

COMMUNE DE LA BUISSE

1

Note de présentation de la  
modification simplifiée n°2



**Modification simplifiée n°2 du PLU**  
**Document modifié mis à disposition du public**

# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>PREAMBULE : LE CONTEXTE COMMUNAL .....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>CADRE LEGAL DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE D'UN PLU .....</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFICATION N°2 DU PLU DE LA COMMUNE DE LA BUISSE .....</b>	<b>5</b>
<b>IV.</b>	<b>EXPOSE DE LA PROCEDURE ENVISAGEE PAR LA COMMUNE DE LA BUISSE .....</b>	<b>6</b>
A.	PRESRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	6
B.	NOTIFICATION DU PROJET AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES .....	6
C.	CONSULTATION DU PUBLIC .....	6
D.	BILAN DE LA PROCEDURE ET APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....	7
<b>V.</b>	<b>EXPOSE DES MODIFICATIONS ENVISAGEES .....</b>	<b>8</b>
A.	CADRE GENERAL .....	8
B.	RECTIFICATION DES ERREURS DE RETRANSCRIPTION CARTOGRAPHIQUE .....	8
C.	MISE A JOUR DES REFERENCES LEGISLATIVES OBSOLETES .....	8
D.	AJUSTEMENTS DE L'ARTICLE 11 DES ZONES NATURELLES .....	8
E.	MODIFICATION DES POSSIBILITES REGLEMENTAIRES DE MODIFICATION OU RENOVATION EN ZONE AZ.....	8
F.	MODIFICATION DES POSSIBILITES REGLEMENTAIRES EN SECTEURS SOUMIS A RISQUE.....	9
G.	CORRECTION DU TITRE DES ARTICLES 6 DES ZONES REGLEMENTEES PAR LE PLU.....	9
H.	AJOUT D'UNE DEFINITION DE LA PLEINE TERRE.....	9
<b>VI.</b>	<b>INCIDENCES DES MODIFICATIONS ENVISAGEES.....</b>	<b>10</b>

## **I. Préambule : le contexte communal**

Localisée au centre du département de l'Isère, à 5 kilomètres de Voiron et à 21 kilomètres de Grenoble, la commune de La Buisse compte 3 323 habitants<sup>1</sup> pour un territoire d'une superficie de 11 530 hectares.

Elle se situe sur deux entités topographiques : la partie ouest de la commune se trouve sur la plaine de l'Isère tandis que l'est de la commune se trouve sur le Massif de la Chartreuse.

Le centre-bourg s'est développé bénéficiant d'une topographie favorable dans la plaine tandis que des hameaux se sont développés sur les plateaux et les coteaux.

Depuis le 18 novembre 2013, le territoire communal est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui n'a connu que deux évolutions depuis :

- une modification simplifiée MS1 approuvée par délibération du conseil municipal le 4 juin 2014 ;
- une modification M1 approuvée par délibération du conseil municipal le 21 décembre 2017.

C'est ce document de planification locale qu'il convient de nouveau de faire évoluer dans le cadre de la présente procédure.

---

<sup>1</sup> Population municipale légale, INSEE 2020

## **II. Cadre légal de la procédure de modification simplifiée d'un PLU**

Le code l'urbanisme dispose dans son article L.153-36 que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Dans le cas d'espèce présenté ici, la commune de La Buisse ne souhaite :

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

Cette procédure d'évolution du PLU ne nécessite donc pas une révision complète du document mais bien une modification.

La procédure de modification est la procédure d'évolution de droit commun pour les PLU.

Pour autant l'article L.153-45 du code de l'urbanisme autorise l'utilisation d'une forme simplifiée de cette procédure dès lors que les modifications envisagées ont pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou lorsque ces modifications n'ont pas pour effet de :

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

Cette procédure est alors dénommée modification simplifiée et son champ d'application est défini par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Les motifs nécessitant l'évolution du PLU de La Buisse entrent dans ce cadre comme il sera explicité plus bas : cette procédure sera donc une modification simplifiée de PLU.

