursuivant la diversification du parc de logements :

Les éléments du diagnostic	L'avis des habitants	Le respect des dispositions de l'article L123-1-3 du CU	Explication
<p>Un rythme de croissance démographique soutenu ces dernières années qui pourrait conduire à un gain de 170 habitants d'ici 15 ans.</p> <p>Un profil sociodémographique diversifié qui contrecarre la tendance au vieillissement et au desserrement de la population.</p> <p>Un parc de grands logements qui correspond aux produits recherchés par les familles au détriment des petits logements qui permettent la diversité et une construction neuve très orientation vers la maison individuelle.</p> <p>Un potentiel de réhabilitation dans les tissus anciens qui génère une dynamique de réinvestissement déjà engagée et pourrait contribuer à la diversité de l'habitat.</p>	<p>Les habitants plébiscitent de conserver la ruralité de la commune, de rester un village.</p> <p>Les évolutions attendues :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une convivialité entre les habitants, - un développement maîtrisé pour rester à taille humaine, pour ne pas devenir une commune dortoir, - une densification maîtrisée. <p>Le développement du bâti souhaité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en continuité du bâti existant et dans les dents creuses des villages, - maintenir la diversité des types de logements, - habitat individuel classique mais aussi groupé, en limitant les hauteurs. 	<p>Orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Orientations générales concernant l'habitat.</p>	<p>La ruralité et sa taille humaine font partie intégrante de la qualité du cadre de vie sur la commune. Elles passent par l'intégration des futurs habitants à la collectivité, qui ne peut être garantie que par un développement progressif et mesuré de la population. La commune fait donc le choix de poursuivre dans le PLU les conditions pour une croissance progressive et mesurée constatée depuis toujours, adaptée au maintien de son fonctionnement rural.</p> <p>Le PADD affiche le besoin de diversifier les types d'habitat sur la commune, autant dans un objectif de réduction d'espace que pour répondre aux attentes de la population, de La Buissière ou alentour. Il s'agit bien de renforcer la diversité résidentielle et de favoriser une mixité sociale en portant une production d'habitat groupé, adaptée à la morphologie des villages.</p> <p>Au vu du marché immobilier actuel, l'accès au logement est parfois difficile pour certains ménages modestes : la commune est consciente de ce besoin en logements de taille moins importante que la maison individuelle classique ou sous d'autres formes, auxquelles le bâti existant, par ses volumétries et son caractère groupé, se prête bien.</p>

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

Orientation n°2 : Rester groupés : stopper l'éirement du village avec des formes urbaines compactes
Contenir le développement urbain du village dans l'enveloppe bâtie existante.

Objectifs de modération de la consommation d'espace : réduire de 16% la superficie moyenne de terrain consommée par logement neuf soit une consommation moyenne de 610m2 par futur logement neuf construit.
Encourager une densité équilibrée pour le bâti futur.
S'inspirer du caractère groupé et de l'ouverture sur l'extérieur du tissu bâti traditionnel.

Les éléments du diagnostic	L'avis des habitants	Le respect des dispositions de l'article L123-1-3 du CU	Explication
<p>Un développement urbain qui s'est fait en étirement du village.</p> <p>Entre 2001 et 2011, l'analyse des Permis de Construire recense 60 logements créés en construction neuve, pour une consommation de 4,3 de terrain, soit une consommation moyenne de terrain de 729 m2 par logement en construction neuve.</p> <p>Des constructions neuves pavillonnaires en rupture avec les formes bâties traditionnelles en termes d'implantation sur la parcelle et par rapport à la rue, qui donnent une place importante au stationnement de la voiture.</p>	<p>Les habitants plébiscitent un développement urbain dans les dents creuses et en continuité des villages existants, en complétant harmonieusement l'existant.</p> <p>Pour le futur, rester une petite commune rurale avec la dominance de la nature, un développement maîtrisé pour maintenir la tranquillité.</p>	<p>Orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme.</p> <p>Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</p>	<p>Stopper l'étirement du village représente des enjeux d'usages importants comme les circulations sur la commune (piétonnes, voitures...) qui nécessitent des infrastructures adaptées, les réseaux publics (eaux usées, eau potable, électricité) qui impacteront durablement la commune. La recherche de proximité entre les secteurs résidentiels et les lieux de rencontres (équipements publics, espaces verts, de loisirs) contribue également à favoriser les échanges entre les habitants.</p> <p>Le projet de PLU est strictement encadré par les prérogatives du SCOT de la région Grenobloise en matière de préservation des espaces naturels et agricoles et de limitation de l'étalement urbain : un potentiel de 63 logements neufs à définir dans le PLU pour un total de 4,95 Ha constructibles incluant les autres besoins urbains.</p> <p>Un objectif de développement de l'habitat groupé dans le Grésivaudan de 60% de la construction neuve, ramené à 50% sur la commune pour tenir du contexte local (actuellement 85% d'habitat individuel).</p> <p>Le PADD affiche des objectifs de consommation foncière par le développement urbain définis sur la base de ces prérogatives, et qui tient compte également de la morphologie des tissus bâtis qui comprennent de nombreuses dents creuses.</p> <p>Il apparaît nécessaire de porter une attention particulière à l'insertion des constructions futures au sein du cadre bâti existant, à travers la définition de secteurs constructibles qui garantissent le profil historique des villages et participent de la qualité de l'espace public.</p>

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

Orientation n°3 : La rue pour tous : redonner sa place au piéton sur la voie publique et dans les déplacements effectués sur la commune
Développer et sécuriser les circulations douces.
Améliorer le stationnement tant pour le bâti existant que pour le bâti futur.

Les éléments du diagnostic	L'avis des habitants	Le respect des dispositions de l'article L123-1-3 du CU	Explication
<p>La topographie, l'organisation urbaine et le maillage par un réseau de voies secondaires du territoire communal sont plutôt favorables à</p>			

<p>l'utilisation des modes doux pour les déplacements intra-communaux.</p> <p>Les espaces de stationnement public sont concentrés autour des équipements mais ne permettent pas de répondre de manière efficace aux besoins des tissus bâtis denses des Granges et de La Ville et d'enrayer les phénomènes d'empiétement de la voie publique dans la rue des Granges.</p>	<p>Les habitants se promènent principalement dans la plaine agricole, sur le coteau mais également dans le village avec une boucle allant des Granges à la Maladière.</p> <p>Les éléments problématiques relevés par les habitants en termes de déplacements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - difficultés à traverser la RD1090, - la rue principale des Grange est trop étroite et dangereuse, - trop de voitures le long des rues, - les balades dans la plaine sont agréables mais il faut traverser des carrefours dangereux sur la R1090, - il y a trop de stationnement pour faire des balades dans le village. <p>L'entrée sud du village, aux Granges, nécessiterait une sécurisation pour les piétons.</p> <p>Le stationnement se fait principalement dans les garages et sur la rue.</p>	<p>Orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme.</p> <p>Orientations générales concernant les transports et les déplacements.</p>	<p>Les élus souhaitent améliorer le partage de la voirie préserver le caractère groupé des villages et stopper l'étirement résidentiel qui nécessite plus de déplacements motorisés et des besoins en stationnement à proximité des équipements publics qui pourraient être évités, limitant ainsi les nuisances liées à la présence de la voiture dans des tissus bâtis anciens qui n'y sont pas adaptés.</p> <p>L'intérêt de renforcer le maillage piéton dans le village apparaît incontournable pour favoriser le lien social et le sentiment d'appartenance au même territoire.</p>
---	---	---	--

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

Orientation n°4 : Requalifier et qualifier les espaces publics, lieux de rencontre des habitants
 Requalifier les espaces existants dans le tissu ancien.
 Composer de nouveaux espaces dans les zones futures d'urbanisation et les dents creuses significatives.
 Travailler sur un maillage piéton.
 Gérer le stationnement résidentiel.

Les éléments du diagnostic	L'avis des habitants	Le respect des dispositions de l'article L123-1-3 du CU	Explication
Aux Granges et à la Ville, un front urbain	Les habitants identifient comme espace	Orientations générales des	Les espaces publics représentent de vrais espaces

<p>continu interrompu par des micros-espaces de respiration qui accueillent les lavoirs et bassins, lieux de rencontres et de convivialité.</p> <p>La topographie, l'organisation urbaine et le maillage par un réseau de voies secondaires du territoire communal sont plutôt favorables à l'utilisation des modes doux pour les déplacements intra-communaux.</p> <p>Les espaces de stationnement public sont concentrés autour des équipements mais ne permettent pas de répondre de manière efficace aux besoins des tissus bâtis denses des Granges et de La Ville et d'enrayer les phénomènes d'empiètement de la voie publique dans la rue des Granges.</p>	<p>public principal et qualitatif la place de l'Eglise et ses abords : jardin d'enfants, terrains de sports (foot, pétanque, basket).</p> <p>Les demandes sur les espaces publics sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - améliorer le jardin d'enfants, - préserver la place de l'église, - réaménager les lavoirs, - mettre en valeur la place de la mairie et les abords de la salle de fêtes <p>Les lieux où les habitants aiment discuter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur la place de l'église autour des équipements sportifs et de loisirs, - devant la mairie, - dans la rue. <p>Mais un certain nombre précise qu'il manque un lieu de vie attractif.</p>	<p>politiques d'aménagement, d'urbanisme.</p> <p>Orientations générales concernant les transports et les déplacements, les loisirs.</p>	<p>structurants pour les villages et pour leurs habitants, qui se retrouvent en ces lieux.</p> <p>La commune fait le choix de les conforter dans leur vocation première et non dans leur usage de parking public, et de prévoir de nouveaux espaces publics dans les aménagements futurs.</p>
--	--	---	---

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

Orientation n°5 : Réaffirmer le secteur de l'Entre Deux comme le coeur du village, lieu central du développement communal à court et moyen terme
 Le logement : définir les conditions de création d'un nouveau quartier résidentiel.
 Intervenir sur les déplacements, les équipements, les espaces extérieurs, les activités.

Les éléments du diagnostic	L'avis des habitants	Le respect des dispositions de l'article L123-1-3 du CU	Explication
<p>Les équipements publics sont regroupés autour d'un pôle Mairie-Eglise bien identifiable, qui représente le centre de la commune et fait la liaison entre les villages historiques des Granges et de La Ville.</p>	<p>Le secteur de l'Entre-Deux est identifié par les habitants comme un lieu qualitatif qui permet de se rencontrer grâce aux équipements sportifs et de loisirs qui y sont installés, qu'il convient de préserver mais</p>	<p>Orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme.</p>	<p>Les élus font le choix de poursuivre l'affirmation du secteur Mairie-Eglise comme le centre du village, et de relier ainsi les deux villages historiques des Granges et de la Ville. Cette démarche nécessite une densification du bâti et une mixité des usages, le secteur accueillant aujourd'hui peu</p>

<p>A la fin du XIXème siècle, un village composé de hameaux et une volonté politique de les articuler autour d'un pôle central sur lequel seront édifiées l'église et la mairie et déplacé le cimetière. Volonté renforcée dans les années 1980 avec la création de la salle des fêtes.</p>	<p>également de mettre en valeur :</p> <p>Les caractéristiques d'une commune où il fait bon vivre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la convivialité avec une place centrale à les gens peuvent se rencontrer, - des espaces de jeu, un lieu de vie qui permet à toutes les générations de se côtoyer, - des commerces et services, des circulations piétonnes sécurisées, - des espaces verts. <p>Un développement urbain dans le centre du village mais en-dehors de la rue principale (saturée par le stationnement).</p>		<p>d'habitat et principalement des équipements publics. Il est ainsi attendu le développement d'un nouveau quartier résidentiel qui viendra densifier les lieux et le dynamiser par l'accueil d'une nouvelle population.</p> <p>La centralité du village apparaît également incontournable pour favoriser la mixité sociale des habitants en proposant des logements au plus près des services et équipements, et notamment de l'école.</p> <p>Le secteur de l'Entre-Deux avec l'église et ses terrains de sports le « parc public » de La Buisserie, dans les usages. Cette vocation de lieu extérieur ouvert à tous doit être affirmée et garantie dans le temps.</p>
---	---	--	---

Axe 2 : Conforter le cadre rural, fondateur de l'identité communale et de la qualité de son cadre de vie
 Orientation n°6 : Soutenir une agriculture dynamique qui joue un rôle premier sur le plan économique, écologique et paysager
 Maintenir l'outil agricole.
 Limiter fortement les occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
 Confirmer la vocation agricole de la plaine et préserver l'agriculture de balcon du coteau du Boissieu.
 Intégrer les enjeux environnementaux sur les terres exploitées concernées .

Les éléments du diagnostic	L'avis des habitants	Le respect des dispositions de l'article L123-1-3 du CU	Explication
<p>Une agriculture dynamique avec des exploitations en développement et des successions programmées, favorisant un maintien des exploitations dans le temps.</p> <p>Une agriculture à haute valeur ajoutée avec les cultures de noyers, fruits, maraîchage.</p> <p>Le classement des secteurs de zones humides de la plaine dans le PLU sera à adapter à leurs enjeux environnementaux.</p> <p>3 bâtiments sont soumis au RSD et donc engendrent des périmètres de réciprocité, à respecter dans le projet de développement de la commune.</p> <p>Des difficultés de circulation mentionnées pour la traversée des villages au regard du stationnement résidentiel qui se fait sur la voie.</p>	<p>Les paysages agricoles sont perçus comme très qualitatifs pour le cadre de vie et identitaires pour la commune.</p> <p>Les systèmes de production agricole locaux sont également perçus de</p>	<p>Orientations générales des politiques d'aménagement, de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.</p> <p>Orientations générales concernant le développement</p>	<p>L'occupation agricole caractérise l'identité de la commune, elle façonne le territoire et le paysage.</p> <p>La dynamique de l'activité et des exploitations actuelles représente un atout pour le territoire que la commune souhaite mettre au premier plan de l'objectif d'un développement économique rural.</p>

	<p>manière positive.</p> <p>Les habitants souhaitent que la plaine agricole soit préservée.</p> <p>Les activités agricoles ne génèrent pas de nuisances, ou très peu.</p>	économique.	<p>Le PADD met donc l'accent sur cette nécessité de conserver la dynamique agricole locale en place par la préservation des terres, des usages et des outils utilisés par les exploitations agricoles.</p>
--	---	-------------	--

Axe 2 : Conforter le cadre rural, fondateur de l'identité communale et de la qualité de son cadre de vie
 Orientation n°7 : Conforter l'organisation du tissu économique en place.
 Dans le village et les hameaux (le Boissieu, la Gare, la Maladière), favoriser la mixité des espaces et des usages.
 Sur la zone de l'échangeur, conforter la place des commerces de la RD1090 et leur usage et optimiser le foncier de la Zone d'Activités.
 Préserver l'activité de la scierie.
 Garantir la performance des activités par l'accessibilité à internet.

Les éléments du diagnostic	L'avis des habitants	Le respect des dispositions de l'article L123-1-3 du CU	Explication
<p>Une dépendance confirmée aux pôles extérieurs pour les emplois, les commerces et les services : Pontcharra localement et plus largement les agglomérations grenobloise et chambérienne, dont l'accessibilité est facilitée par l'autoroute et l'échangeur.</p> <p>Un tissu économique local diversifié réparti sur tout le territoire communal mais qui reste restreint face à la résidentialisation accrue qui augmente notamment les déplacements domicile-travail.</p> <p>Un dynamisme intercommunal générateur d'emplois et de restructuration du site de l'échangeur avec la future zone d'activités intercommunale qui devrait créer près de 300 emplois et qui représente pour la commune une opportunité de rééquilibrage de ses fonctions travail/habitat.</p>	<p>Les habitants ne perçoivent pas vraiment les activités économiques présentes sur le territoire de la commune.</p> <p>Ils plébiscitent l'installation de commerces et services de proximité dans le village qui pourraient le dynamiser et faire se rencontrer les habitants.</p>	<p>Orientations générales concernant le développement économique, l'équipement commercial, le développement des communications numériques.</p>	<p>Le maintien des emplois et des activités présents sur la commune est un enjeu important, car il s'agit, par ce biais, de limiter le déséquilibre habitat/emplois et d'éviter une évolution vers une commune-dortoir.</p> <p>La commune doit se donner les capacités de pérenniser les activités artisanales et industrielles installées sur son territoire en leur permettant des évolutions adaptées à leurs usages.</p> <p>Le PADD affiche ainsi cette volonté ainsi que celle de développer de nouveaux emplois dans le Village et les hameaux par la mixité fonctionnelle du tissu bâti.</p>

Axe 2 : Conforter le cadre rural, fondateur de l'identité communale et de la qualité de son cadre de vie
 Orientation n°8 : Préserver les caractéristiques naturelles et paysagères de La Buisnière

Garantir la fonctionnalité écologique du territoire.
 Garantir la perception de la trame végétale dans la structure paysagère du territoire communal.
 Valoriser la perception des ruisseaux des Granges et de la Ville.
 Qualifier les entrées de la commune.

Les éléments du diagnostic	L'avis des habitants	Le respect des dispositions de l'article L123-1-3 du CU	Explication
Le territoire communal affiche un cadre		Orientations générales des	

<p>environnemental riche pour la biodiversité.</p> <p>Les principaux enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les espaces boisés et la plaine agricole pour leur rôle paysager, écologique et économique. - Préserver les réservoirs de biodiversité : zones humides, réserve de chasse, prairies et pelouses sèches du coteau, corridors terrestres, continuums hydrauliques. - Préserver la trame végétale boisée de la plaine agricole : boisements, haies, bosquets... 	<p>Parmi les spécificités paysagères de La Buisserie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'articulation plaine agricole / coteaux boisés, - la forte présence de la nature et des espaces verts. <p>Dans le futur, conserver la dominance de la nature, avec une agriculture et une forêt préservées.</p>	<p>politiques de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.</p>	<p>Le cadre biologique et environnemental du territoire nécessite d'être protégé au regard de l'intérêt général qu'il représente pour la conservation de l'équilibre territorial en place et à venir. Le projet de la commune demande ainsi la prise en compte de l'ensemble de ces éléments dans une optique de porter à connaissance auprès des habitants, de protection renforcée des éléments ayant un intérêt écologique, et de garantie de la qualité du cadre de vie des habitants.</p> <p>L'accent est mis sur la nécessité de prendre en compte les composantes biologiques du territoire pour une occupation urbaine qui tire le meilleur parti des ressources locales tout en garantissant leur pérennité (les ressources agricoles et forestières...).</p> <p>Les milieux et secteurs qui présentent une vraie richesse biologique sont également identifiés dans l'intention de leur apporter une protection maximale : inconstructibilité.</p>
<p>Axe 2 : Conforter le cadre rural, fondateur de l'identité communale et de la qualité de son cadre de vie</p> <p>Orientation n°9 : Valoriser les caractéristiques d'un patrimoine bâti remarquable et identitaire</p> <p>Sensibiliser au patrimoine bâti emblématique et identitaire.</p> <p>Permettre les formes architecturales contemporaines respectueuses de l'identité architecturale locale.</p> <p>Dans les hameaux anciens, encadrer les réhabilitations, les démolitions, et la gestion des abords extérieurs, insérer harmonieusement les nouvelles constructions dans leur site, aux Granges et à La Ville, préserver la structure du front urbain existant (vides-pleins) de la rue principale.</p> <p>Dans les zones futures d'urbanisation et dans les dents creuses du tissu pavillonnaire, favoriser des formes urbaines qui créent une transition entre le tissu pavillonnaire et le tissu des hameaux anciens.</p>			
Les éléments du diagnostic	L'avis des habitants	Le respect des dispositions de l'article L123-1-3 du CU	Explication
<p>Un patrimoine bâti marqué par l'identité rurale de la commune, avec des ensembles bâtis ruraux homogènes dont il faut s'inspirer en</p>	<p>Parmi les spécificités paysagères de La Buisserie, les habitants mettent en avant le patrimoine bâti et son organisation :</p>	<p>Orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme.</p>	<p>Prenant toute la mesure des enjeux de préservation d'un patrimoine bâti encore bien conservé aujourd'hui, la commune fait le choix de définir des règles d'urbanisme</p>

<p>termes de volumétrie générale et d'implantation.</p> <p>Des maisons fortes, château et autres bâtiments à la typologie spécifique inscrits en opposition à l'architecture rurale, dont le caractère exceptionnel est à conserver.</p> <p>Un développement urbain en étirement et des formes bâties récentes en rupture avec le tissu bâti traditionnel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - les bassins, - les maisons anciennes de la Ville - le château Camant - la ferme de la Crosse - le village tout en longueur et en plusieurs parties. <p>A prendre en compte dans le développement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préserver le cachet de la Ville et de sa rue principale, - compléter harmonieusement l'existant. 		<p>communes au bâti existant et au bâti futur qui reprennent les principales caractéristiques du bâti traditionnel (implantation, volumétrie, principaux éléments architecturaux comme les toitures, l'aspect des façades, les ouvertures..), qui mettront en valeur cette richesse patrimoniale.</p> <p>En parallèle, il est fait le choix d'identifier le petit patrimoine et le patrimoine singulier et remarquable qui se distingue des ensembles bâtis homogènes et de mettre en place des mesures réglementaires favorables à leur adaptation aux besoins actuels mais qui garantissent la lecture de leurs caractéristiques patrimoniales.</p> <p>La mise en valeur du patrimoine passe également par la nécessité de porter une attention particulière à l'insertion des constructions futures au sein de ce cadre patrimonial, à travers la définition de secteurs constructibles qui garantissent le profil historique et la lecture des villages.</p>
--	---	--	--

1.2 Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent sur les territoires à enjeux de la commune (quartier ou secteur) les grandes orientations de développement inscrites dans le PADD. Ces orientations ne sont pas assimilables à un plan masse et restent schématiques ; elle donnent des indications sur le devenir d'un site, à savoir les grandes lignes de son futur aménagement comme les dessertes (point de branchement avec les voies existantes par exemple) ou l'organisation générale du bâti (prise en compte des coupures vertes, du paysage, type d'implantation...).

