Commune de LA BUISSIERE
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,

5. Mise à jour de l'étude justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages – Art. L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

SOMMAIRE

PREAMBULE **2**

Rappel de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme 2

INTRODUCTION **3**

Les nuisances **5**

La sécurité **5**

La qualité architecturale **6**

La qualité de l'urbanisme et des paysages **7**

Evolution de la traduction réglementaire **10**

PREAMBULE

Rappel de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

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

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5. Elle ne s'applique pas :

-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

-aux bâtiments d'exploitation agricole ;

-aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

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

INTRODUCTION

La Communauté de Communes du Grésivaudan a engagé par délibération du 9 juillet 2003 l'aménagement d'une zone intercommunale d'activités économiques (ZAE) sur le territoire de la commune de La Buissière. La réalisation de cette opération a pour objectifs :

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

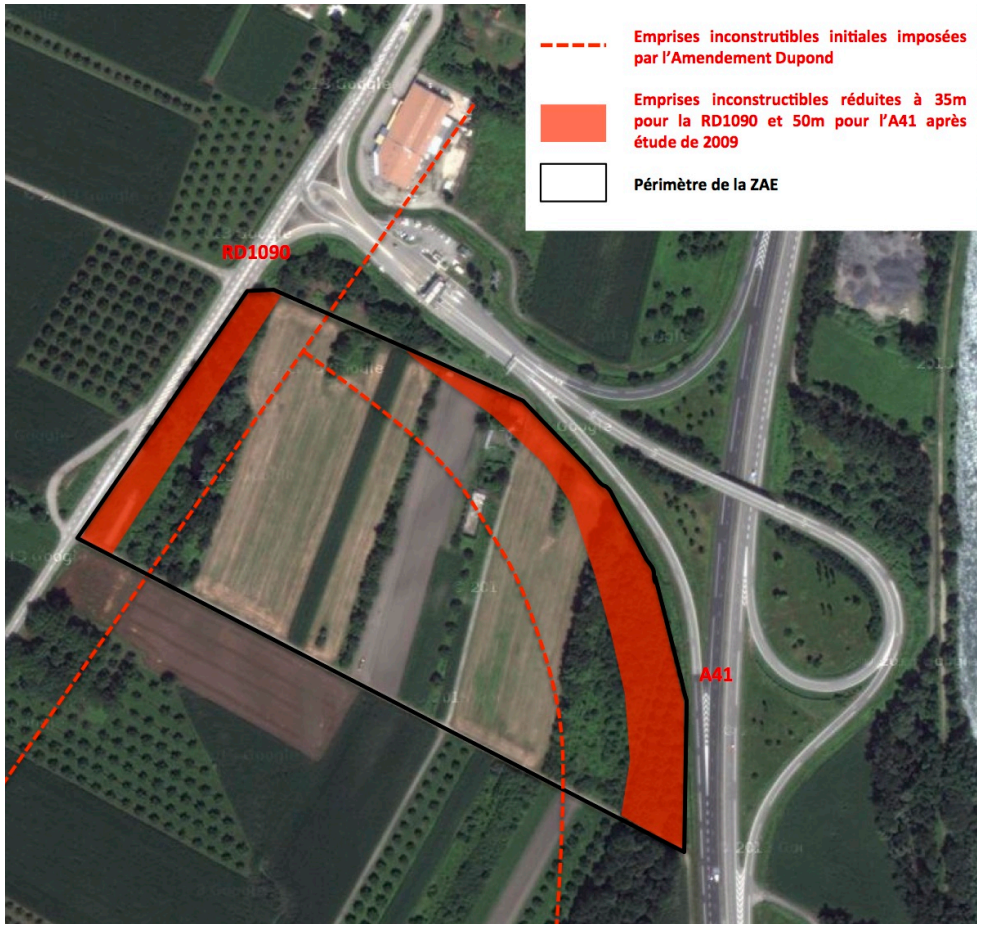
Le site d'implantation retenu était situé à l'époque sur des terrains classés en zone NC au Plan d'Occupation des Sols communal et frappé d'inconstructibilité en vertu de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme du fait de sa proximité avec la RD1090 et l'autoroute A41.

Pour garantir la réalisation du projet, le Plan d'Occupation des Sols a fait l'objet d'une mise en compatibilité en 2009 concomitamment à la procédure de déclaration d'utilité publique, conduisant à classer les terrains concernés en zone NA et à réduire l'inconstructibilité L111-1-4 avec la production de l'étude demandée par ledit article.

Les reculs ont ainsi été réduits à 50m par rapport à l'axe de l'A41 et 35m par rapport à l'axe de la RD1090.

Dans le PLU, le secteur est classé UE2.

Localisation du site d'implantation de la ZAE et emprise de l'application de l'Amendement Dupont sur les abords de la RD1090 et de l'A41



L'aménagement de la ZAE de La Buissière a fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté dont le dossier de réalisation a été produit en janvier 2012.