### **III. Exposé des motifs de la modification simplification n°2 du PLU de la commune de La Buisse**

Après analyse du PLU jusqu'ici en vigueur, par délibération du 19 octobre 2022 modifiée par une seconde délibération du conseil municipal le 26 avril 2023 afin de prendre en compte des besoins intervenus entretemps, la commune de La Buisse a décidé d'entamer une procédure de modification simplifiée afin de :

- rectifier des erreurs matérielles de cartographie (absence ou erreur de zonage) ;
- corriger et compléter l'écriture des règles sur les clôtures en zones N et Nh ;
- modifier les possibilités réglementaires de modification ou rénovation en zone Az ;
- compléter les titres des articles 6 du règlement écrit ;
- ajouter une définition de la pleine terre ;
- mettre à jour les références législatives obsolètes ;
- dans les secteurs soumis à risque, rendre possible la reconstruction de bâtiments sinistrés lorsque le sinistre n'a pas de lien avec le phénomène du classement en zone de risque.

Ces différents points (rectifications d'erreurs matérielles et ajustements réglementaires légers) sont bien des modifications de très faible portée qui relèvent pleinement du champ d'application de la modification simplifiée du PLU.

## **IV. Exposé de la procédure envisagée par la commune de La Buisse**

### **A. Prescription de la modification simplifiée**

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la prescription de cette évolution du document d'urbanisme communal relève de l'initiative du maire ou du président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de planification.

Le maire de la commune de La Buisse demeurant compétent en matière de planification, cette initiative lui incombe de plein droit.

Une délibération de l'organe délibérant n'étant pas requise, un arrêté du maire aurait pu suffire mais la commune de La Buisse a choisi de délibérer en conseil municipal pour lancer cette procédure.

De ce fait c'est par délibérations de son conseil municipal en date du 19 octobre 2022 puis du 26 avril 2023 que la commune de La Buisse a lancé la modification simplifiée n°2 de son PLU.

Cette délibération fixe les objectifs poursuivis par la procédure (cf. chapitre précédent), expose les modalités de mise à disposition du public du projet de modification du PLU et explicite succinctement le déroulement de la procédure.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, cette délibération a fait l'objet d'un affichage en mairie durant un mois (nous fournir un certificat d'affichage et le cas échéant une photo de cet affichage) et mention de cet affichage a été insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (nous fournir un extrait de journal qui prouve cette insertion).

Cette délibération a enfin également été transmise au préfet pour l'exercice du contrôle de légalité.

### **B. Notification du projet aux Personnes Publiques Associées**

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification doit être notifié pour avis aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code avant sa mise à disposition du public.

Le code de l'urbanisme ne fixant pas de délai maximum pour la remise des avis, la commune de La Buisse a choisi de fixer un délai de deux mois pour la restitution de ceux-ci, compte tenu de la teneur des modifications envisagées et de leur portée.

Dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU, la commune a ainsi prévu de notifier le dossier aux PPA suivantes :

- le Préfet,
- le Président du conseil régional,
- le Président du conseil départemental,
- le Président de l'EPCI à fiscalité propre dont la commune est membre,
- le Président de l'établissement public compétent en matière de SCoT,
- le Président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, au Président de l'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre,
- les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux concernés,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie territoriale,
- la Chambre de Métiers,
- la Chambre d'Agriculture.

### **C. Consultation du public**

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, « le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les PPA sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. »

Dans la délibération de prescription de la présente procédure de modification simplifiée il a été prévu les modalités de mise à disposition du public suivantes :

- mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU en mairie et sur le site internet de la commune [www.labuisse.fr](http://www.labuisse.fr) ;
- mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en mairie ;
- mise à disposition d'une adresse électronique [plu.modif.simplifiée2@labuisse.fr](mailto:plu.modif.simplifiée2@labuisse.fr) permettant au public de formuler ses observations de façon dématérialisée ;
- information en amont de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU par la publication d'une information sur le site internet communal précisant les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations ;
- information en amont de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU par la publication d'une affiche sur les dispositifs communaux de communication indiquant les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations ;
- information de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU par la publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public et précisant les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations.