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître une restructuration ou un développement. Ainsi, les opérations d'aménagement et les projets de construction qui seront décidés dans ces secteurs devront être compatibles avec ces schémas et donc en respecter l'esprit.

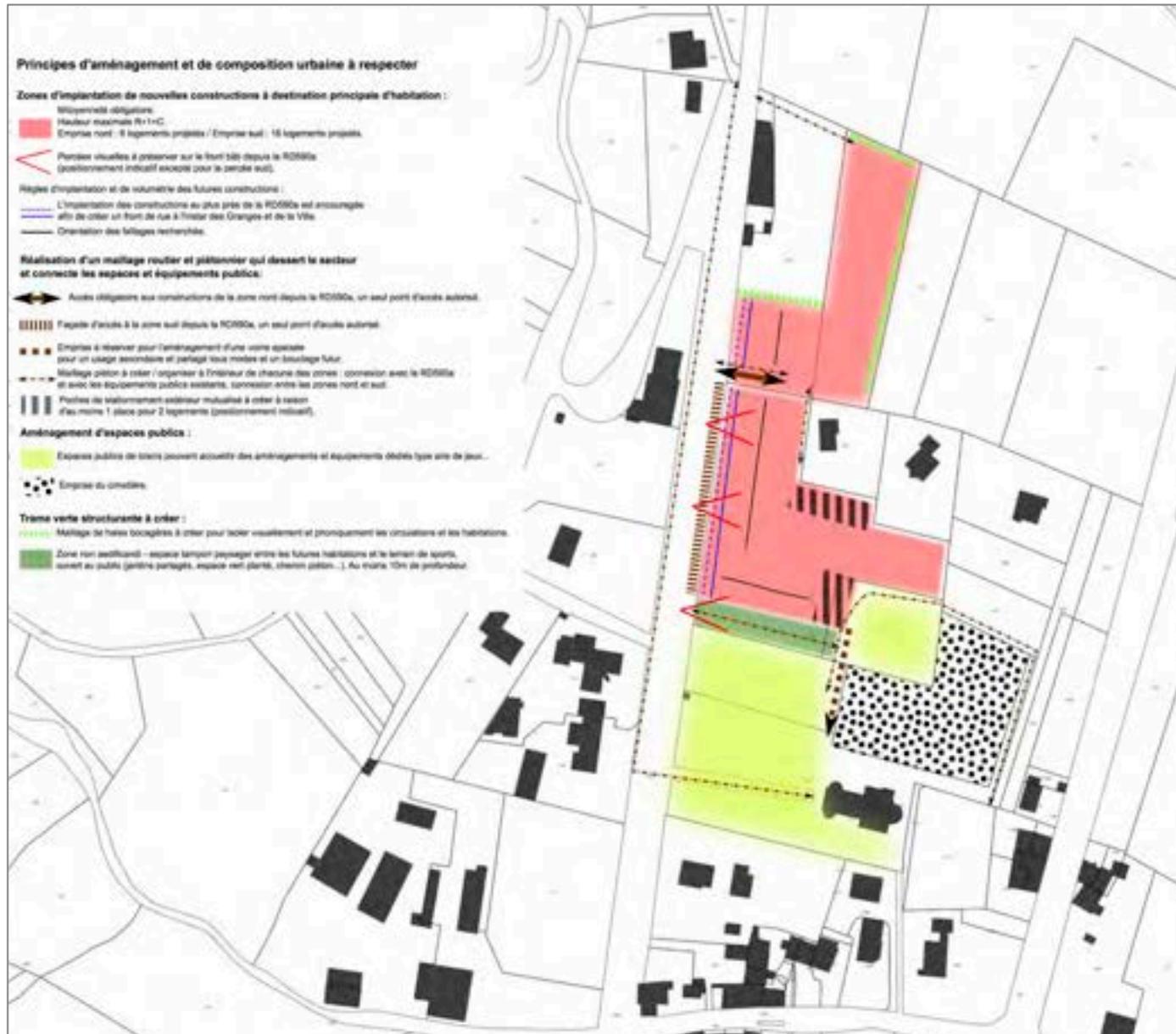
Le PLU de La Buisserie identifie 3 secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- L'Eglise, aménager un secteur pour renforcer le centre village en densifiant le tissu bâti par la création de logements.
- La Ville, aménager une dent creuse en créant du logement et en améliorant les circulation piétonnes.
- Les Charmettes, matérialiser la limite nord du village en créant du logement.

Ces secteurs de projet et les principes d'aménagement qui leurs sont apposés résultent directement de la traduction des orientations du PADD sur le territoire communal. Ils répondent plus spécifiquement aux orientations et objectifs du PADD ci-après. **(voir pièce n°3 du PLU).**



Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Eglise :



Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Eglise	
Orientations du PADD	Prise en compte dans l'OAP
Optimiser les potentialités foncières définies en terme de densité	Incitation à la construction d'habitat groupé, moins consommateur d'espace que l'habitat pavillonnaire classique. Il est attendu 22 logements neufs sur le secteur.
Encourager la diversité générationnelle et sociale de la population en poursuivant la diversification du parc de logements.	Le logement pour tous est permis à travers la recherche d'une implantation des constructions favorables à la mitoyenneté et donc à des parcelles de petite taille.
Contenir le développement urbain du village dans l'enveloppe bâtie existante en stoppant le développement linéaire qui n'est pas favorable aux déplacements piétons.	Le périmètre de l'OAP est situé dans l'enveloppe bâtie du village.
Encourager une densité équilibrée pour le bâti futur, entre celle du tissu ancien et celle du pavillonnaire, en privilégiant des formes urbaines compactes et un habitat groupé.	Mitoyenneté obligatoire sur tout le périmètre de l'OAP favorable à des parcelles de petite taille voire à du logement collectif.
S'inspirer du caractère groupé et de l'ouverture sur l'extérieur du tissu bâti traditionnel pour confirmer dans les futures constructions le rôle joué par l'espace privé extérieur (jardin, cour,...) et la forme bâtie dans la qualité de l'espace public.	Implantation des constructions au plus près de la voie d'accès pour optimiser les espaces libres des petits tènements. Des hauteurs limitées à R+1+C pour une intégration des futures constructions dans le site.
Développer et sécuriser les circulations douces pour la promenade mais aussi pour les déplacements sur le territoire communal et notamment les liaisons entre les zones d'habitation / les hameaux et les équipements et activités présents sur la commune (mairie, école, église, arrêts de bus...), en créant un maillage efficace.	Un maillage piétonnier le long de la RD590a pour matérialiser la connexion entre les Granges et la Ville. Aménagement de cheminements piétons à l'intérieur mais également en bordure du secteur, qui viendront enrichir les itinéraires actuellement pratiqués par des circuits plus sécurisés sur des axes secondaires par rapport à la rue principale.
Améliorer le stationnement tant pour le bâti existant que pour le bâti futur, afin de limiter son emprise sur l'espace public et son empiètement sur les autres espaces dédiés.	Indentification de poches de stationnement extérieur mutualisé à prévoir dans chaque opération.
Composer de nouveaux espaces dans les zones futures d'urbanisation et les dents creuses significatives, en lien avec les usages et les besoins actuels des habitants.	Aménagement d'espaces verts ouverts au public.
Travailler sur un maillage piéton de ces espaces pour favoriser leur usage.	Création de cheminements piétons sécurisés au cœur des futures secteurs constructibles mais également en périphérie pour assurer la connexion avec les voiries existantes.
Orientation n°5 : Réaffirmer le secteur de l'Entre Deux comme le coeur du village, lieu central du développement communal à 20 ans.	Voir paragraphe 2.3 du présent chapitre.
Dans le village et au Boissieu, favoriser la mixité des espaces et des usages en autorisant les activités non nuisantes, compatibles avec la vocation résidentielle.	Un plan d'aménagement favorable à l'installation d'activités type tertiaires professions libérales et/ou commerciales.
Orientation n°9 : Valoriser les caractéristiques d'un patrimoine bâti remarquable et identitaire.	Principes d'implantation et de volumétrie des constructions qui s'inspirent du bâti traditionnel : <ul style="list-style-type: none"> - au plus près de la voirie interne pour créer l'effet rue, notamment sur la RD590a, - avec une mitoyenneté obligatoire pour permettre des volumétries plus importantes, en référence au bâti traditionnel,

Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Ville :



Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter

Zones d'implantation des nouvelles constructions à destination principale d'habitation :

- Au moins 1 logement par zone.
- Au moins 2 logements par zone

Règles d'implantation et de volumétrie des futures constructions :

- Implantation dans une bande de 5m par rapport à l'alignement des voies afin de créer un front de rue.
 - Orientation des faîtages recherchée, dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Hauteur maximale : R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + combles)
 Toitures terrasses permises à condition qu'elles ne représentent pas plus d'1 toiture sur 2.

Réalisation d'un maillage routier et piétonnier qui dessert le secteur et assure la connexion avec le tissu bâti existant :

Accès obligatoire aux logements depuis ces axes :

- Voie de desserte routière interne principale, double sens.
- Voirie secondaire, de préférence à sens unique (à déterminer) pour un usage secondaire et un accès aux parcelles les plus proches.
- Maillage piéton continu à créer / organiser.
- Connexion de voirie à préserver à long terme.
- Poches de stationnement mutualisé à créer à raison d'au moins 1 place pour 2 logements (positionnement indicatif)
- Emprise inconstructible de 6m de largeur pour conserver un accès futur sur la rue de la Bérarde

Trame verte structurante :

- Haies à conserver
- Maillage de haies / plantations à créer pour isoler visuellement et phoniquement les circulations et les habitations.
- Espace vert paysager de respiration, ouvert au public (aire de jeux, espace vert planté...) - positionnement indicatif.

Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Ville	
Orientations du PADD	Prise en compte dans l'OAP
Optimiser les potentialités foncières définies en terme de densité	Incitation à la construction d'habitat groupé, moins consommateur d'espace que l'habitat pavillonnaire classique.
Encourager la diversité générationnelle et sociale de la population en poursuivant la diversification du parc de logements.	Le logement pour tous est permis à travers la recherche d'une implantation des constructions favorables à la mitoyenneté et donc à des parcelles de petite taille.
Contenir le développement urbain du village dans l'enveloppe bâtie existante en stoppant le développement linéaire qui n'est pas favorable aux déplacements piétons.	Le périmètre de l'OAP correspond à une dent creuse de La Ville.
Encourager une densité équilibrée pour le bâti futur, entre celle du tissu ancien et celle du pavillonnaire, en privilégiant des formes urbaines compactes et un habitat groupé.	Mitoyenneté obligatoire sur tout le périmètre de l'OAP favorable à des parcelles de petite taille voire à du logement collectif.
S'inspirer du caractère groupé et de l'ouverture sur l'extérieur du tissu bâti traditionnel pour confirmer dans les futures constructions le rôle joué par l'espace privé extérieur (jardin, cour,...) et la forme bâtie dans la qualité de l'espace public.	Implantation des constructions au plus près de la voie d'accès pour optimiser les espaces libres des petits tènements. Des hauteurs limitées à R+1+C pour une intégration des futures constructions dans le site.
Développer et sécuriser les circulations douces pour la promenade mais aussi pour les déplacements sur le territoire communal et notamment les liaisons entre les zones d'habitation / les hameaux et les équipements et activités présents sur la commune (mairie, école, église, arrêts de bus...), en créant un maillage efficace.	Aménagement de cheminements piétons à l'intérieur du secteur, qui viendront enrichir les itinéraires actuellement pratiqués par des circuits plus sécurisés sur des axes secondaires par rapport à la rue principale. Aménagement d'une liaison directe avec l'arrêt de bus situé sur la RD1090.
Améliorer le stationnement tant pour le bâti existant que pour le bâti futur, afin de limiter son emprise sur l'espace public et son empiètement sur les autres espaces dédiés.	Indentification de poches de stationnement extérieur mutualisé à prévoir dans l'opération.
Composer de nouveaux espaces dans les zones futures d'urbanisation et les dents creuses significatives, en lien avec les usages et les besoins actuels des habitants.	Aménagement d'un espace vert ouverts au public.
Travailler sur un maillage piéton de ces espaces pour favoriser leur usage.	Création de cheminements piétons sécurisés au cœur du futur secteur constructible.
Dans le village et au Boissieu, favoriser la mixité des espaces et des usages en autorisant les activités non nuisantes, compatibles avec la vocation résidentielle.	Un plan d'aménagement favorable à l'installation d'activités type tertiaires professions libérales et/ou commerciales.
Orientation n°9 : Valoriser les caractéristiques d'un patrimoine bâti remarquable et identitaire.	Principes d'implantation et de volumétrie des constructions qui s'inspirent du bâti traditionnel : <ul style="list-style-type: none"> - au plus près de la voirie interne pour créer l'effet rue, - avec une mitoyenneté obligatoire pour permettre des volumétries plus importantes, en référence au bâti traditionnel.

Orientation d'Aménagement et de Programmation des Charmettes :



Orientation d'Aménagement et de Programmation des Charmettes	
Orientations du PADD	Prise en compte dans l'OAP
Optimiser les potentialités foncières définies en terme de densité	Incitation à la construction d'habitat groupé, moins consommateur d'espace que l'habitat pavillonnaire classique.
Encourager la diversité générationnelle et sociale de la population en poursuivant la diversification du parc de logements.	Le logement pour tous est permis à travers la recherche d'une implantation des constructions favorables à la mitoyenneté et donc à des parcelles de petite taille. Il est également précisé que le programme de logements devra comporter au moins 4 logements locatifs dont 1 logement locatif social.
Contenir le développement urbain du village dans l'enveloppe bâtie existante en stoppant le développement linéaire qui n'est pas favorable aux déplacements piétons.	Le périmètre de l'OAP est situé en limite nord du village et compose ainsi la transition entre espace urbanisé et espace agricole.
Encourager une densité équilibrée pour le bâti futur, entre celle du tissu ancien et celle du pavillonnaire, en privilégiant des formes urbaines compactes et un habitat groupé.	Mitoyenneté obligatoire sur la partie ouest et recherchée sur la partie est, favorable à des parcelles de petite taille voire à du logement collectif.
S'inspirer du caractère groupé et de l'ouverture sur l'extérieur du tissu bâti traditionnel pour confirmer dans les futures constructions le rôle joué par l'espace privé extérieur et la forme bâtie dans la qualité de l'espace public.	Implantation des constructions au plus près de la voie d'accès pour optimiser les espaces libres des petits tènements. Des hauteurs limitées à R+1+C pour une intégration des futures constructions dans le site.
Développer et sécuriser les circulations douces pour la promenade mais aussi pour les déplacements sur le territoire communal.	Aménagement de cheminements piétons à l'intérieur du secteur et en périphérie pour connecter les voiries existantes (RD590a et chemin de Cognin).
Améliorer le stationnement tant pour le bâti existant que pour le bâti futur, afin de limiter son emprise sur l'espace public et son empiètement sur les autres espaces dédiés.	Identification de poches de stationnement extérieur mutualisé à prévoir dans les opérations.
Composer de nouveaux espaces dans les zones futures d'urbanisation et les dents creuses significatives, en lien avec les usages et les besoins actuels des habitants.	Aménagement d'un espace vert public de loisirs sur la partie inconstructible en bordure de la RD1090.
Travailler sur un maillage piéton de ces espaces pour favoriser leur usage.	Création de cheminements piétons sécurisés au cœur du futur secteur constructible.
Qualifier les entrées de la commune, secteurs identitaires du territoire : L'entrée Nord (Charmettes) : composer la limite entre urbanisation et espace agricole.	La garantie d'un développement urbain adapté à la situation de fin de commune en termes de densité. De plus, pour matérialiser la limite entre village et espace agricole, il est prévu de planter une haie pour créer un effet de porte + un cheminement piéton sur la partie ouest.
Orientation n°9 : Valoriser les caractéristiques d'un patrimoine bâti remarquable et identitaire.	Principes d'implantation et de volumétrie des constructions qui s'inspirent du bâti traditionnel : <ul style="list-style-type: none"> - au plus près de la voirie interne pour créer l'effet rue. - avec une mitoyenneté obligatoire sur la partie ouest et recherchée sur la partie est pour permettre des volumétries plus importantes, en référence au bâti traditionnel.

2. Les motifs de délimitation des zones et des règles

En application des articles L123-1-5 et R123-4 du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit et graphique du PLU de La Buissière fixe les règles et les servitudes d'utilisation des sols qui traduisent le PADD.

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, dans les conditions prévues à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme.

2.1 – Les zones du PLU

2.1.1 – Les zones urbaines dites zones U

Le Code de l'Urbanisme précise : « peuvent être classées 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. »

Le PLU comprend 3 types de zones urbaines : UA, UB, UE, alors que le POS ne comprenait que 2 types de zones urbaines : UA et UB. La zone UE correspond à des secteurs réservés exclusivement aux activités économiques. Ainsi, le secteur de la scierie de la Maladière, classée UB dans le POS, bascule en secteur UE1 dans le PLU, garantissant ainsi la pérennité de l'activité existante. Le secteur de l'échangeur, classé NA dans le POS, passe en secteurs UE2 et U3 dans le PLU, affichant ainsi leur vocation économique.

2.1.2 – Les zones à urbaniser dites 1AU et 2AU

Le Code de l'Urbanisme distingue deux types de zones à urbaniser dans les PLU : les zones 1AU, lorsque les voies et réseaux à la périphérie de la zone sont suffisants pour desservir les constructions futures (conditions d'ouverture à l'urbanisation définies par le règlement et les OAP), et les zones 2AU, lorsque les équipements à la périphérie sont insuffisants (ouverture à l'urbanisation par modification ou révision du PLU).