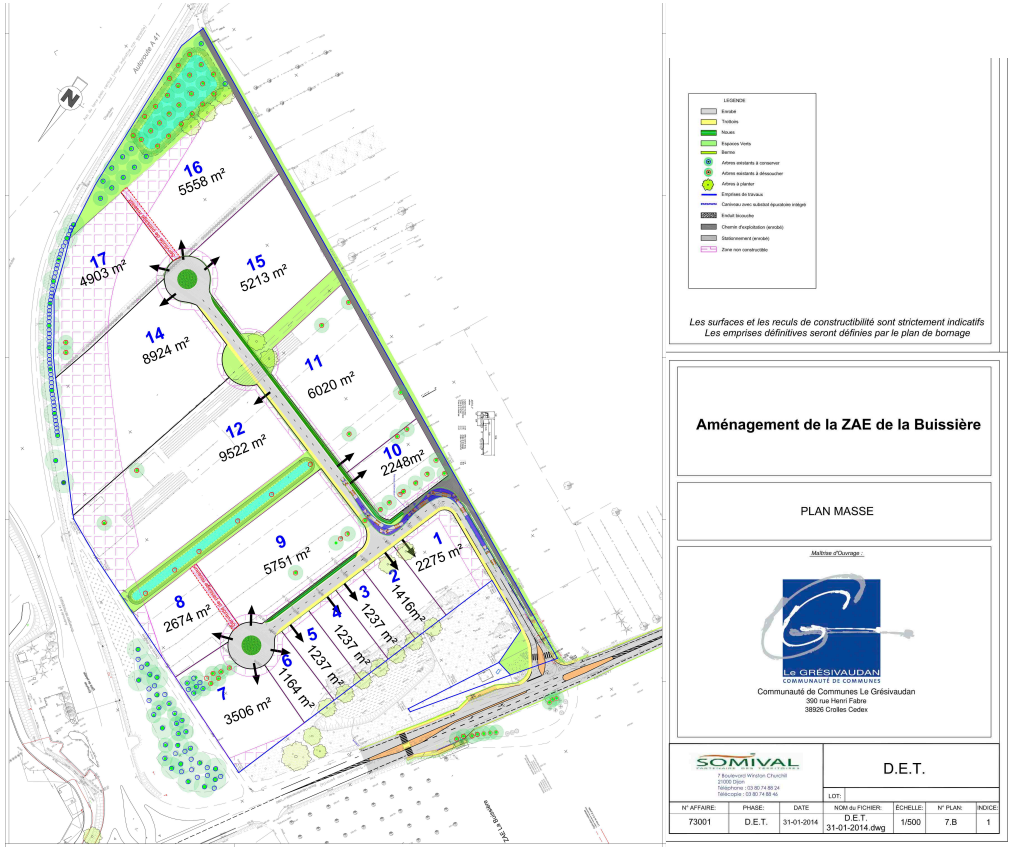
Le dernier plan d'aménagement en date de janvier 2014 souligne l'inconstructibilité d'une partie des lots 12, 14, 16 et 17 en raison du recul de 50m de l'axe de l'A41 qui s'applique également à la bretelle d'accès à l'autoroute.

L'objet de la présente note est de mettre à jour l'étude L111-1-4 de 2009 afin de garantir la pleine constructibilité des lots 12, 14, 16 et 17 tout en garantissant sa compatibilité avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il est ainsi proposé de revoir le recul minimum des constructions par rapport aux voies :

- **par rapport à l'A41, il est porté à 5m de l'axe, contre 50m initialement,**
- **par rapport à la RD1090, il reste inchangé : 35m par rapport à l'axe,**
- **par rapport aux autres voies, il est ramené à 5m par rapport à la limite d'emprise des voies, y compris pour la voie principale de desserte interne de la zone (15m initialement).**

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



Les nuisances

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

- le respect des règles de recul des constructions par rapport à l'A41 et à la RD1090 limitant les nuisances sonores,
- le respect de l'environnement grâce à un traitement des eaux pluviales de type alternatif utilisant notamment un système de noues et de bassins permettant une infiltration totale sur le site,
- l'interdiction de s'installer dans la zone pour certaines catégories d'entreprises susceptibles de générer des nuisances, comme les installations de type SEVESO.

Le règlement de la zone UE2 interdit les habitations autres que celles nécessaires au gardiennage des bâtiments, interdisant ainsi un développement résidentiel peu qualitatif au regard du cadre de vie.

Dans ce contexte, les nuisances sonores engendrées par l'A41 ne sont pas génératrices de désagréments pour les usagers de la zone, qui seront essentiellement des travailleurs de journée.