### ***D. Bilan de la procédure et approbation de la modification simplifiée***

A l'issue des avis des PPA et de la mise à disposition du projet de modification simplifiée au public, un bilan de la procédure sera présenté au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée (cf. article L.153-47 du code de l'urbanisme).

Après réception de la délibération d'approbation en préfecture et l'accomplissement des mesures de publicité, la modification simplifiée deviendra exécutoire de plein droit.

## **V. Exposé des modifications envisagées**

### **A. Cadre général**

L'objectif général poursuivi par cette modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Buisse est d'ajuster son règlement au plus près des réalités rencontrées quotidiennement lors de son application en corrigeant des erreurs matérielles de retranscription cartographique et en amendant et simplifiant certaines écritures réglementaires de sorte à en limiter les interprétations et donc à conforter leur bonne application.

Au regard des évolutions législatives intervenues depuis l'approbation de ce PLU, cette procédure de modification simplifiée sera également l'occasion de mettre à jour les références législatives obsolètes présentes dans le règlement écrit.

Pour répondre à cet objectif général, il convient de modifier les pièces suivantes du dossier de PLU :

- le rapport de présentation sera amendé avec la présente note de présentation afin d'explicitier cette procédure de modification simplifiée ;
- le règlement écrit sera ajusté ;
- le règlement graphique sera mis à jour après correction des erreurs matérielles constatées.

### **B. Rectification des erreurs de retranscription cartographique**

Lors de la retranscription numérique du zonage PLU de la commune de La Buisse des erreurs se sont malencontreusement insérées et d'infimes secteurs n'ont pas du tout fait l'objet d'un zonage (« zone blanche ») ou ont été zonés de façon erronée.

Dans le cadre de la présente modification simplifiée, un contrôle des couches SIG du PLU en vigueur a été effectué pour relever ces erreurs et les traiter.

### **C. Mise à jour des références législatives obsolètes**

Le PLU initial datant de 2013, le cadre législatif national a beaucoup évolué et certains articles du code de l'environnement ont été remplacés ou supprimés.

Il est apparu opportun dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée de corriger ces références en s'appuyant sur les articles actuellement réellement en vigueur.

Par exemple, les références à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme ont été remplacées par l'article R.111-27 du code de l'urbanisme.

### **D. Ajustements de l'article 11 des zones naturelles**

Les paragraphes relatifs aux possibilités d'implantation de clôtures en zones N et Nh ont été corrigées et complétées afin de correspondre au contexte de ces secteurs : d'une part des secteurs a priori intégralement naturels ou presque en zone N, d'autre part des secteurs habités de façon plus ou moins importante zone Nh.

De ce fait, en zone N, en dehors des zones d'aléa et de risques indiquées au document graphique, les clôtures seront constituées de haies vives (avec ou sans grillage ou éléments à claire-voie).

Dans les zones Nh, compte tenu de l'usage des sols, ce sont désormais des règles similaires aux zones UD qui seront appliquées avec la promotion généralisée des haies végétales d'essences variées mais tout de même la possibilité de murs en limite séparative et le long des voiries publiques ou privées.

### **E. Modification des possibilités règlementaires de modification ou rénovation en zone Az**

Le PLU en vigueur depuis 2013 ne permettait ni la rénovation ni même aucune modification de construction existante en zones Az qui correspondent aux emprises des zones humides.

Un alinéa du règlement modifié permettra désormais modifier ou rénover les constructions à la condition que ces travaux ne présentent pas de risques pour les biens et les personnes en termes de sécurité ou de salubrité.