Le POS comprenait 2 types de zones NA :

- Les secteurs NA inconstructibles au Village (les Granges et la Ville), qui pouvaient s'ouvrir à l'urbanisation à l'occasion d'une modification du POS ou de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté,
- La zone NAI de l'Echangeur, sur le périmètre de la future Zone d'Activités Economiques Intercommunale, où la constructibilité était conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone.

Le PLU de La Buissière identifie 3 secteurs 1AU, correspondant à la catégorie de zones à urbaniser, dites « souple ou constructibles sous conditions », dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le niveau d'équipement des zones 1AU est le suivant :

	1AUe1 et 1AUe2	1AUv	1AUc
Assainissement	Raccordement au réseau collectif du SABRE.		
Eau potable	Possibilité de raccordement aux canalisations D100 qui passent le long de l'Eglise et sous la RD590a.	Possibilité de raccordement aux canalisations D100 qui passent sous la RD590a et le chemin de Cognin + la canalisation D50 qui passe sous le chemin des Etariaux.	Possibilité de se raccorder à la canalisation D100 qui passe sous la RD590a .
Electricité	1 point de raccordement au niveau de la Mairie, qui nécessitera un renforcement du réseau.	2 points de raccordement possibles : au croisement ch des Etariaux / RD1090 et au croisement route du Châtelard / ch de Cognin.	Raccordement au point situé chemin de Cognin .

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de l'Eglise, de la Ville et des Charmettes et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipements de ces zones. Le règlement traduit d'ailleurs les principes d'aménagement définis dans les OAP.

Le PLU identifie également 1 secteur 2AU, qui correspond à la tranche nord de la future zone d'activités économiques intercommunale, pour laquelle le niveau d'équipements à la périphérie reste insuffisant et dont l'urbanisation est programmée à plus long terme que la tranche sud (classée UE2 dans le PLU).

2.1.3 – Les zones agricoles dites zones A

Le Code de l'Urbanisme précise : « Peuvent être classées en zones agricoles dites 'zones A' les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A 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. (Article R123-7 du Code de l'Urbanisme).

Dans les zones A :

- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension, à condition qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et qu'elle soit encadrée par le règlement. **Une quinzaine de bâtiments est concernée par cette disposition, principalement implantés à proximité du hameau du Boissieu et du village, zones A et N confondues.**
- Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination doivent être désignés et justifiés au motif de la préservation de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Un seul bâtiment est identifié sur le PLU de La Buissière : il s'agit d'un ancien restaurant situé au bord de la RD1090 (voir paragraphe 2.2.10).**

Le règlement peut enfin délimiter, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. (Article L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme). **Aucun secteur de ce type n'est délimité dans la zone A du PLU de La Buissière.**

Le POS comprenait une zone NC de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol, ainsi qu'un sous secteur NCp correspondant aux périmètres de protection d'un futur captage.

La zone A du PLU comporte 2 sous secteurs pour tenir compte notamment des enjeux spécifiques identifiés dans les différents espaces agricoles et naturels de la commune en terme de préservation de la biodiversité et de protection de la ressource en eau potable.

2.1.4 – Les zones naturelles dites zones N

Le Code de l'Urbanisme précise : « Les zones naturelles et forestières sont dites 'zones N'. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit 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) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- 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. (article R123-8 du Code de l'Urbanisme).

Comme dans la zone A, le règlement autorise l'extension limitée des bâtiments d'habitation, la possibilité de changement de destination de bâtiments désignés et justifiés **(ce n'est pas le cas de la zone N du PLU de La Buissière)**, et peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées aux mêmes conditions qu'exposé au paragraphe précédent. **Aucun secteur de ce type n'est délimité dans la zone N du PLU de La Buissière.**

Le POS comprenait une zone naturelle ND à protéger en raison d'une part de l'existence de risques de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

2 sous secteurs NDp étaient présents, correspondant à la présence des captages d'eau potable du Bourgeat et de la Pétouse. La source de la Pétouse n'est aujourd'hui plus utilisée.

La zone N du PLU comporte 3 sous secteurs, pour tenir compte notamment des enjeux spécifiques identifiés dans les différents espaces agricoles et naturels de la commune en terme de préservation des paysages et de la biodiversité et de protection de la ressource en eau potable.

	UA	UB	UE
Caractère et spécificités de chacune des zones	<p>La zone UA correspond aux tissus bâtis anciens des villages de la commune : les Granges, la Ville, la Gare, le Boissieu. C'est une zone urbaine où la mixité des fonctions et des usages compatibles avec son caractère résidentiel est recherchée, et où la préservation et la mise en valeur du tissu bâti traditionnel sont privilégiées.</p> <p>Les règles d'urbanisme sont basées sur le mode d'implantation et les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu bâti traditionnel, favorisant ainsi sa mise en valeur, tout en prenant en compte les besoins et usages actuels.</p>	<p>La zone UB correspond aux tissus bâtis récents à caractère pavillonnaire réalisés en extension du village de La Ville et à la Maladière. C'est une zone urbaine où la mixité des fonctions et des usages compatibles avec son caractère résidentiel est recherchée.</p> <p>Les règles d'urbanisme sont basées sur le mode d'implantation du tissu bâti traditionnel, favorisant ainsi une greffe urbaine réussie, tout en prenant en compte les besoins et usages actuels.</p>	<p>La zone UE correspond à des secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques. L'optimisation du foncier et la recherche d'une intégration urbanistique et paysagère sont privilégiées.</p> <p>Le règlement distingue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur UE1 de la Papette, occupé par une scierie et destiné à l'accueil d'activités artisanales et industrielles compatibles avec cette activité et donc plutôt incompatibles avec la proximité de l'habitat ; - le secteur UE2, qui correspond à la Zone d'Activités Intercommunale de l'Echangeur, destiné à accueillir principalement des activités industrielles et artisanales mais également tertiaires ; il fait l'objet d'une étude justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages en application de l'article L111-1-4. - le secteur UE3, qui correspond aux commerces implantés à proximité de l'échangeur, destiné à l'accueil d'activités commerciales, tertiaires et artisanales.
Conditions d'occupations et utilisations du sol	<p>Les zones U sont concernées par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature. Ces secteurs sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique et font référence à l'arrêté R111-3 n°80-46 du 23 mai 1980, au Plan de Prévention des Risques Naturels porté à connaissance du maire le 14 septembre 2001, au Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère approuvé par arrêté préfectoral le 4 février 2005.</p>		
	<p>Le règlement graphique fait apparaître deux secteurs de dérogation aux règles d'éloignement des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations : voir paragraphe 2.2.8 ci-après.</p>	<p>Le secteur UBa, fait partie de l'OAP des Charmettes : les constructions devront s'implanter obligatoirement en mitoyenneté.</p>	<p>Etant donné leur vocation d'accueil d'activités économiques, le règlement interdit la destination d'habitat et exploitation agricole sur les 3 secteurs UE1, UE2 et UE3.</p>
	<p>Les secteurs indicés « c », à la Maladière limitent les règles d'occupation du sol dans l'attente de la réalisation de l'assainissement collectif.</p> <p>Les zones UA et UB sont des zones mixtes à vocation d'habitat, d'activités non nuisantes (bureaux, commerce, hôtel, petit artisanat, agriculture douce et sans élevage) et d'équipements publics. Le règlement interdit toutes les occupations nuisantes ainsi que les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et d'exploitation forestière.</p>		<p>Egalement toutes les occupations utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux activités autorisées dans la zone.</p>
	<p>Compte tenu du caractère patrimonial des villages et de la qualité paysagère du territoire communal, sont identifiés plusieurs éléments en application de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Ces constructions présentes dans les zones U du règlement font l'objet de prescriptions spéciales (voir paragraphe 2.2.5).</p>		

	UA	UB	UE
Conditions de desserte des terrains et d'accès	Le règlement des zones U reprend les dispositions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme en matière de sécurité et d'aménagement. A noter que toutes les zones U sont largement desservies par les voies communales et aucune dent creuse constructible n'est enclavée.		
	A la Gare, pour les tènements qui jouxtent la RD166, il est demandé de limiter les accès directs et de les mutualiser.	Dans le secteur UBa, il est précisé que l'accès à l'opération se fera depuis la voie communale dite « chemin de Cognin », et que les principes de circulations piétonnes définis dans les OAP devront être mis en œuvre.	De plus, en UE1, aucun nouvel accès sur la RD590a n'est autorisé et en UE2 et UE3, aucun nouvel accès sur la RD1090 n'est autorisé et en UE2, le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à 1 par parcelle.
Conditions de desserte des terrains par les réseaux	Le règlement du PLU reprend les dispositions applicables définies au zonage d'assainissement et au zonage pluvial. (voir paragraphe 2.2.3). Il précise également que toutes les constructions doivent être alimentées en eau potable et en électricité par les réseaux publics.		
Superficie minimale des terrains constructibles	Aucune superficie minimale de terrain constructible ne se justifie sur la commune, tant pour des raisons paysagères que pour des raisons liées à l'assainissement autonome des constructions, et n'est d'ailleurs plus autorisée depuis la loi SRU.		
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Dans l'objectif de préserver et mettre en valeur le bâti traditionnel et ses implantations qui créent la rue, l'implantation dans une bande de 5m par rapport à l'alignement des voies est imposée. Afin de garantir le dégagement des espaces privatifs au sud des tènements, l'implantation est laissée libre pour les constructions qui seraient édifiées sur des tènements dont l'accès se situe au sud.		En UE1, le principe des zones UA et UB est repris mais avec un recul maximum de 7m qui correspond au stationnement d'un véhicule utilitaire. En UE2 sont reprises les dispositions issues de l'étude Amendement Dupont, soit des reculs minimums de 5 m par rapport à la limite de l'emprise de l'A41, 35 m par rapport à l'axe de la RD1090, 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies. En UE3, les constructions devront respecter la ligne d'implantation inscrite sur le règlement graphique, dans un objectif d'amélioration qualitative du secteur.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Dans l'objectif de préserver et mettre en valeur le bâti traditionnel et de conserver ses volumétries plus imposantes que les constructions individuelles contemporaines, l'implantation en limites séparatives est permise pour favoriser la mitoyenneté. Dans le secteur UBa, l'implantation sur au moins une des limites séparatives latérales est obligatoire pour favoriser la diversité des formes d'habitat.		
Impl. des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée, dans un souci de préservation des formes urbaines compactes traditionnelles et d'optimisation du potentiel foncier. Les autres règles d'implantation et de gabarit des constructions sont suffisantes.		En UE2, une distance minimale de 5m est exigée afin de garantir la bonne circulation des véhicules d'entreprises sur les parcelles et sur la zone d'activités.
Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol des constructions n'est pas spécifiée, dans un souci d'optimisation du potentiel foncier.		En UE2, le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé est de 0,70, dans un souci de bon fonctionnement de la zone d'activités.
Hauteur maximale des constructions	Le gabarit du bâti traditionnel est respecté avec une hauteur maximale de 6m à la panne sablière qui permet de retrouver ses volumes imposants et facilite les pentes fortes sur les toitures.		En UE1 la hauteur maximale est portée à 12m hors tout, adaptée aux bâtiments d'activité. 15 m en UE2. En UE3, réservé plutôt aux activités tertiaires, la hauteur est limitée à 6m à la panne sablière.

	UA	UB	UE
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<p>Les principales caractéristiques du bâti traditionnel sont reprises dans le règlement, en matière d'implantation des constructions dans le terrain, d'accès, d'orientation, de volumétrie, de toiture, d'ouvertures de toit, d'aspect et d'ouverture des façades, de menuiseries, d'enseignes... l'objectif est de disposer d'un règlement sur l'aspect architectural qui permette de créer du bâti neuf et d'aménager un bâti existant qui soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - adapté aux besoins d'aujourd'hui (lumière, bonne exposition, économies d'énergies, etc.) - dans la continuité du bâti traditionnel dans ses grandes caractéristiques mais qui n'empêche pas la création de constructions à l'architecture contemporaine (volumes simples, utilisation du bois mais sous conditions, clôtures...). <p>Une attention particulière est portée à l'aspect des clôtures, élément qui participe pleinement de la qualité de l'espace public qu'est la rue, et qui s'inspire ici des caractéristiques des clôtures traditionnelles que sont les murs sur le territoire communal.</p> <p>Le choix de décliner des prescriptions réglementaires plus ou moins fortes sur les zones UA, UB et UE en fonction de leur typomorphologie existante et de la vocation des constructions qui y seront implantées a pour objectif de garantir des constructions qui s'inspirent des volumes et des principales caractéristiques du bâti traditionnel et le mettent ainsi en valeur, ainsi qu'une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement.</p>		
Obligations pour la réalisation d'aires de stationnement	<p>Le règlement impose que les véhicules se garent en dehors des voies publiques, en respectant des normes de stationnement fixées par destination d'occupation du sol. Le caractère rural et résidentiel de la commune conduit à réglementer précisément le stationnement nécessaire aux habitations. Pour les autres destinations de constructions autorisées, le stationnement sera exigé selon les besoins de l'opération. Le règlement du PLU est ainsi plus souple que celui du POS, dans un souci d'adapter les exigences au projet et aux besoins. Les exigences en matière d'habitat permettent de répondre aux besoins croissants de stationnement des habitants, dans un contexte de forte dépendance à la voiture particulière compte tenu de l'absence de transport en commun.</p>		<p>En UE1 et UE3, au regard de la faible possibilité d'évolution des secteurs et des aménagements déjà réalisés, la création de places de stationnement sera décidée selon les besoins de l'opération.</p> <p>En UE, des règles différentes sont exigées pour les constructions à destination d'industrie ou d'artisanat, pour les constructions à destination d'entrepôt et pour les constructions à destination de bureaux.</p>
	<p>Dans le respect des dispositions de la Loi ALUR, il est exigé la réalisation de stationnement pour les vélos pour les immeubles à destination principale d'habitat et de bureau.</p>		
Obligations pour la réalisation d'espaces libres, aires de jeux, loisirs et plantations	<p>En matière d'espaces libres et de plantations, l'article 13 du règlement mentionne que les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés (stabilisé, herbe, etc.).</p> <p>Il précise également que les projets s'attacheront à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale. Ainsi, les essences feuillues et marcescentes sont privilégiées, les haies de résineux sont interdites. Le lexique annexé au règlement précise les essences végétales qui peuvent être plantées.</p>		
		<p>Il est imposé le maintien de 20% minimum d'espace de pleine terre pour les constructions nouvelles principales.</p>	<p>Des règles spécifiques sont précisées pour le secteur UE2, issues du projet de ZAC.</p>
Obligations pour la performance énergétique et environnementale	<p>Dans un souci de sensibilisation des porteurs de projet à l'environnement, il est rappelé que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.</p>		
Obligations pour les infrastructures et réseaux de communications électroniques	<p>Il est indiqué que lorsque la voie principale à laquelle la construction se raccorde est équipée du réseau de fibre optique, le raccordement est obligatoire et que tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.</p>		

	1AUc	1AUe	1AUv	2AU
Caractère et spécificités de chacune des zones	<p>La zone 1AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, à destination principale d'habitat.</p> <p>La mixité des fonctions et des usages compatibles avec le caractère résidentiel des villages y est recherchée, de même que l'optimisation du foncier et la meilleure intégration urbanistique et architecturale avec le tissu bâti ancien.</p> <p>La zone 1AUe dite « de l'Eglise », avec un secteur 1AUe1 et un secteur 1AUe2.</p> <p>La zone 1AUv dite « de La Ville ».</p> <p>La zone 1AUc dite « des Charmettes », identifiée comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements que le Règlement définit (voir article 2) dans le respect des objectifs de mixité sociale.</p> <p>Chacun des secteurs devra s'ouvrir à l'urbanisation dans le respect des OAP, par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble excepté le secteur 1AUe2 qui pourra s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.</p>			<p>La zone 2AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.</p> <p>Ainsi, elle ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'avec une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.</p>
Conditions d'occupations et utilisations du sol	<p>Les zones AU sont concernées par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature. Ces secteurs sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique et font référence à l'arrêté R111-3 n°80-46 du 23 mai 1980, au Plan de Prévention des Risques Naturels porté à connaissance du maire le 14 septembre 2001, au Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère approuvé par arrêté préfectoral le 4 février 2005.</p>			
	<p>Les zones 1AU sont des zones mixtes à vocation d'habitat, d'activités non nuisantes (bureaux, commerce, hôtel, petit artisanat, agriculture douce et sans élevage) et d'équipements publics. Le règlement interdit toutes les occupations nuisantes ainsi que les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et d'exploitation forestière.</p> <p>Le règlement graphique distingue également une trame végétale paysagère structurante et identitaire, à créer, protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et écologique.</p> <p>Il est précisé pour la zone 1AUc qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, ce dernier devra comporter au moins 30% de logements locatifs et au moins 1 logement locatif social.</p>			
Conditions de desserte des terrains et d'accès	<p>Le règlement des zones U reprend les dispositions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme en matière de sécurité et d'aménagement. A noter que toutes les zones U sont largement desservies par les voies communales et aucune dent creuse constructible n'est enclavée.</p>			
	Accès à l'opération depuis la voie communale dite « chemin de Cognin ».	Accès aux opérations depuis la RD590a.	Accès aux constructions futures uniquement par les voies de desserte internes à chaque secteur, repérées sur le règlement graphique par une servitude de pré-localisation.	
Conditions de desserte des terrains par les réseaux	<p>Le règlement du PLU reprend les dispositions applicables définies au zonage d'assainissement et au zonage pluvial. (voir paragraphe 2.2.3). Il précise également que toutes les constructions doivent être alimentées en eau potable et en électricité par les réseaux publics.</p>			
Superficie minimale des terrains constructibles	<p>Aucune superficie minimale de terrain constructible ne se justifie sur la commune, tant pour des raisons paysagères que pour des raisons liées à l'assainissement autonome des constructions, et n'est d'ailleurs plus autorisée depuis la loi SRU.</p>			

	1AUc	1AUe	1AUv	2AU
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Dans l'objectif d'avoir une continuité avec le tissu bâti traditionnel et ses implantations qui créent la rue, l'implantation dans une bande de 5m par rapport à l'alignement des voies est imposée. Afin de garantir le dégagement des espaces privatifs au sud des tènements, l'implantation est laissée libre pour les constructions qui seraient édifiées sur des tènements dont l'accès se situe au sud.			
	Recul minimum de 10m par rapport au chemin de Cognin.			
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'implantation en limites séparatives est permise pour favoriser la mitoyenneté et ainsi la diversité des formes d'habitat.	L'implantation sur au moins une des limites séparatives latérales est obligatoire pour favoriser la diversité des formes d'habitat et permettre une densité de cœur de village.	L'implantation en limites séparatives est permise pour favoriser la mitoyenneté et ainsi la diversité des formes d'habitat.	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée, dans un souci de préservation des formes urbaines compactes traditionnelles et d'optimisation du potentiel foncier. Les autres règles d'implantation et de gabarit des constructions sont suffisantes.			
Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol des constructions n'est pas spécifiée, dans un souci d'optimisation du potentiel foncier.			
Hauteur maximale des constructions	La recherche d'une cohérence avec le bâti traditionnel conduit à définir une hauteur maximale de 6m à la panne sablière qui permet de retrouver ses volumes imposants et facilite les pentes fortes sur les toitures.			
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Les principales caractéristiques du bâti traditionnel sont reprises dans le règlement, en matière d'implantation des constructions dans le terrain, d'accès, d'orientation, de volumétrie... l'objectif est de disposer d'un règlement sur l'aspect architectural qui permette une greffe urbaine réussie entre les futures opérations de constructions et le bâti existant. Une attention particulière est portée à l'aspect des clôtures, élément qui participe pleinement de la qualité de l'espace public qu'est la rue, et qui s'inspire ici des caractéristiques des clôtures traditionnelles que sont les murs sur le territoire communal.			
Obligations pour la réalisation d'aires de stationnement	Le règlement impose que les véhicules se garent en dehors des voies publiques, en respectant des normes de stationnement fixées par destination d'occupation du sol. Le caractère rural et résidentiel de la commune conduit à réglementer précisément le stationnement nécessaire aux habitations. Pour les autres destinations de constructions autorisées, le stationnement sera exigé selon les besoins de l'opération. Dans le respect des dispositions de la Loi ALUR, il est exigé la réalisation de stationnement pour les vélos pour les immeubles à destination principale d'habitat et de bureau.			