De plus, la végétalisation de la zone d'activités imposera la plantation d'un écran végétal au droit des lots 14 et 17, le lot étant protégé pour partie par une haie existante à conserver et par l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales qui prévoit des plantations. (voir plan plus loin).

La sécurité

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

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

Ces éléments sont inchangés.

La qualité architecturale

Dans l'étude initiale (2009), les dispositions prises au regard de la qualité architecturale sont les suivantes :

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

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

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

Ces éléments sont inchangés.

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

- des recommandations pour l'implantation des bâtiments et une attention particulière à porter sur les façades donnant sur la RD1090 et l'A41 ;
- des recommandations concernant le positionnement des espaces de stationnement pour limiter leur visibilité ;
- des recommandations concernant le traitement des limites entre espace public et parcelles privatives (notamment les clôtures et portails) ;
- des recommandations concernant l'architecture des constructions, les enseignes, l'éclairage des espaces extérieurs, les couleurs...

La qualité de l'urbanisme et des paysages

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

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

Esquisse d'aménagement présentée dans l'étude de 2009

Suite à la définition du plan d'aménagement définitif de la ZAE (voir plus haut) et au projet d'aménagement d'une aire de covoiturage à proximité de l'échangeur, le traitement paysager du secteur et la place du végétal a été revue de la manière suivante :

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

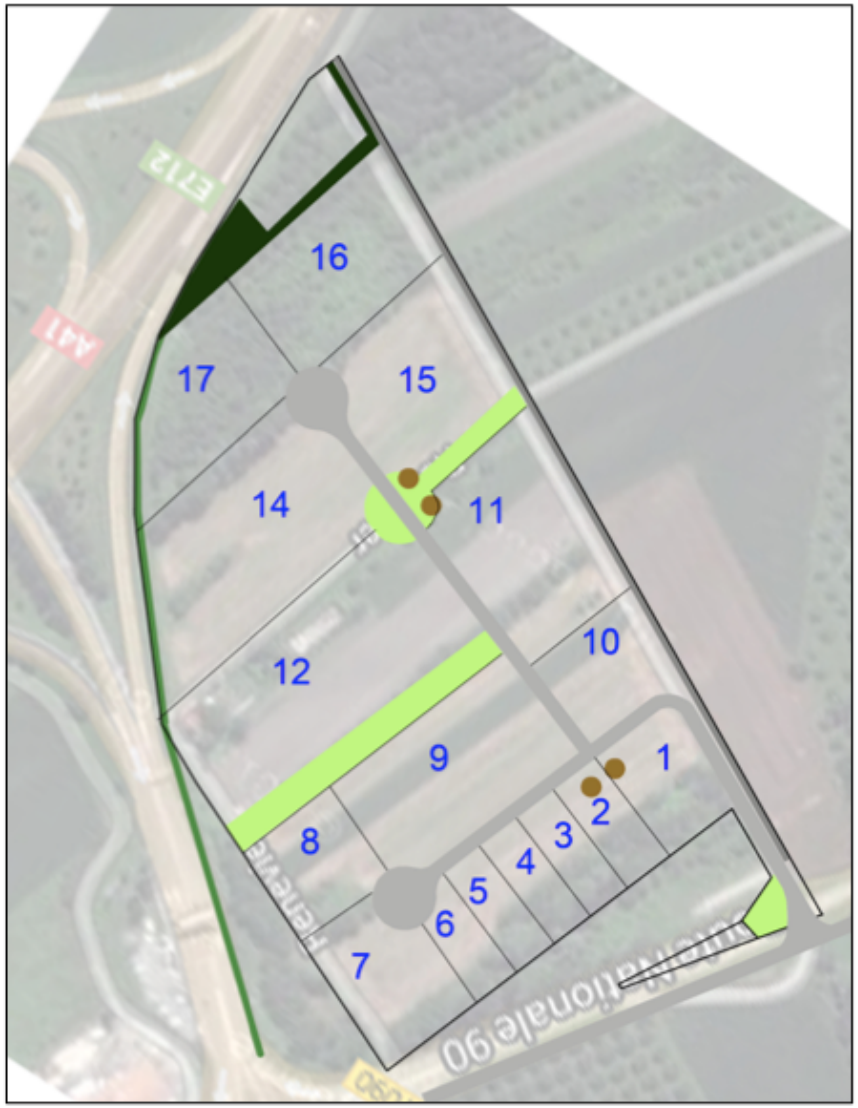
- Pour les haies à conserver : le caractère boisé de l'élément devra être conservé sur tout le linéaire. Ainsi, tout arbre arraché devra être remplacé par un végétal de même essence ou d'une essence présente dans le lexique annexé.

