

Monsieur André MAITRE  
Maire de La Buissière  
Mairie  
38530 La Buissière

Grenoble, le 10 août 2017

Nos réf : YO/PA/MA 17.120

Objet : Projet de modification simplifiée n°1 du PLU – Compatibilité avec le SCoT

Dossier suivi par Olivier ALEXANDRE – [olivier.alexandre@scot-region-grenoble.org](mailto:olivier.alexandre@scot-region-grenoble.org)

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 08 août 2017, vous m'avez transmis pour avis avant enquête publique le projet de modification simplifiée n°1 PLU de votre commune ; je vous en remercie. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, cette modification est à évaluer au regard de sa compatibilité avec le SCoT de la région urbaine grenobloise, adopté le 21 décembre 2012.

Le projet de modification concerne la modification du plan masse de la ZAC de la Buissière, sur la partie UE2, et l'actualisation des effets de l'étude Amendement Dupont le long de l'A41 :

- le nouveau plan masse permettrait la réunion de 8 lots, en un seul totalisant une surface de 5,31 ha ;
- il implique le déplacement d'un emplacement réservé, pour une future entrée sur la déviation vers Pontcharra actuellement en projet ;
- il réduit le recul des bâtiments vis-à-vis de l'autoroute, celui –ci passant de 50 mètres (par rapport à l'axe de l'autoroute) à 5 mètres (par rapport à la limite de l'emprise),
- il limite à 15 mètres de hauteur, au lieu de 12, les bâtiments à construire.

Ce projet de modification n'a pas d'incidence profonde sur l'impact de la ZAC, et conduit à quelques ajustements du règlement de PLU. Toutefois, au regard des recommandations de l'EP SCoT faites à ce sujet lors de l'élaboration du PLU, je souhaite profiter de l'opportunité de cette évolution du PLU, et du dossier de réalisation de la ZAC, pour revenir sur ces ajustements et en assurer la compatibilité avec les orientations du Document d'orientation et d'objectifs du SCoT.

Considérant que les modes d'aménagement des espaces économiques sont fortement consommateurs d'espace, le SCoT propose plusieurs outils afin d'optimiser l'usage foncier de ces zones :

- en y limitant l'accueil aux seules activités incompatibles avec la proximité de l'habitat (essentiellement les activités de production), exception faite des commerces de non proximité, interdits puisque la zone n'est pas identifiée comme Zone d'aménagement commercial de type 3 (cf Carte des ZACOM, page 425 du DAC) ;

- en identifiant à l'échelle des secteurs, une enveloppe foncière maximale à 20 ans, que les intercommunalités doivent répartir à l'échelle des communes en fonction des enjeux propres à leur territoire (dans le Grésivaudan : 150 ha à classer en U et AU) ;
- en appliquant des règles de densité et de qualité dans les zones les plus stratégiques.

La ZAE de la Buissière est une zone intercommunale en cours d'aménagement, identifiée par le SCoT comme « espace économique dédié » (page 389 du DOO) soumis à l'application de l'article L-122-1-5 VII du Code de l'Urbanisme. Elle est destinée à compléter la polarité d'emploi de Pontcharra et à développer l'emploi sur la commune :

- sur 3 ha pour le secteur Nord : activités tertiaires et de services – cette partie n'est pas concernée par la présente modification n°2 ;
- sur 7 ha pour le secteur Sud : activités artisanales, tertiaire et services – seule cette partie est concernée par la présente modification simplifiée n°2.

Je note que l'application de nouvelles règles de hauteur permettra au PLU de tenir compte des objectifs du SCoT en matière de densification. En particulier, le règlement modifié prévoit une hauteur **maximale** de 15 mètres, au lieu de 12 mètres actuellement pour les bâtiments d'activité. Cela correspond aux préconisations du SCoT, qui demande d'augmenter les hauteurs et les surfaces maximales d'au moins 20% par rapport au règlement du précédent document d'urbanisme, **sans pouvoir être inférieures à 60% (CES) et à 15 m (hauteur)**.

Par ailleurs, les règles d'insertion devraient assurer la non visibilité des façades, le long de l'A41, comme y invitent les recommandations du SCoT en la matière.

Toutefois, un point me semble nécessiter une évolution de votre projet de modification simplifiée. L'actuel règlement du PLU autorise l'implantation de commerces en zone UE2, alors que **l'on se situe en dehors de toute ZACOM et que seules les implantations commerciales de surfaces limitées, et dont la nature est de répondre aux besoins des employés de la zone, sont autorisées**. Il conviendrait donc que la **Modification simplifiée n°1 fasse évoluer le règlement afin d'y limiter fortement les implantations commerciales**.

---

Au regard de ces différents éléments, **j'é mets un avis favorable au projet de Modification simplifiée n°1 du PLU de La Buissière, sous réserve d'apporter au règlement les compléments nécessaires à une bonne régulation des implantations commerciales dans cette zone.**

Je reste à votre disposition pour évoquer ces points, en vous assurant qu'il s'agit là d'engager l'ensemble la région grenobloise dans une politique d'aménagement et de développement durables du territoire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

Yannik OLIVIER