	1AUc	1AUe	1AUv	2AU
Obligations pour la réalisation d'espaces libres, aires de jeux, loisirs et plantations	<p>En matière d'espaces libres et de plantations, l'article 13 du règlement mentionne que les aménagements extérieurs et notamment ceux des espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation de sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux adaptés (stabilisé, herbe, etc.).</p> <p>Il précise également que les projets s'attacheront à conserver et à mettre en valeur le patrimoine végétal existant et en cas de nécessité d'abattage à reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale. Ainsi, les essences feuillues et marcescentes sont privilégiées, les haies de résineux sont interdites. Le lexique annexé au règlement précise les essences végétales qui peuvent être plantées.</p> <p>Il est imposé le maintien de 20% minimum d'espace de pleine terre pour les constructions nouvelles principales.</p>			
		<p>Dans le secteur 1AUe1, un espace vert paysager de transition entre les futures constructions et le terrain de sports, ouvert au public, devra être aménagé sur une épaisseur minimale de 10m, pour éviter les conflits d'usage entre les espaces privatifs et le terrain de sports.</p>	<p>Un espace vert paysager ouvert au public devra être aménagé, afin de créer un nouveau lieu de rencontres sur le village de La Ville.</p>	
Obligations pour la performance énergétique et environnementale	<p>Dans un souci de sensibilisation des porteurs de projet à l'environnement, il est rappelé que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.</p>			
Obligations pour les infrastructures et réseaux de communications électroniques	<p>Il est indiqué que lorsque la voie principale à laquelle la construction se raccorde est équipée du réseau de fibre optique, le raccordement est obligatoire et que tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.</p>			

	A	Aco	App
Caractère et spécificités de chacune des zones	La zone A correspond aux espaces agricoles exploités et exploitables du territoire communal. C'est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone agricole comporte :		
	Une zone A à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	Les secteurs Aco contribuant aux continuités écologiques : il s'agit des corridors écologiques terrestre identifiés à l'échelle communautaire.	Les secteurs App1 et App2 correspondant aux périmètres de protection immédiat et rapproché du forage du Mayard.
Conditions d'occupations et utilisations du sol	Les zones A sont concernées par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature. Ces secteurs sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique et font référence à l'arrêté R111-3 n°80-46 du 23 mai 1980, au Plan de Prévention des Risques Naturels porté à connaissance du maire le 14 septembre 2001, au Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère approuvé par arrêté préfectoral le 4 février 2005.		
	Le règlement graphique fait apparaître, trois périmètres de dérogation aux règles d'éloignement des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations : voir paragraphe 2.2.8 ci-après. La zone A autorise uniquement les occupations, installations et constructions nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif ou qui sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, ceci dans le but de valoriser localement les productions agricoles. Les dispositions spécifiques à la préservation des zones humides sont définies.	La zone Aco interdit toute construction à l'exception des abris pour animaux, afin de garantir qu'aucun obstacle au passage de la faune ne sera créé. Il est précisé que les clôtures doivent être perméables au passage de la faune. Un bâtiment est repéré sur le règlement graphique avec la possibilité de changer de destination excepté pour les destinations habitat et hébergement hôtelier en raison de sa situation au bord de la RD1090 qui génère des nuisances.	Les occupations et utilisations du sol sont définies par l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n°2008-01558 du 26 février 2008 joint aux Servitudes d'Utilité Publique (Annexe n°6.3.4 du PLU). Il est néanmoins précisé que : - dans le secteur App1 sont interdits, toutes activités, dépôts et installations à l'exception des activités de contrôle des points d'eau, - dans le secteur App2 est interdite toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine, ainsi que l'extension et le changement de destination des bâtiments existants, à l'exception des dispositions de l'article A2.
Conditions de desserte des terrains et d'accès	Le règlement reprend les dispositions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme en matière de sécurité et d'aménagement.		
Conditions de desserte des terrains par les réseaux	Le règlement du PLU reprend les dispositions applicables définies au zonage d'assainissement et au zonage pluvial. (voir paragraphe 2.2.3). Il précise également que toutes les constructions doivent être alimentées en eau potable et en électricité par les réseaux publics.		
Superficie minimale des terrains constructibles	Aucune superficie minimale de terrain constructible ne se justifie sur la commune, tant pour des raisons paysagères que pour des raisons liées à l'assainissement autonome des constructions, et n'est d'ailleurs plus autorisée depuis la loi SRU.		
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Une règle générique de recul par rapport aux voies en fonction de la hauteur des constructions est définie, afin de garantir la bonne accessibilité des constructions. Des reculs sont imposés par rapport aux voies départementales (RD1090, RD166), demandés par le Conseil Général, gestionnaire des voiries, pour des raisons de sécurité.		

	A	Aco	App
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Une implantation sur la limite séparative ou un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives (permet de réduire la nuisance par rapport aux voisins).</p> <p>De plus, il est précisé des règles d'implantation pour limiter l'impact paysager des abris pour animaux parqués, en évitant les implantations en milieu de pré et en privilégiant leur adossement aux haies et boisements existants.</p> <p>Une règle d'éloignement sur les parcelles jouxtant les zones d'habitat est également instaurée, afin de limiter les nuisances.</p>		
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Dans un objectif d'éviter le mitage des terres agricoles et de limiter l'impact des bâtiments sur le cadre paysager, le regroupement des constructions agricoles et nécessaires à l'exploitation est demandé : implantation dans un rayon de 50m autour des bâtiments d'exploitation ou à proximité immédiate d'un hameau.</p>		
Emprise au sol des constructions	<p>L'emprise au sol des bâtiments à usage agricole n'est pas réglementée, afin de ne pas entraver l'activité.</p> <p>Les habitations existantes bénéficient d'une possibilité d'extension de 30% de leur emprise au sol, dans un objectif de permettre aux occupants d'adapter leur habitat à leurs besoins.</p>		
Hauteur maximale des constructions	<p>Pour les constructions à usage agricole, la hauteur est limitée à 13 m au faîtage.</p> <p>La hauteur des constructions à usage non agricole est la même que celle des zones U : 6m à la panne sablière, dans un souci de cohérence urbanistique.</p>		
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<p>Les principales caractéristiques du bâti traditionnel sont reprises dans le règlement, en matière d'implantation des constructions dans le terrain, d'accès, d'orientation, de volumétrie, de toiture, de façades... et adaptées aux besoins et usages des activités agricoles.</p> <p>Les constructions à destination non agricole ont les mêmes dispositions réglementaires que les constructions de la zone U.</p>		
Obligations pour la réalisation d'aires de stationnement	<p>Au regard des faibles enjeux que représente le stationnement sur ces secteurs, aucune obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement n'est requise.</p> <p>Il est toutefois précisé que le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>		
Obligations pour la réalisation d'espaces libres, aires de jeux, loisirs et plantations	<p>En matière d'espaces libres et de plantations, l'article 13 du règlement de la zone A présente les mêmes prescriptions que les zones U concernant la conservation et la mise en valeur du patrimoine végétal existant...</p>		
Obligations pour la performance énergétique et environnementale	<p>Dans un souci de sensibilisation des porteurs de projet à l'environnement, il est rappelé que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.</p>		
Obligations pour les infrastructures et réseaux de communications électroniques	<p>Il est indiqué que lorsque la voie principale à laquelle la construction se raccorde est équipée du réseau de fibre optique, le raccordement est obligatoire et que tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.</p>		

	N	Nco	NI	Npp
Caractère et spécificités de chacune des zones	La zone N correspond à une zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Le règlement distingue :			
	Une zone N à caractère naturel, qui correspond aux grands espaces forestiers du territoire communal ainsi qu'aux secteurs à caractère naturel qui ne nécessitent pas une protection renforcée.	Les secteurs Nco, contribuant aux continuités écologiques ; il s'agit du corridor écologique terrestre identifié à l'échelle communautaire ainsi que la réserve de chasse.	Les secteurs NI aux abords de l'Eglise et des Charmettes pouvant accueillir des équipements, installations et aménagements de loisirs et de détente, qui font partie des OAP de l'Eglise et des Charmettes (voir pièce n°3 du PLU).	Les secteurs Npp1 et Npp2 correspondant aux périmètres de protection immédiat et rapproché de la source captée du Bourgeat.
Conditions d'occupations et utilisations du sol	Les zones N sont concernées par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature. Ces secteurs sont identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique et font référence à l'arrêté R111-3 n°80-46 du 23 mai 1980, au Plan de Prévention des Risques Naturels porté à connaissance du maire le 14 septembre 2001, au Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère approuvé par arrêté préfectoral le 4 février 2005. La zone N est également concernée par les zones de danger relatives au passage de la canalisation de transport de gaz Pontcharra-Domène située sur la commune voisine du Cheylas.			
	Les occupations et utilisations du sol, ainsi que les constructions autorisées sont identiques à la zone A, mais sont conditionnées par la nécessité de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone. Les dispositions spécifiques à la préservation des zones humides sont définies.	La zone Nco interdit toute construction à l'exception des abris pour animaux, afin de garantir qu'aucun obstacle au passage de la faune ne sera créé. Il est précisé que les clôtures doivent être perméables au passage de la faune.	Sont autorisés uniquement les équipements et installations de loisirs et de détente et les aires de stationnement qui leur sont associées, mais aucune construction, dans un souci de préservation du caractère naturel du secteur.	Les occupations et utilisations du sol sont définies par l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n°85-525 du 29 janvier 1985 joint aux Servitudes d'Utilité Publique (Annexe n°6.3.3 du PLU). Il est néanmoins précisé que : - dans le secteur Npp1 sont interdites toutes activités à l'exception de celles nécessitées par son entretien. - dans le secteur Npp2 sont interdits les travaux de fouille dans le sol à l'exception de ceux nécessaires aux constructions exemptes de sous-sol ou à l'édification de clôtures, l'exécution de puits ou forage dans le sol ou le sol, les dépôts susceptibles d'altérer la qualité des eaux.
Autres règles	Toutes les autres règles définies sont similaires à celles des zones A correspondantes. Les constructions autorisées bénéficient des mêmes règles que celles autorisées dans les zones A correspondantes.			

2.2 – Les dispositions réglementaires transversales

2.2.1 – Les espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)

Le PLU supprime les espaces boisés classés au POS, qui concernent les grands espaces forestiers des coteaux du Boissieu et les ripisylves des ruisseaux des Granges et de la Ville. Pour les boisements des coteaux du Boissieu, la raison de cette suppression est que cela évite de superposer plusieurs réglementations, celle du Code Forestier qui protège déjà ces boisements (demande de défrichement pour tous massifs supérieurs à 4Ha) et celle du Code de l'Urbanisme par le biais du classement des bois en espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 et suivants.

Concernant les ripisylves des ruisseaux de la Ville et des Granges, une autre protection, mieux adaptée à leurs caractéristiques, est apposée dans le PLU. **Voir les paragraphes 2.2.5 et 2.2.6 du présent chapitre.**

Les petits boisements de la plaine agricole sont conservés en Espaces Boisés Classés. Leur caractère boisé contribue pleinement à la qualité paysagère du territoire communal, au fonctionnement écologique de la zone humide présente dans la plaine agricole et à la préservation de la biodiversité locale.

Plusieurs Espaces Boisés Classés à créer sont identifiés sur le règlement graphique, sur les secteurs de développement 1AUe1, 1AUe2, 1AUv et 1AUc, ainsi que sur le secteur UE2 de la Zone d'Activités de l'Echangeur, pour la création de haies bocagères :

- sur les secteurs de développement 1AUe1, 1AUe2 et 1AUv qui auront pour effet de créer un masque végétal entre les futures constructions, la RD1090 et les habitations riveraines ;
- au nord du secteur de développement 1AUc pour qualifier l'entrée de village nord et matérialiser la limite à l'urbanisation à long terme du nord du village ;
- sur le secteur UE2 pour créer un masque végétal entre la future zone et l'A41, dans le respect de l'étude L111-1-4 d'intégration paysagère, urbanistique, architecturale, sécuritaire et non nuisante de la zone, située en pièce n°5 du PLU.

2.2.2 – La prise en compte des risques naturels et technologiques dans le PLU (article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme)

Le PLU prend en compte les risques naturels portés à la connaissance de la commune par :

- l'arrêté préfectoral R111-3 n°80-46 du 23 mai 1980 (voir annexe n°6.3.5 du PLU).
- Le Plan de Prévention du Risque Inondation Isère Amont – arrêté préfectoral n°2007-06598 du 30 juillet 2007 (voir annexe n°6.3.6 du PLU)
- Le projet de Plan de Prévention des Risques Naturels porté à connaissance du Maire le 4 septembre 2001 (voir annexe n°6.6 du PLU).

Sur le plan graphique, le PLU affiche une trame spécifique sur le règlement graphique pour les secteurs qui sont touchés par un risque faible ou un risque fort ou moyen identifié sur chacun des documents ci-dessus, le risque le plus fort s'imposant sur les secteurs où les 3 zonages se superposent. Un plan supplémentaire est ajouté, sur lequel le zonage des risques du projet de PPRN est superposé au zonage du PLU, afin de voir les risques affectant les différentes zones du PLU et lui conférant ainsi une valeur réglementaire (il n'a pas été approuvé par le Préfet, il ne constitue donc pas une servitude d'utilité publique contrairement aux 2 autres documents).

Le règlement écrit du PLU mentionne dans les articles 1, 2 et 4 des zones U, AU, A et N, la présence des risques naturels et :

- la nécessité de se reporter aux annexes citées ci-dessus ainsi qu'à l'annexe 4 du règlement écrit qui reprend les dispositions réglementaires du projet de PPRN,
- l'interdiction de construire dans les secteurs exposés à des risques forts,
- l'interdiction d'infiltrer les eaux pluviales et les eaux usées après traitement dans les secteurs sujets à des risques de glissement de terrain.

Aucune extension de l'urbanisation n'est proposée sur les secteurs soumis à des risques forts. Dans le village, des habitations situées en bordure du coteau sont concernées. Elles sont maintenues dans les zones U mais l'application des prescriptions réglementaires conduit à interdire toute nouvelle construction et toute extension.

Le règlement précise par ailleurs dans toutes les zones des reculs spécifiques des constructions en bordure des ruisseaux, canaux d'assainissement et fossés, afin de prévenir les débordements et l'érosion des berges (articles 6 et 7) :

- Pour les tènements mitoyens des ruisseaux de la Ville, des Granges, de la Maladière, ainsi que les canaux d'assainissement du Coteau, de la Maladière et les fossés de la Pétouze, des Dauphins, des Echedoz, les constructions devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges, dans un objectif d'entretien des cours d'eau.

- Dans les secteurs RI :

- les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 par rapport à l'axe du lit des canaux et chantournes, sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en-dessous de 4 m,
- les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport à l'axe du lit des fossés.

- Dans les secteurs RV, les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 par rapport à l'axe des talwegs et de 4m par rapport aux sommets de berges de fossés.

Les dispositions relatives aux zones de dangers de la canalisation de gaz du Cheylas sont reprises dans les articles 1 et 2 du Règlement écrit et reportées sur le Règlement Graphique.

En l'absence d'éléments transmis par le Préfet à la date d'approbation du PLU, les dispositions relatives aux zones de dangers de la canalisation d'hydrocarbures SPMR ne sont pas retranscrites dans le Règlement du PLU. Le tracé indicatif est indiqué dans le Chapitre 2 du présent document. Le PLU pourra faire l'objet d'une mise à jour lorsque la servitude d'utilité publique aura été créée.

2.2.3 – La délimitation des zones visées à l'article L2224-10 du Code Général des collectivités territoriales relatives à l'assainissement et aux eaux pluviales

En application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales et L123-1-5 11° du Code de l'Urbanisme, le PLU localise les dispositions particulières relatives à l'assainissement et aux eaux pluviales :

En matière d'assainissement, l'intégralité des zones U et AU doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif, excepté le secteur UE1 de la Papette qui est maintenu en assainissement autonome.

La zone UA du Boissieu, la zone UB de la Maladière, la zone UA de la Gare et les zones UA du village situées au sud du ruisseau des Granges ne sont à ce jour pas raccordées au réseau d'assainissement collectif du SABRE. Il leur est apposé un indice « c » qui précise dans les articles 1 et 2 l'interdiction de nouvelle construction dans l'attente du raccordement et la possibilité de réaliser des changements de destination et des extensions du bâti existant. Cette prescription réglementaire est mise en œuvre au titre de l'hygiène conformément à l'article R123-11-b du Code de l'Urbanisme.

L'analyse de la situation existante et future au regard des rejets des réseaux d'eaux pluviales dans les récepteurs hydrauliques est précisée dans le chapitre II.

L'imperméabilisation due à l'extension urbaine pour une pluie de retour 10 ans provoque une augmentation globale du débit de ruissellement. Cet apport de ruissellement est compensé par l'obligation, dans les articles 4 du règlement, de prévoir des dispositifs d'infiltration à la parcelle avec aménagements de rétention, pour toute nouvelle construction.

Ainsi, l'article 4 du règlement écrit du PLU précise les prescriptions applicables dans chacune des zones, en s'appuyant sur l'étude réalisée en 2014 qui distingue 2 types de secteurs :

- ceux où l'infiltration est préconisée mais où la possibilité de se raccorder au réseau existant est néanmoins autorisée
- ceux où l'infiltration est préconisée car absence de réseau à proximité.
- A cela s'ajoutent les préconisations des documents de risques naturels pour les secteurs soumis à des risques de glissements de terrain.

Le règlement traduit ces préconisations dans les zones du PLU sur lesquelles sont tramés les risques de glissements de terrain (voir règlement graphique n°4.2.3) : sur ces secteurs, les articles 4 du règlement écrit précisent que « les eaux usées, pluviales et de drainage doivent être obligatoirement rejetées dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux, en transitant préalablement par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée, afin de limiter le débit. »

2.2.4 – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article R123-11 d) du Code de l'Urbanisme)

Le PLU localise 9 emplacements réservés, portés sur le document graphique, qui permettront à la commune de réaliser les objectifs du PADD, à savoir :

N°	Localisation	Destination	Bénéficiaire	Superficie
ER1	La Ville	Aménagement d'espace public, d'espace vert et de stationnement	Commune	834 m2
ER2	L'Eglise	Aménagement d'espace public et d'espace vert	Commune	1 091 m2
ER3	La Ville	Création d'un cheminement piéton largeur 3m	Commune	113 m2
ER4	L'Eglise	Création d'un cheminement piéton largeur 3m	Commune	163 m2
ER5	L'Echedoz	Création d'un cheminement piéton largeur 3m	Commune	264 m2
ER6	La Ville	Création d'un cheminement piéton largeur 3m	Commune	72 m2
ER7	Les Charmettes	Elargissement de voirie emprise 8m	Commune	661 m2
ER8	Les Granges - La Gare	Aménagement du carrefour RD1090 / RD166	Conseil Général	6 732 m2
ER9	L'Echangeur	Création d'une voirie	Conseil Général	11 079 m2

La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exceptions prévues aux articles L423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (permis de construire à titre précaire).

Conformément à l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

2.2.5 – Identification et localisation des éléments de paysage et délimitation des immeubles, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et les prescriptions définies (articles L123-1-5 7° et R123-11 h) du Code de l'Urbanisme) – nouveaux L151-19 et L151-23.