Cette légère inflexion tient compte de façon plus factuelle de chaque cas pouvant se présenter dans ces secteurs afin de ne pas interdire toute possibilité à des constructions existantes aujourd'hui et pour lesquelles les risques seraient nuls ou faibles.

### ***F. Modification des possibilités règlementaires en secteurs soumis à risque***

Dans les secteurs UA, UB, UD, UE, UI, UK, UX, Ah et N, le PLU en vigueur depuis 2013 ne permettait pas la reconstruction de bâtiments sinistrés même si les dommages n'avaient pas de lien avec le phénomène à l'origine du classement en zone inconstructible.

Cette interdiction stricte ne tenait donc pas compte ni du sinistre à l'origine du besoin éventuel de reconstruction, ni même du risque identifié puisque même si celui-ci était étranger au sinistre, aucune reconstruction des constructions pourtant existantes n'était permise.

Le règlement modifié corrige cet excès non contextualisé dans la gestion du risque en permettant désormais « la reconstruction de bâtiments sinistrés dans le respect des caractéristiques architecturales initiales dès lors que le sinistre et ses dommages ne sont pas liés au risque naturel à l'origine du classement en zone inconstructible. »

De ce fait, dès lors que le sinistre ne sera pas lié au risque naturel rendant la zone inconstructible, il serait possible de reconstruire le ou les bâtiments détruits à l'identique.

### ***G. Correction du titre des articles 6 des zones règlementées par le PLU***

Dans le règlement écrit du PLU initial, l'article 6 de chacune des zones règlementées est intitulé « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».

A l'usage, cet intitulé a pu poser des difficultés de compréhension à certains lecteurs qui ont pu interpréter la notion de « voies et emprises publiques » comme étant exclusive et ne concernant pas les voiries privées pourtant autant à la circulation.

Afin d'éviter des différences d'interprétation de l'intitulé de ces articles et donc du champ de son application, ils sont donc désormais intitulés « Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques ».

### ***H. Ajout d'une définition de la pleine terre***

Les articles 13 de chacune des zones règlementées par le PLU évoquent la notion de « pleine terre » mais jusqu'ici cette notion n'était pas définie par le règlement ce qui pouvait créer des difficultés d'application des règles en l'absence de cadre connu et commun à tous.

Ce non-dit est désormais corrigé puisque le règlement définit la pleine terre dans son « Titre VI – Annexes au règlement » comme étant « une surface de terrain libre de tout aménagement ou toute construction y compris dans le sous-sol (au moins sur une profondeur de 2 m « libre » à compter de la surface, sans même un passage de réseaux) ; cet espace libre non bâti ni en surface ni en sous-sol permet la libre infiltration des eaux pluviales et le cas échéant peut recevoir des plantations ».

## **VI. Incidences des modifications envisagées**

Les ajustements et corrections envisagés dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée de PLU sont détaillés ci-avant et ni leur teneur, ni leur ampleur n'impacteront de façon sensible :

- l'environnement et les paysages de la commune de La Buisse : topographie, hydrologie, air, climat, milieu naturel, ressources, patrimoines et grandes unités paysagères ne sont pas remises en cause par les légers ajustements proposés ici ;
- la compatibilité du PLU avec les documents de norme supérieure (SCoT, PLH) : le projet de PLU reste inchangé, les ajustements réglementaires à la marge ne changent ni les objectifs ni le projet d'urbanisme communal ;
- les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du présent PLU : le projet de PLU reste inchangé ;
- les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU : les ajustements envisagés ne concernent pas cette pièce du PLU ;
- les risques naturels : les modifications réglementaires tiennent mieux des risques naturels identifiés sur la commune et ne remettent pas en cause la protection des biens et des personnes face aux aléas.

En dehors des modifications à la marge des règlements écrit et graphique et l'amendement du rapport de présentation initial du PLU, aucune autre pièce n'est modifiée et l'incidence de cette procédure est globalement nulle en dehors de la facilitation d'application du document au quotidien.