Les plantations à créer, notamment la haie arborée en bordure des lots 17, 14, 12 et 8, sont identifiées comme des Espaces Boisés Classés à créer. Ainsi, la demande de permis de construire sur les lots 14 et 17 devra prévoir la plantation d'une haie arborée composée d'une des essences suivantes présentes sur le site ou à proximité : Bouleau commun, (Betula pendula), Peuplier tremble, blanc, noir, grisard (Populus tremula, alba, nigra, canescens), Saule commune (Salix alba), Frêne commun (Fraxinus excelsior), Erable champêtre (Acer campestre), Noisetier commun (Coryllus avellana), Noyer à fruit (Juglans regia) ou éventuellement d'une essence présente dans la liste située en annexe n°2 du règlement du PLU.

Haies et boisements en limite de la zone sud, éléments à conserver : Noyers et alignement de noisetier à l'Est

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

Traitement paysager et place du végétal sur la ZAE



Trame végétale paysagère inscrite dans le PLU :

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

Espaces Boisés Classés à créer : haies arborées et arbustives.

Trame végétale à prévoir dans l'aménagement du secteur :

Espaces verts à créer dans le cadre du projet d'aménagement : noues paysagères, plantations.

Arbres isolés à planter.

Autres informations :

Voiries à créer dans le cadre du projet d'aménagement.

Chemin d'exploitation conservé.

17 Numéros des lots de la ZAE.

Evolution de la traduction réglementaire

En conséquence de ces adaptations d'aménagement, la traduction réglementaire dans le PLU évolue de la manière suivante :

Articles du Règlement	**Règles de la zone NAi dans le POS (Modification n°3 du 29 juin 2012)**	**Règles de la zone UE2 dans le PLU**
Article 3 : Accès et voirie	Interdiction de tout nouvel accès direct aux parcelles depuis la RD1090.	Règles maintenue. De plus, le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à 1 par parcelle.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques.	Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toutes nouvelles constructions devront s'implanter avec un recul de : - 50m par rapport à l'axe de l'A41, - 35m par rapport à l'axe de la RD1090, - 15m par rapport à l'axe de la voie d'accès principale à la partie sud de la zone (voie perpendiculaire à la RD1090), - 5m par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques. -	Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toutes nouvelles constructions devront s'implanter avec un recul de : - **5m par rapport à la limite de l'emprise de l'A41,** - 35m par rapport à l'axe de la RD1090, - **5m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.** De plus, les façades des bâtiments devront s'implanter en cohérence avec la ou les façades voisines existantes. Elles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies ou faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble cohérent. Toutefois, si les règles d'implantation ci-dessus entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être autorisée.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions.	La hauteur des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 12 mètres hors tout.	La hauteur maximale est portée à 15m hors tout.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords	Traitement simple des volumes des constructions. Toitures terrasses privilégiées. Respect de la perméabilité de l'espace et des vues en déconseillant l'usage de	Règles maintenues.

	clôtures. Interdiction de la publicité sur la zone et implantation des enseignes pour qu'elles soient intégrées au volume de la construction (superstructure interdite).	
Article 13 : Espaces libres et plantations	Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants. Les plantations existantes devront être maintenues, à l'exception des emprises des bâtiments où elles devront être remplacées par des plantations équivalentes. Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espace vert. Ceux-ci ne pourront être inférieurs à : - 20% de la surface de la parcelle pour les parcelles de plus de 3000 m2, - 10% de la surface de la parcelle pour les parcelles de moins de 3000m2. Les espaces verts comprennent : - les espaces de pleine terre plantés (surfaces perméables non bâties qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse, et éventuellement en stabilisé ou cheminements piétons), - les aires de stationnement végétalisées. Les zones de stationnement seront isolées par des plates bandes de 1,5 mètres minimum traitées en espace vert et devront être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 aires de stationnement. Toute aire de service ou de stockage devra être protégée des perceptions visuelles extérieures par des haies vives, panneaux, murets ou palissades. Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense. Les haies seront constituées avec un minimum de trois essences. De manière générale, les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région concernée.	Règles maintenues, et sont ajoutés : Eléments de la Trame Végétale Paysagère repérés sur le règlement graphique, à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique : Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager repéré sur le règlement graphique du règlement sont soumis à déclaration préalable. Pour les haies à conserver : le caractère boisé de l'élément devra être conservé sur tout le linéaire. Ainsi, tout arbre arraché devra être remplacé par un végétal de même essence ou d'une essence présente dans le lexique annexé. Les Espaces Boisés Classés à créer seront des arbres, haies ou massifs arborés composés d'une des essences suivantes présentes sur le site ou à proximité : Bouleau commun, (Betula pendula), Peuplier tremble, blanc, noir, grisard (Populus tremula, alba, nigra, canescens), Saule commune (Salix alba), Frêne commun (Fraxinus excelsior), Erable champêtre (Acer campestre), Noisetier commun (Coryllus avellana), Noyer à fruit (Juglans regia) ou éventuellement d'une essence présente le lexique situé en annexe n°2 du présent règlement.