Les éléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel et écologique : la trame végétale paysagère

Le PLU protège en éléments de paysage les éléments boisés qui structurent l'espace, font partie intégrante de qualité des paysages de la commune, et / ou représentent un enjeu en terme de préservation de la biodiversité et de maintien des continuités écologiques (éléments vitaux pour la faune et l'avifaune locales), en précisant en article 13 les prescriptions de nature à les préserver :

- les arbres isolés remarquable du parc de château Camant et de la Ville : possibilité d'abattage à condition que l'arbre soit malade ou crée un risque pour la sécurité,
- les haies bocagères de la plaine agricole et celle de l'OAP de la Ville : conservation du caractère boisé sur tout le linéaire avec obligation de remplacer tout arbre arraché,
- les ripisylves des ruisseaux des Granges, de la Ville et de la Maladière : conservation de la masse boisée sur une profondeur de 1,5m par rapport au lit des cours d'eau et interdiction de dessoucher,
- les masses boisées de la plaine agricole : elles sont gérées au titre des Espaces Boisés Classés (voir paragraphe 2.2.1).

Le PLU protège également la vue nord sur château Camant depuis la RD1090 à travers l'identification d'un cône de vue sur la parcelle agricole mitoyenne qui interdit notamment toute construction même agricole ainsi que la plantation d'arbres de haute tige.

Les immeubles et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural

Compte tenu du caractère historique des hameaux des Granges, de la Ville et du Boissieu, et de la bonne conservation du bâti traditionnel, il a été retenu de reprendre en principes réglementaires les principales caractéristiques morphologiques et architecturales du bâti

traditionnel : implantations sur la parcelle, volumétrie, aspect extérieur des toitures et façades, clôtures... avec 3 degrés de prise en compte :

- une prise en compte maximale dans les périmètres indiqués « secteurs patrimoniaux homogènes » sur le règlement graphique : il s'agit de l'ensemble du bâti ancien traditionnel de la Ville, des Granges et du Boissieu.
- Une prise en compte des grands principes volumétriques, d'implantation sur la parcelle et d'aspect extérieur dans les zones UA : il s'agit de l'enveloppe générale des hameaux de la Ville, des Granges, de la Gare et du Boissieu.
- Une prise en compte plus souple axée sur les grands principes volumétriques et d'implantation sur la parcelle dans les zones UB : il s'agit de l'extension récente à caractère pavillonnaire du hameau de la Ville ainsi que du hameau de la Maladière.

Le permis de démolir est d'ailleurs instauré sur tout le territoire communal.

Plusieurs constructions patrimoniales ont également été identifiées au PLU. Le détail et l'analyse de ces constructions sont consultables dans le chapitre I – Diagnostic. Il s'agit :

- d'éléments de Petit Patrimoine (8 constructions) tels bassins, lavoirs, fontaines, bascule : interdiction d'extension ou de surélévation.
- des murs patrimoniaux qui soulignent les rues dans le village (27 linéaires) : à préserver et conserver dans les mêmes caractéristiques (hauteur, aspect), percements limités.
- de portails patrimoniaux associés aux murs, qui participent de la qualité de la rue principale du village (7 éléments) : préservation et en cas de remplacement, conserver l'aspect.
- et de bâtiments ayant été édifiés pour un usage spécifique, identifiés patrimoine remarquable sur le règlement graphique, qui présentent une morphologie et une implantation particulière vis-à-vis de l'espace public ainsi que des caractéristiques architecturales spécifiques : les maisons fortes (A, D, G, H, I, K), une maison de vigneron (C), l'ancien relais (J), château Camant (B), les décors peints en façades (E, F) : préservation des éléments de lecture de leur fonction initiale (escaliers des maisons de vigneron, ouvertures type meurtrières des maisons fortes...) interdiction de créer des extensions ou des ouvertures en rez-de-chaussée sur la

façade qui donne sur l'espace public, conservation de l'ordonnancement des ouvertures, préservation des décors peints...

2.2.6 – Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (article R123-11 i) du Code de l'Urbanisme)

Le PLU reporte plusieurs éléments dans ses documents graphiques qui contribuent aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue :

- Les 3 principaux corridors terrestres au nord et au sud de la commune, la réserve de chasse du Boissieu, et une emprise de 10m de part et d'autres des ruisseaux des Granges, de la Ville et de la Maladière, avec un zonage spécifique Aco / Nco, inconstructibles et avec une obligation, en cas d'édification de clôtures, qu'elles soient perméables au passage de la faune.
- Les ripisylves des ruisseaux des Granges, de la Ville et de la Maladière, identifiées également comme éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (voir paragraphe 2.2.5 ci-avant).
- Les ruisseaux des Granges, de la Ville et de la Pétoise dans leur traversée des villages, qui participent de la nature en tissu bâti dense et pour lesquels aucune nouvelles possibilité de recouvrement n'est permise sur le tracé identifié sur le règlement graphique.
- Les zones humides inventoriées dans la plaine agricole, qui représentent une superficie totale de 168 Ha sur les zones A et N (comprend l'Isère).

Dans un objectif de maintien de leur équilibre biologique, le règlement y interdit toute construction ainsi que les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à son fonctionnement biologique, hydrologique, l'asséchage et le drainage des sols excepté pour l'entretien des fossés utilisés pour l'activité agricole. Sont autorisés dans les articles 2 les installations ou aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'aménagement des constructions existantes dans leur volume. Sont interdits également dans les articles 1 « l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, excepté pour les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide. »

2.2.7 – Les terrains concernés par les servitudes de pré localisation des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article R123-12 d) du Code de l'Urbanisme)

Trois servitudes de pré localisation de voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général figurent sur le PLU, sur le secteur 1AUv de la Ville et sur le secteur UBa des Charmettes, pour traduire les voiries futures nécessaires au bon fonctionnement de la zone, conformément aux OAP.

N°	Objet	Parcelles concernées
S1	Réalisation d'une voirie de desserte	n°1593-1609-1782-1785-1786
S2	Réalisation d'une voirie de desserte à sens unique	n°1593
S3	Réalisation d'un cheminement piéton	n°1444

2.2.8 – Les secteurs de règles spécifiques d'éloignement des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers (article L111-3 du Code Rural)

L'article L 111-3 du Code Rural précise que : «lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme (...). »

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes

des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent ».

Le PLU a localisé 2 périmètres de dérogation des règles de distance évoquées ci-avant, autour des bâtiments d'élevage agricole identifiés à proximité de la Mairie et aux Granges.

Ces secteurs permettront aux exploitations agricoles une extension limitée et des travaux rendus nécessaires par des mises aux normes, nonobstant la proximité des bâtiments d'habitation.

En réciprocité, les constructions nouvelles et les changements destination non agricole, nécessitant un permis de construire, pourront être autorisés dans la zone UA, nonobstant la proximité de l'exploitation agricole.

Ces secteurs de dérogation se superposent aux zones U et A du PLU.

Pour le bâtiment d'élevage situé au Boissieu, la Chambre d'Agriculture a demandé, dans son avis sur le PLU arrêté, qu'aucun périmètre de dérogation n'y soit appliqué, pour éviter que les habitations ne se rapprochent de l'exploitation agricole. Les éventuels projets d'extension des habitations présentes à proximité du bâtiment agricole seront étudiés au cas par cas. La mairie devra solliciter la Chambre d'agriculture lors de l'instruction des dossiers pour avis.

2.2.9 – Les règles graphiques d’implantation des constructions (article R123-11 avant dernier alinéa du Code de l’Urbanisme)

Une ligne d’implantation des constructions est portée sur le règlement graphique du PLU. Elle concerne la zone UE3 des commerces de l’Echangeur, au nord du territoire communal. L’objectif est d’inciter à une approche qualitative de l’évolution du bâtiment existant, pour améliorer cette entrée de la commune. Il a ainsi été fait le choix urbanistique d’imposer un linéaire d’implantation en cas d’extension sur l’avant du bâtiment existant, pour composer un front bâti homogène.

2.2.10 – Le changement de destination des bâtiments isolés en zone agricole (article L123-1-5 II 6° du Code de l’Urbanisme)

Le PLU identifie une construction isolée en zone agricole comme pouvant faire l’objet d’un changement de destination. Il s’agit d’un ancien restaurant situé en bordure de la RD1090 à hauteur de la Maladière, au nord du territoire communal.

L’objectif souhaité est de permettre à cette construction, qui présente une configuration peu favorable à l’habitat, son réinvestissement et sa réhabilitation pour un usage d’activité.

Ainsi, le règlement de la zone A autorise le changement de destination pour les destinations suivantes : commerce, artisanat, bureau, entrepôt, industrie, exploitation agricole ou forestière, services publics ou d’intérêt collectif.

Ces dispositions réglementaires sont compatibles avec :

- la préservation des sols agricoles et forestiers : le tènement concerné n’est pas à ce jour exploité par l’agriculture, il ne consomme donc pas de terres exploitables pour l’agriculture ou l’exploitation forestière.
- la sauvegarde de la qualité paysagère du site : la possibilité de changement de destination permettra au contraire d’apporter un traitement plus qualitatif de la construction et de ses abords, dans le respect des dispositions réglementaires inscrites dans le règlement écrit.

2.2.11 – La délimitation de secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d’un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logement définies dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L123-1-5 II 4° du Code de l’Urbanisme)

Pour répondre à l’objectif de création d’un logement social demandé par le Programme Local de l’Habitat du Grésivaudan, une disposition réglementaire spécifique est mise en place sur le secteur 1AUc des Charmettes, dont la commune est propriétaire du foncier. L’OAP et le Règlement exigent ainsi la réalisation dans le programme de logements d’au moins 4 logements locatifs, soit 30% du programme (12 logements projetés) dont 1 logement locatif social.

2.3 – La traduction réglementaire du P.A.D.D.

Orientations du PADD	Traduction réglementaire
Axe 1 : La convivialité et le bien vivre ensemble comme moteurs du développement urbain.	
Orientation n°1 : Un village pour tous : favoriser la mixité générationnelle et l'intégration progressive des nouveaux habitants par une croissance modérée.	
<p><u>Croître doucement afin de faciliter l'intégration des nouveaux habitants avec un développement démographique et résidentiel maîtrisé et compatible avec les orientations du SCOT de la Région Grenobloise (et le Programme Local de l'Habitat du Grésivaudan), tout en garantissant la vitalité communale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En optimisant les potentialités foncières définies en terme de densité. ⇒ En favorisant le réinvestissement du bâti existant (changement de destination autorisé, possibilité de créer de nouvelles surfaces de plancher) pour pallier au phénomène rétention foncière et garantir un développement suffisant pour maintenir la vitalité communale et l'école. 	<p>Un potentiel constructible dans les zones U et AU de 4,99 Ha qui représente une capacité d'accueil théorique de 82 nouveaux logements, compatible avec les préconisations du SCOT qui prévoit 4,95 Ha.</p> <p>17 bâtiments ont été identifiés comme pouvant être réinvestis en logement (granges...), dans les villages.</p> <p>Soit un potentiel d'accueil de nouveaux habitants de l'ordre de 200 environ.</p> <p>Les 3 secteurs d'OAP, la Ville, l'Eglise et les Charmettes privilégient la construction d'habitat groupé, moins consommateur d'espace que l'habitat pavillonnaire classique.</p> <p>De plus, dans les zones UA et UB, le changement de destination autorisé est favorable au réinvestissement du bâti existant.</p>
<p><u>Encourager la diversité générationnelle et sociale de la population en poursuivant la diversification du parc de logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Dans le bâti futur en définissant sur les zones d'urbanisation future un projet urbain qui mixe le parc de logements et les formes bâties avec un objectif de 50% d'habitat groupé, intermédiaire et/ou collectif, afin de répondre aux besoins des primo-accédant (offre de petites parcelles constructibles), aux jeunes ménages, aux personnes âgées et aux familles. ⇒ Dans le bâti ancien en encadrant les réhabilitations comme indiqué dans le paragraphe ci-dessus et en encourageant le réinvestissement des grandes bâtisses anciennes, favorables à la création de logements locatifs. 	<p>Le logement pour tous est permis à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les 3 secteurs d'OAP qui présentent des règles d'implantation des constructions favorables à la mitoyenneté (sur certaines obligatoire) et donc à des parcelles de petite taille et donc plus accessibles financièrement à un plus grand nombre. - Une obligation sur la zone 1AUc (OAP des Charmettes) de prévoir au moins 4 logements locatifs dont 1 logement locatif social lors de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble, soit 30% du programme. - Un règlement qui favorise le réinvestissement du bâti existant, en majorité localisé dans le village, donc à proximité des services et équipements existants (facilite les déplacements) : école, arrêts de bus, et adapté à la création de logements collectifs: pas de limitation de surface de plancher, changement de destination autorisé sur l'ensemble des volumes de la construction : articles 2 ? 6, 7, 9, 14 du règlement des zones UA, UB, 1AU. - Des dents creuses dans les zones UA et UB qui sont maintenues constructibles pour répondre à la demande isolée, où la mitoyenneté autorisée favorise là encore du logement groupé alternatif à la maison individuelle. - La possibilité d'extension sur l'habitat isolé en zones A et N qui permet d'adapter le bâti existant aux usages actuels et garantit ainsi son occupation.

Orientations du PADD	Traduction réglementaire
Axe 1 : La convivialité et le bien vivre ensemble comme moteurs du développement urbain.	
Orientation n°2 : Rester groupés : stopper l'éirement du village avec des formes urbaines compactes	
<p><u>Contenir le développement urbain du village dans l'enveloppe bâtie existante en stoppant le développement linéaire qui n'est pas favorable aux déplacements piétons.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En identifiant les limites stratégiques à l'urbanisation : le Sud des Granges, le Nord de La Ville (les Charmettes), la RD1090. ⇒ En priorisant le potentiel constructible dans cette emprise et en traitant les hameaux du Boissieu, de la Maladière et de la Gare comme des écarts aux capacités d'accueil résiduelles. 	<p>Aucune zone U ou AU du village n'est définie au-delà des limites inscrites dans le PADD : la limite sud est matérialisée par un cône de vue inconstructible et la limite nord aux Charmettes par une haie à créer (Espace Boisé Classé) et un emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement piéton.</p> <p>Les zones U de La Maladière, du Boissieu et de la Gare correspondent à l'enveloppe du bâti existant, avec un potentiel de nouvelles constructions de 1 à La Maladière, 2 à La Gare, aucune au Boissieu.</p>
<p><u>Objectifs de modération de la consommation d'espace :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La commune de La Buisserie se fixe l'objectif, pour la durée d'application du PLU, de réduire de 17% la superficie moyenne de terrain consommée par logement neuf par rapport à ce qui a été fait sur la période 2000 - 2012 (729m2). Soit un objectif de consommation moyenne de 605m2 par futur logement neuf construit. ⇒ Les parcelles constructibles non bâties et les tènements bâtis de plus de 3000m2 et générant du potentiel constructible à vocation d'usages mixtes (habitat, services, commerces, équipements, activités économiques compatibles...) ne devront pas dépasser 4,99 Ha pour les 12 années à venir. ⇒ Au-delà de ces espaces nécessaires pour le développement attendu au cours des 12 prochaines années, les autres espaces non bâtis seront reclassés en zone agricole ou naturelle selon leur vocation. 	<p>Le potentiel foncier constructible réservé à l'habitat et aux activités compatibles défini selon les prescriptions du SCOT correspond à 82 logements neufs sur 4,99 Ha soit une consommation moyenne 605m2 de foncier par logement neuf.</p> <p>Ne sont pas pris en compte les potentiels constructibles des zones UE, dédiées spécifiquement à l'accueil d'activités économiques.</p> <p>Tous les espaces agricoles, naturels et non retenus pour le développement de l'urbanisation sont classés en zone N ou A.</p>
<p><u>Encourager une densité équilibrée pour le bâti futur, entre celle du tissu ancien et celle du pavillonnaire, en privilégiant des formes urbaines compactes et un habitat groupé à travers notamment la mitoyenneté et des volumétries proches du bâti traditionnel tout en répondant aux besoins résidentiels actuels (stationnement, espaces extérieurs privatifs, intimité).</u></p>	<p>Les secteurs d'OAP ont une réglementation qui autorise voire impose l'édification des constructions en limite séparative (articles 7).</p> <p>Dans les zones UB et 1AU, le règlement impose de conserver une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, soit 20% minimum de pleine terre (articles 13).</p> <p>Dans les zones U et AU, l'implantation des constructions est réglementée au plus près de la voie d'accès pour optimiser les espaces libres des petits tènements (articles 6).</p>
<p><u>S'inspirer du caractère groupé et de l'ouverture sur l'extérieur du tissu bâti traditionnel pour confirmer dans les futures constructions le rôle joué par l'espace privé extérieur (jardin, cour,...) et la forme bâtie dans la qualité de l'espace public, en réglementant le traitement des limites privé/public (clôtures, haies...), des accès, de la forme bâtie : hauteur, alignement, reculs... pour garantir la meilleure insertion du bâti futur dans le cadre.</u></p>	<p>Dans les zones U et AU, les règles de gabarit et d'aspect extérieur sont définies selon les caractéristiques du tissu bâti traditionnel (articles 10, 11).</p> <p>Dans les zones U et AU, le règlement impose la réalisation d'un nombre minimal de place de stationnement pour la destination habitat, pour le neuf et pour la réhabilitation en cas de création de nouvelles surfaces de plancher (articles 12).</p>

Orientations du PADD	Traduction réglementaire
Axe 1 : La convivialité et le bien vivre ensemble comme moteurs du développement urbain.	
Orientation n°3 : La rue pour tous : redonner sa place au piéton sur la voie publique et dans les déplacements effectués sur la commune.	
<p><u>Développer et sécuriser les circulations douces</u> pour la promenade mais aussi pour les déplacements sur le territoire communal et notamment les liaisons entre les zones d'habitation / les hameaux et les équipements et activités présents sur la commune (mairie, école, église, arrêts de bus...), en créant un maillage efficace :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Retrouver une continuité piétonne sur l'axe principal du village, entre les Granges et la Ville. ⇒ Aménager des nouveaux cheminements pour éviter les axes les plus empruntés par la voiture et les plus difficilement sécurisables, par le biais notamment des futures zones d'urbanisation. ⇒ Sécuriser la traversée de la RD1090 pour les piétons afin d'avoir un accès facilité aux chemins de promenade de la plaine agricole avec l'aménagement du carrefour RD166/RD1090. 	<p>L'OAP de l'Eglise prévoit un maillage piétonnier le long de la RD590a pour matérialiser la connexion entre les Granges et la Ville.</p> <p>Les 3 OAP de l'Eglise, de la Ville et des Charmettes prévoient l'aménagement de cheminements piétons à l'intérieur mais également en bordure des zones 1AU, qui viendront enrichir les itinéraires actuellement pratiqués par des circuits plus sécurisés sur des axes secondaires par rapport à la rue principale : plusieurs emplacements sont réservés à cet effet.</p> <p>Un emplacement réservé est inscrit au bénéfice du Conseil Général de l'Isère pour l'aménagement du carrefour RD166/RD1090, qui prévoira une traversée sécurisée de la RD1090.</p>
<p><u>Améliorer le stationnement tant pour le bâti existant que pour le bâti futur, afin de limiter son emprise sur l'espace public et son empiètement sur les autres espaces dédiés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Développer le stationnement public et/ou ouvert au public pour désengorger le tissu bâti ancien. ⇒ Renforcer l'exigence de stationnement sur fonds privé dans les constructions futures et dans les réhabilitations. 	<p>Sur les 3 secteurs d'OAP sont identifiés des poches de stationnement extérieur mutualisé à prévoir dans chaque opération.</p> <p>Le règlement des zones UA et UB impose la réalisation d'un nombre minimal de places de stationnement selon la surface de plancher créée, pour le neuf et la réhabilitation, ainsi que l'obligation pour le neuf d'avoir au moins 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Globalement, la présence de la voiture sur les voiries du Village et des hameaux est limitée par des règles qui imposent le stationnement nécessaire aux occupants sur le tènement de la construction.</p>

Orientations du PADD	Traduction réglementaire
Axe 1 : La convivialité et le bien vivre ensemble comme moteurs du développement urbain.	
Orientation n°4 : Requalifier et qualifier les espaces publics, lieux de rencontre des habitants.	
<p><u>Requalifier les espaces existants dans le tissu ancien (les cœurs des hameaux des Granges, du Boissieu, de La Ville) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ autour du petit patrimoine afin de rendre lisible leur présence et leur usage dans le tissu bâti, en conservant les éléments bâtis. ⇒ En maintenant et valorisant les reculs par rapport à la rue qui créent des espaces de respiration dans le tissu bâti dense du village. 	<p>Le petit patrimoine est identifié selon les dispositions de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme) et des règles de protection et de mise en valeur de la construction et de ses abords sont définies.</p> <p>Le règlement des zones UA et UB prévoit une implantation par rapport à la rue avec un recul maximum de 5m pour valoriser ce type d'espaces.</p>
<p><u>Composer de nouveaux espaces dans les zones futures d'urbanisation et les dents creuses significatives, en lien avec les usages et les besoins actuels des habitants : lieux de promenades, jeux pour enfants, jardins...</u></p>	<p>Chacun des 3 secteurs d'OAP prévoit l'aménagement d'espaces verts ouverts au public.</p> <p>Sur l'OAP des Charmettes prévoit l'aménagement d'un espace vert collectif/public sur la partie la plus proche de la RD1090, avec un classement NI dans le PLU, pouvant accueillir des aménagements et installations de loisirs.</p>
<p><u>Travailler sur un maillage piéton de ces espaces pour favoriser leur usage.</u></p>	<p>Les 3 secteurs d'OAP prévoient la création de cheminements piétons sécurisés au cœur des futures secteurs constructibles mais également en périphérie pour assurer la connexion avec les voiries existantes, traduits dans le PLU par la création d'emplacements réservés à cet effet.</p>
<p><u>Gérer le stationnement résidentiel pour éviter le stationnement exclusif sur les espaces publics, pour les constructions futures mais aussi l'existant en cas de réhabilitation.</u></p>	<p>Globalement, la présence de la voiture sur les voiries du Village et des hameaux est limitée par des règles qui imposent le stationnement nécessaire aux occupants sur le tènement de la construction.</p>

Orientations du PADD	Traduction réglementaire
Axe 1 : La convivialité et le bien vivre ensemble comme moteurs du développement urbain.	
Orientation n°5 : Réaffirmer le secteur de l'Entre Deux comme le coeur du village, lieu central du développement communal à 20 ans.	
<p><u>Le logement : définir les conditions de création d'un nouveau quartier résidentiel :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour assurer la mixité fonctionnelle du secteur et faire converger le développement urbain sur ce secteur central. - Pour structurer l'espace central de la place de l'Eglise. - Pour prioriser le développement résidentiel à proximité immédiate des équipements locaux. 	<p><u>L'OAP de l'Eglise :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Définit un potentiel d'environ 22 logements neufs qui fait la connexion entre l'église et la Ville et viendra densifier le centre du village. Il est attendu 16 logements sur le secteur 1AUe1 et 6 logements sur le secteur 1AUe2. - Limite la hauteur des futures constructions afin de garantir une forme bâties intégrée au contexte résidentiel et aéré de l'existant tout en permettant une densité favorable à la création de logements alternatif à l'habitat pavillonnaire classique par l'obligation de construction en mitoyenneté.
<p><u>Les déplacements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer les déplacements doux par un maillage. - Sécuriser les accès piétons et modes doux au site. - Limiter la présence de la voiture sur le site en redéfinissant les secteurs de stationnement et en repensant les circulations tout en prenant en compte les besoins des équipements et des usagers du site, existants et à venir (cimetière, mairie, salle des fêtes). 	<ul style="list-style-type: none"> - Identifie un maillage piéton avec la création d'emplacements réservés sur les foncier qui n'est pas à maîtrise publique. - Impose la création de poches de stationnement extérieur mutualisé dans la future zone d'habitations : traduction dans l'article 12 de la zone 1AU avec obligation de réaliser du stationnement extérieur mutualisé à raison d'au moins 1 place pour 2 logements. - Conforte le stationnement situé devant l'Eglise avec le maintien du secteur inconstructible (NI dans le règlement).
<p><u>Les équipements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter la vocation des équipements et infrastructures existantes : la Mairie et l'école, les terrains de sports et loisirs, la salle des fêtes, les salles communales. - Permettre l'aménagement d'aires de loisirs et de jeux pour les enfants, complémentaires à la vocation d'espace vert central du site et aux équipements infantiles présents et à venir (l'école, le terrain de sports). 	<ul style="list-style-type: none"> - Conforte la vocation du terrain de sports utilisé par l'école : secteur NI dans le règlement. - Crée un nouveau secteur NI sur la zone 1AUe1 qui peut accueillir de nouveaux équipements et aménagements de loisirs et conforte cette vocation sur les espaces verts autour de l'Eglise avec le même classement NI. <p>Les 2 tènements communaux à proximité de la salle de fêtes et de l'Eglise sont maintenus en zone UA afin de permettre la construction d'un équipement public futur.</p>
<p><u>Les espaces extérieurs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Redéfinir les espaces extérieurs : les abords de la Mairie et de l'Eglise, du cimetière, le terrain de sports. - Préserver de toute construction la place de l'Eglise et le terrain de sports afin de conserver leur fonction d'espace vert central. 	<p>L'OAP de l'Eglise a pris en compte dans sa réflexion le cadre bâti et les usages des espaces situés à sa périphérie afin de proposer un plan d'aménagement d'ensemble intégré et mettant en valeur l'existant : connexions piétonnes, espace vert tampon pour limiter les conflits entre les futurs habitants et les usagers du terrain de sports, stationnement obligatoire sur les futures zones d'habitat pour éviter l'utilisation du stationnement destiné aux équipements publics.</p> <p>La place de l'Eglise et le terrain de sports sont classés en zone NI, qui autorise uniquement aux aménagements et équipements de loisirs.</p>
<p><u>Les activités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Encourager le développement de services et d'activités sur les constructions existantes et dans la future zone résidentielle en autorisant les activités compatibles (petit artisanat, professions libérales médicales et para-médicales, voire même commerce de proximité) et en définissant un 	<p>Le règlement des secteurs 1AUe1 et 1AUe2 est favorable à la mixité des destinations de constructions non nuisantes pour l'habitat dans le règlement : habitat, commerces, hôtels, bureaux, services publics et d'intérêt collectif, artisanat non nuisant.</p> <p>Les règles du PLU comme l'obligation de mitoyenneté, l'implantation au plus près des voies, sont favorables à la</p>

accès aisé au secteur pour les différents modes de déplacement (piéton, stationnement à proximité).	création de formes bâties alternatives à l'habitat pavillonnaire classique et présentant une accessibilité qui permettrait d'envisager l'aménagement d'un ou plusieurs locaux d'activités sur le secteur. Le maillage piéton attendu et les obligations d'aménagement de stationnement sur les zones 1AUe1 et 1AUe2 encouragent une accessibilité aisée pour tous les modes (piétons, cycles, voitures).
---	---

Orientations du PADD	Traduction réglementaire
Axe 2 : Conforter le cadre rural, fondateur de l'identité communale et de la qualité de son cadre de vie	
Orientation n°6 : Soutenir une agriculture dynamique qui joue un rôle premier sur le plan économique, écologique et paysager.	
<p><u>Maintenir l'outil agricole :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Préserver les parcelles de proximité des bâtiments d'élevage. ⇒ Autoriser mais encadrer la construction de bâtiments sur la plaine agricole pour permettre aux exploitations qui sont dans le village d'en sortir et le développement de celles déjà installées (insertion dans le site), nonobstant la prise en compte des enjeux environnementaux. ⇒ Encourager la diversification de l'activité en permettant la création de points de vente sur l'exploitation, accueil à la ferme, gîtes... 	<p>Toutes les parcelles identifiées comme exploitées et exploitables dans le diagnostic sont classées A au PLU.</p> <p>La zone A n'autorise que les constructions, occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics et d'intérêt collectif. L'habitat isolé est traité spécifiquement pour n'autoriser qu'une extension limitée adaptée à l'évolution de son usage.</p> <p>La ferme de la Crosse est maintenue en zone A sans possibilité de changement de destination de ses bâtiments, afin de garantir l'exploitation.</p> <p>La ferme de la Mairie et ses terres de proximité, bien que situées au cœur du village, sont maintenues en A pour permettre le développement de l'exploitation le cas échéant.</p> <p>Les terres de proximité de la ferme des Granges sont également maintenues en zone A.</p> <p>Le périmètre de dérogation L111-3 du Code Rural appliqué autour des 2 bâtiments d'élevage de la Mairie et des Granges leur permet des possibilités d'aménagement.</p> <p>Les limites stratégiques à l'urbanisation viennent conforter l'usage agricole des parcelles situées au nord et au sud du village.</p>
<p><u>Limiter fortement les occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.</u></p>	<p>Aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitée pour l'accueil de constructions non agricoles en zone A n'est défini sur la commune.</p>
<p><u>Confirmer la vocation agricole de la plaine et préserver l'agriculture de balcon du coteau du Boissieu, pour leurs qualités paysagères et leur rôle de maintien de la diversité biologique, en identifiant comme Agricoles dans le PLU toutes les parcelles exploitées et exploitables du plateau et de la plaine.</u></p>	<p>Les secteurs A concernés par des enjeux environnementaux sont identifiés et rendus inconstructibles sauf pour la réalisation d'abris pour animaux et services publics et d'intérêt collectif : Aco, Nco + trame zones humides.</p>
<p><u>Intégrer les enjeux environnementaux sur les terres exploitées concernées : protection des captages d'eau potable, zones humides, coteaux secs, corridors écologiques...</u></p>	<p>Les périmètres immédiats et rapprochés des captages d'eau potable sont indicés également et les prescriptions des arrêtés préfectoraux sont intégrées au règlement.</p>

Orientations du PADD	Traduction réglementaire
Axe 2 : Conforter le cadre rural, fondateur de l'identité communale et de la qualité de son cadre de vie	
Orientation n°7 : Conforter l'organisation du tissu économique en place.	
<u>Dans le village et au Boissieu, favoriser la mixité des espaces et des usages en autorisant les activités non nuisantes, compatibles avec la vocation résidentielle : hébergement et activités touristiques, commerces et services, professions libérales et petit artisanat.</u>	Les zones UA, UB et 1AU autorisent les activités qui sont compatibles avec le caractère résidentiel des villages : artisanat non nuisant, bureaux, commerces, activités hôtelières, activité agricole sans élevage.
<u>Sur la zone de l'Echangeur :</u> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Conforter la place des commerces de la RD1090 et leur usage en proposant des règles d'implantation et d'aspect extérieur des constructions favorisant l'intégration des bâtiments sur le site. ⇒ Optimiser le foncier de la Zone d'Activités pour les activités spécifiques à laquelle elle est dédiée (mise à jour de l'étude Amendement Dupont). 	<p>Le secteur UE3 qui correspond aux commerces de l'Echangeur dispose d'un règlement favorable à l'insertion architecturale des futurs projets d'extension du bâtiment existant (article 11 du Règlement).</p> <p>Une ligne d'implantation obligatoire des construction des définie sur la façade Ouest qui donne sur la RD1090 afin d'améliorer la façade vitrine et de garantir une cohérence sur l'ensemble du bâtiment aujourd'hui occupé par plusieurs entreprises.</p> <p>Le secteur UE2 qui correspond à la ZAE fait l'objet d'une mise à jour de l'étude L111-1-4 (voir pièce n°5 du PLU) pour permettre sa pleine constructibilité. Cela a conduit à renforcer la prise en compte du cadre paysager du secteur et à définir des prescriptions de nature à l'améliorer : espaces boisés classés à créer, haies identitaires à conserver.</p>
<u>Préserver l'activité de la scierie en confortant la vocation artisanale du site et en interdisant le développement de l'habitat à proximité immédiate.</u>	Le secteur UE1 de la Papette n'autorise que les destinations artisanat, exploitation forestière et agricole, industrie. Toute construction à destination d'habitat est proscrite, afin d'éviter les conflits entre occupants du secteur et garantir la pérennité de l'activité de scierie.
<u>Garantir la performance des activités par l'accessibilité à internet en anticipant la bonne desserte des communications numériques dans les projets futurs.</u>	<p>Les articles 16 du Règlement écrit imposent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le raccordement au réseau quand il existe. - La mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.

Orientations du PADD	Traduction réglementaire
Axe 2 : Conforter le cadre rural, fondateur de l'identité communale et de la qualité de son cadre de vie	
Orientation n°8 : Préserver les caractéristiques naturelles et paysagères de La Buissière.	
<p><u>Garantir la fonctionnalité écologique du territoire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les coupures vertes supports des corridors biologiques identifiés à l'échelle communautaire en interdisant toute construction, en gérant les clôtures des espaces agricoles et en protégeant leurs éléments boisés (haies, arbres isolés, boisements, ripisylves...). - Protéger les secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité : les zones humides, la réserve de chasse, les prairies et pelouses sèches du coteau, en interdisant toute constructibilité. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage Aco/Nco inconstructible pour les corridors identifiés à l'échelle communautaire et la réserve de chasse, n'autorisant que les abris pour animaux, ainsi qu'une emprise de 10m de part et d'autres des ruisseaux des Granges, de la Ville et de la Maladière. - Identification des zones humides inventoriées, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, avec une inconstructibilité et des occupations et usages spécifiquement liés à leur fonctionnement. - Identification au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme des ripisylves, avec des prescriptions réglementaires de nature à les préserver (articles 13), et des boisements de la plaine agricole en Espaces Boisés Classés.
<p><u>Garantir la perception de la trame végétale dans la structure paysagère du territoire communal :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le couvert forestier du coteau tout en limitant son développement sur les espaces agricoles ouverts. - Protéger les éléments végétaux remarquables de la plaine agricole et du village : ripisylves, arbres isolés et alignements d'arbres, muriers, haies. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le couvert forestier du coteau est classé en zone N qui n'autorise les constructions à destination agricole, forestière ou publique. - Les espaces ouverts du coteau sont classés en zone A pour conforter leur usage agricole. - Identification au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme des ripisylves, avec des prescriptions réglementaires de nature à les préserver (articles 13), et des boisements de la plaine agricole en EBC.
<p><u>Valoriser la perception des ruisseaux des Granges et de la Ville, liens naturels entre le coteau / le village / la plaine qui qualifient les espaces traversés.</u></p>	<p>Ces ruisseaux sont identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Le règlement interdit leur recouvrement autre que ceux existants (article 13).</p>
<p><u>Qualifier les entrées de la commune, secteurs identitaires du territoire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'entrée Sud : protéger sa qualité paysagère avec le château et son parc. - L'entrée Nord (Charmettes) : composer la limite entre urbanisation et espace agricole. - La zone de l'échangeur : traiter les espaces extérieurs des commerces de la RD1090 par des reculs et des aménagements des abords et des façades, intégrer les prescriptions paysagères de la zone d'activités au règlement du PLU. 	<p>Entrée sud : le château Camant est mis en valeur : cône de vue inconstructible (article 13) + château Camant identifié en patrimoine remarquable + mur patrimonial + portail patrimonial + arbre remarquable : les prescriptions réglementaires notamment des articles 11 et 13 sont de nature à préserver ces éléments.</p> <p>Entrée Nord des Charmettes : le secteur fait l'objet d'une O.A.P. (voir pièce n°3 du PLU) qui garantit un développement urbain adapté à la situation de fin de commune. De plus, pour matérialiser la limite entre village et espace agricole, sont identifiés un EBC haie à créer pour créer un effet de porte + un ER pour cheminement piéton.</p> <p>Sur la zone de l'Echangeur : l'intégration qualitative et paysagère du secteur UE3 se fait à travers un règlement incitatif et une ligne d'implantation obligatoire pour les futures extensions du bâtiment existant. Le secteur UE2 fait l'objet d'une étude L111-1-4 (voir pièce n°5 du PLU).</p>

Orientations du PADD	Traduction réglementaire
Axe 2 : Conforter le cadre rural, fondateur de l'identité communale et de la qualité de son cadre de vie	
Orientation n°9 : Valoriser les caractéristiques d'un patrimoine bâti remarquable et identitaire.	
<u>Sensibiliser au patrimoine bâti emblématique et identitaire</u> en inventoriant le bâti remarquable et le petit patrimoine (châteaux et maisons fortes, murs, lavoirs...) et en définissant des règles de protection.	Le patrimoine bâti mis en lumière dans le diagnostic est identifié au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme avec des prescriptions spécifiques de conservation des caractéristiques significatives, selon les principes suivants :
<u>Permettre les formes architecturales contemporaines respectueuses de l'identité architecturale locale,</u> valorisant les matériaux locaux et intégrant les systèmes favorisant les économies d'énergie.	<ul style="list-style-type: none"> - les secteurs homogènes qui correspondent aux noyaux anciens des villages des Granges, de la Ville et du Boissieu,
<u>Dans les hameaux anciens (les Granges, La Ville, Le Boissieu) :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Encadrer les réhabilitations, les démolitions, et la gestion des abords extérieurs, en veillant à la bonne intégration des éléments techniques et fonctionnels actuels comme les systèmes d'énergies renouvelables, le stationnement et les clôtures. - Insérer harmonieusement les nouvelles constructions dans leur site en préservant l'organisation villageoise des groupes bâtis (la logique d'implantation du bâti traditionnel, les relations avec l'espace public, les caractéristiques végétales et architecturales). - Aux Granges et à La Ville, préserver la structure du front urbain existant (vides-pleins) de la rue principale et le poursuivre dans les dents creuses et zones d'urbanisation future qui donnent sur cette rue. 	<ul style="list-style-type: none"> - le patrimoine remarquable qui correspond à des éléments architecturaux spécifiques : les maisons fortes, une maison de vigneron, l'ancien relais, les façades aux décors peints, château Camant, - les murs et portails patrimoniaux identitaires des rues villageoises de la commune, - les éléments de petits patrimoine comme les bassins, les fontaines, la bascule, qui créent des espaces de respiration dans le tissu bâti dense traditionnel <p>D'une manière générale, les zones UA, UB et 1AU comportent des règles d'implantation des constructions par rapport à la rue et sur la parcelle calquées sur les principes d'implantation et les volumétries du bâti traditionnel (articles 6 et 7).</p>
<u>Dans les zones futures d'urbanisation et dans les dents creuses du tissu pavillonnaire, favoriser des formes urbaines qui créent une transition entre le tissu pavillonnaire et le tissu des hameaux anciens :</u> <ul style="list-style-type: none"> - traiter la limite espace privé/public, - encadrer une volumétrie adaptée aux fonctions du bâti et faisant écho aux volumes traditionnels, - déterminer une implantation sur la parcelle pour une insertion harmonieuse. 	<p>L'aspect extérieur des constructions (articles 11) comprend beaucoup de prescriptions de nature à créer une harmonie entre les projets futurs et le bâti traditionnel afin de garantir des greffes urbaines réussies : règles pour les toits terrasses, les panneaux solaires, aspect des toitures et des façades...</p> <p>Les clôtures font l'objet de prescriptions précises qui s'inspirent des clôtures traditionnelles que sont les murs (articles 11).</p> <p>Enfin, l'OAP de l'Eglise favorise une implantation au plus près de la RD590a pour recréer un front de rue, à l'instar des villages des Granges et de la Ville.</p>

2.4 – Bilan des surfaces des zones du PLU et évolution par rapport aux zones du POS avant révision

2.4.1 – Tableau comparatif des surfaces du POS et du PLU

Zones POS	Superficie en Ha	Zones PLU	Superficie en Ha	Evolution POS/PLU	Potentiel constructible 2016 selon les préconisations du SCOT	Potentiel théorique de logements neufs selon les préconisations du SCOT
Zones constructibles et présentant un potentiel constructible						
UA	13,82	UA	18,85	5,03	0,42	6
UB	17,3	UB	10,25	-7,05	1,90	30
		UE	11,10	11,10	0,00	Activités économiques
NA	24,88	1AU	2,70	-20,01	2,67	46
		2AU	2,17		0,00	Activités économiques
TOTAL zones constructibles et présentant un potentiel constructible :						
	56,00		45,06	-10,94	4,99	82
Zones agricoles						
NC	637,00	A	531,36	-105,64		
		dont :				
		Aco	128,06			
		App	16,52			
TOTAL zones agricoles :						
	637,00		531,36	-105,64		
Zones naturelles						
ND	78	N	182,64	104,64		
		dont :				
		Nco	63,07			
		Npp	1,66			
		Ni	1,31			
TOTAL zones naturelles :						
	78,00		182,64	104,64		
SUPERFICIE COMMUNALE NUMERIQUE : 760 Ha						

*Les préconisations sur SCOT prises en compte pour définir le potentiel constructible et le potentiel de logements neufs :

Potentiel constructible : les terrains vierges et les terrains bâtis représentant un tènement de plus de 3000m².

Potentiel logements neufs :

- Consommation de terrain de 700m² par logement individuel et 350m² par les autres formes de logements.

- Prise en compte de 50% du potentiel constructible pour les autres besoins urbains.

L'évolution des zones U et NA du POS est présentée dans les paragraphes suivants, par village/hameau. 10,94 Ha de zones constructibles ont été déclassés au profit des zones Agricoles et Naturelles.

Les zones UA, UB et 1AU du PLU représentent un potentiel constructible, selon les préconisations du SCOT, de 4,99 Ha, et de 82 logements neufs.

La répartition dans le PLU des zones A et N a été réalisée conformément aux usages et occupations actuels des sols et au potentiel agronomique des terres (boisements classés N, terres agricoles classées A issues du diagnostic agricole).

Les secteurs inconstructibles pour des motifs paysagers et/ou biologiques, soit les zones App/Npp, Aco/Nco, Npp, représentent au total 210 Ha.

A noter que les zones humides, inconstructibles également, représentent 168 Ha.

2.4.2 – Compatibilité des potentiels constructibles avec les préconisations du SCOT de la Région Grenobloise et du Programme Local de l'Habitat du Grésivaudan

Les objectifs de consommation foncière et de rythme de production de logements neufs demandés par le SCOT pour La Buissonnière sont les suivants :

- Objectif de production de logements neufs : 6 logements pour 1000 habitants / an.
- Objectifs de diversification de l'habitat sur le Grésivaudan : 40% de logements individuels et 60% pour les autres formes d'habitat.
- Objectifs moyen de consommation foncière : 700m² par logement individuel et 350m² par logement d'une autre forme d'habitat.
- 50% des objectifs de production de logements / consommation foncière doivent être inscrits dans l'Espace Préférentiel de Développement.

Les objectifs de production de logements du PLH du Grésivaudan pour la période 2015-2018 sont de 5 logements neufs / an pour La Buissonnière, ainsi que la réalisation d'1 logement social pour répondre aux objectifs de mixité sociale.

Il convient toutefois de réadapter les objectifs du SCOT aux caractéristiques de La Buissonnière.

En effet, les objectifs de diversification des formes d'habitat demandées par le SCOT s'appliquent à l'ensemble du territoire du Grésivaudan. Si ces objectifs sont adaptés à des communes équipées de services, commerces, équipements et transports en communs comme les bourgs de Crolles, Pontcharra, Le Touvet, ainsi que les communes proches de l'agglomération grenobloise comme Montbonnot, Saint-Ismier, ils ne sont pas adaptés à une commune rurale comme La Buissonnière.

Comme indiqué dans le chapitre II – paragraphe 7.1 qui présente la consommation foncière entre 2002 et 2012, sur les 60 logements neufs créés, 85% sont des habitations individuelles et 15% sont des logements collectifs. Ainsi, appliquer un objectif de 40% d'habitat individuel « isolé » et 60% d'autres formes de logements n'est pas réaliste.

Il est donc proposé de réadapter l'objectif de diversification des formes bâties à la caractéristique rurale de la commune en prenant en compte les objectifs de mixité attendus sur les secteurs d'OAP et les dents creuses des zones UA et UB du PLU, qui sont de 50% d'habitat individuel et 50% d'autres formes d'habitat (appelés logements groupés mitoyens dans le PLU) :

Secteurs à potentiel dans le PLU :	Potentiel logements	Objectif de logements groupés
OAP de l'Eglise	22	22 soit 100%
OAP de la Ville	12	4 soit 30%
OAP des Charmettes	28	16 soit 60%
Dents creuses résiduelles dans les zones UA et UB	20	0
Total	82	42 soit 50%

Potentiel constructible à inscrire dans le PLU :

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE A INSCRIRE DANS LE PLU SELON LES OBJECTIFS DE DIVERSIFICATION DES FORMES BATIES DEFINIS PAR LE PLU	Logements :	Potentiel constructible en m2 :
Potentiel logements sur les bases du SCOT 2015-2027		
6 logements pour 1000 habitants	6	
Recensement INSEE 2013 :	692	
Estimation population 2015 avec variation +0,7% annuelle selon SCOT	702	
Potentiel logements annuel	4,2	
Potentiel logements 2015-2026 à inscrire dans le PLU :	38	
Potentiel logements PLH 2016-2018 :		
Potentiel logements à 6 ans	30	
Potentiel logements annuel	5	
Potentiel logements 2016-2018 à inscrire dans le PLU :	15	
Décompte des Permis de Construire acceptés / logements livrés depuis mars 2013 :		
Bonus 2013 (aucun permis délivré)	5	
Bonus 2014 (1 permis délivré)	4	
Bonus 2015 (4 permis délivrés)	1	
Potentiel SCOT :	38	
Potentiel PLH :	15	
Potentiel bonus construction 2013-2015	10	
TOTAL potentiel logements :	63	
Répartition du potentiel logements et définition du potentiel foncier selon les objectifs de diversification des formes bâties :		
50% logements individuels	31	22013
50% autres formes de logements (groupés mitoyens à minima)	31	11006
Total		33019
Ajout de 50% pour les autres besoins urbains		16509
Total potentiel à inscrire dans le PLU :	63	4,95

L'objectif réel de production de logements neufs est certes supérieur à l'objectif attendu. Néanmoins, il convient de souligner les efforts faits en terme de réduction de la consommation foncière (-10,94ha de zones constructibles par rapport au POS + réduction de la consommation foncière moyenne par logement neuf) et de limitation de l'étirement du village pour regrouper au maximum les futurs logements dans l'enveloppe existante du village.

Ainsi, le potentiel constructible réel permis par le PLU est compatible avec les objectifs et prescriptions du SCOT de la Région Grenobloise et du Programme Local de l'Habitat du Grésivaudan.

Application : potentiel réel permis par le PLU :

	Superficie m2	Total Ha	Potentiel logements
1AUv OAP La Ville	10980		12
1AUe OAP Eglise	10105		22
1AUc OAP Charmettes	5600		12
TOTAL AU	26685	2,67	46
UAc	598		1
UAc	847		1
UA	462		1
UA	2277		3
TOTAL UA	4184	0,42	6
UB	412		1
UB	785		1
UB	1563		2
UB	610		1
UB	1852		2
UB	1334		2
UB	1027		1
UB	902		1
UB	1304		2
UB	955		1
Uba - OAP Charmettes	7451		16
Ubc Maladière	825		1
TOTAL UB	19020	1,90	30
TOTAL GENERAL	49869	4,99	82

Consommation moyenne de terrain par logement neuf projeté (m²) :

605

Pour les tenements de moins de 1000m² : 1logement

Pour les tenements entre 1000 et 3000m² : base 700m²/logement

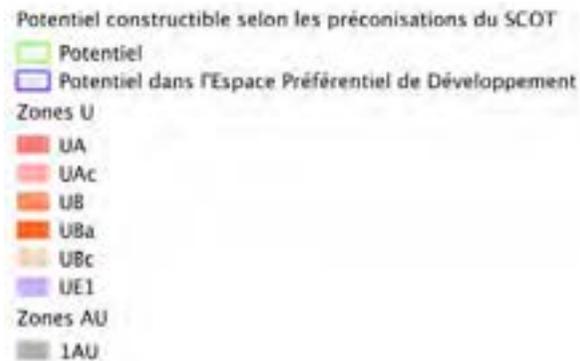
Pour les secteurs 1AU : estimation selon l'OAP.

Localisation du potentiel réel permis par le PLU :

Les zones U et 1AU du PLU représentent un potentiel constructible de 4,99 Ha pour 82 logements neufs, selon les calculs du SCOT en termes de consommation foncière par logement (voir page précédente). Ce qui équivaut à une consommation moyenne de 605m² de foncier par logement neuf. Cette consommation d'espace pour la construction de logements est moins importante que celle des 10 années précédentes (729m² en moyenne) ; elle s'explique par l'optimisation foncière attendue sur les zones 1AU, sur lesquelles il est attendu une bonne part d'habitat groupé et/ou intermédiaire.

L'Espace Préférentiel de Développement comprend les zones UA des Granges et de la Ville, 1AUe et 1AUv partie Sud : il s'agit de l'enveloppe historique des villages. 42% du potentiel foncier et du potentiel logements définis dans le PLU sont situés dans cet Espace Préférentiel de Développement, ce qui est compatible avec l'objectif de 50% du SCOT.

La zone 2AU de l'Echangeur n'est pas comptabilisée dans le potentiel constructible car elle fait partie de la Zone d'Aménagement Concerté de La Buisserie, destinée à l'accueil d'activités économiques.



2.4.3 – Principales évolutions du zonage POS/PLU par secteur

□ *Les Granges et l'Entre-Deux*

La zone UA du POS qui correspond aux tissus bâtis traditionnels est maintenue dans le PLU et ses contours sont redessinés au plus près des constructions existantes.

Il est ajouté un indice « c » à la zone UA des Granges qui n'est pas raccordée à l'assainissement collectif du SABRE.

Ainsi, les 3 zones NA sont supprimées et reclassées N dans le PLU :

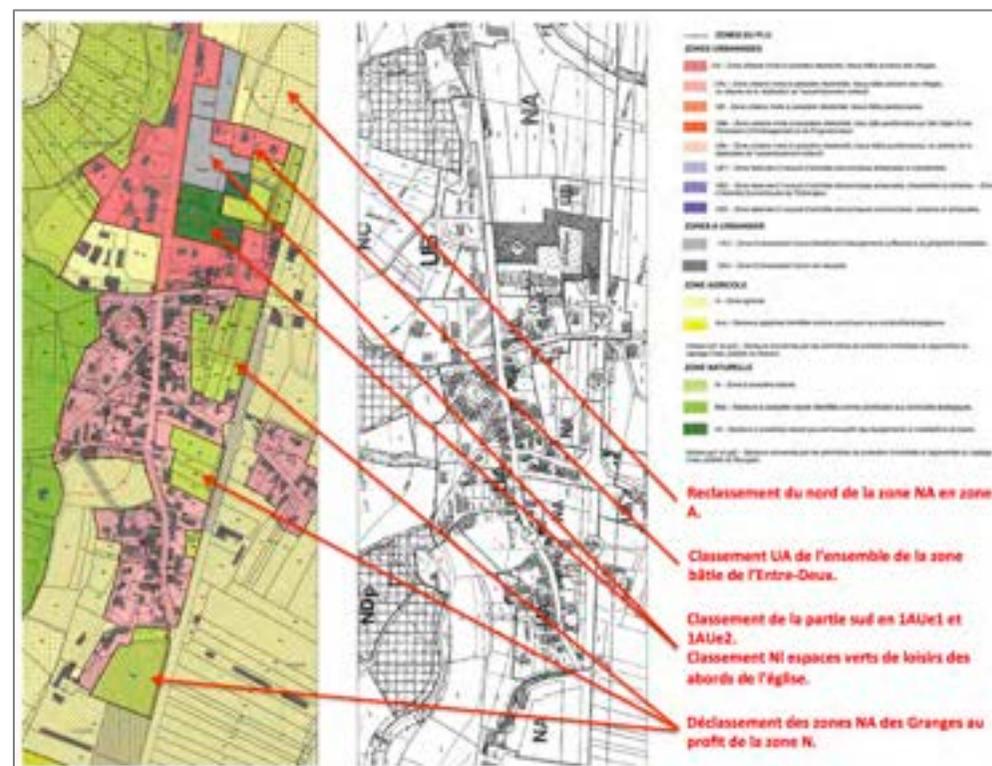
- à château Camant pour préserver le parc du château et stopper l'étiement du village,
- dans les dents creuses au bord de la RD1090 : au regard du potentiel foncier limité à inscrire dans le PLU, il a été fait le choix de prioriser le développement urbain sur les secteurs déjà raccordés au réseau d'assainissement collectif du SABRE, donc les secteurs situés au nord du ruisseau des Granges.

Les espaces bâtis du secteur de l'Entre-Deux sont intégrés à la zone UA.

Les espaces verts autour de l'Eglise sont classés NI dans un objectif de les préserver de toute construction et de valoriser leur vocation d'espaces verts de loisirs.

La zone NA inscrite au POS est supprimée et reclassée :

- 1AUe1 et 1AUe2 sur les tènement au plus près des espaces déjà bâtis, pour accueillir le futur secteur résidentiel qui viendra conforter le cœur de village,
- N pour la partie Nord et A pour la partie Est, impactées par des risques naturels forts de débordement du ruisseau de La Ville et la bande de 75m de la RD1090 en application de l'Amendement Dupont.



□ La Ville et les Charmettes

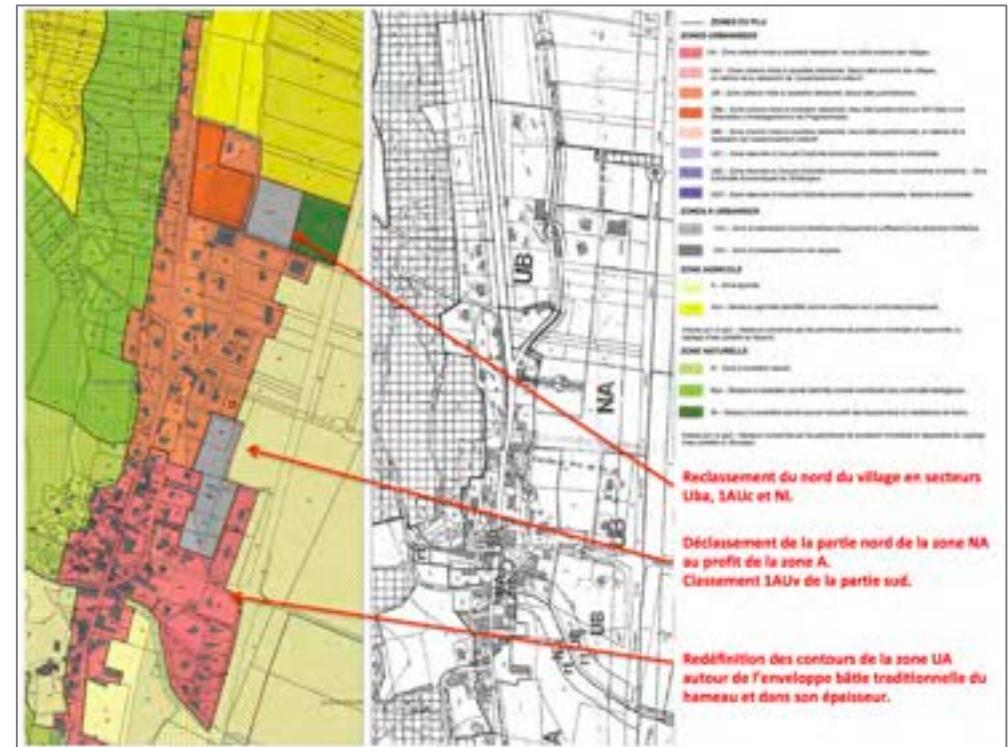
Comme aux Granges, la zone UA du POS qui correspond aux tissus bâtis traditionnels est maintenue dans le PLU et ses contours sont redessinés au plus près des constructions existantes, englobant les constructions récentes édifiées en épaisseur du hameau traditionnel au bord de la RD1090, afin de conserver l'unité urbanistique du hameau.

La zone UB est également redessinée autour de l'extension récente à tendance pavillonnaire.

Aux Charmettes, le contour de la zone UB est redessiné au plus près des constructions existantes. Il inclue ainsi le secteur UBa qui a fait l'objet d'un Permis d'Aménager mais où encore aucune construction n'a été édifiée et qui fait l'objet d'une OAP. Il exclue la partie Est qui est reclassée N sur la partie frappée d'inconstructibilité en application de l'Amendement Dupont sur les abords de la RD1090. La partie ouest du tènement est reclassée 1AUc et fait également l'objet d'une OAP. Ce classement de la limite nord du village permet de définir des prescriptions réglementaires qui permettent de traiter la transition entre secteur urbanisé et secteur agricole et de matérialiser la limite nord du village inscrite dans le PADD.

La zone NA de la Ville est reclassée comme telle :

- en zone 1AUv pour sa partie sud qui présente la configuration d'une dent creuse,
- en zone A pour sa partie nord frappée d'inconstructibilité en application de l'Amendement Dupont sur les abords de la RD1090 (35m demandé par le Conseil Général) et du fort potentiel constructible qu'elle représente.



□ *La Maladière, la Papette et l’Echangeur*

La zone UB de la Papette est reclassée UE1 pour confirmer sa vocation de zone réservée aux activités artisanales et industrielles et conforter l’activité de la scierie installée.

Le hameau de la Maladière est confirmé en zone UB et ses contours sont redessinés au plus près des constructions existantes. Il est ajouté un indice « c » qui le frappe d’inconstructibilité dans l’attente du raccordement à l’assainissement collectif du SABRE.

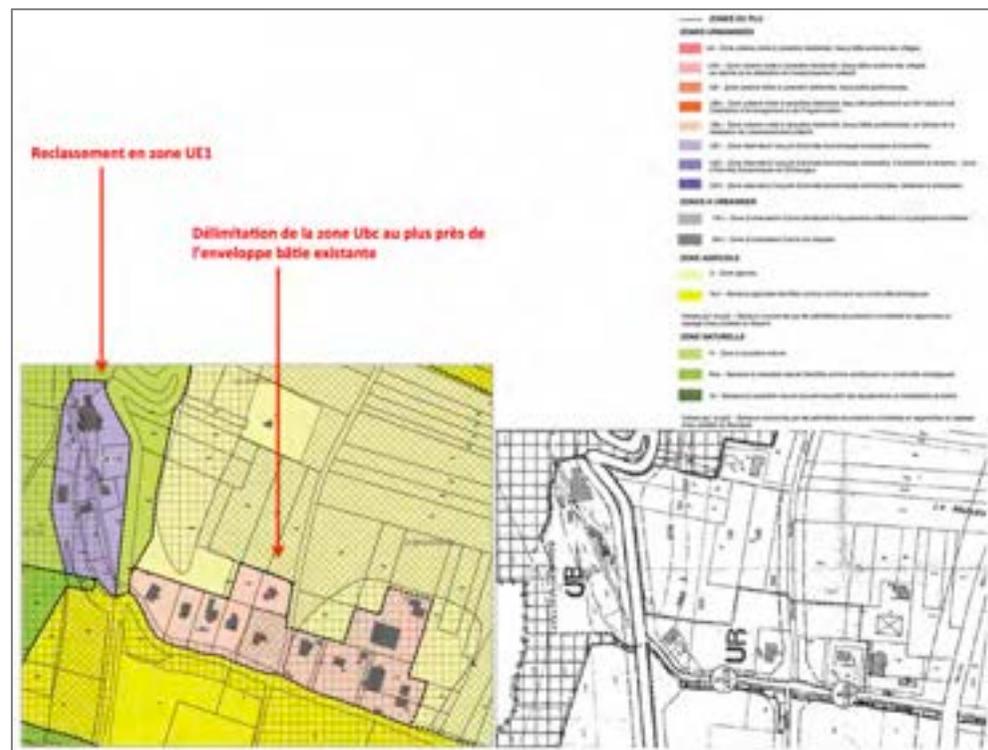
La zone NAI de l’Echangeur est reclassée :

- UE2 pour la partie sud qui concerne la zone d’activités économiques intercommunale,
- UE3 pour les activités commerciales situés au bord de la RD1090,
- 2AU pour la partie nord réservée au développement à long terme de la zone d’activités économiques intercommunale.

L’Echangeur :



La Maladière et la Papette :



□ *Le Boissieu et la Gare*

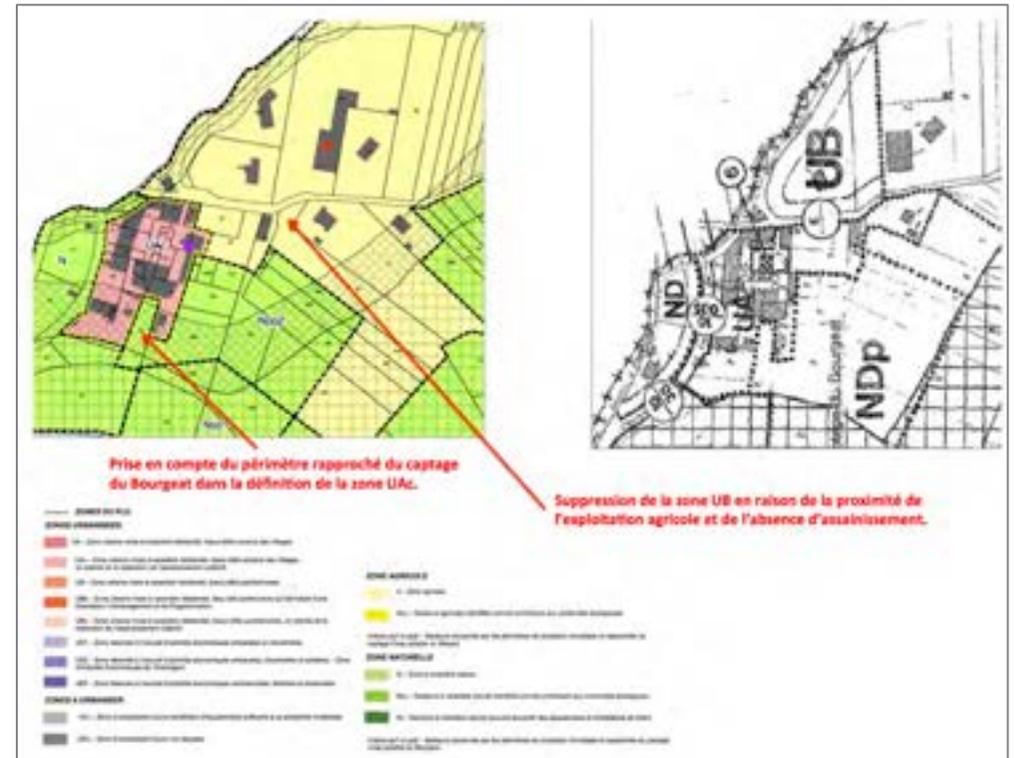
Le hameau du Boissieu est maintenu en zone UA dans son enveloppe bâtie traditionnelle existante. Il est ajouté un indice « c » qui le frappe d'inconstructibilité dans l'attente de la réalisation de l'assainissement collectif groupé prévu par le Schéma Directeur d'Assainissement. Le périmètre de la zone UA est revu pour tenir compte du périmètre rapproché du captage du Bourgeat.

La zone d'extension UB est supprimée au profit de la zone A en raison de l'absence d'assainissement mais également pour préserver l'exploitation agricole voisine. Les habitations existantes sont réglementées au titre des habitations isolées dans la zone agricole, avec une possibilité d'extension limitée afin de permettre l'évolution des usages et des besoins.

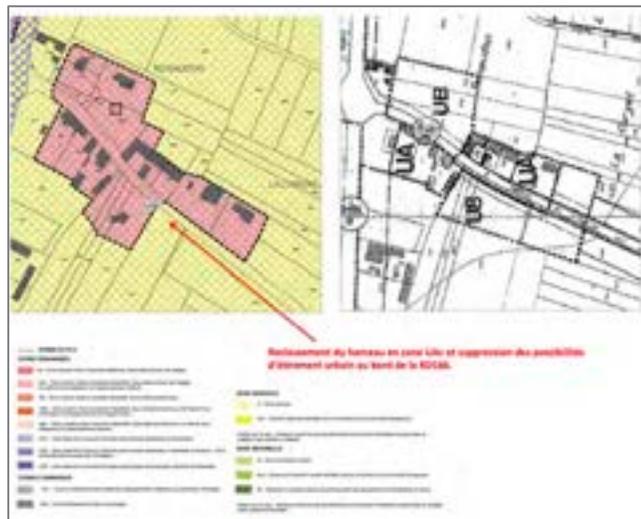
Le hameau de La Gare est classé en zone UA. Les secteurs UB du POS ont été construits excepté la partie Est, qui est rendue à l'agriculture (zone A). Son maintien en zone UA aggraverait l'étirement du hameau et multiplierait les accès sur la RD166 (enjeu de sécurité routière).

Il est ajouté un indice « c » qui frappe le hameau d'inconstructibilité dans l'attente du raccordement à l'assainissement collectif du SABRE.

Le Boissieu :



La Gare :



CHAPITRE IV – EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIÈRE DONT LE PLU PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

En application de l'article R 123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le PLU de La Buisnière a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la DREAL en application du décret n° 2012-995 du 23-08-2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. La décision de la DREAL de ne pas soumettre le projet de révision du POS en PLU de La Buisnière à évaluation environnementale a été rendue le 20 août 2014

1. Impact du PLU sur la consommation d'espaces naturels et agricoles
2. Impact du projet sur les grands équilibres naturels et fonctionnels du territoire, les composantes physiques et paysagères, la trame verte et bleue
3. Impacts sur les milieux naturels, la biodiversité
4. Impacts sur les ressources en eaux superficielles et souterraines
5. Impacts du PLU sur les déplacements
6. Impacts du PLU sur les pollutions et les nuisances diverses
7. Impacts du projet de PLU sur la gestion des déchets

1. Impact du PLU sur la consommation d'espaces naturels et agricoles

Le PLU organise un projet d'aménagement et de développement à l'intérieur des enveloppes bâties existantes en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels et en se fixant un objectif de modération de la consommation d'espaces et de limitation de l'étalement urbain de 17% par rapport à la période 2002-2012. Cela correspond à une consommation moyenne de 605m² de foncier par futur logement neuf.

5,13 hectares de terrains constructibles seront utilisés pour mettre en oeuvre le projet de la commune. Le potentiel a été calculé au plus juste des besoins de développement, et dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espace du SCOT de la Région Urbaine Grenobloise qui préconise une consommation maximale de 700m² de terrain par logement neuf.

Les impacts de ce projet pour la consommation d'espaces sont plus limités que ceux du POS avant révision, déclassant 10,94 ha de terrains constructibles (U) ou d'urbanisation future (NA) au POS. Ces terrains sont reclassés A ou N dans le PLU.

Pour rappel, la commune de La Buissonnière fait partie du périmètre du SCOT de la Région Urbaine Grenobloise, approuvé en 2012. En ce sens, le PLU n'est pas concerné par les dispositions de l'article L123-6 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces de zones agricoles est soumise pour avis à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ».

2. Impact du PLU sur les grands équilibres naturels et fonctionnels du territoire, les composantes physiques et paysagères, la trame verte et bleue

L'objectif du PLU est de composer avant tout un projet de développement et d'aménagement qui maintienne le caractère rural du territoire.

Il ne modifie pas les grands équilibres naturels du territoire. Il n'altère pas les grandes composantes physiques du territoire :

- La composante forestière sur le coteau du Boissieu en zone N naturelle du PLU, est préservée.

- La composante agricole de la plaine de l'Isère et du coteau du Boissieu est revue au plus près de l'occupation agricole des sols et conduit au déclassement de 105 Ha de zones agricoles NC au profit de la zone naturelle N, résultat de la délimitation précise des espaces présentant un potentiel agronomique et des espaces boisés du coteau et du reclassement de l'Isère en zone N.

- Le PLU prend en compte la fonctionnalité des cours d'eau et de l'hydrobiologie du territoire, par une protection accrue des zones humides inventoriées, le respect des directives du zonage d'assainissement avec la limitation de la constructibilité sur les secteurs où le traitement des eaux usées est défaillant (indice « c » aux Granges, Gare, Maladière, Boissieu), une gestion des eaux pluviales adaptée à la nature des sols et au fonctionnement des bassins versants (articles 4 du règlement écrit).

- Le PLU limite également la composante bâtie en redessinant les contours des enveloppes urbaines constructibles, ajustés aux constructions existantes, pour limiter l'étalement bâti, et l'étalement du village, priorisant un développement en épaisseur et dans les dents creuses ; ceci afin de préserver leur lecture dans les paysages, mais aussi de préserver les déplacements de la faune sur le territoire et en direction des zones nodales.

Vis-à-vis de la trame verte et bleue et de sa restauration, le PLU aura des effets globalement positifs avec l'identification des corridors terrestres au nord et au sud de la commune et de la réserve de chasse du coteau en secteurs inconstructibles, la protection des éléments boisés de la plaine agricole qui hébergent l'avifaune et la petite faune et participent à l'équilibre et à la bonne qualité des cours d'eau (les haies bocagères, les principales ripisylves, les bosquets).

Du point de vue des grands équilibres en matière de risques naturels, le PLU prend en compte les risques définis par les 3 documents d'Etat réalisés sur le territoire communal :

- L'arrêté R111-3 n°80-46 du 23 mai 1980 (voir annexe n°6.3.5 du PLU).
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels porté à connaissance du maire le 14 septembre 2001 (voir annexe n°6.6 du PLU + document graphique n°4.2.3).
- Le Plan de Prévention du Risque Inondations approuvé le 30 juillet 2007 (voir annexe n°6.3.6 du PLU).

3. Impacts sur les milieux naturels et la biodiversité

En complément du paragraphe précédent, le PLU n'altère pas les milieux naturels remarquables inventoriés sur le territoire, qui participent aux équilibres naturels du territoire. Il définit un projet d'aménagement et de développement qui concerne les parties déjà urbanisées ou comprises dans les enveloppes bâties du territoire.

Il prend en compte la richesse de ces milieux par un zonage adapté, une protection renforcée par rapport au POS avant révision, ce dernier n'identifiant de manière spécifique que les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Ainsi dans le PLU, sont identifiés :

- les corridors terrestres au nord et au sud dans leur intégralité, la réserve de chasse du coteau, les abords dans la plaine des ruisseaux de la Maladière, des Granges et de la Ville, rendus inconstructibles même pour les activités agricoles sauf exceptions : secteurs Nco et Aco.
- Les zones humides de la plaine agricole: trame spécifique sur le document graphique. Le règlement y interdit notamment toute construction ainsi que les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide.
- Les ripisylves des ruisseaux de la Ville, des Granges et de la Maladière sont également protégées : tout arbre arraché dans une bande de 1,5m depuis les berges devra être replanté.
- Les autres éléments boisés de la plaine agricole : bosquets et alignements d'arbres, qui hébergent l'avifaune et la petite faune.

4. Impacts sur les ressources en eaux superficielles et souterraines

4.1 – Impacts vis-à-vis de la ressource en eau potable

Les impacts du projet de PLU vis-à-vis de la ressource en eau seront limités.

L'alimentation en eau potable de la commune se fait par 4 captages dont celui de la source du Bourgeat et le forage du Mayard, présents sur le territoire communal, qui ont chacun fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique pour la définition de leurs périmètres de protection.

Le projet de développement communal, avec une estimation d'accueil d'environ 200 nouveaux habitants, 82 logements supplémentaires, est en adéquation avec les capacités des 4 captages, qui sont suffisants pour répondre à cet accroissement de population. Voir chapitre II paragraphe 2.1.2.

Le PLU reporte les périmètres de captages réglementaires de la source du Bourgeat et du forage du Mayard et mentionne dans le règlement le respect des prescriptions des arrêtés d'enquête publique annexés au PLU : zonages Npp1/Npp2 et App1/App2. Les périmètres de protection éloignée des deux captages ne sont pas repris car ils ne présentent pas de prescriptions d'urbanisme, mais mention est faite dans le Règlement écrit des zones concernées avec un renvoi aux dispositions des arrêtés DUP annexés au PLU (pièce 6.3).

4.2 – Impacts vis-à-vis des eaux de surface

Le PLU intègre les dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales complémentaire, réalisé en 2014.

Le projet de développement présente un développement urbain centré sur les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif du SABRE. Les zones UA des Granges, de La Gare et UB de La Maladière voient leur constructibilité bloquée dans l'attente de leur raccordement au réseau intercommunal. La zone UA du Boissieu est traitée de la même manière, dans l'attente de la réalisation de l'assainissement collectif de proximité prévu par le zonage d'assainissement.

L'assainissement individuel préconisé sur le reste du territoire communal, avec des filières recommandées selon l'aptitude des sols, aura un impact très limité sur les cours d'eau récepteurs dans le sens où les futures constructions autorisées seront équipées d'installations conformes à la réglementation en vigueur : zones A et N.

Du point de vue des eaux pluviales, le PLU reprend sur le plan réglementaire les dispositions du zonage pluvial étudié en parallèle du PLU : l'infiltration est préconisée sur tous les secteurs qui ne sont pas soumis à des risques de glissements de terrain.

Comme indiqué dans les chapitres II et III, l'imperméabilisation due à l'extension urbaine pour une pluie de retour 10 ans provoquera une augmentation globale du débit de ruissellement. Cet apport de ruissellement devra être compensée par l'obligation, dans les articles 4 du règlement, de prévoir des dispositifs d'infiltration à la parcelle avec aménagements de rétention, pour toute nouvelle construction.

5. Impacts du PLU sur les déplacements

Le projet communal prévoit un développement résidentiel modéré mais qui augmentera nécessairement les déplacements motorisés, dans la mesure où les habitants restent dépendants de la voiture pour accéder à l'emploi et aux services et commerces qui sont absents sur la commune,

On peut néanmoins considérer qu'il contribue à réduire les trafics futurs si l'on considère les zones constructibles qu'il décline. (voir chapitre III).

Le PLU tend également à améliorer les déplacements doux dans le village par la création d'un maillage piétonnier sur les futurs secteurs de développement (zones 1AU qui font l'objet d'OAP) qui permettra de proposer un schéma de circulations piétonnes sécurisé.

Enfin, le PLU propose des mesures visant le développement modéré des activités et des emplois et par là-même une meilleure autonomie du territoire, susceptibles de limiter les déplacements motorisés hors du territoire :

- le développement mixte du village et des hameaux,
- l'accueil d'activités économiques sur les sites de la Papette et de l'Echangeur.

6. Impacts du PLU sur les pollutions et nuisances diverses

Le PLU organise un développement essentiellement résidentiel.

Les risques technologiques :

Le territoire communal est impacté par les zones de dangers de la canalisation de gaz du Cheylas. Ce secteur est cependant classé en zone naturelle N dans le PLU en raison de son éloignement par rapport au village : il est situé en rive gauche de l'Isère. Aucune construction n'existe sur ce secteur.

La canalisation d'hydrocarbures SPMR est mentionnée dans le chapitre 2 du présent document. Elle est localisée sur le même secteur que la canalisation de gaz.

Les nuisances sonores :

La RD1090 est classée en voie à grande circulation, induisant des nuisances sonores et des préconisations en matière d'isolement acoustique à prendre dans une bande de 100m de part et d'autre de son axe.

Le PLU aura pour incidence de renforcer les populations exposées au bruit de cette infrastructure. Il gère cependant une situation existante, celle d'un développement linéaire en pied de coteau entre deux axes routiers, la RD590a et la RD1090, qui a permis de préserver la plaine agricole de tout développement urbain.

Le PLU a cependant pris le parti de limiter ce phénomène en supprimant les zones NA du POS situées aux Granges et à La Ville en bordure immédiate de l'axe et de prioriser le développement sur les dents creuses du village les plus en recul : voir annexe n°6.1 du PLU.

Les risques de pollution industrielle :

Les secteurs UE1 de la Papette et UE2 de l'Echangeur ont vocation à accueillir des constructions à destination artisanale et industrielle.

Sur le secteur UE1, l'objectif est de conforter l'activité de scierie en place.

Sur le secteur UE2, la future Zone d'Activités Economiques intercommunale prévoira une gestion des eaux industrielles, reprise dans l'article 4 du Règlement Ecrit : Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration. Les eaux non domestiques ne pourront être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir recueillies l'agrément des services gestionnaires. Notamment, un prétraitement et une étude de traitabilité des effluents rejetés avant raccordement des eaux seront exigés.

Les nuisances ou les pollutions peuvent être également d'origine agricole, liées aux activités d'élevage. Pour autant, le PLU n'ouvre pas de nouvelles zones à urbaniser aux abords des exploitations agricoles.

7. Impacts du PLU sur la gestion des déchets

Le développement et l'augmentation de population amènera un volume de déchets d'ordures ménagères supplémentaire à collecter et à traiter par les services intercommunaux du SIBRECSA, en capacité de faire face aux développement modéré porté par le PLU.

La collecte devrait à moyen terme s'organiser sur le territoire en points de regroupements, limitant les fréquences et les distances de déplacements des camions.

En conclusion, le PLU limite les impacts sur l'environnement.

Il est porteur d'un projet plus durable et soutenable pour les équilibres du territoire que le projet porté par le POS avant révision.

CHAPITRE V – LES INDICATEURS POUR L’EVALUATION DE L’APPLICATION DU P.L.U.

Article L123-12-1 du Code de l’Urbanisme :

« L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans précédemment mentionnée est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Il s'agit pour la commune de prévoir des indicateurs pour l'évaluation de l'application du plan au regard des conditions permettant d'assurer notamment les équilibres entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles, la qualité urbaine, architecturale et paysagère, la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la préservation du cadre biologique en général.

Ces éléments serviront de support au moment de l'évaluation des résultats de l'application du PLU, qui doit avoir lieu 9 ans au plus après la délibération portant approbation du PLU. Un débat devra être organisé au sein du Conseil Municipal sur les résultats de son application au regard de la satisfaction de ces objectifs.

Indicateurs de suivi :

	Indicateur proposé	Origine des données	Fréquence
Logements	Nombre de logements réalisés : - dans le neuf, - en réinvestissement du bâti existant	Permis de construire	Annuelle.
	Surfaces de plancher créées		
	Forme de logement créé : - habitat individuel isolé, - autre		
	Typologie de logement créé : - locatif, - accession		
	Nombre de logements sociaux créés et catégories (PLAI, PLUS...)		
Consommation d'espace	Part consommée sur le gisement du PLU		
	Localisation des nouveaux terrains urbanisés : n° de parcelle, lieu-dit, hameau		
	Zones du PLU concernées par la création de logements : UA, UB, 1AU		
	Superficie des terrains urbanisés par type de logement (habitat individuel isolé, autre)		
Déplacements - mobilités	Evaluer l'avancement des études et des travaux, des acquisitions foncières pour la réalisation des cheminements piétons : - classés en Emplacements Réservés dans le PLU - qu'il est prévu d'aménager sur les secteurs d'OAP.	Permis de Construire.	Triennale.
Développement économique	Entreprises installées : nature des activités, emplois créés, par type de zone du PLU : UA, UB, UE, 1AU, A, N.	Déclarations en Mairie + Permis de Construire	Triennale.
Gestion de l'eau	Evaluer les travaux réalisés pour la mise en place de l'assainissement collectif sur les secteurs indicés « c » dans le PLU.	SABRE.	Triennale

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de la réalisation des équipements correspondants.

Non défini.